

SAS AFFEJEE

MAGASIN CHANE-SY

SAINT-PIERRE



Contribution à l'enquête publique – Modification n° 1 du PLU de Saint-Pierre

SAS AFFEJEE

27, avenue Charles Isautier – 97410 Saint-Pierre

Saint-Pierre, le 14 octobre 2026

À l'attention de Madame Corinne CAZANOVE, Commissaire enquêtrice
Enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de Saint-Pierre
Contribution déposée sur le registre dématérialisé

Objet : Demande d'harmonisation de la règle de mixité fonctionnelle de l'article UCv2 avec celle proposée à l'article Ud2

Madame la Commissaire enquêtrice,

La SAS AFFEJEE, représentée par M. Ismael AFFEJEE, propriétaire de la parcelle d'assiette, porte l'opération CHANE-SY / SUPERPOLYGONE, autorisée par le permis de construire n° PC 97416 25 A0520 du 4 juin 2026, en zone UCv au centre-ville de Saint-Pierre. Ayant appliqué la règle de mixité fonctionnelle de l'article UCv2, elle en a mesuré les effets concrets.

Elle soumet à votre examen la présente contribution. Le projet de modification n° 1 assouplit cette règle en zone Ud, mais la laisse inchangée en zone UCv.

1. Deux règles jumelles, dont une seule évolue

Dans le PLU approuvé le 25 juin 2024, les articles Ud2 (règlement, p. 80) et UCv2 (règlement, p. 63) imposaient dans les mêmes termes aux constructions nouvelles (hormis les équipements) une mixité fonctionnelle verticale comportant au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements. L'article Ud2 précisait en outre une localisation à l'étage. L'article UCv2 complète cette obligation par des prescriptions propres aux linéaires d'activités en rez-de-chaussée recensés au plan de zonage : interdiction du changement de destination en vue de créer des logements, obligation d'y implanter des activités de restauration, d'hôtellerie, d'artisanat ou de commerce de détail.

Le projet de modification limite l'obligation, en zone Ud, aux seules constructions créant au moins 1 800 m² de surface de plancher. L'article UCv2 reste inchangé et continue de s'appliquer à toute construction nouvelle, sans seuil.

Les deux zones relèvent pourtant d'une même logique. Le règlement définit la zone UCv comme une « zone urbaine mixte correspondant au centre-ville de Saint-Pierre », « à densifier et à renouveler dans le respect des édifices et jardins patrimoniaux ». La zone Ud est une « zone urbaine mixte de centralité ».

2. La justification retenue pour la zone Ud vaut a fortiori pour la zone UCv

La notice de présentation (p. 32) justifie l'évolution de l'article Ud2 par deux motifs. Le premier est la nécessité d'adapter la règle aux situations où la mixité fonctionnelle n'est pas adaptée à l'environnement économique de la zone d'implantation, ainsi qu'aux projets de maisons individuelles ou de petits collectifs. Le second fonde le seuil retenu : « Afin de rendre les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle opérantes dans le **centre-ville** de Saint-Pierre, il est retenu de l'appliquer uniquement aux constructions créant une surface de plancher d'au moins 1 800 m². »

L'objectif ainsi affiché vise le **centre-ville**, c'est-à-dire, selon le règlement lui-même, la zone UCv, qui n'est pas modifiée. Cette contradiction entre le motif invoqué et le champ de la modification justifie l'extension de la mesure à la zone UCv.

Elle établit aussi que la présente demande procède directement du dossier soumis à l'enquête : le public a été informé que la modification visait à rendre la règle de mixité fonctionnelle opérante dans le **centre-ville**.

Les motifs généraux de la notice s'y appliquent d'ailleurs pleinement. Le **centre-ville** concentre l'enjeu commercial. Son parcellaire est étroit. Ses opérations de renouvellement sont le plus souvent de taille moyenne et encadrées par des prescriptions patrimoniales qui limitent les gabarits. Une part fixe de 30 % de logements y pèse donc plus lourdement qu'ailleurs sur l'organisation des projets, à l'encontre de l'objectif de densification et de renouvellement assigné à la zone.

3. Le cadre réglementaire

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne aux documents d'urbanisme un objectif de diversité des fonctions urbaines. Les articles L.151-16 et R.151-37 (1^o, 3^o et 4^o) du code de



l'urbanisme permettent au règlement d'imposer une mixité des destinations au sein d'une construction, de différencier les règles entre rez-de-chaussée et étages, et de préserver ou développer la diversité commerciale. Ces outils poursuivent un double objectif : maintenir l'habitat en centre-ville et y conforter le commerce. Une règle de mixité qui contrarie l'implantation commerciale manque l'un de ses deux objectifs.

L'article R.151-2 du code de l'urbanisme impose de justifier les règles retenues au regard des objectifs poursuivis. Or le dossier n'explique pas pourquoi le centre-ville resterait soumis à une contrainte que la commune juge excessive dans la zone de centralité qui l'entoure.

Enfin, l'article L.153-43 du code de l'urbanisme permet de modifier le projet pour tenir compte des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse. La présente demande ne porte pas sur l'article Ud2, dont l'assouplissement est déjà proposé par la commune : elle vise à appliquer la même règle de mixité fonctionnelle, dans les mêmes termes, à l'article UCv2. Elle concerne ainsi un sujet déjà soumis au public et répond à l'objectif explicitement affiché par la notice. Elle ne touche ni aux orientations du PADD ni à l'économie générale du projet de modification.

4. Une opération qui illustre les effets de la règle actuelle

Le permis de construire n° PC 97416 25 A0520 autorise sur la parcelle DV 15, à l'angle de la rue des Bons Enfants et de la rue François de Mahy, une surface de plancher totale de 1 793 m² (1 792,73 m² au détail des surfaces), répartie entre 1 254,91 m² de commerce et 537,82 m² de logements (cinq logements), soit exactement le minimum de 30 % imposé par l'article UCv2.

Le terrain se trouve dans le périmètre de protection d'un monument historique, et le projet a reçu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. La parcelle comportait un bâtiment patrimonial d'importance, que le parti architectural a choisi de mettre en valeur : ses murs en pierre sont conservés sans surélévation et ménagent un espace extérieur intermédiaire entre la rue des Bons Enfants, la rue la plus commerçante du centre-ville, et la surface commerciale. La façade sur la rue des Bons Enfants est en outre repérée au plan de zonage comme linéaire d'activités en rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée y est donc déjà réservé au commerce, et l'obligation de 30 % de logements vient s'ajouter à cette première contrainte, sur une enveloppe elle-même limitée par la conservation du bâti patrimonial.

Pour atteindre le minimum de 30 %, un cinquième logement de 102,59 m² de surface de plancher a dû être intégré au R+2. La maîtrise d'œuvre, LOTEK Architecture, confirme que les contraintes de hauteur et de prospect applicables au projet ne permettaient pas de l'intégrer au R+3 dans la configuration étudiée. Son implantation au R+2 mobilise ainsi une emprise que le maître d'ouvrage souhaite affecter au programme commercial. Les plans comparatifs joints présentent la configuration autorisée et la configuration souhaitée ; ils permettent de visualiser l'emprise concernée et son incidence sur l'organisation du niveau commercial.

Le logement du R+2 n'est pas la seule conséquence de la règle. Les 537,82 m² de logements autorisés se répartissent entre ce logement (102,59 m²), quatre logements au R+3 (273,94 m²) et leurs combles aménagés en duplex (161,29 m²). Ces combles n'ont été aménagés

que pour atteindre le ratio de 30 % : sans eux, la part de logements serait restée inférieure au minimum imposé.

Le bâtiment ne pouvant être rehaussé en raison des règles de hauteur et de prospect, cette configuration a également conduit à limiter la hauteur disponible pour le commerce au R+2 à 2,80 m de dalle à dalle, la hauteur libre étant encore réduite par la structure et les équipements techniques. Les surfaces de logements imposées pèsent enfin sur les besoins en stationnement, au détriment des manœuvres en sous-sol et des places disponibles pour la clientèle du commerce.

La règle de mixité a donc pesé sur l'ensemble de la conception de l'opération, et d'abord sur la qualité de son programme commercial, alors même que le rez-de-chaussée sur la rue des Bons Enfants est réservé au commerce par le plan de zonage.

Sous l'empire de l'article Ud2 actuellement en vigueur, cette opération serait également soumise à l'obligation de 30 % si elle était située en zone Ud. En revanche, avec 1 793 m² de surface de plancher, elle en serait dispensée en application de la règle proposée par le projet de modification. Une fois la modification approuvée en l'état, le centre-ville, où l'enjeu de vitalité commerciale est pourtant le plus fort, resterait ainsi soumis à une contrainte plus lourde que la zone de centralité qui l'entoure. D'autres opérations de renouvellement du centre-ville sont susceptibles de rencontrer la même difficulté.

5. Un assouplissement compatible avec le maintien du logement : l'exemple de l'opération

Une première variante étudiée consiste à réaffecter au commerce le logement du R+2, tout en conservant les quatre logements situés aux niveaux supérieurs. Selon les surfaces confirmées par LOTEK Architecture le 7 octobre 2026, cette variante comporterait :

- 435,23 m² de surface de plancher de logements ;
- 1 357,50 m² de surface de plancher de commerce ;
- un total inchangé de 1 793 m² (1 792,73 m² au détail).

Les logements représenteraient encore 24,28 % de la surface de plancher totale. Le projet conserverait une mixité fonctionnelle verticale effective, avec une activité commerciale et quatre logements aux niveaux supérieurs.

Des optimisations complémentaires de l'organisation et des surfaces restent à l'étude, notamment pour améliorer la hauteur disponible pour le commerce au R+2. Quelle que soit la configuration retenue, la SAS AFFEJEE s'engage à conserver quatre logements dans l'opération, et donc une mixité effective entre commerce et habitat. Cet exemple montre qu'un assouplissement de la règle reste compatible avec la présence de logements en centre-ville : il permettrait de les implanter là où ils trouvent naturellement leur place, sans contraindre le programme commercial. La commune a retenu le même équilibre en zone Ud, et la demande subsidiaire maintiendrait une obligation de logement pour toutes les constructions nouvelles. Cette évolution du projet ferait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ultérieure, après l'entrée en vigueur d'une évolution réglementaire favorable et sous réserve du respect des autres dispositions applicables.



6. Demandes

À **titre principal**, aligner le champ d'application de l'article UCv2, 2° sur celui de l'article Ud2 modifié, en le rédigeant ainsi :

« Les constructions nouvelles créant au moins 1 800 m² de surface de plancher (hormis les équipements) doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements. »

le reste de l'article demeurant inchangé.

À **titre subsidiaire**, ramener la proportion minimale de logements prévue à l'article UCv2, 2° de 30 % à 20 % de la surface de plancher.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette contribution et vous prions d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de notre considération distinguée.

Pour la SAS AFFEJEE,
M. Ismael AFFEJEE, son représentant



Pièces jointes

1. Notice de présentation de la modification n° 1 du PLU, p. 32 (justification de l'évolution de l'article Ud2)
2. Tableau comparatif des articles Ud2 et UCv2 (annexe ci-dessous)
3. Extraits du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024 : définitions des zones urbaines, article Ud2 (p. 80) et article UCv2 (p. 63)
4. Extrait du plan de zonage n° 4/6 « Centre-ville » (dossier soumis à enquête publique), localisant la parcelle DV 15 et le linéaire d'activités en rez-de-chaussée
5. Arrêté du permis de construire n° PC 97416 25 A0520 du 4 juin 2026
6. Plan masse du projet (pièce 02a, LOTEK Architecture)
7. Plans comparatifs du R+2 – configuration autorisée et configuration souhaitée (LOTEK Architecture)
8. Plans du R+3 et des combles aménagés en duplex (LOTEK Architecture)



Annexe – Tableau comparatif des règles de mixité fonctionnelle

	Ud2 – PLU approuvé (2024)	Ud2 – Modification n° 1	UCv2 – Inchangé	UCv2 – Demande principale	UCv2 – Demande subsidaire
Caractère de la zone	Zone urbaine mixte de centralité	Zone urbaine mixte de centralité	Zone urbaine mixte – centre-ville	Zone urbaine mixte – centre-ville	Zone urbaine mixte – centre-ville
Constructions concernées	Toutes constructions nouvelles (hors équipements)	Constructions créant au moins 1 800 m² de SDP (hors équipements)	Toutes constructions nouvelles (hors équipements)	Constructions créant au moins 1 800 m² de SDP (hors équipements)	Toutes constructions nouvelles (hors équipements)
Part minimale de logements	30 % de la SDP	30 % de la SDP	30 % de la SDP	30 % de la SDP	20 % de la SDP
Localisation des logements	À l'étage	À l'étage	Non précisée (mixité verticale)	Non précisée (mixité verticale)	Non précisée (mixité verticale)
Linéaires d'activités en RDC	—	—	Changement de destination en logement interdit ; activités imposées	Inchangé	Inchangé
Opération PC 97416 25 A0520 (1 793 m²)	Soumise	Non soumise	Soumise	Non soumise	Soumise – première variante (24,28 %) conforme