



ARR 26 - 021

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20260123-ARR26-021-AR
Date de télétransmission : 23/01/2026
Date de réception préfecture : 23/01/2026

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



DIRECTION de l'urbanisme, de l'habitat et de l'économie
Service de la promotion économique
Affaire suivie par C. de Giafferi
Tel: 01 89 12 43 65.

Publié le
23 JAN. 2026

-ARRETE-

Objet : Changement d'usage d'une pièce du rez-de-chaussée d'un pavillon d'habitation en local à usage professionnel de kinésithérapie – 188 avenue Thérèse, Champigny-sur-Marne.

Le Maire de Champigny-sur-Marne,

Vu l'article L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatif aux changements d'affectation de locaux, modifiés par l'article 13 de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et notamment l'article L.631-1-1 qui dispose que « L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble »;

Vu l'article 6 de la loi 2009-179 du 17 février 2009 qui fixe au 1er avril 2009 l'entrée en vigueur du transfert de la compétence au bénéfice du maire, en matière de changement d'usage des locaux d'habitation ;

Vu l'arrêté n°ARR21-033 en date du 19 mars 2021 portant délégation de fonctions à Monsieur Michel. DUVAUDIER, 2ème adjoint, en application de l'article L.2122-18 du code général des collectivités territoriales

Vu la demande déposée par Monsieur Paul Dos Santos, propriétaire du bien situé 188 avenue Thérèse, 94500 Champigny-sur-Marne, au moyen du formulaire municipal signé le 2 décembre 2025, sollicitant l'autorisation de transformer une pièce située dans le pavillon en local professionnel pour l'exercice de la kinésithérapie / ostéopathie sans accueil de clientèle extérieure au logement familial, conformément aux mentions portées sur le formulaire ;



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Vu les pièces jointes, comprenant :

- l'acte notarié de propriété, décrivant un pavillon élevé sur sous-sol comprenant un garage, chaufferie et buanderie, un rez-de-chaussée à usage d'habitation avec couloir, cuisine, salle de séjour, salon, trois chambres, salle de bains et WC, et un premier étage comprenant deux chambres et un grenier sous les combles ;
- la note cadastrale mentionnant la désignation « Villa T6 élevée sur sous-sol – 188 avenue Thérèse – Section DT n°93 – 00 ha 03 a 97 ca » ;

Vu les plans fournis, indiquant que la partie du rez-de-chaussée concernée par l'usage professionnel comprend un espace de 11 m² identifié comme « local d'activité », attenant à un espace d'accueil ou salle d'attente de 5,20 m², accessible de manière indépendante depuis l'entrée sans modifier la distribution générale du logement ;

Considérant que la demande précise que le local restera intégré au logement principal, sans création d'accès distinct, sans réception de public en nombre et sans transformation matérielle ;

Considérant que l'activité envisagée relève de la petite activité libérale exercée à domicile, prévue par l'article L.631-7 du CCH lorsque le propriétaire exerce lui-même et que l'usage n'affecte pas l'équilibre du parc de logements ;

Considérant que la superficie totale du pavillon (T6 sur sous-sol) permet d'allouer un espace réduit à une activité professionnelle tout en conservant l'affectation principale à l'habitation ;

Considérant que l'usage projeté n'entraîne aucune atteinte au caractère résidentiel de la zone ni diminution du parc de logements ;

Considérant qu'aucune mesure de protection particulière du parc de logements ne s'impose dans ce secteur ;

ARRETE:

Article 1 : Le changement d'usage d'une pièce du rez-de-chaussée du pavillon situé 188 avenue Thérèse à Champigny-sur-Marne, d'une superficie de 11 m², ainsi que de l'espace attenant identifié comme salle d'attente de 5,20 m², est autorisé pour un usage exclusivement professionnel lié à l'exercice de la kinésithérapie / ostéopathie opérée par le propriétaire occupant.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Article 2 : L'usage autorisé est strictement personnel et ne peut être transféré ni cédé. L'autorisation cesse automatiquement en cas de vente du bien, de changement d'occupant ou de cessation d'exercice de l'activité professionnelle par le demandeur.

Article 3 : Il est rappelé que la présente autorisation ne dispense pas le bénéficiaire du respect des règles applicables en matière d'hygiène, d'accessibilité, de sécurité, ainsi que des obligations relatives à l'exercice des professions paramédicales. Tout projet de modification matérielle affectant le bâti devra faire l'objet d'une déclaration ou autorisation préalable auprès des services compétents.

Article 4 : Il est constaté que l'usage professionnel ne requiert aucun travaux affectant l'aspect extérieur, la structure, la distribution interne du pavillon ou les caractéristiques techniques du bâtiment. Toute modification ultérieure devra être soumise à autorisation préalable.

Article 5 : Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Paul Dos Santos, transmis à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne, affiché en mairie et inscrit au registre des actes administratifs.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Fait à Champigny-sur-Marne, le 13/01/2026

Monsieur Duvaudier

2^{ème} adjoint au maire
développement économique,
commerces et marchés aux
comestibles, emploi et
insertion



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative territorialement compétente peut être saisie par l'application « Telerecours citoyens » accessible à partir du site www.teferecours.fr

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20260123-ARR26-021-AR
Date de télétransmission : 23/01/2026
Date de réception préfecture : 23/01/2026