



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



ARR 26 - 108

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20260330-ARR26-108-AR
Date de télétransmission : 30/03/2026
Date de réception préfecture : 30/03/2026

Publié le
30 MARS 2026

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.

-ARRETE-

Objet : Changement d'usage d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée en local à usage professionnel pour l'exercice d'un cabinet de sage-femme – 37 rue Charles Floquet à 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 de changement d'usage déposée le 13 mars 2026 par Madame Sonia BENDAHANE, agissant en qualité de copropriétaire, concernant le local situé 37 rue Charles Floquet, 94500 Champigny-sur-Marne, en rez-de-chaussée, en vue de l'exercice d'une activité de cabinet médical (sage-femme), la demande précisant qu'il s'agit d'une première installation ;

Vu le plan joint à la demande faisant apparaître l'aménagement projeté du local en deux salles de consultation et **une future salle d'attente**, avec maintien des pièces de service ;

Vu l'attestation d'immatriculation au Registre national des entreprises de la société IS2M Immobilier, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro SIREN 994 826 352, dont le siège est situé 37 rue Charles Floquet, 94500 Champigny-sur-Marne, et dont les gérants sont Ibrahim Bendahane et Sonia Bouras, nom d'usage Bendahane ;

Vu l'attestation notariale du 5 mars 2026 constatant la vente au profit de la SCI IS2M Immobilier du lot n° 7, correspondant à un petit appartement situé au rez-de-chaussée à droite, façade sud-ouest, comprenant loge de concierge, chambre, cuisine, salle de bains et WC, ainsi que du lot n° 8,



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20260330-ARR26-108-AR
Date de télétransmission : 30/03/2026
Date de réception préfecture : 30/03/2026

correspondant à une cave au sous-sol, dans l'ensemble immobilier sis 37 rue Charles Floquet à Champigny-sur-Marne ;

Vu les mentions portées au dossier selon lesquelles le logement a antérieurement été à usage d'habitation, qu'aucun changement d'usage n'est intervenu depuis 1970, et que le bien a été habité ;

Vu les travaux déclarés dans le dossier, consistant en une remise en état du bien comprenant notamment électricité, peinture, revêtement des sols, plomberie, changement des fenêtres, isolation, remplacement sanitaire salle de bains / WC, sous réserve du retour du service maintenance et sécurité des bâtiments ;

Vu l'extrait du règlement ou document de copropriété produit au dossier, dont il ressort que les appartements ne peuvent être utilisés à usage de bureaux mais que peuvent être exercées dans l'immeuble les **professions libérales telles que docteurs, avocats et dentistes** ;

Considérant que le local objet de la demande est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis 37 rue Charles Floquet à Champigny-sur-Marne ;

Considérant que l'activité envisagée consiste en l'exercice d'une profession libérale de sage-femme, assimilable à une activité médicale exercée sans vocation commerciale ;

Considérant que la demande porte sur un local composé de deux pièces principales affectées à l'activité professionnelle, pour des surfaces indiquées de 15,35 m² et 10,64 m², soit 25,99 m² au total pour les pièces utilisées à titre professionnel ;

Considérant que le projet implique des travaux d'aménagement intérieur et de remise en état, sans qu'il ressorte du dossier, à ce stade, d'extension du bâti ou de modification de destination au sens du droit de l'urbanisme, ces questions relevant, le cas échéant, d'autorisations distinctes ;

Considérant qu'il y a lieu d'autoriser, à titre personnel, le changement d'usage du local concerné pour l'exercice d'une activité professionnelle de cabinet de sage-femme, sous réserve du respect des autres réglementations applicables, notamment en matière d'urbanisme, de copropriété, de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène et, le cas échéant, d'autorisation de travaux ;

ARRETE :

Article 1

Le changement d'usage du local d'habitation situé 37 rue Charles Floquet, 94500 Champigny-sur-Marne, au rez-de-chaussée, est autorisé en vue de son affectation partielle ou totale à un usage professionnel de cabinet de sage-femme.



Article 2

L'autorisation est accordée au bénéfice de la SCI IS2M Immobilier, propriétaire du bien, pour l'exercice de l'activité déclarée dans la demande. Elle est délivrée au vu des pièces produites au dossier.

Article 3

La présente autorisation est personnelle et accordée pour l'activité déclarée de cabinet médical de sage-femme.

Elle cesse de produire effet en cas :

- De changement de propriétaire,
- De changement d'occupant,
- De modification de l'activité exercée,
- Ou de retour du local à l'habitation sans formalité particulière.

Toute nouvelle affectation ou tout nouveau changement d'usage devra faire l'objet d'une demande préalable.

Article 4

La présente autorisation est délivrée sans préjudice :

- Des droits des tiers ;
- Du respect du règlement de copropriété ;
- Des règles d'urbanisme applicables ;
- Des règles relatives aux établissements recevant du public, à l'accessibilité, à la sécurité incendie, à l'hygiène et à la salubrité ;
- Et de toute autre autorisation éventuellement requise au titre des travaux projetés.

Article 5

Les travaux mentionnés dans la demande, notamment ceux relatifs à l'électricité, à la peinture, aux revêtements, à la plomberie, aux menuiseries, à l'isolation et aux équipements sanitaires, demeurent exécutés sous la responsabilité du bénéficiaire et devront, le cas échéant, faire l'objet des autorisations nécessaires avant leur réalisation.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20260330-ARR26-108-AR
Date de télétransmission : 30/03/2026
Date de réception préfecture : 30/03/2026

Article 6

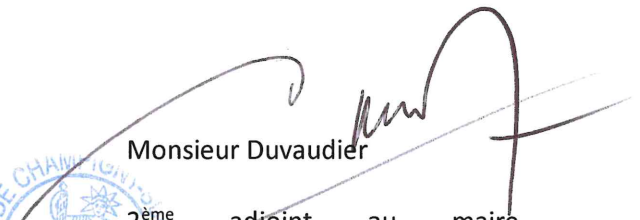
La Directrice générale des services de la Ville de Champigny-sur-Marne est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera :


- Notifié au demandeur,
- Transmis à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
- Affiché,
- et inscrit au registre des actes administratifs de la commune.

Article 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Champigny-sur-Marne ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Fait à Champigny-sur-Marne, le 18/03/2026


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