

**DECISION D'OPPOSITION A UNE DECLARATION  
PREALABLE  
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<p><b>Demande déposée le : 30/10/2025</b> <b>Complétée le : 23/01/2026, 23/02/2026</b></p>	<p><b>DOSSIER N° DP 091021 25 10074</b></p>
<p><b>Titulaire : ÉLAN</b> <b>Représentée par : ANTUNES Elisabeth</b></p> <p><b>Demeurant : 22bis route d'Arpajon, 91340 OLLAINVILLE</b></p> <p><b>Pour : Demande de dérogation à l'article Ui 1 du PLU d'Arpajon relatif aux destinations autorisées dans le cadre de travaux de changement de destination consistant à transformer six bureaux existants en six logements, conformément à la loi « Daubié » n°2025-541.</b></p> <p><b>Sur un terrain sis : 15bis Rue du Pont d'Avignon 91290 ARPAJON</b></p> <p><b>Cadastré : AB 433, AB 433, AB 717</b></p>	<p align="center"><b>SURFACE DE PLANCHER</b></p> <p><b>Existante : 250,00 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Créée par changement de destination : 250m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Supprimée par changement de destination : 250 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Nombre de logements créés : 6</b></p> <p><b>Nombre de logements démolis : 0</b></p> <p><b>Destination : habitation</b></p>

Le Maire,

- VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 12 janvier 2011 et révisé le 25 septembre 2019 ;
- VU** la délibération n°2020-78 du 23 septembre 2020 approuvant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** la délibération n°2025-50 du 25 juin 2025 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** l'arrêté du Maire n°22/2020 en date du 28 mai 2020, portant délégation de fonction et de signature à Madame Martine BRAQUET, 5ème Adjointe au Maire ;
- VU** la demande de déclaration préalable susvisée pour une demande de dérogation à l'article Ui 1 du PLU d'Arpajon relatif aux destinations autorisées dans le cadre de travaux de changement de destination consistant à transformer six bureaux existants en six logements, conformément à la loi « Daubié » n°2025-541 ;
- VU** l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie d'Arpajon, en date du 30 octobre 2025, affiché le 31/10/2025 ;
- VU** les pièces complémentaires reçues en date du 23 janvier et 23 février 2026 ;
- VU** l'avis Favorable assorti de prescriptions du service technique de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 28 janvier 2026, et annexé au présent arrêté ;
- VU** l'avis Favorable assorti de prescriptions du service Eau de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 29 janvier 2026, et annexé au présent arrêté ;
- VU** l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 11 février 2026, et annexé au présent arrêté ;

**CONSIDERANT** l'article Ui1 du PLU d'Arpajon relatif aux dispositions et utilisations des sols interdites qui dispose que « *Toute construction à usage d'habitation autre que celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, est interdite* » ;

**CONSIDERANT** que le projet porte sur une demande de changement de destination de six bureaux existants en six logements ;

**CONSIDERANT** que ces logements sont destinés à la location,

**CONSIDERANT** qu'en l'espèce, le changement de destination des bureaux en habitation est interdit,

**CONSIDERANT** la demande de dérogation à l'article Ui1 du PLU d'Arpajon relatif aux règles de destinations interdites en application de la loi Daubié n° n°2025-541 ;

**CONSIDERANT** l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme qui dispose que « *I. - En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en*

dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

II. - Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I. » ;

**CONSIDERANT** l'absence de l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU d'Arpajon accordant la dérogation à l'article UI1 du plan local d'urbanisme au dossier ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence de la délibération du conseil municipal d'Arpajon, les conditions nécessaires pour accorder cette dérogation prévue à l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme ne sont pas remplies ;

**CONSIDERANT** que dans ces conditions, le changement de destination des bureaux en habitation prévu n'est pas autorisé par l'article Ui1 du plan local d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** qu'en l'espèce, le projet n'est pas conforme au Plan local d'urbanisme ;

## DÉCIDE

### Article 1

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

### Article 2

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception postal

Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

ACTE EXECUTOIRE

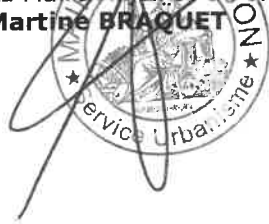
Transmission en Sous-Préfecture le 19 MARS 2026

Publication ou Notification le 19 MARS 2026

Pour le Maire et par délégation

La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



Fait à ARPAJON, le 19 MARS 2026

Pour le Maire et par délégation

La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Elle est exécutoire à compter de sa transmission et sa notification au demandeur (article L.424-7 du Code de l'Urbanisme).

## INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Vous pouvez également, dans le délai d'un mois à compter de la notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.