

**DÉCISION D'OPPOSITION A LA DECLARATION
PREALABLE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

Demande déposée le : 02/04/2026 Complétée le : 04/05/2026	DOSSIER N° DP 091021 26 10021
Titulaire : ELAN ANTUNES ELISABETH Représenté par : ANTUNES Elisabeth Demeurant : 22 bis Route d'Arpajon 91340 – Ollainville 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 en six logements, conformément à la loi « Daubié » n° 2025-541. Sur un terrain sis : 15 bis Rue du Pont d'Avignon 91290 – Arpajon Cadastré : AB433, AB717 Superficie : 1 420,00 m ²	SURFACE DE PLANCHER Existante : 250,00 m ² Créée : 250,00 m ² Supprimée : 250,00 m ² Nombre de logements créés : 6 Nombre de logements démolis : 0 m ² Destination : habitation

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 21/09/2006, modifié le 12/01/2011 et révisé le 25/09/2019, et notamment le règlement de la zone Ui ;
- Vu** la délibération n°2020-78 du 23/09/2020 approuvant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** la délibération n°2025-50 du 25/06/2025 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** l'arrêté du Maire n°24/2026 en date du 09 avril 2026, portant délégation de fonction et de signature à Madame Dominique CHEMIT, 4ème 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'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande, prévu à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme, en date du 03/04/2026 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 04/05/2026 ;
- Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 15/04/2026, et annexé au présent arrêté ;
- Vu** l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 14/04/2026, et annexé au présent arrêté ;
- Vu** l'avis favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité en date du 29/04/2026, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 49 kVA triphasé, et annexé au présent arrêté.

Considérant 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* » ;

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

Considérant que ces logements sont destinés à la location ;

Considérant qu'en l'espèce, le changement de destination des bureaux en habitation est interdit ;

Considérant 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 ;

Considérant que l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme 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. » ;

Considérant que le bâtiment objet de la demande est implanté au sein de la zone industrielle de la Butte aux Grès, secteur principalement dédié à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, logistiques, de transport, de stockage et d'exploitation d'entrepôts ;

Considérant que cette zone accueille également des activités générant des flux réguliers de véhicules utilitaires et de poids lourds, des mouvements de marchandises, des opérations de changement et de déchargement ainsi que des activités susceptibles de produire des nuisances sonores, des émissions, vibrations et troubles liés au fonctionnement normal des entreprises implantées ;

Considérant que, eu égard à la nature des activités exercées dans ce secteurs et à l'environnement immédiat du projet, le changement de destination sollicité est de nature à exposer les futurs occupants à des nuisances incompatibles avec une destination principale d'habitation ;

Considérant, dès lors, que le projet ne présente pas des conditions d'implantation permettant de garantir une protection suffisante des futurs occupants contre les nuisances inhérentes au caractère industriel et logistiques de la zone d'activités.

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 de travaux susvisée,

Article 2 : 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 03 JUIN 2026

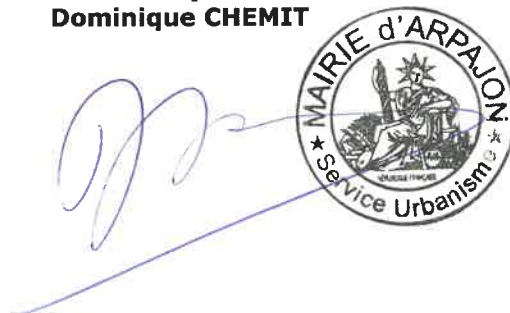
Publication ou Notification le 03 JUIN 2026

Fait à ARPAJON, le 02 JUIN 2026

Pour le Maire et par délégation

La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Dominique CHEMIT



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 compte 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.

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

