ARR 26 - 319

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20261117-ARR26-319-AR
Date de télétransmission : 20/11/2026
Date de réception préfecture : 20/11/2026

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

DIRECTION de l'urbanisme, de l'habitat et de l'économie
Service Commerces et ESS
Affaire suivie par C. de Giafferi
Tél. : 01 89 12 43 65

Publié le
20 NOV. 2026

-ARRETE-

Objet : Autorisation de changement d'usage de cinq pièces d'un pavillon d'habitation en bureaux à usage professionnel – 86 m², 15 bis rue Marcelin Berthelot à Champigny-sur-Marne.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7 et L. 631-7-1 relatifs au changement d'usage des locaux à usage d'habitation et à l'autorisation préalable délivrée par le maire ;

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 13 ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/SDS n° 2008.089 du 21 février 2008 relatif au changement d'usage des locaux d'habitation dans le département du Val-de-Marne ;

Vu le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation des communes du territoire Paris Est Marne & Bois, notamment ses dispositions générales applicables à l'exercice d'une activité professionnelle ;

Vu l'arrêté municipal n° ARR26-100 du 30 mars 2026 portant délégation de fonctions à Monsieur Michel DUVAUDIER, 12e adjoint au maire, en application de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la demande de changement d'usage présentée le 16 novembre 2026 par Madame Laure, Céline GELAS, née le 16 novembre 1980 à Auch (32), concernant cinq pièces du pavillon d'habitation situé 15 bis rue Marcelin Berthelot, 94500 Champigny-sur-Marne, afin d'y exercer une activité professionnelle de bureaux ;

Vu l'attestation notariale du 28 décembre 2017 relative à l'acquisition par Monsieur Mathieu VILLANI et Madame Estelle BOUZAT d'un bien immobilier sis 15 rue Marcelin Berthelot à Champigny-sur-Marne, et les précisions apportées au dossier concernant le pavillon distinct situé au 15 bis de cette même rue, appartenant aux mêmes propriétaires ;

Vu l'accord écrit de Monsieur Mathieu VILLANI et de Madame Estelle BOUZAT, propriétaires, pour l'usage professionnel de bureaux des locaux situés 15 bis rue Marcelin Berthelot ;

Vu le projet de bail à usage exclusif de bureaux établi entre Monsieur Mathieu VILLANI et Madame Estelle BOUZAT, bailleurs, et la société LM VINTAGE, représentée par Madame Laure GELAS, en qualité de preneur ;

Vu l'extrait Kbis de la société LM VINTAGE, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro SIREN 992 192 526, dont Madame Laure GELAS est la gérante ;

Vu les plans du pavillon et les indications d'affectation des pièces produits au dossier ;

champigny94.fr

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20261117-ARR26-319-AR
Date de télétransmission : 20/11/2026
Date de réception préfecture : 20/11/2026

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Vu le descriptif d'activité communiqué par Madame Laure GELAS, relatif à l'achat et à la revente en ligne de maroquinerie et d'accessoires de seconde main, avec utilisation des locaux comme bureaux et espace photo, sans accueil de clientèle, sans salarié et avec l'intervention possible d'un à deux prestataires ;

Vu le formulaire de demande précisant que cinq pièces, d'une superficie totale déclarée de 86 m², sont concernées : trois bureaux de 12 m² chacun, un espace commun destiné notamment aux réunions de 25 m² et un studio destiné à l'activité professionnelle de 25 m², sans transfert du siège social ni travaux de transformation déclarés ;

Considérant que le changement d'usage sollicité porte exclusivement sur les cinq pièces susmentionnées, représentant 86 m² déclarés, au sein du pavillon sis 15 bis rue Marcelin Berthelot ;

Considérant que l'activité projetée est l'exercice, par Madame Laure GELAS, de fonctions professionnelles liées à la société LM VINTAGE, dans des bureaux sans accueil de clientèle, sans stockage permanent de marchandises et sans domiciliation de la société à cette adresse ;

Considérant que l'usage projeté de ces cinq pièces constitue un changement d'usage de locaux d'habitation soumis à autorisation préalable et que la demande est instruite sans compensation ;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande d'autorisation de changement d'usage à titre personnel, dans les limites de l'activité et de la surface déclarées ;

ARRÊTE :

Article 1

Madame Laure, Céline GELAS, née le 16 novembre 1980 à Auch (32), est autorisée à changer l'usage de cinq pièces du pavillon d'habitation situé 15 bis rue Marcelin Berthelot, 94500 Champigny-sur-Marne, afin de les affecter à des bureaux à usage professionnel. Cette autorisation porte exclusivement sur une superficie totale déclarée de 86 m², comprenant trois bureaux de 12 m² chacun, un espace commun de réunion de 25 m² et un studio à usage professionnel de 25 m². Elle s'étend, à titre accessoire, à la cuisine, aux salles d'eau et espaces desservant ces pièces, et ne s'étend pas aux autres pièces du pavillon.

Article 2

L'autorisation est accordée personnellement à Madame Laure GELAS, pour l'exercice de son activité de gérante au sein de la société LM VINTAGE, dans le cadre de l'achat et de la revente en ligne de maroquinerie et d'accessoires de seconde main. Les locaux sont affectés à des fonctions de bureaux, de réunion et de prises de vues des produits, ainsi que de réception et d'expédition ponctuelles de colis, sans entreposage, activité logistique ni point de retrait. L'usage autorisé exclut l'accueil de clientèle, l'ouverture au public, le stockage permanent de marchandises et la domiciliation ou le transfert du siège social de la société dans les locaux

Article 3

Conformément à l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, la présente autorisation est accordée à titre personnel à Madame Laure GELAS, sans compensation. Elle est incessible et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel de la bénéficiaire dans les locaux. Elle n'est attachée ni à l'immeuble ni à la société LM VINTAGE.

champigny94.fr

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20261117-ARR26-319-AR
Date de télétransmission : 20/11/2026
Date de réception préfecture : 20/11/2026

Article 4

La présente autorisation est délivrée sans préjudice :

- Des droits des tiers, notamment des propriétaires des locaux ;
- Du respect des stipulations contractuelles régissant l'occupation des lieux ;
- Des règles d'urbanisme applicables ;
- Des règles de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène et de salubrité applicables à l'activité exercée ;
- Et de toute autre réglementation applicable à l'exercice de l'activité.

Article 5

La présente autorisation est strictement limitée aux cinq pièces et à l'usage professionnel définis aux articles 1 et 2. Toute extension de la surface affectée à l'activité ou toute modification substantielle de l'usage autorisé devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de changement d'usage. La présente autorisation ne vaut pas accord pour la réalisation de travaux.

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 à Madame Laure GELAS ;
- transmis à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
- publié selon les modalités en vigueur ;
- et inscrit au registre des actes administratifs de la commune.

Article 7

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours gracieux auprès du maire de Champigny-sur-Marne ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr.

Fait à Champigny-sur-Marne, le 17/11/2026

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,
Michel DUVAUDIER
12e adjoint au maire
Développement économique et commerces

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 notification. La juridiction administrative territorialement compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr.

champigny94.fr