Ce que le permis *autorise*

Le dossier d'urbanisme du bâtiment, déposé par son propriétaire en avril 2022 et modifié jusqu'en janvier 2024, vient d'entrer au dossier. Il ne dit pas seulement que le lieu n'est pas un établissement recevant du public. Il dit ce qu'il est : un bâtiment d'industrie et d'artisanat, autorisé sous le régime du code du travail, avec un unique ERP de vingt personnes — l'accueil du garage.

PIÈCES
57 documents · lot WeTransfer « halle-witchitz » du 19/01/2026

AU COFFRE
P71 à P124
~/Coffre/witchitz

VERSION DU DOCUMENT
02/09/2026 · 13h20

PORTÉE
Les deux baux
Artiste Formation · E34

Ce qui vient d'arriver

LE DOSSIER DE PERMIS, DANS SON INTÉGRALITÉ, DU DÉPÔT À LA DERNIÈRE AUTORISATION

Jusqu'ici, le dossier reposait sur ce que le bailleur avait *dit* — et sur ce que l'administration avait *constaté* le 14 janvier 2026. Il manquait la pièce du milieu : ce que le propriétaire avait lui-même **demandé et obtenu**. Elle est là.

Trois dépôts successifs, 57 pièces : le permis initial d'avril 2022, un premier modificatif de janvier 2023, un second de décembre 2023 autorisé en janvier 2024. Notices de sécurité et d'accessibilité, plans, CERFA remplis, récépissés, avis du maire, avis de l'architecte des Bâtiments de France. Tout est signé du même demandeur et du même architecte.

DEMANDEUR

SCI M2P WITCHITZ

SIRET 89891149000016 · représentée par Pierre Mannes, 17 rue de la Nouvelle France, 93100 Montreuil

MAÎTRE D'ŒUVRE

SYVIL Architectures

Achille Bourdon, ordre des architectes n° S18206 · notices datées de mars 2022

OBJET DÉCLARÉ

Hôtel d'activités

« Réhabilitation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'activités »

SURFACE AUTORISÉE EN ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

0 m²

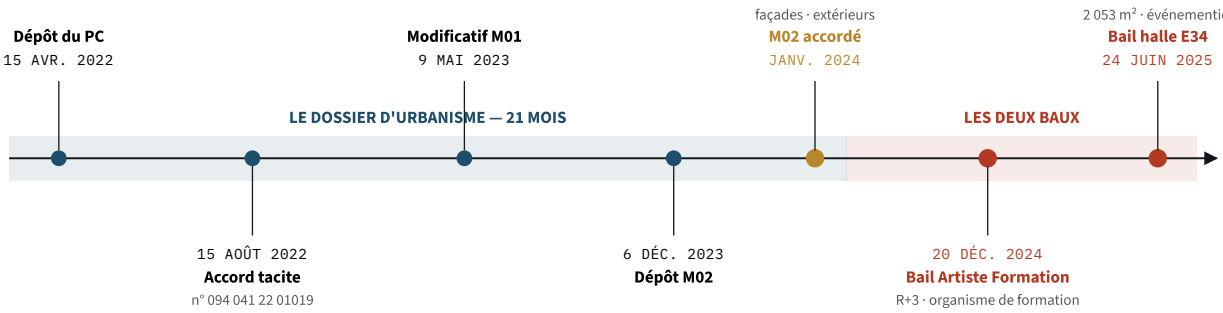
La destination dont relèvent l'enseignement *et* les salles de spectacles

LE NUMÉRO DE TÉLÉPHONE DU FORMULAIRE

Le CERFA de demande de permis porte, à la rubrique du demandeur, le téléphone 06 24 24 24 74 — le même numéro que celui du fil WhatsApp « Witchitz Mannes » du dossier. Le pétitionnaire, la personne physique et l'interlocuteur des baux sont une seule et même personne, et c'est le formulaire qui l'écrit.

La chaîne des autorisations

AVRIL 2022 → JANVIER 2024 · LE DERNIER ACTE D'URBANISME PRÉCÈDE LE BAIL DE ONZE MOIS



Le dernier acte d'urbanisme du bâtiment est de janvier 2024. Les deux baux sont signés après — onze mois après pour le premier, dix-sept pour le second — sans qu'aucune nouvelle autorisation ne soit demandée entre-temps.

LE DÉTAIL DES ACTES

COFFRE P75 · P101 · P104 · P112 · P113 · P114 · P117 · P123 · P124

DATE	ACTE	CE QU'IL DIT	PIÈCE
Mars 2022	**Notices PC39 et PC40**	Notices de conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, rédigées par SYVIL pour le compte du demandeur	P97 · P100
15/04/2022	**Dépôt du permis**	CERFA 13409*09 · terrain 9 395 m², parcelle AR 132, ZAC Ivry Confluences, OIN Orly-Rungis-Seine amont	P75 · P101
15/08/2022	**Permis accordé tacitement**	n° 094 041 22 01019 — visé comme tel par l'arrêté modificatif de 2024	P123 p.1
09/05/2023	**Modificatif M01**	Rendu PCM du 23 janvier 2023 ; notices de sécurité et d'accessibilité reprises et republiées	P108 · P109
06/12/2023	**Dépôt du modificatif M02**	Menuiseries façade sud, une fenêtre au RDC façade nord, aménagements extérieurs, voirie, stationnements PMR	P112 · P117
15/12/2023	**Affichage en mairie**	Avis de dépôt, art. R. 423-6 c. urb.	P123 p.1
10/01/2024	**Pièces complémentaires**	Récépissé de dépôt de pièces complémentaires	P113
11/01/2024	**Avis du maire**	« FAVORABLE sous réserve du respect du règlement du Plan local d'urbanisme » — Romain Marchand, 1er adjoint	P123 p.2
11 et 15/01/2024	**Architecte des Bâtiments de France**	Accord assorti de prescriptions — abords de monument historique ; **le permis tacite est exclu** (art. R. 424-4 c. urb.)	P114 · P123 p.3
Janv. 2024	**Arrêté accordant le M02**	**« Réhabilitation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'activités »**	**P123 p.1**

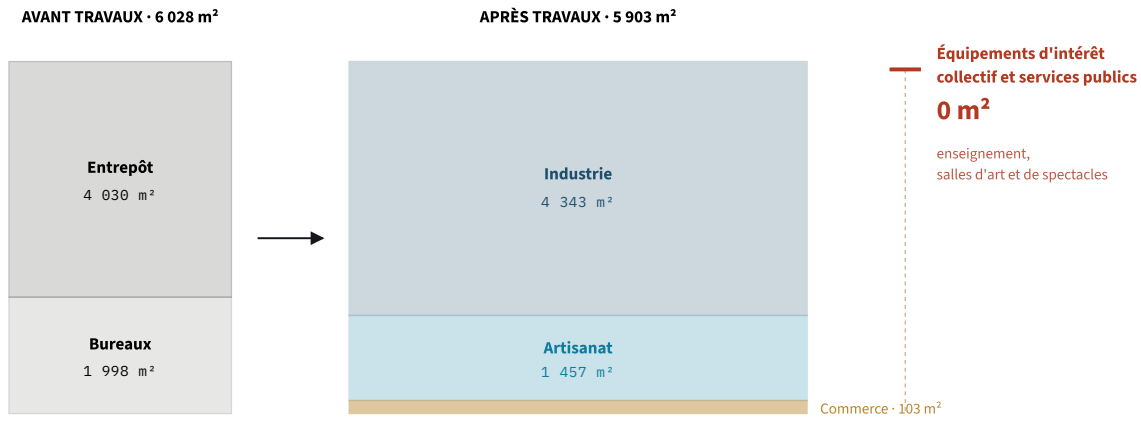
DEUX RÉSERVES DE LECTURE, DITES TOUT DE SUITE

1. L'arrêté du modificatif M02 n'est présent qu'à sa **page 1 sur 3** : on a tous les visas, pas les articles du dispositif. **2.** L'arrêté vise un permis initial « accordé tacitement le 15 août 2022 », tandis que le CERFA du modificatif indique une délivrance au 06/10/2022. Les deux dates coexistent dans le dossier ; il faut la copie complète de l'arrêté initial pour trancher. Aucune des deux ne change ce qui suit.

Le tableau des surfaces

CERFA DE DEMANDE DE PERMIS, PAGE 6 · REMPLI À LA MAIN PAR LE DEMANDEUR

Un permis de construire ne dit pas seulement « on peut construire ». Il dit **combien de mètres carrés, et pour quel usage**. Le demandeur remplit lui-même le tableau. Voici celui du 32-34.



Les bureaux et l'entrepôt disparaissent entièrement — 1 885 m² et 3 576 m² transformés par changement de destination. Ils deviennent de l'industrie et de l'artisanat. Pas un mètre carré n'est affecté à la destination qui abrite l'enseignement et les salles de spectacles.

TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER, RECOPIÉ DU FORMULAIRE COFFRE P75, PAGE 6 · EN M²

DESTINATION	EXISTANTE AVANT TRAVAUX	CRÉÉE	CRÉÉE PAR CHGT DE DESTINATION	SUPPRIMÉE	SUPPRIMÉE PAR CHGT DE DESTINATION	TOTAL AUTORISÉ
Habitation	0	0	0	0	0	0
Hébergement hôtelier	0	0	0	0	0	0
Bureaux	1 998	0	0	113	1 885	0
Commerce	0	61	42	0	0	103
Artisanat	0	91	1 366	0	0	1 457
Industrie	0	290	4 053	—	0	4 343
Exploitation agricole ou forestière	0	0	0	0	0	0
Entrepôt	4 030	0	0	454	3 576	0
Service public ou d'intérêt collectif	0	0	—	0	0	0
Surfaces totales	**6 028**	**442**	**5 461**	**567**	**5 461**	**5 903**

Le tableau se vérifie dans les deux sens : 103 + 1 457 + 4 343 = 5 903, et 6 028 + 442 + 5 461 − 567 − 5 461 = 5 903. Le second tableau du formulaire — celui des sous-destinations de la nomenclature actuelle — a été laissé vide, le plan local d'urbanisme d'Ivry relevant encore

de l'ancienne rédaction. Les deux nomenclatures rangent l'enseignement et les salles de spectacles au même endroit : hors industrie.

Ce que la notice dit du bâtiment

NOTICE DE SÉCURITÉ PC40, MARS 2022, ÉCRITE PAR L'ARCHITECTE DU PROPRIÉTAIRE · REPRISE À L'IDENTIQUE EN JANVIER 2023

La notice de sécurité est la pièce qui décrit, à l'administration, le régime de sécurité du bâtiment. Elle énumère les usages étage par étage. Voici ses termes.

COFFRE P100, PAGE 3 — « PRÉSENTATION DU PROJET »

« **Dans la halle à RDC et en mezzanine :** Garage de réparation Automobile avec une partie en ERP de type M de 5ème catégorie — **Cellules d'activité livrées brutes (industrie) uniquement à RDC.**

Dans le bâtiment à R+3 sur un niveau de sous-sol attenant à la halle, équipé de deux monte-charge : **Cellules d'activité livrées brutes (industrie).** »

COFFRE P100, PAGE 4 — « CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT ET DESSERTE »

« **Autres locaux d'activités à RDC dans la halle** — Les locaux d'activités répondront aux exigences du **Code du Travail.** […]

Locaux d'activités situés dans le bâtiment à R+3 et un niveau de sous-sol — Les locaux d'activités répondront aux exigences du **Code du Travail.** »

Les deux surfaces qui nous ont été louées sont donc décrites, dans le dossier du propriétaire, comme des **locaux d'activité industrielle relevant du code du travail** : la halle du rez-de-chaussée, et le bâtiment à R+3.

Le seul établissement recevant du public du site

TYPE	CATÉGORIE	EFFECTIF PUBLIC AUTORISÉ
M	5e	20
Magasins de vente — l'accueil des clients du garage automobile	La plus basse. Sous le seuil réglementaire de 200 personnes	Ramené à 19 dans la version de janvier 2023, l'accueil ayant été déplacé au RDC du bâtiment R+3

TYPES L · N · P · R	
0	
Spectacles, restauration, danse, enseignement : aucun n'apparaît nulle part dans le dossier de permis	

La notice énumère à sa page 4 les réglementations qu'elle applique : le code du travail pour les locaux d'activité, et pour l'unique partie ERP, le code de la construction et de l'habitation avec les arrêtés du 25 juin 1980 et du 22 juin 1990. **Aucun texte propre aux établissements de type R (enseignement), L (spectacles), N (restauration) ou P (danse) n'est visé** — ni en 2022, ni dans la version modifiée de 2023.

> **CE QUE LES FICHIERS EUX-MÊMES RACONTENT**
>
> Les notices ont été livrées dans leur format d'origine, éditable. Leurs métadonnées internes indiquent un document créé le **23 décembre 2021**, modifié pour la dernière fois le **31 janvier 2023**, au terme de **67 cycles d'édition** et de plus de trente-deux heures de travail cumulées, sous la signature d'un même rédacteur. Le classement du bâtiment n'est pas une mention rapide : c'est le produit d'un an et demi de travail du maître d'œuvre.

La confrontation

CE QUE LE PERMIS AUTORISE · CE QUI A ÉTÉ LOUÉ

1 Le bâtiment à R+3 — loué à Artiste Formation le 20 décembre 2024

Au permis : « cellules d'activité livrées brutes (industrie) », régime du code du travail. Destination *industrie*.

Dans le bail : un organisme de formation professionnelle, qui reçoit des stagiaires. Sous-destination *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*, dans la destination *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

`Surface autorisée dans cette destination : 0 m²`

2 La halle — 2 053 m² loués à E34 le 24 juin 2025

Au permis : « cellules d'activité livrées brutes (industrie) uniquement à RDC », régime du code du travail. Destination *industrie*.

Dans le bail : une exploitation événementielle, avec public. Sous-destination *salles d'art et de spectacles* — qui relève, elle aussi, des *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

`Surface autorisée dans cette destination : 0 m²`

3 Les deux activités relèvent de la même destination — et c'est celle qui est à zéro

L'article R. 151-27 du code de l'urbanisme définit cinq destinations de constructions. L'article R. 151-28 range, dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à la fois les **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** et les **« salles d'art et de spectacles »**. L'industrie, l'entrepôt et le bureau relèvent d'une *autre* destination : « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

Passer de l'une à l'autre n'est pas un détail d'exploitation. C'est un **changement de destination**, et l'article R. 421-17 b) le soumet à déclaration préalable ; s'il s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade, l'article R. 421-14 le soumet au permis de construire.

CE QUE LA MAIRIE AVAIT DÉJÀ DIT, MOT POUR MOT, LE 15 MAI 2025

Interrogée par notre équipe, la mairie d'Ivry avait répondu que le lieu était un « **local de stockage** », qu'il fallait **une déclaration préalable de changement de destination, puis une demande d'autorisation d'aménager un ERP**, pour une instruction de quatre mois. Cette réponse ne s'expliquait pas, à l'époque. Elle s'explique maintenant : la mairie lisait le permis. Elle décrivait exactement la procédure des articles R. 421-17 et suivants.

Ce que cela change dans le dossier

TROIS DÉPLACEMENTS, ET UNE CORRECTION D'UNE CONCLUSION ANTÉRIEURE

1. Le grief change de nature

Jusqu'ici le dossier disait : *le bâtiment n'est pas ERP, et le bailleur le savait.* Le permis permet de dire quelque chose de plus précis et de plus difficile à contredire : **le bâtiment est autorisé pour autre chose**. Il ne s'agit pas d'une formalité de sécurité qui aurait été oubliée, mais de l'usage même du bâtiment, tel que son propriétaire l'a demandé, décrit et obtenu.

2. La réserve du 19 novembre 2025 doit être révisée

Le dossier retenait qu'une vérification du plan local d'urbanisme montrait que « le Centre de Formation se situe sur un lieu qui peut être aménagé en ERP », et en tirait que la déclaration d'urbanisme du bail était probablement exacte. **Cette conclusion doit être nuancée.** Le PLU dit ce qui est *possible* sur une parcelle ; le permis dit ce qui est *autorisé* sur le bâtiment. Les deux ne se confondent pas : un terrain peut parfaitement admettre un ERP au zonage, alors que la construction qui s'y trouve est autorisée en industrie et doit changer de destination pour en devenir un.

3. Le modificatif de 2023 ferme la porte de la régularisation implicite

On pourrait imaginer que la destination ait évolué en cours de route. Elle n'a pas évolué : le dernier modificatif, déposé en décembre 2023 et autorisé en janvier 2024, porte — le CERFA l'énumère — sur la trame des menuiseries en façade sud, l'ajout d'une fenêtre au rez-de-chaussée nord, les aménagements extérieurs côté garage, les revêtements de voirie et l'emplacement des places PMR. **Aucun changement de destination n'y figure**, et son objet reste « hôtel d'activités ».

CE QUI COUPE CONTRE NOUS — À SAVOIR AVANT L'ADVERSAIRE

La clause des baux reste opposable. L'article 3 des deux baux met à la charge du preneur « l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre ». Un preneur *peut* déposer une déclaration préalable de changement de destination avec l'accord du propriétaire : la clause n'est pas inopérante par nature, et il ne faut pas plaider qu'elle l'est.

Le lot s'arrête en janvier 2024. Il ne prouve pas qu'aucune démarche n'a été faite depuis — seulement qu'il n'y en a pas dans ce dossier. Le bailleur affirmait le 19 février 2026 que son architecte « a fait la DACT et a bien fait un dossier ERP ». Ces pièces manquent toujours.

Une notice de permis n'est pas une autorisation d'exploiter. Les notices PC39 et PC40 décrivent l'intention du projet ; elles n'engagent pas l'administration et ne valent pas classement. Leur force ici est probatoire, pas normative : elles établissent ce que le propriétaire savait et déclarait, pas ce que l'administration a jugé.

La question à poser, maintenant qu'on a le permis

Elle est simple, et elle appelle une réponse par oui ou par non : **une déclaration préalable ou un permis de changement de destination a-t-il été déposé pour le bâtiment à R+3 ou pour la halle, entre janvier 2024 et aujourd'hui ?** Si oui, sa copie et son récépissé. Si non, la question devient celle du calendrier de son dépôt — et de qui le signe, puisque seul le propriétaire ou son mandataire peut le faire pour l'ensemble immobilier.

Les pièces, et celles qui manquent encore

LOT VERSÉ AU COFFRE SOUS LES RÉFÉRENCES P71 À P124, PORTÉE « LES DEUX BAUX »

CE QUE LE LOT CONTIENT — 57 FICHIERS · 155 MO · 3 DÉPÔTS

- **Permis initial, avril 2022** — CERFA complet, notice architecturale, notice paysagère, notices d'accessibilité et de sécurité, note PPRI, attestation de gestion de pollution, attestation thermique, cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, plans de masse, façades, toitures, coupes, photographies. `P71 à P101`
- **Premier modificatif, janvier 2023** — CERFA, notices d'accessibilité et de sécurité republiées, plans de RDC d'accessibilité et de sécurité incendie, façades, annexes de plans. `P102 à P110`
- **Second modificatif, décembre 2023** — CERFA signé, notice architecturale, plans, récépissés de dépôt et de pièces complémentaires, courrier de l'architecte des Bâtiments de France, arrêté et avis du maire. `P111 à P124`

CE QUI MANQUE — À DEMANDER OU À OBTENIR EN CONSULTATION

- **Les pages 2 et 3 de l'arrêté du modificatif M02** — on a les visas, pas les articles. Consultable en mairie.
- **L'arrêté du permis initial** — pour trancher entre l'accord tacite du 15 août 2022 et la délivrance du 6 octobre 2022.
- **La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)** — et l'éventuelle contestation de conformité dans les trois mois.
- **Toute déclaration préalable ou permis de changement de destination postérieur à janvier 2024** — c'est la pièce qui décide.
- **Le dossier d'aménagement ERP déposé en mai 2026** — annoncé, jamais communiqué.
- **Les échanges entre le propriétaire et son architecte, 2022-2024** — le cas échéant sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile.

MÉTHODE

Chaque fait de ce document renvoie à une pièce du coffre et à sa page. Les quatre articles du code de l'urbanisme cités ont été vérifiés sur Légifrance et mis au cache contrôlé du dossier avant d'être écrits ici. Les deux réserves de lecture — arrêté incomplet, divergence de date de délivrance — sont signalées à l'endroit où elles se posent plutôt qu'en note de bas de page.