

## COMPLEMENT DOCUMENT DOSSIER DP SCI LOMBARD

### DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION BATIMENT EXISTANT

18 Place Théo Lombard, Saint Giniez  
13008 MARSEILLE

Aff n° 22014

### LISTE DES PIECES

#### DOSSIER URBANISME

##### PIECES ECRITES

NOTICE DESCRIPTIVE COMPLEMENTAIRE  
NOTE AVOCAT POUR JUSTIFICATIF STATIONNEMENTS

Aff N°:22014

Maitre d'ouvrage : SCI LOMBARD – 305A Avenue du Prado 13008 MARSEILLE  
Architecte : ACDC Architecture 193 Chemin des bergers - 83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME  
Tél. 06 37 55 85 44 / Mail : acdcarchitecture@outlook.com  
RCS DRAGUIGNAN n° 828 798 462

Inscrit à l'Ordre des architectes de Marseille PACA sous le numéro national S19119





**CABINET BERENGER BLANC  
BURTEZ-DOUCEDE  
& associés**

Olivier BURTEZ-DOUCEDE

Livia ROSSINI

Véronique UZAN

Cécile CLAVEAU

Jean-Philippe REBOUL

Aurélie BERENGER

Aurélie ROSTINI

**AVOCATS ASSOCIES**

Aleksey JANOWIAK

**AVOCATS**

Marc BERENGER

Xavier BLANC

**AVOCATS HONORAIRES**

SCI LOMBARD  
305 A, Avenue du PRADO  
13008 MARSEILLE

Marseille, le 5 janvier 2023

Nos Réf. : OL/VE – HOLF 5465  
Aff. : HOLFIM LOMBARD SCI

Cher Monsieur,

Vous m'avez interrogé concernant la demande de changement de destination d'un bâtiment existant situé au 18, Place Théo LOMBARD – SAINT GINIEZ – 13008 MARSEILLE.

Le terrain bâti correspond à la parcelle Section 843 N 2.

Le terrain contient actuellement un bâtiment à destination de bureaux et vous souhaitez un changement partiel de destination pour transformer une partie bureau, en restaurant.

La partie restauration porterait sur le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâti.

Vous m'avez interrogé sur le problème de l'impossibilité de satisfaire à toute l'augmentation des places de stationnement résultant du changement de destination.

Le terrain se trouve en zone UC1 avec des espaces verts protégés catégorie N°3.

Les règles applicables à la zone UC pour les constructions nouvelles et affectation des sols prévoient la possibilité d'une destination de restauration.



L'article 2 de la zone vise l'évolution des constructions existantes et autorise sur une construction légale les changements de destination, en faveur d'une destination autorisée.

Concernant le stationnement, la restauration est régie en fonction d'une zone de bonne desserte ou non avec un nombre de places par tranche entamée (page 18 des dispositions générales du PLUi).

Le a) de l'article 11, régit le nombre d'emplacements en fonction des destinations.

Le b) régit le cas de l'impossibilité de satisfaire aux obligations et prévoit dans un premier temps l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération soit environ 500 M à pieds ou l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement.

Le terrain contient 14 places pour les voitures, 2 places pour les 2 roues et 11 M2 dédiés aux vélos dans le volume de la construction.

Vous avez prévu un stationnement situé sur la partie nord, nord/est et nord/ouest de la parcelle permettant de faire un demi-tour.

Les places 2 roues sont inchangées.

L'ancien cellier de 12,7 M2 est transformé en local à vélos.

Compte tenu de l'impossibilité de toucher le bâtiment existant, compte tenu de la nécessité de respecter les servitudes d'urbanisme applicables à la parcelle, vous devriez pouvoir bénéficier pour les places manquantes exigées par le changement de destination, d'un stationnement dans un parc public ou dans un parc privé à 500 M à pieds, mais il n'existe pas de parc public ou privé, ce qui justifie de l'impossibilité de créer sur la parcelle et dans le périmètre prescrit par le PLUi, les places de stationnement manquantes.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la SCP  
Olivier BURTEZ-DOUCEDE