



Frédéric CAGNOL
Avocat au barreau de Marseille

M. Marc CHALLEAT
**Président de la commission d'enquête
de la modification n°4 PLUi**
Métropole Aix-Marseille-Provence
Direction Générale Déléguée ADHICT
BP 48014 MARSEILLE CEDEX 02

Marseille, le 9 avril 2025

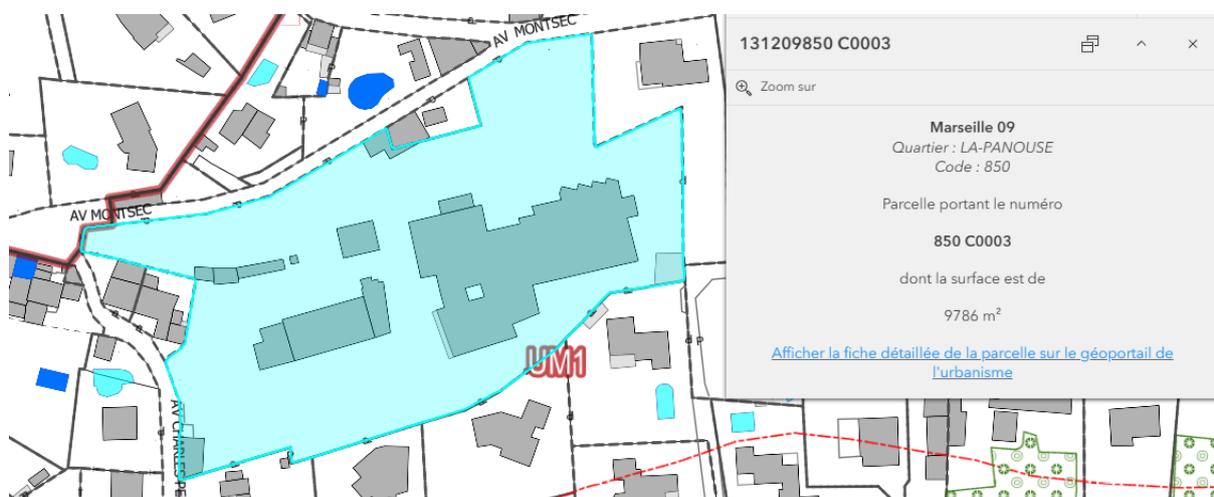
Objet : Observations dans le cadre de la procédure d'enquête publique – Modification n°4 du PLUi du territoire Marseille-Provence

Nos Refs. : Association Beau Site – Marseille / Modification n°4 PLUi

Monsieur le Président,

Je prends attache avec vous en ma qualité de Conseil de **l'association Beau Site – Marseille**, dont le siège est sis 7 Rue Vernier 75017 PARIS, Association à but non lucratif de droit français régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, RNA n° W751246340, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi du territoire Marseille-Provence.

1.– Cette association est composée de **copropriétaires de la parcelle 850 C 0003, sise 15 Avenue Charles Perrot, 13009 Marseille**, et du bâtiment qui y est édifié, qui était anciennement un EHPAD. Cette parcelle est actuellement classée en zone UM1 au terme du règlement graphique du PLUi :



E.I. Frédéric CAGNOL – Avocat au barreau de Marseille

Adresse : Chez Cabinet Rosenfeld & Associés, 13 rue Roux de Brignoles, 13006 Marseille

Tél. : 04 91 57 12 12 / 06 75 53 90 78 – Fax : 04 91 53 14 66

cagnol.avocat@gmail.com / www.avocat-frederic-cagnol.fr

SIREN 880 917 802

Avocat membre d'une association agréée par l'administration fiscale acceptant, à ce titre, le règlement des honoraires par chèque

Dont le règlement, en son article UM1, interdit en pratique toute nouvelle construction :

		UM1	UM2
Destination	Exploitation agricole ou forestière	admissibles sous condition (cf. article 1c)	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>		
Destination	Habitation	interdites	admissibles sous condition (cf. article 1f)
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>		
Destination	Commerce et activité de service	interdites	
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>		
	<i>Restauration*</i>		
	<i>Commerce de gros*</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>		
	<i>Hôtel*</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques*</i> <i>Cinéma*</i>		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	interdites	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	admissibles sous condition (cf. article 1d)	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	interdites	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>		
	<i>Équipements sportifs*</i> <i>Autres équipements recevant du public*</i>		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites	
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>		
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>		
	<i>Bureau*</i> <i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			

Combiné à celles de l'article UM2 a)¹, ces dispositions ont ainsi, en pratique, pour effet **d'empêcher tout changement de destination**, de sorte que le bâtiment existant, anciennement à usage d'EHPAD, ne peut qu'accueillir des activités respectant la sous-destination « *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* », qui correspond à sa sous-destination actuelle.

¹ Art. UM 2 a) : « Les évolutions sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination, création d'annexe...) sont : (...) interdites lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi : (...) les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ; »

Or, cette situation est préjudiciable tant pour les copropriétaires que pour l'intérêt général.

2.– En effet, les 40 copropriétaires ont acquis entre 2007 et 2010 l'ensemble des chambres médicalisées de cet établissement commercialisé par GDP Vendôme Immobilier dans le cadre d'un montage LMNP destiné à générer un complément de nos pensions de retraite.

Ces investissements étaient conditionnés par des baux de longue durée que concédés par les copropriétaires pour l'exploitation du site en EPHAD, conformément aux autorisations délivrées par l'Agence Régionale de Santé. La résidence fut ensuite cédée à l'exploitant Domusvi qui au terme des baux, fin 2019, décida d'abandonner l'exploitation du site, transférant les lits et leurs patients dans un établissement voisin qu'ils venaient de faire construire (EPHAD du Val de Régnny).

Cet abandon, et les procédures judiciaires qui suivirent, mirent le site en situation de déshérence.

Pour remédier à cette situation, les copropriétaires ont lancé, peu après le départ de l'exploitant, une mission de recherche d'un nouvel opérateur EPHAD.

Cette recherche s'est révélée vaine, **en raison de la crise du marché des EPHAD, et des particularités du site qui n'est plus aux normes, difficile d'accès, et loin du cœur de ville.**

En l'état, une nouvelle activité d'EPHAD, ou plus généralement médico-sociale, est inenvisageable, aucune exploitant n'acceptant de reprendre l'établissement, faute de perspective de rentabilité.

Les copropriétaires doivent ainsi assumer les charges importantes liées au bâtiment existant, sans qu'ils ne perçoivent plus aucuns loyers.

En 5 ans, ceux-ci ont ainsi engagé près de 400 000 € à pure perte, en vue d'entretenir le site et d'en assurer le gardiennage.

La désaffectation du bâtiment est en effet porteuse de plusieurs risques sérieux, puisqu'il a fait l'objet, au fil des années, de **multiples dégradations et tentatives de squat**. En particulier en février 2021, le syndic a pu constater que le site avait été squatté et saccagé par une vingtaine de personnes, qui avaient, entre autres, cassé une vingtaine de portes et une dizaine de fenêtres et percuté l'intégralité des extincteurs.

La vulnérabilité du site et les pannes des réseaux électrique ou des eaux devenues régulières font craindre des incendies.

S'ils ont pu, à ce jour, difficilement assumer cette charge, une persistance de cette situation mènerait inévitablement à une **défaillance des copropriétaires qui ne pourront plus assurer financièrement le gardiennage du site**, le laissant **exposé aux squats, aux dégradations et aux risques incendie**.

La situation est donc critique, tant pour les copropriétaires que pour la collectivité.

Les copropriétaires ont rencontré à plusieurs reprises divers élus locaux et agents municipaux et métropolitains, dont Mme d'Estienne d'Orves (Maire des 9èmes et 10èmes arrondissement), Mme Olivia Parrel (Adjointe à l'Urbanisme) ou encore M. Franck Minassian (métropole Aix-Marseille-Provence), pour les informer de ces difficultés et leur demander un accompagnement afin de trouver une destination différente au site ce qui permettrait sa revente à des conditions décentes, en vain.

Seule une restructuration en habitation ou en programme mixte serait économiquement viable et permettrait une revitalisation du site, mais cela suppose au préalable un changement de sous-catégorie de destination au titre du PLUi.

La présente demande a ainsi pour objet de voir modifier le règlement applicable à cette parcelle et ces bâtiments, en vue que soient autorisés les changements de destination, notamment vers une destination « Habitation », sous-destination « Logements ».

3.– Cette modification serait parfaitement justifiables au regard des caractéristiques du secteur.

3.1.– Certes, il ressort du Rapport de présentation du PLUi, en son Tome D/Volume 3 – Explication des choix retenus pour le règlement que les zones UM sont des secteurs principalement dédiés à l'habitation qui sont plus éloignées des centralités, plus exposées aux risques, et moins équipées que les zones UP :

PRESENTATION GENERALE	
UM	<p>Les zones UM sont, comme les zones UP, des secteurs d'habitat pavillonnaire ou intermédiaire. Les formes urbaines concernées sont les mêmes : implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives, hauteur de façade limitée à 7 mètres... C'est pourquoi le règlement des zones UM est complété par la même OAP « qualité d'aménagement et formes urbaines » que les zones UP.</p> <p>Toutefois, contrairement aux zones UP, les zones UM couvrent des secteurs qui doivent faire l'objet d'une forte maîtrise de l'urbanisation pour des raisons qui se recoupent et se cumulent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ces secteurs se situent souvent à l'écart de toute centralité, des emplois, des équipements et des services de proximité ; - ces secteurs présentent une forte sensibilité à la fois paysagère et environnementale (enjeux de gestion des risques, notamment de feux de forêt) du fait de leur situation géographique et, plus particulièrement, du fait de leur topographie et/ou de leur proximité immédiate à la nature, au littoral et/ou aux massifs (secteurs de frange) ; - ces secteurs se caractérisent par des déficits d'équipements et, plus précisément, de réseaux : outre l'absence fréquente du réseau d'assainissement collectif, les secteurs classés en zone UM sont desservis par un réseau de voies sous-dimensionné (voies étroites, souvent en pente) qui ne facilite pas les déplacements quotidiens des habitants et qui ne permet pas d'assurer de bonnes conditions de défendabilité en cas de sinistre ; <p>Pour autant, ces quartiers correspondent bien à des zones urbaines, au regard de leur stade de développement actuel, et la prise en compte des constructions existantes.</p> <p>Plusieurs types de zones UM sont définis :</p>
	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Interdire ou restreindre les constructions dans les secteurs de limitation. ✓ Limiter plus ou moins fortement la constructibilité dans les secteurs de limitation. ✓ Dans les zones de transition, où nature et urbain s'entremêlent, mettre fin au mitage des zones naturelles et agricoles. ✓ Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservant le patrimoine bâti, en aménageant la place de la nature en ville. ✓ Maîtriser préventivement le risque.

Rapport de présentation – Tome D/Vol. 3 – Explication des choix retenus pour le règlement,
p. 42

L'interdiction de toute nouvelle habitation en UM1 est justifiée de la même manière :

UM1 UM1j	<ul style="list-style-type: none">• UM1 (dont UM1j) : zones dans lesquelles les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont interdites (seules les extensions et annexes sont permises), notamment du fait :<ul style="list-style-type: none">- de l'éloignement d'une centralité ;- et/ou de très mauvaises conditions d'accessibilité ;- et/ou d'enjeux paysagers très forts ;- et/ou de risques naturels d'intensités moyens ou forts.
UM1	<ul style="list-style-type: none">• En UM1, les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont interdites car ces zones, bien que leur caractère urbain soit avéré par une certaine densité bâtie (ce qui empêche leur classement en zone naturelle), sont trop sous-équipées (voies, assainissement...) et souvent soumises à des enjeux environnementaux sensibles. En effet, ces zones sont principalement situées en frange des massifs ou dans des calanques (notamment sur la côte Bleue). Elles sont donc particulièrement sensibles d'un point de vue paysager et très vulnérables aux risques naturels (feux de forêt notamment). L'urbanisation de ces zones urbaines doit donc être très maîtrisée. Interdire de construire de nouvelles habitations en zone urbaine constitue un choix fort du PLUi, mais justifié eu égard aux enjeux précisés ci-avant. L'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme permet d'ailleurs cela (« le règlement [...] peut [...] prévoir l'interdiction de construire »). Par un jugement en date du 17 octobre 2013, la Cour administrative de Marseille conforte cette solution : « il n'existe pas de principe selon lequel il serait impossible en zone U d'interdire toute nouvelle construction, sous réserve que le parti d'urbanisation ainsi défini soit conforme au projet d'aménagement et de développement durable ». Elle précise toutefois que l'interdiction de construire ne doit pas être générale et absolue. En UM1, l'interdiction de construire n'est pas générale et absolue puisque des extensions et des constructions annexes sont admises (cf. justification de l'article 2).

Rapport de présentation – Tome D / Vol. 3 – Explication des choix retenus pour le règlement,
p. 42 – 43

Il ressort à ce titre du Tome D / Volume 4 – Explications des choix retenus pour le zonage du Rapport de Présentation que la résidence Beau Site, située au sein du quartier de la Panouse, fait partie du secteur 5E « Franges Sud » :

5.5. 5E : Les franges Sud

Situé aux confins Sud du territoire communal, il est organisé autour des franges de plusieurs quartiers : Montredon, Pastré, Roy d'Espagne, La Jarre/La Cayolle, Les Baumettes, La Seigneurie, Le Redon, Vaufrèges, La Rouvière, La Panouse, Le Cabot, St-Tronc et Les Trois Ponts, situés sur les contreforts pentus du massif du PNC.

• **Contexte topographique :**

Situé soit sur les contreforts, soit dans les vallons étroits du PNC, ce sous-secteur présente une topographie globalement très contrainte (fortes pentes et parties abruptes). Seules les parties basses des quartiers de Montredon, La Pointe Rouge/Roy d'Espagne et La Jarre/La Cayolle sont moins marquées même si en pente.

A noter que de nombreux vallons habités proposent des sites très en pente avec des bâtis accrochés aux massifs.

Rapport de présentation - Tome D / Vol. 4 – Explications des choix retenus pour le zonage,
p. 198

Secteur qui, dans son ensemble, est identifié comme présentant des problématiques de desserte viaire, ainsi que des risques identifiés dans les divers plans de prévention des risques (PPR) applicables sur le territoire Marseillais :

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Les franges ont une accessibilité limitée. Seuls les secteurs de la Jarre, les Baumettes, Le Redon et les carrières Perasso sont accessibles par des voies de bonnes dimensions.

La desserte secondaire est constituée de nombreuses voies dont le maillage et les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté et qui renvoient sur les axes principaux, aboutissant à leur saturation, notamment aux heures de pointe.

La qualité de la desserte en TC n'est pas optimale, seuls les axes principaux sont utilisés par les bus mais leurs fréquences ne sont pas suffisantes. A noter que le maillage des TC souffre de l'étroitesse des voies, de la topographie et du manque de possibilité de retournement.

L'ensemble du secteur, fortement enclavé, devrait profiter de l'arrivée prochaine du BUS (en limite Nord du quartier de La Jarre) pour soulager la très forte pression automobile des axes principaux existants.

A terme, la desserte en TC sera améliorée par le tramway dont le terminus sera à La Rouvière. A ce titre, une servitude d'attente a été inscrite afin de pouvoir en étudier les impacts urbains.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. La quasi-totalité du sous-secteur est impactée par des zones rouges inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI approuvé de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions et des études hydrauliques menées sur certains de ses affluents dans lesquels sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Plusieurs sites sont impactés par des prescriptions, notamment sur les zones de piémont.

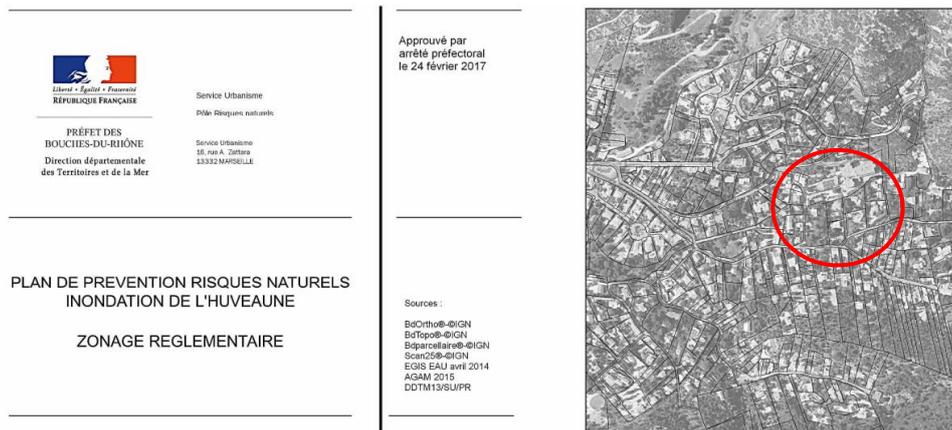
- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa faible est recensé sur la quasi-totalité du secteur.

Rapport de présentation - Tome D / Vol. 4 – Explications des choix retenus pour le zonage,
p. 198

3.2.– Pour autant, une analyse plus fine révèle **que la parcelle dont objet ne répond pas aux caractéristiques ci-dessus décrites.**

3.2.1.– Le terrain n'est en effet soumis à **aucun risque significatif**.

Il n'est ainsi pas concerné par les plans de prévention des risques PPR Inondation des Aygalades et de l'Huveaune :



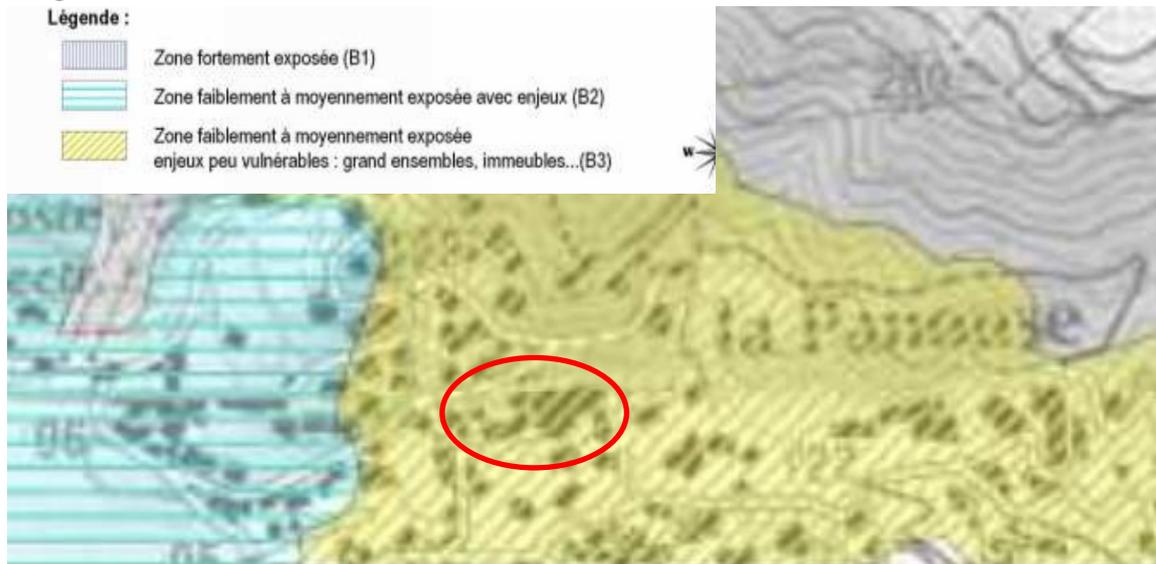
PPRI de l'Huveaune – Carte du zonage réglementaire, Planche 3

Ni même concerné par un aléa identifié par un tel plan :



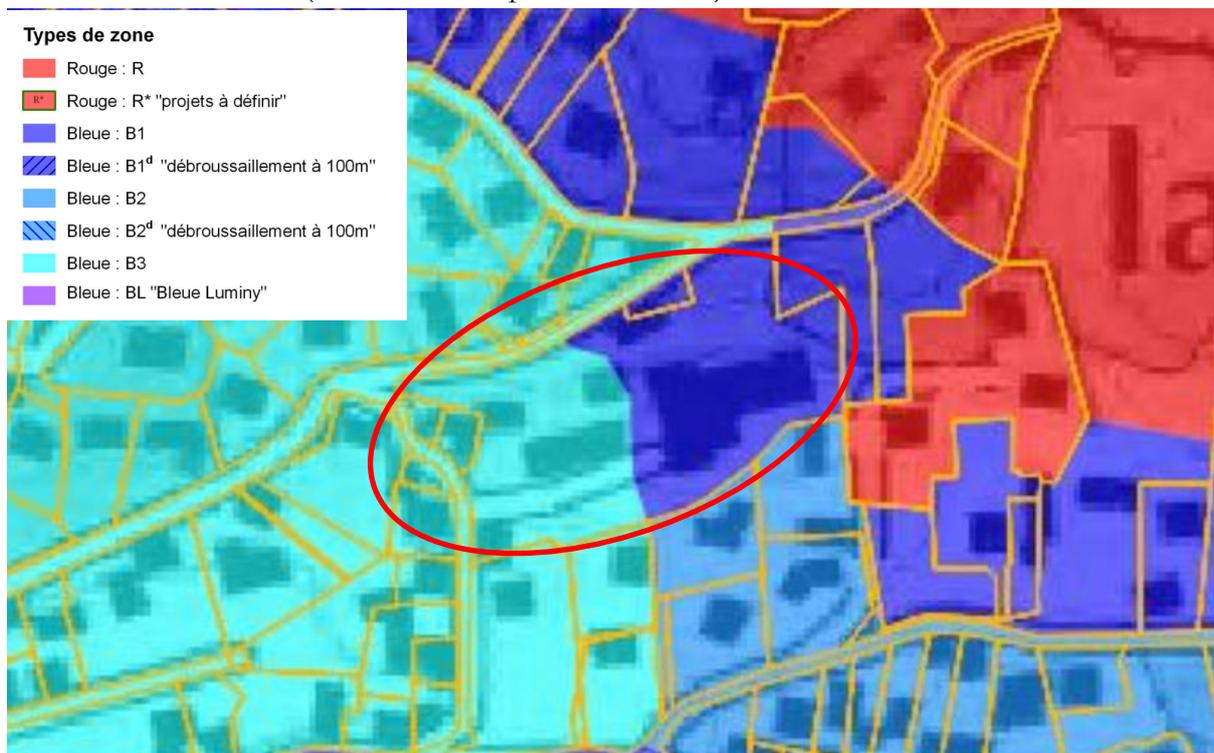
PPRI de l'Huveaune – Cartographie de l'aléa et des côtes des PHE, Planche 3

N'est que « Faiblement à moyennement exposée » au titre du risque de retrait et gonflement des argiles :



PPRNP Retrait-gonflement des argiles – Zonage réglementaire, Planche 7

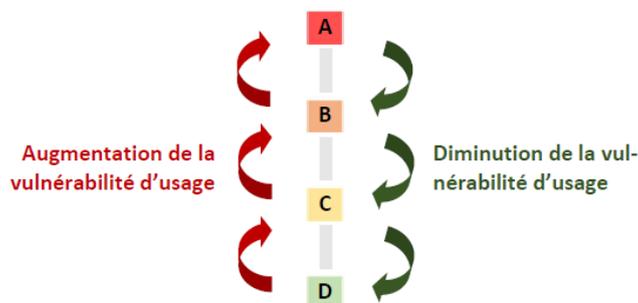
Et est située à cheval entre les zones B1 et B3 du PPR incendie feu de forêt, qui autorisent les bâtiments d'habitation (sans condition pour la zone B3) :



PPRif – Carte du zonage réglementaire, Planche 2

Par ailleurs, un changement de destination d'une sous-destination d'« *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* » vers une sous-destination de « *logement* » ou d'« *hébergement* » entraînerait, de fait, **une diminution de la vulnérabilité d'usage de la construction** au sens du PLUi, en passant d'une catégorie A à une catégorie B :

Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité :



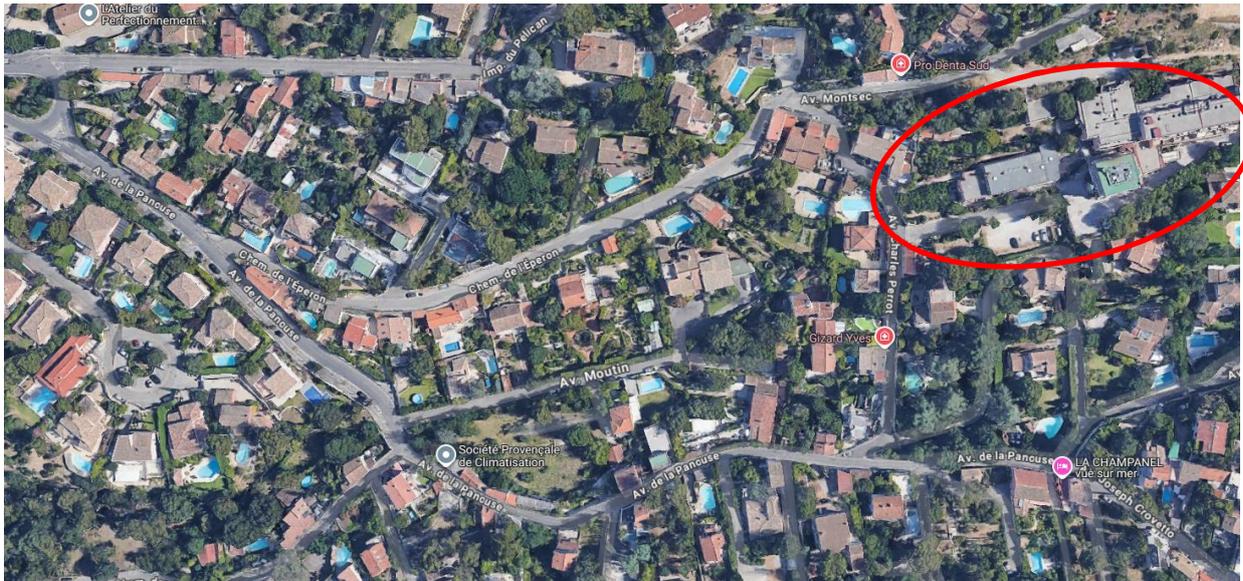
Chaque sous-destination de construction est classée en fonction de sa vulnérabilité d'usage :

A > **B** > **C** > **D**.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	B
	<i>Hébergement*</i>	B
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	C
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	C
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	A
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	C
	<i>Équipements sportifs*</i>	C
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	C

3.2.2.– En termes de réseaux, au vu de l'ancienne activité d'EHPAD du bâtiment et de sa construction relativement récente, il est manifeste que la parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant la voirie, le terrain est sis 15 avenue Charles Perrot, voie reliant le chemin de l'Epron, au nord, à l'avenue de la Panouse, au sud :



Bien qu'il existe un stationnement résolument anarchique, ces voies présentent des bandes circulables de plus de 3.50 mètres, avec, pour l'avenue Charles Perrot et le chemin de l'Éperon, des élargissements à plus de 6 mètres :



Il sera noté que ces voies étaient ainsi parfaitement aptes à absorber la circulation induite par l'ancien établissement, qui, outre les résidents, induisait entre 90 et 100 accès journaliers à l'époque de l'exploitation de la résidence, incluant les employés, les livraisons fournisseurs et les visites de famille.

Un projet de logement induirait une circulation nécessairement inférieure et moins constante que celle induite par la destination d'EHPAD actuelle, de sorte que les voies, en l'état, sont parfaitement apte à assurer la desserte d'un logement collectif.

Les copropriétaires ne seraient par ailleurs pas opposés à céder une partie du foncier, en vue de permettre l'élargissement de la voie.

4.– La parcelle apparaît ainsi comme privilégiée, au sein du de la frange Sud et particulièrement du quartier de la Panouse, pour constituer **une opportunité ponctuelle de densification et de renouvellement urbain**, tel que l'identifie le rapport de présentation :

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de l'organisation des quartiers, de la densité déjà existante et des contraintes (topographie, risque...), le potentiel de renouvellement/densification urbain est limité mais envisageable au grès d'opportunités foncières ponctuelles.

A noter que seul le secteur de La Jarre présente un réel potentiel de densification dans les dernières opportunités foncières de la ZAC. Un potentiel de renouvellement urbain est révélé sur le secteur du Baou de Sormiou, inclus dans le projet PRU Soude-Hauts de Mazargues actuellement en cours.

Le sous-secteur est impacté par une partie des OAP La Jarre – n°MRS-09 et du Technopôle de Luminy – n°MRS13.

Rapport de présentation - Tome D / Volume 4 – Explications des choix retenus pour le zonage, p. 199

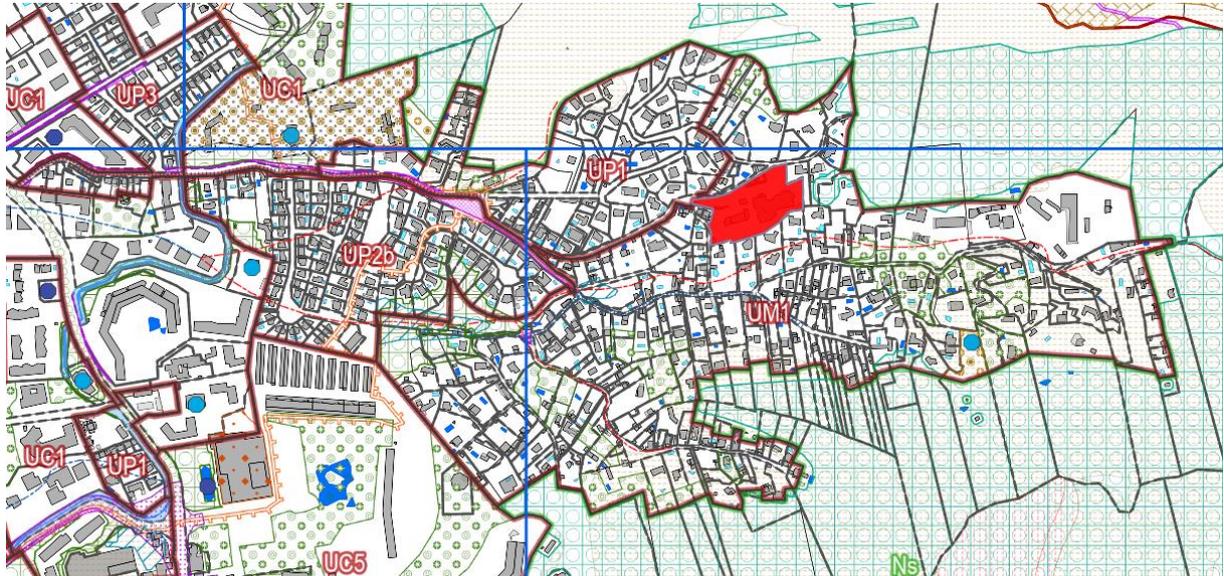
Une telle modification du règlement n'aurait que des bénéfices, bien évidemment pour les copropriétaires, mais également pour l'intérêt général.

En autorisant la mobilisation par changement de destination, et donc sans démolition, d'un bâti déjà existant et désaffecté, elle participerait en effet à la **réalisation de plusieurs des objectifs fixés par le PADD**, en permettant une densification modérée du secteur par la réalisation d'un projet logement, comprenant éventuellement des **logements sociaux**, sans consommation supplémentaire de l'espace naturel.

Cela aurait par ailleurs pour effet de réduire la vulnérabilité d'usage du site face aux risques naturels, notamment liés aux feux de forêt, et limiter les risques de squat, améliorant le cadre de vie des habitants du quartier.

5.– La modification sollicitée pourrait prendre plusieurs formes, sans que les deux solutions ci-après évoquées soient limitatives.

5.1.– Outre le zonage UM, le secteur présente des zonages UP et UC qui pourraient être appliqués à la parcelle, et qui ne limitent pas la réalisation de logements :



En particulier, les zones UP sont identifiées comme des quartiers majoritairement pavillonnaires, en périphérie, différenciées des zones UM par des risques et enjeux moindres.

Les caractéristiques précitées de la parcelle et de son entourage immédiat permettent sans difficulté un classement en zone UP, et correspondent spécifiquement à celles décrivant un zonage UP2a ou UP2b :

- **UP2a** : emprise au sol maximale à 15 % du fait, notamment :
 - de conditions d'accessibilité très moyennes ;
 - et/ou d'enjeux paysagers moyens ;
 - et/ou de quelques facteurs limitants (risques, réseaux...).
- **UP2b** : emprise au sol maximale à 20 % du fait, notamment :
 - de conditions d'accessibilité moyennes ;
 - et/ou d'enjeux paysagers moyens ;
 - et/ou de quelques facteurs limitants (risques, réseaux...).

L'application d'un **classement UP2a ou UP2b** permettrait, tout en respectant la vocation de ces zones, d'autoriser sans condition le changement de destination de la construction existante, par application combinée des articles UP1 et UP2 a) :

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4
Destination	Habitation	admissibles sous condition (cf. articles 1h, 1i 1j et 1k)	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i>		
	<i>Hébergement*</i>		

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'*annexe**...) sont :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admissibles sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Étant rappelé que la parcelle dont objet présente une surface de près d'un hectare, qui pourrait accueillir à elle seule un zonage.

5.2.– Alternativement, il pourrait être envisagé une **modification du règlement de la zone UM, en vue de permettre les changements de destination des constructions existantes vers une destination d' « Habitation ».**

Lors des divers échanges qu'ont pu avoir les copropriétaires avec les élus locaux et les responsables municipaux et métropolitains, ces derniers auraient indiqué que la problématique ici décrite est récurrente dans les zones UM ; une évolution des règles applicables dans cette zone permettrait peut-être d'y apporter une solution globale.

La création d'un sous-secteur UM indicé destiné à permettre la mobilisation des bâtiments tombés en désuétude paraît donc opportune à l'échelle du territoire.

6.- **En résumé**, l'association Beau Site – Marseille sollicite une modification du classement de la parcelle 850 C 0003, sise 15 Avenue Charles Perrot, 13009 Marseille, en vue que soient autorisés les changements de destination des bâtiments existants désaffectés, particulièrement vers une destination « *Habitation* », sous-destination « *Logements* », par application d'un zonage UP2a ou UP2b, une évolution du règlement applicable en zone UM, éventuellement par la création d'un nouveau sous-secteur, ou toute autre solution appropriée.

Une telle modification du règlement permettrait de **mobiliser un bâti déjà existant et désaffecté**, autorisant une **densification modérée du secteur** en cohérence non seulement avec la vocation de ces zones, mais aussi avec les objectifs du PADD visant à créer à minima 45 000 logements à l'échéance de 2030, et ce d'autant que, tel que le rappelle la délibération du 27 juin 2024, seuls 10 865 logements neufs ont été réalisés depuis l'entrée en vigueur du PLUi.

Cette réutilisation du bâtiment, sans démolition, n'entraînerait par ailleurs **aucune consommation d'espace supplémentaire**, aurait pour effet de **réduire la vulnérabilité d'usage** du site face aux risques naturels, notamment liés aux feux de forêt, et permettrait une **réhabilitation globale du bâtiment, limitant les risques de squat et améliorant le cadre de vie** des habitants du quartier.

Telles sont les observations de ma cliente.

Recevez, Monsieur le Président, l'expression de mes déferents sentiments.

Maître Frédéric CAGNOL