



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
ARRONDISSEMENT D'AIX-EN-PROVENCE

SERVICE URBANISME
COMMUNE DE GARDANNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE
Arrêté n°2026-1356-URB

OBJET : PORTANT MISE EN DEMEURE SOUS ASTREINTE - [REDACTED]

Vu les articles L.481-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme de la Ville de Gardanne ;

Vu l'ordonnance n°2509210 en date du 29/07/2025 désignant Monsieur MEDER Laurent, architecte du Patrimoine DPLG et Expert de Justice Près la Cour Administrative d'Appel, exerçant 154 rue de Rome, Bureau 3, 13006 MARSEILLE en qualité d'expert suite à une requête effectuée par la commune conformément à l'article L.511-9 du Code de la construction et de l'Habitation ;

Vu le permis de construire n° PC 013 041 22 K0019 délivré en date du 26 août 2022 ;

Vu l'arrêté municipal n°2026-1221-ADM en date du 9 avril 2026 sur la délégation permanente de fonctions et de signature accordée à Monsieur Alain GIUSTI 5^{ème} adjoint au Maire, notifié le 9 avril 2026

Vu l'arrêté municipal n°2025-1565-URB en date du 10 juillet 2025 portant interruption de travaux, notifié le 17 juillet 2025 à [REDACTED] ;

Vu l'arrêté municipal n°2025-1709 en date du 04 août 2025 portant mise en sécurité – procédure urgente – parcelle cadastrée section BT n°317 sise 364 avenue Louise Michel – 13120 GARDANNE ;

Vu le procès-verbal d'infraction, dressé le 12 juin 2025 à l'encontre de [REDACTED], propriétaire de la parcelle cadastrée section BT n° 317 - transmis à Monsieur le Procureur de la République du Tribunal judiciaire d'Aix en Provence - et constatant l'édification d'un mur de soutènement d'environ 6 mètres de hauteur, les travaux d'aménagement d'une piscine et l'obstacle au droit de visite sur la parcelle cadastrée, section BT n° 317, sise 364 Avenue Louise Michel – 13120 GARDANNE, et ce, sans autorisation d'urbanisme et en méconnaissance du Règlement National d'Urbanisme en vigueur ;

Vu le procès-verbal d'infraction complémentaire, dressé le 07 août 2025 à l'encontre de [REDACTED] - transmis à Monsieur le Procureur de la République du Tribunal judiciaire d'Aix en Provence - et constatant la rehausse du mur de clôture sur le mur de soutènement amenant à une hauteur de 8 mètres, en bordure de voie (côté Est) et à 5,20 m côté Nord ainsi que l'édification de 4 murs de clôture côté Sud dont

un, appuyé sur le mur de la propriété voisine cadastrée BT n° 16, sans autorisation d'urbanisme depuis le 17 juillet 2025 et ce, malgré la notification d'un arrêté interruptif des travaux notifié à cette même date ;

Vu le rapport dressé en date du 02 août 2025 par Monsieur MEDER Laurent, architecte du Patrimoine DPLG et Expert de Justice Près la Cour Administrative d'Appel, exerçant 154 rue de Rome, Bureau 3, 13006 MARSEILLE, concluant à l'existence d'un danger imminent sur l'immeuble sis 364 avenue Louise Michel à Gardanne 13120, entraînant un risque pour la sécurité publique ;

Vu le rapport dressé en date du 26 août 2025 par la société DMI PROVENCE sur commande de [REDACTED] ;

Vu le courrier envoyé en recommandé avec accusé réception, en date du 20 janvier 2026, adressée à [REDACTED] à ses deux adresses postales connues : 364, avenue Louise Michel - 13120 GARDANNE et 66, Boulevard Henri Barnier - 13015 MARSEILLE 15 ;

Vu la réponse de [REDACTED] par courrier réceptionné en date du 09 février 2026 ;

Considérant que [REDACTED], propriétaire de la parcelle cadastrée section BT n°317 sise 364, Avenue Louise Michel – 13120 GARDANNE a fait l'objet d'un premier procès-verbal d'infraction dressé à son encontre par un agent dûment assermenté et commissionné du service urbanisme, compte tenu de l'édification, sur la parcelle susmentionnée, d'un mur de soutènement d'environ 6 mètres de hauteur en bordure de voie (côté Est) ainsi que des travaux d'aménagement d'une piscine et ce, sans autorisation d'urbanisme et en méconnaissance du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;

Considérant que [REDACTED], propriétaire de la parcelle cadastrée section BT n°317 sise 364, Avenue Louise Michel – 13120 GARDANNE a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction complémentaire dressé à son encontre par un agent dûment assermenté et commissionné du service urbanisme, constatant l'édification d'un mur de clôture, d'une hauteur de 3,60 m surmontant le mur de soutènement côté Est, sans autorisation d'urbanisme, la rehausse de 2 rangées de parpaings et une arase (hauteur égale à 60 cm) du mur de soutènement au nord (côté accès privé), présentant une hauteur totale de 5,20 m, et l'édification de quatre murs de clôture le long de la limite séparative d'une propriété privée au sud (BT n°16) : un mur d'une hauteur de 3 m et d'une largeur de 2,25 m, un second mur d'une hauteur de 1,80 m et d'une largeur d'1,25 m, un 3ème mur d'une hauteur d'1,80 m et d'une largeur de 4 m et un 4ème mur d'une hauteur de 2,20 m et d'une largeur de 4,75 m. Le 4ème mur est appuyé sur la maison voisine cadastrée BT n° 16, sans autorisation d'urbanisme et ce, malgré la notification d'un arrêté interruptif de travaux à cette même date ;

Considérant qu'un courrier en date du 20 janvier 2026 a par conséquent été envoyé à [REDACTED] (réceptionné le 28 janvier 2026), l'informant qu'il était envisagé de mettre en œuvre une procédure de mise en demeure sous astreinte à son encontre en application de l'article L.481-1 du code de l'urbanisme, et l'invitant à

présenter ses observations dans un délai de 8 jours à compter de la réception dudit courrier ;

Considérant que par courrier réceptionné en date du 09 février 2026, [REDACTED] reprend l'historique des différentes procédures à son encontre sans apporter d'éléments supplémentaires, explique que l'expert mandaté par le Tribunal administratif de Marseille sur demande de la commune n'est pas compétent pour établir un diagnostic, que l'ingénieur en bâtiment mandaté par ses soins (rapport de la société DMI PROVENCE) ne préconise pas la démolition totale mais uniquement des mesures pour assurer la sécurité des murs bordant les côtés Est et Sud de sa parcelle, qui selon elle, ne menacent pas de s'effondrer, qu'aucune terre ne serait retenue par lesdits murs et que les travaux de la piscine n'ont pas été réalisés ;

Considérant le rapport dressé le 02 août 2025 par Monsieur Laurent MEDER, expert mandaté par ordonnance du Tribunal administratif sur requête de la commune, fait état en page 17 de la nécessité de démolir le mur de soutènement et de clôture édifié (sans se conformer à l'autorisation d'urbanisme délivrée le 26 août 2022) côté Est de la parcelle (près de la voie publique et du chemin d'accès à la parcelle), compte tenu du risque de son effondrement lié à un défaut de réalisation (conception pour un autre usage et défaut de mise en œuvre) (péril imminent) ;

Considérant que le rapport de Monsieur Laurent MEDER fait également état en page 18 de la nécessité de procéder à la démolition du mur de soutènement édifiés côté Nord de la parcelle (sans se conformer à l'autorisation d'urbanisme délivrée le 26 août 2022) compte tenu du risque de son effondrement lié à un défaut de réalisation (conception pour un autre usage et défaut de mise en œuvre) (péril imminent) ;

Considérant que le rapport de Monsieur Laurent MEDER fait également état en page 13 de la nécessité de procéder à la démolition du mur de soutènement édifiés côté Sud de la parcelle (sans autorisation d'urbanisme) compte tenu du risque de son effondrement lié à un défaut de réalisation constitutif d'un péril imminent (conception pour un autre usage et défaut de mise en œuvre) ;

Considérant que les murs édifiés côtés Est, Sud et Nord de la parcelle concernée ne sont pas conformes à l'article R. 111-2 du RNU au regard du fait qu'ils sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance et de leur implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant, dès lors, que les travaux et installations constatés ont été réalisés en violation manifeste du Règlement National d'Urbanisme et des dispositions susvisées mais également, en méconnaissance de l'autorisation d'urbanisme délivrée (n° PC 013 041 22 K0019) ou même, sans autorisation d'urbanisme ;

Considérant que, conformément au II de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, le délai imparti par la mise en demeure doit être fixé en fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier ; qu'en l'espèce, eu égard à l'ampleur des démolitions prescrites, à la technicité des opérations nécessaires, à la nécessité pour l'intéressée d'organiser matériellement leur exécution, ainsi qu'au

risque certain pour la sécurité publique relevé par l'expert, il y a lieu de lui impartir un délai de soixante jours à compter de la notification du présent arrêté ;

Considérant que, compte tenu de l'ampleur des démolitions prescrites, du risque certain pour la sécurité publique relevé par l'expert, de la proximité de la voie publique ainsi que du chemin d'accès privé, et des conséquences particulièrement graves d'une inexécution, il y a lieu de fixer l'astreinte à 300 euros par jour de retard ;

A R R E T E

Article 1^{er} :

████████████████████ est mise en demeure de procéder à la mise en conformité des murs irrégulièrement édifiés côté Sud, Est et Nord de sa parcelle, **dans un délai de 60 jours** à compter de la notification du présent arrêté en application de l'article L.481-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 :

S'agissant des murs irrégulièrement édifiés côté Sud de la parcelle, ██████████████████████
██████ devra procéder à leur démolition

S'agissant des murs irrégulièrement édifiés côté Est et Nord de la parcelle, ██████████████████████
██████████████████ devra procéder à leur mise en conformité conformément à l'autorisation d'urbanisme PC 01304122K0019 délivrée le 26 août 2022 ou remettre le terrain dans son état antérieur aux travaux irrégulièrement réalisés.

Article 3 :

████████████████████ sera redevable d'une astreinte de 300 euros par jour de retard aux termes du délai impartit par le présent arrêté s'il n'a pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision.

Article 4 :

L'astreinte court jusqu'à ce que ██████████████████████ justifie, auprès de l'autorité administrative, de l'exécution des mesures prescrites aux articles 1^{er} et 2 du présent arrêté.

Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu. Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

Article 5 :

En application de l'article L.481-3 du code de l'urbanisme, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque la mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

Article 6 :

Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, les travaux et installations réalisés présentant un risque certain pour la sécurité ou pour la santé, la commune pourra faire procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de [REDACTED], si cette dernière ne se conforme pas à la présente mise en demeure dans le délai imparti à l'article 1^{er} du présent arrêté.

Article 7 :

Le présent arrêté sera notifié à [REDACTED], par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par notification administrative.

Article 8 :

Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services, Madame la Cheffe de la Police Municipale, Monsieur le Directeur du Pôle Prévention, Sécurité et Tranquillité publiques et Monsieur le Commandant de la Gendarmerie Nationale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de faire respecter le présent arrêté et de sa transcription au registre des arrêtés.

Article 9 :

Ampliation de cet arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Procureur de la République auprès du TJ d'Aix en Provence.
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.
- à Madame la Cheffe de Poste de la Police Municipale

SLOW

Article 10 :

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Gardanne, Hôtel de Ville, Cours de la République, 13120 Gardanne, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.
- Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille, dans le même délai de deux mois à compter de sa notification.

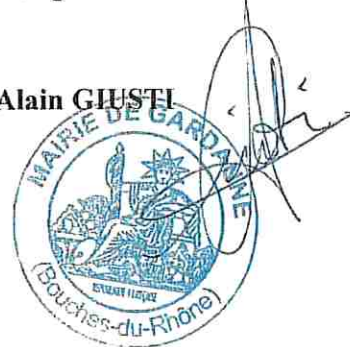
Le requérant peut également saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr. En cas de notification de rejet du recours gracieux, ou à l'issue du silence gardé pendant deux mois par l'Administration saisie du recours, le requérant disposera de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille.

Fait à Gardanne, le 27 avril 2026,

L'Adjoint au Maire

Délégué à l'Urbanisme

Alain GIUSTI



Publié le : 30 AVR. 2026

Notifié le :