

« Protégeons Ménerbes »

Association Loi 1901

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 29 juillet 2021

Préambule :

L'Assemblée générale s'est tenue à la Maison de Dora Maar à 10h en présence de 27 adhérents, présents ou représentés, sur les 70 adhérents de l'Association à ce jour.

A noter la présence de l'Association Luberon Nature avec laquelle nous collaborons.

1 – Rappel de la valeur ajoutée de l'Association

Compte tenu des nombreux nouveaux membres, la réunion a démarré en rappelant les actions concrètes de l'association ces dernières années :

- Le recours gracieux contre le Pôle Médical et la modification architecturale qui s'en est ensuivie.
- Le suppression des garde-corps de la Mairie posés au 2^{ème} étage sans autorisation.
- Le gain de 35 000€ bénéficiant au contribuable lors de la cession de la parcelle AS200 par la famille Ruffinatto à la Commune de Ménerbes suite à la demande de l'Association de saisir le service des Domaines, chargé d'évaluer les transactions publiques.
- Diverses corrections de travaux effectués sans autorisation.

2 – Etat des promesses non tenues par l'équipe municipale.

- Concertation avec les habitants et l'Association avant tout projet d'envergure.
- Déblocage d'un budget de 150 000€ pour la végétalisation du Pôle Médical.
- Constitution d'une provision pour préemption de la maison «années 20» après La Poste dans le but de créer des logements.
- Contrôle des conformités des Permis de Construire.

3 - Classement du village en « Site Patrimonial Remarquable » (anciennement AVAP et ZZPPAUP)

Il est rappelé que la réouverture de la procédure de classement du Village est intervenue à notre initiative en 2016.

Nous renouvelons nos remerciements au Maire et à son équipe d'avoir contribué à son adoption définitive en 2020.

Il s'agit d'une réglementation beaucoup plus exigeante et précise que le PLU qui induira une plus grande vigilance de l'Architecte des Bâtiments de France.

(Documents consultables sur le site Menerbes.fr : La Mairie/Mon quotidien/Urbanisme/AVAP

Mais le problème se pose de son respect et du contrôle des travaux effectués, notamment par les particuliers.

4 - Contrôle de la conformité des autorisations administratives (Suite de 2019 et 2020)

Conséquence du point 3, tout renforcement de réglementation implique le renforcement du contrôle de son application.

L'étape administrative suivant la délivrance d'un Permis de Construire (ou d'un certificat de non-opposition à Déclaration Préalable - expression consacrée pour les travaux ne nécessitant pas de Permis de Construire) est la délivrance d'un *Certificat de Conformité*.

En fin de travaux, les propriétaires doivent théoriquement déposer une *Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux* (DACT) entraînant le contrôle sur place par un agent et la délivrance de ce *Certificat de Conformité*, délivrance tacite en l'absence de réponse de la Mairie dans les 2 mois.

En pratique, peu de propriétaires déposent cette DACT, pourtant exigée par les notaires en cas de revente par exemple.

Il n'en demeure pas moins que la Mairie doit procéder au contrôle de la conformité des travaux effectués car il a été constaté que trop de particuliers ne respectaient pas à la lettre les autorisations leur ayant été délivrées.

Le garde champêtre est sensé accomplir cette tâche mais il n'en a matériellement pas le temps.
En a-t-il par ailleurs la compétence ? Nous en doutons.

La Mairie avance l'argument que sans dépôt de la DACT, elle n'a pas connaissance de l'achèvement des travaux et ne peut donc exercer son contrôle.

Si cet argument est recevable pour certaines propriétés dissimulées, il est très contestable dans le village lorsque les travaux sont visibles depuis l'espace public.

L'Association se refusant à devoir dénoncer les propriétaires n'ayant pas respecté les travaux autorisés, elle demande officiellement à la Mairie de faire face à ses responsabilités et de tout mettre en œuvre pour assurer ce contrôle, et ce, **même si la Déclaration d'Achèvement n'est pas déposée par les propriétaires.**

L'Association redemande (Pour le 3^{ème} année consécutive) la création d'un poste ou d'une vacation dont ce serait la mission et dont le temps de travail reste à ajuster.

Vote favorable à l'unanimité des présents et représentés.

Patrick Merle avait proposé en 2019 de demander aux services d'Apt (Service instructeur de la Communauté de Commune) de dépêcher un agent administratif une fois par mois, quitte à ce que la Commune de Ménerbes le rémunère.

Cela devait permettre que ce contrôle soit fait de manière plus neutre et décentralisée.

Nous avons trouvé l'idée excellente, mais elle n'a pas (encore ?) été suivie d'effet.

5 – Délivrance de Permis de Construire ne respectant pas le PLU:

Cas de la « Maison Jaune » en rénovation face au village qui a tant fait parler d'elle cet hiver.

Le Permis de Construire a été délivré 19 novembre 2019 au mépris de certaines règles élémentaires du PLU :

- Absence de dégressivité des baies
- Création d'une toiture terrasse pourtant proscrite
- Non-consultation de l'ABF malgré le fait que l'unité foncière du projet soit partiellement dans le périmètre de protection de 500m d'un monument historique.
- Omission du bâtiment voisin dans le document sensé montrer l'insertion du projet dans son environnement.

Malgré cela, tous les services ont signé :

- Les services instructeurs de la communauté de commune (CCPAL)
- L'architecte du Parc du Luberon
- Le Maire

Ce dossier a malheureusement échappé à notre vigilance dans le temps imparti au recours des tiers.

Par chance, le propriétaire utilise des matériaux de construction de qualité (pierre en façade notamment)

Notre mécontentement est davantage lié à la défaillance des services publics et de la Mairie.

6 - Refus du Maire d'arrêter les chantiers qui ne respectent pas les Permis de Construire :

Comme si l'illégalité du Permis de Construire n'était pas suffisante, les travaux de cette « maison jaune » se sont révélés non conformes à l'autorisation délivrée.

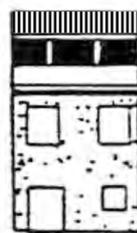
Aucun service de l'état ni de la Mairie ne s'en est évidemment rendu compte et nous avons dû le signaler nous-mêmes au Maire dans une lettre du 1 février 2021 où nous demandions également un contrôle des surfaces, le volume de la nouvelle maison semblant décorrélé de la surface déclarée de seulement +20m².

Au lieu d'exercer son autorité et de faire arrêter le chantier comme il en a le pouvoir, il a demandé au propriétaire de régulariser sa situation en déposant un Permis de Construire Modificatif !!

Ce Permis Modificatif est en cours d'instruction et nous l'analyserons dans le détail.

[Complément d'information au jour de la diffusion du présent procès-verbal :](#)

[Notre action a tout de même porté partiellement ses fruits puisque des travaux ont été engagés pour couvrir la toiture terrasse illicite, créant une loggia davantage dans le style provençal.](#)



De gauche à droite :

1 - PC : effet de double toit. La toiture terrasse illégale est au 2^{ème} étage au centre derrière un muret faisant office de garde-corps.

2 - Chantier non conforme : baies non conformes au PC, toiture unique et droite au niveau de l'éégout du toit.

3 - Travaux correctifs : Création d'une loggia ayant pour but de couvrir la terrasse illégale, de recréer un décalage de toiture et de réintroduire la notion de dégressivité des baies qui n'avait pas été respectée.

4 – Croquis extrait du règlement de l'AVAP illustrant l'un des graphismes autorisés pour une surélévation

Cette adaptation nous semble satisfaisante.

7 – PROJETS IMMOBILIERS DEFENDUS PAR LA MAIRIE

Projet d'HOTEL de luxe :

Implanté sur les parcelles privées 55, 531 et 532 en contrebas du vieux lavoir, ce projet privé (nécessitant toutefois la cession de la parcelle publique 533) a été présenté au Conseil Municipal mi-avril 2021.

Les parcelles privées ayant déjà fait l'objet d'une promesse de vente à cette date pour un prix de 150 000€, l'Association a demandé à la Mairie d'exercer son droit de préemption afin de récupérer la maîtrise foncière totale de la zone et de prendre le temps de réfléchir en concertation au meilleur projet pour la commune.

Cette demande était d'autant plus légitime et cohérente que le Conseil Municipal du 17 février 2021 avait décidé de confier à un cabinet d'urbanisme une étude pour l'aménagement de cette zone, et ce pour un budget de 25 000€.

Cette demande a été parallèlement relayée par une pétition initiée par un villageois qui a aujourd'hui recueilli plus de 1000 signatures.

Le Conseil, à raison de 9 voix contre 6, a renoncé à l'exercice du droit de préemption.

Par ailleurs, nous sommes stupéfaits que la Mairie ose présenter un projet architectural sans qu'aucun exploitant n'ait été désigné, donc sans assurance quant à la pérennité de l'exploitation.

Compte tenu de la non attractivité du site, une telle lacune n'est pas acceptable.

AUCUNE CONCERTATION N'A EU LIEU SUR LE PRINCIPE D'UN TEL PROJET IMPLIQUANT POURTANT LA CESSION D'UNE PARCELLE PUBLIQUE.

Projet de construction face à La Poste (Crédit Agricole Immobilier)

Le Conseil Municipal du 5 juillet 2018 avait validé la signature d'un protocole d'accord avec le Crédit Agricole Immobilier pour lancer les études de la construction sur les parcelles publiques 370 et 132 d'un immeuble collectif d'une vingtaine de logements contenant des commerces à Rez-de-chaussée.

Plus récemment, le Conseil Municipal du 7 juin 2021 a validé le principe de signature d'une promesse de vente au prix de 170.000€

Une procédure de déclassement des parkings publics devant La Poste a eu lieu et constitue un préalable à tout dépôt de Permis de Construire. L'aménagement parallèle de l'avenue Marcellin Poncet est à l'étude, les parkings supprimés devant être recréés et intégrés à un aménagement plus global de cette entrée du village.

Ce projet entraîne l'abattage de nombreux arbres, même si la Mairie annonce une compensation par la plantation de nouveaux. Mais on voit bien à la frêle allure des plantations du Pôle Médical qu'on ne peut pas lui faire confiance.

Un Permis de Construire pourrait être déposé en 2021.

AUCUNE CONCERTATION N'A EU LIEU SUR LE PRINCIPE D'UN TEL PROJET IMPLIQUANT POURTANT LA CESSION DE PARCELLES PUBLIQUES ET IMPACTANT RADICALEMENT LE VILLAGE.

CONCLUSION

Les villageois et l'Association ont le sentiment de ne pas être considérés par l'équipe municipale, et ce malgré les promesses de concertation faites par la Mairie depuis des années, notamment par son premier adjoint Patrick Merle, interlocuteur désigné de l'Association.

En conséquence, il est voté à l'unanimité le principe d'attaquer systématiquement les Permis de Construire de ces deux projets.

S'il devait y avoir négociation avec les promoteurs, la Mairie n'étant pas en capacité ou n'ayant pas la volonté de contrôler la conformité des constructions aux Permis de Construire délivrés (comme évoqué aux points 4 et 6), nous serons très fermes quant à l'engagement des promoteurs de respecter les autorisations administratives et l'usage de matériaux traditionnels que nous souhaitons voir utilisés. Les modalités de cette fermeté seront financières et dévoilées en temps voulu.

A noter que 2 villageois sont prêts à entamer une grève de la faim pour empêcher la destruction des arbres dans le village.

8 - Approbation des comptes :

Les comptes de l'exercice ont été présentés et approuvés en séance.

Il est précisé que l'Association saura trouver les ressources pour assumer des années de procédure s'il le faut.

Vote favorable à l'unanimité des présents et représentés.

9 – Rappel des membres du conseil d'administration et du bureau :

Suite à deux démissions, le Conseil d'administration est désormais composé de membres suivants :

Franck Benel, président,
Bernard Establie, vice-président,
Nicholas Hill, trésorier

10 - Sujets divers :

Plusieurs demandes sont faites en séance et certaines sont rappelées :

- Il est demandé de dissimuler les poubelles situées en contrebas du Pôle Médical, soit dans le cabanon en ruine existant à rénover soit par une végétalisation.
Le camouflage des poubelles est un sujet général dans le village qu'il est demandé à la Mairie d'étudier. (rappel de 2020)
- Modification de l'intensité et de l'horaire de l'enseigne de la nouvelle pharmacie (rappel de 2019)

La séance a été levée à 12h.

Franck Benel & Bernard Establie

« Protégeons Ménerbes », Boite aux lettres : *La vie est belle*, 50 rue de la fontaine, 84560 Ménerbes
association.protegeonsmenerbes@gmail.com www.protegeonsmenerbes.fr