

« Protégeons Ménerbes »

14 rue Cornille, 84560 Ménerbes

Association Loi 1901

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 8 août 2025

Préambule :

L'Assemblée générale s'est tenue à la Maison de la Truffe et du Vin à 10h en présence de 36 adhérents, présents ou représentés.

1 – Actions de l'année écoulée

1.1- Organisation d'une réunion publique du 8 mars 2025

Cette réunion avait pour but de rencontrer et de parler aux ménerbiens, de leur présenter les sujets en cours.

Elle nous a permis de rallier à notre cause de nouveaux membres sensibles à nos actions.

Si nous avons dû faire face à un élément perturbateur, les décisions de justice en notre faveur tombées quelques semaines plus tard ont anéanti toute tentative de déstabilisation.

A noter que l'apéritif qui a clôturé cette réunion a été offert par les membres du bureau et le vin pétillant offert par la BioCoop de Coustellet !

1.2- Réponse au mail du président de Ménerbes Patrimoine.

Courant mars 2025, nous avons dû répondre à un étonnant mail envoyé par le président de cette association à ses adhérents prétendant que nos actions n'étaient que mensonges...

Là encore, le jugement du Tribunal Administratif du 5 mai 2025 a rétabli la vérité (voir 2.1)

1.3- Courrier adressé au ministère de la Culture

Suite au peu d'engouement pour la pétition que nous avons lancée demandant la mutation des Architectes des Bâtiments de France (« ABF » - voir 2.1) de notre secteur, nous avons écrit à la Direction de l'Architecture et du Patrimoine (ministère de la Culture) dont dépendent les ABF.

Si une réponse négative nous a été adressée, l'essentiel n'est-il pas de le faire savoir pour parvenir prochainement à nos fins ?

2 – Les actions judiciaires en cours

2.1 - Projet de rénovation de l'ancienne Mairie

Un Permis de construire a été délivré en août 2022 pour la création d'un musée du Patrimoine de Ménerbes, sans aucune concertation avec les villageois.

Si nous n'avons jamais rien eu contre le principe même de ce projet, le contenu n'étant pas du ressort de notre association, le Conseil Municipal lui-même n'a pas validé les budgets d'exploitation, rendant semble-t-il ce projet très incertain.

Cela n'a pas empêché le Conseil Municipal, avide de subventions publiques régionales et départementales, de les solliciter de peur d'en perdre le bénéfice et d'entreprendre la rénovation de l'immeuble, sans destination claire, ce qui peut être considéré comme une hérésie.

La façade validée dans le Permis de construire était étonnamment contemporaine bien que cet immeuble fasse partie des immeubles remarquables dans le règlement du SPR, dans la catégorie des bâtiments « inscrits ou pré-reçusés », impliquant que « toute modification de façade autre que de restitution de l'état d'origine est interdite »....

Cette architecture incongrue n'est autre que l'œuvre des ABF qui l'ont exigée des architectes du projet « pour que le bâtiment ne vienne pas concurrencer les édifices majeurs de la Place » (extrait du compte rendu contradictoire de la réunion que nous avons eue avec les ABF le 5 janvier 2024)....stupéfiant !

Nous avons déposé un recours contentieux début 2023 sur le fondement du non-respect du règlement d'urbanisme et sur d'autres points spécifiques (Absence de parkings dédiés, non-respect de certaines règles du SPR...)

Malgré le recours contentieux, la mairie avait pris le risque de démarrer les travaux à l'automne 2023.

Nous avons alors tenté de les faire interrompre par une action en référé mais le juge des référés avait rejeté notre action, considérant que la notion d'urgence n'était pas établie.

Les travaux ont donc continué et se sont achevés fin 2024.

Par jugement du tribunal administratif de Nîmes du 5 Mai 2025, notre association a eu gain de cause et la Mairie est condamnée à déposer un Permis de Construire Modificatif (PCM) avant le 5 novembre prochain pour se conformer au règlement d'urbanisme (voir annexe 1 : liste des articles du règlement non respectés)

La Mairie n'a pas fait appel de cette décision (elle avait jusqu'au 5 juillet pour le faire).

Certaines irrégularités étant particulièrement difficiles à régulariser (insuffisance de parkings) ou de moindre importance (irrégularité des tailles des ouvertures sur la cour arrière), l'accord des adhérents a été sollicité pour privilégier les modifications des 2 façades donnant sur la place de l'Horloge, ce pour ne pas grever davantage le budget communal qui devra déjà supporter le coût des corrections.

Cette position a été validée à l'unanimité des adhérents présents ou représentés.

Un adhérent nous demande d'étudier la mise en cause du Maire pour cette gestion hasardeuse. Est-il assuré ? Un autre demande à ce que les vues sur les propriétés voisines soient gérées à cette occasion

Parallèlement, nous dénonçons le coût des travaux particulièrement exorbitant d'1,4 million d'euros TTC, soit 7600€ le m2 (185m2) lorsqu'une rénovation luxueuse est usuellement évaluée à 3.500€ / m2.

Il semble que l'organe d'aide aux collectivités (SPL84) ne soit pas très regardant sur les devis des entreprises...

A noter que le journal La Provence nous a mis à la une le 27 mai dernier !

Nous nous réjouissons que notre détermination ait fini par porter ses fruits et que la place de l'Horloge retrouve un jour son charme d'antan.

2.2 - Projet de construction du Crédit Agricole Immobilier (Annexe 2)

Rappel du PV de l'AG du 14 août 2024 :

« Un Permis de Construire a été délivré en décembre 2022 pour la construction de 24 logements (13 studios, 9 deux pièces, 2 trois pièces), 3 ou 4 commerces et 21 parkings sur les parcelles face à La Poste, à gauche de la Pizzeria.

Il est prévu un immeuble Av Marcellin Poncet et un immeuble en contrebas sur la route départementale.

Une promesse de vente a été consentie par l'équipe municipale au profit d'une filiale du Crédit Agricole Immobilier sur un terrain public, sans concertation aucune. La vente du terrain dépend du caractère définitif du Permis de construire que nous avons attaqué principalement pour les raisons suivantes :

- *Abattage des 6 arbres pourtant protégés dans le règlement du SPR (Avap) et dans le PLU*
Si la Mairie prétend pouvoir les transplanter, le PC prévoit qu'ils seront « coupés »
- *Déficit de 3 places de parking dont la preuve de l'impossibilité technique de les réaliser dans l'emprise de l'opération n'est pas apportée,*
- *Certaines règles architecturales non respectées,*
- *Pièces complémentaires déposées hors délai, favoritisme du pétitionnaire...*

Indépendamment des règles de droit, la volonté de la Mairie d'y « loger des jeunes » n'est absolument pas garantie dès lors qu'aucune obligation n'est imposée au promoteur ni en termes de nombre de logements gardés en patrimoines ou vendus au détail, ni en termes de prix de vente préférentiel ou de location.

Un quota de 50% de logements locatifs conservés en patrimoine par le Crédit Agricole ou par la Mairie nous semblerait un minimum pour garantir la destination de l'immeuble.

Nous avons rencontré le Crédit Agricole en mars 2023 pour leur exposer nos demandes.

Aucune réponse concrète ne nous a été apportée depuis.

Dans l'intervalle, le jugement en première instance est tombé en janvier 2024 :

Le Permis de Construire a partiellement été annulé pour le manque de parkings affectés aux commerces.

Mais les autres sujets ont été évacués par le juge au motif que le règlement du SPR n'était pas applicable pour défaut de publication de la part de la Mairie...

Il s'agit d'un argument de l'avocat du Crédit Agricole, retenu par le juge. Pourtant, tout le dossier de PC se réclame du règlement du SPR.

Nous avons fait appel de ce jugement. Pas devant la cour d'Appel mais devant le Conseil d'Etat.

En effet, le village de Ménerbes a été classé courant 2023 en « zone tendue » de l'agglomération d'Avignon.

La conséquence de ce classement est d'avoir supprimé le niveau d'Appel pour que les procédures durent moins longtemps, pour ainsi accélérer la sortie des opérations de construction...

Un Permis de Construire modificatif (PCM) a été délivré sur le sujet des parkings des commerces sans créer pour autant de places supplémentaires dans le projet.

Nous avons fait un recours gracieux le 23 juillet sur ce PCM.

Le délai pour faire un recours contentieux démarre le 23 septembre.

Vu le contexte judiciaire incertain et le classement en zone tendue, un rapprochement est engagé avec le Crédit Agricole pour tenter d'obtenir des modifications architecturales, des garanties quant au fait de loger les jeunes à prix préférentiel, des engagements quant à la sauvegarde ou la replantation d'arbres adultes sur l'avenue Marcellin Poncet, des engagements sur l'interdiction ou à tout le moins la limitation des locations saisonnières.

Des illustrations des modifications architecturales suggérées ont été présentées en séance.

Si des voix se sont exprimées contre le principe même d'un projet, l'idée de tenter d'obtenir des modifications architecturales et des garanties sur l'objet social du projet est approuvée à l'unanimité des membres présents ou représentés, à condition de laisser un court délai au Crédit Agricole (sollicité il y a plus d'un an) et de déposer un recours contentieux dès le 23 septembre si aucune garantie n'était obtenue avant cette date.

Il va de soi qu'en cas d'obtention postérieure d'engagement satisfaisants, ce recours contentieux pourra être levé ».

Poursuite du PV du 8 août 2025 :

Par jugement du 30 juin 2025, le Conseil d'État nous a donné raison en cassant le jugement du Tribunal Administratif de janvier 2024 au motif que le règlement du SPR est bien applicable.

Le Tribunal Administratif est donc sommé de rejurer correctement cette affaire et d'y adjoindre le recours contre le PCM introduit en septembre 2024.

Si le règlement est pleinement applicable, alors les arbres sont pleinement protégés dans ce règlement.

Nous avons profité de la réouverture de l'instance pour produire un rapport d'expert naturaliste attestant de la parfaite santé des arbres.

2.3 – Prix de cession de la parcelle au Crédit Agricole

Rappel du PV de l'AG du 14 août 2024 :

Nous avons écrit un courrier en Mairie en mai 2024 pour nous étonner du prix bas consenti au Crédit Agricole (170.000€ soit 191€/m² de terrain constructible sans contreparties) comparativement au prix de vente en 2023 de la parcelle rue Puits de Moustier à 330.000€ soit 2822€ / m², soit près de 15 fois plus (Après mise à prix à 200.000€, soit 1695€/m²).

Si aucune réponse ne nous a été apportée, Patrick Merle s'est engagé à nous communiquer l'avis des Domaines qui aurait été délivré pour la fixation du prix de 170.000€.

Dans cette lettre, nous demandons au Maire de ne pas consentir de nouvel avenant de prorogation de délai au Crédit Agricole, puisque la promesse de vente et ses avenants semblent caducs, sans passer par une délibération du Conseil Municipal.

Sans réponse de la Mairie dans les deux mois, nous avons la faculté de demander au Préfet de se saisir du sujet.

Poursuite du PV du 8 août 2025 :

Nous avons saisi le Préfet en date du 9 octobre 2024.

Par lettre du 20 novembre 2024, la sous-Préfète a accusé réception de notre demande et s'est engagée à saisir la Mairie et à revenir vers nous.

Nous n'avons plus jamais eu de retour de la sous-préfecture.

3 – Évolution du quartier La Peyrière (Annexe 3)

Cette zone est constructible dans le PLU sous réserve que soient mis en place les équipements de défense incendie, et de la modification du PLU.

Par délibération du 25 juin dernier, le Conseil Municipal a désigné un établissement public foncier (EPF) pour assister la commune notamment dans l'achat/revente des terrains et le montage du dossier.

A ce stade, nous n'avons pas d'informations

Des rumeurs portent sur la création de 30 maisons.

Sans projet précis, l'association ne peut avoir de position arrêtée.

Il semble qu'un collectif de riverains soit en train de se constituer indépendamment de l'association.

4 – Questions diverses

Le développement du quartier La Peyrière rappelle le combat des riverains des Bas Heyrauds.

Un adhérent demande si l'abandon de l'urbanisation de ce quartier est bien définitif. A confirmer.

5 – Gestion et élection du Conseil d'Administration

Les adhérents présents et représentés ont validé à l'unanimité les comptes présentés de l'exercice passé.

Le dernier mandat du Conseil d'Administration élu en 2023 pour 2 ans étant expiré, une nouvelle élection a eu lieu à l'unanimité des membres présents et représentés :

Franck Benel, Henri Mabilie, Catherine Le Preux, Gilbert Hinzelin

Ces 4 élus feront partie du Bureau.

La séance a été levée à 12h30, suivie d'une célébration de nos actions !

Franck Benel, président.

Annexe 1 :

Synthèse du jugement du tribunal administratif de Nîmes du 6 mai 2025

Projet : Maison du Patrimoine

Articles non respectés :

Point 11, art A.5.4 du SPR:

Illégalité ouvertures en façade ouest (donnant sur la Place) pour non restitution de l'état d'origine.

Voir également point 17 du jugement : « Les ouvertures en façade Ouest ne pouvaient être autorisées »

A.5.4 MODIFICATION DE FACADE

Toute modification de façade autre que de restitution de l'état d'origine, est interdite sur les édifices remarquables (art. A.1).

Pour les autres cas, la modification tendra à retrouver l'homogénéité du bâtiment lui-même, ou de l'ensemble des bâtiments concernés par le corps de rue (ordonnancement, percements).

La demande devra comporter des documents graphiques notamment une élévation (plan ou montage photographique) du corps de rue concerné (bâtiments voisins et en vis à vis)

Points 12 et 13, art A.5.2 du SPR :

La porte nord (dans l'axe de la rue de l'Église) n'aurait pas dû être transformée en vitrine

A.5.2 OUVERTURE A REZ DE CHAUSSEE

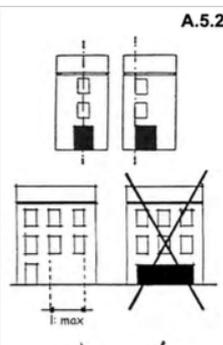
Bâtiments à 1 travée :

- Les ouvertures sont soit axées, soit alignées sur celles des étages.

Bâtiments à plusieurs travées :

- Les ouvertures à RDC s'alignent sur celles des étages.
- Leur largeur ne peut dépasser celle de l'ensemble constitué de 2 baies et du trumeau séparatif (à l'étage).

Les portes d'entrée seront conservées et jamais transformées ou englobées dans une vitrine



Points 14 et 15, art A.6.2 du SPR :

Taille non conforme des ouvertures en façade sud (cour intérieure)

A.6.2 PROPORTIONS DES PERCEMENTS :

Les percements sont de proportion nettement verticale :
La hauteur sera au minimum 1,5 fois la largeur

Les modifications de proportions porteront uniquement sur des percements non d'origine

Points 16 et 17, articles A.5.1 et A.6.1 du SPR :

Style des 3 fenêtres

Indépendamment du fait que les 3 fenêtres n'étaient pas autorisées, leur style ne respecte pas le SPR. Elles auraient dû être de même type que celles existantes « sur le même niveau »

A.5.1 PRINCIPES DE COMPOSITION DES PERCEMENTS

Composition par travées verticales respectant des axes d'alignement.

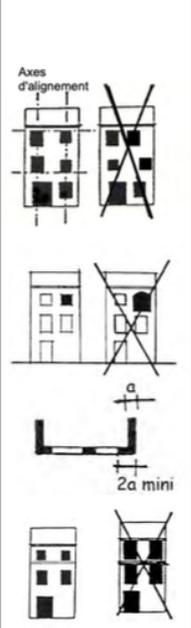
Les ouvertures respectent un alignement horizontal sur les linteaux ou les allèges.

La décroissance des hauteurs d'ouverture se fait toujours traditionnellement de bas en haut.

La forme des percements (rectangulaire, arc segmentaire) est, de même type sur une même façade, obligatoirement sur un même niveau ; sauf pour les fenestres existantes au niveau du comble qui sont à conserver

Le dernier trumeau ou calage d'un bâtiment ne sera pas inférieur à 2 épaisseurs de mur mitoyen.

Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade.



A.6.1 STYLE

Ne pas employer de type de menuiserie d'un style antérieur à celui de la façade.

Lors d'une réhabilitation, l'ensemble des fenêtres et volets doivent être du même type sur une façade.

Point 18, art. UA 12 du PLU :

Établissement public destiné à accueillir 32 personnes

La seule place de parking créée ne permet pas de répondre à cette demande.

Cette seule place ne devait de toutes façons pas être sur la voie publique mais dans l'immeuble !!

ARTICLE Ua.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.



Défilé Vuitton à Avignon
Un million d'euros
de retombées
espérées

/ PHOTO MAELYS PONGE

Page 5

Ménerbes
Maison du
patrimoine :
la mairie désavouée

Page 8

Carpentras
Le PLU contesté,
adopté à une
courte majorité

Page 6

Le permis de construire de la Maison du Patrimoine retoqué

Saisi par l'association Protégeons Ménerbes, le tribunal administratif a relevé des irrégularités sur le projet porté par la mairie, qui a désormais 6 mois pour rectifier le tir.

La justice a tranché. Plus de deux ans après le dépôt d'un recours contentieux par l'association Protégeons Ménerbes contre le permis de construire accordé à la mairie pour la création d'une Maison du Patrimoine sur la place de l'Horloge. Le tribunal administratif de Nîmes vient ainsi de retoquer ce permis de construire, en mettant en avant plusieurs irrégularités. Alors même que les travaux extérieurs du projet municipal sont désormais terminés.

"Le village est classé depuis 2019 comme site patrimonial remarquable, ce qui implique des règles qui s'ajoutent au PLU, explique Franck Benel, président de Protégeons Ménerbes. Nous défendons le fait que les projets neufs soient en conformité avec les règles d'urbanisme pour ne pas risquer de défigurer le village."

Force est de constater que la justice leur a donné raison, du moins en partie. D'après l'association, la justice a retenu que les ouvertures créées sur la façade donnant sur la place "ne pouvaient être autorisées" et sont en contradiction avec ce qui avait été autorisé : une "restauration de l'état d'origine" de l'ancienne remise, attenante à la mairie. Le tribunal aurait aussi retenu une porte secondaire donnant sur la place "transformée en vitrine alors que les portes doivent être pleines" et



Un conflit oppose la mairie, qui a porté ce projet de rénovation d'une ancienne remise (ici à droite) et une association qui a attaqué le permis de construire et obtenu gain de cause. / PHOTO DR

"des ouvertures disproportionnées sur la cour intérieure ne respectant pas les proportions du règlement". Enfin, alors que la mairie souhaite utiliser les lieux comme musée, elle n'a pas prévu assez de places de parking, une seule en l'occurrence.

L'association demande des travaux correctifs

Un dernier argument que le maire, Christian Ruffinatto, reconnaît. Mais c'est bien le seul. Car pour lui, l'annulation du permis de construire n'est pas

due aux arguments avancés par l'association, mais à deux ouvertures sur la cour, qui ne se voient pas de l'extérieur et qui n'auraient pas été justement proportionnées. Le maire pointe l'association, qui serait "contre tout" et ne souhaiterait que "préserver un village carte postale qui ne devrait pas bouger". "C'est juste l'esthétique qui les dérange", assure l'édile.

La justice a en tout cas donné six mois à la mairie pour rectifier le tir. Et l'association Protégeons Ménerbes demande

aussi à ce que soient réalisés des "travaux correctifs". "Je suis à la disposition de la mairie pour enfin travailler avec eux", propose Franck Benel. Le maire va, lui, prochainement réunir avocats, architectes et services de l'État pour préparer l'après. Permis de construire modificatif, travaux de réfection des ouvertures, voire appel de la décision de justice, il se laisse pour l'heure toutes les portes ouvertes.

Jonathan SOLLIER
jsollier@laprovence.com

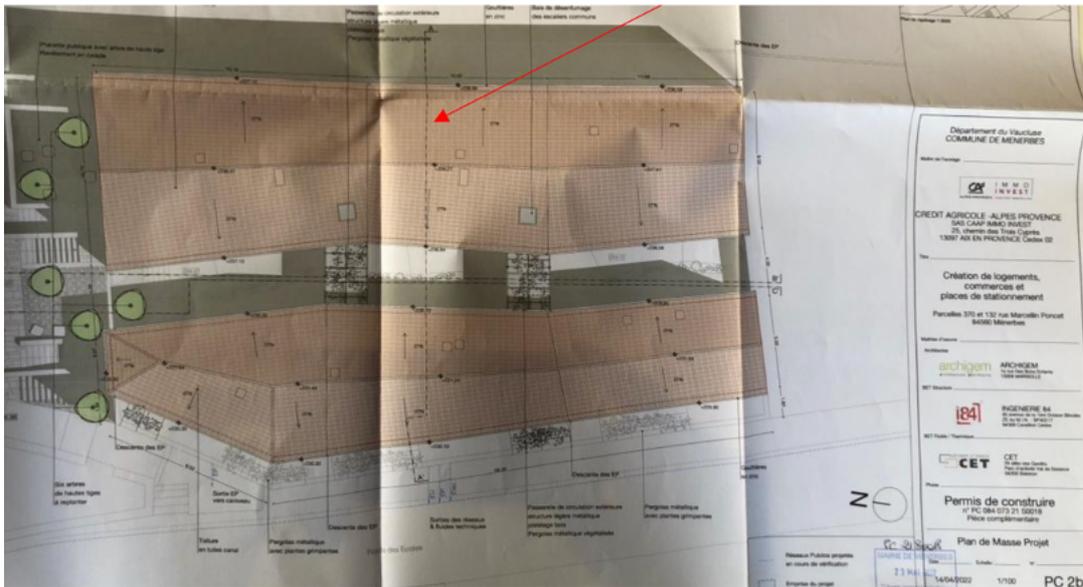
Annexe 2 : Rappel du projet du Crédit Agricole

Extrait de l'AVAP / SPR : Protection des arbres

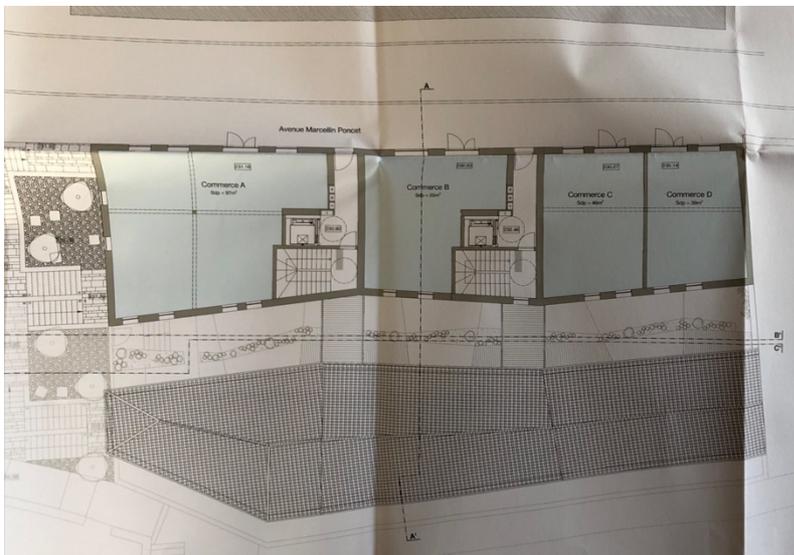


AVAP DE MENERBES	CAHIER DE PRESCRIPTIONS RECOMMANDATIONS ZONE 2
COMMUNE DE MENERBES (VAUCLUSE) - MINISTÈRE DE LA CULTURE SDAP DU VAUCLUSE	Les prescriptions en italique gras <i>Les recommandations en italique</i>
<p>B.5 LE VEGETAL</p> <p>Ces codes du plan de protection signalent des plantations ou des espaces vert urbains ou privatifs de qualité.</p> <p>Ces plantations ou ces espaces verts sont à maintenir, les arbres à planter seront d'essences locales (platane, tilleul, marronnier et micocoulier).</p> <p>Non-autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions sur ces espaces . 	<p>B.5</p>

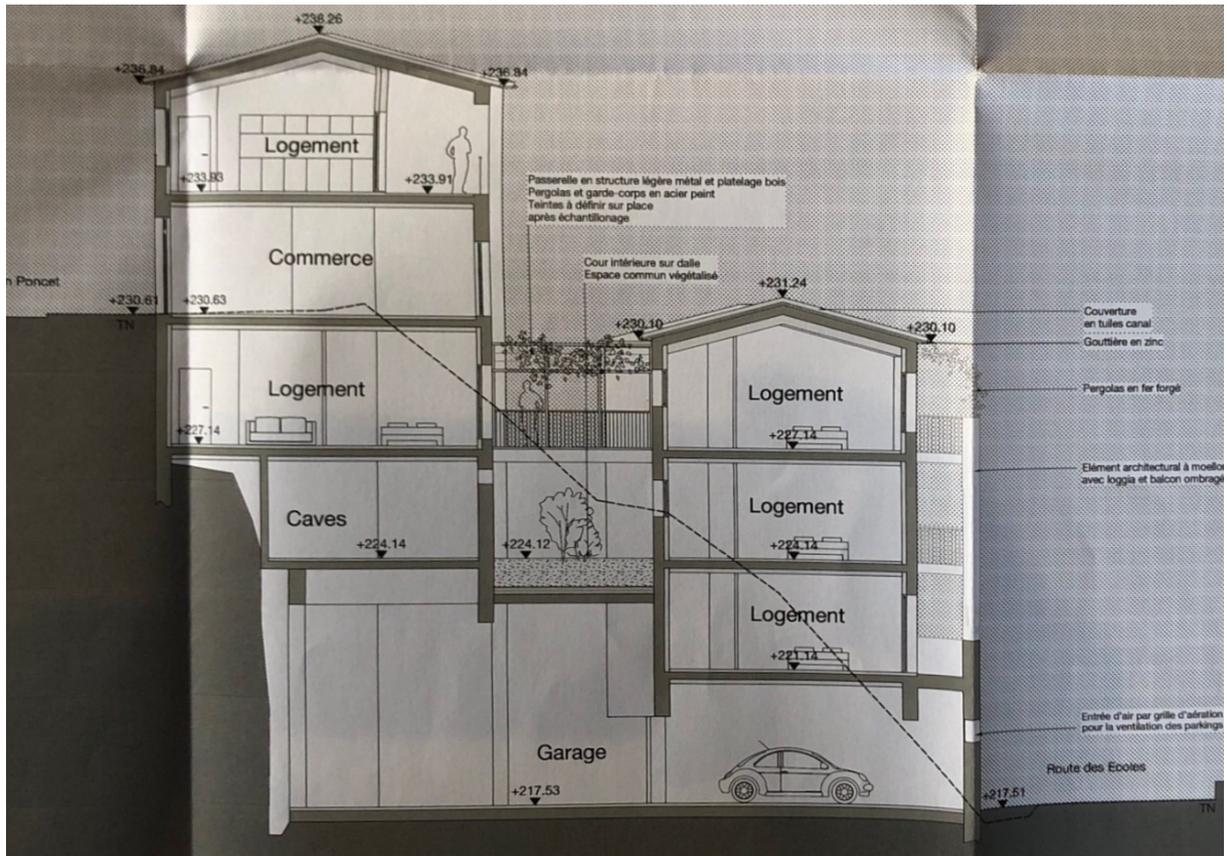
Le projet : 2 immeubles, une ruelle intérieure



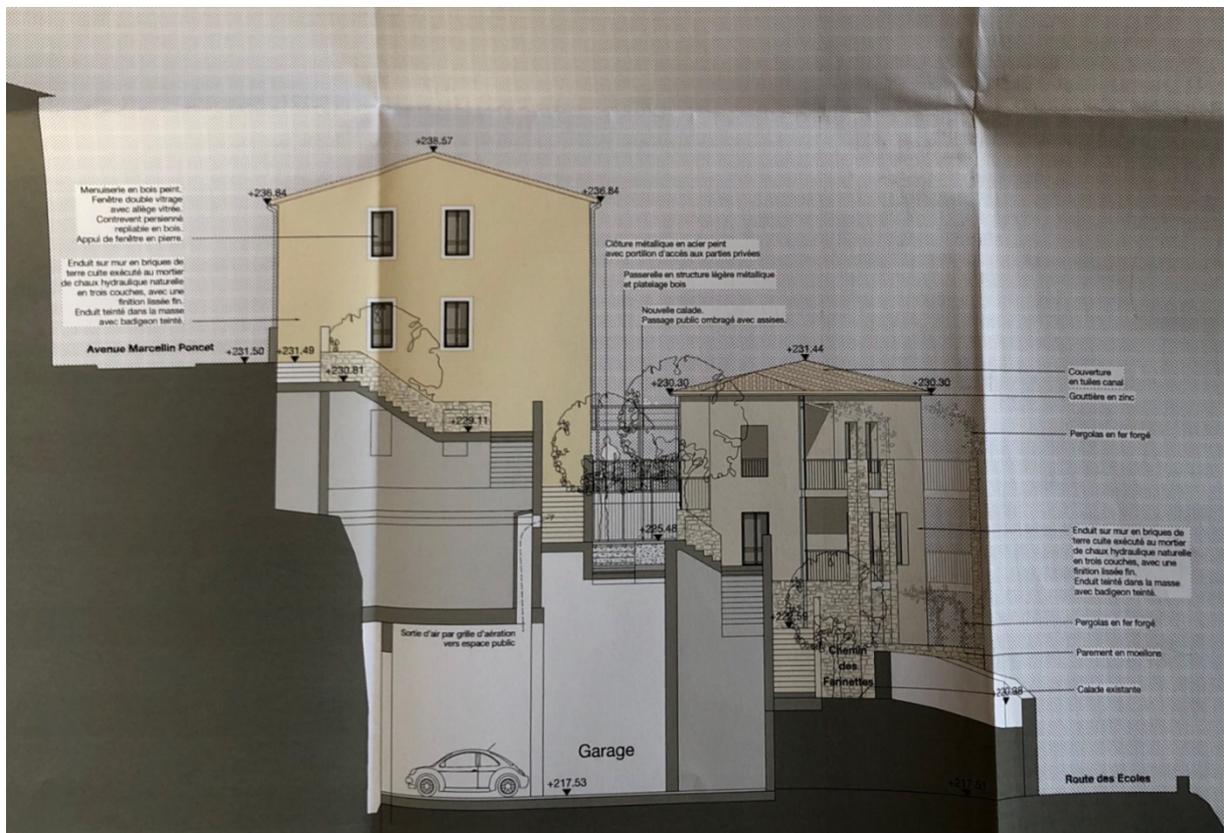
RDC côté village : 3 ou 4 commerces



Coupe :



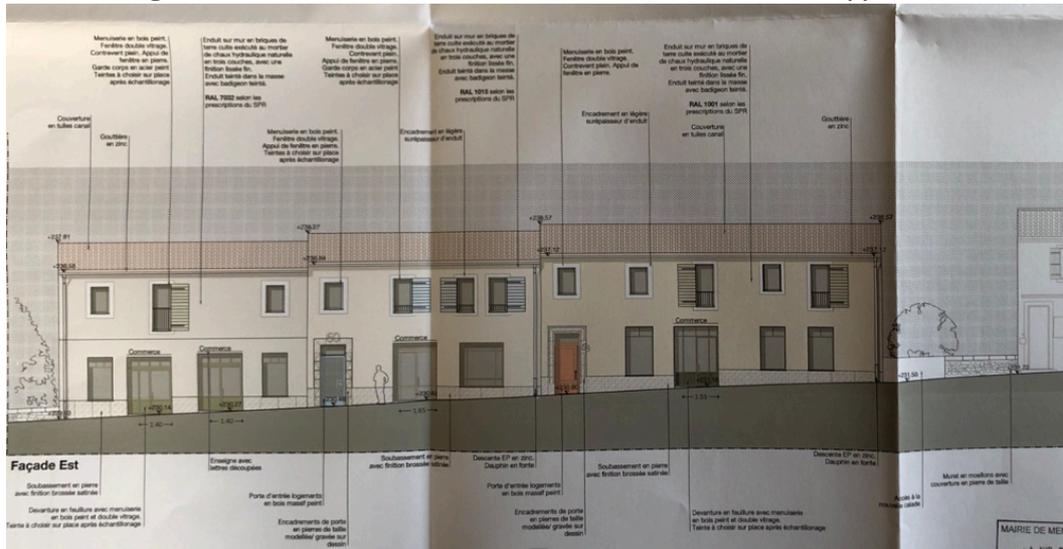
Coupes sur les escaliers extérieurs :



Vue des 2 immeubles : l'«architecture» de l'arrière de l'immeuble donnant sur le village est très contestable...



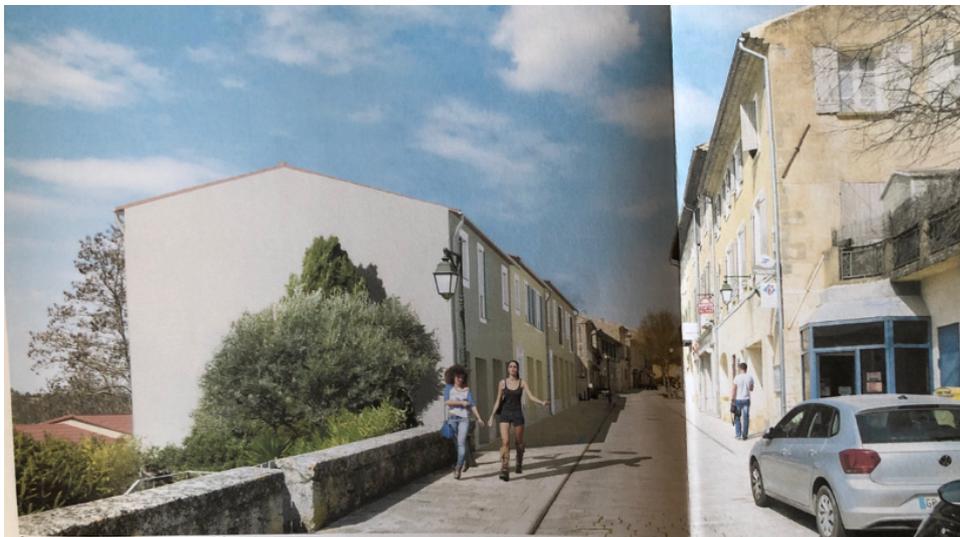
Côté village : Un linéaire de 35m. Une architecture de type « lotissement »



C'est à peine mieux que Coustellet ! :



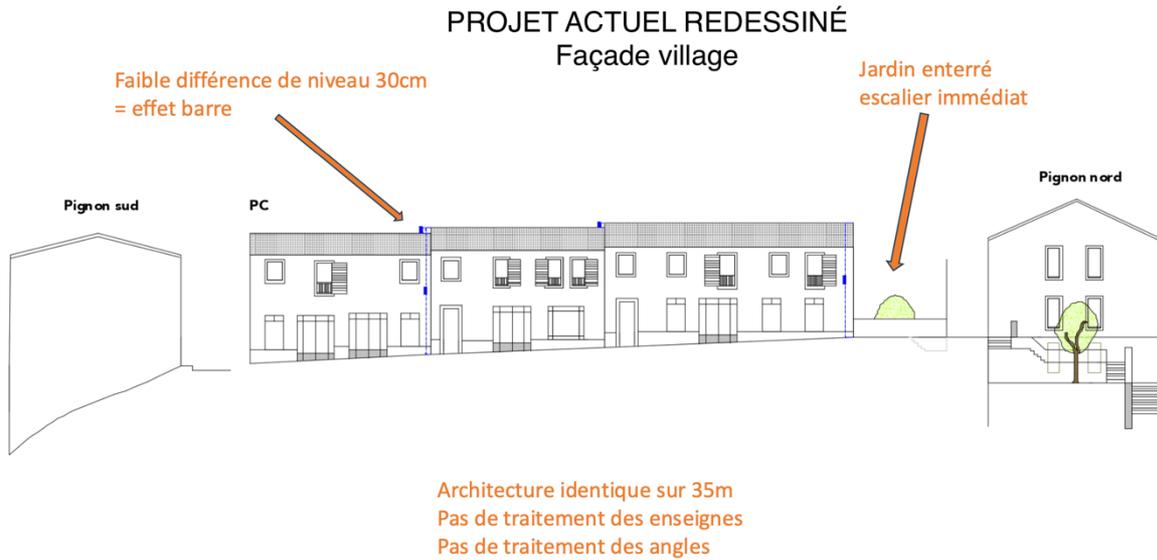
Avenue Marcellin Poncet: Aucun traitement du pignon



SUGGESTIONS ARCHITECTURALES DE L'ASSOCIATION

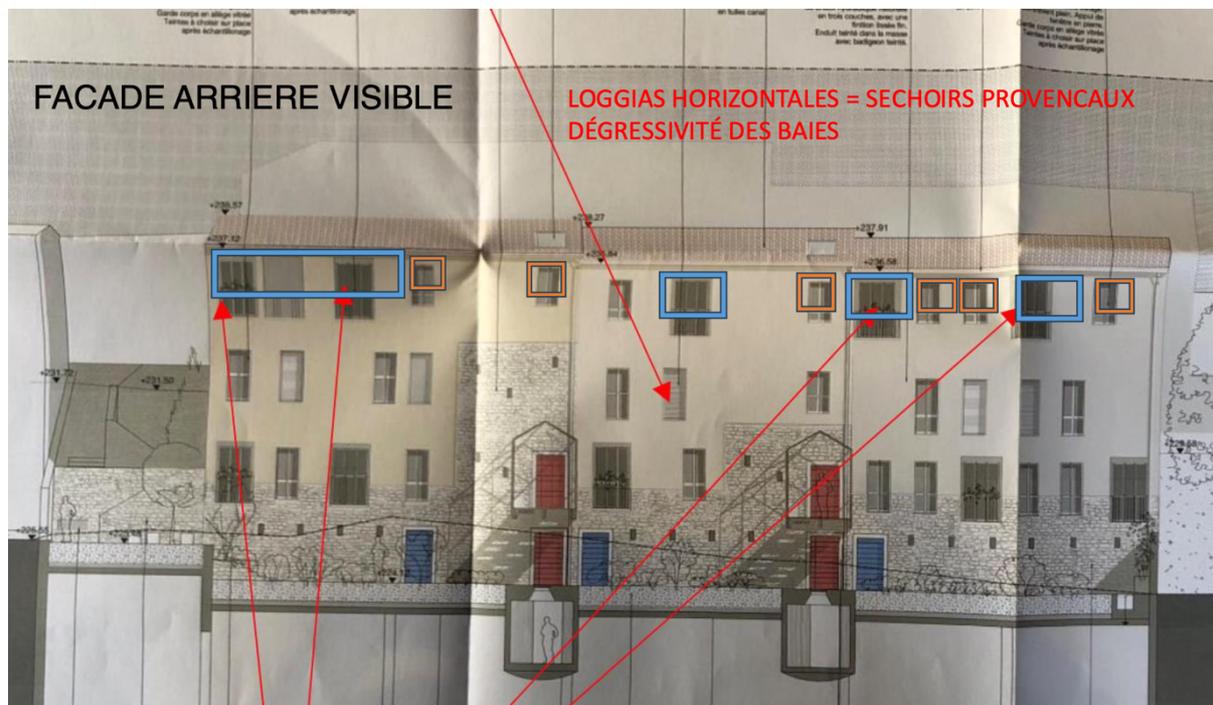
Refusées par le Crédit Agricole pour l'essentiel

(Mars 2023 et été 2024)



ZOOM terrasse créée





Annexe 3 : Quartier La Peyrière

Extrait du PLU : ZONES 1AU et 2AU



Règlement

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat de moyenne densité, fermée dans l'attente des équipements. Il s'agit de la continuité avec le hameau de la Peyrière. Son ouverture sera conditionnée à la mise en place des équipements publics, en particulier ceux nécessaires à la défense incendie. Ces terrains seront ouverts après modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AU est affectée par le risque incendie de forêt (zone bleue B2). Les servitudes du PPRif figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme y sont applicables.

ARTICLE 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installation de toute nature, dans l'attente de la mise en place d'équipements de défense incendie et la modification du PLU.