

# « Protégeons Ménerbes »

14 rue Cornille, 84560 Ménerbes

Association Loi 1901

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 14 août 2024

### Préambule :

L'Assemblée générale s'est tenue en Mairie à 10h en présence de 30 adhérents, présents ou représentés.  
A noter la présence de Patrick Merle, 1<sup>er</sup> maire adjoint.

### 1 – Les succès de l'année écoulée

#### **1.1- Maison de Dora Maar, réalisation des travaux de mise en conformité (annexe 1)**

Pour mémoire, l'autorisation administrative (DP) prévoyait la démolition de l'allège d'une fenêtre, la poursuite de l'encadrement en pierre jusqu'au sol et la création d'un seuil en pierre.

La proportion entre la porte vitrée et son imposte vitrée était équilibrée.

Les travaux n'ont pas respecté ces trois points : un enduit ciment a été mis en œuvre en remplacement de la pierre de taille, 3 dalles de pierre ont été posées en guise de seuil massif, et le cadre de la porte vitrée ne respecte pas les proportions autorisées.

Nous avons dû assigner la Mairie face à son absence de réponse. Action qui a eu le mérite de faire délivrer un PV de non-conformité.

Parallèlement, suite au refus de rectification de l'Association Dora Maar, nous avons contacté le propriétaire des murs, la Fondation Mérimée, qui nous a donné raison et a réalisé les travaux de mise en conformité début 2024.

Nous sommes pleinement satisfaits des travaux correctifs effectués, à la hauteur du prestige de la bâtisse.

#### **1.2- Rendez-vous du 5 janvier 2024 avec les Architectes des Bâtiments de France**

A notre demande, et après avoir dû remonter jusqu'au Ministère, nous avons été reçus par les ABF.

L'objet de ce rendez-vous était de leur faire part de notre étonnement quant à leurs avis sur certains permis de construire majeurs, prônant notamment une architecture contemporaine sur les bâtiments historiques alors même que le village est classé Site Patrimonial Remarquable avec un règlement drastique censé protéger les bâtiments dits « remarquables ».

Il leur a été demandé d'influer notamment sur la réalisation des travaux de la Maison du Patrimoine, dont le permis de construire ne respecte pas selon nous le règlement (voir ci-dessous).

La conclusion de ce rendez-vous est globalement positive dès lors qu'ils ont pris conscience que notre association veillait sur le village et qu'ils ont admis la nécessité :

- de reprendre la main sur le suivi des travaux de la Maison du Patrimoine, dont le suivi avait été délégué à l'architecte du Parc de Luberon, en contradiction totale avec le règlement du SPR
- d'instaurer une permanence mensuelle à Ménerbes en Mairie, sur Rdv

#### **1.3- Concert du 3 juillet 2024**

L'organisation de ce concert avec François-René Duchable et Raphael Perraud fut un grand succès qui a permis de lever des fonds pour nos actions présentes et futures.

Bien que n'ayant pas réussi à l'organiser à Ménerbes, il fut une grande réussite pour notre association qui a fait salle comble et a permis de découvrir la très belle salle de concert du Domaine de Mousquety.

## 2 – Les actions judiciaires en cours

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

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.

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 place supplémentaire 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 voies 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.**

**En séance, des voies se sont exprimées sur la diminution du nombre de commerces (4 dans le projet, qui se transformeront inmanquablement en commerces touristiques) au profit de logements, puisque telle est la justification du projet.**

**L'idée que la ville de Ménerbes acquiert les commerces pour en maîtriser la location et la destination a été également partagée par nos adhérents.**

## **2.2 – Prix de cession de la parcelle au Crédit Agricole**

Nous avons écrit un courrier en Mairie en mai 2024 pour nous étonner du prix bas consenti au Crédit Agricole (170.000€ soit 191€/m<sup>2</sup> de terrain constructible sans contreparties) comparativement au prix de vente en 2023 de la parcelle rue Puits de Moustier à 330.000€ soit 2822€ / m<sup>2</sup>, soit près de 15 fois plus (Après mise à prix à 200.000€, soit 1695€/m<sup>2</sup>).

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 demandions au Maire de ne pas consentir de nouvel avenant de prorogation de délai au Crédit Agricole, puisque la promesse de vente et ses avenant 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.

## **2.3 - Projet de rénovation de l'ancienne Mairie (Annexe 3)**

Un Permis de construire a été délivré en août 2022 pour la création d'un musée du Patrimoine de Ménerbes. Nous n'avons rien contre le principe même de ce projet, même si son financement et le coût de son exploitation risquent de peser sur les finances de la commune.

La façade proposée est étonnamment contemporaine malgré le fait que cet immeuble fasse partie des immeubles remarquables dans le règlement du SPR, dans la catégorie des bâtiments « inscrits », impliquant que toute intervention soit faite « *dans un esprit de conservation et de restauration en référence à l'architecture de l'époque de l'édifice* » et sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France.

Un recours contentieux a été déposé sur le fondement du non-respect de ce texte (Article A.1 du SPR) et sur d'autres points ( Absence de parkings dédiés, non-respect de certaines règles du SPR...)

Pour mémoire, en 2022 et 2023, les membres s'étaient prononcés à l'unanimité pour défendre un parti pris de construction à l'ancienne sur la place de l'Horloge.

Malgré le recours, la mairie a décidé de démarrer les travaux à l'automne 2023.

Nous avons tenté de les faire interrompre par une action en référé mais le juge a considéré que la notion d'urgence n'était pas établie... d'où le rejet de notre action.

Les travaux ont donc continué. Sous le contrôle des ABF, comme nous l'avons exposé au point 1.2.

Lors de notre rendez-vous avec les ABF, ils nous ont confié avoir demandé sur ce projet une façade volontairement « *neutre pour ne pas rivaliser avec les architectures historiques de la Place* ».

Cette position pose question et nous pouvons en voir le résultat plutôt banal.

Pendant ce temps, le jugement du tribunal se fait toujours attendre.

## **3 – Gestion**

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

Il n'y a pas eu d'élection des membres du conseil d'administrations élus en 2023 pour 2 ans.

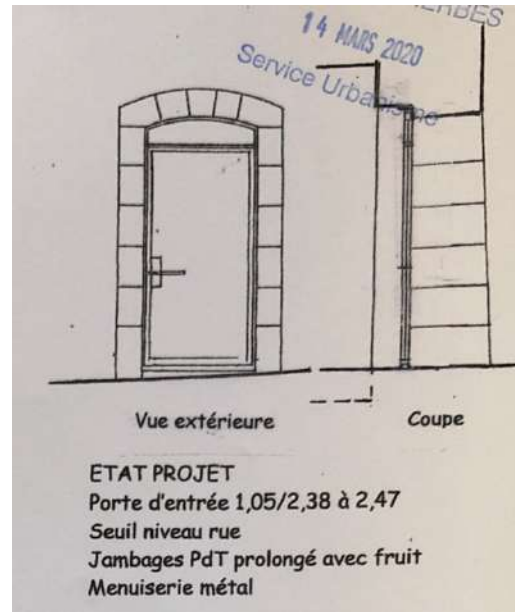
La séance a été levée à 12h30.

## Annexe 1 : Maison de Dora Maar

Avant :



Travaux autorisés :



Travaux réalisés :

Pas de pierre en partie basse (jambage)

En guise de seuil : 3 dalles

Proportion de la menuiserie métal non respectée.



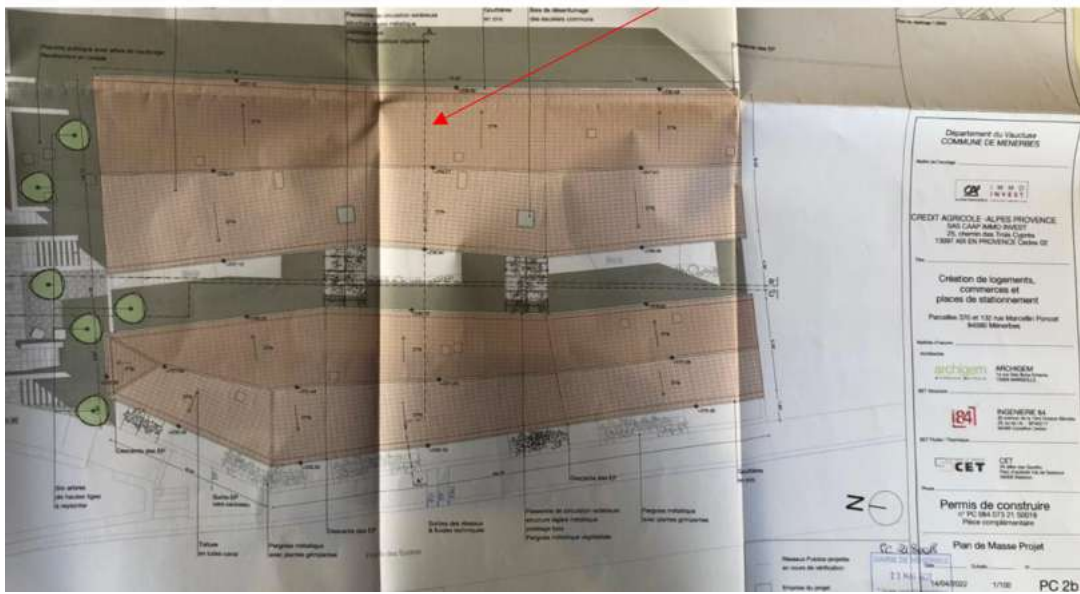
# Annexe 2 : Projet du Crédit Agricole

## Extrait de l'AVAP / SPR : Protection des arbres

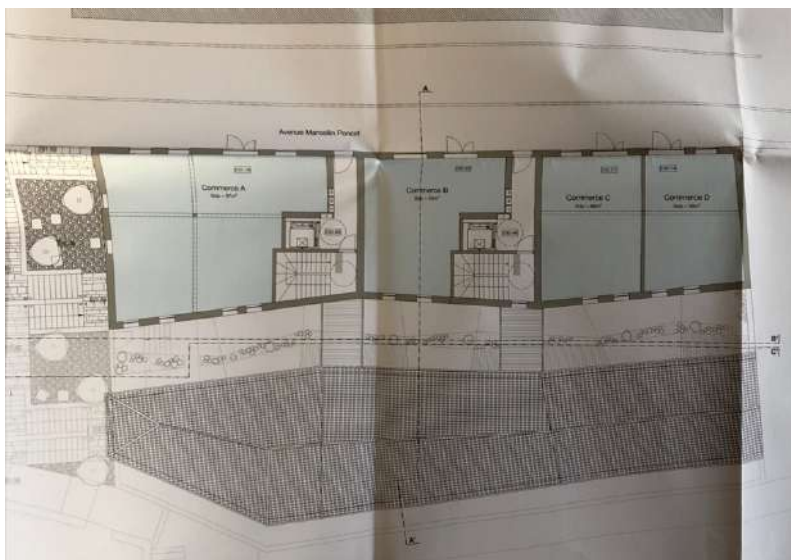


<b>AVAP DE MENERBES</b>		<b>CAHIER DE PRESCRIPTIONS RECOMMANDATIONS ZONE 2</b>
COMMUNE DE MENERBES (VAUCLUSE) - MINISTERE DE LA CULTURE SDAP DU VAUCLUSE		<i>Les prescriptions en italique gras</i> Les recommandations en italique
<b>B.5 LE VEGETAL</b>		<b>B.5</b>
Ces codes du plan de protection signalent des plantations ou des espaces vert urbains ou privatifs de qualité. <b>Ces plantations ou ces espaces verts sont à maintenir, les arbres à planter seront d'essences locales (platane, tilleul, marronnier et micocoulier).</b> <b>Non-autorisés :</b> - <b>Toutes constructions sur ces espaces .</b>		

Le projet : 2 immeubles, une ruelle intérieure

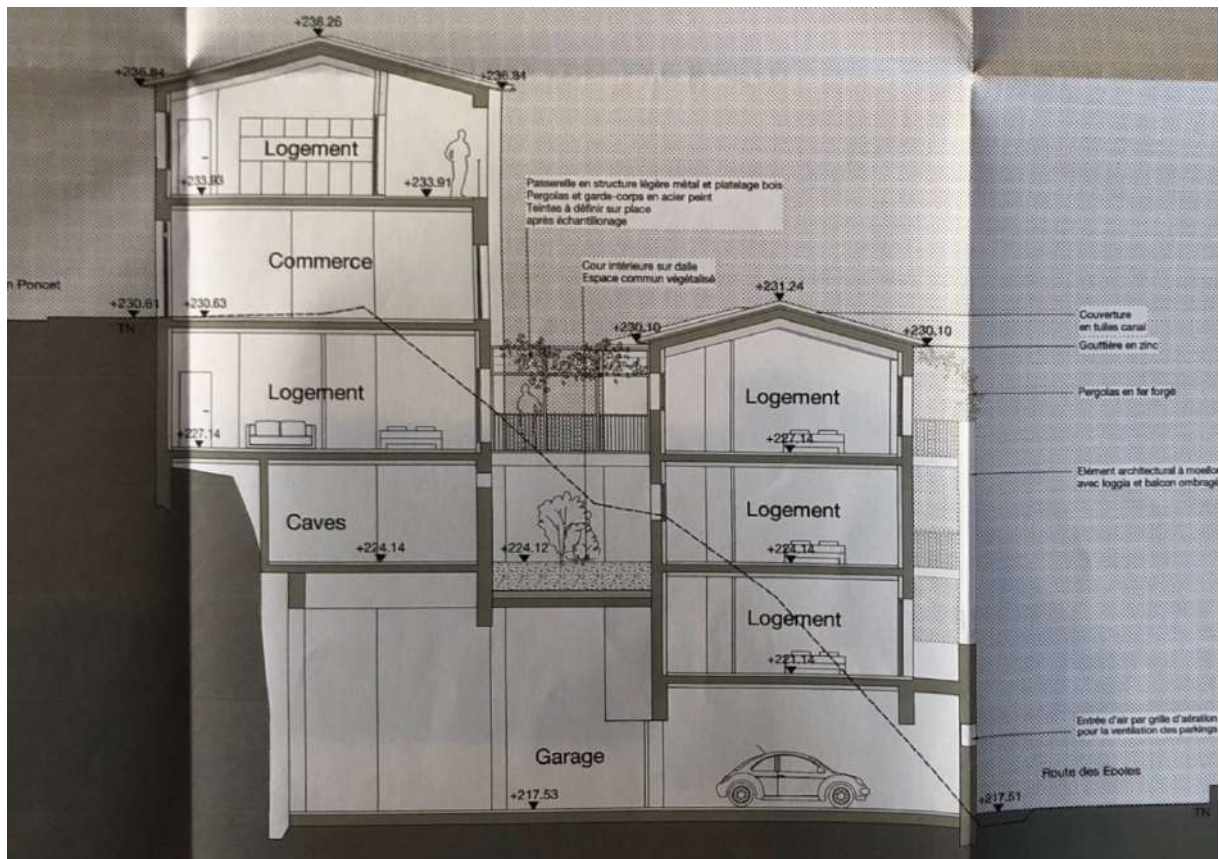


RDC côté village : 3 ou 4 commerces

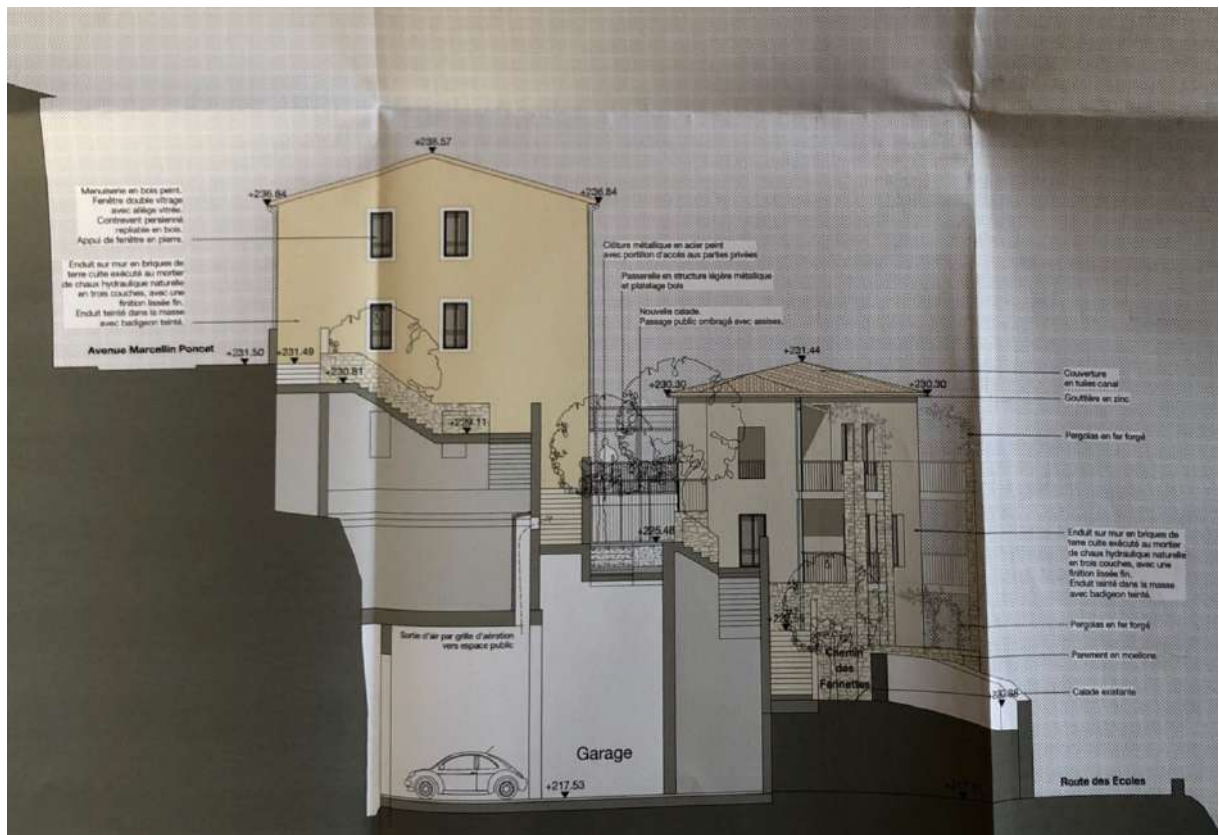




## Coupe :



## Coupes sur les escaliers extérieurs :

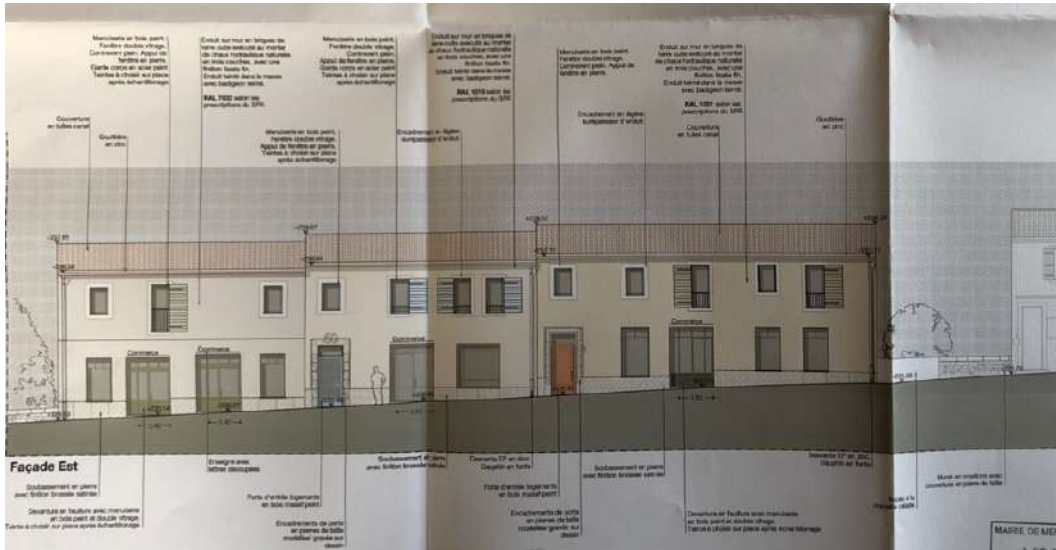


Vue des 2 immeubles : l'«architecture» de l'arrière de l'immeuble donnant sur le village est très contestable...





## 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

## PROJET ACTUEL REDESSINÉ Façade village

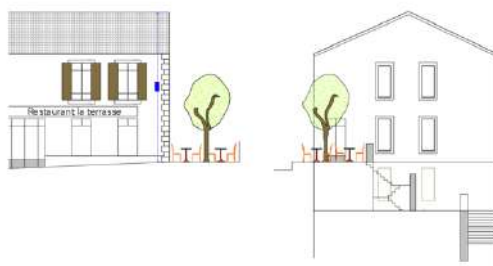


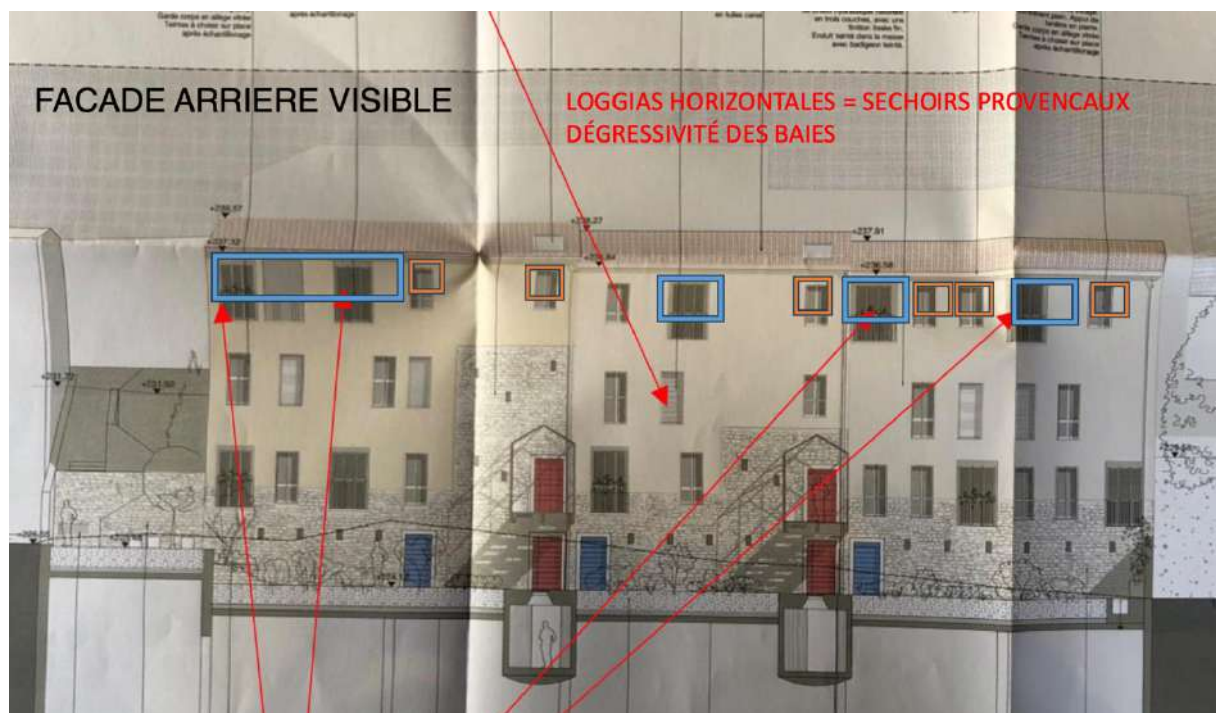
Architecture identique sur 35m  
Pas de traitement des enseignes  
Pas de traitement des angles

## PROPOSITIONS DE L'ASSOCIATION Façade village



## ZOOM terrasse créée





## ANNEXE 3 : Le projet de Musée du Patrimoine

Rappel du règlement :



Nous estimons que les « Édifices inscrits » de teinte violette (catégorie supérieure des édifices remarquables) doivent *a minima* respecter les règles des édifices de la catégorie inférieure des « édifices à protéger » de teinte rose selon la rédaction suivante du SPR :

## A.1 EDIFICES REMARQUABLES

### A.1.1 EDIFICES INSCRITS

Toute intervention doit être réalisée sous contrôle du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine après autorisation administrative.



### A.1.2 EDIFICES OU FACADES A PROTEGER POUR LEUR INTERET ARCHITECTURAL

Toute intervention doit être faite dans un esprit de conservation et de restauration en référence à l'architecture de l'époque de l'édifice.

La protection concerne également les dépendances (jardin, végétation, clôtures, bâtiments annexes).

Ces bâtiments d'époques diverses sont considérés comme patrimoine du fait que les techniques matériaux ou savoir-faire utilisés pour leur construction sont aujourd'hui désuets. Il convient de ne pas les démolir, sans interdire leur évolution dans le cadre des prescriptions Z.P.A.U.P.



Autre article non respecté :

### 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).

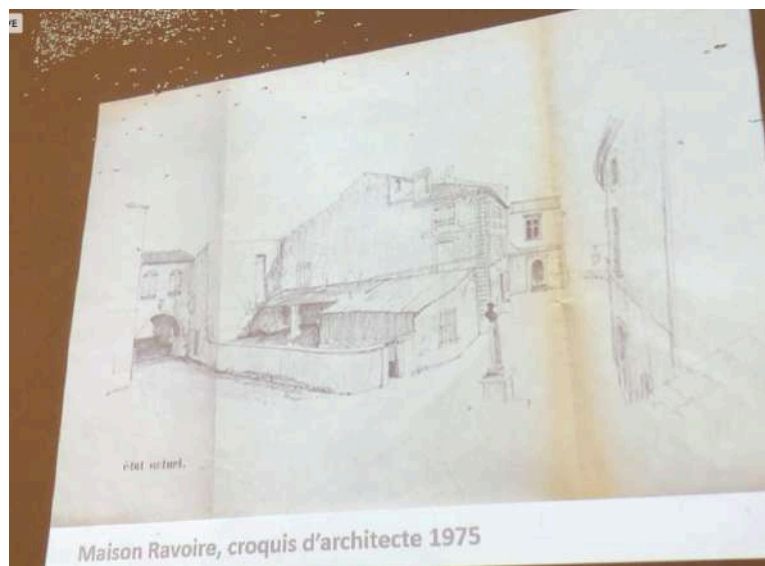
**La demande devra comporter des documents graphiques notamment une élévation (plan ou montage photographique) du corps de rue concerné (bâtiments voisins et en vis à vis)**

O.FOULQUIER Architecte et AGENCE PAYSAGES AVIGNON

L'argument développé par les architectes consistant à justifier le projet par le fait que cette façade n'a jamais été une façade mais un mur intérieur est faux.

Voici la situation en 1975, ce mur a toujours été un mur extérieur et la façade nord de la Mairie actuelle était aveugle.

(Source : Ménerbes Patrimoine)



En 1975, la façade nord de la Mairie a été recomposée suivant « l'architecture de l'époque de l'édifice », pour reprendre les mots du règlement du SPR qui n'existe que depuis 2 ans.

Imaginez le résultat si elle avait été traitée dans le style des années 1970... !



Voici le projet qui devait englober la façade qui nous occupe aujourd'hui. Malheureusement, la rénovation avait été interrompue.

