

# « Protégeons Ménerbes »

14 rue Cornille, 84560 Ménerbes

Association Loi 1901

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 4 août 2023

### Préambule :

L'Assemblée générale s'est tenue en Mairie à 10h en présence de 29 adhérents, présents ou représentés.  
A noter la présence de Patrick Merle, 1<sup>er</sup> maire adjoint.

Encore et toujours, nos actions se résument à pallier l'inaction de la Mairie dans les délais légaux lorsque des travaux ne sont pas conformes aux autorisations délivrées, ou à nous insurger contre des autorisations administratives qui ne nous semblent pas respecter la réglementation en vigueur (PLU, SPR...)

### 1 – Les succès de 2023

#### **1.1- Ancienne Poste : Non-conformité de la porte de garage (Annexe 1)**

L'autorisation administrative (DP) prévoyait une porte en bois à l'identique.

Malgré cela, un volet roulant en métal avait été posé...

Après notre recours gracieux, le propriétaire a accepté de revoir sa copie et de se conformer à l'autorisation obtenue, voir photos en annexe.

#### **1.2- Maison de Dora Maar : Non-conformité de la porte de la boutique (Annexe 2)**

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 grossier 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 absolument pas les proportions autorisées.

Face 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 s'est engagée par écrit à lancer les travaux de mise en conformité début 2024.

### 2 – Les actions judiciaires en cours

#### **2.1 - Assignation de la Mairie pour inaction**

Lorsque la Mairie a connaissance de travaux non conformes à une autorisation qu'elle a elle-même délivrée, elle a l'obligation de dresser un procès-verbal d'infraction, de mettre en demeure le contrevenant. Elle peut même obtenir la consignation des sommes nécessaires à la mise en conformité.

Lorsque nous avons saisi la Mairie des problèmes de conformité visés au paragraphe 1, elle n'a pas agi dans les délais légaux.

Nous avons donc été contraints de le faire judiciairement à sa place.

Si les 2 premiers sujets sont a priori réglés, l'action vise aussi la maison face au village côté sud, chemin de Valmenon (**Annexe 3**), dont les volets prévus au PC n'ont jamais été posés, dénaturant ainsi la façade par rapport au projet initial.

Patrick Merle nous a informés en séance d'une action de la Mairie pour contraindre le propriétaire à poser ces volets.

Après vérification, la Mairie nous a en effet confirmés par écrit avoir demandé à la DDT dresser un Procès-Verbal d'infraction, lequel a été transmis au Procureur de la République.

Dès transmission de ce PV, nous apprécierons s'il y a lieu de maintenir ou non la procédure engagée par l'Association.

## **2.2 - Recours contre le PC d'extension de la maison 93 rue Puits de Moustier déposé par la société MIPROM.**

Pour mémoire, la Mairie a autorisé en 2021 une extension faisant passer la profondeur de la maison à près de 17m alors que 15m sont prescrits au PLU... (exemple type d'une règle non respectée par l'administration, allez comprendre...)

Suite à l'échec d'une négociation amiable, nous avons dû intenter un recours contentieux à l'encontre du candidat acquéreur de cette maison qui, dans l'intervalle, a déposé et obtenu un PCM réduisant la profondeur de l'extension conformément à nos demandes, preuve que nous avons raison.

Pour des raisons nous échappant, ce candidat acquéreur n'a plus donné signe de vie, sa promesse de vente est devenue caduque et la maison a fait l'objet d'une revente. Son propriétaire, Monsieur Pitot, a pu déménager.

Nous ne poursuivons donc pas la procédure.

## **2.3 - Projet de construction du Crédit Agricole Immobilier (Annexe 4)**

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 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 à la fin du mois de mars pour leur exposer nos doléances. Aucune réponse concrète ne nous a été apportée depuis.

**Les membres de l'association présents ou représentés s'étaient prononcés en 2022 à l'unanimité contre l'abattage de ces arbres et contre la dérogation au SPR.**

**Force est de constater que la cohérence est de mise chez nos adhérents qui se sont cette année prononcés contre toute négociation et pour la poursuite de l'action judiciaire.**

## **2.4 - Projet de rénovation de l'ancienne Mairie (Annexe 5)**

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...)

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

Grâce à la conférence organisée par Ménerbes Patrimoine cet hiver, des photos du projet de rénovation de la Mairie de 1975 ont été retrouvées.

Leur projection lors de notre Assemblée Générale a entraîné un élan unanime de contestation du projet contemporain souhaité par les ABF et validé par la Mairie. (Voir photos en annexe)

## 2.5 – Un nouveau recours à venir ? (Annexe 6)

La SAS La Citadelle a obtenu le 27 juin dernier une DP pour la réalisation d'une fenêtre en façade en vue d'installer une prise d'air de climatisation dans son bâtiment d'angle à l'entrée de la rue Cornille. Son souhait est de créer une baie identique à celles existantes sur la façade avec le même encadrement pierre.

Quelle n'a pas été notre surprise de lire que l'ABF demande que ce nouvel encadrement soit « *contemporain* » et que la reprise du modèle existant était « *à exclure* ».

Le bâtiment est pourtant « *remarquable* » (voir art. 2.4 ci-dessus)

Et l'article A.5.4 du SPR dispose que : « *toute modification de façade autre que de restitution de l'état d'origine est interdite sur les édifices remarquables* »

Tous ces articles sont pourtant écrits en gras, ce qui correspond à une prescription (obligation).

Non seulement cette fenêtre n'aurait pas dû être autorisée, mais l'ABF en rajoute demandant un style contemporain.

Le percement de cette fenêtre ne nous dérange pas tant qu'elle respecte le « *l'architecture de l'époque de l'édifice* »

**Quelle est donc cette idéologie consistant à proscrire toute architecture classique sous prétexte que nous sommes en 2023 et par là même à enfreindre les textes en vigueur ?**

**Les adhérents se sont prononcés pour l'envoi d'un recours contre cette décision, et pour remonter plus haut dans la hiérarchie des ABF...**

## **3 – Gestion et renouvellement du conseil d'administration**

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

Le conseil d'administration est désormais composé des membres suivant, tous membres également du bureau :

Franck Benel, Président

Florence Lehericy, Trésorière

Noel Adrian, Secrétaire

La séance a été levée à 12h.

Franck Benel

## Annexe 1 : Ancienne Poste

Avant :



Agrandissement autorisé :



Travaux réalisés non conformes :



Correction des travaux après notre intervention :

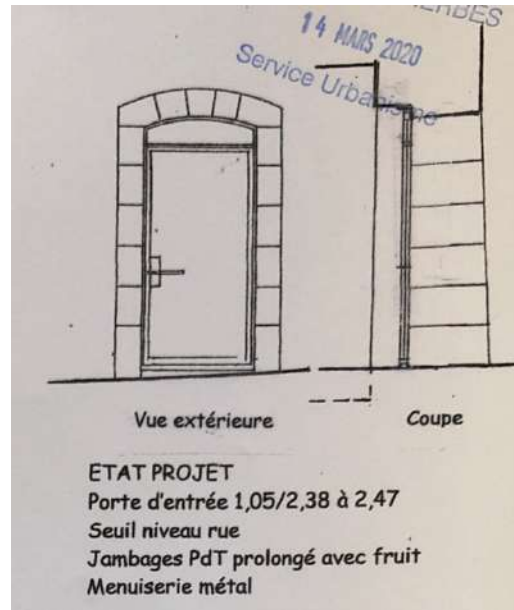


## Annexe 2 : Maison de Dora Maar

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 3 : Maison chemin de Valmenon

1<sup>er</sup> projet : Un PC valide une terrasse pourtant interdite au PLU



2<sup>ème</sup> projet : A notre demande, la terrasse illégale a été couverte façon séchoir provençal.



Aujourd'hui, construction non conforme : Absence de volets



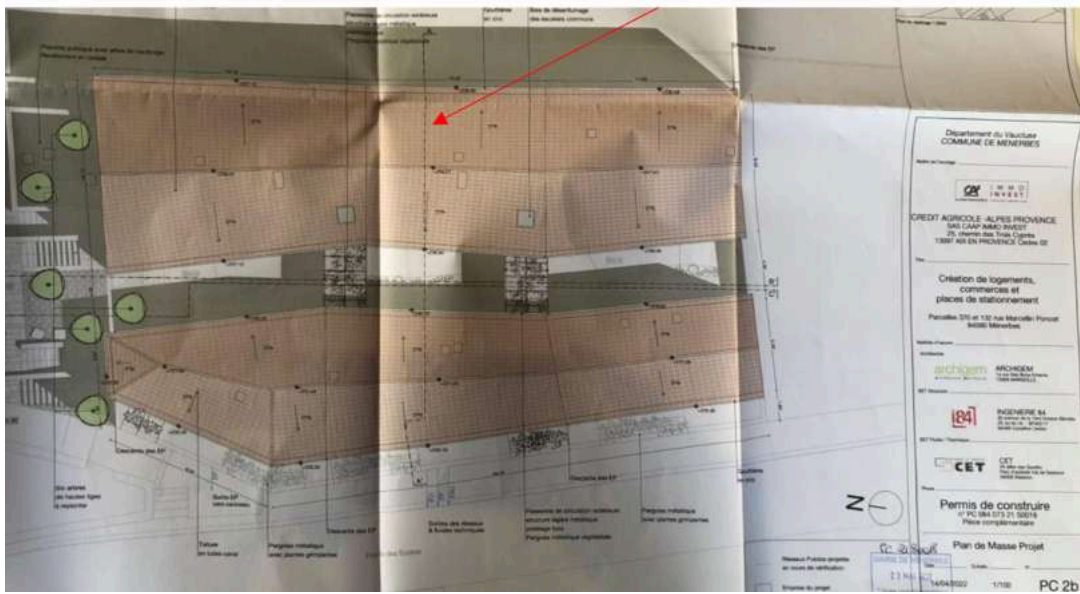
# Annexe 4 : Projet du Crédit Agricole

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

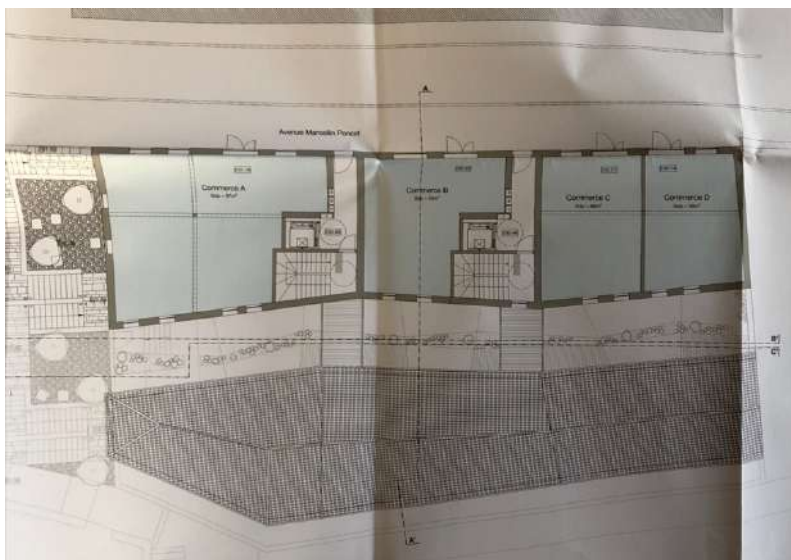


<b>AVAP DE MENERBES</b>	<b>CAHIER DE PRESCRIPTIONS RECOMMANDATIONS ZONE 2</b>
COMMUNE DE MENERBES (VAUCLUSE) - MINISTERE DE LA CULTURE SDAP DU VAUCLUSE	<i>Les prescriptions en italique gras</i> Les recommandations en italique
<b>B.5 LE VEGETAL</b>	<b>B.5</b>
Ces codes du plan de protection signalent 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

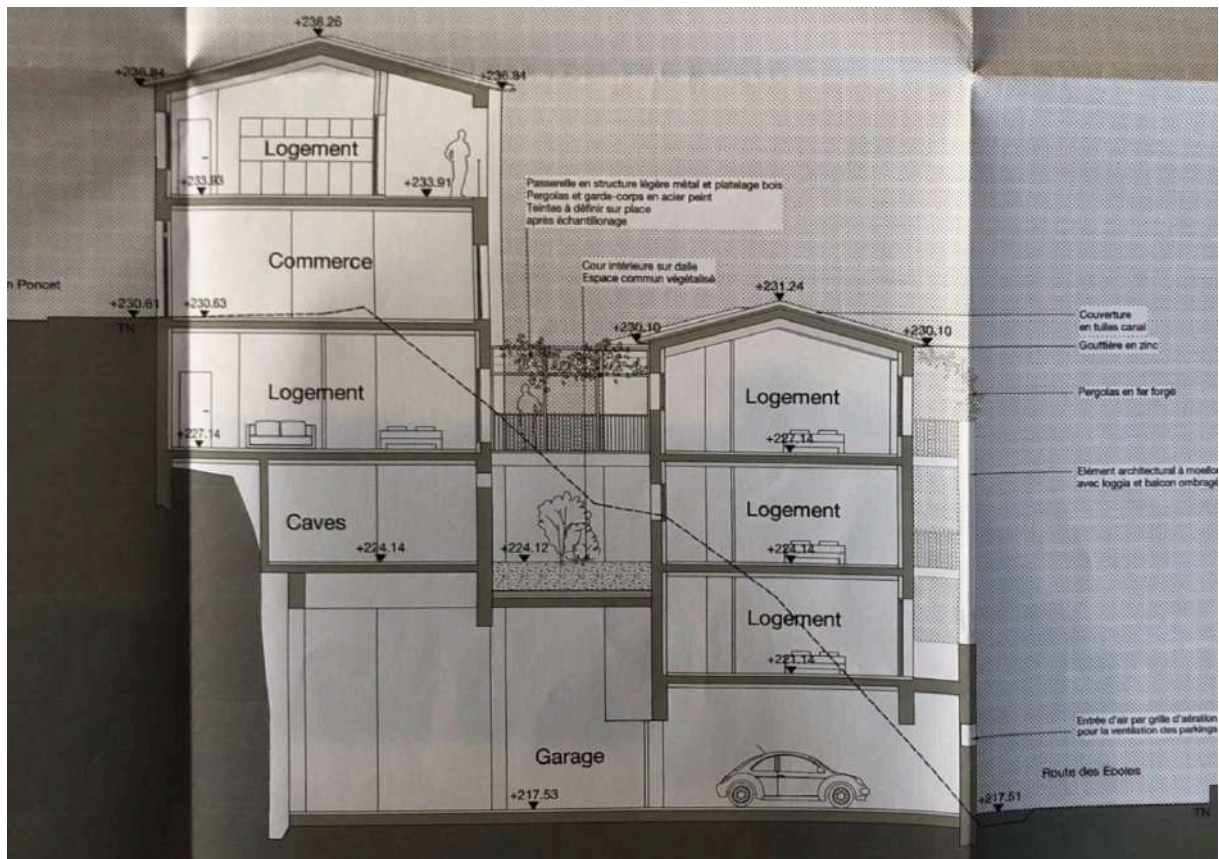


RDC côté village : 3 ou 4 commerces

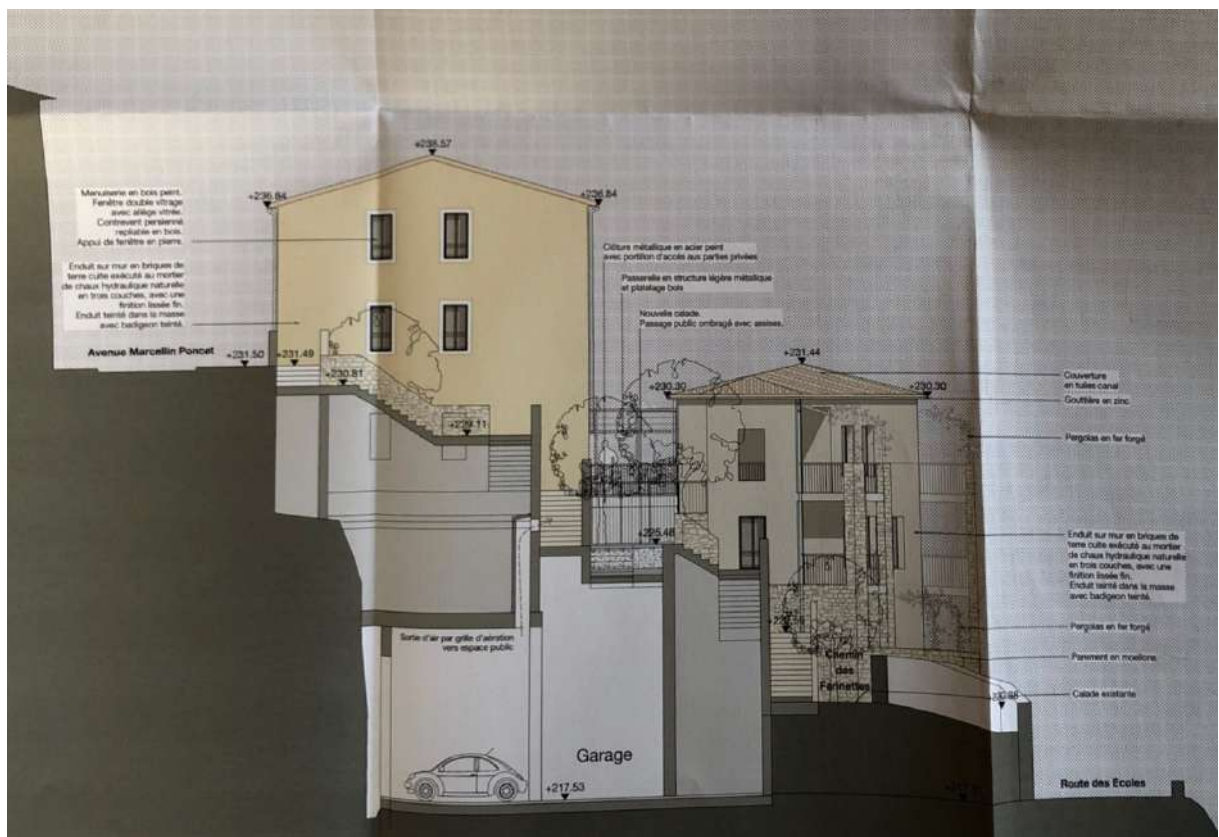




## Coupe :



## Coupes sur les escaliers extérieurs :





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







## ANNEXE 5 : Le projet de Musée du Patrimoine

La façade actuelle :



Le projet contemporain bien que le bâtiment soit « inscrit » au règlement du SPR ci-dessous reproduit :



## 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.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).*

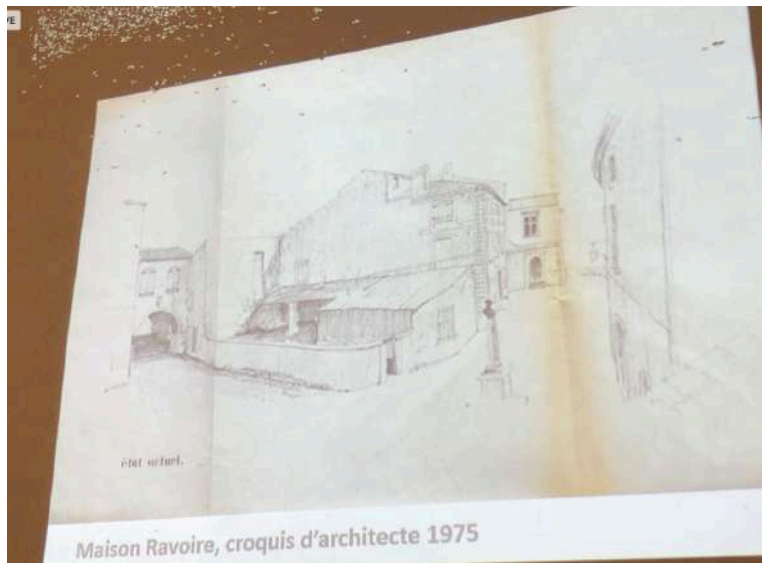
***La demande devra comporter des documents graphiques notamment une élévation (plan ou montage photographique) du corps de rue concerné (bâtiments voisins et en vis à vis)***



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.

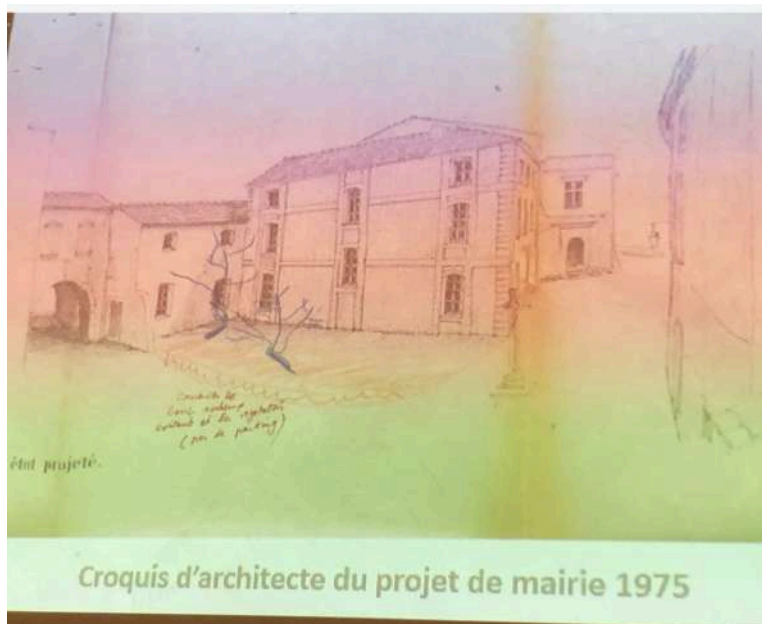
(Source : Ménerbes Patrimoine)



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 a été interrompue, ce qu'ont regretté à l'unanimité tous les membres présents à notre Assemblée Générale.



## ANNEXE 6 : L'idéologie stupéfiante des Architectes des Bâtiments de France (ABF) qui ne respectent pas les textes...

Demande du Domaine de la Citadelle de création d'une baie dans le style de l'existant, donc parfaitement conforme au règlement ci-dessus relatif aux bâtiments remarquables (Annexe 5)



Demande de création d'un encadrement de fenêtre  
Pour ventilation pompe à chaleur  
« A l'identique »



Voici les mots de l'ABF :

La baie créée doit s'inspirer d'un ouvrage "contemporain" et sobre. La reprise du modèle existant en façade est à exclure.

Sans commentaires...

## MERCI DE VOTRE SOUTIEN !