

Vu le 15/04/2023

Monsieur Franck DELPHIN

[REDACTED]

Vu:  
Le commissaire enquêteur  
Gilles DUPONT

A l'attention de  
Monsieur le commissaire enquêteur  
Enquête publique pour la modification n° 2  
du PLU de la commune de St Etienne de  
Crossey  
Mairie de St Etienne de Crossey  
134 rue de la Mairie  
38 960  
SAINT ETIENNE DE CROSSEY

St Etienne de Crossey, le 11 avril 2023

Objet : Mes observations sur les documents soumis à enquête publique.

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous faire part de mes observations sur les documents soumis à enquête publique pour la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Saint Etienne de Crossey. J'habite au hameau Le Perin. J'y suis propriétaire d'une maison et de quelques parcelles de terres et bois. Ces propriétés m'ont été transmises par héritage.

## 1 Les haies

Les articles 11 des règlements des différentes zones concernant « L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS » paragraphe « Aménagement des abords des constructions » / « Clôtures » mentionne : « Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU ».

Je n'ai pas vu dans les annexes du document la liste des « espèces locales ».

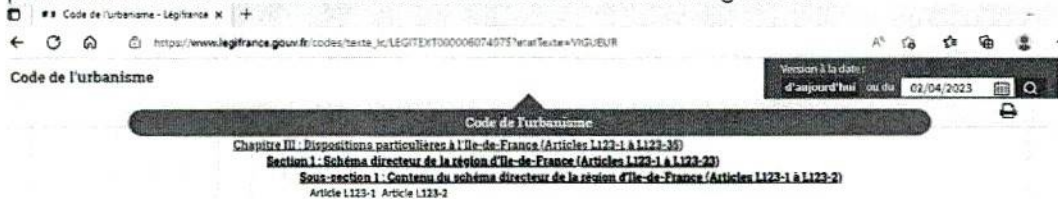
J'attire votre attention sur le contexte de changement climatique qui se traduit notamment par une augmentation des périodes de sécheresse en durée et en intensité avec une augmentation des températures maximum. Certains végétaux moins aptes à supporter des températures élevées ne survivront pas, notamment en raison des phénomènes de « cavitation » des vaisseaux transportant la sève (voir études de l'INRAE sur ce sujet). Il convient, dès maintenant, de prévoir la plantation d'espèces adaptés à un climat progressivement plus chaud et aride. Pour les haies, les espèces utilisées actuellement dans le secteur géographique du sud de Valence seront très certainement adaptées au climat de St Etienne de Crossey dans 25 à 30 ans.

## 2 Chapitre I « Dispositions propres aux éléments de patrimoine Bâti remarquables ».

Article 1 du document « occupation et utilisation du sol interdites » Il est écrit :

Les éléments du patrimoine remarquable identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU sont repérés sur le règlement graphique.

L'article L 123-1-5 du code de l'Urbanisme actuellement en vigueur concerne « les dispositions particulières à l'Ile de France » : Ci-dessous un extrait du site « Légifrance ».



**Cette référence au code de l'urbanisme est incohérente avec les textes de loi en vigueur actuellement. Le document doit être en conformité avec les textes de loi en vigueur au moment de son approbation.**

J'ai donc supposé que cet article L 123-1-5 II 2 issu d'une rédaction plus ancienne fait référence à l'ancien code de l'urbanisme.

D'après la table de correspondance et le sujet traité, j'ai trouvé cette correspondance dans l'article L 151-19

Article L151-19

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Contrairement à ce qui est écrit dans le document du PLU (Eléments du patrimoine remarquable), le texte de loi prévoit de « localiser et délimiter »... « les »... « immeubles bâtis ou non bâtis »... « à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural »...

**Le texte : « Eléments du patrimoine remarquable » ne peut pas être écrit en référence à ce texte de loi.**

Le texte « patrimoine remarquable » est issu de l'étude réalisée de 2015 à 2017 par le pays Voironnais (cf notice de présentation pièce 2 des modifications du PLU page 24). Les « éléments » identifiés dans le PLU proviennent de cette étude.

Le texte du PLU mentionne « les éléments du patrimoine remarquable ». Sur le plan, la légende mentionne « élément bâti remarquable » (texte issu de l'étude du pays Voironnais). Il semble que ce soit deux dénominations différentes pour le même objet. Le doute est permis car le patrimoine ne concerne pas que du bâti !!!!

Pour une meilleure cohérence entre les documents, il aurait été judicieux d'utiliser la même dénomination dans les deux documents.

Le texte du PLU mentionne que ces « éléments du patrimoine » sont repérés sur le document graphique ».

- Il aurait été judicieux de mentionner dans le PLU que les « Eléments du patrimoine remarquable » retenus dans le PLU résultent de l'étude réalisée de 2015 à 2017 par le pays Voironnais et en donner les références pour un accès en consultation.
- Il aurait été judicieux que la notice des modifications du PLU, qui mentionne bien l'origine de l'étude, fournisse aussi le lien ou les références des documents contenant les fiches où chaque bâtiment est référencé.

Sur les plans de la notice de présentation (pièce 2) des modifications du PLU affichés en pages : 25, 26 et 27, les « élément bâtie remarquable » ne sont pas représentés. **Les bâtiments concernés ne sont pas coloriés comme indiqué dans la légende du plan.**

Dans le document graphique, sans tout vérifier, j'ai constaté que certains bâtiments recensés dans l'étude de patrimoine du pays Voironnais ne sont pas pris en compte.

Voir ci-dessous 2 exemples



**Maison pour tous**  
Saint-Étienne-de-Crossey  
bâtiment culturel et de  
loisir  
XXe



**Dépendance et pigeonnier de la maison seigneuriale, Roche (la)**  
Saint-Étienne-de-Crossey  
dépendances

### 3 Chapitre II « Dispositions propres aux éléments du petit patrimoine Protégés ».

Article 1 du document « occupation et utilisation du sol interdites » Il est écrit :  
Les éléments du petit patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU sont repérés sur le règlement graphique.

L'article L 123-1-5 du code de l'Urbanisme actuellement en vigueur concerne « les dispositions particulières à l'Ile de France » : Ci-dessous un extrait du site « Légifrance ».



**Cette référence au code de l'urbanisme est incohérente avec les textes de loi en vigueur actuellement. Le document doit être en conformité avec les textes de loi en vigueur au moment de son approbation.**

J'ai donc supposé que cet article L 123-1-5 II 2 issu d'une rédaction plu ancienne fait référence à l'ancien code de l'urbanisme.

D'après la table de correspondance et le sujet traité, j'ai trouvé cette correspondance dans l'article L 151-19

► Article L151-19

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Contrairement à ce qui est écrit dans le document du PLU (Éléments du petit patrimoine protégés), le texte de loi prévoit de « localiser et délimiter »... « les »... « immeubles bâtis ou non bâtis »... « à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural »...

**Le texte : « Éléments de petit patrimoine protégés » ne peut pas être écrit en référence à ce texte de loi.**

Le texte du PLU mentionne « les éléments du petit patrimoine protégés ». Sur le plan la légende mentionne « Petit patrimoine bâti remarquable » (texte issu de l'étude du pays Voironnais). Il semble que ce soit deux dénominations différentes pour le même objet. Le doute est permis car le petit patrimoine bâti remarquable n'a pas de statut de protection au sens de la loi !!!!

Pour une meilleure cohérence entre les documents, il aurait été judicieux d'utiliser la même dénomination dans les deux documents.

Le texte du PLU mentionne que ces « éléments du patrimoine » sont repérés sur le document graphique ».

- Il aurait été judicieux de mentionner dans le PLU que les « Éléments du petit patrimoine protégés » retenus dans le PLU résultent de l'étude réalisée de 2015 à 2017 par le pays Voironnais et en donner les références pour un accès en consultation.
- Il aurait été judicieux que la notice des modifications du PLU, qui mentionne bien l'origine de l'étude, fournisse aussi le lien ou les références des documents contenant les fiches où chaque bâtiment est référencé.

## 4 Dispositions qui me concernent personnellement

J'ai le « privilège » d'être concerné par les dispositions des chapitres I et II. Je suis propriétaire d'un ancien bâtiment datant de 1819 et cadastré B 793. Ce bâtiment est identifié sur le plan « Élément bâti remarquable » et l'encadrement de porte d'entrée de ce bâtiment est identifié « petit patrimoine bâti remarquable ».

Pour ce Bâtiment (extrait de la fiche ci-dessous)



**Maison rurale au Perrin**  
Saint-Étienne-de-Crossey  
ferme

Il a été très fortement déprécié par la présence de la route départementale à proximité immédiate :

La route départementale passe à moins de 3 m de la porte d'entrée et à moins de 2 m de l'angle sud du bâtiment.

La route était à l'origine de la construction au dessous du niveau du seuil d'entrée du bâtiment. Mon grand-père disait qu'il « descendait à la route ». Avec les rechargements de chaussée, dont 20 à 25 cm supplémentaire lors du goudronnage de 2005, le seuil de porte est maintenant 50 cm au dessous du niveau de la route.

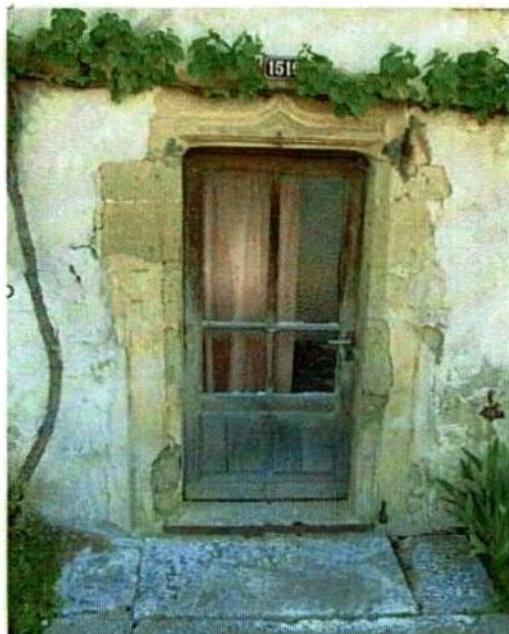
Il y a régulièrement des véhicules qui terminent leur trajectoire contre le mur de cette maison.

La route faisant maintenant « barrage » à l'évacuation naturelle des eaux de ruissellement, le bâtiment est encore plus exposé aux risques de ruissellement.

Ce bâtiment est situé dans une zone du PLU référencée UAhfv exposé à des aléas faibles de ruissellement. Conformément au règlement du PLU, tout aménagement de ce bâtiment pour le rendre à nouveau habitable nécessiterait une surélévation de 0,5 m. Il faudrait : soit complètement déplacer les ouvertures du bâtiment ce qui n'est pas compatible avec le règlement du PLU concernant le « bâti remarquable » ; soit seul le premier étage pourrait être réhabilité en habitation. Le rez de chaussé serait en cave ou garage ???

Compte tenu de l'état actuel de vétusté du bâtiment, de sa situation, du coût des travaux et des obligations contractuelles du règlement d'urbanisme, il ne me reste plus que la solution d'en faire la démolition quand il deviendra dangereux pour la route départementale.

Pour l'encadrement de porte (extrait de la fiche ci-dessous).



**Belle porte d'époque  
moderne, le Perrin  
Saint-Étienne-de-Crossey  
extérieur en volume**

Elle est référencée « petit patrimoine bâti remarquable ». C'est notamment la pierre de taille du linteau en molasse sculptée qui en fait sa caractéristique « remarquable ».

On peut constater :

Que les pierres extérieures du perron ou été remontées au niveau de la dalle centrale. Il fallait s'adapter à l'élévation de la route départementale !!!

Les employés de la commune ont apposé la plaque du n° de la maison (1516) sur la pierre de taille du linteau. Pour cela 4 trous ont été percés dans cette pierre (sans l'accord du propriétaire). Cette plaque aurait pu, judicieusement, être posé une dizaine de centimètres au-dessus de la pierre !!!

Merci à la commune pour sa préservation du patrimoine !!!!

Merci de l'attention que vous porterez à mes observations. Je reste à votre écoute, au besoin, pour des informations complémentaires.

Franck DELPHIN