

# Commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES

## Département de l'Hérault



**VISA du commissaire enquêteur**

**Date :**

**Document approuvé le :**

**Le Maire :**

**Note de présentation de l'étude des éléments de l'environnement, du paysage ou de l'architecture à protéger sur la commune au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme**

# I - INTRODUCTION

---

Le Conseil Municipal, soucieux de préserver l'identité et la particularité du village a souhaité procéder à l'identification d'éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme.

Cette identification témoigne de la volonté des élus de protéger et valoriser la qualité patrimoniale, paysagère et environnementale du territoire communal.

La commune de St-Jean-de-Cuculles possède des éléments de patrimoine de qualité :

- monuments,
- paysages,
- environnement naturel.

Cette note est élaborée conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement régissant les enquêtes publiques et précisant :

- les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet,
- l'objet de l'enquête,
- les caractéristiques les plus importantes du projet,
- les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

## II -COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

---

Le maître d’ouvrage du projet d’identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique (au titre de l’article L.111-22 du Code de l’urbanisme) est la commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES :

**Commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES**

**1049, chemin du Pic Saint-Loup**

**34270 Saint-Jean-de-Cuculles**

**Tel. : 04 67 55 25 60**

**Mail : [mairie@cuculles.fr](mailto:mairie@cuculles.fr)**

Le dossier a été réalisé par les bureaux d’études :

**Urban Projects**

Sébastien SCHNEIDER

58, avenue Georges Clemenceau

34000 Montpellier

Tél.: 06 29 69 16 16

Mail : [sebastien.schneider@urbanprojects.fr](mailto:sebastien.schneider@urbanprojects.fr)

**NORMECO**

Fanny SECQ

8, rue du Puech de Labade

34370 Creissan

Tél : 06 28 03 67 14

Mail : [fanny.secq@live.fr](mailto:fanny.secq@live.fr)

**Agnès CALU**

Paysagiste DPLG

Romans-sur-Isère

Tél : 06 22 95 92 41

**Commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES**

**Etude des éléments de l'Environnement, du Paysage ou de l'Architecture à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme**

### III - Objet de l'enquête

---

#### Présentation de la procédure

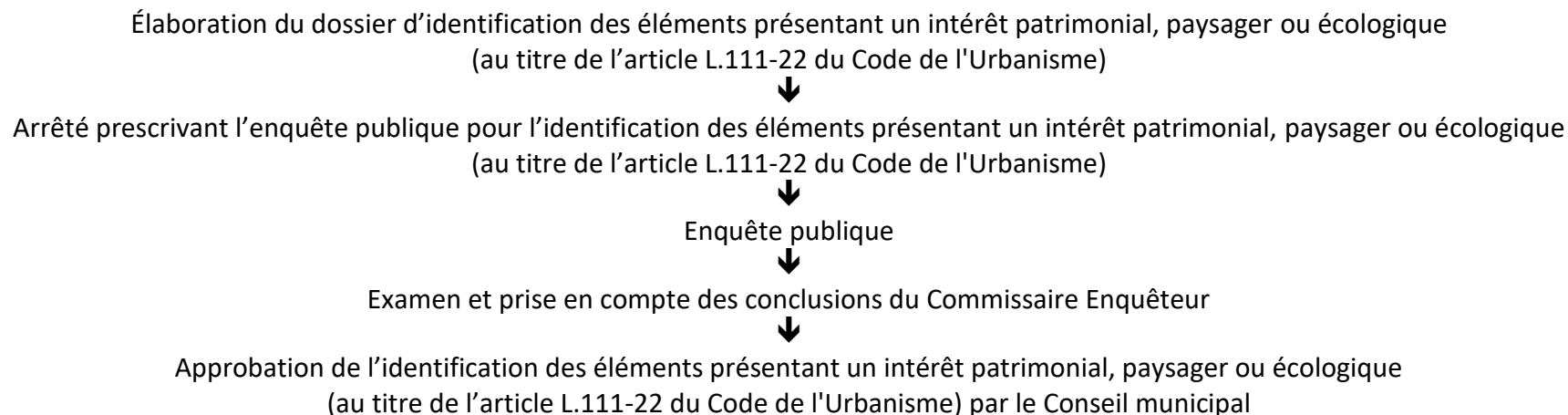
La présente enquête publique porte sur le projet d'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, et les prescriptions qui leur sont assorties.

Cette identification a été réalisée au titre des articles L.111-22, R.421.23-i et R.421-28-e du Code de l'urbanisme.

L.111-22 du Code de l'urbanisme :

« Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise, après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

#### **Cette procédure peut se schématiser ainsi :**



**Commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES**

**Etude des éléments de l'Environnement, du Paysage ou de l'Architecture à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme**

## Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte :

- la présente note de présentation du projet,
- le projet d'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, identifiés au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme.

### **COMPOSITION DU DOSSIER :**

**Pièce N°1 – PIÈCES ADMINISTRATIVES**

**Pièce N°2 – ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Pièce N°3 – ÉTUDE PRÉSENTANT LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-22 DU CODE DE L'URBANISME**

## Contenu des pièces du dossier

### **Pièce 1 : Pièces administratives**

Cette pièce sera complétée, après enquête publique, et comportera la délibération d'approbation du conseil municipal.

### **Pièce 2 : Enquête publique**

Cette pièce comprend notamment l'arrêté prescrivant l'enquête publique pour l'identification des éléments de l'environnement, du paysage ou de l'architecture à protéger sur la commune au titre de l'article L.111.22 du Code de l'urbanisme.

Elle comporte également la présente note de présentation du projet d'identification.

### **Pièce 3 : Étude présentant les éléments identifiés au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme**

Cette étude présente l'ensemble des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique identifiés au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions qui leur sont associées.

## IV - Caractéristiques les plus importantes du projet

---

### Contexte de l'identification

Saint-Jean-de-Cuculles dispose de nombreux éléments de patrimoine bâti (Eglise du XI<sup>ème</sup> siècle classée à l'inventaire des monuments historiques, maisons traditionnelles, mazets, anciennes caves viticoles particulières, etc...) et d'un petit patrimoine (puits, porches, croix, etc...) ainsi que d'un environnement exceptionnel (vignes, garrigues et espaces boisés). Ces éléments ont fait l'objet d'un repérage lors des visites faites sur le terrain pour la réalisation du diagnostic territorial des éléments à protéger.

Ainsi, au vu de la richesse de ses paysages et de son patrimoine, la municipalité a souhaité identifier et recenser des éléments présentant un intérêt paysager ou patrimonial afin de les protéger et de les mettre en valeur selon les dispositions de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier doit permettre de répondre à l'objectif suivant :

- Protéger les éléments du paysage et du patrimoine constitutifs de l'identité de la commune.

### Le contexte paysager :

Saint-Jean-de-Cuculles est une petite commune rurale qui compte 489 habitants. Elle est située au nord-est du département de l'Hérault, à une vingtaine de kilomètres au nord de Montpellier. Cette commune s'inscrit dans un cadre paysager privilégié, son territoire s'étend sur le versant sud du Pic Saint-Loup.

La commune est membre de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

La commune de Saint-Jean-de-Cuculles s'inscrit dans un environnement rural marqué par la présence d'un paysage agricole et boisé. Les espaces boisés sont présents un peu partout sur son territoire. Quant aux espaces agricoles, ils se concentrent principalement dans la plaine située à proximité, en contre bas du village. De petits cours d'eau, (Yorgues, Saint Roman, la Croye, etc...), à sec la plupart de l'année, constituent les principaux cours d'eau.

Le bourg ancien, regroupé autour de son église romane du XI<sup>ème</sup> siècle, classée monument historique, se caractérise par un ensemble de vieilles bâtisses en pierre, des ruelles ombragées et par un vaste espace vert enherbé au pied du village.

**Commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES**

**Etude des éléments de l'Environnement, du Paysage ou de l'Architecture à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme**

### **Le patrimoine naturel et bâti :**

Si la commune de Saint-Jean-de-Cuculles possède un trésor du patrimoine, son église romane du XI<sup>ème</sup> siècle, classée à l'inventaire des monuments historiques, elle détient également un petit patrimoine naturel et bâti important :

- arbres remarquables,
- nids d'hirondelles sous toiture,
- haies arborées de chênes verts avec muret en pierre, Domaine de Mortières ;
- pont roman de Yorgues,
- porte dans l'ancien rempart et sa herse,
- puits,
- mazets en pierre,
- ancienne borne Michelin ;

Dans l'étude des éléments de l'environnement, du paysage ou de l'architecture, la présentation des éléments à préserver est faite sous forme de fiches regroupant le nom de l'élément, le type d'élément, la justification de préservation et les prescriptions et mesures compensatoires définies.

Une image de l'élément ainsi que son emplacement et les parcelles concernées sont identifiées.

## V - Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu

---

Les incidences de cette identification sur l'environnement sont quasi-nulles, voire nulles.

En effet, il s'agit de mesures de préservation et de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. Il ne s'agit donc pas de modifier ces éléments mais, au contraire, et dans la mesure du possible, de les conserver et de les préserver tels quels.

*(Les numéros de pages renvoient au numéro de pages de l'étude des éléments de l'environnement, du paysage ou de l'architecture, à protéger)*

### Protections à l'échelle communale :

#### A - Dynamique de biodiversité et trames vertes et bleues (réservoirs, corridors....) - pages 9 à11

Comme il a déjà été dit Saint-Jean-de-Cuculles est une petite commune rurale qui possède un environnement exceptionnel : espaces agricoles composé essentiellement de vignobles, d'espaces boisés importants, de garrigues, de landes, de cours d'eaux, de mares temporaires. La mosaïque de ces milieux naturels variés amène une faune et une flore variée qui forment un patrimoine naturel d'exception qu'il convient de préserver.

La préservation de ces milieux naturels est un enjeu écologique et environnemental primordial pour permettre aux différentes espèces animales présentes, ou de passage sur notre territoire, de trouver des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos).

Pour satisfaire à cet enjeu, il convient de protéger et sauvegarder les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue (TVB), les haies et les ripisylves (forêt boisée, buissonnante ou herbacée située sur le bord d'un cours d'eau).

L'entretien de ces milieux est essentiel pour la préservation de la qualité du milieu naturel, car ils permettent, entre autres, de filtrer les pollutions contenues dans les eaux du ruissellement avant qu'elles n'arrivent aux cours d'eau naturels et avant leur infiltration dans le sol.

Les prescriptions éditées dans l'étude des éléments de l'environnement, du paysage ou de l'architecture à protéger permettront de préserver ces milieux.



## B - Grande approches paysagères autour du bourg ancien - pages 12 à 14

Le paysage communal est un atout indéniable qui en fait un village d'exception et qui participe grandement à son identité.

Le bourg ancien, regroupé autour de son église, est perché sur un promontoire dominant un vaste espace vert enherbé : l'esplanade du village, offrant une vue exceptionnelle en perspective sur le village. C'est cette vue unique, en perspective, depuis le bas de l'esplanade, vers le village ancien qui doit d'être conservée et protégée.

Aussi, pour être autorisées, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

En conséquence, afin de préserver les vues sur le village qui pourraient être dégradées par des constructions aléatoires et d'éviter ces impacts sur le paysage du village, des prescriptions de construction (implantation, utilisation de matériaux, hauteur, ...) sont imposées.

## C - Singularités paysagères du village - pages 15 à 18

Pour préserver la qualité du bâti et du paysage des prescriptions sont édictées tant pour les constructions anciennes et nouvelles.

Ces prescriptions concernent :

- l'intégration du bâti dans le respect de l'existant, en utilisant la topographie des lieux et la végétation en place,
- l'impact paysager des nouvelles constructions,
- l'utilisation des matériaux locaux afin d'assurer une bonne insertion.

Un nuancier des teintes autorisées pour les enduits de façades, les menuiseries, les ferronneries est proposé dans l'étude.

En matière d'énergies solaires, la mise en place de panneaux photovoltaïque ou solaire thermique est autorisée sous certaines conditions précisées dans l'étude.

## D - Qualité des limites de parcelles - pages 19 à 31

Les haies constituent un élément important du paysage et assurent la continuité des corridors écologiques en offrant plus de gîtes et de nourriture à de nombreuses espèces animales.

### **Les haies**

Un état des lieux des haies existantes en limite de propriété a été réalisé. Il ressort qu'un grand nombre d'entre-elles sont des haies composées de plusieurs variétés d'arbustes. Ce type de haies s'intégrant mieux que des haies mono spécimen, les élus souhaitent privilégier et vulgariser ce type de plantations.

Les haies, plantées en limites entre la propriété et la voirie ou entre deux propriétés, seront donc des haies mixtes composées de plusieurs espèces d'arbustes à feuillages variés, persistants et caduques, fleuris ou non.

Pour aider à la composition des haies, une palette des végétaux est proposée dans l'étude des éléments de l'environnement, du paysage ou de l'architecture.

### **Les clôtures et portails**

Trois types de clôture ont été répertoriés :

- les clôtures en bordure de voirie,
- les clôtures en limites séparative,
- les clôtures donnant sur des espaces agricoles ou naturels.

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, il faudra déposer une déclaration préalable avant tous commencement de travaux.

Les prescriptions édictées pour chaque type de clôtures devront être respectées.

## Protections à l'échelle parcellaire :

### A - Trame verte urbaine, petits réservoirs et petits corridors : éléments naturels à préserver - pages 34 -35- 37 à 41-43

Plusieurs types d'arbres remarquables ont été répertoriés sur le territoire communal :

- micocoulier chemin du truc de roux,
- chênes pubescents carrefour chemin des Olivettes, chemin de Yorgues, chemin de Molières, domaine de la salade,
- chênaie blanche sur la parcelle A 201,
- Frêne, chemin de Molières ;
- alignement de mûriers blancs et d'amandiers eu bordure de route domaine de la Salade.

La préservation de ce patrimoine naturel est un enjeu paysager important. Témoins du passé de la commune, ces arbres ont un intérêt certain, ils sont de véritables points de repère qui marquent et façonnent le paysage communal.

Ils constituent aussi et surtout un enjeu écologique fort en permettant la nidification de plusieurs espèces. Les chênaies, haies et alignements d'arbres participent à la présence d'espèces animales en tout genre et sont utilisés comme corridors écologiques à l'échelle communale (passage de chiroptères notamment).

C'est pourquoi des prescriptions particulières ont été édictées pour préserver chacun de ces arbres.

### B - Patrimoine naturel et bâti pages 42-44 à 48

Voir chapitre IV- contexte d'identification - patrimoine naturel et bâti

## C - Approches paysagères ponctuelles, talus, enrochements :

Les zones à enjeux environnementaux concernent principalement 3 secteurs où la construction est rendue possible et où plusieurs enjeux environnementaux ont été identifiés. Chaque secteur est présenté puis l'incidence d'une éventuelle construction est analysée. Les mesures prises afin d'éviter, réduire ou si besoin compenser les impacts sont explicitées ci-dessous.

### **Secteur 1 - Boisement remarquable : chênaie blanche - page 36**

Il s'agit d'un secteur composé de trois parties :

Une partie est défrichée qui abrite un hangar et des ruches. Cette partie ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs si ce n'est sa proximité avec la chênaie. En effet, la pointe Ouest de la zone est composée d'une chênaie pubescente intéressante d'un point de vue écologique car il s'agit d'un boisement de type spontané que l'on retrouve également au Nord de la commune et qui, sur le secteur, se prolonge ensuite vers le Sud.

Il est donc probable que ce boisement serve de corridor, les espèces présentes au sein des chênaies plus au Nord pouvant faire halte au sein de la chênaie du secteur, y retrouvant le même habitat. La zone peut ainsi accueillir des espèces de milieux boisés en plein cœur du village.

La construction de la chênaie entraînerait donc des impacts négatifs permanents sur les espèces inféodées à ce type de milieu.

Toute construction doit donc être interdite au niveau de cette chênaie afin d'éviter l'impact identifié.

L'inconstructibilité est, de surcroît, justifiée par la présence d'un passage d'écoulement des eaux pluviales au sein du boisement (ravines observées sur site). La mesure d'évitement mise en place sera le classement de la chênaie en espace naturel remarquable.

## Secteur 2 - Eléments naturels paysagers : talus en bordure de pinède - page 51

Il s'agit d'un secteur situé à l'Est du village. Ce secteur est une pinède composée d'individus plus ou moins jeunes et regroupés de manière plus ou moins dense. Une des parcelles étant ouverte à l'urbanisation, les nouvelles constructions pourront, si l'on préserve le talus en bordure de pinède, bénéficier d'une discrétion et d'un isolement vis-à-vis de la route.

Ce talus (en vert sur le schéma), assure une protection paysagère de la zone depuis la route et offre également un rempart aux inondations et stabilise le bord de route. C'est pourquoi il doit être conservé.

Afin de limiter l'abattage d'arbres et ainsi réduire l'impact sur le paysage, il conviendra de construire les futures habitations en hauteur, limitant en même temps l'impact au sol. Le pourcentage de végétation devant être maintenu sur cette partie est de 60%.



### Secteur 3 - Éléments naturels paysagers : enrochement - talus + alignement de conifères - pages 49-50

Ce secteur présente une parcelle cadastrée section B numéro 254 avec un fort potentiel pour construire une maison avec vue. Pas de problème de vis-à-vis avec les maisons alentours mais il faut néanmoins respecter les qualités de la nature de cette parcelle. Il conviendra de :

- Préserver le talus à l'Est soutenant la parcelle du dessus (représenté marron sur le schéma). L'accès à la parcelle se fera par le nord au niveau du carrefour entre la haie de conifères et "l'enrochement" à préserver.
- Maintenir au moins une ligne continue d'arbres hauts (cyprés ou autres conifères présents) sur la limite Nord-Est du terrain (représentée en vert), pour leur rôle de brise-vent et brise-vue. Ils permettent de garder l'attention sur la route qui monte vers le cœur du village.
- Préserver au minimum, et/ou entretenir et mettre en valeur les roches nues qui affleurent sur la partie Ouest du terrain (représentées en gris sur le schéma). Ce bourrelet rocheux surplombant la route est un élément paysager de qualité, il témoigne de la géologie et du relief du secteur. Laisser cette partie sans barrière ou autre élément privatif ni construit (mur, clôture etc...) visible depuis la route. Pour un aspect moins brut ou plus maîtrisé, on pourra éventuellement planter des vivaces de rocailles parmi les roches (jardin de rocaille).
- Une partie relativement plane et dégagée reste propice à la construction entre l'enrochement et le talus arboré, en surplomb de la route et abrité par un écran de verdure.



Commune de SAINT-JEAN-DE-CUCULLES

Etude des éléments de l'Environnement, du Paysage ou de l'Architecture à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme