



**CABINET  
HAPUIS**

GÉOMÈTRE-EXPERT

43, Rue le Trident 34400 LUNEL  
Tel: 04.67.71.14.34 / Fax: 04.67.71.37.24  
E-MAIL: chapuisgeo@expertgeo.fr

[www.expertgeo.fr](http://www.expertgeo.fr)

PERMIS D'AMÉNAGER - DÉCLARATION PRÉALABLE  
BORNAGE - RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - ÉTUDES V.R.D.  
CERTIFICAT ADMINISTRATIF - COPROPRIÉTÉ  
EXPERTISE JUDICIAIRE - NIVELLEMENT  
IMPLANTATION - RECOLLEMENT - GÉODÉSIE  
RELEVÉ D'INTÉRIEUR - RELEVÉ DE FAÇADE



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Détenteur des archives (de 1963 à 2007) de la S.E.C.A.B  
Cabinet BOFFA et FLEURANT Géomètres-Experts à Milhaud (Gard)

**Bureau Principal : 43, rue le Trident 34400 Lunel**  
Ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00  
**Permanence : 12, rue de l'Aubépin 30540 Milhaud**  
Ouvert le mardi et le vendredi de 8h00 à 12h00 ou sur rendez-vous

PA 03012319P 0001

**DÉPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE GALLARGUES LE MONTUEUX**



NOUVEAU DOCUMENT

14 MAI 2019

**LOTISSEMENT HCM**

Dossier 9543

Vu pour être annexé  
à mon arrêté  
en date du :

19 JUIN 2019



L'Adjoint délégué  
Xavier DUBOURG

**NOTE DE PRESENTATION**

**PA2**

Commune de Gallargues-le-Montueux  
16 MAI 2019  
Rhôny - Vistre - Vidourte

# 1<sup>ère</sup> PARTIE

## - Localisation géographique :

A mi-chemin entre Montpellier (Hérault) et Nîmes (Gard) Gallargues le Montueux est situé à 7 Km de Lunel, proche de la sortie N°26 de l'autoroute A9.



PRESENTATION DU SITE

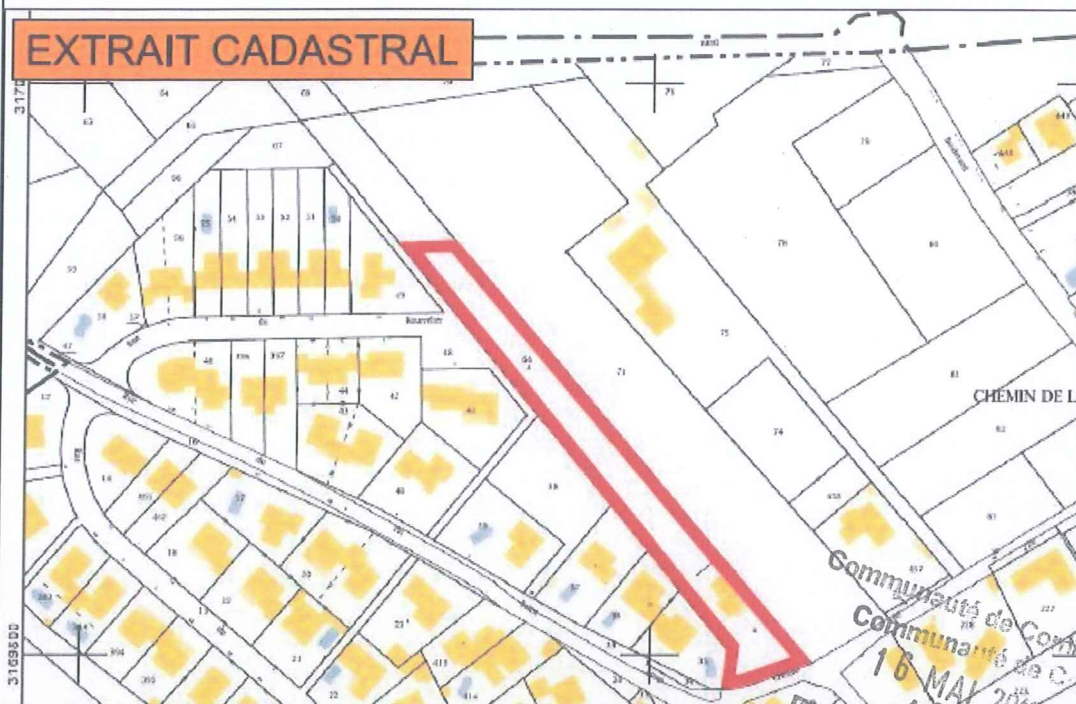
Communauté de Comm.

16 MAI 2019

Rhône - Vistre - Vidourle

- Localisation (à l'échelle de la Commune) :

L'opération en cause se situe au Nord-Ouest du village.

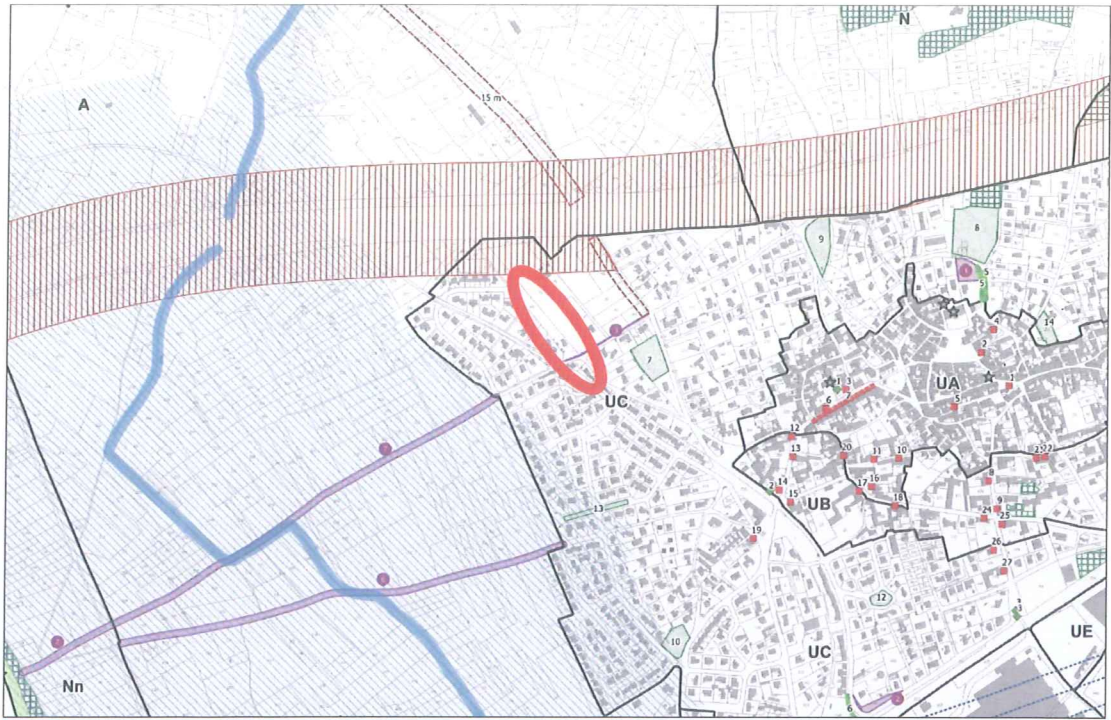


Extrait cadastral  
(sans échelle)

PRESENTATION DU SITE

- Contexte réglementaire du site :

Le terrain est situé dans la zone UC du PLU de la commune de Gallargues le Montueux.



S'agissant d'une zone à vocation d'habitat, c'est dans le cadre de cette zone que l'opération présentée sera réalisée.

Les lots seront desservis par une voie à sens unique de 5.00 ml d'emprise. Cette voie entièrement viabilisée se situe sur le projet proposé et permet de relier le chemin de la Monnaie à la rue du Bourrelier.

Le terrain à aménager sera desservi par tous les réseaux situés rue du Bourrelier.

Les bâtiments édifiés sur les lots recevront des habitations et ponctuellement à usage de profession libérale (dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser sur son lot les stationnements nécessaires à son activité). Ces constructions devront respecter les prospects conformément au plan de composition PA4.

La collecte des déchets sera individuelle à chaque parcelle par container sur emplacement prévu dans l'emprise de chaque lot.

L'emprise au sol d'un total de 2 546 m<sup>2</sup> sera conforme aux zones d'implantation des constructions définies au plan de composition PA4. La superficie maximale totale de plancher est limitée à 1740 m<sup>2</sup>.

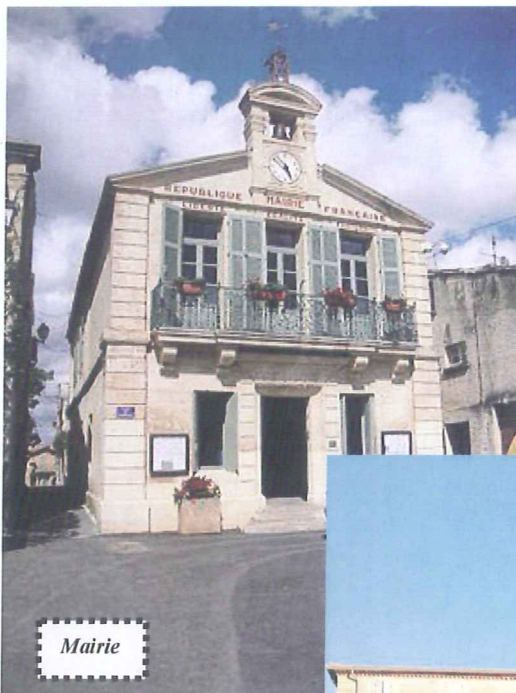
Commune de Gallargues le Montueux  
16 MAI 2019  
Rhôny - Vistre - Vidouze

Présentation du village :



**GALLARGUES LE MONTUEUX (30660)** est une ville du département

A la suite de la réforme territoriale qui a fait passer en France métropolitaine les régions de 21 à 12, **GALLARGUES LE MONTUEUX** fait désormais partie de la région **OCCITANIE**.  
Le chef-lieu de cette nouvelle région est **TOULOUSE**.  
Les habitants ou Gentilés de la commune se nomment les Gallarguois.



Mairie



Le pont romain « Ambroix »



Temple (1756)

Communauté de Communes  
16 MAI 2019  
Rhôny - Vistre - Vignac

**Analyse du territoire urbain  
et paysager environnant**

Présentation photographique de l'environnement proche :



*Entrée Sud-Est – Chemin de la Monnaie*



*Sortie Nord-Ouest – Rue du Bourrelier*

*Vue panoramique depuis la Rue du Bourrelier*



**Analyse du territoire urbain  
et paysager environnant**

Communauté de Communes  
16 Mars 2019  
Rhône - Vistre - Vion

**Présentation photographique de l'environnement lointain :**



**Vue satellite Google Earth®(sans échelle)**



**Vue satellite Géoportail (sans échelle)**

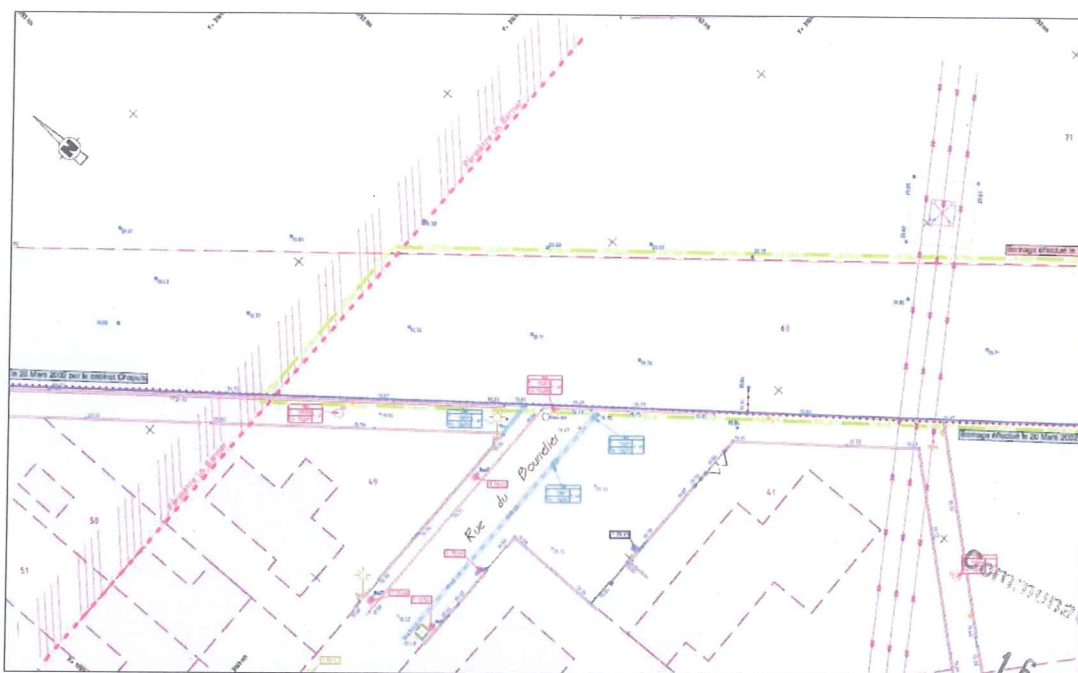


Commune de Gommier  
16 mai 2019  
Région  
Sainte-Martin - Martinique

L'état des lieux :



Plan topographique du terrain – Zone Sud.



Plan topographique du terrain – Zone Nord.

- Le plan topographique permet de constater que le terrain est plat.

• DESCRIPTION DU TERRAIN D'ORIGINE :

- Il s'agit d'une bande de terre en friche d'une largeur variant de 16 à 19 ml sur une longueur de 250 ml.
- Ce terrain est desservi, au Sud, par le chemin de la Monnaie et au Nord-ouest par la placette de retournement à l'extrémité de la rue du Bourrelier.
- 
- Le projet ne porte toutefois que sur 190 ml environ dans sa partie constructible.
- En effet la présence de l'Autoroute A9 (La Languedocienne) a frappé l'extrémité du terrain par la marge de recul prévue par la loi Barnier sur une profondeur de 50 ml environ. Cette partie, non constructible, est hors emprise du permis d'aménager.



- D'autre part coté chemin de la Monnaie un emplacement réservé (ER3) est mentionné pour l'élargissement de celui-ci.
- Une ligne électrique haute tension (trois câbles sur pylône) surplombe le terrain dans sa largeur à 125 ml environ du chemin de la Monnaie.
- Enfin, une construction existe au Sud du terrain coté chemin de la monnaie. Cette construction sera démolie avant la réalisation du projet.

Schéma d'aménagement :

**Il est basé sur les principes suivants :**

- a-** Densifier une zone urbanisée du village.
- b-** Respecter la réglementation du P.L.U.
- c-** Aménager le terrain afin de permettre la constructibilité de ces 14 lots.
- d-** Respecter la topographie des lieux.

• LE PROJET D'AMENAGEMENT :

Le terrain en cause complète l'urbanisation de ce quartier situé à la limite Nord-Ouest de la ville.

La description du terrain permet de comprendre qu'il n'y avait pas d'autre possibilité que de desservir les constructions à venir par une voie en bordure Est du terrain, dégagent ainsi une bande constructible d'une longueur variant de 15 à 18 ml

Ainsi définie la solution consiste à y aménager une douzaine de parcelles pouvant recevoir de petites constructions (6/9m ou 8/8m) qui seraient alignées le long de la voie et accolées deux à deux laissant un vide entre elles pour un emplacement de parking privatif à l'extrémité duquel sera aménagé le garage rattaché au bâtiment principal.

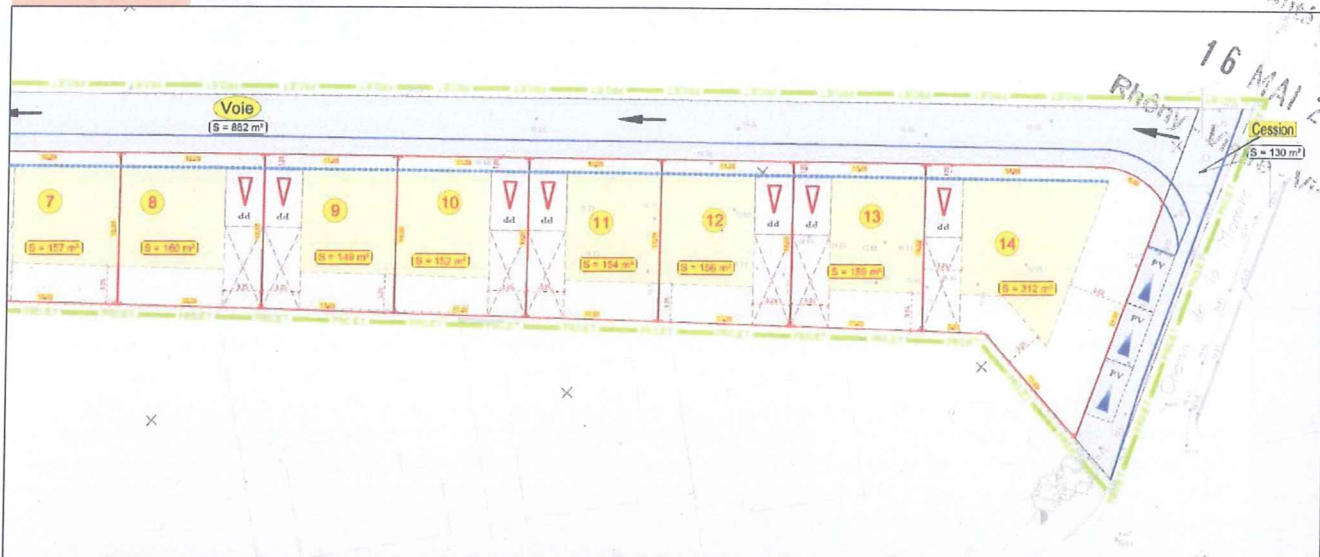
En outre, un recul des bâtiments par rapport à la voie, permet de jouer avec le décroché des clôtures et de créer un emplacement en retrait pour le dépôt des ordures ménagères.

Les perspectives et le détail des constructions et la notice crée par l'architecte de l'opération auquel seront soumis tous les plans avant leur dépôt en mairie.

Enfin l'emplacement réservé coté chemin de la monnaie permet d'élargir la chaussée et de créer trois places de parking avec trottoir le long de la voie.

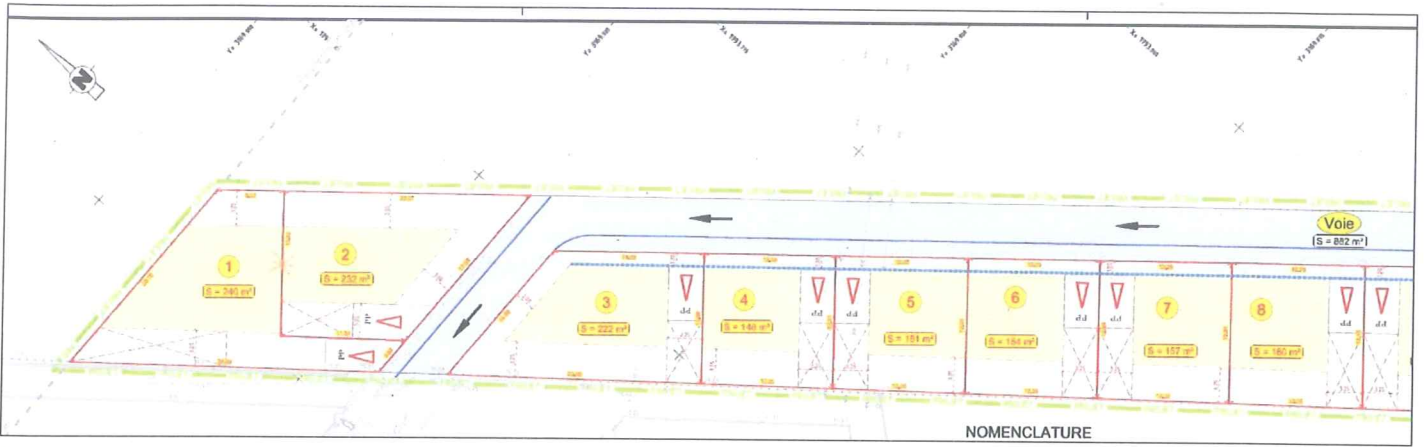
La voirie nouvelle ainsi que l'aménagement souterrain permettront la canalisation et l'évacuation des eaux pluviales vers le réseaux existant rue du Bourrelier. Ces contraintes ont été prises en compte et ont donné le plan de composition ci-dessous.

**Zone Sud**

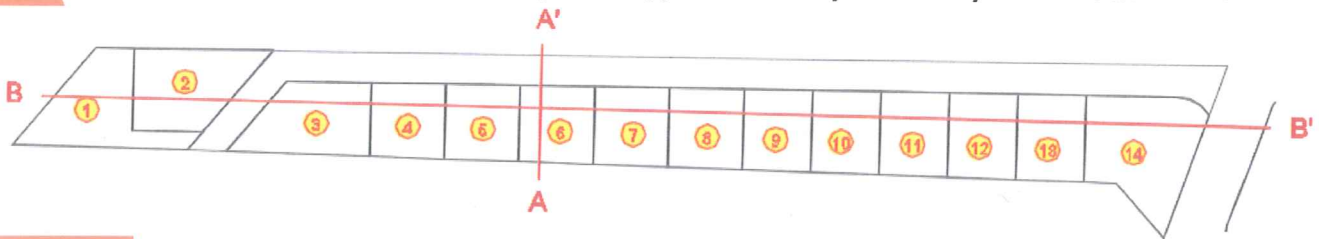


Principe d'aménagement et projet architectural et paysag

- Zone Nord



La simulation suivante n'est qu'une hypothèse d'implantation pour 14 lots.

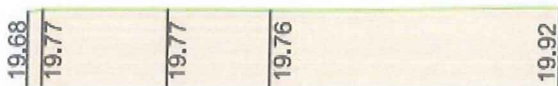


La coupe transversale Ouest / Est (A A'):

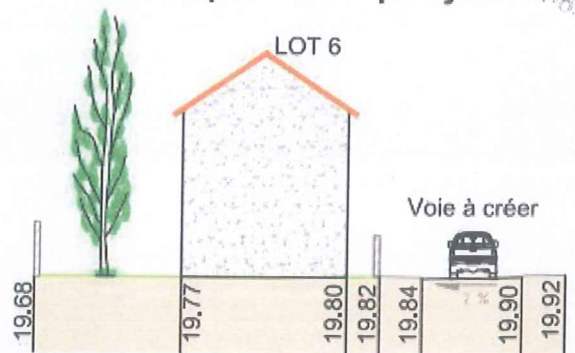
NOTA : Le profil du terrain ne sera pas modifié. (Voir PA5)

Elle permet de constater que le terrain est plat

Coupe A-A' existant



Coupe A-A' projet



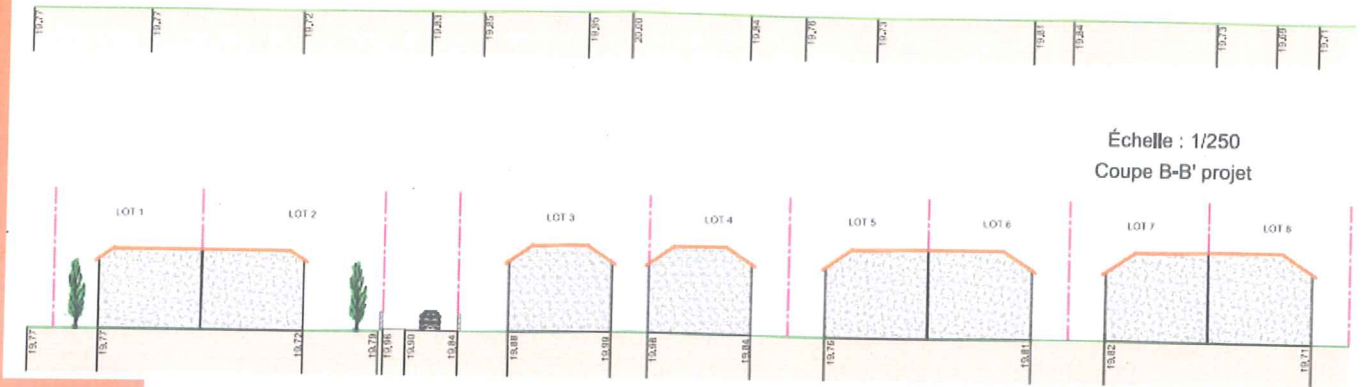
Communauté de Communes  
16 MAI 2019  
Rhône - Vistre - Vion

COUPES DU PROJET

### La coupe longitudinale Nord/ Sud (B B')(Partie Nord)

Elle permet de constater que le terrain est plat

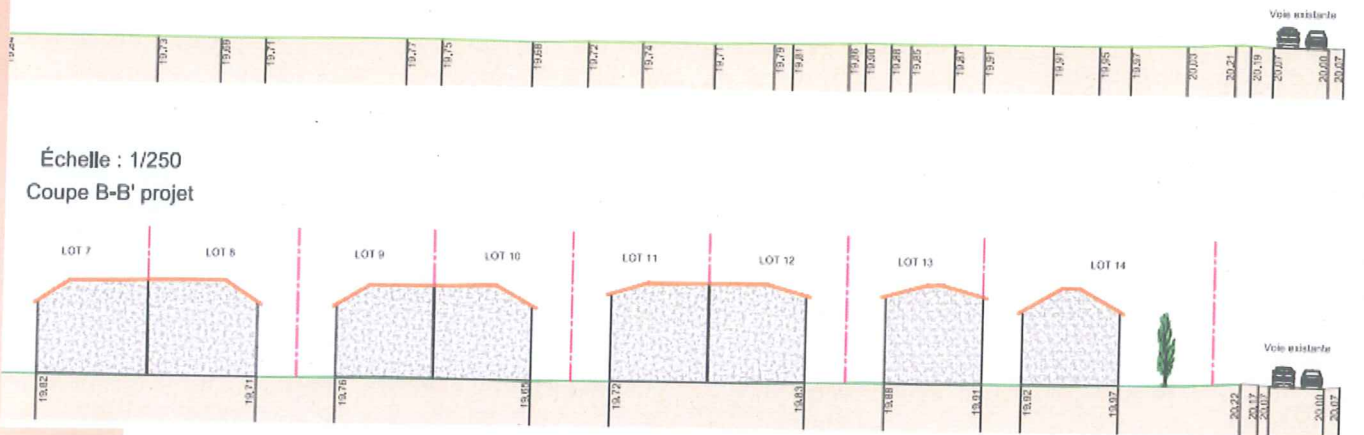
Coupe B-B' existant



### La coupe longitudinale Nord/ Sud (B B') (Partie Sud)

Elle permet de constater que le terrain est plat.

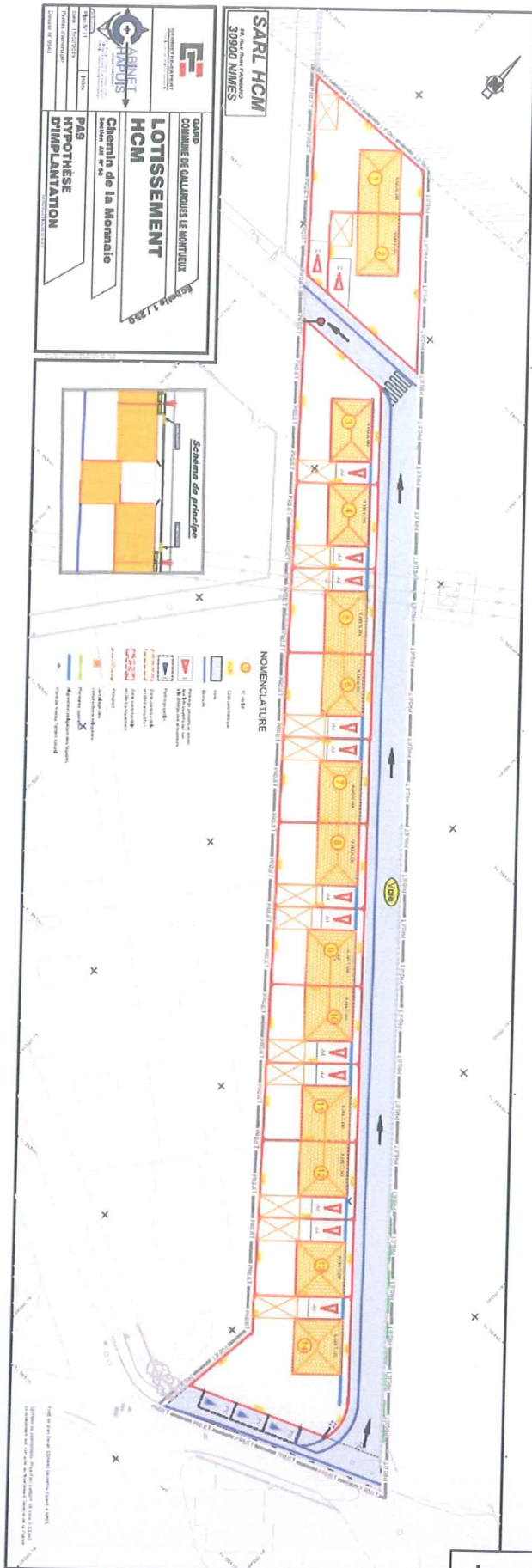
Coupe B-B' existant



**COUPES DU PROJET**

Communauté de Communes  
16 MAI 2019  
Rhône - vistre - viourie

# VUE GLOBALE



Communauté de Communes  
 16 MAI 2019  
 Rhôny - Vistre - Vignac

La présente simulation a été effectuée à titre indicatif et informatif  
 Le non-respect de cette proposition n'engage ni la responsabilité du concepteur ni celle du maître d'ouvrage. Reproduction interdite.  
 Propriété du Cabinet CHAPUIS

**VUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**



VUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



## 2<sup>ème</sup> PARTIE

### Aménagements prévus pour le terrain :

**VOIRIE :** Une voie sens unique bordé d'un trottoir d'une largeur totale de 5.00 ml qui relie le chemin de la Monnaie à la rue du Bourrelier ainsi qu'un élargissement du chemin de la Monnaie sur lequel sera créé 3 places de stationnement visiteur.

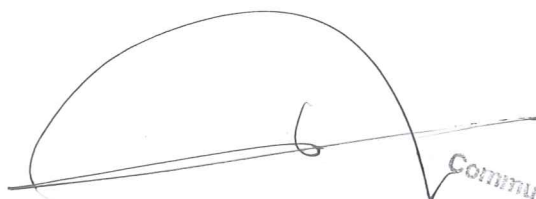
### Description de l'aménagement du terrain :

Pour chaque lot, l'acquéreur réalisera, au minimum, deux places de stationnements. Le parking privatif non clos pourra être comptabilisé.  
Les places de stationnement devront rester ouvertes sur l'espace public.

### Traitement des constructions, clôtures et végétations ou aménagement en bordure du terrain :

Les constructions édifiées sur les parcelles créées devront s'inscrire dans la zone tracée sur chaque lot. Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit être présentée en même temps que le permis de construire des bâtiments.

Fait à Lunel, le 10/05/2019



Communauté de Communes

16 MAI 2019

Rhône - Vistre - Vidourle

**PRESENTATION DU PROJET**