COMMUNE DE TARGON

Rue René PEZAT

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Les jardins de la Maison de PEZAT

TERRAINS DU SUD

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Vos références : BR 26008



Fait à GREZILLAC
Le 27 Octobre 2026,

SARL GILLES CLUZANT
Géomètre-Expert

TABLE DES MATIERES

I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Objet du règlement P3
1.2 - Champ d'application P3
1.3 - Espaces privatifs/Espaces communs P3
1.4 - Modifications P3
1.5 - Adaptations mineures P4

II - MODE D'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

2.1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits P4
2.2 - Type d'occupation des sols soumis à conditions spéciales P4
2.3 - Accès et voirie P4
2.4 - Desserte par les réseaux P4
2.5 - Caractéristiques des terrains P4
2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques P5
2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives P5
2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété P5
2.9 - Emprise au sol P5
2.10 - Hauteur des constructions P5
2.11 - Aspect extérieur des constructions P5/P6/P7
2.12 - Stationnement P7
2.13 - Espaces libres et plantations au sein des lots P7
2.14 - Possibilités maximales d'occupation des sols P8
2.15 - Affichage P8

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE TARGON

RUE RENE PEZAT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

* Les éventuels portails doivent être positionnés au droit de la limite séparative, à l'alignement, sans retrait
* La limite séparative entre les lots doit être plantée, de part et d'autres, d'une haie d'essences champêtres locales variées à feuillage caduque et persistant, variées en hauteur, épaisseur et couleur, et recouverte de grimpantes.

I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées sur l'assiette foncière du Lotissement Les jardins de la Maison de PEZAT portant sur une propriété appartenant aux Consorts LAMAISON sur la Commune de TARGON, département de la Gironde.

1.2 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique en sus des droits des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de TARGON à savoir : Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il est applicable à l'ensemble du lotissement tel que défini sur le plan de masse joint à la demande de Permis d'Aménager.

Il s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé qui détiennent ou occupent à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains, bâtis ou non bâtis à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Toutes constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, sont subordonnées à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme délivré dans le respect des dispositions du présent règlement et de toutes autres prescriptions législatives ou réglementaires applicables, en vigueur.

1.3 – Espaces privatifs – Espaces communs

Le lotissement ne comporte pas d'espaces communs. Six lots privatifs sont détachés de l'unité foncière par des accès indépendants.

1.4 – Modifications

Toute modification du présent règlement ou pièce annexée à l'Arrêté de Permis d'Aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article L315-3 et L315-4 du Code de l'Urbanisme.

1.5 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du présent règlement. Ce sont celles rendues inévitables par la nature du sol, la forme de la parcelle, ou le caractère des constructions.
Ces assouplissements excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée, et ne peuvent porter atteinte au paysage collectif et aux droits des co-attributaires du lot.

II- MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

2.1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- Les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs.
- Les commerces, ateliers et stockages d'artisanat.
- Les travaux ayant pour effet de détruire le caractère rural des lieux.

2.2 – Types d'occupation des sols soumis à conditions spéciales

Les lots sont destinés à la construction d'habitations. L'exercice de professions libérales sera admis.
Les installations d'antennes, de piscines, de cuves de propane ou de fuel, seront soumises à l'autorisation de la mairie.

2.3 – Accès et voirie

Les lots seront desservis, conformément au plan de masse, par la Rue René PEZAT pour les lots 1 à 5, positionnée à l'Ouest de la parcelle. Les accès seront traités en mélange « terre-pierre » ou calcaire. L'enrobé ou tout produit similaire est interdit. L'accès au lot 6 se fera par la Rue des Ecoles.

2.4 Desserte par les réseaux

Toutes les constructions sont obligatoirement raccordées aux réseaux souterrains mis en œuvre conformément aux plans et programme des travaux. Ces raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité, et aux prescriptions de Services Publics.
L'acquéreur, par l'intermédiaire de son Architecte ou de son Constructeur, devra établir une notification détaillée de leur système individuel, à joindre impérativement à leur demande de Permis de construire.
En l'absence de réseau collectif et eaux pluviales, les solutions retenues sont les suivantes :

- eaux pluviales : les EP générées sur chaque lot feront l'objet d'un traitement individuel, les eaux de ruissellement issues des parties imperméables créées sur les lots seront traitées in-situ, donc infiltrées sur place par l'intermédiaire d'un système drainant individuel.
- eaux usées : les EU générées sur chaque lot seront raccordées au réseau existant sous le Domaine Public.

2.5 – Caractéristiques des terrains

Conformément au plan de masse, les superficies des lots est comprise entre de 207 et 421m².

2.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions des lots seront obligatoirement implantées sur les lots 1 à 5 à l'alignement du domaine public. Le faîtage des constructions de ces lots doit être parallèle à la voie.

2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction principale (hors annexes) du lot 1 Sera Implantée en limite Nord et à 3.5 m de la limite Sud.

La construction principale (hors annexes) du lot 2 Sera Implantée en limite Sud et à 3.5 m de la limite Nord.
La construction principale (hors annexes) du lot 3 Sera Implantée en limite Nord et à 3.5 m de la limite Sud.
La construction principale (hors annexes) du lot 4 Sera Implantée en limite Sud et à 3.5 m de la limite Nord.
La construction principale (hors annexes) du lot 5 Sera Implantée en limite Nord et à 3.5 m de la limite Sud.
La construction principale (hors annexes) du lot 6 sera implantée en recul de trois mètres des limites séparatives maximum.

2.8 – Emprise au sol
Sans objet.

2.9 – Hauteur des constructions
R+1 maximum.
La hauteur maximum de la construction principale est comprise entre 7.00m et 7.50 m à l'égout du toit. Les sous-sols sont interdits.
La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra pas être supérieur à 3.50m à l'égout du toit.
Le niveau de RDC et des terrasses ne pourra excéder de plus de 0.40m, le niveau moyen du sol naturel le long de la construction.

2.10 – Aspect extérieur des constructions
Dans le cas d'une architecture traditionnelle dite "de continuité", ne s'appliquant pas à une architecture contemporaine, la construction doit respecter les caractéristiques suivantes :
La demande de permis devra bien entendu se conformer aux réglementations en vigueur.
Elle comportera notamment le volet paysager (article R 421.2 du code de l'urbanisme).
Les documents du dossier de permis de construire devront présenter clairement les différents éléments du programme et du projet : éléments bâtis, maisons et annexes y compris les annexes susceptibles d'être construites ultérieurement, espaces extérieurs et plantations, clôtures s'il y a lieu.
Les critères d'appréciation des projets architecturaux sont les suivants :
- le respect du lieu : l'identité paysagère d'ensemble doit être respectée. Le projet architectural et paysager se glisse dans l'organisation paysagère générale définie par les plans de masse et paysager (implantation, écarts entre les constructions, respect des arbres et des continuités enherbées…)
- la prise en compte et le respect de l'environnement paysager et architectural de la commune.
- l'unité du vocabulaire architectural (volumétries simples, couleurs discrètes, utilisation du bois, une architecture ouverte sur son paysage…).
Les annexes et locaux techniques seront traités avec des systèmes constructifs de type traditionnels, avec toiture en tuiles identiques à la maison d'habitation.

Prescriptions spéciales :

1 Volumétrie :
Le plan sera de forme simple avec le sens de faîtage imposé.
Le Plan au sol des futures constructions doit être de forme simple, rectangulaire sans volume secondaire (pas de forme en « L » eu « T », ou autres…) ni volumes évidés (porche, loggia...)

2 Toitures :

La couverture de la construction principale doit être à deux pentes égales. Pas de quatre pentes, angle, pas de croupe ou demi croupe. Elle peut être en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » en tuiles type canal, à défaut en tuiles double canal de type "S" ou tuiles mécaniques Romane ou DC12. Pas

d'autres tuiles dites mécaniques (Romane, méridionale, DC12 etc.). Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les rives de pignons seront terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellées : pas de tuiles « a rabats » ni finition à l'aide de planche de rive et tuiles vissées ou collées. Les avants toits doivent être de finition simple. Les bandeaux en PVC et sous face en PVC seront autorisés.
Cela implique une pente de toiture de 30 à 35 %.
La même tuile sera utilisée sur l'ensemble des constructions d'un même lot. Une même pente sera observée sur l'ensemble d'une façade.
Les ouvrages de récupération des eaux pluviales seront en zinc ou de teinte grise et de forme simple (gouttière ½ ronde)

3 Façades :
Epiderme à enduit de type traditionnel, à finition projetés fin ou gratté fin et de ton « pierre de gironde » ou proche.
Les bardages de bois éventuels sur la totalité des façades, doivent être à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints) traités en autoclave et laissés "brut de traitement" ou teintés en brun sombre,
Tout traitement polychromique, bicolore, bi-matériaux ou autres est proscrit.

4 Menuiseries extérieures :
L'ordonnancement des ouvertures de la façade principale doit faire l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les percements doivent être de proportion plus haute que large (rapport de 1 à 1.5), leurs dimensions harmonisées (4 modèles d'ouverture maximum). Les percements de grande dimensions, en façades pignon sont interdites, a moins d'en limiter l'impact visuel par la pose d'une pergola en structure bois ou métallique, végétalisée de plantes grimpantes de type glycine, bignone ou "trompettes de Jéricho", chèvrefeuille.
Les appuis de fenêtres ne représenteront pas de débord sur les côtés et seront au nu de la façade.
Les fenêtres seront équipées de volets en bois double battants à lames verticales, sans barre ni écharpe.
La porte d'entrée sera en bois ou métal, de modèle simple à panneaux rectangulaires, sans lame horizontale, motif verrier, ou demi lune.
Les menuiseries extérieures (fenêtres et volets) doivent être de couleur claire ou gris légèrement coloré (pas de blanc pur), a l'exception des portes d'entrée qui doivent être de couleur sombre.
La porte de garage (avec linteau aligné aux autres ouvertures) sera de simple facture (pas de porte) cassettes, ni lame horizontale) et peinte de même couleur que les menuiseries ou la porte d'entrée.
La pompe a chaleur ne sera pas visible depuis l'espace public, mais intégrée au nu de la maçonnerie.
La grille de ventilation ne dépassera pas de la maçonnerie et sera traitée avec sobriété et dans les teintes de l'enduit.
Les garages seront attenants à la construction principale et traités en matériaux (tuiles, menuiseries, enduits…) identiques à ceux de l'existant ou traites en carport réalisé en structure bois ou métallique végétalisée de plantes grimpantes de type glycine, bignogne ou trompettes de jericho, chèvrefeuille…

5 Panneaux solaires :
Seuls les panneaux solaires, non visibles depuis l'espace public, au nombre maximal de 8, et positionnés le long de la rive basse de la toiture, sur un rang sont autorisés.
NOTA : D'autres systèmes moins impactant dans le paysage, utilisant des sources d'énergies renouvelables comme la géothermie qui puise la chaleur dans le sol ou l'aérothermie dans l'air, pourraient être envisagées.

6 Clôtures et portails :

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article L422-2 du Code de l'Urbanisme. Elle fait l'objet de prescriptions spéciales concernant la matière, la hauteur et l'aspect extérieur (art. L441-2 du C.U.).
Sont exclues de ce régime déclaratif les clôtures constituées de haies vives ou de fossés.
Lorsqu'une clôture est envisagée, son projet doit impérativement être présenté dans le cadre du projet d'ensemble dans la demande de permis de construire.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1.50m, doivent être grillagées (maillage souple) sur poteaux bois de teinte naturelle et doublées de part et d'autre, d'une haie végétale d'essences locales et variées. Tout brise-vue, brande ou autre système occultant du même acabit n'est pas autorisé.
Les portails doivent être en bois ou métal à lames ou barreaudages verticaux, de teinte sombre, et traités sobrement.
Les coffrets techniques de branchement Les Boites à Lettres, éventuels interphones doivent être intégrés au bâtiment.
- Vallonnement superficiels :

Tout remblai de terre est interdit à l'exception des massifs d'infiltration des eaux pluviales.

7 Annexes et piscines :
Les constructions annexes (abri de jardin,…) adossées à la construction existante ou implantées en fond de parcelle, doivent être de type traditionnel local revêtues de bardages de bois verticaux.
Les piscines seront revêtues de teinte sable ou grise. Pas de liner bleu et blanc. Les margelles seront en matériau calcaire. Tous dispositifs techniques indispensables seront enterrés ou placés dans un local existant. Tout équipement de fermeture de type volet roulant doit être intégré au nu intérieur du bassin, non saillant. La teinte du volet doit être de couleur sombre.

2.11 – Stationnement
Sans objet

2.12 – Espaces libres et plantations au sein des lots
L'aménagement des espaces libres privés définis au plan de masse du permis de construire sera préconisé dans les documents fournis pour le volet paysager du Permis de Construire. Ces aménagements devront réaliser une continuité avec l'espace public contigu.
Les parties artificialisées et minéralisées seront le plus possible limitées et situées aux abords de la maison.
Les chemins d'accès et surfaces de stationnement seront traités en grave, tous les autres matériaux et notamment les matériaux imperméables étant interdits. Les aires de stationnement ne dépasseront pas 30 m² d'un seul tenant.

Les arbres et arbustes plantés devront respecter le paysage et les caractéristiques naturelles locales.
Afin d'affirmer une identité paysagère, une liste d'espèces végétales est arrêtée. En dehors de cette liste, toute autre plantation d'arbres et d'arbustes est proscrite.
Le projet d'aménagement paysager (traitement des limites : clôtures, portails, portillon, plantations, etc.) doit obligatoirement être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

2.13 – Possibilités maximales d'occupation des sols
Cf. Note de présentation

La Surface de Plancher maximale constructible a été fixée à 1500 m²
La Superficie de Plancher attribuée devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente du lot. Elle devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de Permis de Construire.

Les constructions suivront le tableau des surface de plancher ci-dessous :

	Surface du Lot	Surface de Plancher envisagée
Lot 1	**234 m²**	**210 m²**
Lot 2	**341 m²**	**210 m²**
Lot 3	**331 m²**	**210 m²**
Lot 4	**328 m²**	**210 m²**
Lot 5	**326 m²**	**210 m²**
Lot 6	**421 m²**	**210 m²**

Un solde de 240 m² de SDP restera éventuellement à attribuer

2.14 – Affichage

Toute publicité ou pré-enseigne, ainsi que tout affichage est interdit, sauf vente d'immeuble et panneau de chantier.