COMMUNE DE TARGON

Rue René PEZAT

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Les jardins de la Maison de PEZAT

TERRAINS DU SUD

NOTE DE PRESENTATION

Vos références : BR 26008



Modifié à GREZILLAC
Le 27 Octobre 2026,

SARL GILLES CLUZANT
Géomètre-Expert

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE – **PA2**

COMMUNE DE TARGON

Les jardins de la Maison de PEZAT
NOTICE

I – Présentation générale

L'opération présentée par la société TERRAIN DU SUD demeurant 15 Route de Canteloup – 33750 BEYCHAC ET CAILLAU, conduit à créer six lots (6) de terrains à bâtir, sur une propriété sise Rue René PEZAT et Rue des Ecoles, au centre du Bourg de Targon.

Le suivi technique de cette opération sera réalisé par le Cabinet CLUZANT, Géomètre Expert à GREZILLAC (33420).

La Commune de TARGON, Commune de 2100 habitants environ, distante de 45 km environ du centre de BORDEAUX, est se situe au cœur d'un des parties les plus dynamiques de Gironde, notamment grâce à sa proximité avec Créon qui a vu sa population fortement augmenter.

Le terrain sur lequel sera réalisée l'opération est actuellement en nature de jardin.

La propriété a une superficie lotie calculée de 1 953 m². Elle est cadastrée Section AB numéros 134p, 135, 136,137 et 218p.

Servitude ABF



D'après le plan des servitudes du Plan des immeubles classés, le site à aménager est impacté par une servitude relative à la protection de monuments historiques. Le projet sera donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A ce titre, l'opération a été menée conjointement avec les services de l'UDAP qui ont pu apporter leurs premières observations quant à ce projet.

II – Présentation technique

Cette opération, conçue dans le cadre du Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé de la Commune et élaborée conjointement avec la Municipalité et ses Services Techniques, confortera l'environnement relativement dense de ce secteur. L'objectif recherché est de « fermer » la place publique existante en créant un front bâti.

Les équipements existent à proximité immédiate du projet. La demande de terrain à bâtir est soutenue sur l'ensemble de la Commune.

Le projet de lotissement est situé dans les Zones UA et UAc du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'aménagement proposé conduit à la création de 6 lots de terrains à bâtir. 5 seront desservis par la Rue René PEZAT et constitueront un front bâti notamment en respectant l'implantation de leurs façades imposées à l'alignement sur rue. Un sixième sera desservi depuis la Rue des Ecoles.

Les lots seront desservis directement à la Rue René Pezat. Les accès seront groupés et auront une largeur maximale de 3.00m.

Description des organisations et aménagements des accès au terrain et des aires de stationnement :

Les accès seront traités en calcaire ou mélange « terre pierre ». Sur les lots, les arbres de haute tige seront conservés autant que possible. Il n'existe pas de végétation remarquable sur le site.

Les caractéristiques techniques de ces éléments sont développées dans le programme des travaux (PA8) joint.

Le découpage des lots suit des formes simples et majoritairement rectangulaires. Pour la construction des bâtiments sur les lots, les règles applicables seront celles incluses dans le règlement de cette zone. En tous les cas, la qualité architecturale devra être en accord avec l'architecture traditionnelle avoisinante, de manière à respecter une bonne intégration dans le site.

Ainsi, les lots 1 à 5 devront respecter l'emplacement obligatoire d'une façade de la construction principale, afin de renforcer le caractère « urbain » du site.

De même, le sens des faîtages des constructions principales des lots 1 à 5 devront être impérativement parallèles à la Rue René PEZAT.

La surface de plancher maximale à répartir sur l'opération sera de 1500 m². Le lotisseur délivrera une attestation à chaque lot lors de la vente. A titre indicatif, une projection de répartition suivra le tableau ci-dessous.

Lots privé	Surface du lot (m²)	Surface de plancher (m²)
Lot 1	207	210
Lot 2	341	210
Lot 3	331	210
Lot 4	328	210
Lot 5	326	210
Lot 6	421	210
	1954 m²	1260 m²

Un solde de 240m² restera éventuellement à attribuer.

Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs.

Les eaux usées provenant des constructions seront déversées dans le réseau prévu à cet effet sous les accès créés qui seront raccordés au réseau communal existant sous la Rue René PEZAT.

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication. Les caractéristiques techniques de ces réseaux sont développées dans le programme des travaux (PA8), les plans joints.

Description des traitements des constructions, clôtures végétation et aménagements situés en limites de terrains :

Les constructions respecteront les caractéristiques suivantes :

- Les percements seront principalement de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 à 1.4), il n'y aura pas plus de 4 modèles d'ouvertures par maison.
- Les fenêtres comporteront des volets en bois à lame verticale sans barre ni écharpe.
- Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » de préférence en tuiles cana ou à défaut en tuiles double canal de type S ou en tuile romane.
- Les toitures présenteront des débords de toit d'au moins 30 cm sur les limites privatives. Pas de débord de toit au droit du domaine public. Il n'y aura donc pas de croupe sur entrée.
- Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projetés fins et de ton « pierre de Gironde ou proche». L'usage d'enduit décoratif est proscrit.
- Les menuiseries extérieures (fenêtres et volets) seront de couleur claire ou gris légèrement coloré, à l'exception des portes d'entrée qui seront de couleur sombre.
- Les baies vitrées (au maximum 2) ne seront pas positionnées en façade principale.
- Les portes seront d'un modèle simple (porte classique deux panneaux) peinte de couleur bleu, rouge, vert sombre (pas de modèle demi-lune).
- Les ouvrages de récupération des eaux pluviales seront en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttières ½ rondes).
- La position des annexes doit se faire dans le prolongement du bâti principal ou en fond de parcelle en limite séparative (angle) pour limiter l'effet de mitage.
- Un seul modèle de clôture sera retenu sur l'espace public de 1,50m de haut (ex : clôtures grillagées sur poteaux métalliques de teinte naturelle et doublées de part et d'autres d'une haie végétale d'essences locales et variées, idem sur les limites séparatives.
- Les portails seront en bois ou métal à lames ou barreaudages verticaux de teinte sombre, seront traités sobrement et seront joints au dossier de permis de construire.
- Les piscines hors sol sont interdites.
- Les coffrets techniques de branchements seront intégrés dans le mur de façade de la construction.
- Il conviendra de prévoir la plantation d'arbustes et d'arbres de hautes tiges d'essences locales en périphérie des constructions. Un aménagement paysager sera joint au Permis de Construire.