

Commune de LES GRANGETTES

PA 10

Lotissement "Les Passerats"

Règlement du Lotissement (1^{ère} partie)

Extrait du P.L.U. (2^{ème} partie)

Servitudes (3^{ème} partie)

Le lotissement "Les Passerats" est situé dans la partie Sud et inférieure du village des GRANGETTES.

Il porte sur une surface de 14a 60ca.

La desserte est envisagée sur le Chemin de la Croix

L'aménagement sera réalisé conformément au règlement du PLU ci-après annexé.

Coordination

Il est conseillé de prendre l'attache de l'Architecte des Bâtiments de France, avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Le Bâtiment du « Monte au Lever » étant inscrit à l'inventaire des monuments Historiques.

Article 14

coefficient d'occupation du sol

Se conformer au POS. Il n'est pas imposé de règles de densité au pos, toutefois le coefficient de 0.50 sera retenu.

Lot	Surface de la parcelle	Emprise au sol	Surface de plancher
1	733m ²	367m ²	367m ²
2	727m ²	364m ²	364m ²

Christian RATTE
Géomètre Topographe
SEPTFONTAINES
16 Juin 2026

Le Lotiseur
SARL BOICHARD IMMOBILIER

BOICHARD Immobilier

6 Rue Château Maurice
25270 SEPTFONTAINE
Tél. 06 07 11 76 08
480 786 524 R.C.S. Besançon

SAS JURA TOPO

6 Rue Château Maurice
25270 SEPTFONTAINE
Tél. 03 81 89 57 89 - Fax. 03 81 49 56 36
Email : contact@cabinet-ratte.fr
Port. 06 07 11 76 08

LES GRANGETTES

Section : AA

Lieudit : Les Passerats

Lotissement « Les Passerats »

Extrait du P.L.U.

Chapitre2 -Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels. L'habitat collectif est également présent.

Certains secteurs sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, effondrement....). On se réfèrera au plan n°4.3 des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement (annexe n°2).

Les secteurs UBa font l'objet d'OAP.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (toute nuisance sonore, visuelle ou olfactives est proscrite)
- Les constructions et installations à usage industriel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UB2
- les nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs, tels que définis par les articles R111-31 à R111-50 du code de l'urbanisme
- les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UB2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux et de véhicules épaves
- le remblaiement et/ou comblement des dolines

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage,
- Les extensions des bâtiments agricoles lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, dans la mesure où :
 - Elle s'inscrit dans le respect des normes en vigueur,
 - Elle ne génère pas de nuisances supplémentaires,
 - Elle n'a pas pour objet l'accueil d'animaux supplémentaires.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils soient réalisés en respectant le terrain naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- Aléa moyen :

Pour les projets présentant une faible vulnérabilité (terrassements peu importants et inférieurs à 2 mètres de hauteur, absence de sous-sols, construction isolée), une étude géotechnique est recommandée. A défaut, il convient de respecter les dispositions constructives suivantes :

- Eviter des surcharges importantes en réalisant un remblai sur la partie amont,
- Ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles (au minimum 0,8 m)
- Adapter la construction à la pente
- Eviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres)
- Privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels
- Remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage
- Mettre en place un système de drainage (évacuation des eaux en dehors de la zone de travaux) pour réduire des effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau
- Réaliser des butées en terre et au moyen de murs de soutènement
- Réaliser les travaux de terrassement de préférence par temps sec.

Pour les projets importants (terrassements importants, sous-sols, constructions en zone urbaine dense), une étude géotechnique spécifique au projet doit être préalablement réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction face à la nature des sols présents et aux aléas mouvements de terrains identifiés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales est interdite, sauf s'il est démontré l'absence de solutions alternatives à l'infiltration, par la mise en place d'essais spécifiques permettant de vérifier la capacité d'infiltration du point considéré et l'absence de risque de soutirage des matériaux et de pollution du milieu souterrain.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes ou avec les cours d'eau seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Principe

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- ou
- Soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Pour les constructions situées le long de la RD129, les constructions doivent obligatoirement s'implanter à 4 m de l'emprise publique.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative
- ou
- Soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point

du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 40 m² (surface d'emprise au sol).

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+C, limitée à 13 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit. En limite séparative, la hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

La hauteur en façade ne devra pas dépasser la longueur des pignons face au lac de Saint-Point.

La hauteur maximale des annexes des habitations est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« le projet peut être refusé ou n'être que sous réserve de l'observation de proscriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Généralités

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en formes et pentes de toitures, proportion de percements, harmonie de teintes. Toutefois, des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Implantation sur des terrains en pente

Les constructions s'adaptent obligatoirement au terrain et non l'inverse. Les axes principaux des constructions doivent avoir un rapport orthogonal (parallèle ou perpendiculaire) avec les courbes de niveaux, afin de respecter le contexte culturel de l'architecture vernaculaire.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre cumulés seront limités à 80 cm et la terre sera régaliée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel.

Afin de réussir l'implantation dans le terrain en pente, les constructions sont posées sur des soubassements pouvant former un étage semi-enterré.

De même, le terrassement du terrain pourrait être accentué par des murs de soutènement. Il s'agit des constructions massives à finition brute ou enduite d'aspect naturel et de teinte sombre.

Les buttes ou talus de terre rapportée (« taupinières ») sont proscrits.

Le terrassement du terrain peut être obtenu par la réalisation des murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments. La hauteur maximale de ces constructions est limitée à 1.20 mètres. Une végétation tombante sera plantée en haut des murets.

Pour les murets de soutènement, les enrochements et les gabions en vrac sont proscrits. Les gabions de type « pierres rangées » peuvent être autorisés.

Toitures

Les toitures sont à deux pans tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes et les toitures en pan unique pourront être autorisées sous conditions.

Les pentes sont comprises entre 20° et 35°.

Les matériaux de couverture devront faire appel à la terre cuite rouge foncé pour les maisons individuelles et les logements collectifs ou au zinc naturel, pré-patiné ou pré-laqué pour les anciennes fermes ou les bâtiments agricoles. Les frisettes sont d'aspect bois et d'une teinte en harmonie avec celle des menuiseries extérieures.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques...) devront être intégrés et adaptés à la logique architecturale des façades et des constructions. L'équipement devrait être limité à un dispositif par versant de toiture. Les panneaux peuvent former un pan de toiture complet, notamment pour ce qui concerne les bâtiments annexes. L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage devrait être évité. La teinte des panneaux devrait être grise. La teinte bleu-noir est proscrite.

Les cheminées sont de forme rectangulaire à l'habillage bois ou métal, ainsi qu'enduites.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisible depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

Les toits terrasses sont autorisés uniquement dans le cas où leur surface n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture ou lorsqu'ils sont végétalisés et devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Ouverture en toitures

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit seront admis à condition que l'entité du toit (faîtage et égout) est conservée.

Les formes doivent être simples et de type traditionnellement employés dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite « chien couché ». Le type « chien assis » est pros crit. (le chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit). Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries est identique à celle des menuiseries en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toitures dites « Velux ». Ces dernières sont de type patrimoine (intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture) et de teinte « canon de fusil ».

Pour minimiser l'impact visuel de ces ouvrages sur toiture et garantir une insertion qualitative, les ouvertures sur toiture sont placées sur une même horizontale, axées sur les baies de la façade ou disposées à distance égale sur la largeur de la toiture, d'une surface maximale de 0.80 x 1.00 cm ou de type verrière basé sur une juxtaposition de modules identiques.

Façades et ouvertures

Les couleurs des enduits et revêtement de façades ainsi que des menuiseries extérieures devront se conformer à la charte chromatique de la commune (annexe 4 du présent règlement), et par défaut, aux palettes de couleurs proposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Les façades sont traitées de manière minérale (enduits) et / ou habillées avec un bardage correspondant en terme de matérialité, disposition et finition aux traditions locales.

Ainsi, les enduits seront réalisés au mortier à finition talochée fin, grattée, brossée ou rustique. Les enduits ribbés, écrasés et semi-écrasés sont interdits. Les teintes des enduits sont dans la tonalité du calcaire du pays. Le nuancier chromatique de la commune servira de référence. La teinte blanche est interdite sur les façades, elle peut être utilisée uniquement sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (ornements, corniches, encadrements...)

Les finitions des bardages devront suivre le nuancier chromatique de la commune qui servira de référence.

Le bardage sera posé verticalement et la largeur des planches de bardage sera d'au moins 15 cm de large.

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade.

Les baies ont une proportion verticale marquée et s'ouvrent au moins à deux vantaux. Les baies à proportion horizontale ou en bandeaux sont constituées d'unités à proportion verticale et accentuées par des meneaux du même matériau que les menuiseries.

Les baies seront obturées :

- par des volets battants réalisés selon le modèle environnant proche et la teinte des volets reprendra les couleurs des volets de l'environnement proche de la construction. Les volets seront constitués de lames verticales avec un Z à l'intérieur.
- Par des volets roulants. Le coffre du volet roulant sera posé à l'intérieur.

Les baies seront soulignées par un encadrement peint ou réalisé avec un traitement d'enduit de ton ou finition différente à la couleur de façade, d'environ 15 cm à 20 cm de largeur, pour les nouvelles constructions.

La porte d'entrée est conforme aux dispositions traditionnelles, de facture sobre avec ou sans partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux.

Les garde-corps sont ajourés ou découpés, en bois ou en métal, à finition naturelle ou peinte.

Piscines

Pour minimiser l'impact des piscines dans le paysage, le bassin sera implanté de façon cohérente et orthogonale avec le bâti et les limites parcellaires, et présentera une forme géométrique simple (carré, rectangle, cercle...).

Il sera porté une attention très particulière à l'utilisation des teintes des liners. Les coloris vert ou beige sont préférables, le bleu est autorisé dans une teinte pâle. Le bleu azur n'est pas autorisé.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édiflée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage permettant l'accompagnement de la pente du terrain. Elle pourrait avoir une finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées d'une hauteur maximum de 1.20 m accompagné de charmilles (haie vive panachée composées d'essences champêtres locales) plantée à 0.50 mètres en recul de la limite parcellaire. Elle pourra également être formée par un mur bahut d'une hauteur de 0.50 m. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre et sans couronnement.

En clôture, les brises-vues sont interdits.

Au-delà de 0.50 mètre, ils sont admis, et accompagnés de charmilles (haie vive panachée composée d'essence champêtres locales) entre la limite parcellaire et le brise-vue.

Le portail est de forme rectangulaire à barreaux et peint de couleur discrète (vert sombre, gris clair, brun rouge...). Le bois est préféré au métal.

La libre circulation de la petite faune devra être préservée soit par des mailles de grillages suffisamment larges (10 x 10 cm) soit par des dispositifs au sol (au moins un par limite séparative) permettant le franchissement de la clôture. Ces « passages » auront une dimension de 10 cm de côté ou de diamètre.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Les espaces libres devront être aménagés en espace vert ou traités en cour et seront entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, une surface identique sera replantée.

Il est imposé la végétalisation de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

LES GRANGETTES

Section : AA

Lieudit : les PASSERATS

Lotissement « Les Passerat »

Servitudes

Les lots 1 et 2 sont frappés d'une servitude de survol d'une ligne électrique moyenne tension

Christian RATTE
Géomètre Topographe
SEPTFONTAINES
le 16 Juin 2026

Le Lotisseur
SARL BOICHARD IMMOBILIER

BOICHARD Immobilier
6 Rue Château Maurice
25270 SEPTFONTAINE
Tél. 06 07 11 76 08
480 786 524 R.C.S. Besançon

SAS JURA TOPO
6 Rue Château Maurice
25270 SEPTFONTAINE
Tél: 03 81 89 57 89 - Fax. 03 81 49 56 36
Email : contact@cabinet-ratte.fr
Port. 06 07 11 76 08