

# RENNES METROPOLE



Commune de  
**Romillé**

# Plan d'Occupation des Sols

**Règlement  
Littéral**

**Extrait**



**POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/03/2002**

Dernière Modification n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/11/2013

**Modification n°9 : dossier soumis à enquête publique**

Juillet 2018



METROPOLE  
**rennes**

DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines



# Extrait du Règlement Littéral du POS de Romillé

Modification n°9

Juillet 2018

---

## SOMMAIRE

<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>2</b>
ZONE UO	3
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>11</b>
ZONE 1NA	12

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UO

## Article UO 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2- Les installations classées entraînant un périmètre de protection (*soumises à autorisation*).
- 3- Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés.
- 4- Le camping hors terrains aménagés.
- 5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6- Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

## Article UO 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 1- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.
- 2- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transports routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

## Article UO 3

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (*celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile*).

#### 3- Conception des voies

Les voies existantes ou à créer devront être conçues ou rénovées de manière à garantir la sécurité des déplacements doux et faciliter les transports collectifs.

## Article UO 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règles en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, dans le cas des transformateurs électriques si les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Pour tous types de projets, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales est obligatoire. La récupération des eaux pluviales pour un usage privatif est cependant permise.

##### 3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau est de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

#### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

#### Article UO 5

---

##### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### Article UO 6

---

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'**alignement** (ou la limite d'emprise de la voie) ou bien **en retrait d'au moins 1 m** à compter de celui ou celle-ci.

#### Article UO 7

---

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées soit en **limites séparatives**, soit en respectant un **retrait minimal de 2 m** par rapport aux limites séparatives.

Les **annexes** peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimal d'1 m par rapport aux limites séparatives.

#### Article UO 8

---

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### Article UO 9

---

##### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### Article UO 10

---

##### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est fixée en nombre de niveaux, les niveaux s'expriment comme suit :

H = la hauteur maximale

R = le rez-de-chaussée,

x = les étages courants

S = le sommet.

##### **Étages courants (x):**

Pour les constructions à usage principal d'habitation, la hauteur des étages courants est de 3 m maximum entre planchers.

Pour les constructions à usage principal d'autres destinations, la hauteur des étages courants n'est pas réglementée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées afin de prendre en compte la configuration des **constructions existantes**.

##### **Sommet (S):**

Il correspond au(x) dernier(s) niveau(x) de la construction. Il est composé de **comble(s)\* (C)**, **attique(s)\* (A)**, la combinaison des deux ou de règles spécifiques définies aux plans de détail du règlement graphique.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

En zones UO (et 1AUo afférente), la **hauteur maximale des constructions n'excédera pas R+2+C/A (comble(s)\* (C) ou attique(s)\*(A))** sur voie.

Cas particulier de construction dans la pente : Pour les terrains, dont la voie est en surplomb du terrain assiette du projet, l'"arrière" de la construction pourra présenter une hauteur plus importante que l'avant sur voie, afin que la construction s'adapte à la pente naturelle.

**\* Attique**

Étage(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que les étages inférieurs et présentant des retraits significatifs même discontinus avec les étages inférieurs.

**\* Comble**

Un comble est un ensemble constitué soit par la couverture et la charpente, soit par un dératèlement dans la limite de la moitié de la hauteur d'un étage droit du bâtiment. Le comble ne constitue pas un étage droit.

## Article UO 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement/accroche aux constructions limitrophes.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau, doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

#### Traitement des rez-de-chaussée

Le traitement du rez-de-chaussée, socle de la construction doit être en rapport harmonieux avec la hauteur de la construction.

Les vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être recherchées.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

#### Toiture

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques, garde-corps...

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les émergences des cages d'escalier ou d'ascenseur doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié visant à réduire l'impact dans le paysage (volumétrie, percements...).

#### Matériaux

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

#### Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction,



- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (*chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...*),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (*peinture ou enduit à la chaux...*).

### Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### Revêtements de sol

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs.

### Clôtures

Les clôtures doivent permettre les continuités écologiques et/ou hydrauliques de surface.

## Article UO 12

### Aires de stationnement

#### 1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

##### 1.1 - Normes à respecter (normes minimales)

*Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : Il ne peut être exigé plus d'1 **place** de stationnement par logement.*

*Constructions destinées à l'habitation*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

*Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

*Bureaux et activités (normes maximales)*

Il ne peut être réalisé plus d'1 **place** de stationnement par tranche complète de **40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

##### 1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction ou à proximité ou à proximité dans un rayon de **500 m** maximum.

#### *Modalités de calcul*

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

#### *Dimensionnement du stationnement*

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **18%**.

## **2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **2.1 - Normes à respecter**

#### *Constructions destinées à l'habitation*

Il est exigé au minimum **1 emplacement** par logement créé.

#### *Bureaux, commerces*

Il est exigé au minimum **1 emplacement** par tranche complète de **150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de plancher commerciale**.

#### *Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

### **2.2 - Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

#### *Modalités de calcul*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

## Article UO 13

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

---

#### 1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de végétalisation :

**20 % de la superficie du terrain**, assiette du projet, devront être maintenus en pleine terre. Ils pourront être aménagés en espaces paysagers. Ces espaces libres seront situés hors emplacement réservé et hors espaces de circulation et stationnement.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans ces espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation de "bâtiment îlot"<sup>1</sup>.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces éco-aménagés ou paysagés.

#### 2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...). Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m du tronc des arbres significatifs existants et repérés au règlement graphique, au titre des Espaces Boisés Classés.

La végétalisation des espaces privés participe à l'ambiance générale des rues, mais aussi à la qualité de vie et à la régulation thermique des espaces urbains. Les plantations sont d'essences locales (éviter les hybrides).

L'emploi de végétaux adaptés à la nature du sol, ne nécessitant pas d'amendement régulier des sols ni d'arrosage en cas de déficit hydrique saisonnier au-delà de la période de reprise des végétaux, sera privilégié. L'emploi de bâches est proscrit.

Les végétaux seront plantés à une distance suffisante des édifices et des réseaux, afin de permettre leur développement dans de bonnes conditions. Le choix des arbres sera adapté à leur implantation en lien avec les façades bâties et leur développement futur. Ils seront aussi facilement accessibles pour leur entretien.

Les espaces plantés en pleine terre seront conçus de manière à ne pas nécessiter d'arrosage, au moins une fois les plantes installées.

## Article UO 14

### Possibilités maximales d'occupation du sol

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article UO 15

---

---

#### <sup>1</sup> "BÂTIMENT-ÎLOT"

*Pour l'application des règles qui y font référence, une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment-îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics.*

*Ici, la construction est prise en totalité, y compris :*

- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale ;
- les accès privés aux constructions ou parkings (rampes d'accès aux parkings souterrains, rampes d'accès handicapés, allées privées, escaliers,...) ;
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée.

## **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'approvisionnement en énergie des constructions devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La végétalisation des façades de constructions, comme des toitures, est encouragée.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Dans les opérations d'ensemble, des aires adaptées à la collecte et la gestion des déchets devront être prévues en cohérence avec le projet urbain et que toutes dispositions soient prises pour leur insertion urbaine et paysagère.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# ZONE 1NA

## Article 1NA 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

## Article 1NA 2

---

### Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement:
  - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ;
  - que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;
  - que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

## ARTICLES 1NA 3 à 1NA 14

---

**Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.**