



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Clayes

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

## Sommaire

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 5

1. Une identité de commune-nature à conforter pour un cadre de vie de qualité..... 10
2. Des services et usages métropolitains au service du développement de la commune..... 11

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 13

1. OAP "ZAC des Petites Haies" ..... 15

## Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunales qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenu de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).










# Partie 1











## Le projet urbain communal





### Privilégier un développement attractif garantissant une offre urbaine variée et de qualité

-  Intensifier et renouveler le centre-bourg
-  Secteur urbain existant
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur d'extension urbaine à vocation mixte






### Préserver le cadre naturel, intégrer les contraintes et valoriser les ressources

-  Monument historique
-  Point de vue
-  Entrée de ville
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

### Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités

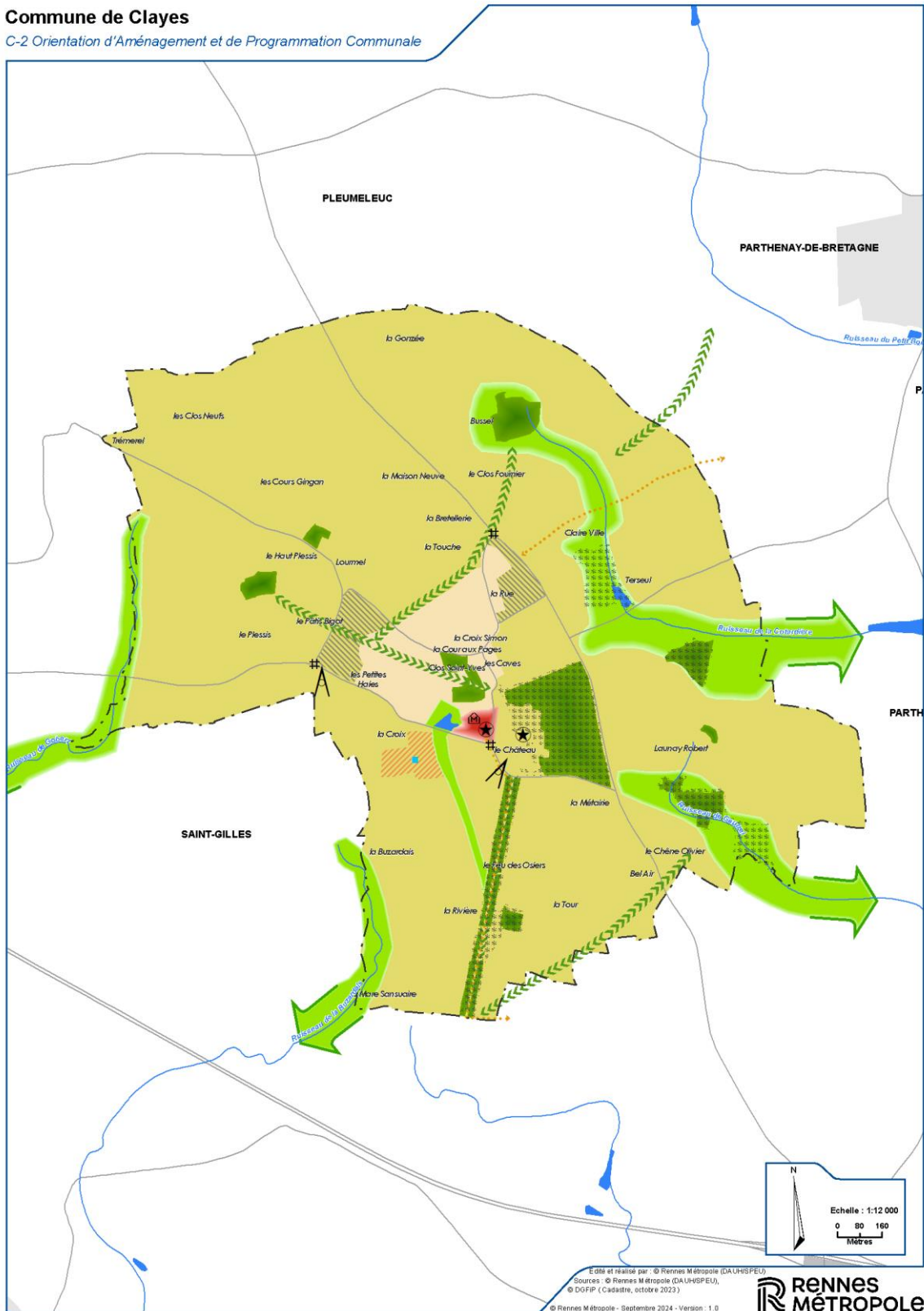
-  Cheminement doux communal
-  Equipement communal

### Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité des communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Mairie






### Commune de Clayes

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale
















### Privilégier un développement attractif garantissant une offre urbaine variée et de qualité

-  Intensifier et renouveler le centre-bourg
-  Secteur urbain existant
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur d'extension urbaine à vocation mixte





### Préserver le cadre naturel, intégrer les contraintes et valoriser les ressources

-  Monument historique
-  Point de vue
-  Entrée de ville
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

### Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Cheminement doux communal
-  Equipement communal

### Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité sur les communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Mairie

## Introduction

Clayes est située à moins de 15 Km au Nord-Ouest de Rennes. Cette proximité de la capitale bretonne est un atout qui nécessite une réflexion globale de son urbanisation future qui devra respecter le caractère rural et préserver les qualités patrimoniales particulières de la commune, notamment son château et le site classé qui l'accompagne. La commune accueille une population d'environ 900 habitants et connaît une croissance mesurée et irrégulière.

L'objectif pour les prochaines années sera donc d'accueillir de façon modérée mais régulière une nouvelle population et permettre :

- le maintien du dynamisme de l'école,
- l'installation de commerces dans le tissu urbain pour garantir un développement préservant son identité communale et la qualité de son cadre de vie.

## 1. Une identité de commune-nature à conforter pour un cadre de vie de qualité

### Un patrimoine bâti remarquable au cœur du projet communal

L'identité de la commune est forgée autour de son château, de son parc et de la rabine qui menait jusqu'à la route royale de Paris à Brest, dont le débouché a perdu tout son sens depuis la création de la 4 voies. Il en ressort la nécessité de prendre en compte la proximité du château et de son parc dans toutes les réflexions conduites sur le développement de la commune et de son bourg en particulier. Les extensions urbaines, les petites opérations dans le bourg, les rénovations ou créations d'équipements, la création d'une zone de loisirs, doivent toutes prendre en compte cette "présence" incontournable qui fait partie de la qualité de vie à Clayes.

### Un patrimoine ordinaire à valoriser

Outre le château et la croix de l'ancien cimetière, certaines constructions sont caractéristiques du passé rural de Clayes (soit par le bâti lui-même, soit par l'organisation d'un ensemble bâti) ou composées d'éléments architecturaux particuliers. Il est souhaité de les conserver au titre des éléments identitaires de la commune.

Le recensement de ce patrimoine a donc pour objectif de :

- sensibiliser les propriétaires sur l'intérêt patrimonial de leur bâti,
- conserver les caractéristiques de ce bâti lors de leur réhabilitation,
- autoriser le changement de destination des anciennes constructions agricoles (à condition de ne pas gêner l'activité agricole) afin de ne pas voir ces bâtiments tomber en ruine.

### Un patrimoine naturel à protéger pour ses valeurs écologiques et paysagères

L'objectif consiste à pérenniser l'intérêt écologique des zones naturelles de la commune liées aux cours d'eau, aux zones humides ou aux boisements et bocage. Les plus remarquables sont donc inconstructibles et les aménagements susceptibles de les réduire ou de les dénaturer y sont interdits. Il s'agit :

- du vallon du ruisseau de la Cotardière (Deux Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques (MNIE) : Prairies et plan d'eau de Clairville, Bois de Terseul) ;
- du vallon du ruisseau de Gautrel (Un MNIE : Bois et zones humides de la Perruche-Bel Air) ;
- de l'ensemble naturel du parc et de l'allée boisée du château et du vallon du ruisseau de Saint-Yves (Deux MNIE : Rabine du Château de Clayes-Pâlys, Parc boisé du Château de Clayes) ;
- du vallon du ruisseau de la Buzardais ;
- du vallon du ruisseau de Gobert.

Les sites remarquables décrits ci-dessus s'enrichissent grâce aux liaisons qu'ils entretiennent avec les autres milieux agronaturels. Ainsi, tous les grands ensembles naturels sont protégés au PLUi, à savoir les zones humides, les réseaux bocagers et zones boisées. Le maillage bocager présente en effet un intérêt écologique majeur pour la faune et la flore. Il participe à la limitation de l'érosion des sols, la réduction des vents, la rétention des eaux... Face à ce constat, la commune souhaite conserver et renforcer les haies, principalement celles situées au sein des continuités bocagères ou en bordure de chemins. Outre sa pérennisation, la trame bocagère sera renforcée aux abords de certains secteurs sensibles : espaces à urbaniser, paysage agricole ouvert, bords de chemins...

### Accroître les itinéraires de promenade dans la campagne et valoriser les usages de loisirs

Le projet vise à organiser un maillage cohérent d'itinéraires de promenade piéton-vélo et favoriser les

échanges entre eux à l'échelle de la commune et en lien avec les territoires voisins.

Il consistera notamment :

- en une liaison entre les hameaux de Clairville et de Terseul le long de la RD21,
- en une liaison entre la voie communale 6 et le chemin de La Croix le long de la RD421,
- en une liaison entre la voie communale 6 et la Tour via la RD421 et le chemin communal n°5,
- dans le prolongement du hameau de Clairville jusqu'à la limite communale de Parthenay de Bretagne,
- en l'achèvement de la liaison entre le hameau de Terseul le long du ruisseau de la Cotardière jusqu'à la commune de Saint-Gilles où il se poursuit,
- en une liaison le long de la limite communale avec la commune de Saint-Gilles au nord de la Buzardais.
- en une liaison entre le chemin du Plessix et le Haut Plessix.

## 2. Des services et usages métropolitains au service du développement de la commune

### Accueillir de nouveaux habitants

#### En s'inscrivant dans les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Il s'agit de poursuivre le développement de la commune dans le respect des objectifs du PLH.

L'équilibre dans le renouvellement de la population suppose de créer les conditions qui permettent à Clayes de régénérer et de développer sa structure démographique.

Cet objectif s'inscrit dans une solidarité d'agglomération définie par les orientations du PLH en vigueur. Ce dernier vise au maintien de l'équilibre global du marché en permettant à chacun de trouver un logement satisfaisant à sa demande en :

- variant la taille des logements proposés afin de rééquilibrer progressivement le parc ;
- variant la typologie des logements construits ;
- réalisant des logements locatifs, afin de répondre à cette demande soutenue.

Au travers d'un développement modéré mais régulier, il s'agit de permettre le maintien des équipements communaux et en particulier l'école sans s'exposer à un besoin de son extension.

Les nouveaux objectifs de production de logements se traduiront à travers plusieurs projets sur la commune, combinant construction de nouveaux logements dans la partie agglomérée de la commune et extensions urbaines, en particulier :

- la poursuite de l'urbanisation de la ZAC des Petites Haies en extension urbaine, (Voir OAP de quartier - ZAC des Petites Haies).
- l'aménagement du secteur de la Rue au nord du bourg en extension urbaine

#### En préservant la campagne et son activité agricole de l'urbanisation

Le projet de la commune protège les espaces agricoles et les paysages agro-naturels de qualité de toute autre possibilité de construire ou d'utiliser le sol afin de :

- limiter la dispersion de l'habitat en campagne et l'extension urbaine dans les hameaux et les sites agricoles,
- économiser le foncier agricole nécessaire au développement de la commune,
- valoriser et protéger l'économie agricole pour assurer sa pérennisation,
- restreindre la possibilité de changement de destination des bâtiments en campagne. La possibilité de changement de destination est conditionnée à la valeur patrimoniale du bâti, d'une part (bâti recensé uniquement), et à la protection des sièges d'exploitation (pas de changement de destination pour des sièges en activité ou ayant cessé l'activité depuis moins de 3 ans), d'autre part.

### Un développement au profit de nouveaux équipements et commerces favorable aux déplacements alternatifs à la voiture mono-passager

#### En permettant l'installation à terme de commerces dans le bourg

Avec une population de 1000 habitants environ en 2035, la commune ne pourra pas prétendre à bénéficier d'une offre commerciale importante. Il est toutefois souhaité que le projet facilite l'installation éventuelle de commerces en :

- édictant un règlement adapté aux exigences des commerces,
- concevant des espaces publics conviviaux,
- saisissant toute opportunité foncière ou de mutation du bâti pour examiner la possibilité d'installer un commerce ou service.

Au-delà de l'intérêt pour la vie et l'animation du bourg, ce serait aussi une manière de limiter l'usage de la voiture mono passager.

### En créant un pôle d'équipements au sud du bourg, accessible à pied

Afin de répondre aux besoins liés à l'augmentation de population de la commune, le projet permet potentiellement la délocalisation des équipements sportifs et culturels afin de réduire les nuisances. Leur implantation serait possible entre le parking de l'étang et la route de la Buzardais, à proximité immédiate du bourg et ainsi facilement accessible à pied. L'aménagement de ce nouveau site serait conçu pour ne pas masquer les vues sur le paysage lointain dont bénéficie le bourg vers le sud ni les vues et les perspectives en venant du château vers ce secteur.

### En aménageant des liaisons cyclables vers Saint-Gilles et Parthenay-de-Bretagne afin de bénéficier d'équipements et services intercommunaux

Dans le même esprit, la commune souhaite pouvoir accéder à des équipements ou services dont elle ne dispose pas autrement qu'en étant obligé de prendre sa voiture. C'est pourquoi le projet communal permet la création de cheminements piétonniers et cyclistes vers Saint-Gilles et Parthenay-de-Bretagne.

### En aménageant des espaces publics de qualité

Le projet de développement de la commune nécessite de requalifier les nouvelles entrées de bourg sur la RD21 et sur la RD421 en lien avec la réalisation des nouveaux quartiers. Cela pourrait se traduire par des aménagements, y compris paysagers, visant à limiter la vitesse et favoriser le partage de la voie avec les piétons et les cyclistes. Dans ce cadre, chaque projet devra être en mesure d'apporter des réponses en matière de création d'espaces publics de qualité afin de conforter le cadre de vie.

### En maintenant la qualité d'offre de transports en commun et en favorisant les déplacements piétons et cyclistes dans le bourg

La commune bénéficie depuis 2014 d'une desserte en bus de grande qualité, avec un accès direct à Rennes-Villejean, qu'il convient absolument de conserver afin d'inciter le plus possible les habitants actuels et futurs d'utiliser ce réseau qui permet aussi un accès aisé aux collégiens vers Romillé.

Par ailleurs, développer les circulations douces est également une réelle alternative à l'automobile pour les trajets courts qui peuvent être effectués à pied ou à vélo et particulièrement adaptés à la taille du bourg. De nombreux chemins existent déjà dans le bourg permettant aux habitants d'accéder aux équipements publics (école, mairie, salle polyvalente,...) depuis les

lotissements existants. Ces cheminements sont à protéger impérativement.

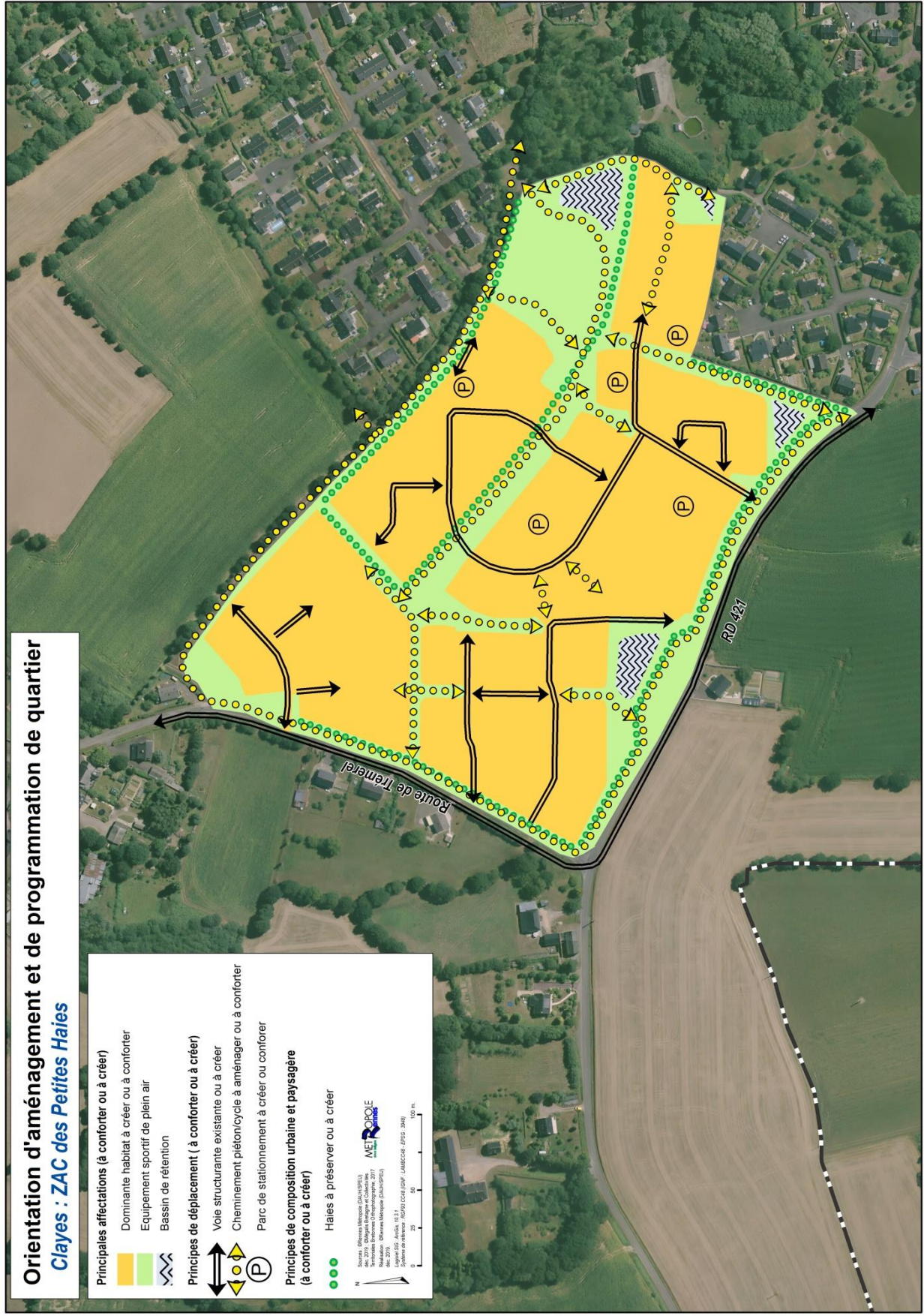
Un effort sera également porté sur le partage des voies existantes dans le bourg en aménageant des cheminements piétons et cycles. De même, l'aménagement des futurs quartiers devra poursuivre cette logique en créant des chemins confortables vers les quartiers existants, les arrêts de bus, vers le bourg et les équipements publics.

Il conviendra par ailleurs de prévoir l'aménagement d'une traversée piétonne sécurisée de la RD 21.

# Partie 2

## Les OAP de quartier





**Orientation d'aménagement et de programmation de quartier**  
**Clayes : ZAC des Petites Haies**

**Principales affectations (à conforter ou à créer)**

- Dominante habitat à créer ou à conforter
- Equipement sportif de plein air
- Bassin de rétention

**Principes de déplacement (à conforter ou à créer)**

- Voie structurante existante ou à créer
- Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
- P Parc de stationnement à créer ou conforter

**Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)**

- Haies à préserver ou à créer

N  
 Rennes Métropole (Mars 2015)  
 44000 Clayes (Mars 2015)  
 Rennes Métropole  
 Services Techniques  
 Direction des Services Techniques  
 Service des Aménagements  
 0 25 50 100 m  
 METROPOLE  
 Rennes Métropole  
 Services Techniques  
 Direction des Services Techniques  
 Service des Aménagements  
 0 25 50 100 m

## 1. OAP "ZAC des Petites Haies"

**Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Ouest de la commune**



### Description du site

Localisation et délimitation : Le quartier des Petites Haies est situé à l'ouest du bourg en continuité du centre, des lotissements des Chênes et de la Croix Simon. Le périmètre opérationnel de la ZAC est délimité par le hameau de Lourmel à l'ouest, la RD421 au sud, des espaces agricoles, le lotissement de la Croix Simon au nord et le bourg à l'est.

### Superficie

Le projet de ZAC s'étend sur une surface d'environ 9,8 hectares.

### Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles agricoles nues et d'une maison d'habitation isolée. Au fil de l'avancement de l'opération, le site accueille progressivement de nouveaux logements.

### Enjeux / objectifs

La création de ce nouveau quartier par extension urbaine du bourg permettra d'accueillir l'essentiel des nouveaux habitants sur la commune dans les 10 prochaines années.

Dans le cadre d'une "Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme" (ADDOU) menée avec différents partenaires, la commune s'est fixée 6 orientations pour la réalisation de ce projet :

- assurer l'accueil d'une population diversifiée dans un cadre de vie de qualité,
- favoriser les modes doux de déplacements les moins polluants,
- préserver la ressource en eau,
- produire un habitat respectueux des ressources,
- construire un quartier harmonieux porteur d'identité,
- avoir une gestion durable du quartier.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le nouveau quartier permettra à terme d'accueillir environ 175 logements. À titre indicatif, on estime que 63 logements resteront à livrer en 2020.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue par le SCoT** : 25 logements à l'hectare.



## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Le projet propose un système de quartiers plus ou moins grands et une trame où sont privilégiées les formes urbaines compactes et d'un gabarit R+1+C, correspondant au bâti ancien sur la commune.

### 2/ Traitement des lisières

Un jardin public aménagé à l'Est du site constitue une transition du projet avec les quartiers existants. Des franges paysagères ont été mises en place autour du quartier.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le quartier sera fortement ancré dans son paysage et une large place y est réservée aux espaces verts publics :

- porteurs d'identité, le patrimoine naturel et paysager sera protégé et valorisé (conservation des haies bocagères, replantations, conservation des chemins creux existants),
- les perspectives sur la campagne seront mises en valeur. Ainsi, le chemin aménagé depuis Lourmel offre une vue vers les paysages lointains au sud,
- l'entrée ouest par la RD421 offrira une approche fortement paysagère du bourg.
- Au-delà du rôle de récupération des eaux pluviales, les quatre bassins tampons aménagés apportent des zones de respiration paysagère.

De plus, sur l'espace privé, un objectif de végétalisation est appliqué à la parcelle avec un objectif de l'ordre de 40% de surfaces éco-aménagées dont une part non négligeable de pleine terre est attendue. Pour le calcul des surfaces éco-aménagées, il est possible de s'appuyer sur la définition réglementaire.

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Pas de disposition particulière.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Le projet prévoit la création d'un accès depuis la D421 et de 3 accès depuis l'Ouest de l'opération. Afin de préserver la sécurité et la tranquillité des riverains, l'accès automobile sera limité par îlots.

**Voies structurantes** : Il n'y a pas de voie structurante dans le quartier au regard des choix d'aménagement.

**Desserte en transports collectifs** : Un accès scolaire est aménagé au sud pour rejoindre le lycée de Montfort. Par ailleurs, la desserte bus du quartier est assurée par les arrêts "Centre", "Cour aux Pages" et "Croix Simon".

**Desserte pour les modes actifs** : De nombreux chemins existants ou créés permettent l'accès direct au centre-bourg et ses équipements.

**Stationnement** : Plusieurs zones de stationnement de configurations différentes sont réparties sur l'ensemble du quartier.

## Condition de réalisation

---

Aménagement d'une opération d'ensemble.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.