

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le 20/02/2026

webdelib

ID : 086-248600413-20260209-CC20260209029_A-DE

Commune de

SCORBE-CLAIRVAUX

Plan Local d'Urbanisme

Scorbé-Clairvaux



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 09/02/2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Châtelleraut,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 30/06/2025

APPROUVÉ LE : 09/02/2026

Dossier 21088605
15/12/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. TRANSMETTRE AUX GENERATIONS SUIVANTES LES RICHESSES D'AUJOURD'HUI	5
Eléments de contexte.....	6
Objectif – Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti	6
Objectif – Préserver le cycle de l'eau, ressource vitale.....	7
Objectif – Favoriser le développement de la biodiversité	7
Objectif – Préserver les sols de l'artificialisation	10
ORIENTATION 2. RECHERCHER UNE GESTION RAISONNEE DES RESSOURCES	11
Eléments de contexte.....	12
Objectif - Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies.....	12
Objectif - Prendre en compte les risques et nuisances pour un urbanisme résilient	13
Objectif - Veiller au bon fonctionnement des réseaux	13
Objectif – Construire une mobilité économe en ressource	13
ORIENTATION 3 : CONFORTER LE BOURG DE SCORBE-CLAIRVAUX.....	15
Eléments de contexte.....	16
Objectif – Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 2 347 habitants en 2035	16
Objectif – Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de bien en cœur de bourg	16
Objectif – Permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le bourg (et non dans les villages).....	16
Objectif – Encourager la mixité sociale et générationnelle au sein des nouvelles opérations.....	16
Objectif – Permettre les aménagements du centre-bourg favorisant son attractivité et son accessibilité	17
Objectif - Préserver et qualifier les entrées de bourg.....	17
Objectif – Maintenir et renforcer l'offre de services, commerces et équipements	18
Objectif - Conforter le site de loisirs et sportifs du Bois Richard	18
ORIENTATION 4 : RENFORCER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE.....	19
Eléments de contexte.....	20
Objectif - Permettre le développement d'Andritz Euroslot en limitant l'impact sur les terres naturelles et agricoles.....	20
Objectif - Encourager le développement de la champignonnière	20
Objectif – Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles.....	20
Objectif – Permettre la création et le développement des sites d'exploitation.....	21
Objectif - Développer le tourisme vert en s'appuyant sur le patrimoine et sur la voie verte	21
Objectif - Favoriser le développement des communications numériques	21
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	22
Objectif – Favoriser des formes d'habitat denses dans le bourg.....	23
Objectif - Viser une consommation d'espace maximale en extension urbaine de moins d'1 ha	23

PREAMBULE

Située dans la vallée fertile de l'Envigne, dans le département de la Vienne, Scorbé-Clairvaux est une commune qui a su préserver son patrimoine historique civil et religieux ainsi que ses paysages ruraux. Elle bénéficie **d'une situation géographique privilégiée, à mi-chemin entre le Poitou et la Touraine et à proximité des grands axes routiers**. De ses traditions maraîchère, agricole, commerciale et artisanale, et de son histoire millénaire qui remonte à l'Antiquité gallo-romaine pour le bourg, elle a conservé une identité propre, résolument ouverte sur l'avenir mais authentiquement attachée à son passé. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Châtelleraut.

La commune est située à **10 km de Châtelleraut**, grande ville la plus proche, par la RD 725 et à 30 km au nord de Poitiers, préfecture de la Vienne. Le bourg, situé à un **carrefour passager** au milieu d'un pays voué aux cultures légumières et maraîchères, conserve les traces laissées par son passé de foires et de marchés réputés aux XVI et XVII^{ème} siècle.

En 2021, la commune de Scorbé-Clairvaux **compte 2 193 habitants (INSEE)** et couvrait une superficie de 22,85 km².

La commune est composée **d'un bourg situé sur le long de la RD725**, et de plusieurs autres entités urbaines issues des différentes fusions opérées à travers l'histoire, dont les plus importantes sont le Haut Clairvaux, la Besserie, et l'Envigne. Il existe également **de nombreux écarts** (fermes, châteaux, maisons isolées).

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par les collectivités locales de Scorbé-Clairvaux, de Grand Châtelleraut et du SCOT du Seuil du Poitou. Les objectifs du PADD sont fixés sur une période de 10 ans s'étalant de l'année 2025 à l'année 2035.

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 24 mars 2025. Ce projet de territoire, **projet politique** est **articulé autour de 4 orientations**, qui sont les suivantes :

- Orientation 1. TRANSMETTRE AUX GENERATIONS SUIVANTES LES RICHESSES D'AUJOURD'HUI
- Orientation 2. RECHERCHER UNE GESTION RAISONNEE DES RESSOURCES
- Orientation 3. CONFORTER LE BOURG DE SCORBE-CLAIRVAUX
- Orientation 4. RENFORCER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

Ces 4 orientations sont déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Scorbé-Clairvaux. Enfin, **une cinquième orientation** a été définie et présente spécifiquement « **les objectifs chiffrés de la consommation foncière** ».

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le 20/02/2026

webdelib

ID : 086-248600413-20260209-CC20260209029_A-DE

ORIENTATION 1. TRANSMETTRE AUX GENERATIONS SUIVANTES LES RICHESSES D'AUJOURD'HUI

Éléments de contexte

La commune de Scorbé-Clairvaux est dotée d'un riche patrimoine culturel et naturel. Le projet de territoire s'attache à préserver ce patrimoine, à en assurer sa mise en valeur pour le transmettre aux générations futures.



Abords arborés du château de Clairvaux

Ainsi, le PLU s'attache à préserver et à mettre en valeur le patrimoine culturel qui traduit l'histoire de la commune mais également à préserver la biodiversité pour léguer aux générations futures un cadre de vie de qualité.

En effet, face à la perte de la biodiversité, les territoires se doivent de préserver leur environnement. Le territoire communal se caractérise par une trame verte et bleue dense et diversifiée entre la vallée de l'Envigne, la cuesta boisée et les cavités du Haut Clairvaux. En sus de leurs valeurs écologiques, les boisements, le maillage bocager, les cours d'eau et les zones humides participent au cadre de vie communal. Les élus ont donc affiché leur volonté de préserver ces espaces.

Objectif – Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti



La commune de Scorbé-Clairvaux compte plusieurs châteaux, notamment le château de Scorbé et le château des Robinières, ainsi que le pôle châtelain Richard Cœur de Lion, qui témoignent de l'histoire locale. Le projet de territoire protège le petit patrimoine bâti ainsi que les abords des monuments historiques.

Le projet de territoire valorise également le potentiel de reconversion des corps de ferme délaissés ou en cours de cession d'activité, par le changement de destination.

Château du Haut Clairvaux

Objectif – Préserver le cycle de l'eau, ressource vitale

Le projet de territoire vise à préserver les zones humides qui assurent des fonctions écologiques (support de la biodiversité), hydrologiques (stockage et transfert de l'eau permettant de réguler les crues) et épuratrices (amélioration de la qualité de l'eau).

Au-delà de la préservation des zones humides, le projet de territoire veille à la préservation de l'ensemble du cycle de l'eau en préservant également les cours d'eau et leurs abords

Objectif – Favoriser le développement de la biodiversité

La préservation de la biodiversité passe par des outils réglementaires, mais également par une sensibilisation du public à la richesse du patrimoine. Ainsi, le PLU met en place des recommandations pour renforcer la biodiversité à travers une OAP Trame Verte et Bleue et s'inscrit dans la continuité du schéma directeur paysager qui établit des stratégies d'aménagement de paysage et de biodiversité d'avenir.

Le PLU préserve les boisements jouant à la fois un rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Ils sont essentiellement localisés dans la vallée de l'Envigne et sur la cuesta.

***Boisement sur la commune de
Scorbé-Clairvaux***



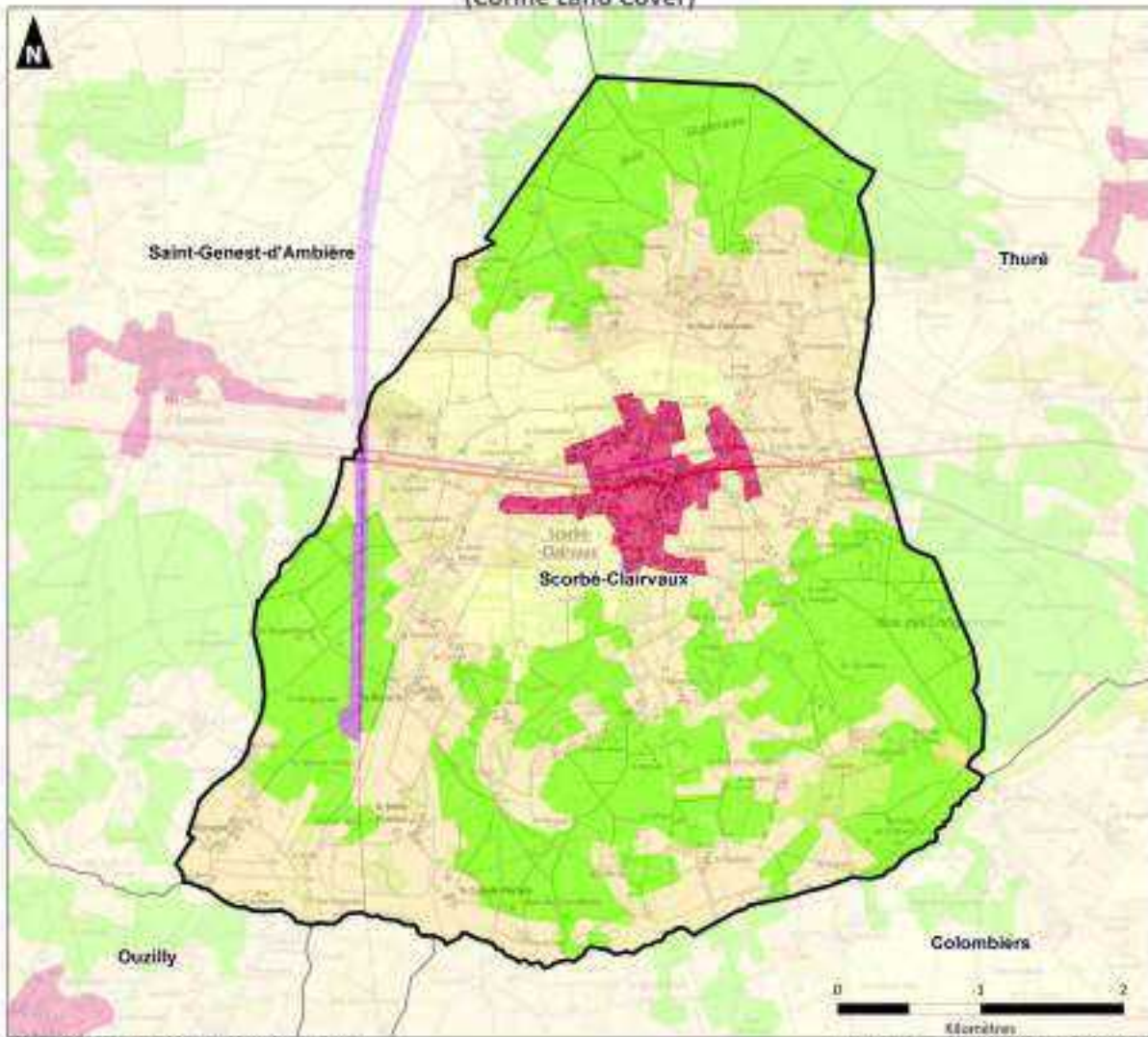


Commune de Scorbé-Clairvaux (86)

Plan Local d'Urbanisme



Occupation du sol en 2018 (Corine Land Cover)



Sources : IGN - Corine Land Cover - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

- Commune de Scorbé-Clairvaux
- Limite communale




Occupation du sol :

- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Terres arables
- Prairies
- Zones agricoles hétérogènes
- Forêts
- Mieux à végétation arbustive et/ou herbacée







Occupation des sols sur la commune de Scorbé-Clairvaux

Schéma directeur paysager

Légende

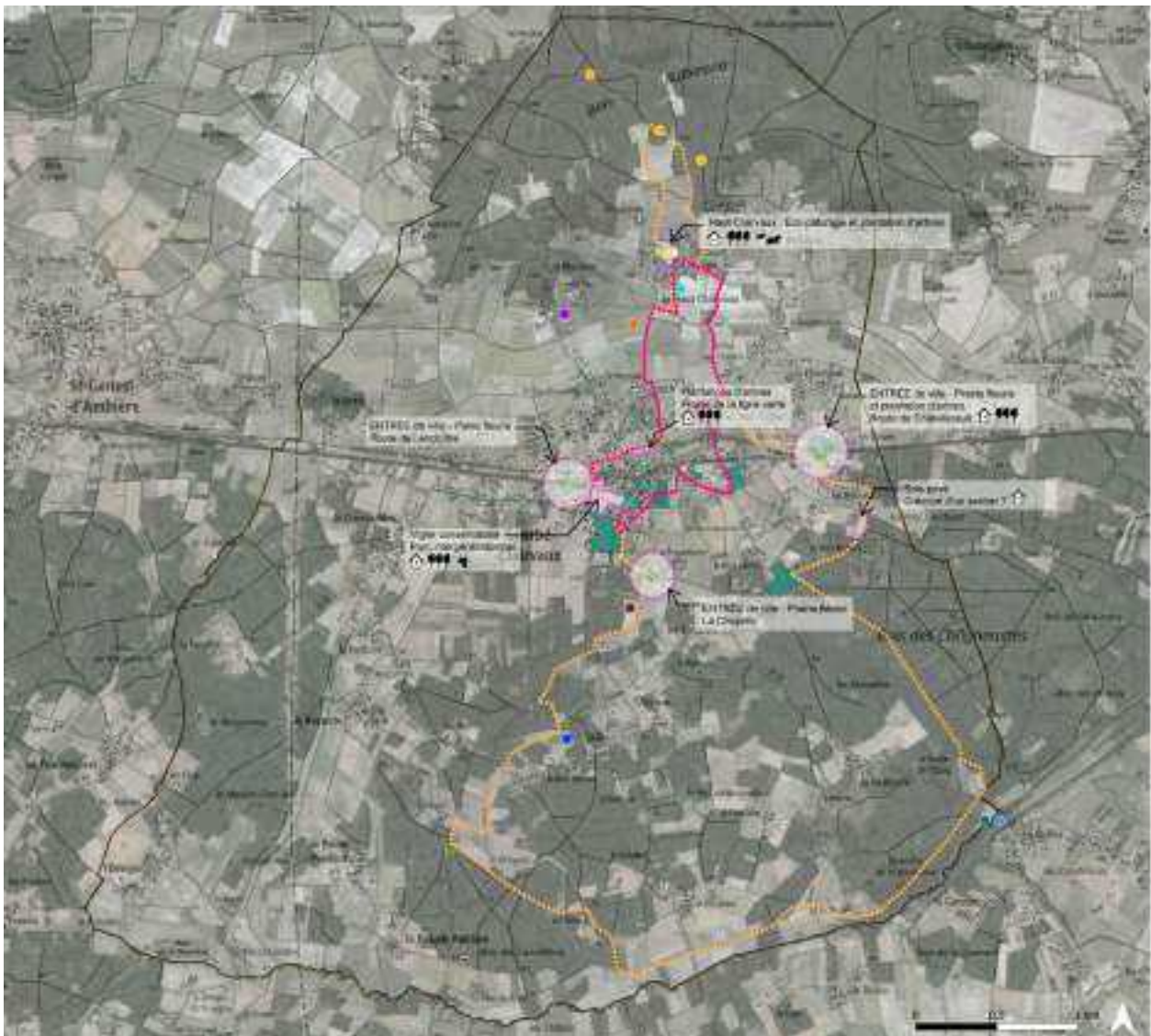
-  Limite communale
-  Espaces verts de la commune
-  Cours d'eau

PROJETS D'AMÉNAGEMENTS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

-  Entrée de ville requilibrée pour accueillir la nature
-  Grand parcours botanique des unités écologiques de la commune
-  Petit parcours botanique des unités écologiques de la commune
-  Plantation d'arbres
-  Installation de nichoirs et d'abris pour la faune
-  Création d'une vigne conservatoire des cultures délaissées sur sol sableux
-  Mise en place d'éco-pâturage

POINT D'INTÉRÊT FLORISTIQUE

-  Chênaie acidophile
-  Friche prénale pluriannuelle
-  Végétation des vieux murs et murets en pierre
-  Prairie de fauche
-  Culture sur sol argilo-limoneux
-  Pièce d'eau à végétation enracinée
-  Culture délaissée sur sol sableux
-  Zones rudérales et bords de trottoir
-  Plantation d'arbres : robinier
-  Mégophorbies
-  Végétation des cours d'eau
-  Boisements humides



Objectif – Préserver les sols de l'artificialisation

Le projet de PLU limite l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine du bourg.

Vue aérienne du bourg de Scorbé-Clairvaux en 1950

Vue aérienne du bourg de Scorbé-Clairvaux en 2020



ORIENTATION 2. RECHERCHER UNE GESTION RAISONNÉE DES RESSOURCES

Éléments de contexte

La gestion des ressources est devenue un enjeu majeur. La transition énergétique est un processus qui se développe à toutes les échelles. Les élus souhaitent permettre aux habitants de se doter de dispositifs de production en énergies renouvelables tout en se préoccupant de leur bonne insertion dans le paysage.

Le PLU s'inscrit dans la continuité des politiques publiques développées dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et dans le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Objectif - Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire sa dépendance aux énergies fossiles, le territoire doit chercher une utilisation raisonnée des énergies. Ainsi, il est retenu les objectifs suivants :

- Dans les quartiers récents, assurer une cohérence architecturale permettant la densification du tissu urbain tout en permettant la rénovation énergétique ;
- Encourager l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants comme sur les nouveaux bâtiments en accord avec la préservation du patrimoine ;
- Permettre également l'installation d'infrastructures d'énergies renouvelables en accord avec la préservation des grands paysages, et notamment des cônes de vue depuis le château du Haut Clairvaux.



Vue panoramique en direction du bourg de Scorbé-Clairvaux près du donjon du haut-Clairvaux



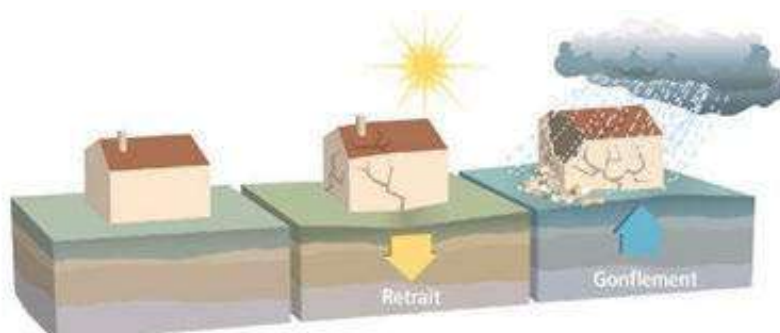
Vue ouverte depuis le plateau vallonné en direction du sommet de la cuesta

Objectif - Prendre en compte les risques et nuisances pour un urbanisme résilient

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux différents risques présents sur le territoire, le PLU :

- Prend en compte le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser ;
- Préserve les champs d'extension des crues des nouvelles constructions ;
- Limite les nouvelles constructions sur les secteurs de cavités identifiées ;
- Prend en compte les nuisances sonores dans le choix des secteurs de développement ;
- Informe les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles.

Le risque retrait et gonflement des argiles



Objectif - Veiller au bon fonctionnement des réseaux

Le projet de territoire veille au bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées pour s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Il prévoit également de limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques. Ainsi,

- La présence du réseau d'assainissement collectif est un critère de classement en zone urbaine pour les secteurs à vocation d'habitat,
- Le PLU intègre la réalisation récente de la nouvelle station d'épuration et s'assure du bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées,
- Le PLU limite la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques.

Objectif – Construire une mobilité économe en ressource

Le projet de territoire s'attache à développer une mobilité économe en ressource afin de limiter sa dépendance aux énergies fossiles, à réduire les gaz à effet de serre et favoriser une mobilité active.

Pour cela le PLU :

- Développe les liaisons douces, supports de la mobilité active, notamment entre les zones d'habitat et les équipements et services ainsi que les zones économiques ;
- Préserve la voie verte, axe cyclable structurant à l'échelle du Département ;

- Facilite l'usage quotidien du vélo, en poursuivant le déploiement de parcs à vélo dans les espaces fréquentés et en sécurisant les déplacements
- Favorise la mise à disposition de vélo en libre-service dans la continuité des actions menées par la Communauté d'Agglomération (plan Vélib'leu) qui possède la compétence mobilité ;
- Permet le développement de bornes de recharge pour véhicules électriques (publiques, partagées ou privées).



Voie verte à Scorbé-Clairvaux

ORIENTATION 3 : CONFORTER LE BOURG DE SCORBE-CLAIRVAUX

Éléments de contexte

Scorbé-Clairvaux se caractérise par un bourg et un habitat dispersé composé de villages et d'écarts. Le projet de territoire vise à conforter le bourg pour assurer la pérennité des commerces, services et équipements. En effet, ce dernier est le lieu de vie principale de la commune. Il concentre les commerces, services, équipements et emplois qu'elle propose. Le maintien de ce niveau de service est essentiel pour la commune afin d'assurer une qualité de vie à ses habitants.

Objectif – Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 2 347 habitants en 2035

Pour atteindre environ 2 347 habitants à l'horizon 2035, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de 0,48%/an. Ce taux correspond, sur la période de 2025 – 2035, à un besoin d'environ 10 logements/an.

Objectif – Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de bien en cœur de bourg

Le projet de PLU porte un objectif de réhabilitation de 10 logements vacants entre 2025 et 2035. Cet objectif s'appuie sur la politique de la municipalité qui, à travers une démarche volontariste, cherche à acquérir des bâtiments vacants en centre-bourg afin de mettre sur le marché de nouveaux logements.

Objectif – Permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le bourg (et non dans les villages)

Afin de conforter le bourg et de rapprocher les habitants des centralités, le PLU projette la construction de nouveaux logements au niveau du bourg. La construction de nouveaux logements dans les villages, qui peut apporter des problématiques de mobilité, de préservation des formes urbaines traditionnelles et de conflit de voisinage avec l'activités agricoles, n'est pas autorisée.

Objectif – Encourager la mixité sociale et générationnelle au sein des nouvelles opérations

Afin de favoriser l'accession au logement pour le plus grand nombre et de permettre le parcours résidentiel aux différents stades de la vie, le PLU devra mettre en place des mesures visant à imposer au sein des nouvelles opérations une typologie de logements variée, en rupture avec la typologie dominante de la maison de plus de 4 pièces occupée par des propriétaires.

Objectif – Permettre les aménagements du centre-bourg favorisant son attractivité et son accessibilité

Pour permettre l'accès aux services, commerces et équipements présents dans le bourg, le PLU veille à favoriser son attractivité et son accessibilité à travers :

- La sécurisation de certains carrefours qui manquent de visibilité,
- L'amélioration de l'accessibilité du pôle scolaire via la création de cheminements doux et l'augmentation de l'offre de stationnement.

Objectif - Préserver et qualifier les entrées de bourg

Le projet de PLU vise à préserver et qualifier les entrées de bourg. Ainsi il :

- Limite les nouvelles constructions sur les entrées de bourg présentant un patrimoine bâti remarquable,
- Requalifie l'entrée Est du bourg depuis la RD725, avec la réalisation de l'opération Pageault, qui permet la réhabilitation d'une friche en entrée de ville.

Friche Pageault en 2022 depuis la RD725



Entrée de ville aux abords du château en 2022



Objectif – Maintenir et renforcer l'offre de services, commerces et équipements

Le bourg accueille des équipements scolaires, administratifs et de loisirs. Le PLU veille à leur maintien et permet leur développement, notamment au niveau de l'école avec le renforcement de son accessibilité. Le bourg est également le lieu d'implantation de commerces et services (pharmacie, salon de coiffure, agence postale, banque, bar-tabac, épicerie...). PLU conforte ses activités en permettant leur développement et l'implantation de nouvelles.

Objectif - Conforter le site de loisirs et sportifs du Bois Richard

Le site de loisirs et sportifs du Bois Richard compte plusieurs équipements sportifs ou de loisirs qui ont vocation à être renforcés. Pour améliorer son accessibilité depuis le centre-bourg, le PLU prévoit la réalisation d'un cheminement doux.

Cheminement doux envisagé entre le bourg et le site du Bois Richard



ORIENTATION 4 : RENFORCER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

Éléments de contexte

Pour 100 actifs résidant à Scorbé-Clairvaux, 30,4 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2021. Il s'agit d'une valeur faible, qui indique le caractère rural de la commune et traduit un tissu économique peu dense. Cette situation traduit également une dépendance des actifs habitant à Scorbé-Clairvaux vis-à-vis des bassins d'emplois de Châtellerault et de Poitiers. Néanmoins, la commune compte une entreprise majeure ANDRITZ EUROSLOT qui emploie une centaine de salariés.

Objectif - Permettre le développement d'Andritz Euroslot en limitant l'impact sur les terres naturelles et agricoles

Le projet de territoire permet le développement de l'entreprise Andritz Euroslot. Néanmoins, le développement de l'entreprise ne doit pas se faire au détriment des terres naturelles et agricoles. Son développement est donc envisagé sur des secteurs inclus dans la partie actuellement urbanisée.

Objectif - Encourager le développement de la champignonnière

Le PLU permet le développement de la champignonnière, activité agricole, sur le secteur du Haut Clairvaux afin de faire du risque « cavités » une opportunité de développement économique et de s'inscrire dans la démarche « Territoire zéro chômeur de longue durée ».

Objectif – Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

Le projet de PLU réduit la pression foncière sur les espaces agricoles en :

- Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles. Ainsi par rapport aux zones à urbaniser délimitées dans le PLU de 2008, plus de 20 ha de zones à urbaniser ont été reclassés en zone agricole ou naturelles.
- Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain. Ainsi dans le choix des secteurs de développement urbain, la taille de la parcelle, son accessibilité et sa proximité avec des habitations existantes ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.
- Limitant les nouvelles constructions de logements en dehors du bourg.
- Limitant strictement le développement des activités économiques isolées en ne permettant qu'une évolution limitée de la poissonnerie implantée au lieu-dit de La Cofabre.



Terres agricoles à Scorbé-Clairvaux

Objectif – Permettre la création et le développement des sites d'exploitation

Le PLU préserve et permet le développement et l'installation des sites d'exploitation en :

- Encourageant l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole ;
- Préservant les sièges d'exploitation et les bâtiments isolés de tout changement de destination à vocation d'habitation à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- Eloignant les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.

Objectif - Développer le tourisme vert en s'appuyant sur le patrimoine et sur la voie verte

Le PLU favorise le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le patrimoine (en particulier le pôle Richard Cœur de Lion) et les mobilités douces (voie verte)

Objectif - Favoriser le développement des communications numériques

Le PLU encourage le développement des communications numériques, une compétence qui relève du Département.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectif – Favoriser des formes d'habitat denses dans le bourg

Le projet de PLU incite à la diversification des formes urbaines et des typologies bâties, en permettant le réinvestissement du bâti ancien et en travaillant sur la densité dans les nouvelles opérations. Ainsi le PLU fixe un objectif d'une densité moyenne minimale de 18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs stratégiques, dans le respect des prescriptions du SCOT.

Objectif - Viser une consommation d'espace maximale en extension urbaine de moins d'1 ha

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation à vocation d'habitat dans le tissu urbain du bourg ;
- Prioriser le développement économique au sein des emprises déjà urbanisées ;
- Maintenir le secteur de loisir du Bois Richard dans ses limites aménagées.

Un seul secteur en extension du tissu urbain est retenu, au niveau du site Lenlier/Pageault, **pour un peu moins d'un hectare de consommation d'espaces en extension**. A cette consommation d'espaces en extension s'ajoute environ 4 ha de consommation d'espaces par densification du tissu urbain existant et des parcelles naturelles ou forestières de la zone de loisirs du Bois Richard.

- **Synthèse des objectifs de consommation d'espaces par destinations.**

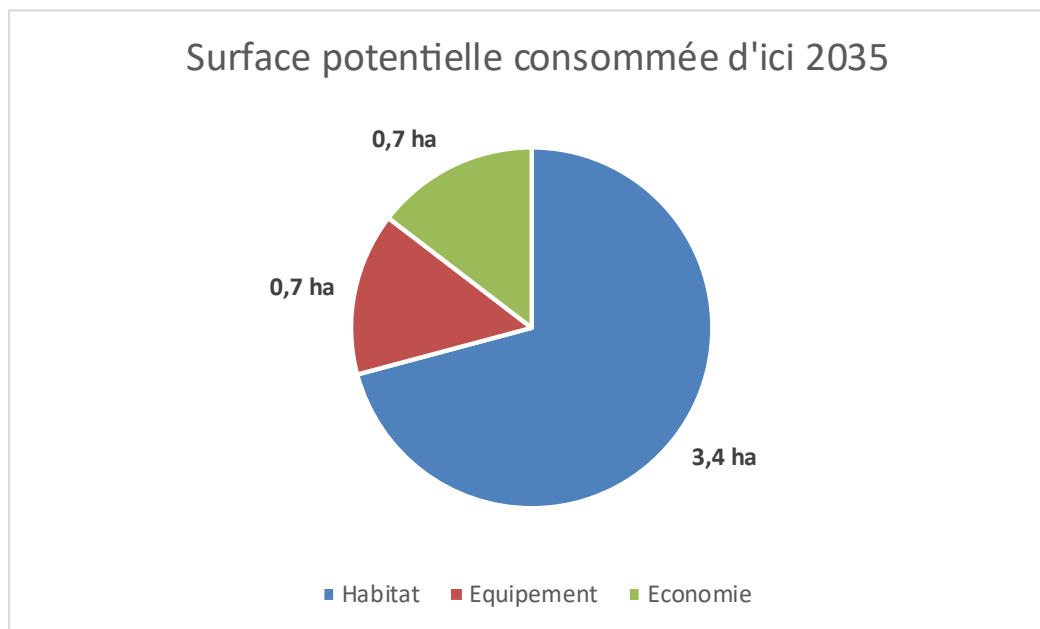


Figure 1. Répartition de la consommation d'espaces potentielle maximale du PLU révisé sur la période 2025-2035

La consommation d'espaces hypothétique potentielle permise par le PLU révisé de la commune de Scorbé-Clairvaux serait ainsi d'environ 4,8 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Sans tenir compte de la rétention foncière prévue au sein des dents creuses, cette consommation d'espaces serait plutôt autour de

6 ha. Cette consommation maximale théorique se décompose en **3,4 ha de consommation d'espaces à vocation d'habitat** (1,6 au sein du tissu urbain, environ 0,8 ha en extension urbaine sur le secteur Lenlier), **0,7 ha à vocation d'équipement** (surfaces boisées au sein du secteur NI du Bois Richard) et **0,7 ha à vocation économique** (surfaces naturelles et boisées comprises au sein de la zone Uy au niveau d'Andritz).

Ainsi, rapporté à une moyenne annuelle sur la période 2025-2035, la consommation d'espaces potentielle du PLU serait d'environ **0,48 ha par an, soit une réduction d'environ 65% du rythme de consommation d'espaces** observé sur la période 2011-2020.