

 Christine Guérif  
Urbaniste

 Sandrine Chiron  
Architecte paysagiste

 Yan Le Gal Consultants  
Ingénieur déplacements

Jean Michel Roche  
Architecte urbaniste

## Organisation des espaces bâtis et formes urbaines



## 1 L'ORGANISATION DE LA COMMUNE

### 1.1 Dispersion et évolution de la trame bâtie

Une des caractéristiques les plus fortes de Mignaloux Beauvoir est l'éclatement de la structure bâtie et la dispersion de l'habitat sur le territoire communal.

Une autre est l'absence jusqu'aux années récentes d'un centre bourg, le bâti ancien étant constitué de fermes et de quelques éléments remarquables comme l'église et quelques demeures.

Plusieurs hypothèses tentent d'expliquer l'absence de constitution d'un bourg, basée sur l'histoire de la commune, rappelée dans l'ouvrage de Robert Petit : appartenance à des abbayes, partage en plusieurs propriétés rattachées à l'extérieur, exploitations agricoles sous forme de métairies...

La trame bâtie est très restreinte et stagne jusqu'au début des années 60. Dès lors le développement urbain sera très important, tout d'abord :

- en occupant le linéaire des routes traversantes de la partie centrale de la commune.

et formant progressivement jusqu'à ce jour les quatre ensembles LA GRAND MAISON / LA BOULANDERIE / SAINTE CROIX, CURÉ JACQUET / PRÉ DES MOTTES / MACHOUX / LA RICHARDIÈRE, LES ORIOLLIÈRES / LE RACAGIS, LES BRUÈRES / PRÉ LABROUSSE

- et en prolongement des espaces urbains de Poitiers, au niveau de la route de Nouaillé et pour le centre équestre.

A partir des années 80 la trame bâtie explose et occupe tout le territoire :

- Beaucoup de petits hameaux se développent à partir des fermes existantes ou apparaissent principalement dans le Nord de la commune et à la Ganterie.

- Des constructions occupent la route de Nouaillé de manière discontinuée et un tronçon le long de la route des Sachères.

- Le pôle urbain de Grospuits et Beauvoir se constitue.

Ce phénomène d'urbanisation n'est pas maîtrisé par la collectivité, et se développe au gré des opportunités foncières en général sous la forme de lotissement. Ce processus génère une forme urbaine anarchique, bien souvent linéaire, uniforme, dispersée sans pour autant d'identification de quartiers ou de pôles.

En même temps la commune s'équipe et le noyau où se trouve la mairie au carrefour de la rue de la Gare, jusqu'à présent bloqué par le domaine de la Cigogne, commence à se développer, avec la construction de l'école dès le début des années 60. Le bourg n'existe pas encore en tant que tel.

Ce secteur explose à partir des années 90 où l'habitat se concentre alors que la construction dans les hameaux est limitée au remplissage des trous.

Ce nouveau type d'urbanisation consiste dans la réalisation simultanée de vastes lotissements.

### 1.2 Organisation en plusieurs entités

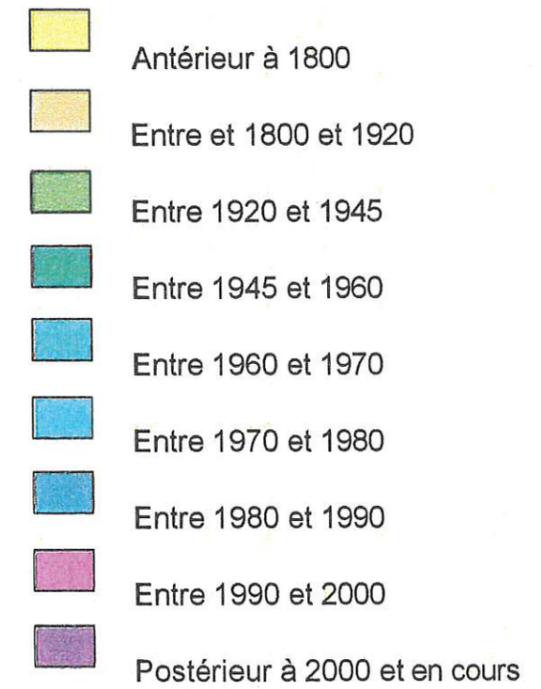
Cet éclatement a été renforcé par les deux nationales, RN 151 et RN 149 qui opèrent des coupures très fortes. Ces coupures ont contribué à générer des entités aux fonctions différentes et aux identités marquées.

A l'origine la division du territoire était déjà effective par l'existence de deux paroisses et le rattachement des propriétés à quatre communautés religieuses et à un fief. Par contre la diversité des entités n'existait pas encore, l'ensemble du territoire organisé en métairies étant cohérent.

C'est bien le développement urbain qui a généré cette diversité d'image.

# Phases du développement urbain

## Age du bâti



POITIERS

LE BREUIL MINGOT

SEVRES ANXAUMONT

CENTRE  
EQUESTRE

CAMPUS

IME

HOPITAL

6

3

4

5

SAVIGNY L'EVESCAULT

ST BENOIT

NOUAILLE

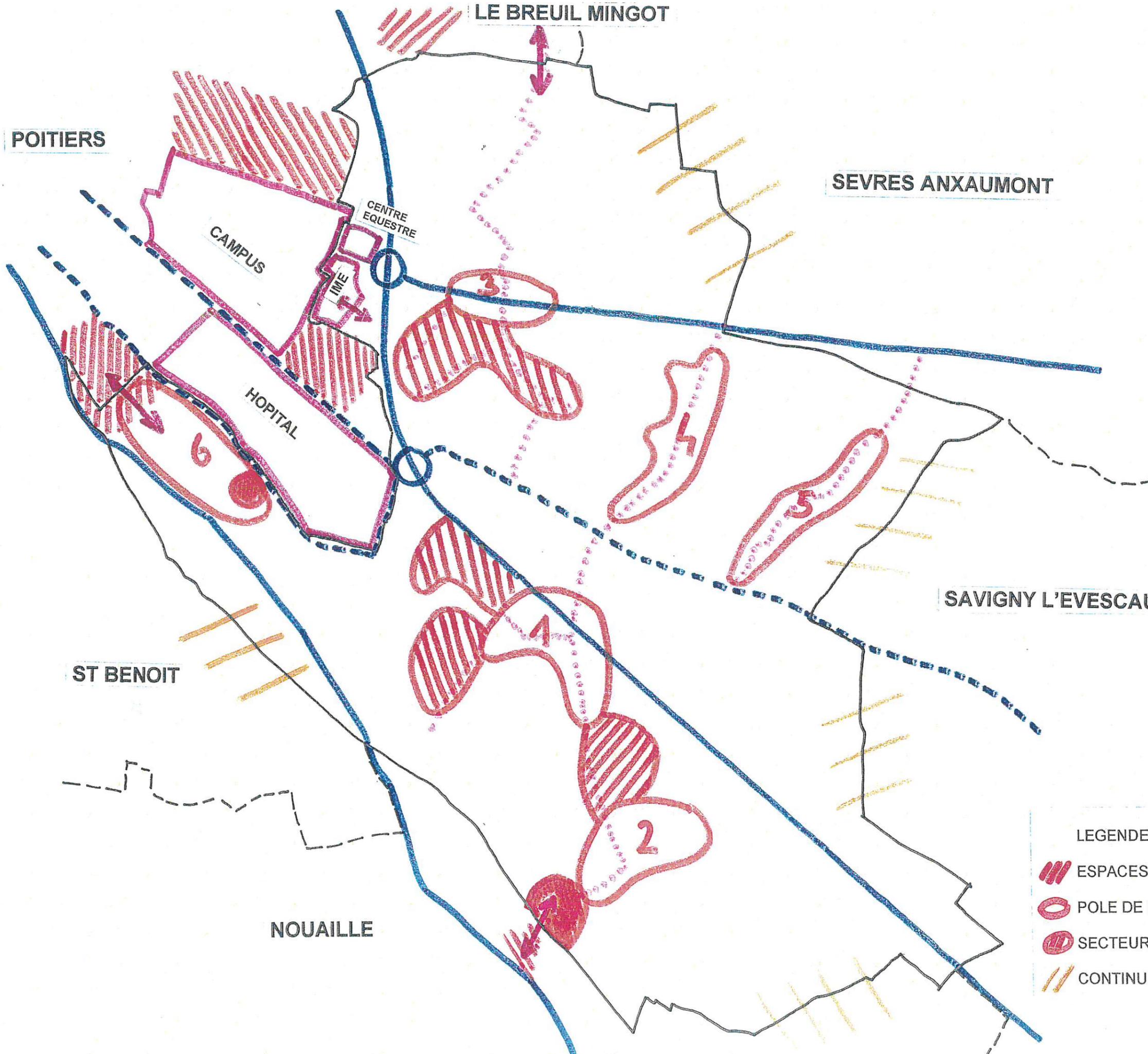
LEGENDE

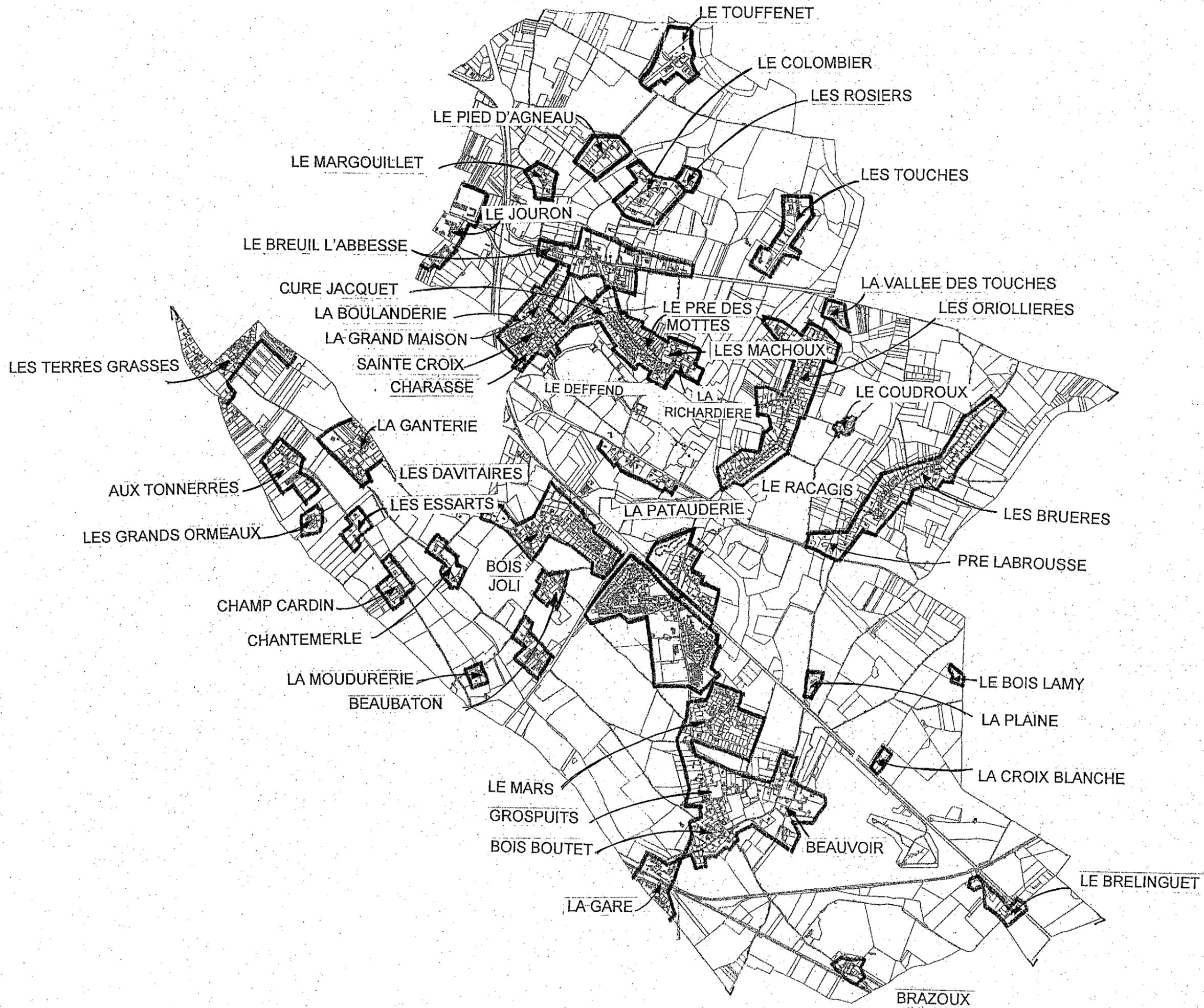
 ESPACES BATIS LIMITROPHES

 POLE DE DEVELOPPEMENT

 SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ASSOCIE

 CONTINUITÉ DE L'ESPACE AGRICOLE





LE TOUFFENET

LE COLOMBIER

LES ROSIERS

LE PIED D'AGNEAU

LE MARGOUILLET

LES TOUCHES

LE JOURON

LE BREUIL L'ABBESSE

LA VALLEE DES TOUCHES

CURE JACQUET

LE PRE DES MOTTES

LES ORIOLLIERES

LA BOULANDERIE

LA GRAND MAISON

LES MACHOUX

SAINTE CROIX

CHARASSE

LE DEFFEND

LA RICHARDIERE

LE COUDROUX

LES TERRES GRASSES

LA GANTERIE

LES DAVITAIRES

LE RACAGIS

AUX TONNERRES

LES ESSARTS

LA PATAUDERIE

LES BRUERES

LES GRANDS ORMEAUX

BOIS JOLI

PRE LABROUSSE

CHAMP CARDIN

CHANTEMERLE

LA MOUDURERIE

BEAUBATON

LE BOIS LAMY

LA PLAINE

LE MARS

GROSPUIITS

BOIS BOUTET

BEAUVOIR

LA CROIX BLANCHE

LA GARE

LE BRELINGUET

BRAZOUX

Les quatre entités principales sont :

### 1.2.1 Le secteur Nord

C'est le plus rural des secteurs et pourtant il convient de prendre en compte la proximité du Breuil Mingot et ces zones d'urbanisation future. C'est aussi le plus isolé, par son accès et par son éloignement du bourg, mais certainement un des plus tranquilles. Il s'agit ici plus d'habitat diffus que de hameaux à proprement dit à part les Rosiers.

### 1.2.2 Le secteur central

Entre les deux nationales, trois pôles urbanisés, au caractère presque urbain, associés aux trois voies de circulation transversales, présentent aujourd'hui un caractère vieillissant. Leur équipement est irrégulier parfois inachevé, avec des tronçons de trottoirs, des fossés, des espaces publics inexistantes si ce n'est au Curé Jacquet, plus urbain. La disposition linéaire des parcelles enclave les terrains en arrière plan, dont l'accès reste assuré par quelques départs de chemin, certains de ces espaces présentent des enjeux d'urbanisation.

### 1.2.3 Le secteur Ouest

Le devenir de ce secteur très linéaire en continuité bâtie avec Poitiers, structuré par la route de Nouaillé, doit être envisagé dans le contexte intercommunal. La Ganterie est en passe d'être englobée, seule la Moudurerie reste isolée.

Ce type d'urbanisation pose des problèmes d'accès de sécurité et d'image.

L'isolement de ce secteur à l'échelle de la commune, dû à l'éloignement, est renforcé par l'absence de voirie le reliant directement au bourg hormis un chemin rural transitant par Beaubâton.

### 1.2.4 Le secteur Sud

Ce secteur présente deux identités :

- très rurale dans sa partie Est avec deux hameaux au caractère agricole, Brazoux et Le Brelinguet,
- très urbain avec le secteur du bourg où sont concentrés les équipements et le développement urbain récent.

En plus de ces quatre entités, un espace résiduel entre la voie de contournement et Poitiers occupé en partie par le Centre Equestre présente également un enjeu de développement.

## 1.3 Pôles d'extension urbaine interne et externe

Une autre lecture du développement urbain permet de distinguer deux natures d'extension du tissu bâti :

- d'une part des secteurs en continuité (ou en relation) avec le tissu urbain de Poitiers

L'essentiel est localisé en frontière Nord Ouest avec l'extension urbaine de Poitiers, une connexion limitée avec un lotissement sur Nouaillé au Sud de la gare, et une liaison sans continuité urbaine avec le Breuil Mingot

- d'autre part des pôles de développement internes

### **Enjeux :**

- **Déterminer l'évolution de ces différentes entités dans leur identité et leur type de développement**
- **Les raccrocher les unes aux autres**
- **Opter pour un développement polaire ou multipolaire associé à une réflexion sur la centralité**
- **Envisager l'évolution possible pour chaque hameau en fonction de sa vocation, de ses équipements, des possibilités d'extension.**
- **Densifier les ensembles bâtis linéaires.**
- **Maintenir des surfaces agricoles en espaces tampon entre les différents pôles ou opérer un raccrochage urbain**
- **Prendre en compte la poussée d'urbanisation de Poitiers en limite Nord Ouest**

### **1.4 Les relations entre les secteurs**

Ces entités sont d'autant plus isolées les unes des autres par la difficulté des déplacements internes, la coupure des nationales génère des problèmes de sécurité renforcés par les circulations transversales externes (voir chapitre déplacements).

Les différents ensembles de la commune sont reliés par un réseau dense de chemins ruraux et de promenade.

Seuls trois itinéraires guident les randonneurs mais un réseau de chemins accessibles sillonne tout le territoire communal. Ils offrent un choix très varié de promenades et un potentiel de liaisons entre les différents ensembles bâtis.

Certains chemins ont à la fois cette vocation et celle d'un usage quotidien pour aller : travailler, à l'école, faire les courses...

Certes l'usage mixte de ces chemins pose parfois problème, à la fois pour la cohabitation des engins agricoles et promeneurs (ornières...) et encore plus pour l'utilisation de ces chemins naturels comme raccourcis par les véhicules. Le chemin de Beaubâton a ainsi été aménagé pour le confort des piétons et interdire la circulation des véhicules.

### **Enjeux :**

**- Aménager les chemins en fonction de leur usage, améliorer les tronçons difficilement praticables**

**- Ne pas compromettre l'accessibilité des engins agricoles des chemins destinés à cet usage**

**Agrémenter les promenades en ouvrant de nouveaux itinéraires ponctués par les éléments de patrimoine communal : le Déffend, les puits, sites historiques... , permettant d'accéder aux paysages les plus intéressants : boisements, vallées sèches...**

**- Raccrocher ces itinéraires aux communes limitrophes, en lien avec le projet de Parc Naturel Urbain mis en place par la Communauté d'Agglomération de Poitiers, ou pour accéder aux équipements de loisirs du voisinage, comme le plan d'eau de Savigny l'Evescault...**

**- Programmer des investissements pouvant améliorer le confort et la pratique du vélo pour des chemins à double usage : promenade, quotidien**

## **2 LE BOURG**

A partir de 1983 la volonté politique de constituer un véritable centre bourg apparaît.

La forme du bourg est tout d'abord relativement concentrée de part et d'autre de la nationale 147, avec la construction de l'école et la réalisation de deux lotissements au Nord de la route de Limoges.

A partir du début des années 90, sa forme s'allonge avec la juxtaposition sans plan directeur des différentes opérations d'habitat vers le Sud puis vers l'Ouest au-delà de la route de la gare.

Dans l'ensemble le tissu est dense et présente une image urbaine surtout le lotissement du Parc ponctué de places, incluant des opérations d'habitat groupé.

La place des Alisiers, regroupant commerces et services accompagnés de logements, joue un rôle urbain majeur mais son enclavement et son rapport avec l'école pose des problèmes de fonctionnement urbain surtout à la sortie des classes (accès, circulation, stationnement). Cet état de fait est intensifié par le branchement à partir de la place de la crèche et de deux voies sans issue de desserte de lotissements. La structure bâtie y est dense et urbaine, mais la situation est bloquée, son extension n'est pas envisageable, le désenclavement presque impossible.

Les extensions du bourg sont jusqu'à présent intégrées, le lotissement du Parc est construit sur une trame urbaine calée dans des espaces boisés, de même que les Davitaires.

En 1993 une étape majeure de développement est franchie. Le bourg est doté d'une nouvelle image issue d'un schéma directeur posant le principe :

- d'un nouveau secteur d'équipements relié à l'école et à la Place des Alisiers (formant une sorte de triangle)

- d'un développement vers le Sud le long d'un axe structurant la rue de la Gare, qui signifie à la fois le comblement des espaces libres donnant sur cette voie et la densification de l'urbanisation linéaire existante.

Les nouveaux secteurs sont découpés dans le territoire agricole, particulièrement celui des équipements très ouvert sur celui-ci (correspondant à l'amorce de la vallée sèche). Les opérations sont posées dans le paysage sans composition urbaine uniquement structurées par la rue de la Gare et raccrochées par des espaces de parking.

# Phases du développement urbain en centre bourg

## Age du bâti

- Antérieur à 1800
- Entre 1800 et 1920
- Entre 1920 et 1945
- Entre 1945 et 1960
- Entre 1960 et 1970
- Entre 1970 et 1980
- Entre 1980 et 1990
- Entre 1990 et 2000
- Postérieur à 2000 et en cours

Sans échelle

Christine Guérif - Urbaniste

Le lotissement du Mars, vaste et très visible se découvre d'un bloc dans un paysage ouvert et n'est pas non plus intégré à la structure bâtie.

Le principe de raccrochage par une voie secondaire à travers le lotissement de l'axe structurant au secteur de Beauvoir, n'est pas traduit par une voirie adéquate pas plus que la rue de la Gare n'est aménagée comme voie structurante. Ceci pose problème à la fois pour :

- le fonctionnement urbain, les liaisons ne sont possibles qu'en voiture, on ne peut alors parler de centre urbain
- et pour la forme urbaine.

L'image générée est celle d'une juxtaposition d'opérations sans relations fortes sans composition urbaine.

Les différentes excroissances du bourg ont constitué une forme de croissant formé par :

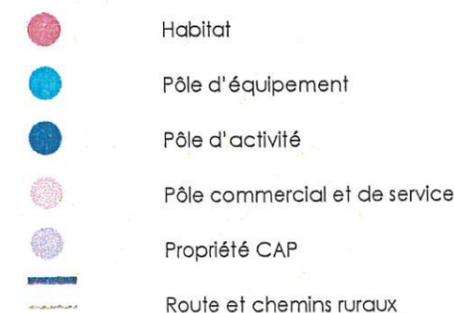
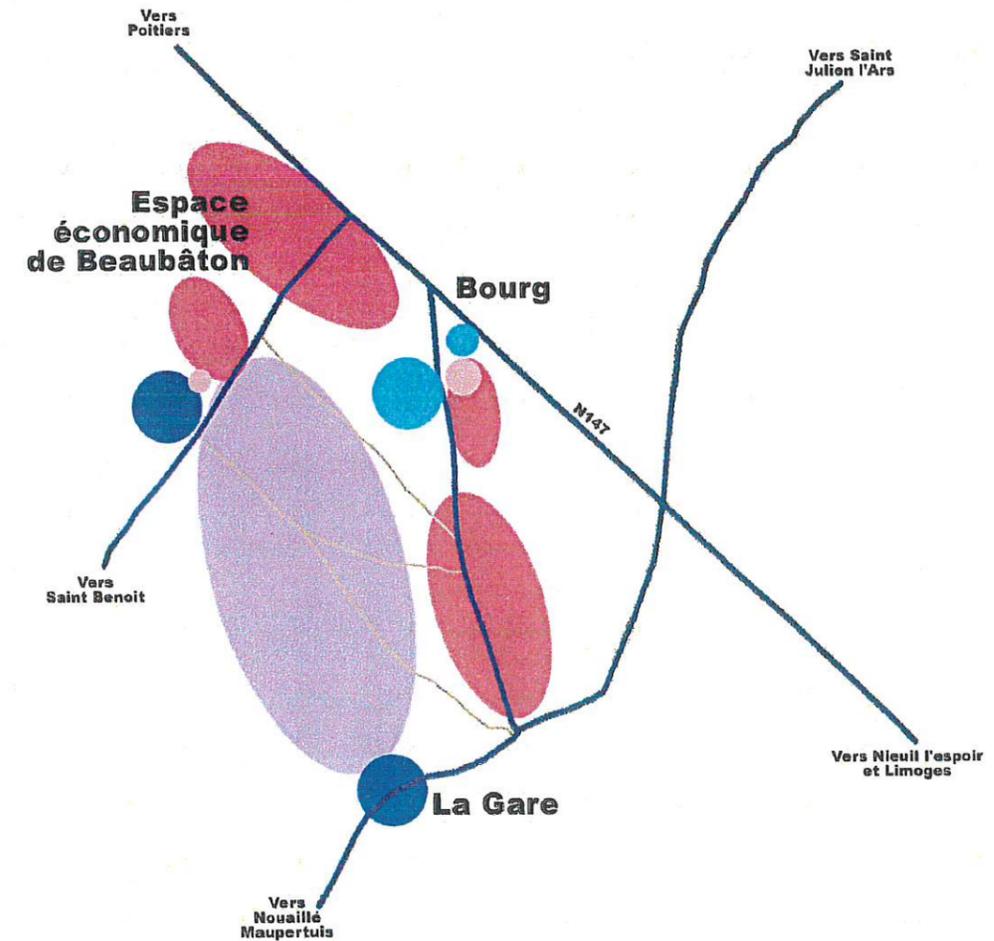
- le quartier artisanal de la gare à l'extrémité Sud,
- le bâti linéaire de la rue de la Gare, le bourg et ses extensions en lotissements,
- le secteur mixte de Beaubâton à l'extrémité Nord Ouest

Ce vaste ensemble regroupe différentes fonctions : équipements, activités commerciales et artisanales, habitat, et est relié à une infrastructure stratégique : la gare. Il offre un potentiel considérable.

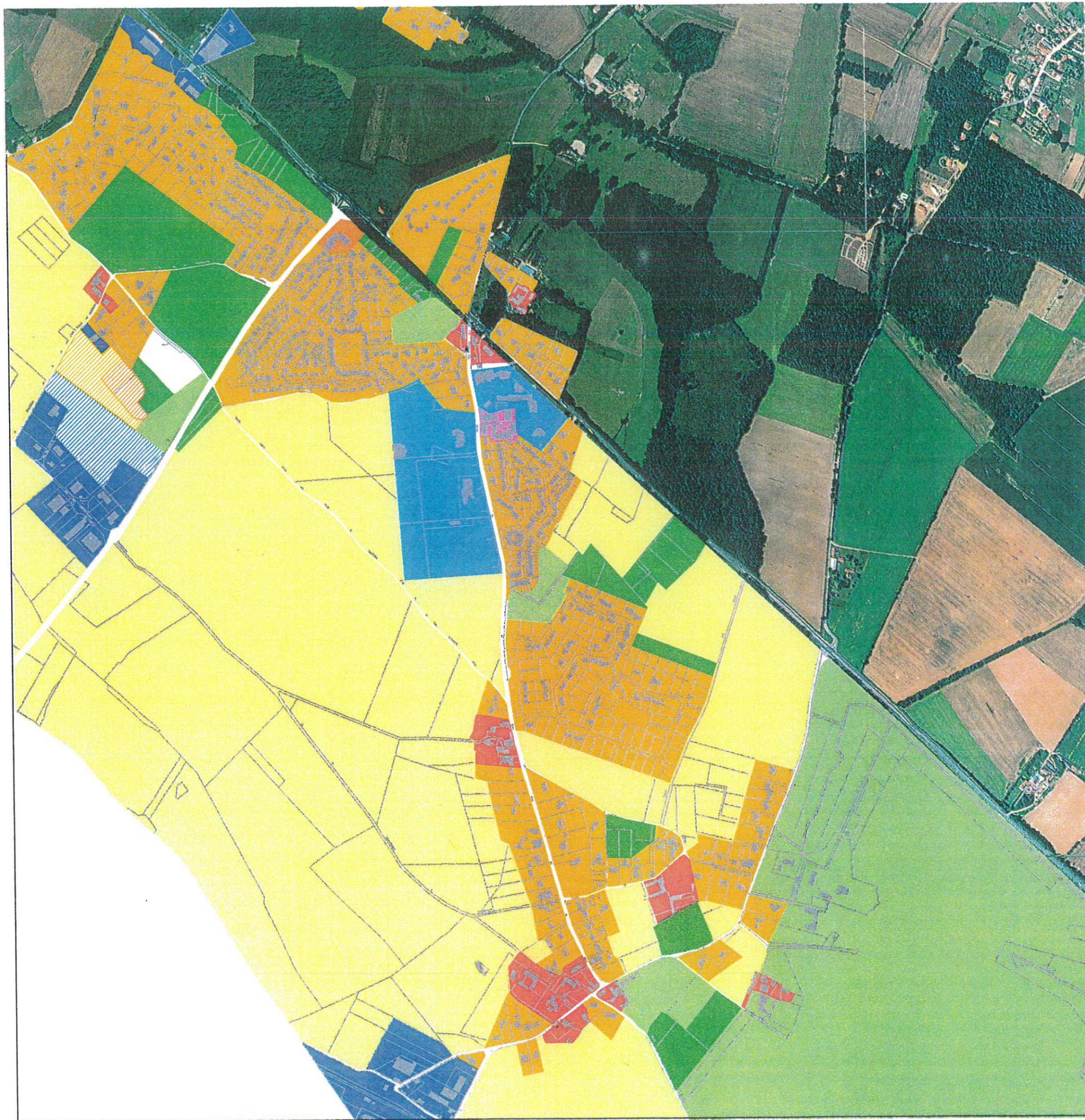
Ce croissant est tourné vers un grand espace libre, une réserve foncière, destinée à ce jour à l'installation d'une grande surface industrielle ou commerciale.

Les déplacements intérieurs sont ébauchés par quelques voies piétons vélos (allée des Genevriers, projet de raccordement à la résidence service de Beaubâton...), mais l'essentiel reste à faire au point de vue des liaisons.

#### DES PÔLES D'ACTIVITÉ, DE COMMERCE, D'ÉQUIPEMENT ET D'HABITAT SANS RELATION



# Vocation des espaces



- Bâti ancien
- Bâti pavillonnaire
- Bâti pavillonnaire en cours
- Logement collectif
- Logement collectif en cours
- Logement et commerce
- Secteur d'équipement
- Secteur d'activité
- Secteur d'activité en cours
- Bois
- Parc, espace vert
- Espace agricole

0 500 1000m

**Enjeux :**

- **Constituer une structure au secteur du bourg en prenant en considération son périmètre élargi, à partir d'un programme de fonctions urbaines et de la réflexion sur la centralité**
- **Relier les différentes composantes urbanisées du bourg dans ce même périmètre**
- **Protéger les espaces naturels de valeur ou stratégiques par leur coexistence avec les secteurs bâtis.**
- **Préserver des espaces agricoles en prenant soin de prévoir des entités non enclavées, séparées des secteurs d'habitat par des espaces tampon, d'assurer leur accessibilité**