

# GREFFE ARCHITECTURALE ET URBAINE

**Lieu :** Pechbonnieu (31)  
**Maître d'ouvrage :** Ville de Pechbonnieu  
**Maître d'oeuvre :** Agence Carrère Bourthoumieux pour l'opération d'aménagement et d'architecture «Au village». Atelier Architecture Territoires Paysage pour la rénovation-extension de la Maison commune  
**Surface :** 3,7 hectares  
**Nombre de logements :** 158  
**Programme :** logements avec 44 logements locatifs sociaux, dont 15 « Chalets Seniors », 34 logements en location-accession, 6 lots à bâtir, et 74 logements en accession libre.  
Creation d'une place avec halle.  
Agrandissement Mairie («Maison commune»)

## OPERATION «AU VILLAGE»

Pechbonnieu

2020

*Dans le cadre d'une politique de développement longuement réfléchie, la commune de Pechbonnieu a choisi d'urbaniser une parcelle de 37400m2 avec pour ambition d'étendre le coeur de ville tout en le réorganisant afin de lui donner un nouveau souffle.*



### Contexte

La commune de Pechbonnieu, située à 14 km de l'agglomération toulousaine, s'inscrit au cœur du territoire dynamique de la Communauté de Communes des Coteaux-Bellevue

Ce projet structurant a été le fruit d'un montage opérationnel complexe, réalisé en 3 tranches, qui a nécessité l'achat du foncier par la SA Groupe des Chalets.

C'est également cet aménageur d'ensemble, choisi par la commune, qui a ensuite viabilisé la totalité des lots avant de les rétrocéder progressivement aux différents maîtres d'ouvrage.

Ce projet de longue haleine (près de 10 ans d'études diverses), soumis à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France, a reposé sur la collaboration de tous les acteurs : la collectivité, les propriétaires privés, l'ABF, la SA des Chalets (aménageur principal) accompagné par le promoteur ADN.

## Programme du projet

Le projet comprend la création d'un véritable nouveau quartier de 158 logements (opération dénommée «Au village»), et intègre également la rénovation-extension de l'ancienne mairie, qui doit devenir le lien architectural entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier.

Cet aménagement est l'occasion pour la commune de développer son parc de logement social, tout en proposant une offre innovante aux familles en quête d'accession à la propriété et aux seniors.



Plan masse du projet



Maisons mitoyennes coté rue et coté jardin



## Les logements

L'opération d'aménagement concerne la création d'une zone d'habitation (dont le programme principal s'appelle «Au village») particulièrement variée dans la typologie des logements, ainsi que dans leur mode d'occupation (privés/publics, collectifs/individuels).

L'opération est composée de 5 bâtiments collectifs en R+1 accompagnés de 7 îlots de villas mitoyennes et de 6 lots à bâtir. Dans le détail, il est question de 44 logements locatifs sociaux, dont 15 « Chalets Seniors » (des logements adaptés aux personnes âgées autonomes), 34 logements en location-accession, 6 lots à bâtir, et 74 logements en accession libre.

Ce programme vient qualifier et renforcer la centralité du noyau villageois et son aménagement vient compléter la cohérence du maillage des voies et cheminements ainsi que le dynamisme du noyau villageois.



Bâtiments collectifs en R+1





Place publique et halle couverte à l'arrière de la Mairie

## Un nouvel espace public

Le plan d'aménagement comprend également la création d'une place publique à l'arrière de la mairie actuelle. Une halle couverte à l'interface des deux espaces marque cette nouvelle place.

D'une hauteur de 7 m, cette halle de forme carrée est couverte d'une toiture en tuiles canal et constituée de détails de briques, de lambrequins bois et de tonalités d'enduits qui permettent à l'édifice de s'intégrer parfaitement au bâti vernaculaire.

Il en est de même pour l'ensemble des constructions de l'opération qui respectent le style architectural utilisé dans le vieux noyau villageois.

Située en partie centrale de la place publique, son emprise est délimitée par un traitement pavé et est accessible aux piétons depuis l'ancienne place publique du noyau villageois.



Large allées réservées aux usages doux



Piétonnier longeant les jardinets, aux limites traitées par un mur surmonté d'une clôture ajourée en brique



Stationnements regroupés et couverts

## De nouveaux cheminements doux

Un axe traverse la nouvelle extension de la Maison commune (qui regroupe les locaux de la mairie et ceux de la Communauté de communes) et se poursuit par l'intermédiaire d'une perspective cavalière qui conduit les promeneurs jusqu'au château de Pechbonnieu.

Ce mail principal constitue l'un de nouveaux axes de déplacement doux (cyclistes et piétonniers) créés pour l'opération. Même si les voitures ne sont pas proscrites, leur place se veut maîtrisée. Leur stationnement a été intégré en sous-sol des immeubles collectifs et en garages intégrés aux maisons individuelles groupées.

Un aménagement paysager complète la composition d'ensemble de l'opération et met en valeur les axes de perspectives, les espaces publics et la nouvelle halle de la commune.



Plan des façades de la Maison commune / source : atelier-atp.com



Mairie avant travaux / source : atelier-atp.com

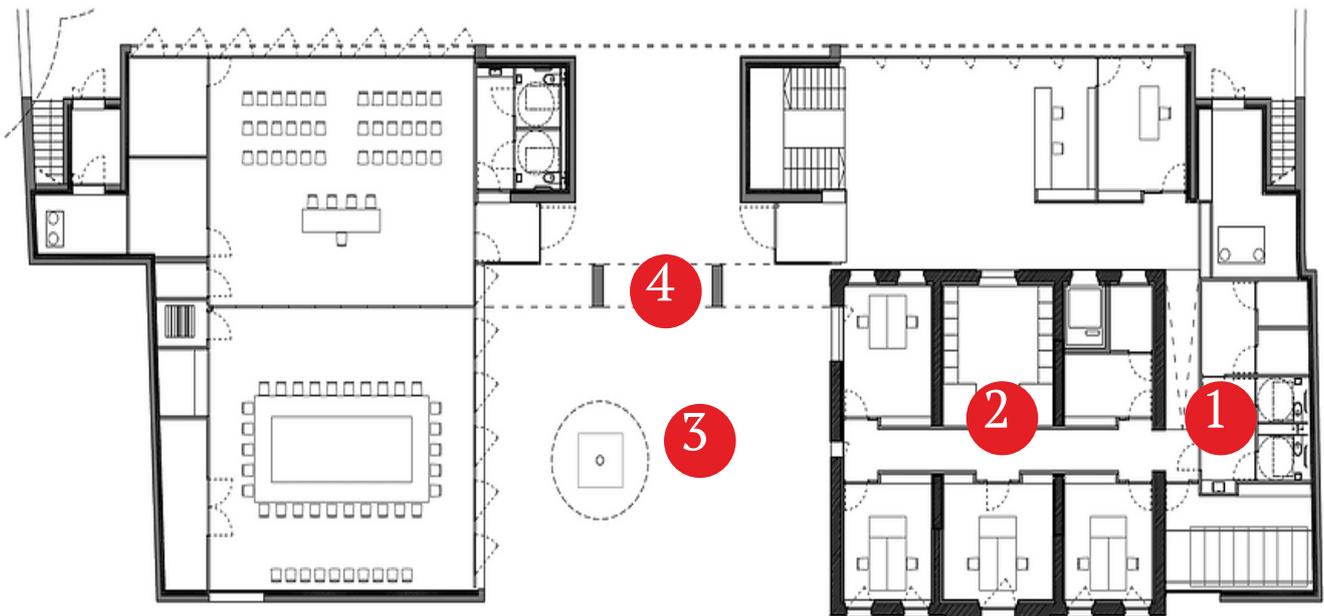
## Le projet de Maison commune

Située au coeur du bourg, faisant face à la place centrale, en bordure de route, la mairie constitue un élément fort du projet d'aménagement.

C'est à l'équipe d'architectes et de paysagistes de l'atelier Architecture Territoires et Paysage qu'a été confiée la réalisation de «ce projet dans le projet». Consciente de sa situation privilégiée, à l'articulation entre l'ancienne place et le nouveau quartier, la municipalité a souhaité faire du bâtiment, le maillon manquant de l'opération.

Elle a profité de l'opération d'aménagement pour moderniser et agrandir le bâtiment existant. L'ancienne mairie trop étroite pour accueillir convenablement les nouveaux services de la Communauté de communes, s'est transformée en Maison commune.

Celle-ci souffrait de vétusté, de manque de fonctionnalité, de déficiences en isolation phonique et énergétique, et de bureaux exigus peu adaptés aux missions de services publics qui sont celles d'une commune de près de 5 000 habitants.



Organisation du RDC de la Maison commune

L'ancien bâtiment (1), conservé et réhabilité, s'est vu adjoindre une nouveau bâtiment (2), long de 14 mètres, dans lequel se trouvent, au rez-de-chaussée, un hall d'accueil, un bureau de réception, la salle du conseil et celle des mariages ; tandis que les différents services communaux et intercommunaux ainsi que le bureau du maire sont aménagés à l'étage.

Depuis le parvis avant (3), les habitants peuvent emprunter un large porche ouvert (4), pour accéder à l'arrière du bâtiment. D'ici quelques mois, cet espace stratégique va laisser place à un nouvel espace public (semi-place et semi-jardin) qui finira de prolonger le nouvel axe fort de la ville, permettant aux usagers d'aller librement de l'ancienne place centrale jusqu'à la nouvelle halle du quartier "Au village".