

OPÉRATION «AU VILLAGE»

Pechbonnieu
2020

Lieu : Pechbonnieu (31)

Maître d'ouvrage : Ville de Pechbonnieu

Maître d'oeuvre : Agence Carrère

Bourthoumieux pour l'opération «Au village». Atelier Architecture Territoires Paysage pour la rénovation-extension de la Maison commune

Surface : 3,7 hectares

Nombre de logements : 158

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 cœur de ville tout en le réorganisant afin de lui donner un nouveau souffle.



Programme :

- 44 logements locatifs sociaux, dont 15 « Chalets Seniors »,
- 34 logements en location-accession, 6 lots à bâtir,
- 74 logements en accession libre.
- Création d'une place avec halle.
- Agrandissement Mairie («Maison commune»)

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, 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.

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.

A row of modern, colorful terraced houses with green lawns and young trees in front, under a blue sky with clouds.

Ce programme vient qualifier et renforcer la centralité du cœur de bourg et son aménagement complète le maillage des voies, cheminements et espaces publics du noyau villageois contribuant ainsi à son dynamisme.





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.



Mail planté, axe fort du quartier



Stationnements regroupés et couverts



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

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 piétons) 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

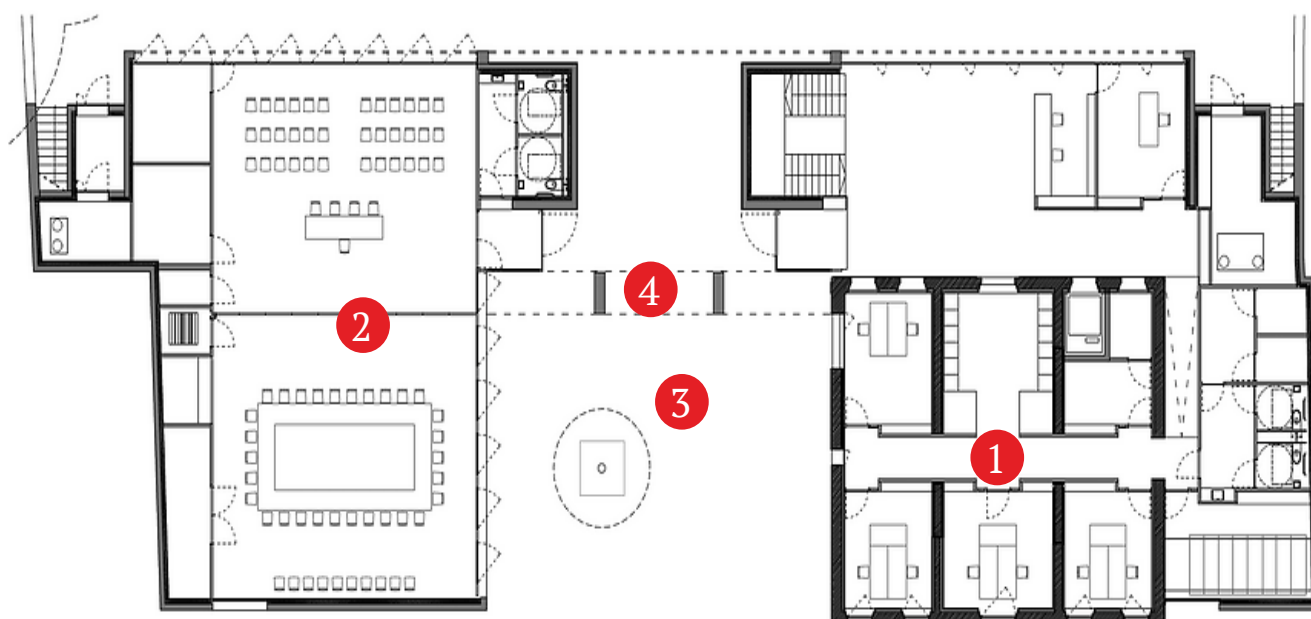
Le projet de Maison commune

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 fort de l'opération.

Elle a choisi de moderniser et d'agrandir le bâtiment existant. Celui-ci souffrait de vétusté, de manque de fonctionnalité, et d'un déficit en isolation phonique et énergétique.

Les bureaux exigus étaient peu adaptés aux missions de services publics qui sont celles d'une commune de près de 5 000 habitants et ne permettaient pas l'accueil dans de bonnes conditions des nouveaux services de la communauté de communes.

L'extension de la mairie vient se «retourner» côté halle, et affirme le lien entre le noyau villageois historique et le nouveau projet urbain.



Organisation du RDC de la Maison commune

L'ancien bâtiment (1), conservé et réhabilité, s'est vu adjoindre un 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 répartis à l'étage.

Depuis le parvis avant (3), les habitants peuvent emprunter un large porche ouvert (4), pour accéder à l'arrière du bâtiment. Cet espace stratégique donne à voir un nouvel espace public (aujourd'hui à usage de stationnement) qui finit de prolonger le nouvel axe fort de la ville. Il permet aux usagers de circuler librement de l'ancienne place centrale jusqu'à la nouvelle halle du quartier "Au village".