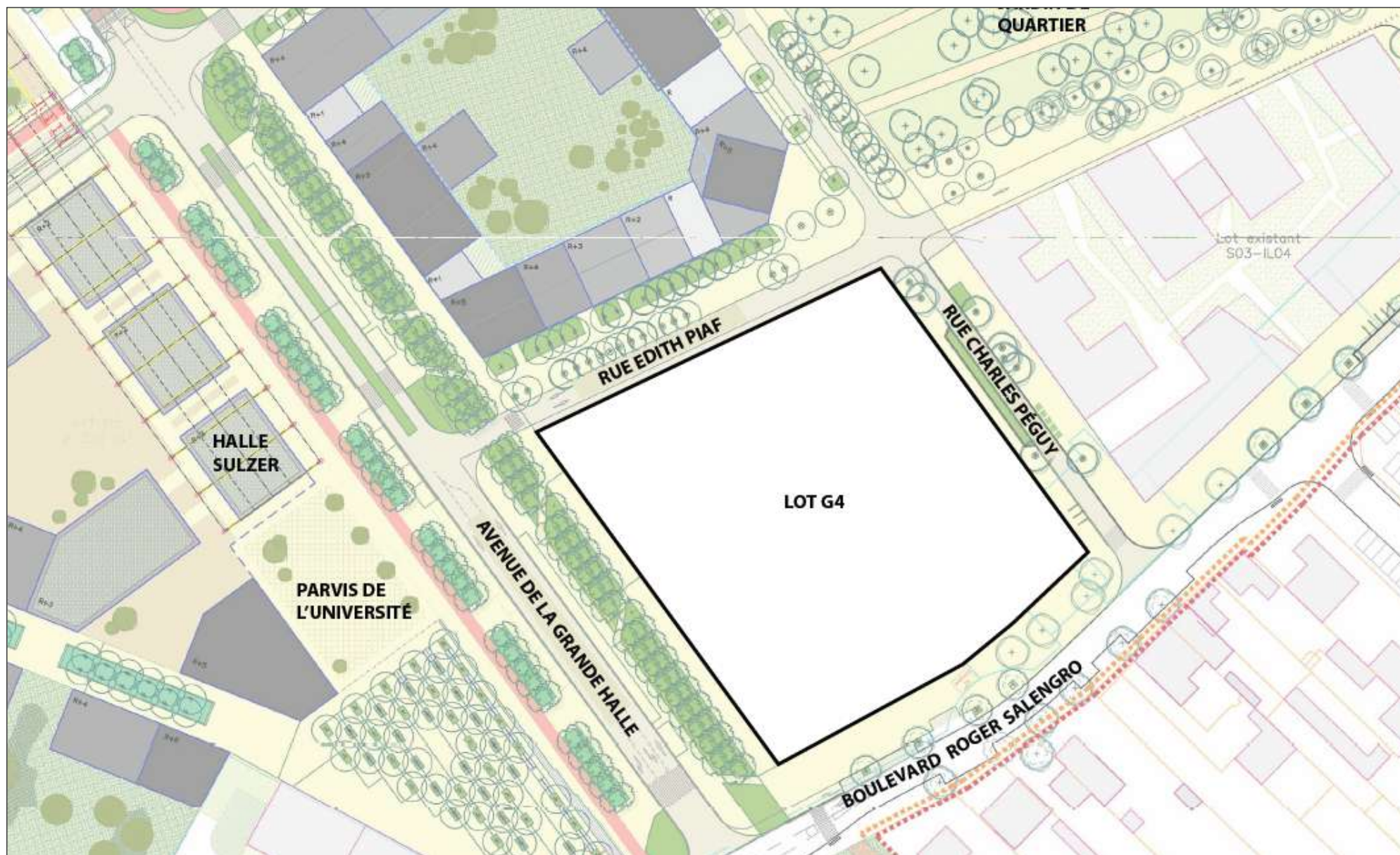


Annexe 4 : Présentation du projet

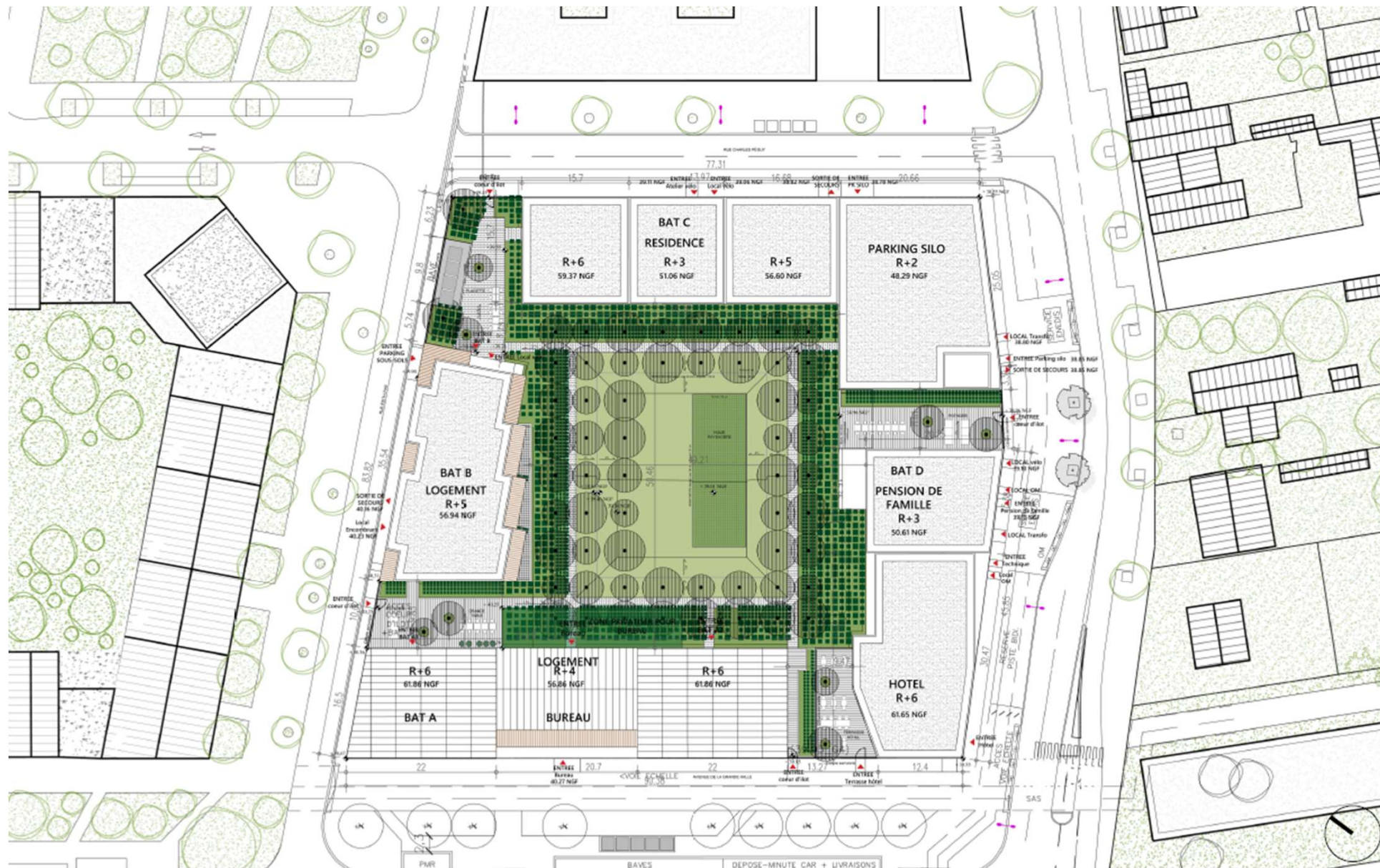
LOCALISATION DU PROJET



Espace accueillant le projet (Source : PC4 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Annexe 4 : Présentation du projet

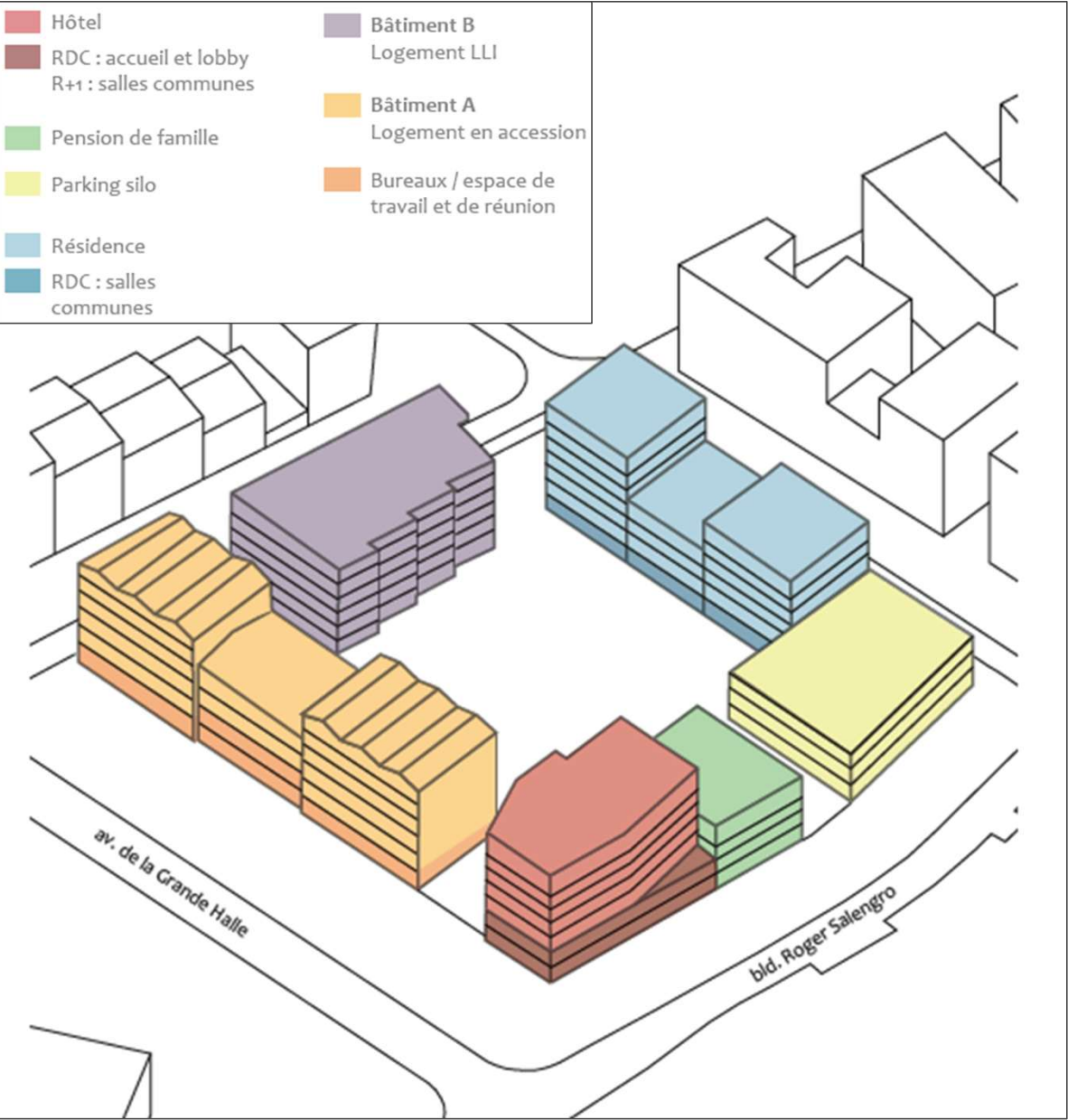
PLAN MASSE



Plan masse novembre 2025, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY

Annexe 4 : Présentation du projet

TYPOLOGIES DE BÂTIMENT



(Source : PC4.1 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Destinations des constructions

Le programme a lui aussi été le vecteur de la conception architecturale. Une attention a été portée par les orientations portées par l'OAP, et notamment la volonté d'animer cette entrée de ville et de connecter l'ensemble urbain. L'opération prévoit un total de **13 230m² de SDP** Le projet se compose ainsi :

• l'hôtel

L'hôtel se situe à l'angle des grands axes pour profiter d'une forte visibilité et d'une activité sociale par son rez-de-chaussée. L'entrée se fait à l'angle de la rue de la Grande Halle et du boulevard Roger Salengro. Au rez-de-chaussée, l'accueil et le lobby s'ouvrent sur une terrasse privative. Le premier étage s'organise autour d'espaces communs tels **qu'une salle de sport, une salle de séminaire et une salle de réunion**. Les **80 chambres** se déploient avec des vues le plus dégagées possible. Les circulations ont été placées dans la faille entre l'hôtel et les logements pour ne créer aucun vis-à-vis.

• la pension de famille

Petit volume en **R+3**, la pension de famille possède des espaces communs de repos et de partage ouverts sur le cœur d'îlot et sur une grande terrasse conviviale et arborée. Des potagers sont prévus sur la terrasse. Le bâtiment intègre un local transfo déjà présent sur le site. Les circulations généreuses desservent les **25 logements** de petites typologies profitant des trois façades pour s'implanter.

• la résidence

La résidence s'anime par sa volumétrie, trois hauteurs différentes accueillent l'ensemble de la résidence. Le rez-de-chaussée profite d'une triple orientation pour positionner un programme à vocation sociale. La salle polyvalente, la salle d'étude et la salle de remise en forme animent le cœur arboré

du projet.

Les **125 logements** de petites typologies se développent autour des deux cages éclairées naturellement, les circulations bénéficient d'un espace généreux. Il y a d'ailleurs 4 typologies différentes de T1 pour répondre aux besoins d'aménagements, des chambres PMR sont accessibles à chaque niveau.

• les logements LLI

L'entrée des logements situés à l'ouest s'effectue également depuis la placette nord. Le rez de chaussée se veut plus calme : un premier local vélo est mis à disposition près du hall, un deuxième est placé au sud près de l'entrée du cœur d'îlot. Au rez-de-chaussée, trois logements profitent du centre végétalisé. Le long de la rue Edith Piaf, la rampe d'accès au parking souterrain longe le bâtiment. Au R+1 les logements profitent des nombreuses possibilités d'orientations pour se positionner. Les **33 logements** bénéficient d'un espace extérieur.

• les logements en accession et bureaux en rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée animés par les bureaux sont en léger recul de la limite parcellaire avec des jardinières plantées pour filtrer la vue. Les deux grands plots accueillent une mixité de logements, allant du T1 au T4 jusqu'en R+6. Deux cages d'escaliers distribuent en moyenne 4 logements par palier.

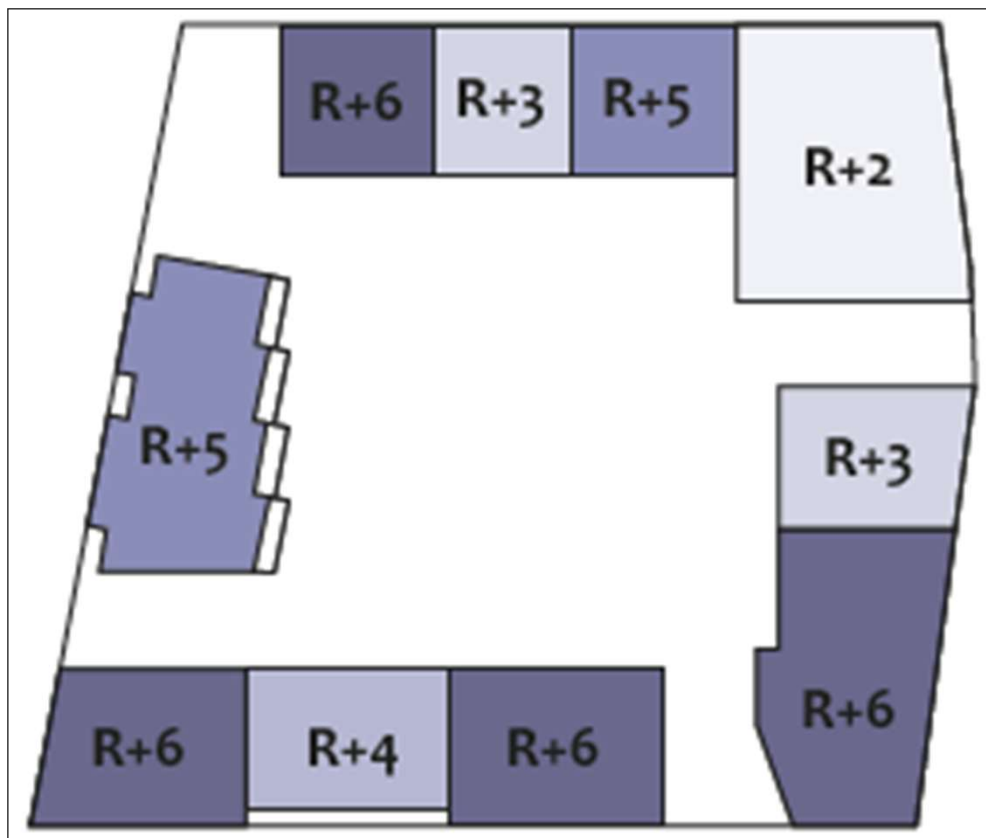
Les **56 logements** possèdent des espaces extérieurs généreux. Le bâtiment central est marqué par son double niveau d'activité (bureaux et espaces de travail). Sur les deux derniers niveaux, quatre grands appartements (T5) traversants profitent d'une double orientation, d'une vue sur le cœur d'îlot et sur le parvis de l'Université.

• Bureau

situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, les bureaux participent à un socle actif

Annexe 4 : Présentation du projet

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

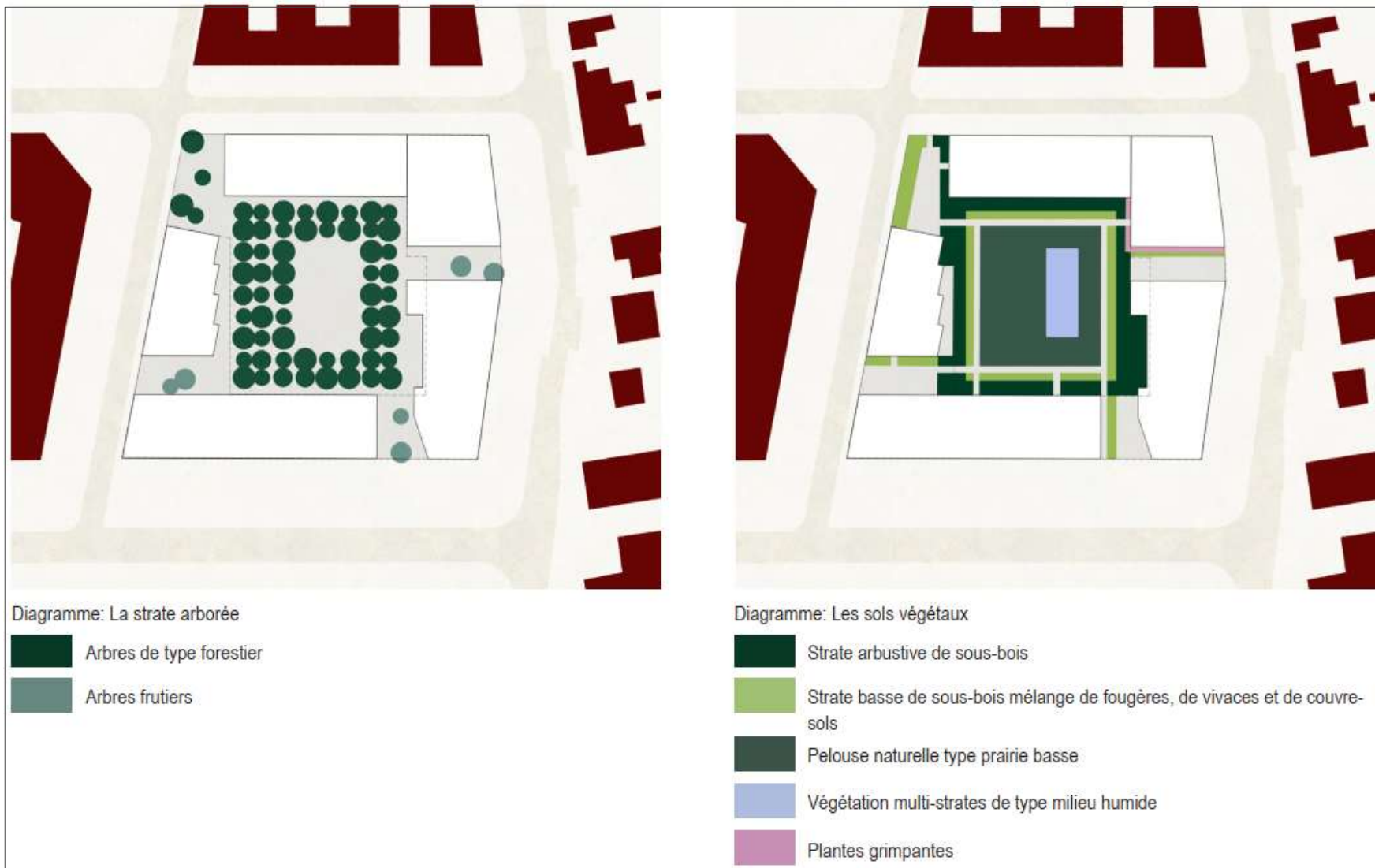


(Source : PC4.1 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

L'épannelage des bâtiments répond à l'insertion urbaine, les volumes les plus hauts atteignent un R+6 et les plus bas un R+2. Les faibles hauteurs rencontrent les plus grandes constituant un jeu de volume maîtrisé et malin pour s'insérer dans un contexte en développement.

Annexe 4 : Présentation du projet

PLAN PAYSAGE



(Source : PC4.2 Notice architectural et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Annexe 4 : Présentation du projet

ACCÈS ET STATIONNEMENTS



(Source : PC4.1 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Parking silo

- RDC : 14 places de stationnement
- R+1 : 16 places de stationnement
- R+2 : 18 places de stationnement

Parking souterrain

- 127 places de stationnement

Annexe 4 : Présentation du projet

PERSPECTIVES



Perspective – Av de la Grande Halle et Bd Roger Salengro



Perspective – Av de la Grande Halle



Perspective – Rue Charles Péguy et Bd Roger Salengro



Perspective – Rue Charles Péguy et Rue Edith Piaf

(Source : PC6.2 Insertion du projet dans son environnement, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)