

A St Sulpice, le 19/12/2025

Courrier relatif aux premières intentions Environnementales dans le cadre de la certification HQE du projet 6D- U Way porté par COGEDIM

Dans le cadre du développement du projet 6D – U WAY Aerospace Campus, nous souhaitons partager les grandes orientations environnementales qui guideront la conception et la réalisation de l'opération. Ce projet, composé de bureaux, d'un hôtel et d'une résidence hôtelière, s'inscrit dans une démarche ambitieuse visant à atteindre un niveau de performance environnementale élevé, en cohérence avec les objectifs de la ZAC et les attentes des parties prenantes.

Nos intentions se déclinent autour des axes suivants :

1. Performance énergétique et confort

Respect des exigences réglementaires (RE2020 pour les bureaux, amélioration des performances pour les autres usages).

Optimisation des consommations par des solutions techniques adaptées et recours à des énergies renouvelables (intégration de panneaux photovoltaïques en toiture et/ou ombrières, réseau de chaleur tempéré permettant l'approvisionnement en chaud et Froid et à forte composante ENR).

Confort hygrothermique, acoustique et visuel étudié dès la conception pour garantir une qualité d'usage optimale.

2. Qualité environnementale et santé

Choix de matériaux à faibles émissions pour préserver la qualité de l'air intérieur.

Gestion raisonnée de l'eau (Equipements à débits contrôlés, bouclage ECS, prévention des risques sanitaires, régulation hydraulique des eaux pluviales à la parcelle via infiltration des premiers mm de pluie).

Optimisation des nuisances électromagnétiques et acoustiques.

3. Biodiversité et adaptation climatique

Mise en œuvre des recommandations de l'écologue pour atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) > 30% et sup à 10% de pleine terre..

Intégration de végétation locale et de dispositifs favorisant la biodiversité.

Analyse des risques liés au changement climatique et mesures architecturales pour limiter l'effet îlot de chaleur.

4. Économie circulaire et chantier responsable

Forte valorisation des déchets de chantier (>85%) et réflexion sur des possibles solutions de réemploi.
Organisation et suivi du chantier à faibles nuisances, conforme à la charte Oppidea.
Étude des filières locales pour favoriser l'économie circulaire et recours très majoritaire à des emplois locaux. Recours à l'insertion sociale à hauteur de plus de 5% des heures travaillées.

5. Certification et pilotage

Objectif : Certification HQE Bâtiment Durable V4.1 – Niveau Très Performant, avec une ambition de tendre vers l'Excellent. (En cours d'étude des leviers d'action et moyens à déployer)

Certification Effinature complémentaire permettant de valoriser un maximum des axes relatifs au Thème Biodiversité.

Mise en place d'un système de management responsable et d'un suivi rigoureux des performances (Pilotage rigoureux de l'opération, commissionnement, GTB et solutions de pilotage et de monitoring conforme aux exigences du décret BAcs, indicateurs de performances pour la phase opérationnelle).

Stéphane Crozes (président SAS Neolia Ingénierie)





COGEDIM PROMOTION

4 avenue Galilée

31 130 Balma

A l'attention de Mme GUIDOLIN Olivia

Objet : Attestation d'inscription du projet UWAY dans la démarche EFFINATURE

Madame,

Par le présent courrier, nous certifions que le bureau d'étude ETEN Environnement a été mandaté par la société COGEDIM pour l'accompagner dans la démarche de certification EFFINATURE (Référentiel Construction 2020) pour le projet UWAY localisé sur l'ilot 6D rue Bernard Maris 31 400 Toulouse.

Ce projet consiste en la création d'un immeuble de bureaux, d'une résidence hôtelière et d'un parking.

COGEDIM sera accompagné par Arthur MENAGER, AMO EFFINATURE dont l'attestation de formation est donnée en annexe de ce courrier.

Nègrepelisse, le 12/12/2025

Arthur MENAGER

Responsable du service Biodiversité

AMO EFFINATURE

ETEN ENVIRONNEMENT
SARLU ETEN 82
60, rue des Fossés - 82800 NEGREPELISSE
Tél : 05 63 02 10 47
Siret 887 682 771 00019 - SARLU au capital de 85 000€



ATTESTATION DE FORMATION
EXPERT BIODIVERSITÉ - CERTIFICATION EFFINATURE



L'INSTITUT DE RECHERCHE ET D'INNOVATION POUR LE CLIMAT ET L'ÉCOLOGIE (IRICE),
RECONNAÎT PAR LA PRÉSENTE ATTESTATION

Monsieur MENAGER Arthur en tant qu'AMO EFFINATURE

EXPERT ACCREDITÉ : **ETEN ENVIRONNEMENT**
Adresse : 60 Rue des Fossés - 82800 NEGREPLISSE

Arthur MENAGER
AMO EFFINATURE

CÉDRIC PLANTAZ
PRÉSIDENT IRICE

N° de reconnaissance : 2023-12/12-AMQ
Date de fin de validité : 05/12/2026

