



UWAY



Un cadre de vie empreint d'Histoire, résolument tourné vers l'avenir

Situé au sud-est de Toulouse, Aerospace est un quartier pionnier au service de l'innovation. Ses **56 hectares** accueillent de nombreuses infrastructures aux objectifs ambitieux. Entourée par de nombreuses entreprises du secteur et **8 centres de recherche**, dont le **CNES**, on y trouve également l'**université Toulouse III** et **5 grandes écoles**, dont certaines comme l'**ENAC** qui bénéficient d'une renommée internationale.

Au sud de Toulouse Aerospace, l'**Innovation Campus** accueille l'un des plus **grands pôles européens de recherche et développement**, dédié à l'aéronautique, l'espace et les systèmes embarqués.

Au nord, un quartier mixte proposant des logements, des bureaux, des commerces, des loisirs, et des équipements culturels et sportifs répond aux besoins des habitants, salariés et usagers.



Nouveau quartier
de **56 hectares**



190 000 m² de bureaux
& activités tertiaires



3,9 hectares
d'espaces paysagers



50 000 m² dédiés à la recherche
et l'enseignement supérieur



13 000 m² dédiés au génie
mécanique et productique pour
l'aéronautique et le spatial



2028 2 nouvelles stations
de métro sur le quartier



AEROSPACE : Le berceau de l'aventure aéronautique, le cœur de l'innovation toulousaine

Riche d'un passé industriel en aéronautique, le nouveau quartier Aerospace s'articule autour de la **piste historique de l'Aéropostale**. Témoin des premiers vols d'aviateurs légendaires comme Mermoz ou Latécoère, elle a également inspiré écrivains et cinéastes. Les défis y ont été nombreux, l'**audace et l'innovation**, les maîtres mots.

Aujourd'hui, la piste de l'Aéropostale retrouve ses lettres de noblesse : colonne vertébrale du **nouveau projet urbain**, elle s'est métamorphosée en une **longue esplanade bordée d'espaces verts**, offrant une perspective spectaculaire aux promeneurs.

“ J’ai refait tous
mes calculs, notre idée
est irréalisable,
Il ne nous reste qu’une
chose à faire, **La réaliser.** ”

Pierre-Georges Latécoère

TRANSPORTS



Dir. A64 - Bayonne
Dir. Toulouse centre

BUS
23 . 27 . 80

TER **MÉTRO 2028**
GARE DE MONTAUDRAN

Bus
Linéo 8

A620
Rocade ouest

Dir. A62 - Paris Bordeaux

Bus
37
MÉTRO 2028
Montaudran / Lespinet
Airbus Defense & Space

A64
Rocade est

TRANSPORTS

Dir. A610 - Montpellier

ÉQUIPEMENTS
& SERVICES

Espace Cobalt
Art & événementiel

Envol des Pionniers
Musée de l'Aéropostale

Halle des Machines

Piste des géants

Les jardins de la ligne

Place Centrale

Le Parc Sportif

SERVICES & ÉQUIPEMENTS



ÉCOSYSTÈME DÉDIÉ
À L'INNOVATION

LA CITÉ
Cité des start-up

ONERA

CREPS

ISAE SUPAERO

ENAC

INSA

ÉCOSYSTÈME DÉDIÉ À L'INNOVATION

CNRS

CNES

INNOVATION CAMPUS

Résidence universitaire

Espace Clément Adler
Centre de recherche en génie
mécaniques & des matériaux

B612 - Centre d'innovation

Institut de Recherche
Technologique Saint-Exupéry
E.S.S.P (équipementier satellitaire)

Aerospace Valley

Airbus

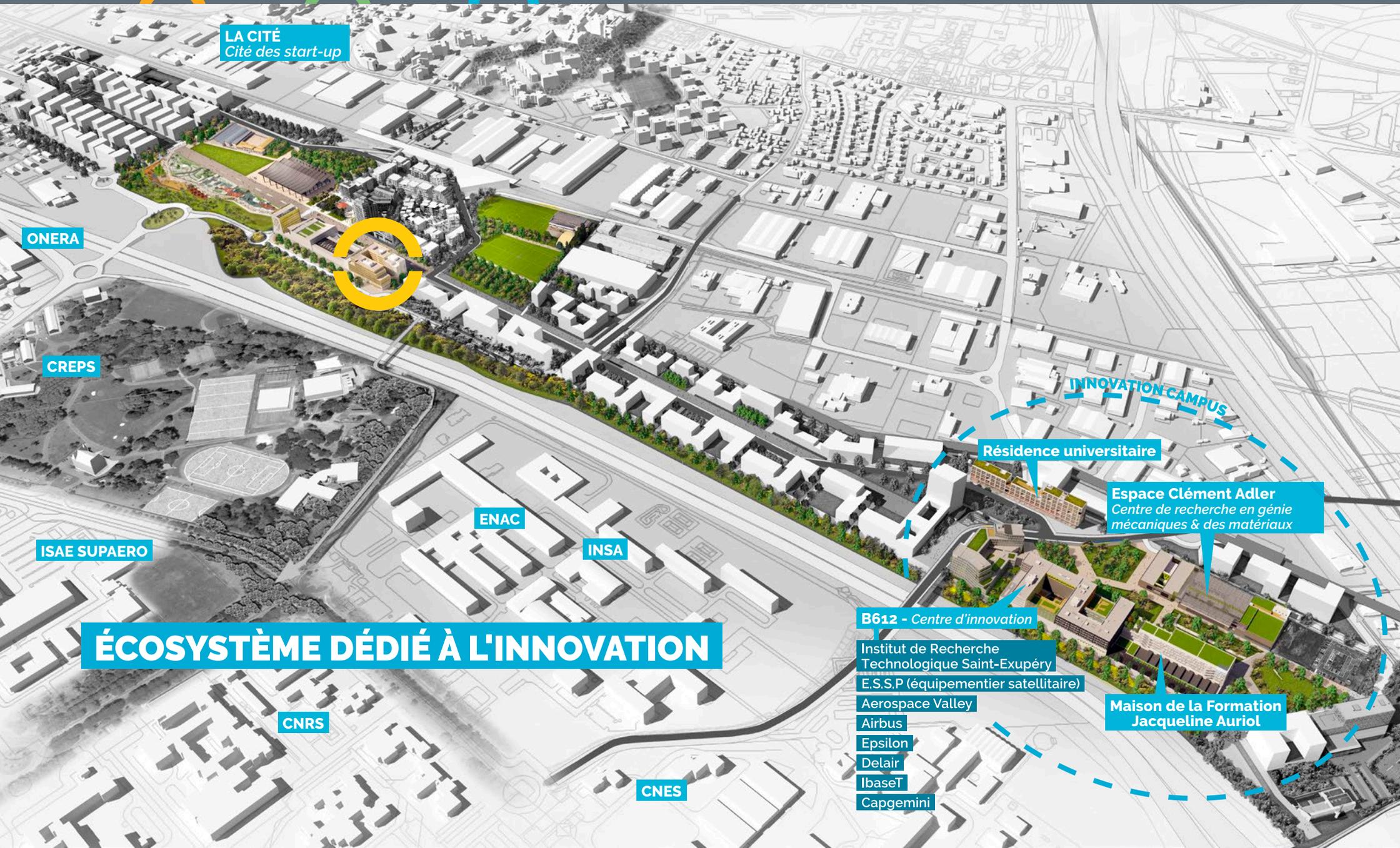
Epsilon

Delair

IbaseT

Capgemini

Maison de la Formation
Jacqueline Auriol





Un lieu mythique *qui s'épanouit*

Depuis plusieurs années maintenant, ce quartier en pleine mutation, se développe pour présenter **un espace de vie et de travail accueillant et innovant**. Son essor rapide et sa connexion avec le centre de Toulouse en font un lieu d'activité incontournable de la ville.

Résolument tourné vers l'avenir et les problématiques liées à l'environnement, ce quartier au potentiel grandissant défend un **nouveau modèle urbain**.





Des bureaux aux sources de l'innovation Toulousaine

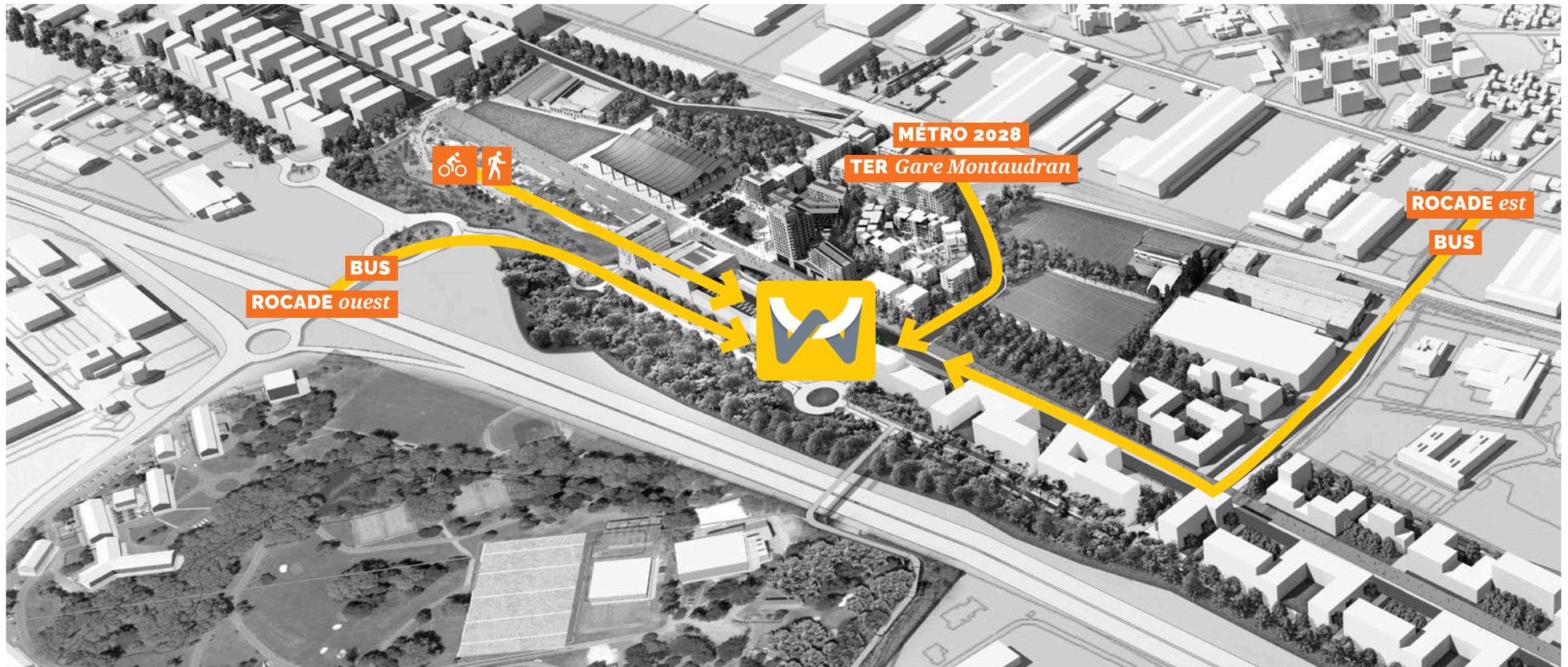
Positionnés à l'angle de la Place Centrale, Le **U-Way** est bordé par la piste Aéropostale, l'axe piéton qui permet de rejoindre les infrastructures importantes du quartier. Tous les services indispensables aux salariés se trouvent au pied de l'immeuble : les divers lieux de **restauration** et de **détente** favorisent les pauses stimulantes.

« Récupérez votre énergie au Parc Sportif ou dans les Jardins de la Ligne. Flânez dans des lieux inspirants comme La Piste des Géants. » Un peu plus loin, la présence de l'**Innovation Campus** apporte un dynamisme scientifique et économique unique en France.

Se rendre au travail rapidement, *tous les matins*

Le quartier Aerospace est accessible rapidement, quel que soit le point de départ.
Sa proximité avec l'**A620** permet des trajets efficaces en voiture, depuis toute l'agglomération.

Depuis le centre-ville, les adeptes des **transports en commun** peuvent emprunter le **TER** et bénéficieront de la **3e ligne de métro** en projet pour 2028. Pour des itinéraires plus courts, **4 lignes de bus** s'arrêtent au pied des bureaux et desservent **la ligne A** du métro Rangueil et les **vélos** sont les bienvenus.





244 places
de stationnement

2 accès parking

1 local à vélos
dedié de 519 m²

Stationner les véhicules
en toute tranquillité

Tous les occupants des bureaux **U-Way** ont accès au parc de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Au total, 244 places leur sont réservées, dont 8 équipées d'un **dispositif de recharge électrique**. 50 autres emplacements sont prêts à être équipés de la même manière. Pour rejoindre sa voiture, 2 accès parking ont été prévus depuis les bâtiments A et B .

Et pour les vélos ? **Un local sécurisé de 519 m²**, réparti en RDC et mezzanine dans le bâtiment B, a été prévu pour les adeptes des transports doux. Attenant à ce local des **douches et vestiaires** sont à dispositions de l'ensemble salariés.

Une architecture élégante qui séduit les regards

▼ MOT DE L'ARCHITECTE

« Les bâtiments ancrés dans la perspective du ring offrent une modénature progressive du sol de la ville au Ciel de la ville. Par une succession d'ordres superposés, les bâtiments s'élèvent ainsi et jouent de la perspective pour s'élancer dans le Ciel de Toulouse. Les terrasses et balcons font la part belle au paysage qui colonise toutes les surfaces extérieures participant ainsi à lutter contre la minéralité excessive et les ilots de chaleur.

A la tombée du jour, le bâtiment se transforme en sémaphore urbain signalant la présence du carrefour dans le grand paysage. »

JP Leveque, architecte associé,
Agence Brenac et Gonzalez Associés





Des bureaux flexibles et modulables *ouverts* sur la vie du quartier

L'ensemble immobilier se compose de 11 145 m² de bureaux dont 4 585 m² classé ERP 5^{ème} catégorie, type W et un hôtel 4* de 100 chambres. Le projet s'ouvre sur l'espace public en plusieurs points stratégiques. Pour relier la piste au ring sportif, un passage traverse le **cœur d'îlot**, havre de fraîcheur, lieu de vie et de détente. Offrant de **nombreuses terrasses**, le projet joue sur la relation intérieur/extérieur et favorise la **qualité des espaces de travail**.

11 145 m² de bureaux
dont 4 585 m² classé ERP 5^{ème} catégorie, type W
et un **hôtel 4***

Les extérieurs, lieux de passage et de détente

Le parvis de **U-Way** s'ouvre largement sur la rue et mène à un **patio**, accueillant le **cœur d'îlot végétalisé**. Les courbes ainsi dessinées, les variations de texture et de niveaux créent un contraste agréable à la linéarité des bandes minérales du sol. Le temps d'une pause, ce large espace extérieur fait voyager : entre lit de galets et de pierres, rappelant la Garonne, les usagers s'autorisent à la rêverie. La végétalisation du bâtiment se poursuit sur les **balcons** et **terrasses** présents à tous les étages. Chacun peut y profiter d'un bol d'air frais et d'un rayon de soleil revitalisant.





Les performances environnementales au centre des préoccupations

Si la végétalisation des bâtiments procure **fraicheur et bien-être** aux usagers, elle remplit également un objectif environnemental. La **diversité des plantes**, les **nichoirs** et **hôtels à insectes** servent de refuge à la faune locale. Les **essences**, toutes **indigènes** et non toxiques, sont sélectionnées pour leur besoin en eau et en entretien réduit. Les techniques de **culture ancestrales**, comme le paillage, sont préférées à l'utilisation des produits phytosanitaires, nocifs pour l'équilibre de la terre.

Dans la continuité d'une logique de durabilité et de respect de l'environnement, les bâtiments ont été conçus pour atteindre le **niveau « Excellent »** de la certification **NF HQE™ Bâtiments Tertiaires** et niveau **Very Good** de la certification **BREEAM**. Les matériaux utilisés sont sélectionnés pour leur **faible impact environnemental**. En parallèle, pendant toute la durée du chantier, la **gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets** fera l'objet d'une attention particulière. Enfin, une attention particulière est apportée à la **qualité de l'air** et de **l'acoustique**.

**Des bureaux
pour travailler,
s'inspirer et
échanger !**

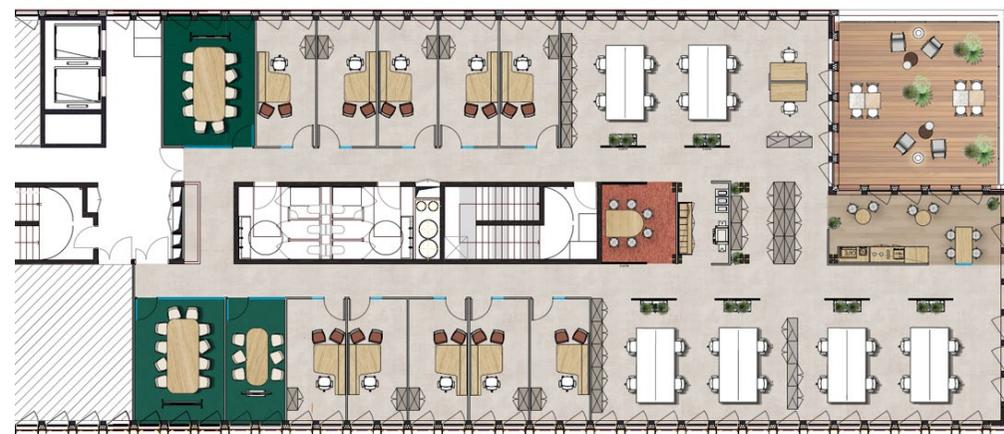
Les bureaux **U-Way** s'agencent en fonction des besoins de chaque entreprise et répondent à l'ensemble de leurs attentes.

Les plateaux, qui peuvent s'étendre jusqu'à plus de **1000 m²** par étage, ont été conçus pour recevoir **différents types d'aménagement**. Espaces collaboratifs, bureaux fermés, salles de réunion, etc. **Toutes les modalités de travail sont possibles !**



Des prestations *de haut vol*

- Hall d'accueil sur la piste pour le bâtiment A, hall d'accueil en cœur d'îlot pour les bâtiments B&C
- Plateaux de **bureaux divisibles** en 2 lots
- Hauteur libre des plateaux de bureaux : **2,70m**
- La majorité des bureaux en **premier jour**
- **1 ouvrant** de confort par bureau



- **Faux plancher** technique
- **Local à vélos** intérieur avec des **douches** vestiaires attenants
- Luminaires de bureaux commandés par **détection de présence** avec temporisation
- Gestion technique du bâtiment
- 15% de la SUN sont prévus pour accueillir des **salles de réunion**

Tableaux des surfaces

BÂTIMENT A

NIVEAU	SUNW A1	SUN A2	SUBL A1	SUBL A2	TERRASSES
R+6	289 m ²	294 m ²	337 m ²	344 m ²	7 m ²
R+5	289 m ²	294 m ²	337 m ²	344 m ²	7 m ²
R+4	289 m ²	294 m ²	337 m ²	344 m ²	7 m ²
R+3	289 m ²	294 m ²	337 m ²	344 m ²	7 m ²
R+2	289 m ²	294 m ²	336 m ²	343 m ²	14 m ²
R+1	286 m ²	139 m ²	369 m ²	180 m ²	
RDC A	434 m ²		485 m ²	38 m ²	
SDP TOTAL	2 165 m²	1 609 m²	2 538 m²	1 937 m²	42 m²

Tableaux des surfaces

BÂTIMENT B & C

NIVEAU	LOT	SUN B	SUN C	SUBL PAR LOT
R+6	6C		456	523
	6B	299		355
R+5	5C		487	554
	5B	297		353
R+4	4C		553	618
	4B	391		435
R+3	3C		612	677
	3B	391		435
R+2	2C		611	676
	2B	391		435
R+1	1C		512	578
	1B	381		425
RDC	HALL B + 0C	0	277	335 22
SDP TOTAL		2 149	3 509	6 419

BAT B	2238
BAT C	3974