

**UNITEL**  
SMART BUILDING

**PROJET THEODORA**  
SMART CAMPUS D'INNOVATION POUR TOUS

**MIPIM 2025 le 13/03/2025**

 [unitelsmartbuilding.com](https://unitelsmartbuilding.com)

# Programme du projet

## 4 OUVRAGES

Un bâtiment principal R+4 à R+8

Un pavillon central R+4

Une tour signal de 16 étages

Un parc naturel de 6 000 m<sup>2</sup>

**Bureaux** : .....19 425 m<sup>2</sup>

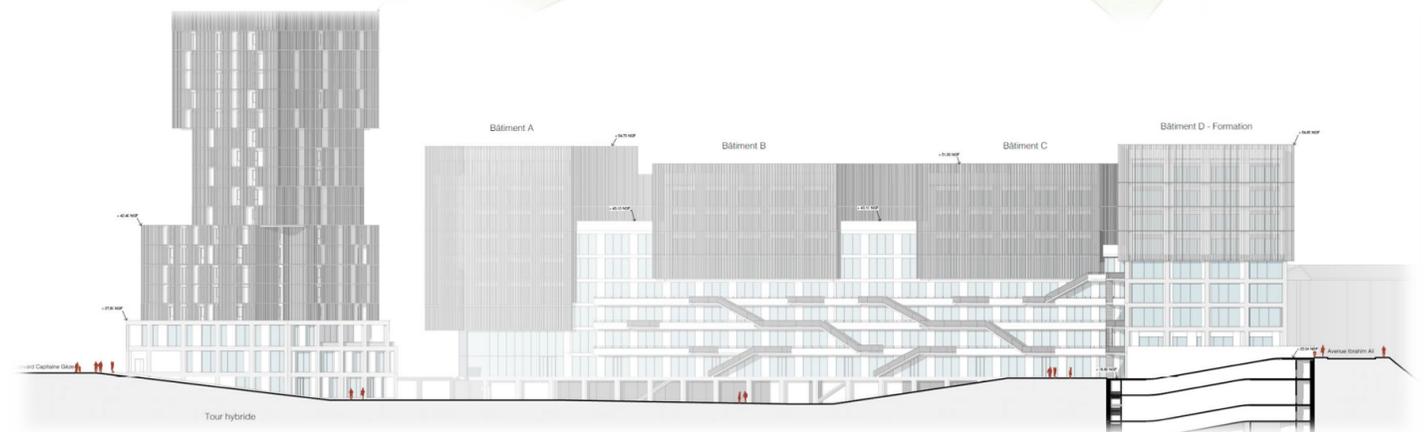
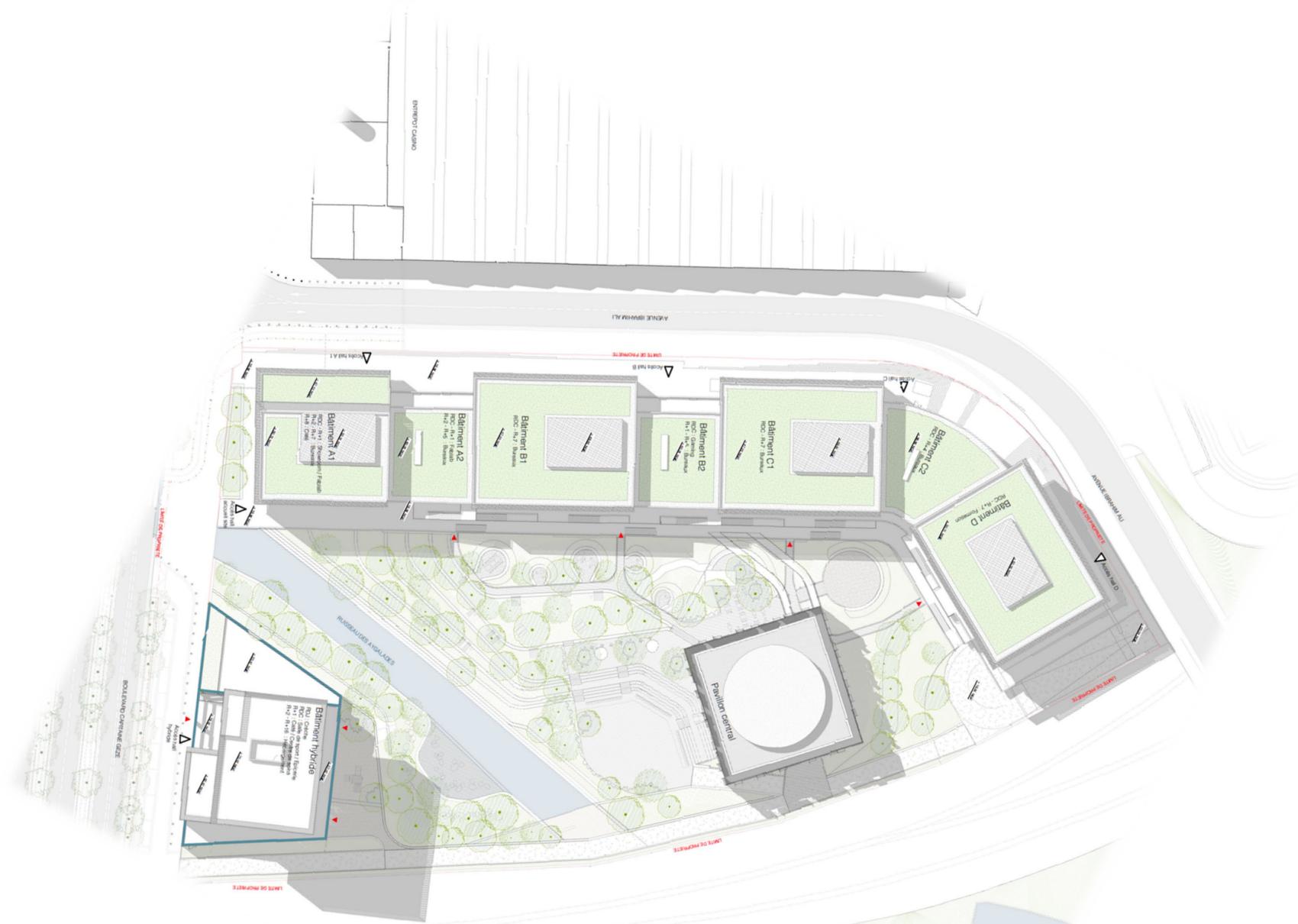
**Formation** : ..... 5 200 m<sup>2</sup>

**Cyber** : ..... 2 940m<sup>2</sup>

**Hébergement** : ..... 5 335 m<sup>2</sup>

**Services** : ..... 2 100 m<sup>2</sup>

**Parking type PS** : .....360 places



# Un programme mixte multi-preneurs



## BATIMENTS A-B-C-D

- FABLAB
- SHOWROOM
- GAMING
- BUREAUX
- FORMATION
- PARKING
- LOCAUX VELO

## BATIMENT HYBRIDE

- CRECHE
- CAFE
- SALLE DE SPORT
- CENTRE DE SOINS
- EPICERIE

- STUDIO
- T2
- T3
- T6

Echelle : 1/800

Formation

Centres de services et de support informatique / Bureau

Activités classifiées et réglementées

Activités tertiaires / Bureau  
Fablab  
Coworking  
Show room  
Restauration

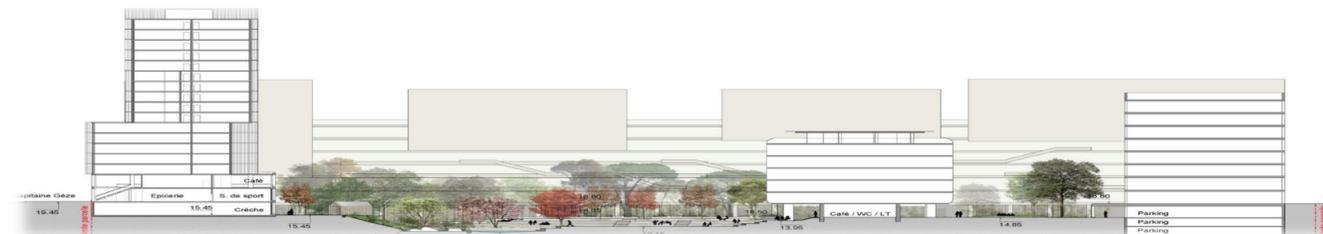
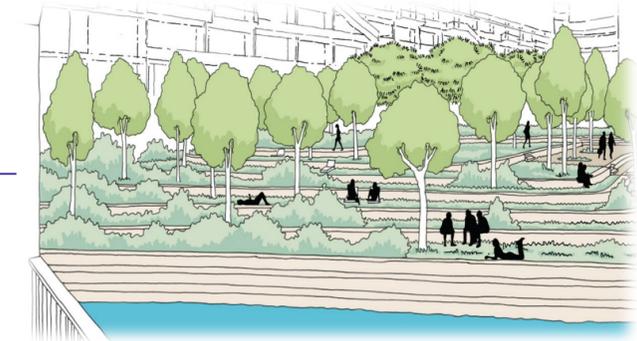
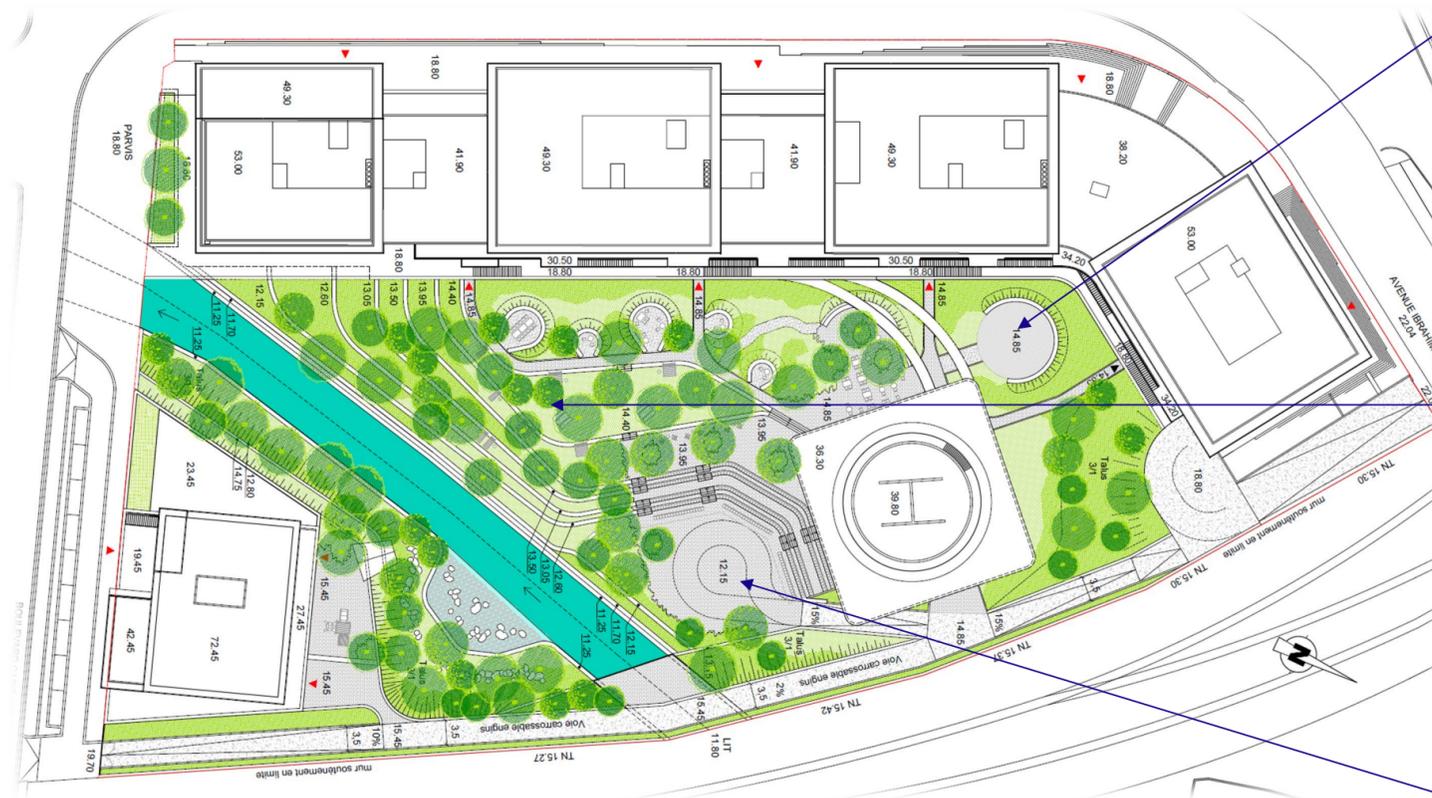
Résidence étudiante et Coliving  
Crèche

# Un parc verdoyant de 6 000 m<sup>2</sup>

## SPACIALITES D'USAGES

- 6 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- Un amphiparc de 300 places
- 10 terrasses extérieures de rencontre
- Plantation d'arbres remarquables
- Plantation d'arbres caducs
- Une ripisylve de 850 m<sup>2</sup>
- La requalification du ruisseau des Aygalades

...Renaturer pour une ville résiliente !



# Un projet responsable et environnementale

## La préservation de la ressource au cœur du projet environnemental :

- Géothermie pour les besoins de la tour signal
  - 660 m2 de panneaux photovoltaïques
  - Récupération des eaux grises
- Gestion des eaux pluviales par absorption naturelle

## Des certifications ciblées

HQE très performant

BiodiverCity



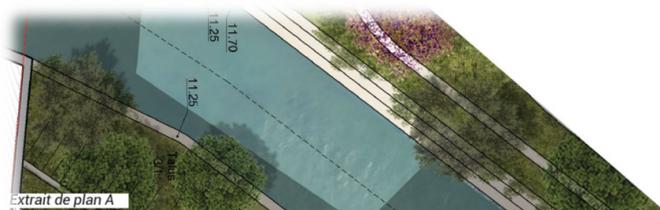
## Une démolition avec réemploi des matériaux

Reemploi extérieur des portes, cloisons modulaires, équipement électrique, faux plafonds

Réemploi des charpentes métallique, bois et bardages

Concassage des bétons existants pour réemploi sur site

**145 Tonnes de matériaux réemployé**  
**Economie de 410 Tonnes de CO2 équivalent**



Strate buissonnante ripisylve - exposition ensoreillée



Ficus carica  
Figuier commun

Tamarix  
Tamaris

Fraxinus angustifolia  
Frêne à feuilles étroites

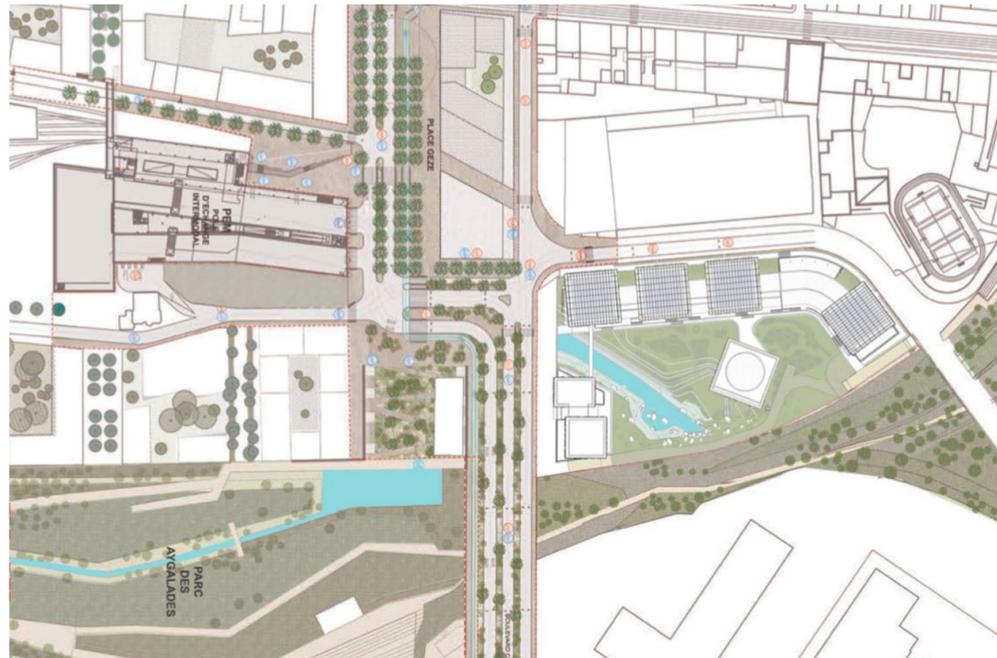
Salix alba  
Saule blanc

Populus alba  
Peuplier blanc

Strate arborée ripisylve - exposition ensoleillée

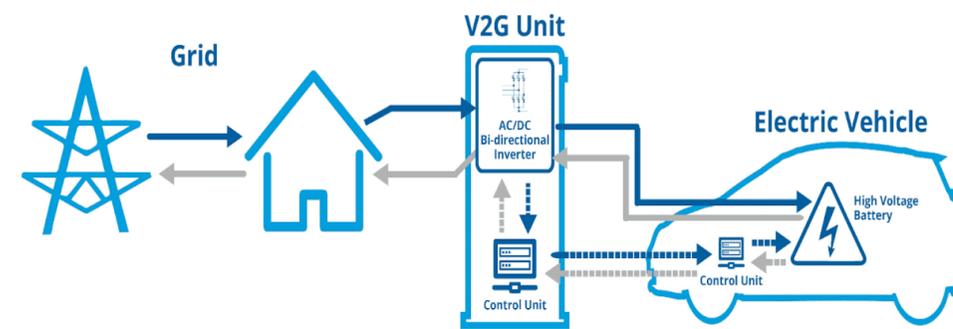


# Un projet connecté



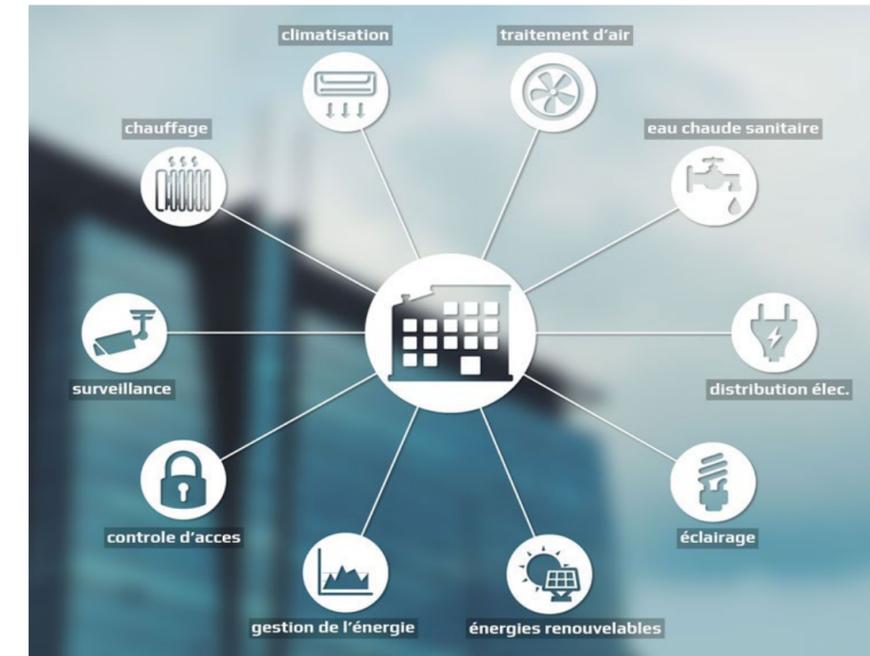
## Proximité du pôle d'échange intermodal Gèze

- Métro / Tramway / Bus / BHNS
- Autoroutes / Accès Mobilité coordonnée



## Une opération immobilière résiliente et décarbonée pour ses utilisateurs

- Déploiement d'une mobilité verte et résiliente
  - Borne IRVE / V2X
- Accès à une flotte de véhicules électriques mutualisée



## GTB / IA au service de la décarbonation

- Minimisation des consommations
- Ajustement des besoins à la ressource
- Déploiement de la maintenance prédictive

# UNITEL

SMART BUILDING

 [unitelsmartbuilding.com](http://unitelsmartbuilding.com)



# UNITEL

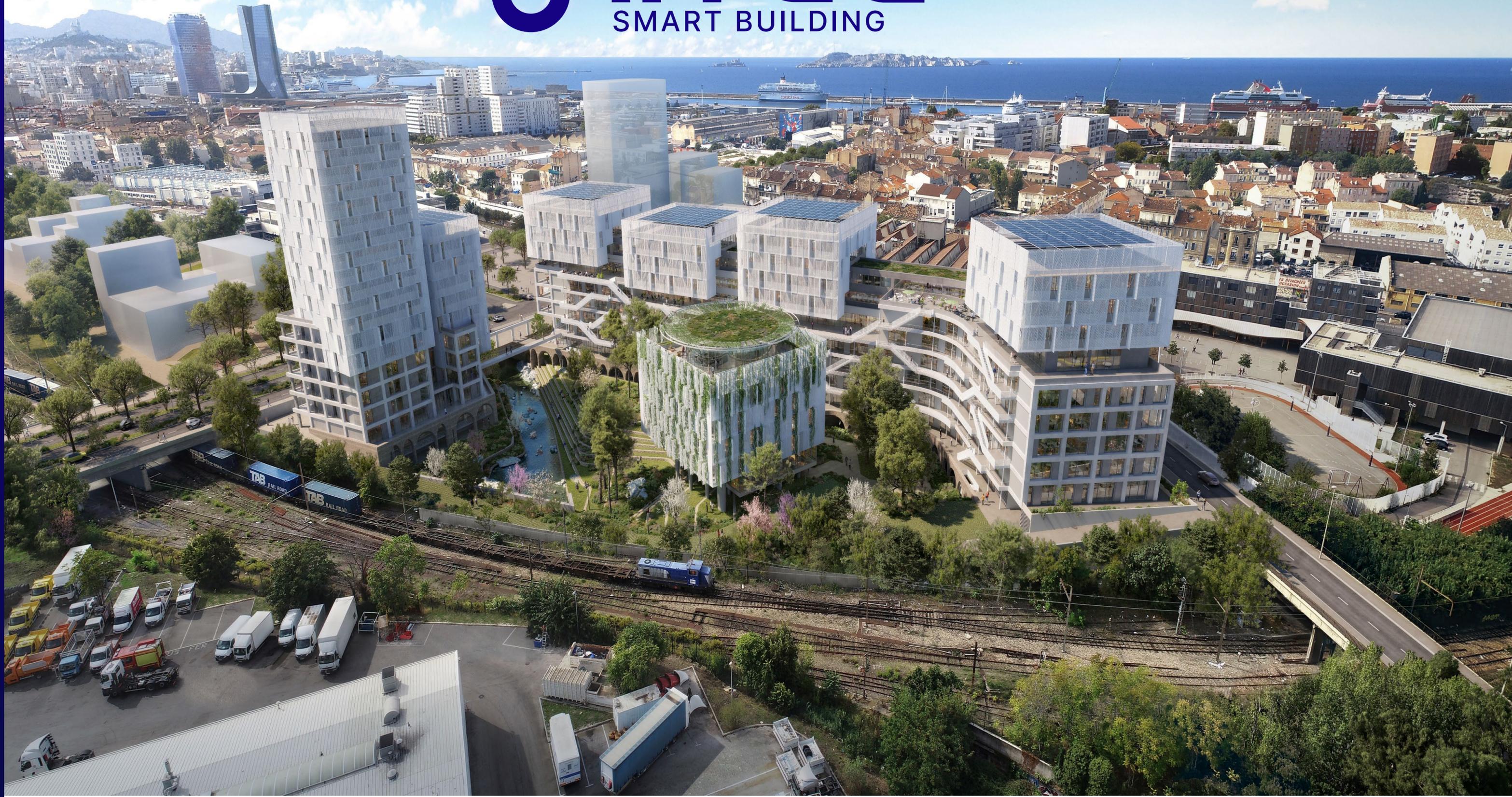
SMART BUILDING

[unitelsmartbuilding.com](http://unitelsmartbuilding.com)



# UNITEL

SMART BUILDING



[unitelsmartbuilding.com](http://unitelsmartbuilding.com)



**UNITEL**  
SMART BUILDING

**La suite se construit avec vous !**



**[unitelsmartbuilding.com](http://unitelsmartbuilding.com)**