



ESL PROPERTIES

336 Rue de Lyon – Marseille (13015)

PJ46 – Description des installations projetées

Rapport

Réf : APIF.P0085 – R46 – V02

LKI-LHU / CHA / JPT

28/05/2026



GINGER BURGEAP Région Sud-Est (Aix-en-Provence) • 1030, rue JRGG de la Lauzière-Les Milles

13290 Aix-en-Provence

Tél : 04 42 77 05 15 • burgeap.marseille@groupeginger.com



ESL PROPERTIES

336 Rue de Lyon – Marseille (13015)

PJ46 – Description des installations projetées

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	17/11/2025	01	L. KIEFFER L. HUGEROT 	C.BONNIN 	J-P. LENGLET 
Prise en compte des remarques de l'administration	28/05/2026	02	L. HUGEROT 	C.BONNIN 	C.BONNIN 

RÉFÉRENCE DU RAPPORT	Réf : APIF.P0085 – R46 – V02
DOMAINE TECHNIQUE H4i	ENVT811

SOMMAIRE

1.	Présentation de la demande	6
2.	Présentation du demandeur.....	6
2.1	Renseignements juridiques	6
2.2	Société EDGED ENERGY.....	6
2.3	Capacités techniques et financières	7
2.4	Respect des réglementations	7
3.	Présentation du site de Marseille	8
3.1	Localisation du site	8
3.2	Emprise cadastrale	9
3.3	Voisinage immédiat.....	10
3.4	Historique du site	10
3.4.1	Evolutions des sociétés et acquisitions	10
3.4.2	Evolution du terrain	11
3.4.3	Historique réglementaire	12
4.	Description du projet.....	14
4.1	Le projet global de reconversion de l'usine Saint-Louis-Sucre	14
4.2	Généralités sur les datacenters	16
4.3	Phasage du projet	17
4.4	Démolition des bâtiments existants	18
4.5	Description du nouveau bâtiment	19
4.5.1	Plan masse du projet	19
4.5.2	Le datacenter	25
4.5.3	Les bureaux	25
4.5.4	Locaux électriques	25
4.5.5	Local ENEDIS	25
4.5.6	Traitement architectural et paysager.....	26
4.6	Description des installations et équipements connexes	27
4.6.2	Salles informatiques.....	29
4.6.3	Batteries.....	30
4.6.4	Groupes électrogènes (secours électriques).....	30
4.6.5	Stockage de carburant	32
4.6.6	Opérations de dépotage.....	35
4.6.7	Panneaux solaires.....	35
4.6.8	Installations de refroidissement.....	37
4.6.9	Produits stockés sur site	38
4.7	Organisation de l'activité.....	38
4.7.1	Rythme d'activité.....	38
4.7.2	Organisation sur le site	38
4.7.3	Maintenance des équipements	38
4.7.4	Accès, circulations et stationnements	38
4.7.5	Contrôle des accès	38
4.7.6	Gestion des déchets	39
4.8	Gestion des eaux.....	39
4.8.1	Rejets.....	39
4.9	Gestion des risques	40
4.9.1	Risque incendie.....	40
4.9.2	Dispositions constructives et murs coupe-feu	42
4.9.3	Risque de déversement accidentel	45
4.10	Récupération de la chaleur fatale	45
4.10.1	Principes de la récupération de chaleur sur un datacenter	45
4.10.2	Installation sur le site.....	45

4.10.3	Opportunités identifiées pour le projet.....	46
5.	Statut administratif du projet.....	46
5.1	Procédure applicable au projet, enquêtes publiques.....	46
5.1.1	Base réglementaire du DDAE.....	46
5.1.2	Phases de l'instruction.....	47
5.1.3	Les textes qui régissent l'enquête publique.....	47
5.2	Classement ICPE du projet.....	48
5.3	Classement IOTA.....	50
5.4	Classement IED (rubriques 3000).....	51
5.5	Classement SEVESO III (rubriques 4000).....	51
5.6	Article R.122-2 du Code de l'Environnement.....	53
5.7	Rayon d'affichage.....	53
6.	Éléments demandés aux § 4.1.1 à 4.1.4 du Cerfa 15964*02.....	54
6.1	Point 4.1.1.....	54
6.1.1	Description du site.....	54
6.1.2	Modalités d'exécution et de fonctionnement du site.....	54
6.1.3	Procédés mis en œuvre.....	55
6.1.4	Nature et volume des activités.....	55
6.2	Point 4.1.2 : description des moyens de suivi et de surveillance.....	55
6.3	Point 4.1.3.....	55
6.3.1	Moyens d'intervention en cas d'accident ou d'incident.....	55
6.3.2	Conditions de remise en état du site après exploitation.....	55
6.3.3	Nature, origine et volume des eaux utilisées ou affectées.....	55
7.	Compatibilité du projet avec l'affectation des sols prévue dans le PLU.....	55

TABLEAUX

Tableau 1 : Renseignements juridiques.....	6
Tableau 2 : Description des parcelles du site.....	9
Tableau 3 : Historique des modifications du site.....	11
Tableau 4 : Historique des actes administratifs.....	12
Tableau 5 : Classement ICPE du site au 11 janvier 2021.....	13
Tableau 6 : Tableau des surfaces du projet.....	19
Tableau 7 : Synthèse des surfaces perméables / imperméables.....	19
Tableau 8 : Principales caractéristiques connues à ce jour utiles pour la suite du dossier.....	27
Tableau 9 : Fluides frigorigènes présents dans les groupes froids.....	37
Tableau 10 : Estimations des déchets (source : Critical Building).....	39
Tableau 11 : Résistance au feu des aménagements intérieurs.....	44
Tableau 12 : Classement ICPE projeté du site.....	48
Tableau 13 : Positionnement du projet vis-à-vis de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.....	53
Tableau 14 : Conformité au PLUi.....	56

FIGURES

Figure 1 : Localisation du site de ESL PROPERTIES à Marseille 15ème.....	8
Figure 2 : Situation cadastrale de l'emprise du projet.....	9
Figure 3 : Voisinage du site.....	10
Figure 4 : Périmètre du permis de construire.....	15

Figure 5 : Site avant démolition (Source : permis de construire)	15
Figure 6 : Composants d'un datacenter	17
Figure 7 : Phasing du projet	18
Figure 8 : Programme de démolition des bâtiments existants	18
Figure 9 : Plans des étages du bâtiment	20
Figure 10 : Localisation du poste source sur le site	26
Figure 11 : Représentation fictive du projet.....	27
Figure 12 : Local GE + réservoirs journaliers situés au RDC.....	31
Figure 13 : Représentation des rejets	32
Figure 14 : Identification des cuves enterrées	34
Figure 15 : Récupération de l'eau pluviale et réseau d'eau pluviale au niveau de l'aire de dépotage	35
Figure 16 : Localisation des panneaux photovoltaïques (bleu quadrillé)	36
Figure 17 : Disposition des groupes froids	37
Figure 18 : Synoptique de gestion des eaux pluviales du projet	40
Figure 19 : Localisation des poteaux incendie et des réserves d'eau incendie	41
Figure 20 : Emplacement des murs coupe-feu au RDC.....	42
Figure 21 : Emplacement des murs coupe-feu au R+1.....	43
Figure 22 : Emplacement des murs coupe-feu au R+2.....	43
Figure 23 : Emplacement des murs coupe-feu au R+3.....	44
Figure 24 : Emplacement du local récupération de chaleur	46
Figure 25 : Les étapes de la procédure de demandes d'Autorisation	47
Figure 26 : Rayon d'affichage de l'enquête publique	54

1. Présentation de la demande

Cette demande d'autorisation environnementale concerne la création et la mise en exploitation d'un centre de données informatiques (datacenter), au 336 rue de Lyon, sur la commune de Marseille (13). Le projet est porté par la société ESL PROPERTIES.

La société ESL PROPERTIES envisage de reconverter une partie de l'ancienne usine de Saint-Louis-Sucre en centre de traitement de données (datacenter). Le projet s'intègre dans un projet global à l'échelle du quartier avec la construction conjointe d'un studio de cinéma (Studio de la Méditerranée (FSL)).

Le datacenter projeté permettra le stockage et le traitement de données informatiques. Ces données pourront être de toutes natures, par exemple : données personnelles, informations administratives de l'État, des services publics, des industriels, information accessible sur Internet (vidéos, musiques, publications), informations bancaires, etc.

Le site relèvera du régime de l'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et également du régime de l'IED au titre de la rubrique 3110.

La présente pièce reprend notamment les éléments demandés aux articles R.181-13-4° et D.181-15-2-I-2° du Code de l'environnement.

2. Présentation du demandeur

2.1 Renseignements juridiques

Les renseignements juridiques de la société ESL PROPERTIES, filiale du groupe EDGED ENERGY sont explicités dans le tableau ci-après :

Tableau 1 : Renseignements juridiques

Raison sociale	ESL PROPERTIES
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Adresse du siège social	3 boulevard de Sébastopol 75001 Paris
Numéro de SIREN	989019146
Numéro de SIRET du siège	98901914600012
Dirigeant (CEO)	Carnemark Mans Jacob

2.2 Société EDGED ENERGY

EDGED ENERGY, filiale d'**Endeavour** est une société états-unienne fondée en 2019 et spécialisée dans la conception, la construction et l'exploitation de centres de données (data centers) durables et ultra-efficients, particulièrement adaptés aux charges de travail intenses comme celles induites par l'intelligence artificielle.

EDGED ENERGY se distingue par l'usage de technologies de refroidissement sans eau, de systèmes énergétiques très performants et par une forte orientation vers la neutralité carbone et la conservation des ressources en eau.

L'entreprise développe un portefeuille global de sites en Amérique du Nord, en Europe (notamment en Espagne et au Portugal) et prévoit une croissance à l'échelle du gigawatt pour ses capacités de traitement. Parmi ses projets notables : des campus de grande envergure à Atlanta, Chicago, Phoenix, Kansas City, ainsi que des implantations récentes à Barcelone, Madrid et Bilbao.

EDGED ENERGY exploite à ce jour 1,1 Mm² de surface totale de datacenters avec 5 implantations en Europe (Espagne et en Portugal) de puissance cumulée de 388 MW et 7 implantations en Amérique du Nord de puissance cumulée de 388 MW.

Au-delà de l'efficacité technique, EDGED ENERGY ambitionne d'être un acteur de l'infrastructure numérique qui allie performance, durabilité et responsabilité environnementale, notamment en réduisant drastiquement la consommation d'eau et en s'appuyant sur des énergies renouvelables, tout en satisfaisant les besoins croissants de l'industrie du cloud, du calcul intensif et de l'IA.

2.3 Capacités techniques et financières

Au vu des projets déjà existants en France et dans le monde, la société EDGED ENERGY dispose de l'expérience et des capacités humaines, techniques et financières pour mener à bien le projet et exploiter le site dans le respect de l'environnement et des règles de sécurité. Ainsi, le projet bénéficiera de moyens adaptés à ses activités.

Le justificatif des capacités techniques et financières est disponible en **PJ47** du dossier.

2.4 Respect des réglementations

L'entreprise veille à la conformité de ses activités avec les principales normes et réglementations environnementales :

- **Conformité RE2020** : application des exigences relatives à la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs. Les bureaux sont soumis aux seuils 2025 de la RE2020 (pour laquelle des nouveaux seuils sont applicables depuis janvier 2025). Afin de minimiser les besoins en chauffage, refroidissement et en éclairage, l'espace bureaux suivra, entre autres, les recommandations suivantes :
 - Concevoir un bâtiment compact,
 - Vigilance sur la profondeur des pièces (privilégier des pièces peu profondes),
 - Adapter la surface des fenêtres en fonction de l'orientation, afin de maximiser les apports solaires gratuits en hiver,
 - Étudier l'utilisation de brasseurs d'air et de CTA adiabatiques (avant de recourir à des systèmes de refroidissement classiques),
 - 30 % des fenêtres doivent être ouvrables (pour la ventilation naturelle), dans chaque pièce (exigence réglementaire),
 - Surface vitrée / surface de façade : environ 30 à 35 %
 - Façades rideaux interdites
 - Protections solaires mobiles extérieures,
 - Isolation thermique extérieure (pour éviter les ponts thermiques),
 - $U_p \leq 0,15 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - $Q_4 \leq 1 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \text{m}^2$ (0,8 recommandé)
- **Taxonomie européenne** : alignement avec les critères définis par la taxonomie européenne, en particulier les articles 7.1 et 8.1, permettant de démontrer la contribution du projet aux objectifs environnementaux fixés par l'Union européenne ;
- **Décret Tertiaire** : Le décret tertiaire (décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, dit "décret éco-énergie tertiaire") impose une réduction progressive des consommations d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire dont la surface d'activité est supérieure ou égale à 1 000 m². Deux typologies distinctes sont soumises au décret tertiaire :
 - Bureaux,

- Datacenter.

3. Présentation du site de Marseille

3.1 Localisation du site

Le site de l'ancienne usine est implanté dans le 15^{ème} arrondissement de la commune de Marseille dans le département des Bouches-du-Rhône (13).

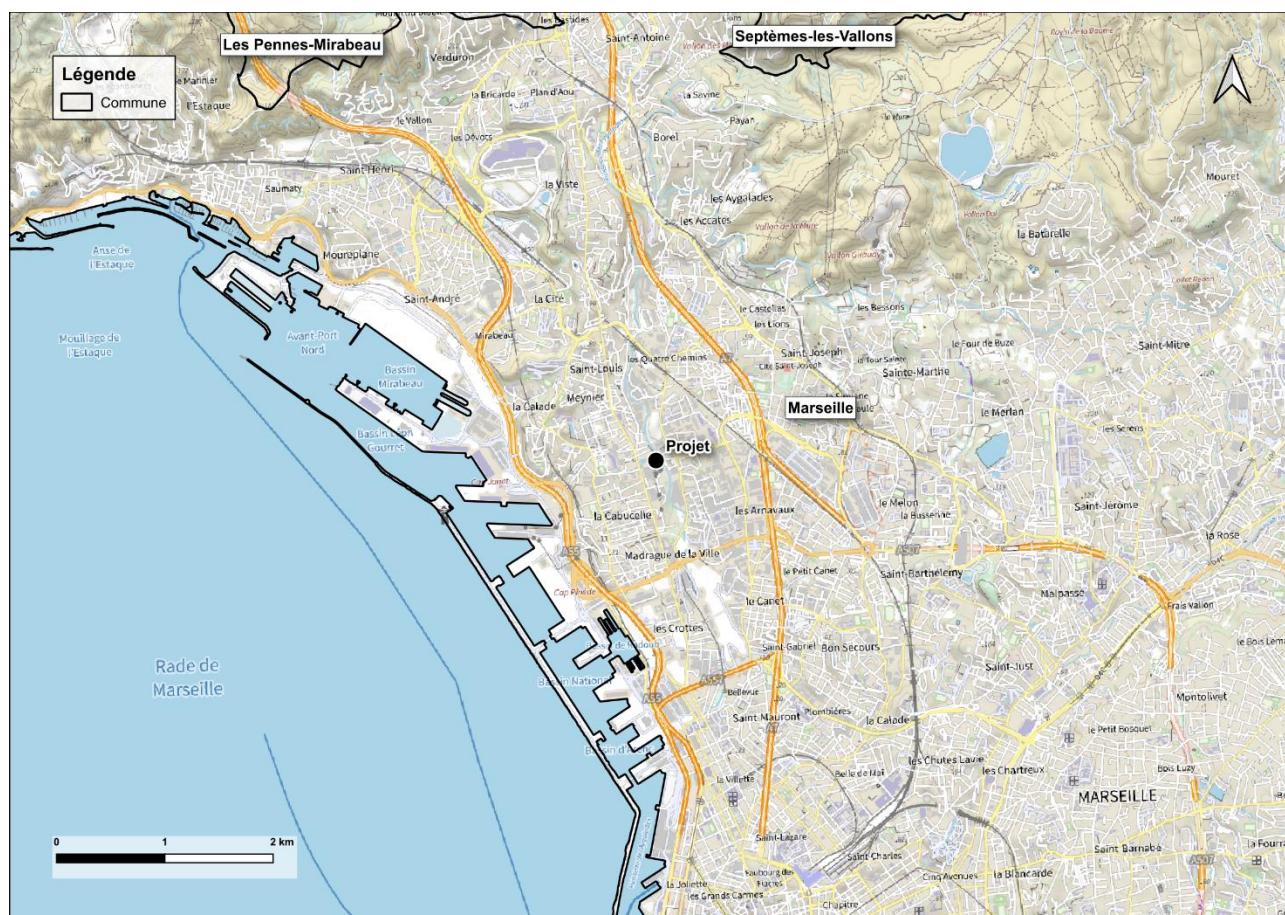
Il est localisé à :

- 920 m à l'est du port de Marseille ;
- 4,5 km au nord du centre-ville de Marseille ;
- 3,8 km au sud de Septèmes-les-Vallons ;
- 4,0 km au sud des Pennes-Mirabeau.

L'emprise foncière du site (46 807 m²) comprend celle des Studios de la Méditerranée (FSL) et du datacenter (environ 17 156 m²).

L'implantation du site est représentée sur la figure ci-après.

Figure 1 : Localisation du site de ESL PROPERTIES à Marseille 15^{ème}



Fond de carte : IGN ; Source : IGN

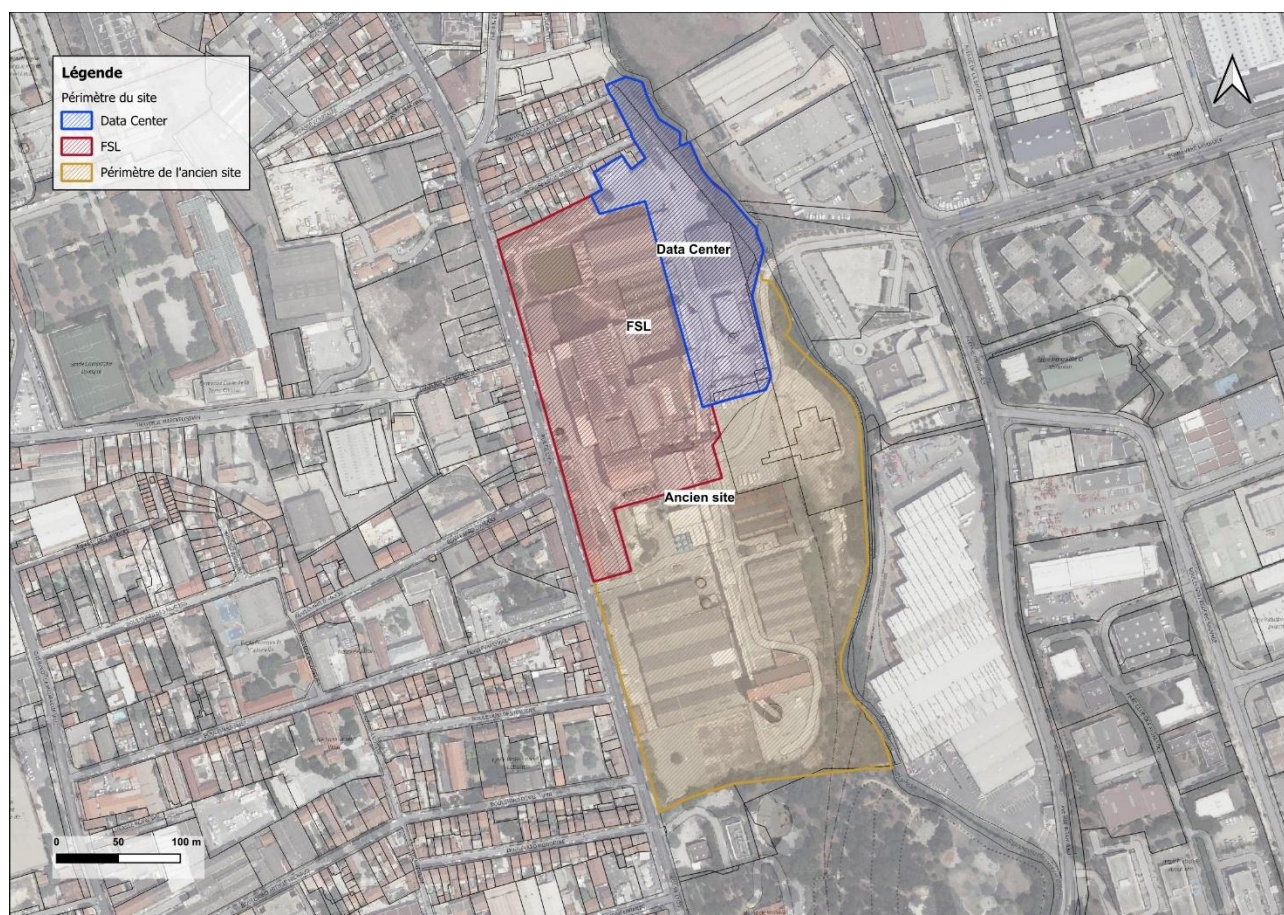
3.2 Emprise cadastrale

Le site est localisé sur les parcelles mentionnées dans le tableau ci-dessous, sur la commune de Marseille.

Tableau 2 : Description des parcelles du site

Préfixe	Section	N° de parcelle	Adresse	Superficie de la parcelle
899	E	71	Rue de Lyon	1 451 m ²
899	E	82	336 rue de Lyon	13 104 m ²
899	E	83	336 rue de Lyon	93 m ²
899	E	84	336 rue de Lyon	310 m ²
899	E	85	Avenue des Aygalades	145 m ²
899	E	86	Avenue des Aygalades	132 m ²
899	E	87	Avenue des Aygalades	6 m ²
899	E	89	336 rue de Lyon	316 m ²
899	E	90	336 rue de Lyon	76 m ²
905	H	115	Imp Laurent Poudrette	1 000 m ²

Figure 2 : Situation cadastrale de l'emprise du projet



Fond de carte : Photographies aériennes ; Source : IGN

3.3 Voisinage immédiat

Les abords du site sont constitués par :

- Au nord : des habitations et une parcelle non exploitée ;
- Au sud : le projet d'aménagement d'un centre de tri postal porté par Brownfields ;
- A l'est : le ruisseau des Aygaldes, des bâtiments industriels (3 ICPE dont 1 en fin d'exploitation (Silim Environnement)), un quartier résidentiel et quelques commerces ;
- A l'ouest : des habitations et quelques commerces.

Figure 3 : Voisinage du site



Fond de carte : Google Maps ; Sources : BDTopo (IGN) ; Georisques

3.4 Historique du site

3.4.1 Evolutions des sociétés et acquisitions

Les principales sociétés et acquisition sont reprises ci-après :

- 1866 : Fondation de la société Raffinerie de Saint-Louis
- 1878 : création de la société Nouvelle des Raffineries de Sucre Saint-Louis : deux sociétés et trois usines à Marseille ;
- 1968 : Constitution du groupe Générale Sucrière à partir des sociétés Sucreries et raffineries Bouchon et Pajot, Compagnie Nouvelle de Sucreries réunies et Raffinerie Saint-Louis.
- 1998 : Générale Sucrière devient Saint-Louis-Sucre.

3.4.2 Evolution du terrain

Les informations suivantes sont reprises de l'étude historique de la société ERM réalisée en 2007, rapport référencé BF3 Marseille Saint-Louis et de l'étude documentaire, mémorielle et de vulnérabilité, réalisée par la société BG le 30 mars 2021.

Le site Saint-Louis est installé sur la ville de Marseille depuis 1853, à l'emplacement actuel des installations (Cf paragraphe parcelles cadastrales).

D'après le management, à la date de réalisation du rapport, les activités effectuées sur le site ont relativement peu évolué depuis 1853. La configuration des bâtiments a cependant été modifiée.

Les évolutions notables ayant eu lieu sur le site sont présentées ci-après :

Tableau 3 : Historique des modifications du site

Date	Modifications apportées
1853	Construction du site (le type de terrain sur lequel a été construit le site n'est pas connu)
1857	Démarrage des activités de production du site
1884	L'usine est détruite lors d'un incendie
1886	Reconstruction de l'usine de Saint-Louis
1947	Construction des silos de sucre brut
1946-1954	Modernisation des installations de production avec installation de douze lignes de morceaux Chambon (reconstruction d'une partie du site)
1960	Constriction des bâtiments accueillant la chaufferie à charbon en partie est du site et démolition de 2 cheminées sur 3. Destruction d'une partie des bâtiments de production (au nord) et construction d'un nouveau bâtiment accueillant la salle de maturation reliant les bâtiments au magasin de produits finis.
1966	Construction d'un nouveau bâtiment au nord-ouest Création d'un parking au sud du site
1975	Modification du mode de filtration du sirop : passage de la technologie du noir animal aux résines échangeuses d'ions
1985	Construction d'un silo au sud du site Démolition d'une partie du bâtiment de magasin produit fini
1990-1991	Démolition du bâtiment des pains Création d'une galerie aérienne traversant le site reliant 4 silos au nord-est au nouveau silo au sud du site Construction d'une tour à proximité du nouveau silo reliant la galerie aérienne
1992	Réhabilitation et séparation des réseaux de condensats
1996	Construction des silos de maturation (4 cellules pour sucre n°1)
2000	Mise en service d'une station d'épuration biologique
2001	Installation d'une chaufferie au gaz

Date	Modifications apportées
2003	Reconstruction des ateliers suites aux démolitions de 1991
2007-2008	Acquisition des terrains de la société SOMEDITH et destruction des bâtiments de SOMEDITH à l'est du site
2020	Pas d'évolution significative

3.4.3 Historique réglementaire

Le premier arrêté d'autorisation date du 24 juillet 1948 et autorise la société des Raffineries de Sucre de Saint-Louis à construire ces usines et silos.

De nombreux arrêtés préfectoraux et arrêtés préfectoraux de prescriptions complémentaires ce sont succédés depuis cette date.

Ils sont détaillés dans le tableau suivant :

Tableau 4 : Historique des actes administratif

Date	Actes administratifs
24/06/1948	Arrêté préfectoral d'autorisation
06/07/1949	Arrêté préfectoral complémentaire
16/01/1980	Arrêté préfectoral d'autorisation
02/03/1981	Arrêté préfectoral complémentaire
03/02/1997	Arrêté préfectoral complémentaire
15/12/1998	Arrêté préfectoral imposant des prescriptions complémentaires
10/12/1999	Arrêté préfectoral de prescriptions complémentaires – eau
10/07/2001	Arrêté préfectoral d'autorisation
30/05/2008	Rapport proposant un arrêté préfectoral complémentaire
10/07/2008	Arrêté préfectoral complémentaire gestion eau/sécheresse
03/05/2010	Arrêté préfectoral de prescriptions complémentaires RSDE
04/12/2020	Rapport
11/01/2021	Porter à connaissance
11/01/2021	Déclassement du porter à connaissance
28/11/2023	Arrêté préfectoral de mise en demeure

Le 11 janvier 2021, un nouvel arrêté a encadré les activités du site, intégrant les éléments du mémoire de cessation d'activité partielle transmis le 6 décembre 2019 à l'administration.

La situation administrative la plus récente du site date de 2021, suite une notification cessation d'activité partielle transmis le 6 décembre 2019 à l'administration.

Tableau 5 : Classement ICPE du site au 11 janvier 2021

Rubrique	Activité	Détails	Régime ICPE
2220.2.a)	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale	Fabrication de sucre liquide (130 t/j)	Enregistrement
2910.A.1	Installation de combustion	Chaudière à gaz de 3,5 MW	Déclaration avec contrôle

La mise à jour de la situation administrative et le nouveau périmètre sont en cours de modification auprès des services compétents.

4. Description du projet

4.1 Le projet global de reconversion de l'usine Saint-Louis-Sucre

Le projet proposé consiste à implanter un data center sur le site partiel de la raffinerie Saint-Louis sucre. La surface de l'ancienne usine a été divisée pour accueillir à l'issue du projet :

- L'usine Saint Louis qui demeurera active sur une partie de la parcelle **(en bleu)**
- Un Datacenter exploité par ESL PROPERTIES **(en jaune)**
- Des studios de cinéma « FONCIERE SAINT LOUIS » **(en jaune)**
- Une autre partie sera dédiée à un centre logistique **(en vert)**.



Ce projet de data center s'inscrit dans le cadre d'un « Permis de Construire Valant Division » déposé en août 2025. Ce dernier permettra, à court terme, de disposer de deux entités parfaitement autonomes, à savoir : d'un côté le projet des studios de cinéma « STUDIOS DE LA MEDITERRANEE » et de l'autre côté, le projet de « Datacenter ESL PROPERTIES ». C'est la raison pour laquelle le dossier Permis de Construire du projet de datacenter (comme celui des studios de cinéma) sont réalisés et conçus comme indépendants, même si implantés sur une même unité foncière.

Figure 4 : Périmètre du permis de construire

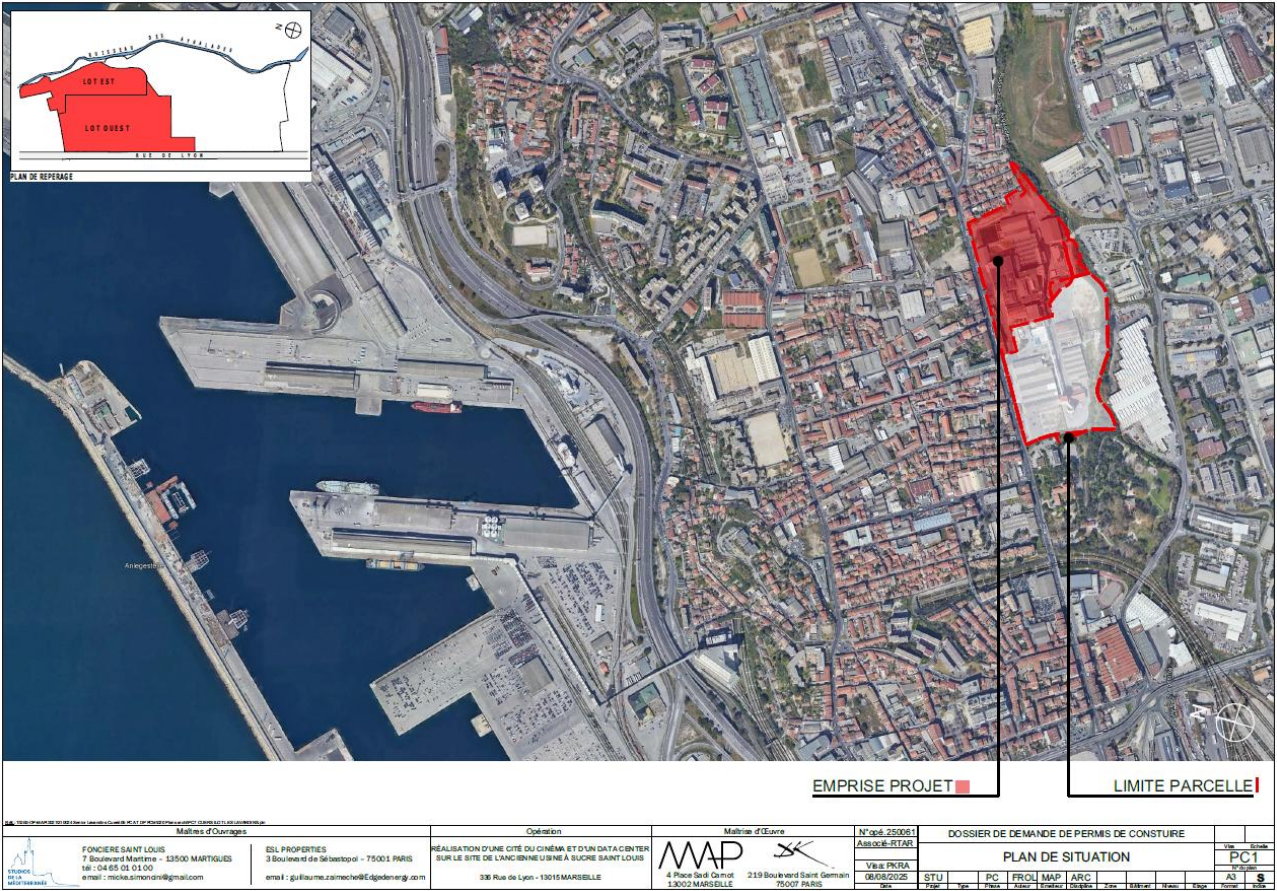


Figure 5 : Site avant démolition (Source : permis de construire)





4.2 Généralités sur les datacenters

Les datacenters connaissent une croissance rapide, portée par l'augmentation exponentielle des besoins en stockage de données. Cette expansion est stimulée par le développement des services informatiques, la multiplication des objets connectés, l'essor de l'intelligence artificielle et des événements comme la crise sanitaire. L'intelligence artificielle, en particulier, affiche un taux de croissance annuel estimé à 35 % dans tous les secteurs jusqu'en 2030. Pour accompagner cette dynamique, des investissements significatifs dans les datacenters sont indispensables, ces derniers constituant des infrastructures essentielles au déploiement et au fonctionnement de l'IA.

Un **datacenter** est un espace physique qui héberge, de manière sécurisée, des équipements informatiques (serveurs, baies de stockage, etc.) permettant le stockage, le traitement et la protection de données dématérialisées.

Le marché des datacenters en France évolue très vite, et ce, pour les principales raisons suivantes :

- Accessibilité géographique stratégique ;
- Infrastructure de câbles fibres optiques complète assurant un accès aux réseaux Télécom mondiaux ;
- Faible coût de l'électricité par rapport aux autres pays ;
- Électricité fournie de qualité (grande stabilité du réseau, peu de pannes, ...).

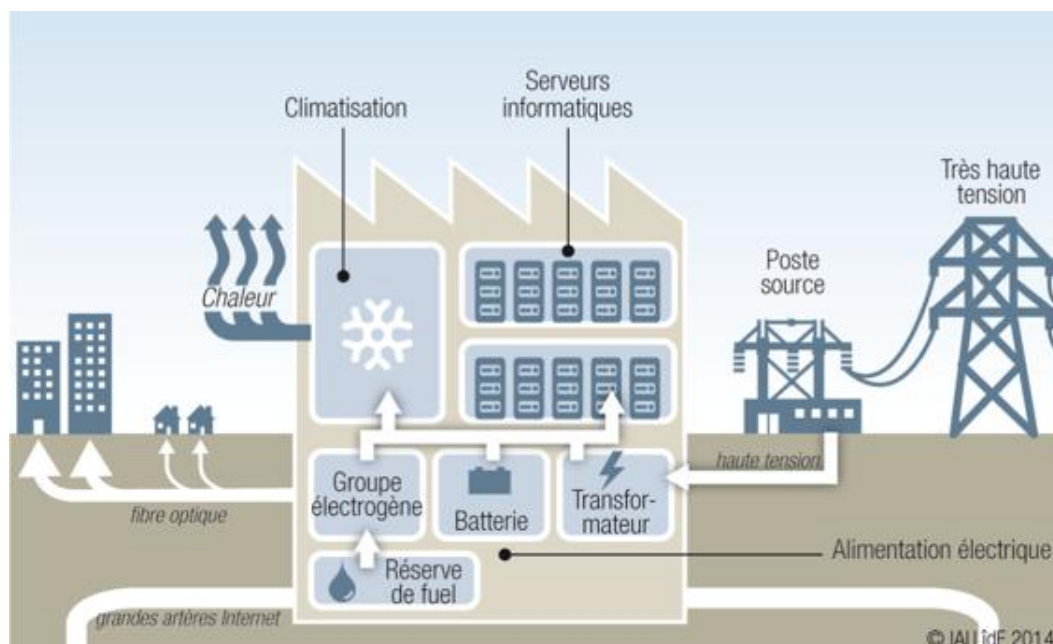
L'hébergement des données informatiques au sein d'un datacenter repose sur 4 vecteurs principaux :

- L'alimentation électrique ;
- Le refroidissement efficace ;
- La connectivité forte ;
- La sécurité et la sûreté.

Le schéma ci-dessous illustre les principaux composants fonctionnels d'un data center. Il met en évidence l'organisation technique nécessaire à son fonctionnement :

- Les **serveurs informatiques** assurent le traitement et le stockage des données ;
- Un système de **climatisation** permet d'évacuer la chaleur générée par ces serveurs ;
- L'**alimentation électrique** provient d'un réseau à très haute tension, convertie en haute tension grâce à un transformateur ;
- Des **batteries** et des **groupes électrogènes** (alimenté par une réserve de fuel ou substitut) garantissent la continuité du service en cas de panne ;
- Enfin, la **connexion en fibre optique** relie le data center aux grandes artères d'Internet, assurant la transmission rapide et sécurisée des données.

Figure 6 : Composants d'un datacenter



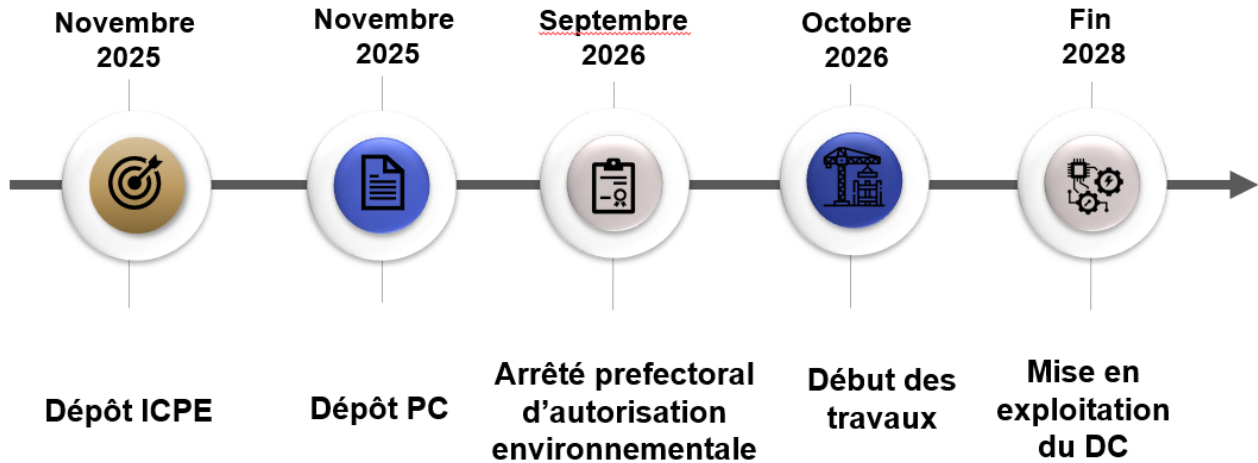
4.3 Phasage du projet

*Il est à noter qu'à ce stade, le planning évoqué ci-dessous constitue un **planning prévisionnel**.*

Le projet s'étend sur la période 2025-2028, avec un début de chantier prévu fin 2028.

Il est à noter que le bâtiment data center qui sera construit en une seule et même phase.

Figure 7 : Phasing du projet



4.4 Démolition des bâtiments existants

Le projet de démolition ponctuel de bâtiments est localisé sur le plan suivant :

Figure 8 : Programme de démolition des bâtiments existants



Le long pavillon des œuvres sociales, deux bâtiments doubles, ainsi qu'un hangar, inscrits au patrimoine de l'industrie, bénéficient d'une protection particulière, tant sur le plan architectural que paysager.

Afin de respecter ce patrimoine et éviter toute altération ou dommage des abords de ceux-ci, plusieurs mesures spécifiques seront mises en œuvre.

A noter que des diagnostics préliminaires ont été réalisés :

- Il a été repéré des matériaux et/ou revêtements contenant du plomb.
- Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Des opérations de décontamination seront prévues dans le cadre de la démolition

4.5 Description du nouveau bâtiment

4.5.1 Plan masse du projet

Le bâtiment sera composé d'un Rez-de-Chaussée, de trois étages et d'équipements en toiture.

Le site sera découpé de la manière suivante :

Tableau 6 : Tableau des surfaces du projet

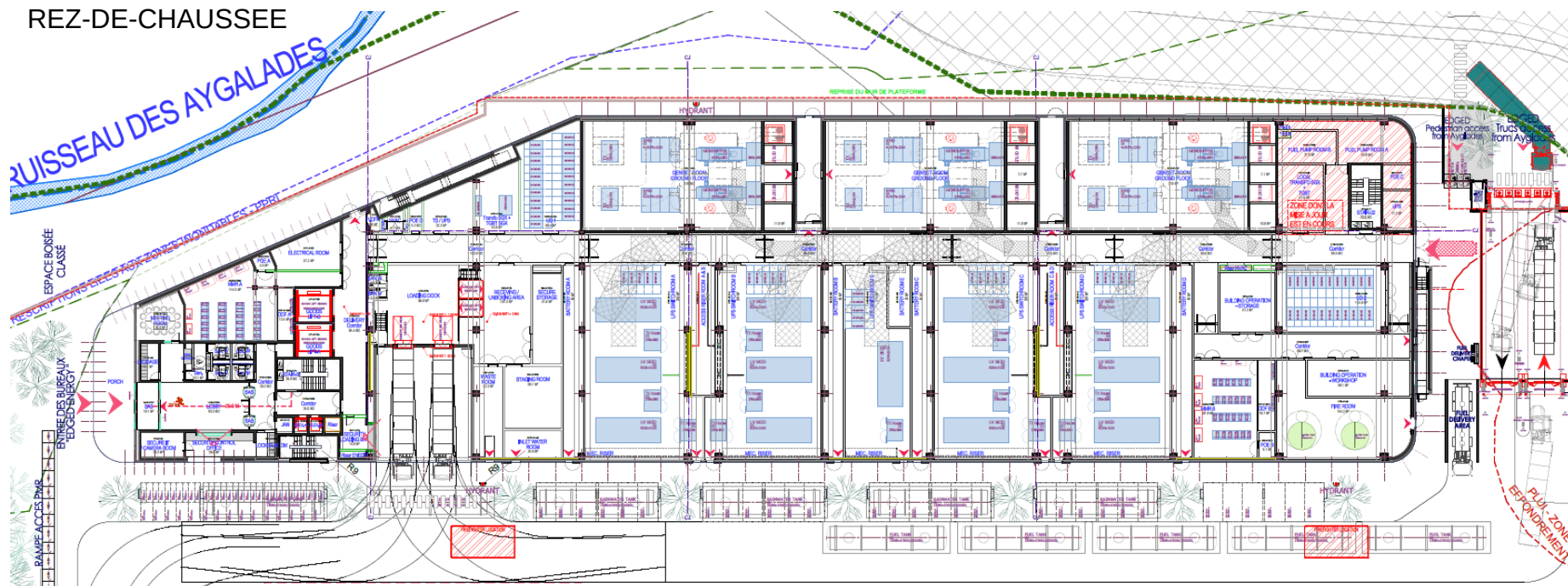
Bâtiment concerné	Détails	Surface plancher en m²
Bâtiments (6 475 m²)	Zones de bureaux	2 339 m²
	Zones du Datacenter	19 551 m²
	Local batterie	209 m²
	Local groupes électrogènes	938 m²
	Bâtiments techniques incluant un poste de livraison	67 m²
	Bâtiment de récupération de chaleur	214 m²
	Local pompe	82 m²
	Panneaux photovoltaïques en façade	1 968 m²
	Etages techniques	5 496 m²
Aménagements extérieurs <u>imperméables</u> (5 125 m²)	Chaussées ;	2 910 m²
	Trottoirs pour la circulation des piétons	2 116 m²
Aménagements extérieurs <u>perméables</u> (4 600 m²)	Espaces verts	4 600 m²

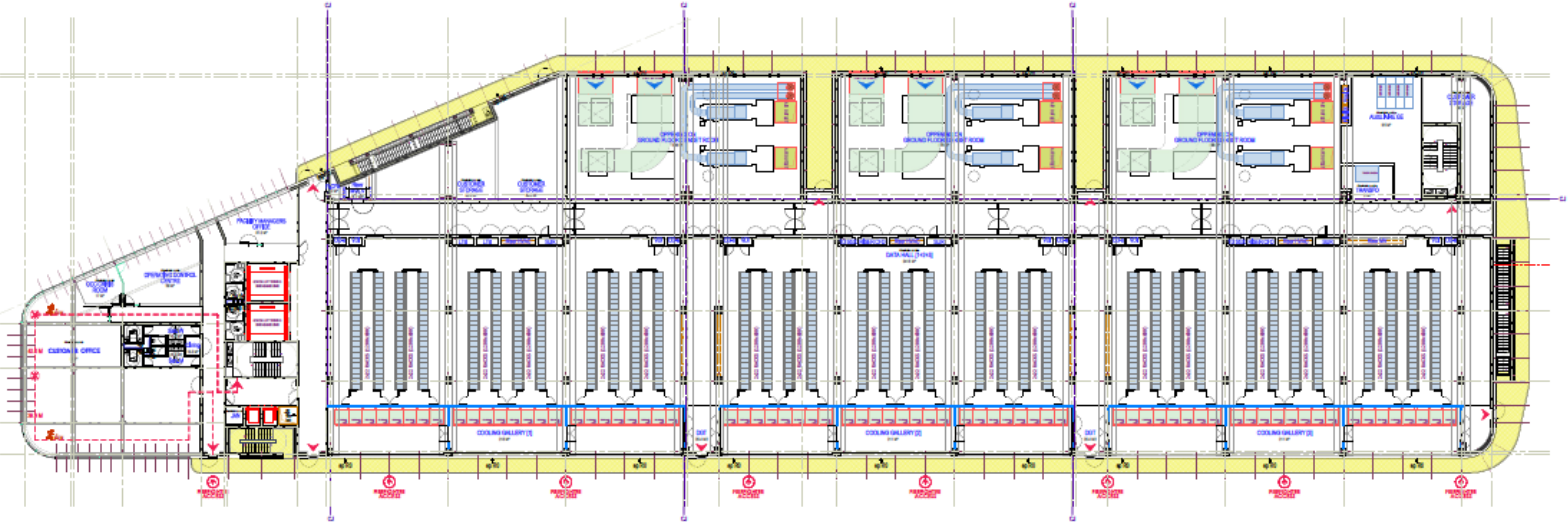
Tableau 7 : Synthèse des surfaces perméables / imperméables

Surface	Surface en m²	%
TOTAL Surface perméable	4 600 m²	28,4 %
TOTAL Surface non perméable	11 600 m²	71,6 %

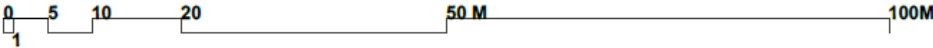
Figure 9 : Plans des étages du bâtiment

REZ-DE-CHAUSSEE

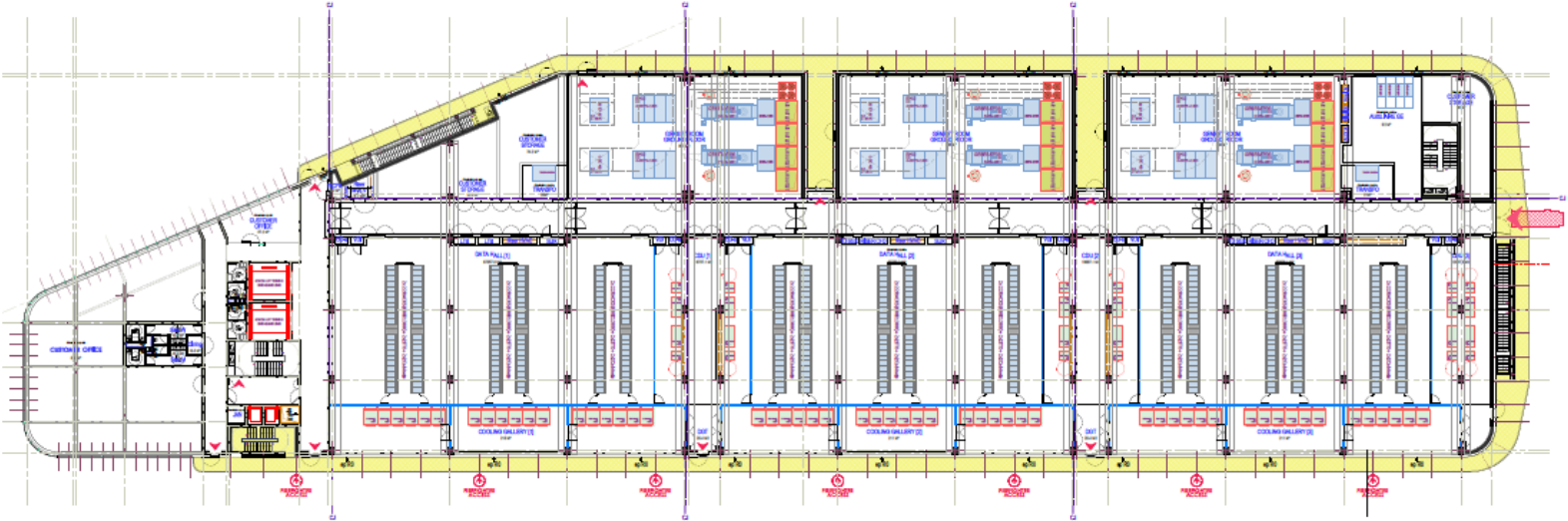




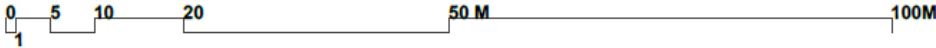
02-SECOND FLOOR



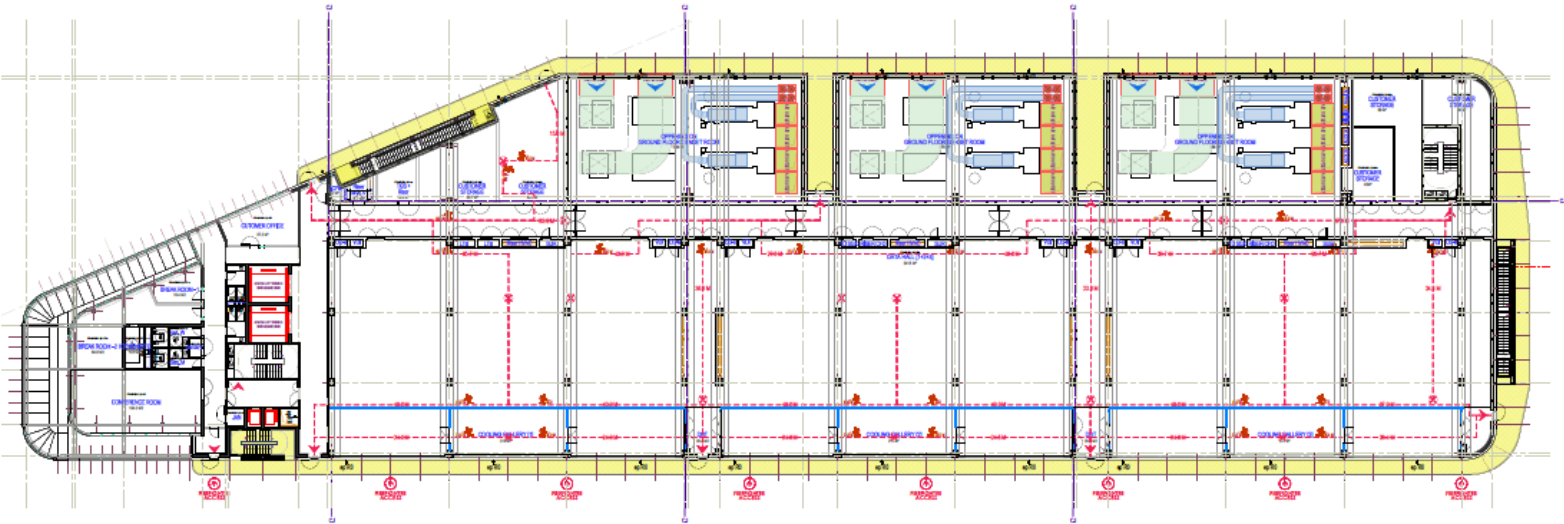
PROJECT: EDGE FRMAR01	PROJECT NO. 2025-03-015	STATUS: RIBA 3.2	Key Plan: 	BY: R.S.	CHK: E.K.	DATE: 16/10/2025	SCALE @ A3 1/500	DRAWING NO: FRMRS01-DKA-DC1-L1-DR-A-10312	REV : DD0
Client: 			Project address: EDGED MARSEILLE 336 RUE DE LYON 13 015 MARSEILLE	DRAWING TITLE: DATA HALL ARRANGEMENT - 02-SECOND FLOOR Plan d'architecture Niveau 02 (N+1)				Issue Document: Agence DK Architectes 219 Boulevard Saint-Germain, 75007 PARIS 01 53 63 05 37 agence@dk-architectes.fr	



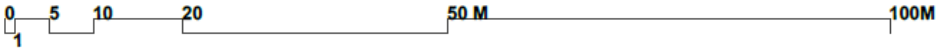
03-THIRD FLOOR

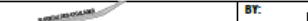


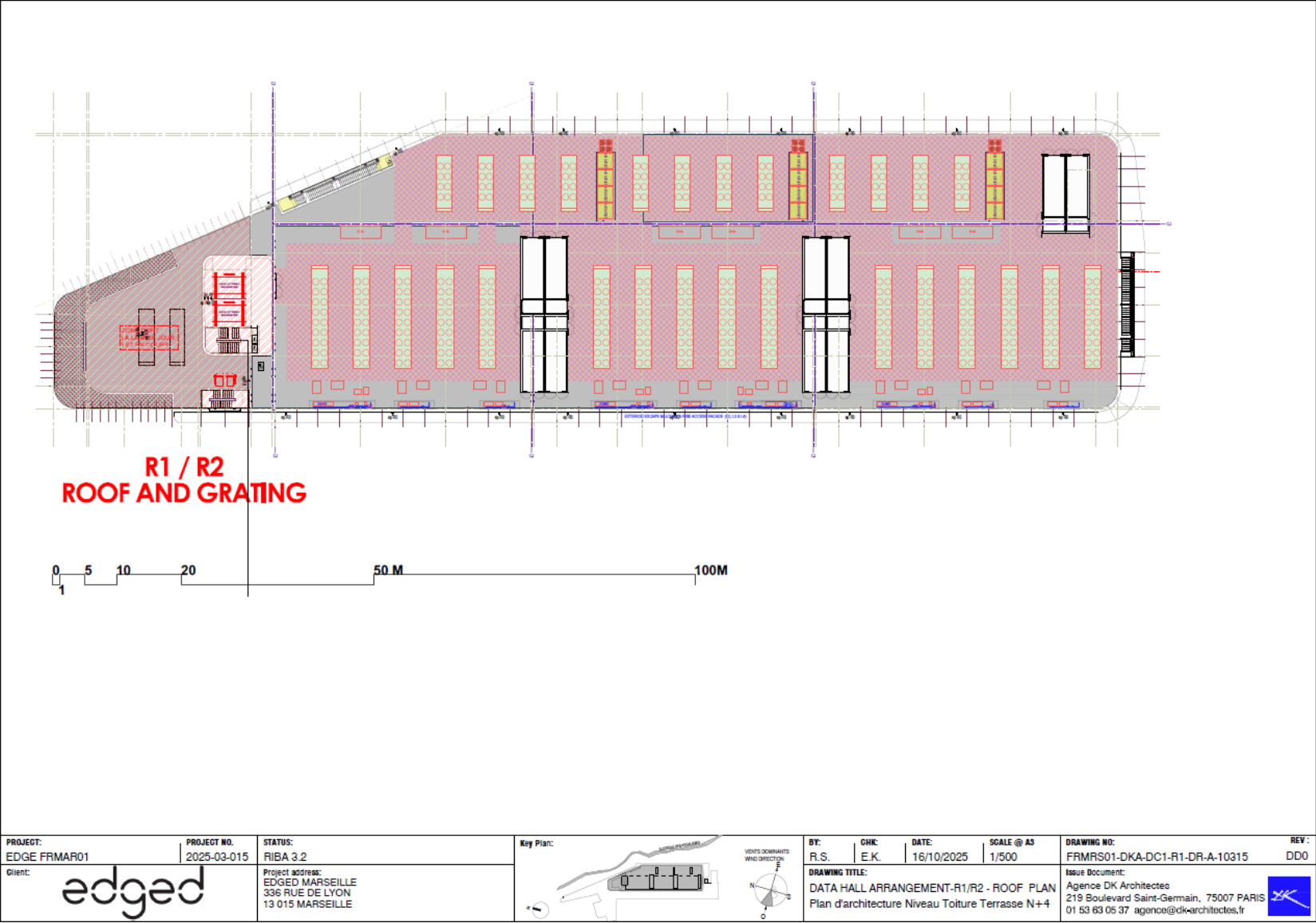
PROJECT: EDGE FRMAR01	PROJECT NO. 2025-03-015	STATUS: RIBA 3.2	Key Plan: 	BY: R.S.	CHK: E.K.	DATE: 16/10/2025	SCALE @ A3 1/500	DRAWING NO: FRMRS01-DKA-DC1-L2-DR-A-10313	REV : DD0
Client: 			Project address: EDGED MARSEILLE 336 RUE DE LYON 13 015 MARSEILLE	DRAWING TITLE: DATA HALL ARRANGEMENT 03 Plan d'architecture Niveau 03 (N+2)				Issue Document: Agence DK Architectes 219 Boulevard Saint-Germain, 75007 PARIS 01 53 63 05 37 agence@dk-architectes.fr	



L3
04-TOURTH FLOOR



PROJECT: EDGE FRMAR01	PROJECT NO. 2025-03-015	STATUS: RIBA 3.2	Key Plan: 	BY: R.S.	CHK: E.K.	DATE: 16/10/2025	SCALE @ A3 1/500	DRAWING NO: FRMRS01-DKA-DC1-L3-DR-A-10314	REV: DD0
Client: 				DRAWING TITLE: DATA HALL ARRANGEMENT - L3 TOUTH FLOOR Plan d'architecture Niveau N+3				Issue Document: Agence DK Architectes 219 Boulevard Saint-Germain, 75007 PARIS 01 53 63 05 37 agence@dk-architectes.fr	



4.5.2 Le datacenter

Le Data Center est conçu sur cinq niveaux :

- Le rez-de-chaussée (RDC) ;
- Le premier étage (R+1) ;
- Le second étage (R+2)
- Le troisième étage (R+3)
- La toiture.

4.5.3 Les bureaux

Le bâtiment bureaux est organisé sur trois niveaux : premier étage (R+1), deuxième étage (R+2) et troisième étage (R+3) et Il regroupe des espaces de travail, des circulations, des installations techniques ainsi que des zones de services pour le personnel.

4.5.4 Locaux électriques

Les locaux électriques permettront :

- D'abaisser la tension, à l'aide de transformateurs (haute/basse tension) ;
- Éviter les microcoupures électriques (batteries Nickel-Zinc) ;
- De stabiliser la tension (onduleurs / UPS).

Différents types de locaux électriques seront présents sur le site :

- Des salles haute tension : ce sont des salles d'accueil des cellules HTA d'arrivée des alimentations en 20KV ;
- Des salles transfo : elles permettent d'abaisser la tension reçue depuis les postes de livraison de 20 kV à 400 V ;
- Des salles basse tension : elles permettent d'assurer la distribution électrique vers les salles informatiques de manière continue grâce à des onduleurs ;
- Des salles batteries : elles permettent d'éviter les microcoupures électriques.

Les salles haute tension et les salles transfo disposent de transformateurs secs.

Les locaux batteries seront équipés de batteries de type Nickel-Zinc. Toutefois, il sera également possible d'avoir une configuration avec des batteries dans les salles informatiques. Le choix dépendra des utilisateurs finaux.

Les locaux électriques seront chacun équipés d'un système de détection incendie comprenant des détecteurs automatiques ainsi que des déclencheurs manuels ainsi qu'un système d'extinction automatique par brumisation haute pression.

Des extincteurs portatifs à eau seront également placés à tous les niveaux du bâtiment et des extincteurs de type CO₂ seront présents à proximité des installations électriques.

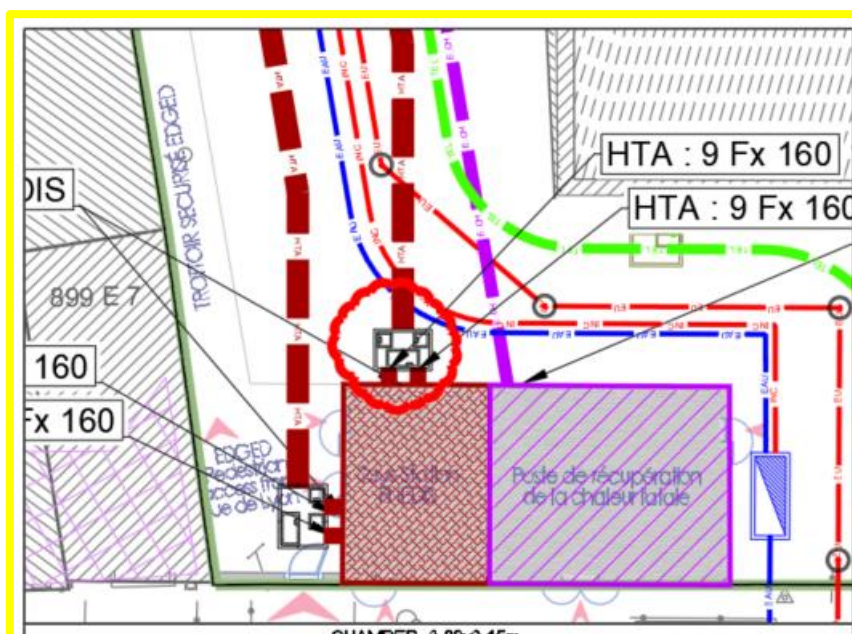
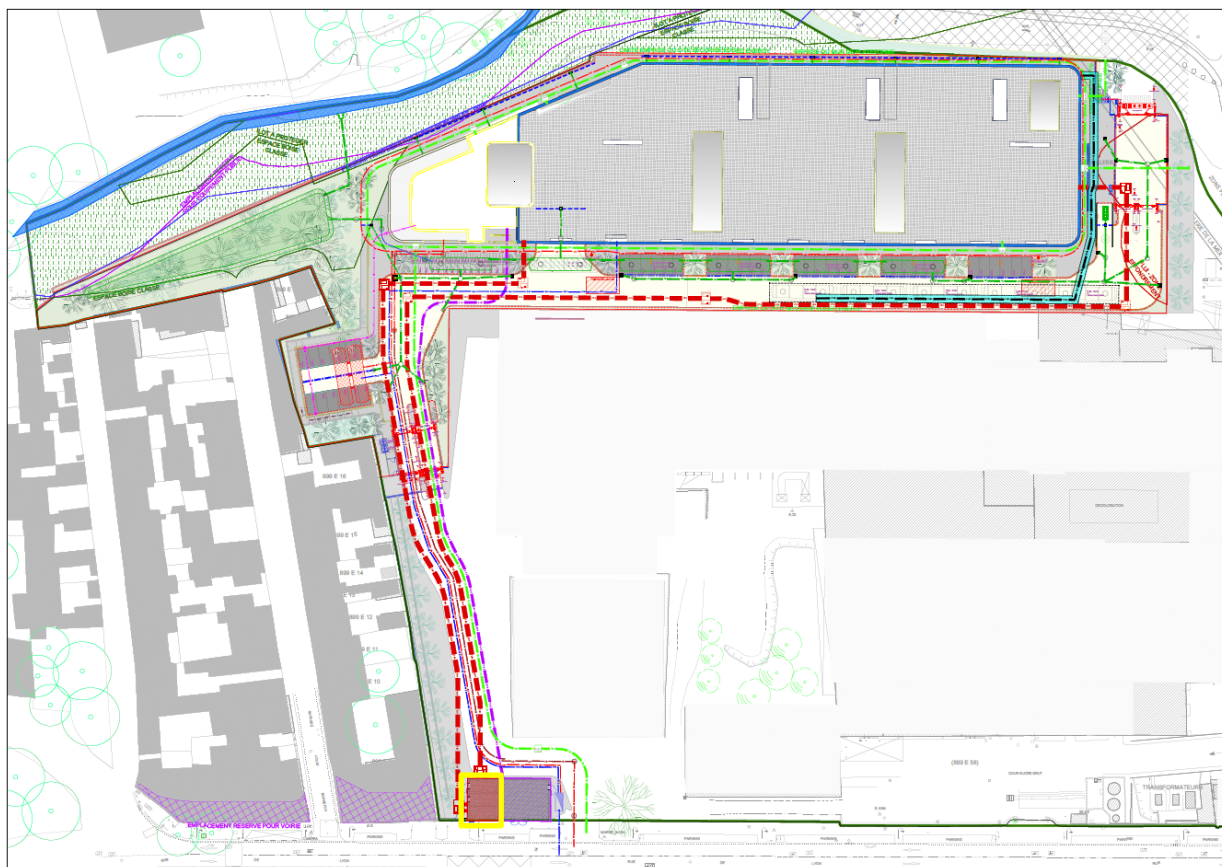
Tous les locaux électriques seront coupe-feu 2 heures.

4.5.5 Local ENEDIS

L'alimentation électrique du Data Center sera assurée par Enedis. 2 Raccordements distincts sont prévus :

- Un raccordement de 9,5 MW (20kV) depuis le poste source Enedis : Aygalades
- Un raccordement de 20 MW (20kV) depuis le poste source Enedis : La Calade

Figure 10 : Localisation du poste source sur le site



4.5.6 Traitement architectural et paysager

Le **traitement paysager du projet** est détaillé dans la PJ04 « Etude d'impact »

ESL PROPERTIES, dans chacun de ses projets, a à cœur de faire corps avec le milieu au sein duquel elle s'installe. Son ancrage dans Marseille passe par deux axes fondamentaux de ce point de vue :

- L'insertion du projet dans le paysage, urbain et naturel, de la Ville de Marseille ;
- L'intégration, à chaque étape du projet, des enjeux environnementaux afin de garantir la durabilité du projet.

Figure 11 : Représentation fictive du projet



4.6 Description des installations et équipements connexes

Les principales caractéristiques du projet connues à ce jour sont les suivantes :

Tableau 8 : Principales caractéristiques connues à ce jour utiles pour la suite du dossier

Equipement	Caractéristique
Surface totale du site	46 807 m ² dont environ 17 156 m ² pour le datacenter (dont 13 552 m ² sécurisé, 3 429 m ² non sécurisé autour du ruisseau et 175 m ² de zone d'entrée)
Combustion	12 groupes électrogènes de 8,164 MW Pour un total de 98 MW

Equipement	Caractéristique
Groupes froids	Réfrigérants utilisant du R1234Ze pour un total de 14 400 kg de fluides classés utilisés Réfrigérants utilisant du R32 pour un total de 140,55 kg de fluides classés utilisés
Cuve de FOD/HVO	5 cuves enterrées de 100m ³ enterrées et 12*2 000 L en stockage aérien maximum Total de 419 tonnes de FOD/HVO
Salles serveurs	Onduleurs 3 113 kW
Surface de plancher	22 084 m ² (Building total)
Nombre de travailleurs	30 personnes en permanence et 15 à 20 intervenants ponctuels
Nombre de place de parking	9 places de VL en extérieur, dont 2 PMR 15 places moto, 36 places vélo couvertes
Emprise au sol du bâtiment	6 475 m ² soit 38 % du terrain (max 65 % dans le PLUi)
Surface de pleine terre	4 600 m ² (≥15% de la surface du terrain)
Nombre d'arbres plantés	≥ 13 arbres de haute tige (min 1 / 200 m ² dans le PLU)
Surface imperméabilisée (estimation)	17 156 m ² (site total) – 4 600 m ² (perméable) = 12 556 m ²
Hauteur du bâtiment	33 m maximum

► Bâtiment data

Les équipements suivants seront nécessaires pour le fonctionnement du datacenter :

- Toiture :
 - Locaux techniques et matériels techniques
 - 16 refroidisseurs (water-cooler) pour I.T ;
 - 12 refroidisseurs pour groupes électrogènes ;
 - 9 containers électriques ;
 - Baffles acoustiques ;
- 3^e étage :
 - 3 salles de données (Data Halls)
 - 2 locaux techniques
 - 2 locaux de stockage
- 2^e étage :
 - 3 salles de données (Data Halls) ;
 - 4 locaux techniques
 - 3 locaux groupes électrogènes
 - 3 locaux de stockage
- 1^{er} étage :

- 3 salles de données (Data Halls)
- 1 local technique
- 3 locaux de stockage
- Rez-de-chaussée :
 - 5 locaux électriques
 - 5 locaux techniques batteries + BT
 - 3 locaux groupes électrogènes
 - Zone de livraison
 - Espaces de stockage
 - Des locaux techniques (UPS/Batteries ; environnement transformateur ; extinction ; Meet-me-room ; locaux HV (distribution Haute Tension, normal et secours)
- 2 monte-charges techniques 5500 kg et 2 ascenseurs 630 kg (à tous les étages)
- Des circulations techniques (à tous les étages)
- Le plancher bas du dernier niveau sera situé à plus de 8 mètres du niveau d'accès des secours.

► Bâtiment bureau

- Toiture :
 - 1 refroidisseur pour bureaux ;
- Du 1^{er} au 3^e étage :
 - Bureaux en open-space (encloisonnables) ;
 - Des sanitaires (douches et wc) ;
- Rez-de-chaussée :
 - Un hall d'entrée ;
 - Un PC sécurité ;
 - Une salle de réunion ;
 - Des sanitaires.

4.6.2 Salles informatiques

Le cœur de l'activité du site sera le stockage de données informatiques et de télécommunications pour les clients.

Le bâtiment comprend 9 salles informatiques sur 3 étages :

- Aucune salle de stockage informatique au rez-de-chaussée ;
- N+1 : 3 salles sur 2 413 m² composées de racks,
- N+2 : 3 salles sur 2 413 m² composées de racks,
- N+3 : 3 salles sur 2 413 m² composées de racks.

Les racks seront composés essentiellement d'acier peint avec des éléments en plastique et des cartes électroniques. Les équipements informatiques nécessiteront la mise en place d'un grand nombre de câblages destinés à l'alimentation électrique et aux transferts de données (courants forts et faibles).

Chaque groupe de salles par étage est isolée par des parois REI 120 min.

La puissance IT disponible sera de 20 MW IT et la puissance électrique du site de 29,5 MW.

Toutes les autres installations du site auront pour but d'assurer le bon fonctionnement de ces salles informatiques en termes :

- D'alimentation électrique ondulée avec la présence de transformateurs, onduleurs et batteries dans des locaux électriques dédiés (pour pallier tout risque de microcoupures électriques) ;
- De refroidissement des équipements informatiques ;
- De secours électrique avec la présence de groupes électrogènes en cas de panne au niveau de l'alimentation électrique principale (ENEDIS) ;
- De sécurité incendie (détection automatique et extinction automatique par sprinklage).

4.6.3 Batteries

Il est prévu l'installation de batteries de type Nickel-Zinc de la marque ZincFive et qui seront stockées dans des armoires BC2-300X (H 2096 mm x P 914 mm x L 533 mm) tel que 26 batteries en SKID (2 par SKID) et 9 en PODs. Chaque SKID alimentera la charge ondulée IT avec 2 150 kW et chaque POD alimentera la charge ondulée HVAC avec 500 kW.

Le type de batterie Nickel-Zinc est réputé comme une alternative sûre et fiable aux batteries plomb-acide et lithium-ion conventionnelles. Les faibles besoins en refroidissement du NiZn améliorent également l'indicateur d'efficacité énergétique (PUE), tandis que la recyclabilité et l'empreinte carbone réduite des matières premières présentent des avantages non négligeables en matière de durabilité. Les exigences de maintenance sont également minimisées.

Les locaux batteries seront isolés par des parois REI 120 min.

4.6.4 Groupes électrogènes (secours électriques)

En fonctionnement normal des installations du datacenter, les 12 groupes électrogènes seront à l'arrêt. Ils ne fonctionneront que lors de la défaillance de la double adduction du réseau ENEDIS et lors des opérations de tests et de maintenance.

Les groupes électrogènes permettront, à l'aide d'un alternateur, d'alimenter électriquement pendant 48 heures les installations à secourir, à savoir :

- Les équipements informatiques et de télécommunications ;
- Les dispositifs de refroidissement ;
- L'éclairage.

4.6.4.1 Description générale des groupes électrogènes

Les groupes électrogènes seront localisés sur deux niveaux : RDC et R+2 du bâtiment principal.

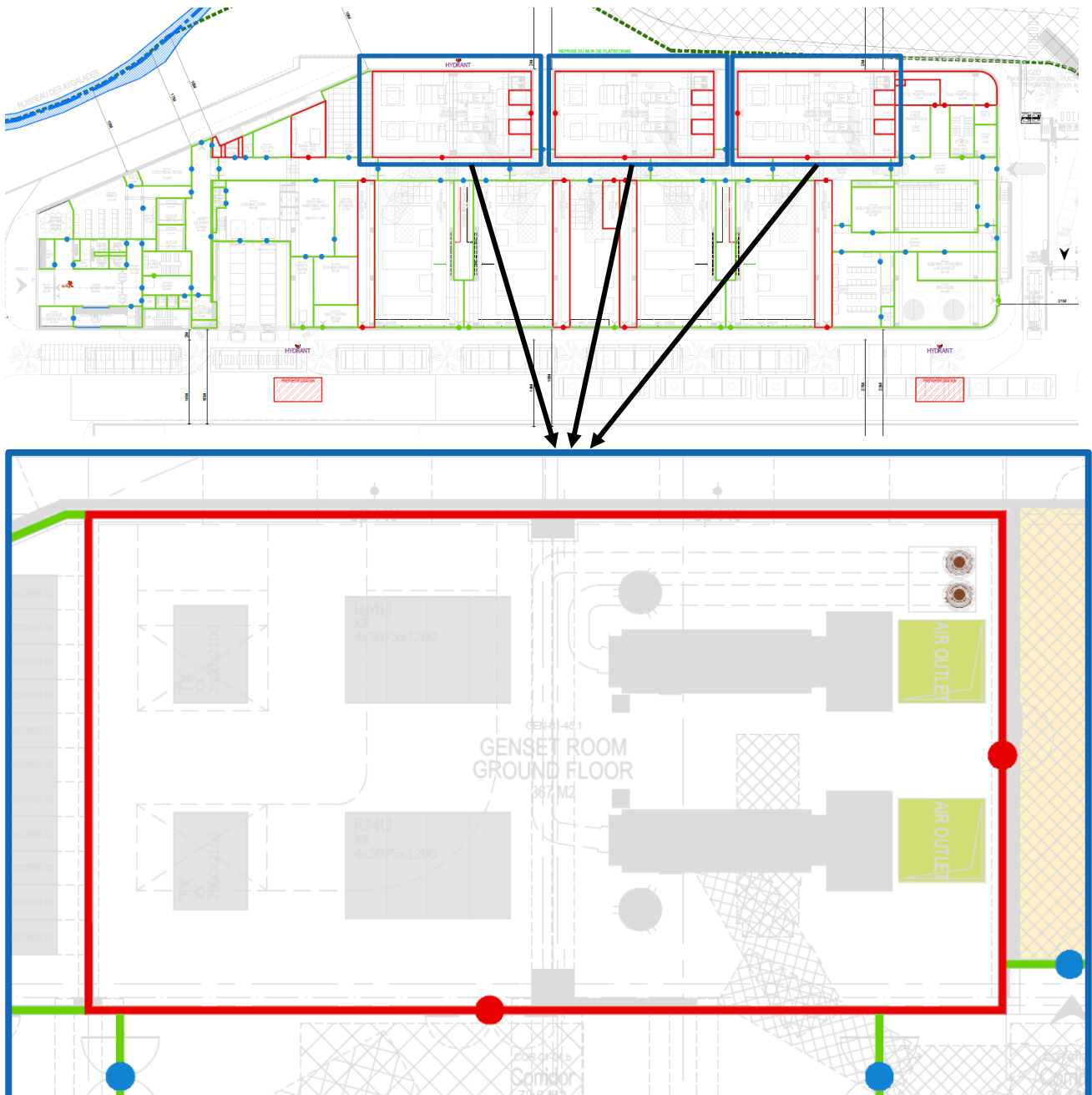
Les groupes électrogènes fonctionneront en bicarburant soit au **biocarburant HVO** (Hydrotreated Vegetable Oil¹) soit au **FOD** (Fioul Domestique). La conception actuelle du projet et des installations techniques est compatible avec l'utilisation de ces 2 carburants.

Chaque groupe électrogène disposera d'une cuve d'alimentation journalière en carburant de 2 000 L.

Chaque local accueillera 2 groupes électrogènes et 2 cuves journalières.

¹ Traduction : huile végétale hydrotraitée

Figure 12 : Local GE + réservoirs journaliers situés au RDC



Les murs du local groupes électrogènes seront réalisés avec une résistance au feu de deux heures conformément aux exigences de sécurité incendie applicables.

4.6.4.2 Mise en fonctionnement des groupes électrogènes

Le démarrage des groupes électrogènes sera entièrement automatisé et ne s'effectuera qu'en cas de défaillance confirmée de l'alimentation principale. Afin de garantir leur fiabilité opérationnelle et leur disponibilité en situation réelle, un programme de tests réguliers sera mis en place :

- Un test mensuel avec la mise en fonctionnement le même jour des **12 unités**. Elles sont testées à 60 % de leur capacité pendant **45 min** ($12 \text{ GE} \times 45 \text{ min par mois} \times 12 \text{ mois} = 108 \text{ h par an}$).

- Un test annuel sur **chaque groupe électrogène** à 100 % pendant **1 h** (soit 12 h/an).
- Un test annuel Black Building (simulation d'une coupure totale du réseau électrique) avec la mise en **fonctionnement simultanée de 10 unités** à 100 % de leur capacité pendant **1 h** (soit 10 h/an).

Cette organisation permet de :

- Vérifier de manière régulière la performance et la réactivité des équipements ;
- Assurer une maintenance préventive efficace ;
- Garantir la conformité du site aux standards de fiabilité et de disponibilité attendus dans un environnement de datacenter.

4.6.43 Rejets

Le site comportera au total 12 rejets, chacun associé à une cheminée par groupe électrogène.

Figure 13 : Représentation des rejets



Source : GINGER BURGEAP

4.6.5 Stockage de carburant

Le site sera équipé de **5 cuves enterrées de 100 m³ chacune**, destinées au stockage de carburant. Ces cuves pourront être remplies soit de fuel, soit de HVO (Hydrotreated Vegetable Oil), sachant que le HVO entraîne une consommation supérieure d'environ 5 % par rapport au fuel.

Ces cuves sont **conformes à la norme EN 12285-1**, et disposent d'une double paroi avec détecteur de fuite et signal d'alarme, assurant une sécurité maximale contre les fuites. Elles seront également équipées :

- D'une jauge de niveau pour enregistrer la contenance ;
- D'une alarme de trop-plein ;
- D'un dispositif anti-débordement ;

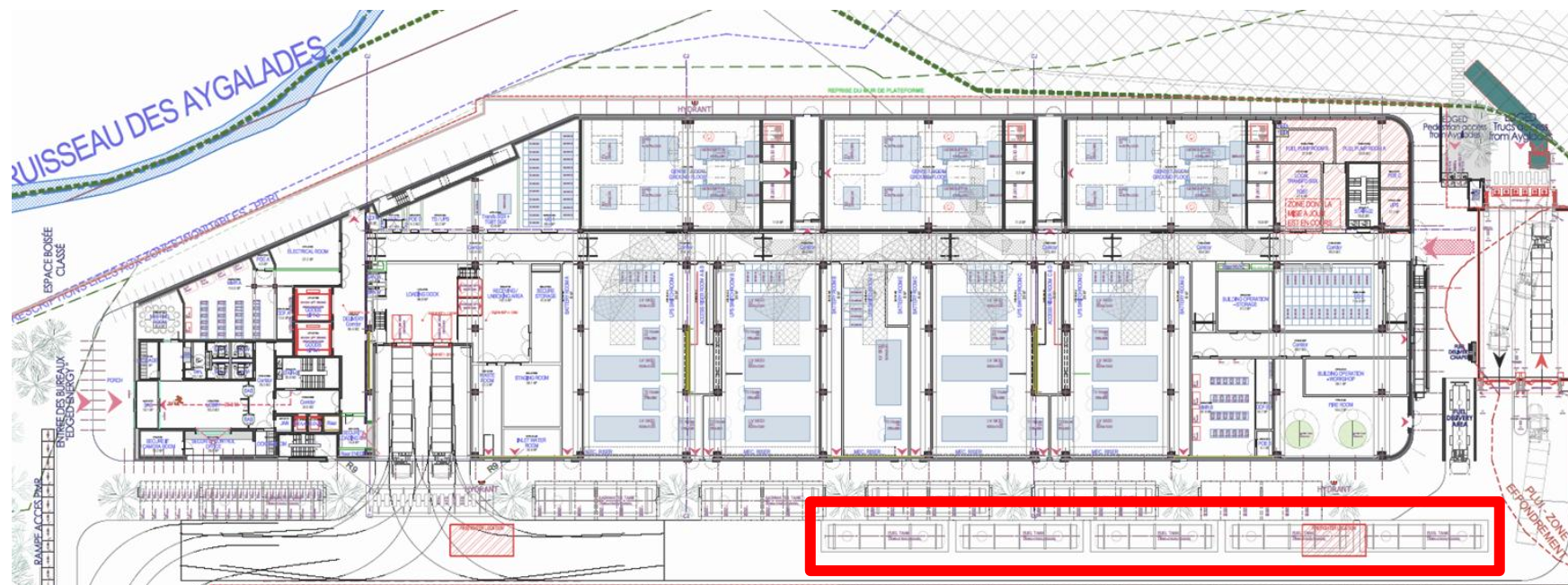
- De clapets anti-retour.

Pour leur implantation, les cuves seront positionnées dans du sable, garantissant stabilité et sécurité. Elles alimenteront les 12 réservoirs non enterrés destinés à fournir le carburant directement aux groupes électrogènes.

Ces réservoirs non enterrés sont **conformes à la norme NFM 88 940** et disposent également :

- D'une jauge de niveau ;
- D'une alarme de trop-plein ;
- D'un dispositif anti-débordement ;
- De clapets anti-retour.

Figure 14 : Identification des cuves enterrées



4.6.6 Opérations de dépotage

L'aire de dépotage sera implantée à proximité des cuves de fuel. Le passage prévu est d'environ 3 camions-citernes de 30 m³ par an.

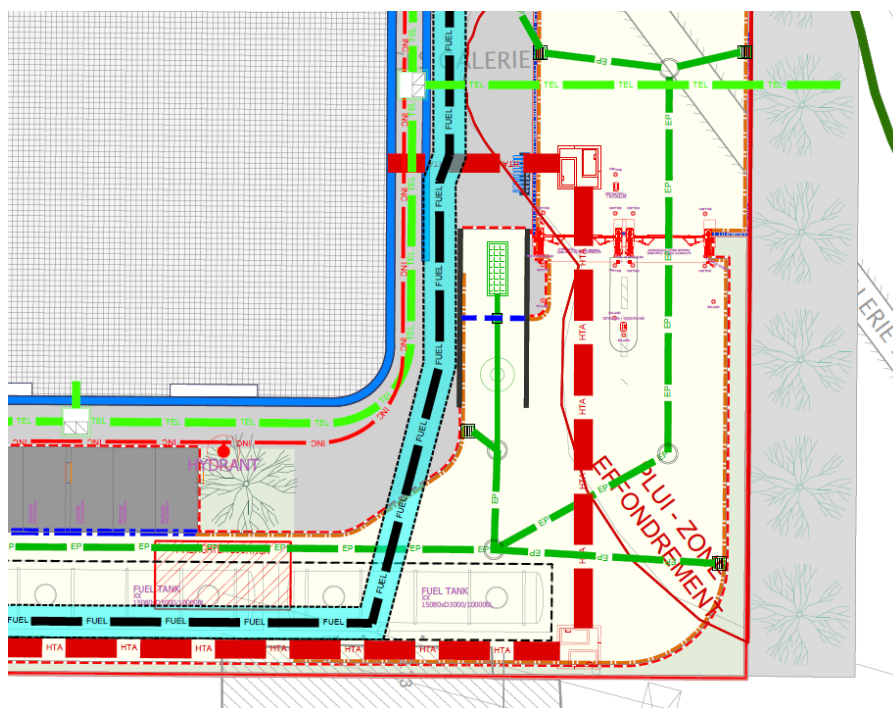
Pour prévenir tout risque de pollution ou de déversement accidentel, l'aire de dépotage sera conçue avec les dispositifs de sécurité suivants :

- **Étanchéité de l'aire**, garantissant l'isolement des liquides ;
- **Vanne manuelle**, permettant d'isoler l'aire de dépotage du reste du réseau de gestion des eaux pluviales en cas de déversement accidentel de carburant. Cette vanne sera fermée par précaution avant toute opération de dépotage ;
- **Raccordement à une cuve de rétention** déportée de 6 m³, permettant de collecter et gérer tout écoulement accidentel ;
- **Séparateur d'hydrocarbures dédié**, assurant le traitement et la récupération des hydrocarbures avant leur éventuel rejet dans le réseau de gestion des eaux pluviales du site.

Ces mesures visent à garantir la sécurité de l'exploitation et la protection de l'environnement, conformément aux exigences de la réglementation ICPE.

La récupération des eaux de l'aire de dépotage est représentée sur la figure ci-dessous (le tracé vert correspond au réseau enterré d'eau pluviale).

Figure 15 : Récupération de l'eau pluviale et réseau d'eau pluviale au niveau de l'aire de dépotage

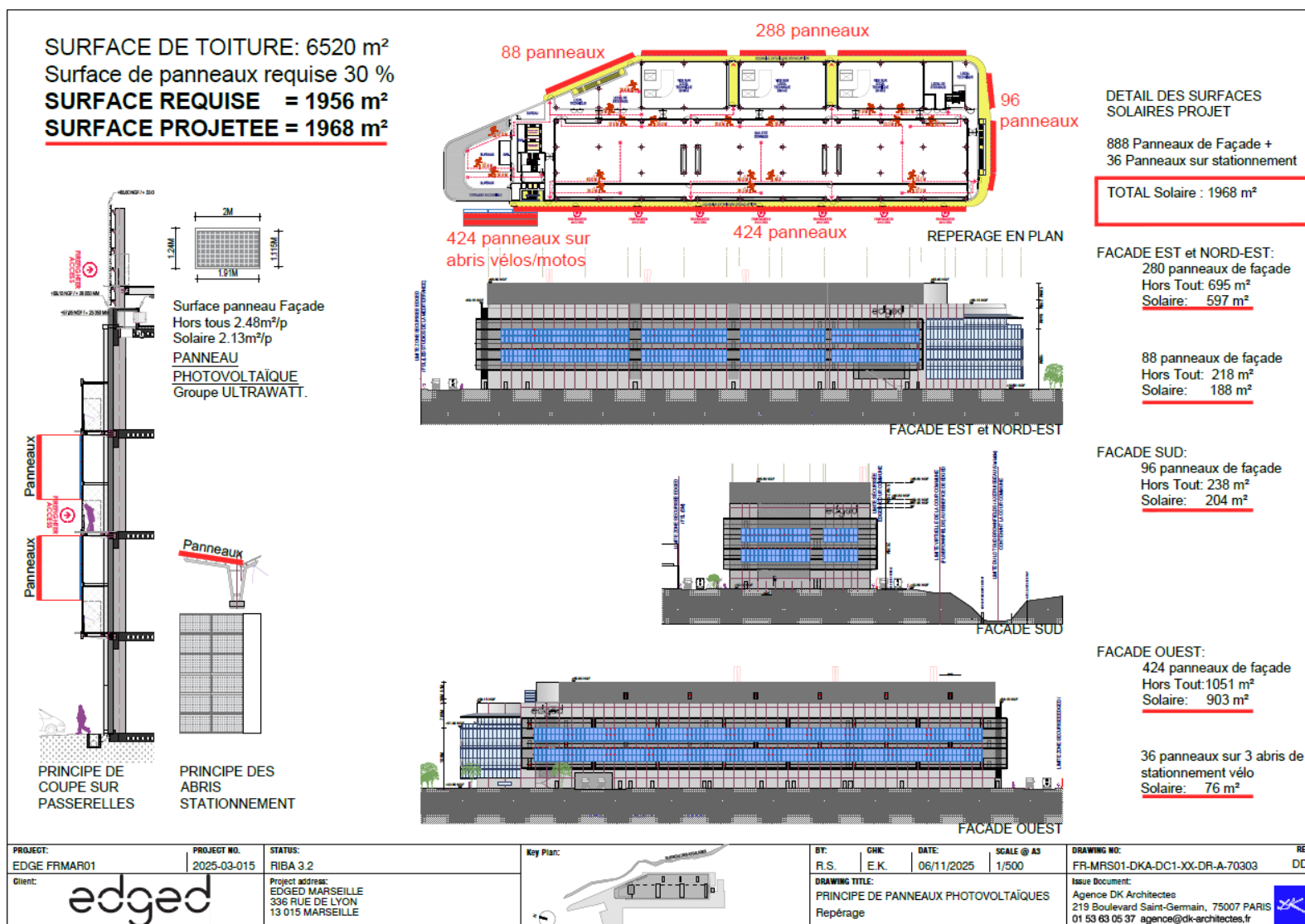


Des informations complémentaires sur l'impact des rejets sont présentées dans l'**étude d'impact PJ04** du dossier.

4.6.7 Panneaux solaires

Il est prévu l'installation de 888 panneaux solaires sur les façades du bâtiment et 36 panneaux solaires sur les emplacements de stationnement, dans une démarche de maîtrise de la consommation énergétique et de valorisation des énergies renouvelables.

Figure 16 : Localisation des panneaux photovoltaïques (bleu quadrillé)



4.6.8 Installations de refroidissement

Le site dispose de deux sources principales d'installation de refroidissement :

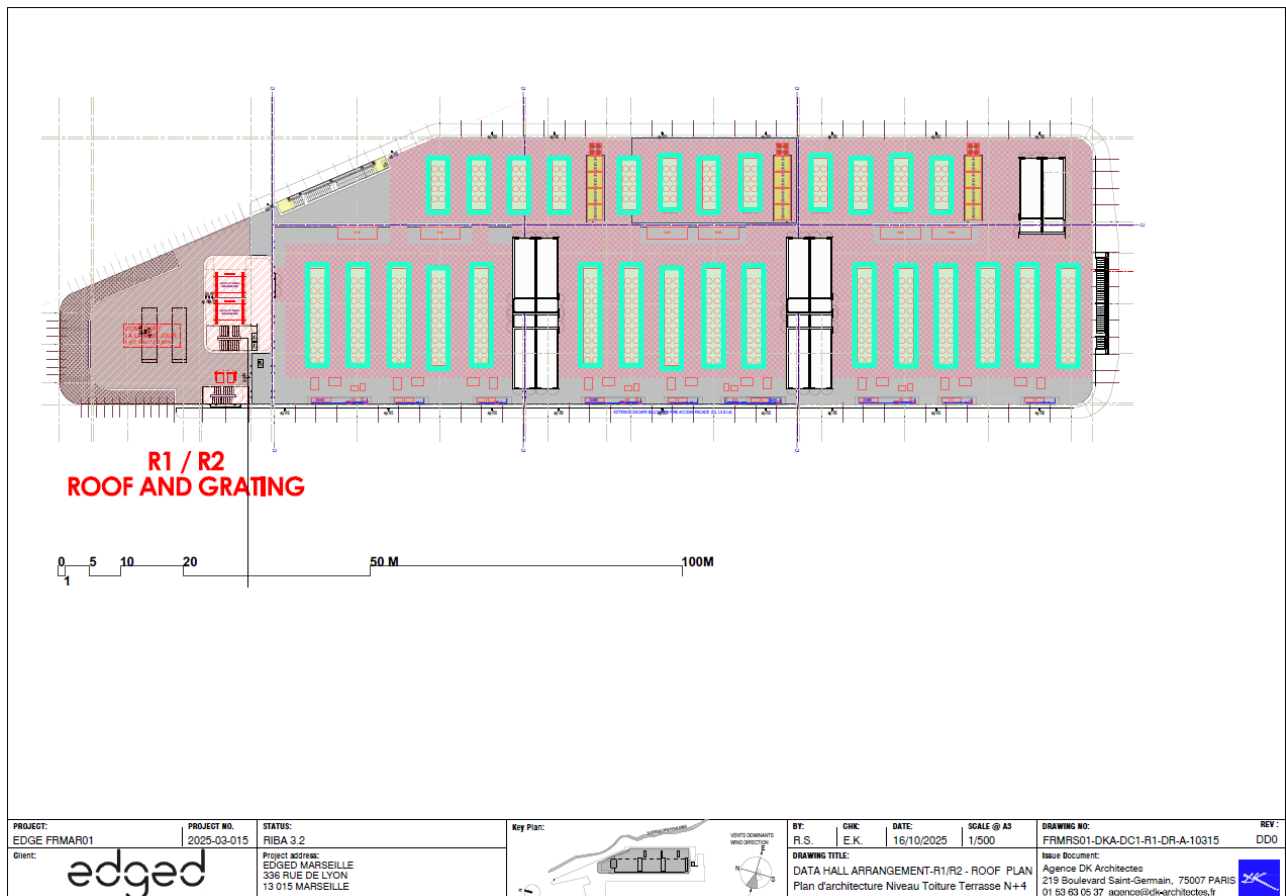
- Les **groupes froids** assurant la production de froid pour le fonctionnement du datacenter ;
- Les **groupes froids** assurant le refroidissement des bureaux ;

Tableau 9 : Fluides frigorigènes présents dans les groupes froids

Fluide	Détail des équipements	Quantité totale
R1234ze	Datacenter 16 machines avec chacune une charge de 900 kg	14 400 kg
R32	DRV : 3 machines avec chacune une charge de 39,2 kg = 117,6 kg Condenseur : 9 kg + climatisation à détente directe : 9 machines avec chacune une charge de 1,55 kg = 13,95 kg.	140,55 kg

La Figure 17 ci-après illustre la disposition des groupes froids au sein du datacenter.

Figure 17 : Disposition des groupes froids



Les groupes froids sont alimentés par le fluide frigorigène R1234ze ou un fluide équivalent présentant des caractéristiques similaires, notamment un faible potentiel de réchauffement global (GWP < 10).

4.6.9 Produits stockés sur site

Lors de l'exploitation du centre de données informatiques, les principaux produits utilisés seront les suivants :

- De l'**HVO** et du **fioul** pour l'alimentation des groupes électrogènes de secours : 524 m³ ;
- Des **fluides frigorigènes** pour le refroidissement des locaux : 14 400 kg de R1234ze et 140,55 de R32 ;
- De l'**eau glycolée** : 3 circuits fermés et 15 cuves de stockage de 1 m³ chacune (Glycol dilué dans le circuit à 30 %)

Des produits de maintenance des locaux pour toutes les installations techniques, tels que de l'huile de moteur pour les groupes électrogènes ou des produits d'entretien seront aussi présents sur le site. Le volume stocké sera faible.

4.7 Organisation de l'activité

4.7.1 Rythme d'activité

Les installations techniques fonctionneront 24h/24 et 7j/7, 365 j/an (sauf les groupes électrogènes).

Le personnel sera principalement présent sur site pendant les horaires classiques de bureau, du lundi au vendredi, hors jours fériés.

Les équipes de maintenance et d'exploitation des équipements, les techniciens et les agents de sécurité seront présents en permanence sur le site et travailleront en 3x8.

4.7.2 Organisation sur le site

Le projet permettra la création d'emplois qualifiés pour la commune et ses alentours.

Sur l'ensemble des effectifs liés au projet, environ **30 personnes seront présentes en permanence sur le site et potentiellement 15 à 20 personnes intervenant de manière ponctuelle.**

Des prestataires sous-traitants seront également présents sur le site, de manière ponctuelle (livraisons, entretien, maintenance, etc.).

Le personnel intervenant sur le site sera formé et qualifié.

4.7.3 Maintenance des équipements

Le responsable du site veillera au maintien de l'ensemble des installations sous sa responsabilité.

Un logiciel de gestion de maintenance assistée par ordinateur (GMAO) permettra de programmer, suivre, et tracer la réalisation des opérations de maintenance.

L'exploitant réalisera une maintenance préventive et des vérifications périodiques des installations visées par la réglementation ICPE et des équipements soumis au Code du Travail, pour s'assurer de leur maintien en conformité. Les rapports de vérification seront archivés.

4.7.4 Accès, circulations et stationnements

L'accès principal au site se fera au sud-est puis par une « voie engins » (parallèle à la façade Ouest du datacenter) à double sens et permettra de rejoindre l'accès secondaire (plus réservé aux véhicules légers) du site en nord-ouest.

Deux façades (ouest et sud) seront accessibles par une voie échelle parallèle à la façade.

4.7.5 Contrôle des accès

La sécurité est au cœur de l'activité d'un centre de données et un enjeu primordial. Elle sera assurée par :

- Des dispositifs de sûreté physique : clôture périmétrique, fermeture du bâti avec sécurisation des accès (lecteur de badges, lecteurs biométriques et/ou lecteurs de codes), contrôle d'identité, détection intrusion ;
- Des dispositifs de surveillance : service de sécurité 24h/24, vidéosurveillance quadrillant l'ensemble du périmètre.

Les clôtures autour du site auront une hauteur de 2 m minimum, permettant de garantir la sécurité du site.

Un portail coulissant sera installé au niveau de chacune des entrées, et plusieurs barrières levantes seront installées au niveau des accès véhicules légers et poids lourds

4.7.6 Gestion des déchets

Le site met en place une gestion pour l'ensemble des déchets issus de son activité. Le tableau suivant récapitule les types de déchets produits, leurs quantités et les modes de traitement correspondants.

Tableau 10 : Estimations des déchets (source : Critical Building)

Déchets	Nature	Quantité estimée	Traitement
Déchets non dangereux	Ménagers	Quelques tonnes/an	Service de collecte/Valorisation
	Papier et carton		
	Verre		
	Bois		
	Plastique		
	Métaux		
Déchets dangereux	Piles et accumulateurs	≈10 kg/an	Organismes agréés/Valorisation
	DEE	≈10 kg/an	
	Fluides frigorigènes	Purges	
	Emballages souillés	Quelques kg/an	
	Boues (séparateur hydrocarbure)	Quantité variable (1fois/an)	

4.8 Gestion des eaux

L'alimentation en eau potable est assurée par le réseau communal.

La consommation d'eau attendue pour le datacenter est de 650 m³.

L'eau sera également utilisée pour :

- Les usages sanitaires (50 L/personne/jour, soit environ 550 m³ par an) ;
- L'entretien et l'humidification de l'air (environ 100 m³ par an).

4.8.1 Rejets

Les rejets d'eaux du site sont collectés et traités selon leur nature et leur provenance, conformément aux prescriptions réglementaires applicables.

► Eaux usées

Les eaux usées domestiques issues des sanitaires et des locaux sociaux sont évacuées directement vers le réseau public.

► Eaux process et eaux incendies intérieures

Les fuites d'eau glycolée seront collectées et traitées comme des déchets. Ces dernières ne seront pas rejetées au réseau.

► Eaux des locaux techniques (TR HTB/HTA)

Les transformateurs utilisés seront des transformateurs secs, il n'y aura pas d'huile dans les équipements.

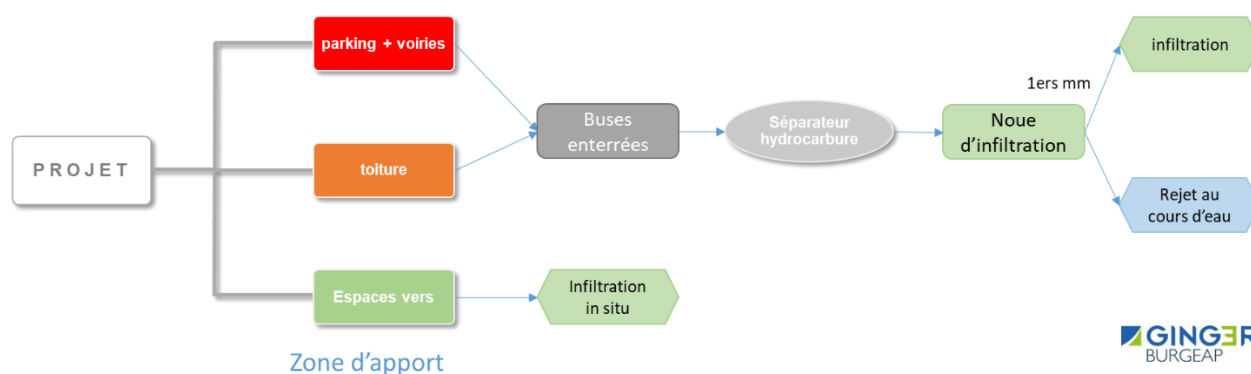
► Eaux pluviales

Le mode de gestion des eaux pluviales est décrit dans la [PJ 04](#).

Le mode de gestion proposé pour gérer les eaux pluviales du projet est la mise en place d'une infiltration in situ pour les premiers mm de pluie et une rétention avec rejet à débit limité au cours d'eau pour les pluies supérieures.

Figure 18 : Synoptique de gestion des eaux pluviales du projet

SCHEMA FONCTIONNEL DES EAUX PLUVIALES DU PROJET:



► Eaux incendie extérieures

Le dimensionnement des eaux d'incendie a été calcul dans la [PJ 49](#).

Voici les résultats :

Les besoins de débit en eau d'extinction d'incendie sont donc dimensionnés par le Rez-de-Chaussée. Un débit minimal de 180 m³/h est requis.

Au total, d'après la méthodologie du guide D9A, le volume d'eau à retenir sur site en cas d'incendie est estimé à 556 m³.

4.9 Gestion des risques

Ci-après sont présentés succinctement les principaux éléments de gestion du risque qui seront mis en œuvre sur le site.

Plus de détail est fourni dans la [PJ49](#) de ce dossier (étude de dangers).

4.9.1 Risque incendie

► Bâtiment data

- 5 escaliers avec colonnes sèches pour l'accès des secours ;
- Accès à chaque niveau et passerelles intérieures pour une évacuation rapide ;
- Structure résistante au feu (planchers et porteurs béton coupe-feu 2h) ;
- Façades en béton préfabriqué et menuiseries vitrées, toiture-terrasse étanche et isolée ;
- Organisation intérieure respectant les distances réglementaires et compartimentations coupe-feu.

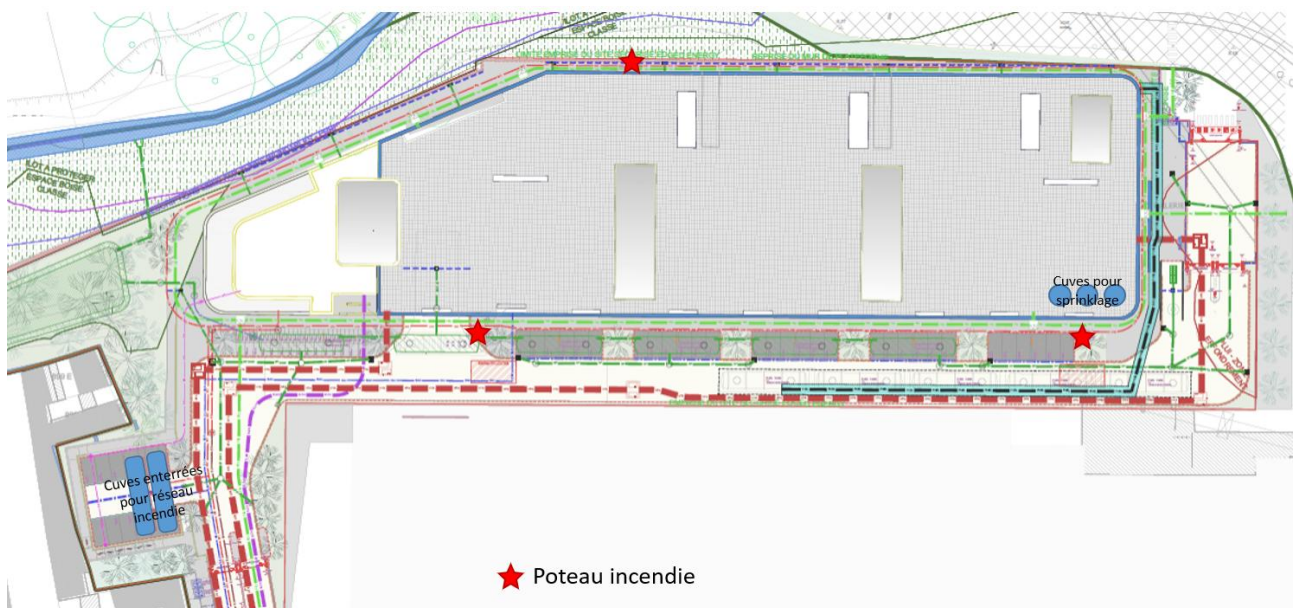
► Locaux à risques particuliers

- Data Halls, locaux techniques et stockage fioul protégés par parois et portes coupe-feu (jusqu'à 2h).
- Groupes électrogènes installés dans des caissons ignifugés, incombustibles et ventilés en permanence.
- Cuves à fioul double-paroi enterrées sous les parkings pour limiter les risques.

► Moyens d'extinction

- Extincteurs portatifs à eau pulvérisée placés à tous les niveaux du bâtiment ;
- Extincteurs de type CO₂ placés à proximité des installations ou appareils présentant des risques électriques ;
- Extincteurs portatifs et bac à sable de 100 litres équipé d'une pelle de projection placés à proximité des aires de groupes électrogènes ;
- Agents extincteurs adaptés aux risques et aux produits ;
- Système d'extinction automatique par sprinklage dans les Data Halls et les locaux dits « à risque » ;
- 3 points d'eau incendie de 60 m³/h unitaire et pouvant délivrer simultanément un débit total de 180 m³/h pendant 2 heures raccordés au réseau d'eau et disposés près de la voie engins à moins de 100 m de l'entrée principale ;
- Le réseau incendie (poteau incendie) est assuré par 2 cuves enterrées de 90 m³ (180 m³ au total).
- Le réseau de sprinklage est assuré par 3 cuves, pour un volume total de 80 m³ en cas d'incendie.

Figure 19 : Localisation des poteaux incendie et des réserves d'eau incendie



► Système de sécurité incendie

- Sécurité incendie ;
- Surveillance 24h/24 ;
- Double détection sur les optiques et les multi-ponctuels dans les data halls ;
- Système de désenfumage mécanique ;
- Equipement d'alarme de type 1 ;
- Exercices réguliers d'évacuation incendie ;
- Sensibilisation et formation adaptée du personnel aux risques ;
- Affichage de plans et de consignes de sécurité.

4.9.2 Dispositions constructives et murs coupe-feu

Les plans suivants permettent de visualiser l'emplacement des murs coupe-feu des différents étages du bâtiment.

Figure 20 : Emplacement des murs coupe-feu au RDC



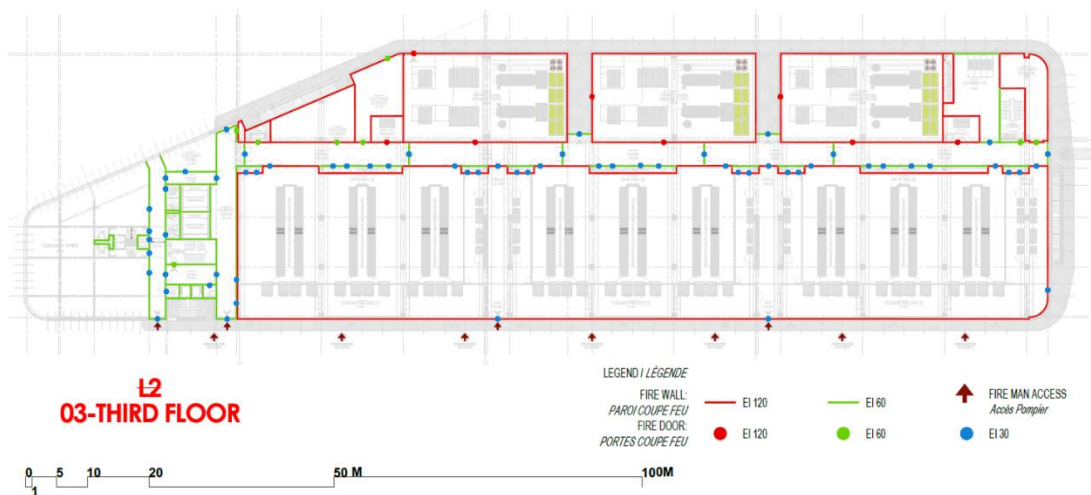
Source : ESL PROPERTIES

Figure 21 : Emplacement des murs coupe-feu au R+1



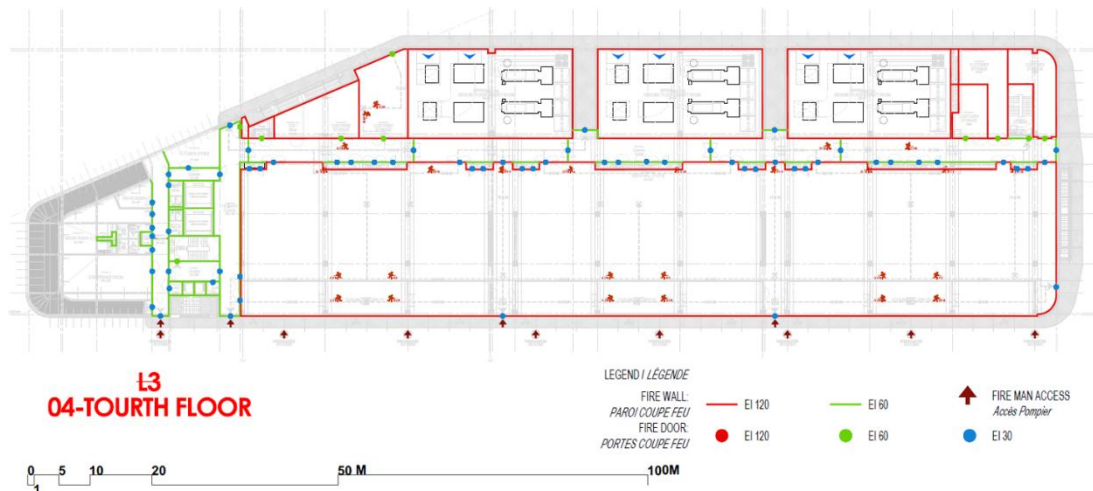
Source : ESL PROPERTIES

Figure 22 : Emplacement des murs coupe-feu au R+2



Source : ESL PROPERTIES

Figure 23 : Emplacement des murs coupe-feu au R+3



Source : ESL PROPERTIES

L'ensemble des planchers et des éléments porteurs verticaux en béton armé seront stables au feu de degré 2 heures.

Le bâtiment sera couvert par une toiture terrasse avec un système d'étanchéité multicouche.

Les façades (hors bureaux) seront en panneaux de béton préfabriqués fixés sur ossature poteaux-poutre béton. Il est prévu une ventilation permanente des locaux techniques à l'aide de grilles thermolaquées. Les façades des bureaux seront traitées en grands panneaux menuisés-vitrés. Il est également prévu une isolation thermique intérieure.

La distribution intérieure sera assurée par un cloisonnement traditionnel. Les parois verticales seront au moins :

- Coupe-feu de degré 1 heure entre les locaux et les dégagements ;
- Pare-flammes de degré 30 minutes entre les locaux sans risques particuliers et au niveau des blocs-portes et éléments verrier.

Les locaux présentant des risques incendie seront isolés des autres locaux et dégagements :

- Pour les locaux à risques importants (data-halls, locaux techniques contenant des batteries, des onduleurs et des transformateurs ERDF) : paroi coupe-feu de degré 2 heures et portes coupe-feu 1 heure avec ferme-porte et ouvrant vers l'extérieur ;
- Pour les locaux à risques moyens : paroi coupe-feu de degré 1 heure et portes coupe-feu 30 minutes avec ferme-porte ;
- Pour les locaux de stockage des nourrices fioul : parois extérieures et séparatives coupe-feu 2 heures (les cuves à fuel double-paroi sont enterrées sous les parkings couverts au rez-de-chaussée) ;
- Pour les groupes électrogènes (en caissons ignifugés et traités acoustiquement) : parois coupe-feu de degré 2 heures.

Tableau 11 : Résistance au feu des aménagements intérieurs

Nature	Salle	Circulations	Commentaires
Revêtements muraux	M2	M2	Règle générale
Plafonds et faux-plafonds	M1/M2	M1	Avec une limite de 25%
Suspensions et fixations	M0	M0	

Nature	Salle	Circulations	Commentaires
Sols	M4	M4	
Escaliers encloisonnés	/	M1/M3	Murs plafonds Marches et paliers
Gros mobilier	M3	/	

4.9.3 Risque de déversement accidentel

► Sous Station

Les transformateurs ne contiendront pas d'huiles.

► Cuves enterrées

Les cuves seront composées d'une double-peau couplée à un détecteur de fuite avec report d'alarme. Elles disposeront également d'une jauge de niveau pour enregistrer la contenance de chaque cuve, d'une alarme trop-plein et d'un dispositif anti-débordement, ainsi que de clapets anti-retour.

Elles seront positionnées dans du sable permettant de garantir une étanchéité vis-à-vis du sous-sol.

► Eau Glycolée

Les fuites d'eau glycolée seront récupérées par une rétention.

4.10 Récupération de la chaleur fatale

4.10.1 Principes de la récupération de chaleur sur un datacenter

La récupération de la chaleur consiste à récupérer la chaleur dégagée par les matériels informatiques par le biais d'un fluide caloporteur (eau). Cette chaleur est ensuite transportée vers un échangeur de chaleur avant de rejoindre le réseau de distribution générale.

Une grande partie de la charge IT du site, peut être récupérée et transmise aux différents réseaux de chaleur à un niveau de température d'environ 30 °C.

4.10.2 Installation sur le site

Un bâtiment dédié abritera les équipements de valorisation destinés à l'exportation hors campus, offrant une flexibilité accrue du système et la capacité de desservir divers clients.

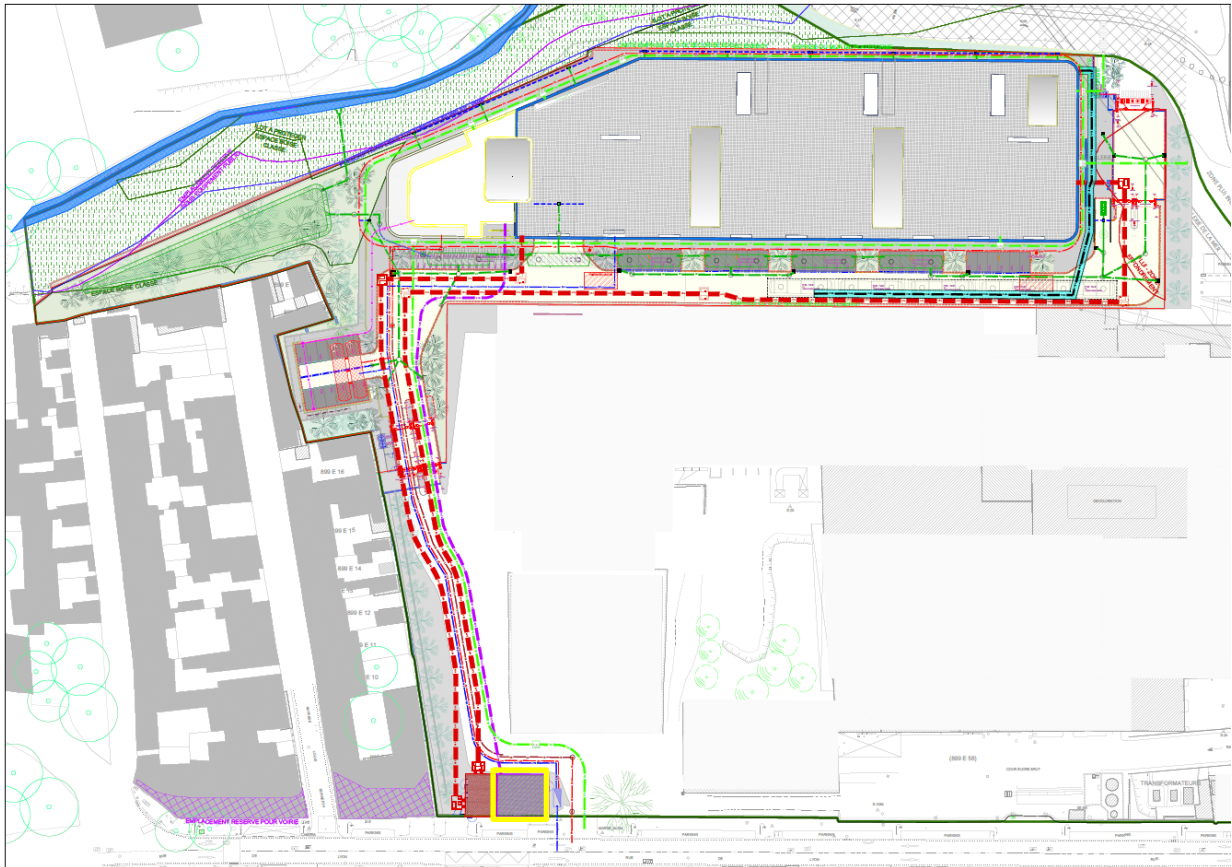
La récupération de chaleur repose sur un dispositif combinant :

- Des échangeurs assurant le transfert thermique entre le circuit de refroidissement du datacenter et les réseaux de chauffage,
- Des pompes à chaleur permettant d'élever la température pour atteindre les régimes nécessaires aux usages

Il y aura également :

- Un réseau interne qui permettra de revaloriser la chaleur produite afin d'assurer le préchauffage des groupes électrogènes ainsi que le chauffage de la zone bureaux.
- Un réseau dédié aux studios sera mis en place pour exporter la chaleur, d'environ 30 °C, vers les studios afin de couvrir leurs besoins en chaud. Les besoins exacts des studios, ainsi que l'emplacement du local de récupération de chaleur qui leur sera associé, restent à définir à ce stade.

Figure 24 : Emplacement du local récupération de chaleur



4.10.3 Opportunités identifiées pour le projet

Une note portant sur la revalorisation de la chaleur fatale est présentée en **PJ 04 « Etude d'impact »**

5. Statut administratif du projet

5.1 Procédure applicable au projet, enquêtes publiques

Le projet entre dans le cadre de la procédure d'Autorisation Environnementale d'une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumise à Autorisation.

5.1.1 Base réglementaire du DDAE

Ce dossier de demande d'Autorisation Environnementale est basé sur :

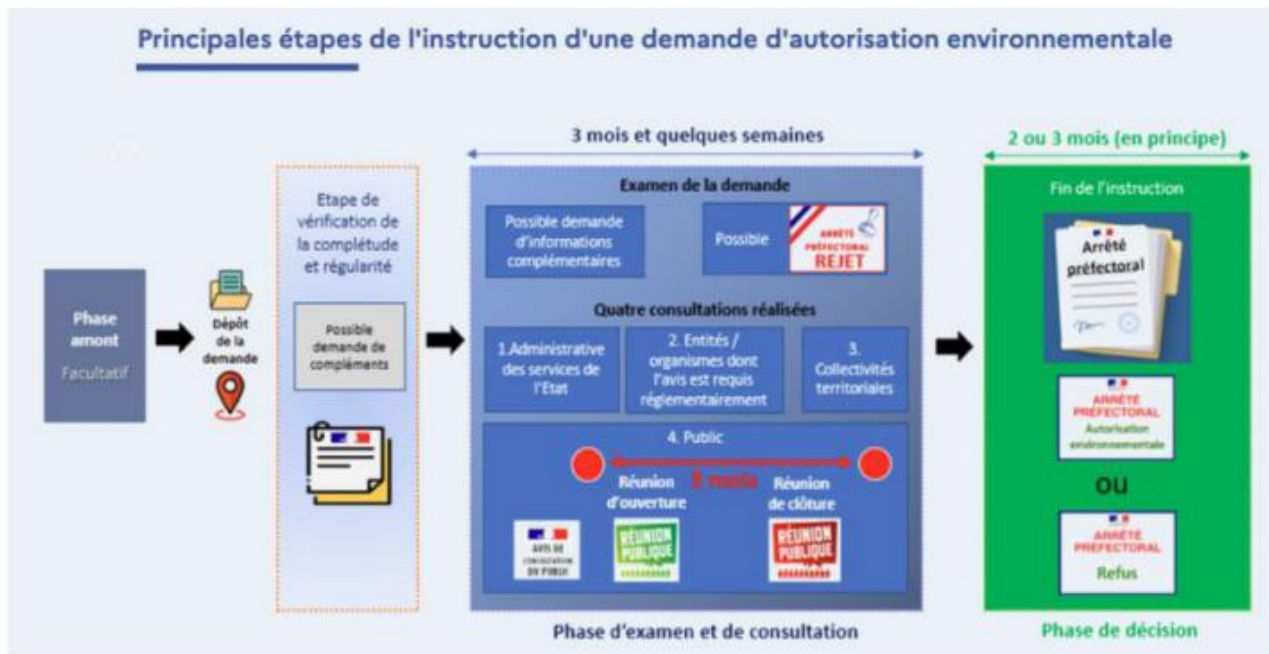
- Les articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- Le tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement ;
- La nomenclature ICPE en vigueur ;
- La nomenclature IOTA en vigueur.

5.1.2 Phases de l'instruction

L'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases :

- 1° Une phase amont ;
- 2° Une phase d'examen et de consultation du public ;
- 3° Une phase de décision.

Figure 25 : Les étapes de la procédure de demandes d'Autorisation



5.1.3 Les textes qui régissent l'enquête publique

Suivant l'article R123-8 du Code de l'Environnement, ce paragraphe présente les textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

► Partie législative

Livre Ier : Dispositions communes

Titre II : Information et participation des citoyens

Chapitre III. Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

► Articles L123-1 et L123-2 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

Extrait : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions « parvenues pendant le délai » de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

► Articles L123-3 et L123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

► Partie réglementaire

Livre Ier : Dispositions communes

Titre II : Information et participation des citoyens

Chapitre III. Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

► Article R. 123-1 : Champ d'application de l'enquête publique

Extrait : « Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude ».

► Articles R123-2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

« Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés »

► Articles R123-3 à R123-25

Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête publique - R123-3

Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur - R123-4

Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête - R123-5

Sous-section 5 : Enquête publique unique – R123-7

Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête –R123-8

Sous-section 7 : Organisation de l'enquête – R123-9

Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête – R123-10

Sous-section 9 : Publicité de l'enquête – R123-11

Sous-section 10 : Information des communes – R123-12

Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public – R123-13

Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur – R123-14

Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur – R123-15

Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur – R123-16

Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public – R123-17

Sous-section 16 : Clôture de l'enquête – R123-18

Sous-section 17 : Rapport et conclusions – R123-19 à R123-21

Sous-section 18 : Suspension de l'enquête – R123-22

Sous-section 19 : Enquête complémentaire – R123-23

Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique – R123-24

Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur – R123-25 à R123-27

5.2 Classement ICPE du projet

Le classement ICPE projet du site est explicité dans le tableau ci-après :

Tableau 12 : Classement ICPE projeté du site

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Capacité	Régime
3110	Combustion de combustibles dans des installations d'une	Puissance thermique nominale GE : 8164 kW	Autorisation

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Capacité	Régime
	puissance thermique nominale totale égale ou supérieure à 50 MW	Nb de GE : 12 Puissance totale théorique : 98 MW	
4734-1c	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution : Essences et naphthas ; kérosènes (carburants d'aviation compris) ; gazoles (gazole diesel, gazole de chauffage domestique et mélanges de gazoles compris) ; fioul lourd ; carburants de substitution pour véhicules, utilisés aux mêmes fins et aux mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations y compris dans les cavités souterraines étant : Pour les cavités souterraines et les stockages enterrés : <i>Quantité seuil bas au sens de l'article R. 511-10 : 2 500 t.</i>	5 cuves enterrées de 100 m³ Total = 400 t de FOD (densité : 0,8)	Déclaration soumis à contrôle périodique
2925-1	Accumulateurs électriques (ateliers de charge d') :	3 113 kW	Déclaration soumis à contrôle périodique DC
1185-2a	Gaz à effet de serre fluorés visés à l'annexe I du règlement (UE) n°517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 (fabrication, emploi, stockage). 2. Emploi dans des équipements clos en exploitation. a) Équipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation	Dispositifs de refroidissement fonctionnant au : R1234ze : 14400 kg R32 : 140,55 kg <u>Déclaration avec contrôles périodiques</u>	Déclaration

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Capacité	Régime
	étant supérieure ou égale à 300 kg		
1436.2	Liquides de point éclair compris entre 60° C et 93° C, à l'exception des boissons alcoolisées (stockage ou emploi de).	5 cuves enterrées d'HVO de 100 m³ 12 cuves journalières au niveau des GE de 2000l Total = 445 t d'HVO (densité : 0,85)	Déclaration soumis à contrôle périodique
4734-2	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution : Essences et naphthas ; kérosènes (carburants d'aviation compris) ; gazoles (gazole diesel, gazole de chauffage domestique et mélanges de gazoles compris) ; fioul lourd ; carburants de substitution pour véhicules, utilisés aux mêmes fins et aux mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations y compris dans les cavités souterraines étant : 1. Pour les cavités souterraines et les stockages enterrés :	12 réservoirs journaliers de 2000 litres Total = 19.2 t de FOD (densité : 0,8)	Non classé

5.3 Classement IOTA

Le projet sera soumis à la rubrique IOTA suivante :

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Capacité	Régime
1.1.1.0	Sondage, forage y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les	PZ1, PZ2 seront conservés. 2 nouveaux piézomètres ont été installés.	Déclaration

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Capacité	Régime
	nappes d'accompagnement de cours d'eau (D)		
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha	Surface collectée brute : 13 390 m ² Surface active : 11 977 m ²	Déclaration

5.4 Classement IED (rubriques 3000)

En raison de son classement au titre de la rubrique 3110 (Combustion de combustibles dans des installations d'une puissance thermique nominale totale égale ou supérieure à 50 MW), le projet est concerné par la Directive IED.

Les principales obligations liées à cette classification sont :

- La mise en œuvre des MTD (Meilleures Technologies Disponibles), avec Dossiers de Réexamen lorsque de nouvelles conclusions sont publiées,
- La remise d'un Rapport de Base, qui décrit l'état du sol et des eaux souterraines, qui sera utilisé lors de la mise à l'arrêt définitif éventuelle du site.

Le BREF visé par la rubrique 3110 est le BREF LCP dont le champ d'application précise :

« *Les présentes conclusions sur les MTD ne concernent pas les activités et installations suivantes :*

- *La combustion de combustibles dans des unités d'une puissance thermique nominale inférieure à 15 MW ;*
- *(..) »*

Les MTD ne s'appliquent donc pas, le projet devra se conformer à l'Arrêté du 03/08/18 modifié par l'arrêté du 30 janvier 2025

Le rapport de base du site, qualifiant l'état du sous-sol, est présenté en PJ 61 du dossier.

5.5 Classement SEVESO III (rubriques 4000)

5.5.1.1 Classement SEVESO direct

Le projet ne dépasse le seuil SEVESO pour aucune rubrique.

5.5.1.2 Classement SEVESO par règle de cumul

► Règle de calcul

La règle du cumul est utilisée pour évaluer de manière globale les dangers pour la santé (a), les dangers physiques (b) et les dangers pour l'environnement (c) présentés par l'établissement.

- la somme Sa est calculée, pour l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant les classes, catégories et mentions de danger visées par les rubriques 4100 à 4199 (y compris le cas échéant les substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4899 et les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799) ;
- la somme Sb est calculée, pour l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant les classes, catégories et mentions de danger visées par les rubriques 4200 à 4499 (y compris le cas échéant les substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4899 et les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799) ;
- la somme Sc est calculée, pour l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant les classes, catégories et mentions de danger visées par les rubriques 4500 à 4599 (y compris le cas échéant les substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4899 et les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799).

Pour chaque catégorie, la somme suivante est calculée :
$$S = \sum \frac{qx}{Qx}$$

Où : « qx » désigne la quantité de substance ou mélange dangereux « x » susceptible d'être présente dans l'établissement ; « Qx » la quantité seuil-bas ou seuil-haut mentionnée dans la rubrique correspondante.

Il y a ainsi 3 sommes à calculer pour la règle de cumul seuil haut, et 3 pour la règle de cumul seuil bas.

Si l'une des sommes Sa, Sb ou Sc est ≥ 1 , le statut SEVESO est avéré.

► Application au site

L'ensemble des produits et déchets présents sur site et présentant les classes, catégories et mentions de danger visé par les rubriques 4xxx de la nomenclature ICPE est présenté dans le tableau ci-dessous. Certains produits sont nommément désignés dans la nomenclature ICPE et d'autres sont non-nommément désignés.

→ Le seul produit concerné par une rubrique 4XXX (d'après sa FDS) est le carburant pour les groupes électrogènes.

Sont également présent, mais non nommément désignés par une rubrique :

- FOD : mentions de danger : H226 H304 H315 H332 H351 H373 et H411
- HVO :
- Eau glycolée mentions de danger : H319

Le site n'est pas classé SEVESO seuil bas par la règle des cumuls.

5.6 Article R.122-2 du Code de l'Environnement

Le projet est concerné par les 3 rubriques de l'Annexe I de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement suivantes.

Tableau 13 : Positionnement du projet vis-à-vis de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement

Catégorie de projets	Intitulé de la catégorie	Caractéristiques de l'installation
1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	a) Installations mentionnées à l'article L. 515-28 du Code de l'Environnement, à l'exception des élevages intensifs de volailles ou de porcs mentionnés par la rubrique 3660 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement	Projet concerné par la rubrique 3110 (Directive IED) → Projet soumis à évaluation environnementale
32. Construction de lignes électriques aériennes en haute et très haute tension	Postes de transformation dont la tension maximale de transformation est égale ou supérieure à 63 kilovolts, à l'exclusion des opérations qui n'entraînent pas d'augmentation de la surface foncière des postes	Création de poste de transformation supérieure à 63 kV sur le site du datacenter → Projet soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même Code supérieure ou égale à 10 000 m ²	Surface de plancher de 22 084 m ² → Projet soumis à examen au cas par cas

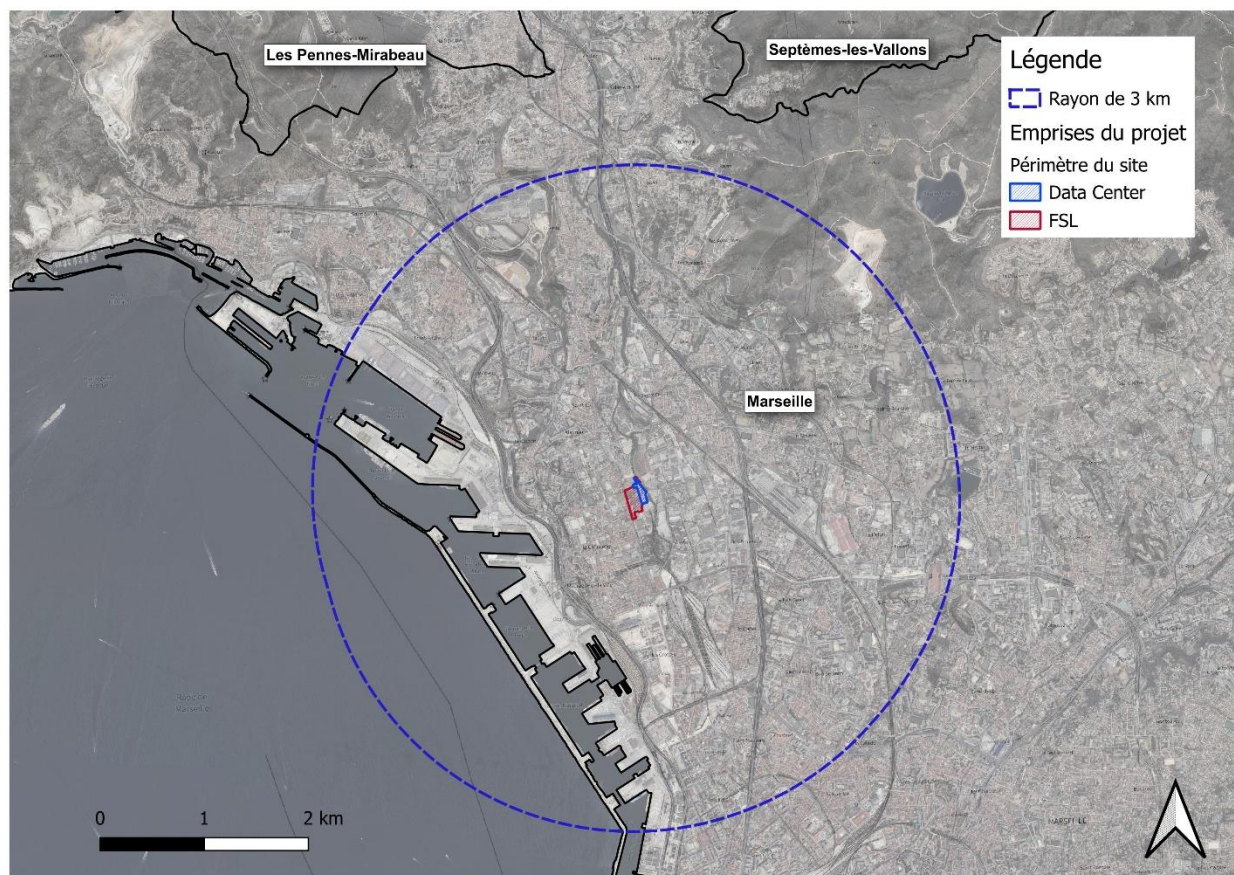
Au regard des exigences réglementaires de l'article L. 122-1, III du Code de l'Environnement relatif à la notion de projet : les ouvrages de raccordement électriques ENEDIS, relèvent du même projet que celui du datacenter et sont donc également soumis à évaluation environnementale.

L'étude d'impact analyse donc les incidences globales du projet sur l'environnement (datacenter + ouvrages de raccordement électrique).

5.7 Rayon d'affichage

Le rayon d'affichage de l'enquête publique est de 3km. Les communes concernées sont :

Figure 26 : Rayon d'affichage de l'enquête publique



6. Eléments demandés aux § 4.1.1 à 4.1.4 du Cerfa 15964*02

La PJ 46 inclut les éléments demandés aux § 4.1.1 à 4.1.3 du CERFA 15964*02 (correspondant eux-mêmes aux articles R.181-13-4° et D.181-15-2-I-2° du Code de l'environnement). Nous les reprenons point par point ci-après.

6.1 Point 4.1.1

6.1.1 Description du site

Se référer à la PJ46

6.1.2 Modalités d'exécution et de fonctionnement du site

Se référer à la PJ46

► Effectif

Se référer à la PJ04

► Horaires de travail

Se référer à la PJ46

6.1.3 Procédés mis en œuvre

Se référer à la PJ46

6.1.4 Nature et volume des activités

Se référer à la PJ46

6.2 Point 4.1.2 : description des moyens de suivi et de surveillance

Se référer à la PJ46

6.3 Point 4.1.3

6.3.1 Moyens d'intervention en cas d'accident ou d'incident

Se référer à la PJ46 et PJ49

6.3.2 Conditions de remise en état du site après exploitation

Dans l'hypothèse éventuelle d'une mise à l'arrêt définitif ou d'un transfert de l'installation autorisée sur un autre site, il serait procédé à la remise en état du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments (protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement).

Ces mesures comprennent notamment :

- L'enlèvement et l'élimination dans les règles de l'art de toutes substances potentiellement dangereuses et leur(s) contenant(s) (matières premières, produits chimiques, produits finis...) et des déchets présents sur le site ;
- Des interdictions ou limitations d'accès au site : peuvent être mis en place par exemples, du gardiennage, renforcement des clôtures ou du portail, des panneaux d'interdiction d'accès au public ;
- La suppression des risques d'incendie et d'explosion : évacuation de tous les produits à risques liés aux explosions, vidange et inertage de cuves enterrées... ;
- La surveillance des effets sur l'environnement : piézomètres pour les surveillances des eaux souterraines...

L'usage futur proposé par ESL PROPERTIES est industriel.

6.3.3 Nature, origine et volume des eaux utilisées ou affectées

L'étude d'impact (PJ4) présente dans le détail, au sein des chapitres relatifs à la gestion des eaux, la nature et le volume des eaux utilisées ou affectées par l'exploitation prévue par **ESL PROPERTIES**.

7. Compatibilité du projet avec l'affectation des sols prévue dans le PLU

Tableau 14 : Conformité au PLU

REGLEMENTATION URBAINE (+ Planches Centre 27-20) / PLUI DE MARSEILLE PROVENCE/ ZONE UEa2 PLUI approuvé le 19 décembre 2019 - Modification n°3 approuvée le 18/04/2024			PROJET	
SURFACE TOTALE DE LA ZONE SÉCURISÉE EDGED ENERGY (MOINS LA ZONE NON SÉCURISÉE DU RUISSEAU)	13 524 M²	17 388 M²		
SURFACE DE LA ZONE EDGED NON SÉCURISÉE DU RUISSEAU	3 864 M²			
OAP MRS-17 Saint-Louis				
Art 1.	Affectation autorisées: Industrie / Entrepôts / Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone. / Bureaux / Dépôts en plein air		Entrepôt sous-destination incluant les centres de données Bureaux liés à la construction autorisée	
Art 4.	Emprise au sol (PLU) maximum 65%	11 302 M²	6 475 M² (soit 37.24%)	
Art 5.	Hauteur des façades maximales HF=30m (repérage graphique) <18m (hors repérage)	30 M	HF= 26.55 M	
Art 5.	Hauteur totale des constructions maximales = HF + 3 mètres		HT= 33 M	
VEGETATION				
Art 10.	Surface minimum de pleine terre 15% surface du terrain (hors stationnement)	PLT = 2 609 M²	5 305 M²	
Art 10	Zone PLT (pleine Terre): 1 arbre pour 200m² de PLT prenant en compte les arbres maintenus, hors arbres plantés article 11	PLT totale / 200 = 13 arbres	27 arbres	38 arbres
Art 11d.	Aire de stationnement : 1 arbre de Haute tige pour 4 PL de stationnement	36 Stationnements / 4 = 9 arbres	11 arbres	
STATIONNEMENT VÉHICULES (ZBD-Zone de Bonne Desserte)				
Art 11.	Bureau : 1pl. pour 125m² SDP (surf. de plancher)	2 235 M² SDP = 18 places	23 places dont 2 PMR	
	Entrepôt : 1m² de 1500 m² 1 pl pour 500m² SDP	1500 M² SDP = 3 places	3 places	
	Entrepôt : 1m² de 1500 m² 1 pl pour 1250m² SDP	17 819 M² SDP = 15 places	15 places	
	Nombre total de stationnements	18 + 3 + 15 = 36 Places	41 Places	
STATIONNEMENT 2 ROUES				
Art 11.	Bureau : 1 Moto pour 6 pl. de voitures	2 235 M² SDP/125 / 6 = 3 places	12 places	
	Entrepôt : 1 Moto pour 6 pl. de voitures	(1500 M² SDP / 500)+(19 319 M² SDP / 1250) / 6 = 3 places	3 places	
	Nombre total de deux roues	3 + 3 = 6 Places	15 Places	
STATIONNEMENT VELOS				
Art 11.	Bureau : 1 m² pour 60m² SDP (surf. de plancher)	2 235 M² SDP/ 60 = 38 m²	55 M²	
	Entrepôts : non réglementé			
	Surface totale de vélos	38 M²	55 M²	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS				
Art 7.	BATI / LIMITE SEPARATIVES retrait avec d=DA/2 (et d<3m min) Altitude mesurée sur le fond voisin et non au niveau du projet Alternative: BATI / LIMITE SEPARATIVES alignement dans la bande de 3M / DA<18m si adossé à un gabarit existant / ou DA<3,5M si avec d sur trottoir de 5mètres max)	30/2 = 15 M	retrait 15 m minimum	
Art 8.	CONSTRUCTION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES retrait d=3M (si DA<10m min) ou retrait d=5M (si DA>10m)	d > 5 M	retrait 15 m minimum	

LOT NORD :

ZONE DÉDIÉE À EDGED ENERGY

ZONE DÉDIÉE À FSL (LES STUDIOS DE LA MÉDITERRANÉE)

Emplacement rétrocedé par LOT SUD à Edged (tracé de la voirie) 225 M²

COURS COMMUNE LOT NORD ET LOT SUD

ZONE VÉGÉTALISÉE DÉDIÉE À EDGED ENERGY 3460 M²

ZONE SÉCURISÉE DÉDIÉE À EDGED ENERGY 13524 M²

Zone d'entrée Edged 179 M²

SURFACE PARCELLE 13 524m² + 3 460m² + 229m² + 179m² = 17388 M²

PLEINE TERRE B 3674 M²

PLEINE TERRE A + PLANTATIONS Art.11d 1338 M²

PLEINE TERRE C 293 M²
PLANTATIONS Art.11d 143 M²

SURFACE ESPACES VERTS 1 338m² + 3 674m² + 293m² = 5305 M²

Stationnement 2 roues (moto / vélo) 116 M²

41 places de parkings (536 M²)
11 arbres

Emprise au sol 5475 M²

Client:



DC Architectes
219 Bd Saint-Germain
13007 PARIS
T. +33 (0) 1 83 63 05 37
agence@dc-architectes.fr

Adresse de projet :

EDGED MARSEILLE
336 RUE DE LYON
13 015 MARSEILLE



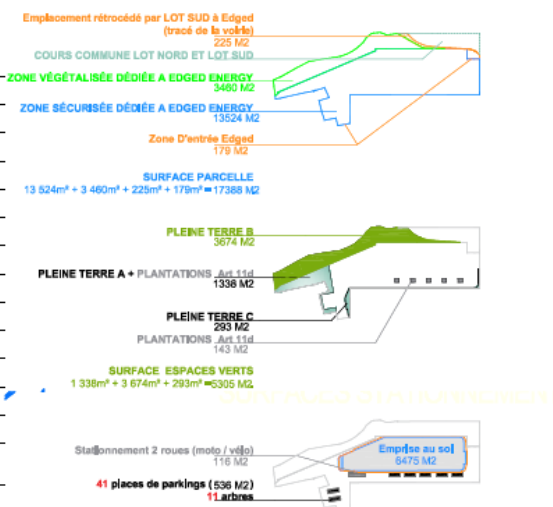
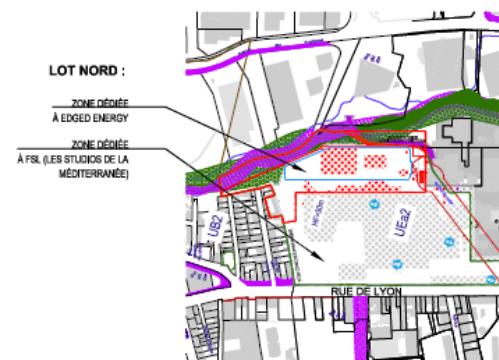
PERMIS DE CONSTRUIRE

CONFORMITÉ
RÉGLEMENTATION PLUI

AOÛT 2025

-

PC - SUPPL01a



Le projet s'inscrit en zone UEa2 du PLUi de Marseille Provence, approuvé le 19 décembre 2019 et modifié par la modification n°3 approuvée le 18 avril 2024. Il est également situé dans le périmètre de l'OAP MRS-17 Saint-Louis.

Le terrain pris en compte présente une surface totale de 17 388 m², comprenant une zone sécurisée EDGED Energy de 13 524 m² et une zone non sécurisée liée au ruisseau de 3 864 m².

► Article 1 – Affectations et occupations autorisées

Le règlement de la zone UEa2 autorise notamment les destinations et occupations suivantes : industrie, entrepôts, installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone, bureaux, ainsi que dépôts en plein air.

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment relevant de la destination entrepôt, sous-destination incluant les centres de données. Les surfaces de bureaux prévues sont directement liées au fonctionnement de la construction principale autorisée. À ce titre, la destination du projet est conforme aux occupations admises par l'article 1 du règlement de la zone UEa2.

► Article 4 – Emprise au sol

L'article 4 fixe une emprise au sol maximale de 65 % de la surface du terrain. Au regard d'une assiette foncière de 17 388 m², l'emprise maximale autorisée est donc de 11 302 m².

Le projet développe une emprise au sol de 6 475 m², soit 37,24 % de la surface du terrain. Cette emprise est inférieure au seuil maximal autorisé de 65 %. Le projet respecte donc les dispositions de l'article 4 relatives à l'emprise au sol.

► Article 5 – Hauteur des constructions

L'article 5 fixe une hauteur de façade maximale de 30 mètres dans le secteur concerné par le repérage graphique. La hauteur totale maximale des constructions est définie comme la hauteur de façade augmentée de 3 mètres, soit une hauteur totale maximale de 33 mètres.

Le projet présente une hauteur de façade de 26,55 mètres, inférieure à la hauteur maximale autorisée de 30 mètres. Sa hauteur totale est de 33 mètres, correspondant à la hauteur totale maximale autorisée. Le projet respecte donc les dispositions de l'article 5 relatives aux hauteurs des constructions.

► Article 10 – Espaces de pleine terre

L'article 10 impose une surface minimale de pleine terre correspondant à 15 % de la surface du terrain, hors stationnement. Pour une surface de terrain de 17 388 m², la surface minimale de pleine terre exigée est de 2 609 m².

Le projet prévoit 5 305 m² de pleine terre. Cette surface est nettement supérieure au minimum réglementaire requis. Le projet est donc conforme aux exigences de l'article 10 relatives aux espaces de pleine terre.

► Article 10 – Plantation des espaces de pleine terre

L'article 10 prévoit également la plantation d'un arbre pour 200 m² de pleine terre, en prenant en compte les arbres maintenus, hors arbres exigés au titre de l'article 11.

Sur la base de la surface de pleine terre réglementaire, le nombre minimal d'arbres exigé est de 13 arbres. Le projet prévoit 27 arbres au titre des espaces de pleine terre. Cette disposition est donc respectée.

► Article 11d – Plantation des aires de stationnement

L'article 11d impose la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur la base de 36 places de stationnement prises en compte pour cette obligation, le projet doit prévoir un minimum de 9 arbres. Le projet en prévoit 11 au titre des aires de stationnement. Il satisfait donc à l'obligation de plantation liée au stationnement.

Au total, le projet prévoit 38 arbres, comprenant les arbres liés aux espaces de pleine terre et ceux liés aux aires de stationnement.

► Article 11 – Stationnement des véhicules automobiles

L'article 11 fixe les obligations de stationnement en fonction des surfaces de plancher et des destinations.

Pour les bureaux, la règle applicable impose 1 place de stationnement pour 125 m² de surface de plancher. La surface de bureaux projetée étant de 2 235 m², le besoin réglementaire est de 18 places. Le projet prévoit 23 places, dont 2 places PMR, ce qui est supérieur au minimum exigé.

Pour les entrepôts, la règle prévoit 1 place pour 500 m² de surface de plancher jusqu'à 1 500 m², soit 3 places exigées pour cette première tranche. Le projet prévoit bien 3 places à ce titre.

Au-delà de 1 500 m² de surface de plancher d'entrepôt, la règle impose 1 place pour 1 250 m² de surface de plancher. Pour une surface de 17 819 m², le besoin réglementaire est de 15 places. Le projet prévoit 15 places, conformément à l'exigence.

Au total, le besoin réglementaire en stationnement automobile est de 36 places. Le projet prévoit 41 places. Il est donc conforme aux dispositions de l'article 11 relatives au stationnement des véhicules automobiles.

► Article 11 – Stationnement des deux-roues motorisés

L'article 11 prévoit, pour les bureaux, une obligation de stationnement des deux-roues motorisés correspondant à 1 place moto pour 6 places de voitures. Au regard de la surface de bureaux de 2 235 m², le besoin réglementaire est de 3 places. Le projet prévoit 12 places, soit un nombre supérieur à l'exigence.

Pour les entrepôts, la même règle conduit à un besoin de 3 places pour les deux-roues motorisés. Le projet prévoit 3 places, conformément au minimum réglementaire.

Le besoin total réglementaire est donc de 6 places deux-roues motorisés. Le projet en prévoit 15. Il respecte ainsi les exigences de l'article 11 relatives au stationnement des deux-roues motorisés.

► Article 11 – Stationnement vélos

L'article 11 impose, pour les bureaux, une surface dédiée au stationnement des vélos correspondant à 1 m² pour 60 m² de surface de plancher. Pour une surface de bureaux de 2 235 m², la surface minimale requise est de 38 m².

Les entrepôts ne sont pas réglementés au titre du stationnement vélos dans le cas présent. Le projet prévoit une surface totale de stationnement vélos de 55 m², supérieure à l'exigence minimale de 38 m². Le projet est donc conforme aux dispositions relatives au stationnement des vélos.

► Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 7 prévoit que les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à DA/2, avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas du projet, cette règle conduit à un retrait minimal de 15 mètres.

Le projet respecte un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives. L'implantation projetée est donc conforme aux dispositions de l'article 7.

L'alternative permettant une implantation en alignement dans une bande de 3 mètres n'est pas mobilisée dans le cadre du projet et est sans objet.

► Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'article 8 encadre la distance entre constructions sur une même unité foncière. Lorsque la distance d'analyse est supérieure à 10 mètres, le retrait minimal applicable est de 5 mètres.

Le projet prévoit un retrait minimum de 15 mètres entre les constructions concernées. Cette distance est supérieure au minimum réglementaire de 5 mètres. Le projet est donc conforme aux dispositions de l'article 8.

► Conclusion

Au regard des éléments analysés, le projet respecte les principales dispositions applicables du PLUi de Marseille Provence en zone UEa2, notamment en matière de destination, d'emprise au sol, de hauteur, de pleine terre, de plantations, de stationnement et d'implantation des constructions.