

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

05/06/18

Dossier complet le :

14/06/18

N° d'enregistrement :

F01118P0140

1. Intitulé du projet

Projet de développement d'un immeuble de bureaux sur la commune de Meudon (92)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Bouygues Immobilier

Nom, prénom et qualité de la personne

Emeric FAGNOT

habilitée à représenter la personne morale

Directeur Green Office

RCS / SIRET

5 6 2 0 9 1 5 4 6 0 1 0 0 9

Forme juridique

Société par Actions Simplifiées

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie n°39	Surface de plancher de 35 000 m ² Surface du terrain d'assiette < 10ha

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux en R+8 d'une surface de plancher de 35 000 m². Il sera construit au dessus d'un parc de stationnement enterré destiné aux usagers de l'immeuble.

Ce projet se substitue à celui pour lequel un permis de construire a été accordé le 31/12/2013 sur la parcelle AS 110, également pour la réalisation de 35000m² de bureaux.

Le nouveau projet de bureaux permettra également à son nord-est la réalisation d'un immeuble de stockage de données de type "data-center". L'articulation de ces 2 projets est décrite en annexe 7.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour vocation de proposer un bien immobilier qui sera un lieu de travail de grande qualité. La conception et la construction de l'immeuble seront réalisées dans le respect des meilleures pratiques du secteur et des ambitions architecturales et environnementales de premier rang.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet prévoit, sur une durée de chantier estimée à 30 mois:

- le terrassement et le soutènement sous l'emprise projetée du bâtiment afin de réaliser 3 niveaux de sous-sol permettant d'accueillir les places de stationnement ainsi qu'une partie des locaux techniques associés à exploitation du bâtiment.
- la réalisation du gros-œuvre
- la réalisation du clos-couvert y compris les façades dessinées par l'architecte
- l'aménagement des espaces extérieurs et des VRD, comprenant les espaces verts, les voies d'accès au bâtiment et les voies d'accès pour les engins de secours. Les branchements sur les réseaux des concessionnaires d'assainissement, d'alimentation en eau et en électricité, et réseau de télécommunication sont également prévus.
- l'aménagement intérieur des espaces, comprenant bureaux, restaurant d'entreprise, services aux employés, etc
- le commissionnement des installations techniques
- l'aménagement décoratif des espaces et l'installation des utilisateurs dans les locaux

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet accueillera des activités tertiaires. Les personnes présentes seront des salariés de la/les société(s) utilisatrice des locaux, ainsi que leurs prestataires de service et leurs visiteurs. Des usages assimilés à du bureau sont également envisagés (activités de formation). Les usagers occuperont le site le temps de leur journée de travail.

Les usagers bénéficieront d'une offre de restauration sur site. Des services complémentaires aux employés pourront être proposés (salle de sport, auditorium).

Le site connaîtra peu de livraison de biens, hormis les livraisons liées à la restauration (en général le matin de bonne heure) et les livraisons de courrier et colis.

L'entretien des locaux et le bon fonctionnement des installations techniques seront suivis par des prestataires spécialisés, garants de la qualité des espaces et des niveaux de consommations énergétiques du bâtiment.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet dans sa précédente conception, pour un même programme de 35 000 m², a déjà fait l'objet d'un Permis de Construire accordé le 31 décembre 2013 ainsi que d'un Permis de Construire Modificatif accordé le 26 octobre 2016.

Suite à une modification de l'assiette foncière du projet, celui-ci va faire l'objet d'une nouvelle demande de Permis de Construire prévue pour être déposée en Juin 2018.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du Terrain	12 000 m ²
Emprise au Sol	5 300 m ²
Surface de Plancher	35 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue du Maréchal Juin
92 190 Meudon

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 2 ° 1 2 ' 5 7 " 55 Lat. 4 8 ° 4 7 ' 2 0 " 89

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	Le site est localisé à plus d'un kilomètre du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Vélizy-Villacoublay
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le site est localisé à proximité du site inscrit "Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords".
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune de Meudon est concernée par le PPRI de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine approuvé le 9 janvier 2004. Le site n'est pas concerné par le risque d'inondation.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le site est localisé au droit du site BASIAS IDF9200480, connu comme appartenant au groupe PSA pour des activités passées de traitement et revêtement de métaux, d'usinage et de mécanique générale. Le site a fait l'objet d'une cessation d'activité adressée au préfet le 04/12/2014. La dé-pollution a été réalisée en partie, les risques résiduels seront traités par des procédés simples. Les mesures de gestion de la pollution ont été prises en compte dans la conception du projet conformément au code de l'urbanisme.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site est localisé à proximité du site inscrit "Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords"
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est à plus de 10km au Sud-Ouest du site du projet. Il s'agit de la ZPS "Massif de Rambouillet et zones humides proches"
D'un site classé ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet prévoit la réalisation de 3 niveaux de sous-sol qui nécessiteront l'excavation d'environ 75 000 m3 de déblais terreux qui seront gérés en filières spécialisées selon la nature de la pollution rencontrée. Pas d'impact significatif.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Risque Sismique : Très Faible Risque d'Inondation : Nul Risque Foudre: Faible Risque Retrait-Gonflement des Argiles: Faible
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Accès collaborateurs : les transports collectifs (tramway T6, bus 24, 34, 40), les modes de transport doux (vélos, piéton) et également leur véhicule (un parc de stationnement est prévu sur place). Les impacts sur la circulation des 35000m ² de bureaux ont été étudiés lors des études associées au projet de création d'un diffuseur sous l'A86, projet auquel Bouygues Immobilier participe financièrement. (voir Annexe 9). Le nombre de places a été revu à la baisse: 780 contre 1190 lors des précédentes études.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	Le site disposera d'installations techniques pour le traitement d'air hygiénique et le confort des occupants. Pas d'impact significatif

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☐	☐ ☒	Le site sera éclairé en début et fin de journée en période hivernale. Pas d'impact significatif.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	La ventilation du site sera rejetée à l'atmosphère. Pas d'impact significatif.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les seuls rejets liquides du site seront: Les eaux usées issues des sanitaires et des cuisines (ces dernières étant traitées au préalable par des séparateurs à graisse) Les eaux pluviales collectées des surfaces de toiture et des surfaces de voiries, convenablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avant rejet au réseau. Pas d'impact significatif
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les déchets seront des ordures ménagères issues de l'activité de bureau (papier, carton) qui sont en diminution et des ordures ménagères issues de la restauration, toutes 2 enlevées vers les filières de traitement classiques des ordures ménagères. Pas d'impact significatif

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet vise à réhabiliter un ancien site tertiaire et industriel par la construction d'un ensemble immobilier de bureaux en lieu et place d'un centre technique exploité par le groupe PSA.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable et de sobriété énergétique comme prévu dans le précédent permis de construire et comme mis en œuvre dans le premier Green Office situé au droit du site (11 avenue du Maréchal Juin, actuel locaux de Sopra Steria). Il s'inscrira dans les certifications environnementales françaises (HQE) et internationales (BREEAM), avec un objectif de neutralité énergétique (BEPOS).

L'impact sur la circulation sera maîtrisé par un nombre de places de stationnement limité au PLU. Cette limite favorisera les modes de transports collectifs, en partage (covoiturage) et doux. La réalisation du diffuseur pour le franchissement de l'A86, auquel Bouygues Immobilier contribuera, améliorera la situation par une meilleure répartition des flux.

Le chantier s'effectuera selon le principe d'un chantier à faibles nuisances et une charte de chantier vert.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

La présente demande d'examen au cas par cas accompagne une nouvelle demande de permis de construire. Pour rappel, le site bénéficie déjà d'un permis de construire accordé en 2013. Dans le cadre de celui-ci, la demande d'examen au cas par cas (demande n°F01113P0177) avait donné lieu à la dispense de réalisation de l'étude d'impact (décision n° DRIEE-SDDTE-2013-175).

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 - note sur la réalisation du projet de data-center Annexe 8 - copie de la décision n° DRIEE-SDDTE-2013-175 Annexe 9 - étude de flux

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

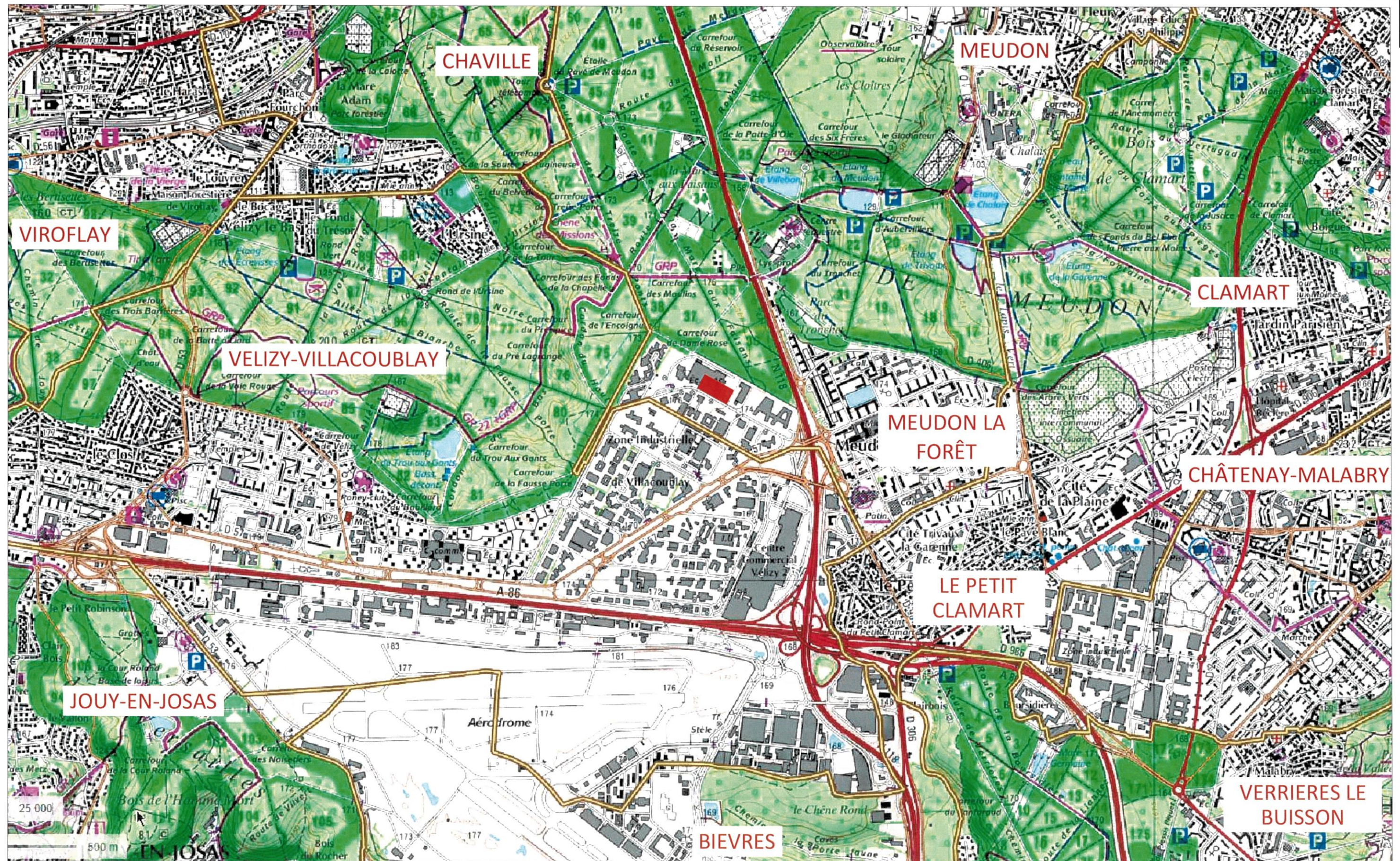
Issy

le,

05/06/2018

Signature


BOUYGUES IMMOBILIER
BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE ILE-DE-FRANCE
Société par Actions Simplifiée - Capital de 138 577 320 Euros
Siret : 562 091 546 01009 RCS Nanterre
3, boulevard Gallieni
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex





Prise de vue 1 : champ proche

Source : Google maps, septembre 2017

Handwritten signature or mark.



Prise de vue 2 : vue aérienne

Source : Bouygues Immobilier, 27 février 2016

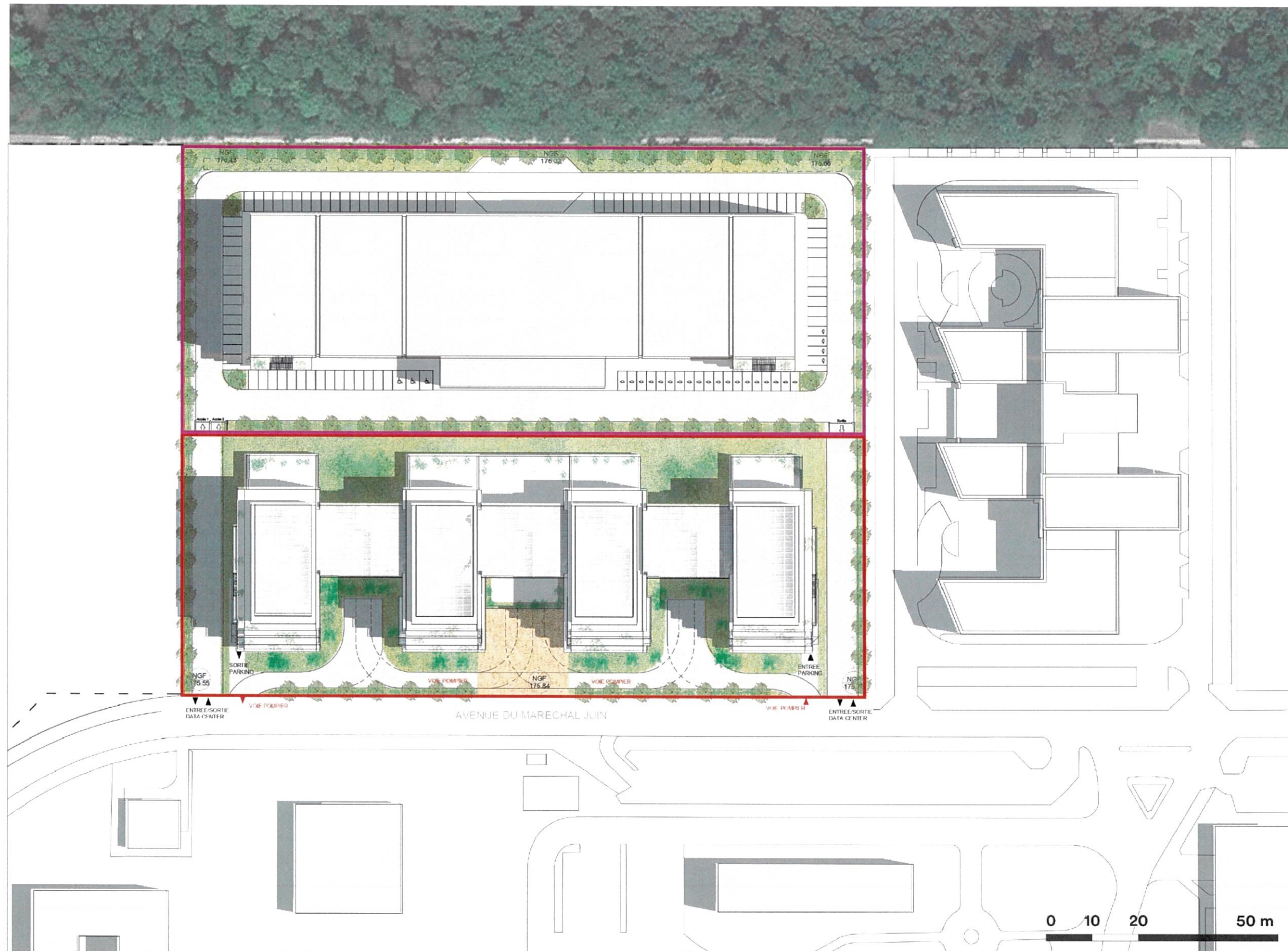
15

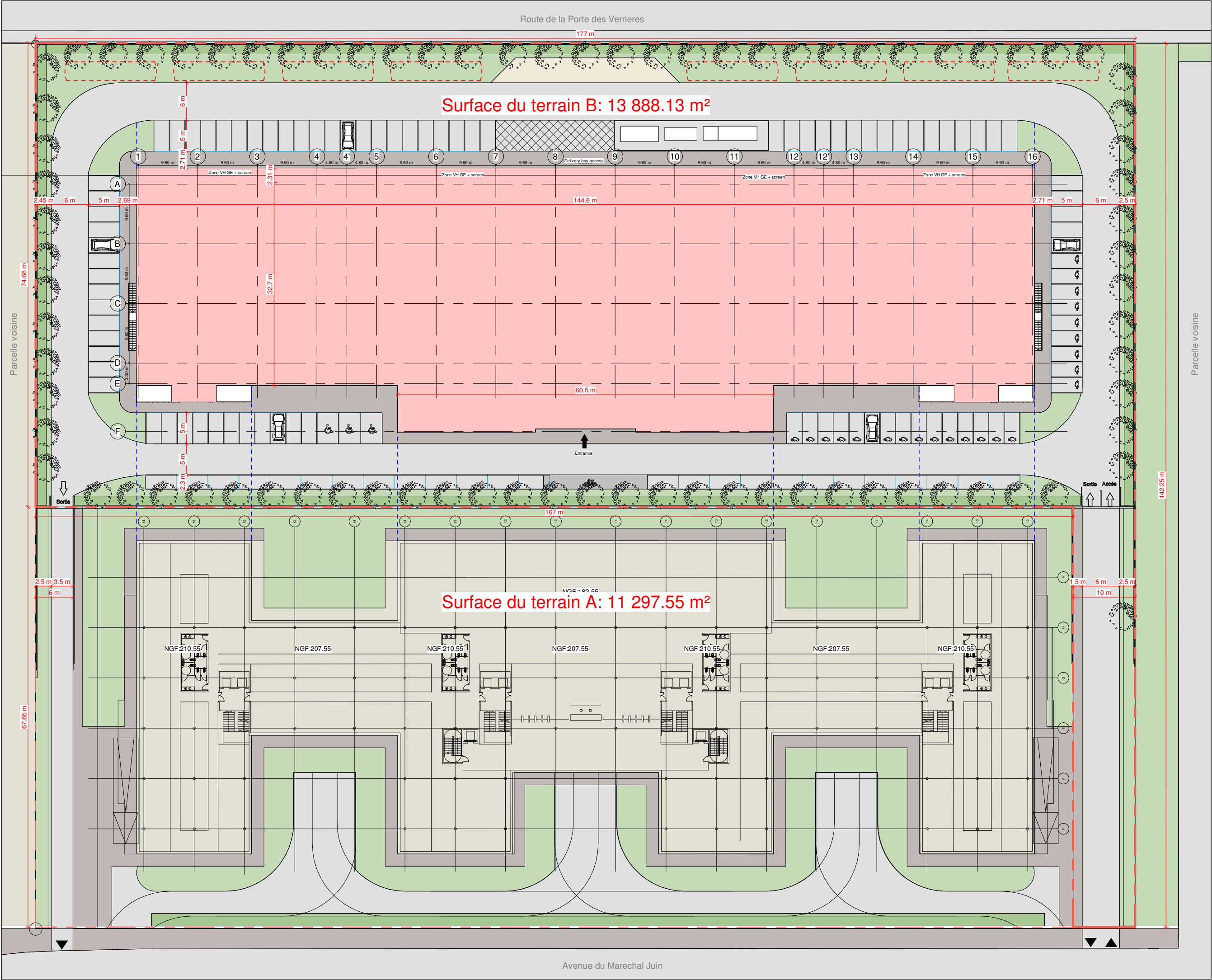


Prise de vue 3 : vue aérienne

Source : Bouygues Immobilier, 27 février 2016







Site plan - Option A3 emprise option 2
1 : 500

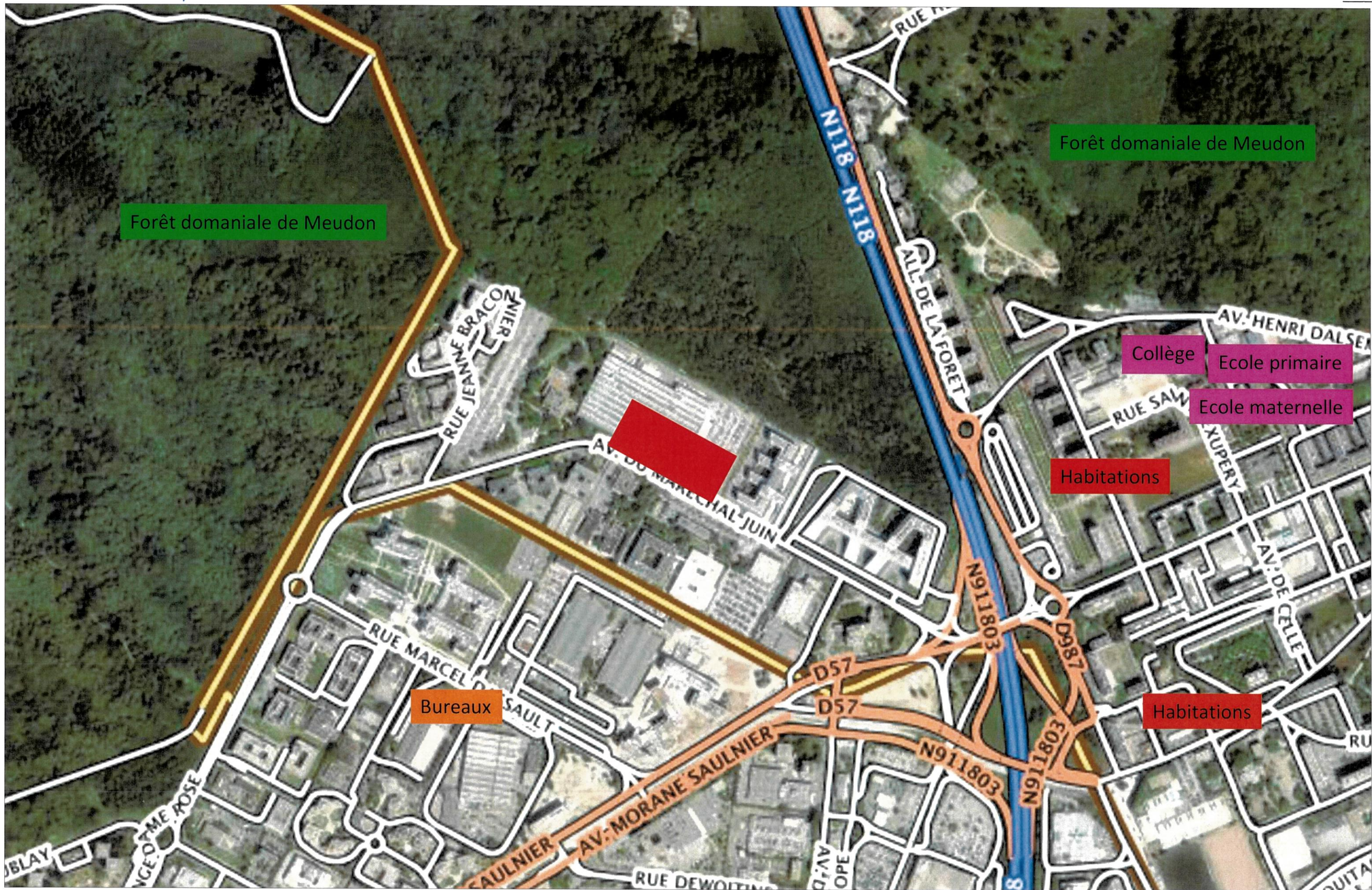
510203040

N

LES PRESENTS PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINES A ETABLIR UNE ESQUISSE ET EVENTUELLEMENT UN PERMIS DE CONSTRUIRE. CE NE SONT PAS DES PLANS D'EXECUTION ET NE PEUVENT DONC EN AUCUN CAS ETRE DIRECTEMENT UTILISES POUR REALISER LA CONSTRUCTION

Data Centre 7, 9 Avenue du Marechal Juin 92360 Meudon		Project site plan - Option 2	
Vérifié par VM	Approuvé par AR	Echelle @A2 : 1 : 500	Date : 13/06/18
Bouygues Immobilier Bouygues Immobilier 3, bd Gallieni 92130 Issy-les-Moulineaux		PROVISOIRE RED-BREWIN ARCHITECTES	
97 rue Réaumur 75002 PARIS T. +33 1 40 419 430		Projet P287	Numéro 1100 2

Handwritten signature



EODD
ingénieurs conseils

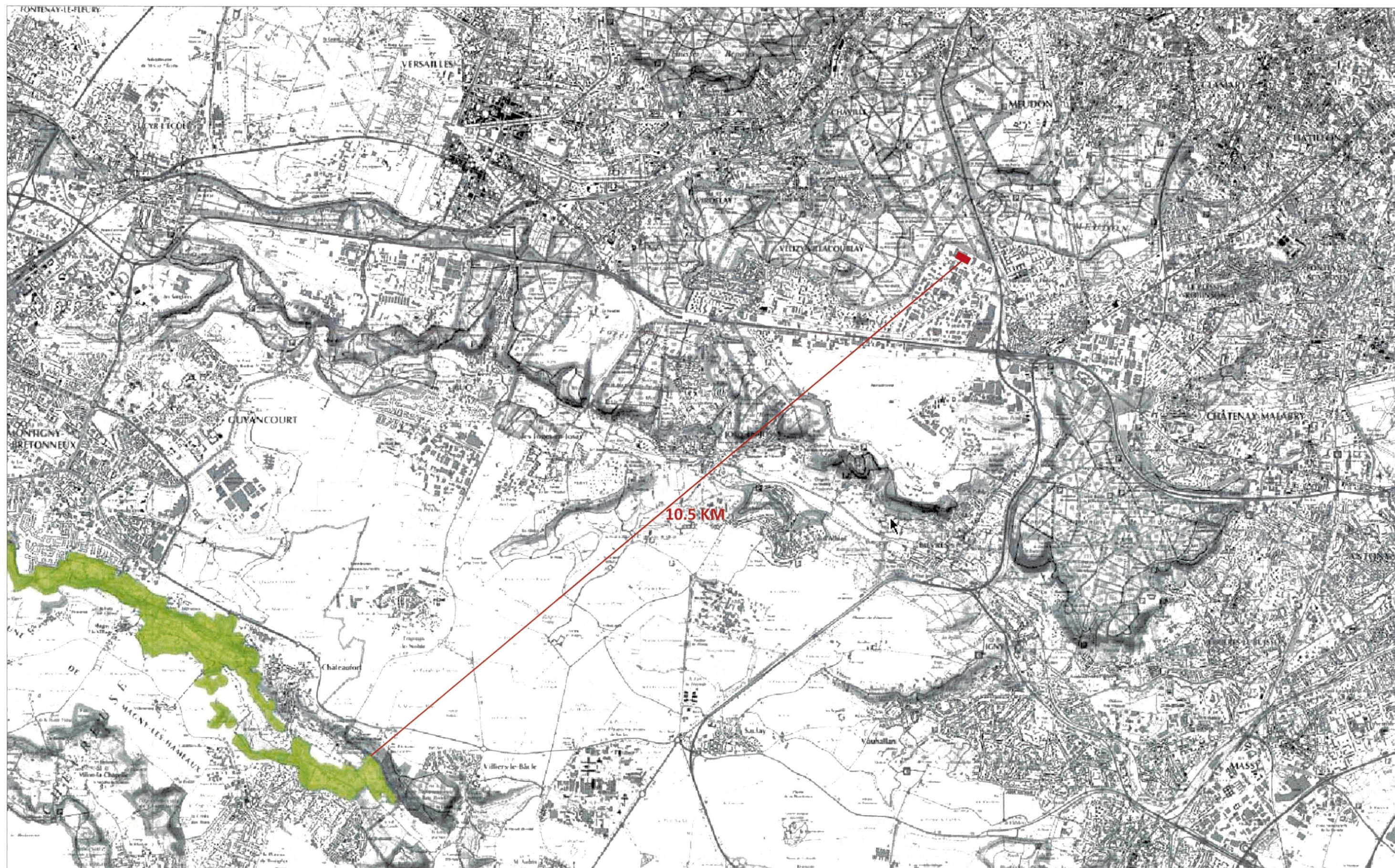
15/19, rue Jean Bourgey
69100 VILLEURBANNE
Tél. 04 72 76 06 90 Fax: 04 72 76 06 99
www.eodd.fr
contact@eodd.fr

BOUYGUES IMMOBILIER
Immeuble de bureaux à Meudon(92)
Plan des abords (éch: 1/5000e)

MANDAT	DATE	REFERENCE	INDICE
P03282	25/05/2018	P03282	0



Handwritten signature



La présente demande d'examen au cas par cas accompagne une nouvelle demande de permis de construire pour la réalisation d'un immeuble de bureaux d'une surface de plancher de 35 000 m².

Il s'agit d'une nouvelle demande puisque, pour rappel, le site bénéficie déjà d'un permis de construire (N° PC 092048 13*0035) accordé en 2013 (Arrêté N° 2013 T 361) pour la même surface (35 000 m²). Dans le cadre de celui-ci, la demande d'examen au cas par cas (demande n° F01113P0177) avait donné lieu à la dispense de réalisation de l'étude d'impact (décision n° DRIEE-SDDTE-2013-175 voir Annexe 8 de la présente demande), étant précisé que cette décision relevait « que le projet a une emprise de 5.850 m² sur une parcelle de 69.211 m² dont l'aménagement global reste à définir ».

Un permis de construire modificatif (N° PC 092048 13*0035 M01/1) a été ensuite accordé en 2016 (PCM Arrêté N° 2016 T 358).

Bouygues Immobilier souhaitant développer un immeuble d'entrepôt d'environ 22000m²sdp, abritant des équipements informatiques stockant et traitant des données informatiques, communément appelé "data-center", sur le reste de l'emprise foncière dont il est propriétaire, les services de l'urbanisme de la mairie de Meudon lui ont demandé de procéder à un nouvel aménagement de l'assiette foncière consistant à ne pas positionner le data center sur l'avenue du Maréchal Juin, impliquant alors de repositionner l'ensemble immobilier de 35 000 m² de bureaux (PC obtenu) entièrement sur l'avenue.

La présente demande d'examen au cas par cas porte donc sur un immeuble tertiaire destiné à accueillir une activité de type « bureaux » avec une programmation similaire au projet précédent (35 000 m² également) - le repositionnement nécessitant à lui seul le dépôt d'un nouveau PC à la suite d'une nouvelle division foncière. Ce nouvel aménagement se présente ainsi (voir également Figure 1 ci-dessous) :

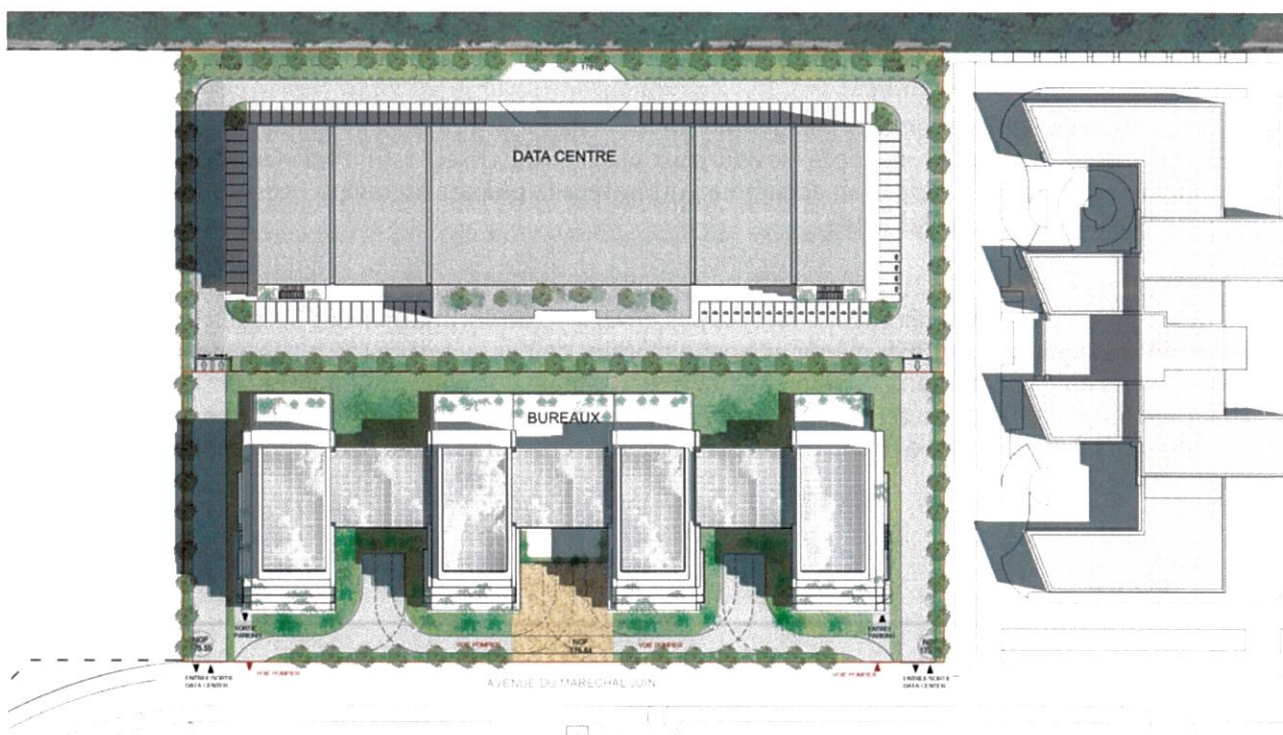


Figure 1: Plan de masse des nouveaux projets de bureaux et de data center

L'immeuble de data-center fera l'objet d'une Demande d'Autorisation Environnementale au titre de la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Le data-center est équipé de groupes électrogènes de secours destinés à reprendre l'alimentation du site en cas de défaillance exceptionnelle de l'alimentation électrique du data-center issue du réseau public de distribution géré par ENEDIS. Ces groupes électrogènes sont classés comme installations de combustion (au titre des rubriques 2910 et 3110).

Compte tenu de la présence d'installations soumises à autorisation sous la rubrique 3110, le projet de data-center est soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique 1 du tableau en annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

Le dossier a été présenté au service de l'unité départementale de la DRIEE des Hauts-de-Seine qui l'a accueilli favorablement. Il a été déposé :

- Une demande de permis de construire le 13 mars 2018 en mairie de Meudon ;
- Une demande d'autorisation environnementale le 30 mars 2018 en préfecture des Hauts-de-Seine à Nanterre ;

Ces demandes seront mises à jour selon le nouvel aménagement urbain.

L'effet cumulatif ou non cumulatif des principales incidences sur l'environnement identifiées pour chacun de ces 2 projets a été évalué ainsi :

- Les déblais de matériaux issus du terrassement de chaque projet seront cumulatifs, tous deux seront gérés en filières appropriées ;
- Les incidences sur la circulation ne sont pas cumulatives, l'exploitation du data-center ne générant qu'un très faible volume de trafic routier ;
- Les sources de bruits et de vibrations, issues des équipements techniques de chaque projet, seront traitées de façon indépendante et performante au niveau de chaque projet (isolation et protection acoustique).

La conception de ces 2 ensembles immobiliers s'inscrit dans des projets indépendants, destinés à être portés par des investisseurs distincts - les bureaux par un investisseur issu d'une large cible d'acteurs sur ce marché et le data center par un acquéreur, utilisateur la plupart du temps, issu d'un marché de niche spécialisé dans cette classe d'actifs.

Les parcelles issues de la future division foncière obligeront au respect du PLU, en termes de prospects et de hauteur entre les deux bâtiments. Il n'est pas envisagé que l'utilisateur des bureaux ou l'exploitant du data center soient une seule et même personne morale, de par la nature très différente des 2 produits et des activités qui s'y dérouleront. De même, la réalisation de ces deux projets sera constituée par deux chantiers distincts dans des délais qui leur seront propres - le data center, bien qu'en arrière sur l'emprise foncière globale, bénéficie d'accès qui lui sont propres, différents de ceux de l'ensemble immobilier de bureaux.