



ANNEXE 9

Présentation du projet

1. LOCALISATION DU PROJET

La société **ECLAIRION** porte un projet de création d'un **data center** sur le site des anciennes installations d'une papeterie, situé 17 rue du 8 Mai 1945 (RD 303), à cheval sur les communes de **Bessé-sur-Braye (72)** et **Bonneveau (41)**.

Le projet concerne des parcelles cadastrales **section AI sur la commune de Bessé-sur-Braye** ainsi qu'une parcelle **section D sur la commune de Bonneveau**, pour une **emprise foncière totale d'environ 8,5 hectares**.

Le site est bordé :

- **Au sud et sud-est** : des espaces enherbés et des formations boisées ;
- **Au nord** : le secteur résidentiel de la commune de Bessé-sur-Braye (72) ;
- **À l'ouest** : des emprises industrielles prolongées par des parcelles agricoles cultivées.

Tableau 1 : Localisation et caractéristiques du site du projet

Département	SARTHE (72) LOIR-ET-CHER (41)
Commune	Bessé-sur-Braye (72310) Bonneveau (41800)
Adresse	17 rue du 8 Mai 1945 (RD 303)
Superficie du terrain	84 824 m ² soit 8,48 hectares
Référence(s) cadastrales	Parcelles 145, 154, 156, 159, 162, 164, 166 section AI (commune de Bessé-sur-Braye) Parcelle 630 section D (commune de Bonneveau)
Coordonnées en Lambert 93 (au centre des terrains)	X : 531 358 m Y : 6 749 700 m
Contexte urbanistique / occupation des sols	Zone industrielle

Le choix du site de Bessé sur Braye pour le projet Eclairion réside dans les différents points suivants :

- Une friche industrielle déjà artificialisée et imperméabilisée constituant une zone à faible enjeu environnemental et humain pour de nouvelles constructions
- La présence d'une alimentation en électricité (RTE) de puissance importante déjà disponible
- Un accès à l'eau pour le refroidissement des installations de l'IA Factory
- Un accès logistique facilité

2. HISTORIQUE

Le projet porté par ECLAIRION s'inscrit dans une logique de réutilisation et de transformation d'une partie de l'ancien site industriel ARJOWIGGINS, qui a longtemps constitué un pôle industriel majeur à l'échelle locale et régionale.



En 2002, le site est à son apogée : l'ensemble des installations est en activité, les bâtiments sont pleinement exploités et les lignes de production fonctionnent à plein régime. L'usine représente alors un acteur économique structurant du territoire.

Cette dynamique prend fin en mars 2019, avec la mise en liquidation judiciaire d'Arjowiggins. La cessation d'activité entraîne la suppression de nombreux emplois et marque l'arrêt total de l'exploitation industrielle du site, qui entre alors en phase de déclin et d'abandon.



À partir de 2021, des opérations de démantèlement sont engagées, visant à déconstruire progressivement les installations industrielles.

L'entreprise Manikheir s'implante dans la partie sud-ouest du site et la société Paper Mill Industries poursuit les travaux de réhabilitation de site restant.

Les travaux s'intensifient en 2024, avec la dépose des halles, le démontage des structures métalliques et le dégagement des sols.

En 2025, le site a été largement déconstruit et dépollué. Il se présente désormais comme une friche industrielle réaménagée, composée de surfaces majoritairement nivelées et artificialisées, prête à accueillir de nouveaux projets.



Dans ce contexte, le projet ECLAIRION, filiale de HPC (Human Performance Capital) devenu propriétaire du périmètre dédié au projet, s'inscrit dans une démarche de reconversion du site (dépollué et partiellement réhabilité), visant à lui donner une nouvelle vocation à travers l'implantation d'un centre de calcul de nouvelle génération.

3. DESCRIPTION DU PROJET

3.1 IA Factory

Le projet consiste à implanter un datacenter afin d'exploiter une IA Factory.

Une IA Factory est une “usine numérique” à intelligence artificielle dans une entreprise. Elle regroupe en un seul endroit les bonnes personnes (comme des experts en données), les bons outils (logiciels, plateformes, etc.) et les bonnes méthodes pour créer plus facilement et plus rapidement des solutions basées sur l'IA.

L'objectif principal est d'éviter que chaque équipe fasse ses projets séparément des autres, avec ses propres outils et méthodes. Avec l'IA Factory, tout le monde peut s'appuyer sur une base commune, ce qui fait gagner du temps, améliore la qualité des projets et permet de mieux contrôler les risques (comme les biais et les problèmes de confidentialité).

Il s'agit d'une façon organisée et efficace de faire de l'IA à grande échelle dans une entreprise.

En conséquence, l'exploitant du site est donc la société ECLAIRION qui met à disposition les installations dédiées à l'IA qui seront utilisées par les clients. Elle assure l'alimentation et la maintenance du site pour que le site puisse être utilisé par d'autres intervenants.

Dans une IA Factory, le datacenter joue un rôle central et suit un processus structuré pour garantir la performance, la sécurité et la scalabilité¹ des ressources informatiques.

¹ Il s'agit de la capacité d'un dispositif informatique de s'adapter à la demande, c'est-à-dire principalement d'augmenter cette capacité selon les besoins des utilisateurs.

Le **local opérateur** est une zone dédiée aux fournisseurs de services télécom et réseau. Son rôle est complémentaire à celui du MMR (Meet-Me Room), mais il intervient en amont dans le processus d'interconnexion. Ses fonctions principales sont :

- Zone d'accueil des opérateurs : Le local opérateur est l'endroit où les fournisseurs installent leurs équipements lorsqu'ils arrivent sur le site du datacenter. C'est leur point d'entrée physique dans l'infrastructure.
- Terminaison des fibres optiques : Les câbles de fibre optique provenant de l'extérieur (réseaux longue distance, métropolitains, etc.) sont terminés dans le local opérateur. Ces connexions sont ensuite redirigées vers le MMR via des cross-connects.
- Gestion technique indépendante : Chaque opérateur dispose de son propre espace sécurisé pour installer ses équipements (routeurs, multiplexeurs, etc.), ce qui permet une gestion autonome de ses services tout en respectant les normes du datacenter.
- Préparation à l'interconnexion : Le local opérateur sert de zone tampon entre l'extérieur et le cœur du datacenter. Il permet de tester, configurer et sécuriser les connexions avant qu'elles ne soient acheminées vers les clients via le MMR.

Le **MMR (Meet-Me Room)** est une zone stratégique dédiée à la connectivité entre opérateurs dont le rôle consiste à être :

- Un point de convergence des opérateurs télécom : Le MMR est l'endroit où les différents fournisseurs de services réseau (FAI, opérateurs télécom, transit IP, etc.) viennent interconnecter leurs infrastructures. Il permet aux clients du datacenter de choisir parmi plusieurs opérateurs pour leurs besoins en connectivité.
- Une interconnexion sécurisée : C'est dans le MMR que sont établis les cross-connects ; des connexions physiques (fibre ou cuivre) entre les racks des clients et les équipements des opérateurs. Cela évite de faire passer des câbles dans tout le datacenter et centralise les points d'interconnexion.

Le **local IT** joue un rôle essentiel en tant que point de relais physique et technique entre les infrastructures centralisées et les équipes opérationnelles locales. Ses principales fonctions sont :

- Support technique de proximité : Le local IT permet aux techniciens d'intervenir rapidement sur les équipements physiques (serveurs, baies de stockage, routeurs, etc.) en cas de panne, de maintenance ou de mise à jour. Il sert de zone d'accès sécurisé pour manipuler les composants critiques sans perturber l'ensemble du datacenter.
- Stockage temporaire et logistique : Il peut héberger du matériel en transit (pièces de rechange, équipements en cours d'installation ou de retrait), facilitant la gestion logistique des interventions. C'est aussi un espace pour préparer ou tester du matériel avant son intégration dans les salles serveurs.
- Interface réseau et connectivité : Le local IT peut contenir des équipements de distribution réseau (switches, patch panels, etc.) qui assurent la connectivité entre les différents segments du datacenter ou vers l'extérieur. Il joue un rôle dans la gestion des flux de données et la redondance des connexions.
- Sécurité et contrôle d'accès : En tant que zone contrôlée, le local IT participe à la sécurité physique du datacenter. Il est souvent équipé de systèmes de contrôle d'accès, de vidéosurveillance et de dispositifs anti-incendie pour protéger les équipements sensibles.

Les groupes électrogènes ont pour rôle de prendre le relai de l'alimentation des installations nécessaires à l'exploitation du datacenter en cas de coupure d'électricité.

3.2 Etat initial du terrain et de ses abords

Le projet porté par ECLAIRION s'inscrit dans une logique de réutilisation et de transformation d'une partie de l'ancien site industriel ARJOWIGGINS. Les aménagements prévus comprennent à la fois des opérations de démolition, de conservation et de création d'ouvrages.

Le site s'inscrit dans un contexte majoritairement rural, tout en constituant une enclave industrielle historique fortement structurée. Il présente un caractère industriel marqué, avec une emprise foncière anciennement très densifiée.

Le terrain est globalement plat et fortement imperméabilisé, héritage direct de l'ancienne activité papetière. Les sols sont majoritairement constitués de surfaces bétonnées ou revêtues, avec très peu de surfaces perméables résiduelles. Dans le cadre du plan de gestion et de dépollution du site, un grand nombre de bâtiments ont été démolis, mais les infrastructures de sol et l'imperméabilisation restent très largement présentes.

Les abords immédiats sont constitués d'un tissu rural ponctué d'activités économiques. Les constructions existantes sur le site présentent des gabarits industriels, dont certains sont conservés dans le cadre du projet. Les hauteurs des nouvelles constructions n'excéderont pas 14 mètres, en cohérence avec les gabarits existants.

3.3 Bâtiments existants et projetés

Le projet s'organise donc en trois secteurs principaux :

- **La zone d'entrée**, comprenant :
 - un bâtiment de filtrage sécurisé des accès piétons,
 - une guérite pour le contrôle des accès véhicules,
 - un bâtiment technique regroupant les équipements de vidéosurveillance, réseaux et locaux IT.Ces constructions seront réalisées en rez-de-chaussée, avec une toiture technique accessible uniquement pour la maintenance. Leur volumétrie reste volontairement limitée.
- **Les bâtiments existants** :
 - Le bâtiment PM1 sera conservé en l'état sans atteintes aux façades existantes,
 - Le bâtiment PM2 accueillera, en toiture, trois groupes électrogènes containerisés,
 - Le bâtiment PM3 sera déconstruit afin de permettre l'implantation d'un nouvel ensemble bâti présenté ci-après.
- **La zone dite "Île"**, qui accueillera le bâtiment principal dit "Factory" :
 - Ce bâtiment, d'une surface d'environ 14 500 m², constitue le cœur du projet. Il sera réalisé en structure béton et acier. Afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux en zone inondable, il sera construit sur pilotis, au-dessus de la cote PHE majorée de 30 cm. Il développera deux niveaux au-dessus du plancher surélevé, ainsi qu'une toiture. Sa hauteur maximale sera de 13 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les anciens bassins de la station d'épuration seront réhabilités et réutilisés pour le stockage des eaux de process, participant indirectement à la gestion hydraulique du site.
Un nouveau réservoir d'eau propre d'une capacité d'environ 5000 m3, sera créé au nord -ouest de l'ancienne STEP.
- Des aménagements connexes liés au fonctionnement du site (voiries internes, réseaux, plateformes techniques) sont également prévus, majoritairement sur des surfaces déjà imperméabilisées.

L'ensemble du site sera ceinturé par une clôture métallique ajourée, de teinte foncée, d'une hauteur de 5 mètres, permettant à la fois d'assurer la sécurité du site et de garantir la transparence hydraulique.

Deux accès seront aménagés :

- un accès principal sécurisé pour les véhicules et les piétons,
- un accès secondaire dédié aux services de secours.

Les zones de livraison seront clairement identifiées, notamment au droit des quais du bâtiment Factory.

Le projet prévoit la réalisation de 104 places de stationnement, destinées aux véhicules légers et aux véhicules de service. Le parking principal sera équipé d'ombrières photovoltaïques, participant à la production d'énergie nécessaire au fonctionnement des installations.

Des équipes seront présentes 24 heures sur 24 afin d'assurer l'exploitation des installations. Quant aux livraisons, elles seront prévues de 8h00 à 19h00. Le nombre de salariés est estimé entre 120 et 180 pour l'exploitation de l'IA Factory.

4. PLANNING

Initiés début janvier 2026, les travaux liés au réaménagement du site se poursuivront jusqu'à la fin janvier 2028.

Les interventions concernent principalement le bâtiment « Factory » de juin 2026 à février 2027.

Le planning du projet se déroule comme suit :

- Juin 2026 : démarrage des travaux de fondation de l'IA factory;
- Juillet 2026 : démarrage de la superstructure ;
- Octobre 2026 : mise à disposition zone 1 et démarrage des lots techniques ;
- Février 2027 : fin de la superstructure ;
- Fin mars 2027 : livraison de la phase 1 + mise à disposition du poste RTE (36 MW – normal/secours + data readiness phase 1) ;
- Novembre 2027 : livraison du poste RTE 83 MW – date readiness phase 2 ;
- Décembre 2027 : livraison du bâtiment d'entrée et de l'accueil sécurisé.

La durée des travaux est donc estimée à environ 2 ans.