



PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Création d'un Centre de Rétention Administrative sur la commune de Béziers (34 – Hérault)

Etude de faisabilité

Suivi des modifications		
Version	Date	Modifications
VF1	23/04/2024	Version Finale

CHAPITRE 0. Présentation de l'opération.....	4
CHAPITRE 1. Préprogramme des besoins immobiliers.....	5
CHAPITRE 2. Dossier de présentation du site	7
2.1 Recueil des données.....	7
2.1.1 Plans de situation	7
2.1.2 Cadastre	11
2.1.3 Domanialité, servitudes, situation juridique	12
2.1.4 Plan topographique, plan de bornage.....	12
2.1.5 Repérage photographique.....	13
2.1.6 Plan des réseaux présents à proximité.....	14
2.2 Recueil des contraintes	16
2.2.1 Planification urbaine	17
2.2.2 Contraintes liées au site	18
2.2.3 Etude de l'état des installations techniques, des réseaux	20
2.2.4 Contraintes liées au plan de prévention des risques	20
2.3 Etude environnementale	25
2.3.1 Archéologie préventive :	25
2.3.2 Réglementation environnementale	27
2.3.3 Analyse environnementale	29
2.3.4 Démarche environnementale	31
2.4 Expertise technique.....	35
2.4.1 Sondage des sols	35
2.4.2 Diagnostic amiante, plomb, termites	36
2.4.3 Diagnostics autres.....	36
2.4.4 Diagnostics lancés ou planifiés	37
CHAPITRE 3. Synthèse des contraintes – Actions initiées.....	38
3.1.1 Récapitulatif des contraintes	38
3.1.2 Obstacles à la faisabilité	38
3.1.3 Contraintes calendaires :	40
3.1.4 Contraintes budgétaires	41
CHAPITRE 4. Adéquation du site au projet – Scénarii.....	43
4.1.1 Analyse du projet.....	43

4.1.2	Estimation financière	45
4.1.3	Planning prévisionnel.....	46

CHAPITRE 5. Exploitation-Maintenance 47

5.1	Exigences générales.....	47
5.1.1	Approche générale de l'exploitation maintenance	47
5.1.2	Nature des prestations d'exploitation et de maintenance	48
5.1.3	Estimation des coûts d'exploitation maintenance	50

CHAPITRE 0. Présentation de l'opération

Le ministère de l'intérieur souhaite construire un Centre de Rétention Administrative (CRA) sur la commune de BEZIERS, d'une capacité de 140 places, situé à la fois proche des aéroports, des axes de transports, des consulats, juridictions et établissements pénitentiaires.

La rétention administrative permet de maintenir dans un lieu fermé (CRA) un étranger qui fait l'objet d'une décision d'éloignement, dans l'attente de son renvoi forcé. La rétention est décidée par l'administration pour une durée initiale de 5 jours et peut être prolongée par le juge des libertés et de la détention à deux reprises, quand le départ immédiat de l'étranger est impossible. La durée de rétention est limitée au temps strictement nécessaire à son renvoi et ne peut pas dépasser 90 jours. En France, la durée moyenne de rétention est d'environ 12 jours.

Un Centre de Rétention Administrative n'est pas un établissement pénitentiaire. Les retenus sont gardés par des policiers, la privation de liberté n'y ayant pas un caractère punitif. La Direction de l'Immigration, dans le cadre de sa mission de lutte contre l'immigration irrégulière, travaille depuis plusieurs années avec ses partenaires à l'amélioration du fonctionnement des Centres de Rétention Administrative (CRA) et des conditions d'accueil des étrangers en leur sein, a mis à jour le référentiel de programmation des centres, datant de 2005, pour faciliter la gestion du quotidien des services du ministère en charge du CRA (police et SGAMI).

Le CRA à construire sur la commune de BEZIERS comprendra 140 places (nombre de places maximale autorisée pour un CRA). Une parcelle disponible a été identifiée pour le construire, à proximité immédiate du centre pénitentiaire existant et à 8kms de la sortie Béziers Ouest de l'autoroute A9. Cette parcelle vient également s'inscrire à proximité immédiate du futur bâtiment « UHSA » du centre hospitalier de BEZIERS.

Le Ministère de l'intérieur souhaite, de plus, implanter sur la parcelle prévue pour le CRA, un stand de tir 6 lignes comprenant un accès et un parking dédiés pour les agents du CRA ainsi que des agents externes (police municipale, police nationale, centre pénitentiaire, etc...), ainsi qu'un dojo spécifique aux agents du CRA.

L'objectif de la présente étude de faisabilité est de s'assurer que les objectifs établis correspondent aux contraintes identifiées dans les domaines techniques, urbanistiques, fonctionnels et financiers. Elle est une base de travail à partir de laquelle l'équipe de programmation / ATMO développera ses études. Cette phase consiste à affiner le Préprogramme des besoins immobiliers en intégrant une présentation détaillée et une analyse technique, urbanistique et environnementale du site. Elle évalue la pertinence de l'emplacement pour le projet et permet de détailler les montages financier et juridiques envisagés.

CHAPITRE 1. Préprogramme des besoins immobiliers

Le programme des besoins immobiliers est présenté dans le document « BEZIERS CRA TOME1 » joint en annexe.

Pour conduire cette étude il a été pris en compte les hypothèses principales suivantes :

- Développement en RDC des secteurs de rétention ;
- Organisation « en peigne » des modules de rétention – 6 ou 7 peignes simulés

Ci-après la synthèse des surfaces :

Bâtiment « CRA 34 » SGAMI - TABLEAU DE SURFACES PROJETEES

		SURFACES THEORIQUES					
fiche type	espace	capacité	Qté	surface unitaire	surface utile totale	type	remarque
A - Espaces Extérieurs		4060 m²					
A1 - Espaces extérieurs - Abords - Accès		4060 m²					
		TOTAL Surfaces		4060			
B - Espaces bâtiment		958 m² SU					
Prise en charge et accueil des retenus		958 m² SU					
		TOTAL SDP		1021			
Espaces zone de rétention		2479 m² SU					
		TOTAL SDP		3471			
Espaces de services accessibles aux retenus		295 m² SU					
		TOTAL SDP		413			
Espaces services de police		1102 m² SU					
		TOTAL SDP		1543			
Espaces logistiques et prestataires		322 m² SU					
		TOTAL SDP		451			
Circulations générales et locaux techniques		202 m² SDP					
		TOTAL SDP		202			
		TOTAL SURFACES UTILES (m² SU)					5156
		TOTAL SURFACES DE PLANCHER (m² SDP) hors circ.gen.					6898
		TOTAL SURFACES DE PLANCHER (m² SDP) yc circ.gen.					7100
		Ratio SDP/SU					1,38

Bâtiments « EVA » et "stand de tir" SGAMI - TABLEAU DE SURFACES PROJETEES

		SURFACES THEORIQUES						
fiche type	espace	capacité	Qté	surface unitaire	surface utile totale	type	remarque	
ESPACE EVA					200 m²			
eva					200 m²			
TOTAL SDP					300			
					TOTAL SURFACES UTILES (m² SU)			200
					TOTAL SURFACES DE PLANCHER (m² SDP) hors circ.gen.			300

CHAPITRE 2. Dossier de présentation du site

2.1 Recueil des données

2.1.1 Plans de situation

Béziers, ville centre de l'agglomération de l'unité urbaine de Béziers, est une ville de 9 548 hectares située aux abords de l'Orb dans le département de l'Hérault, région Occitanie. La ville est encadrée au nord par le Massif-Central, à 12km au sud-est par la mer Méditerranée. La ville se situe entre les villes de Montpellier au nord-est et Perpignan au sud en passant par Narbonne au sud-ouest.

Les coordonnées géographiques du projet de création d'un centre de rétention administrative sont les suivantes : Latitude: 43°34'20'' N ; Longitude : 3°17'70''

Située Route de Saint Pons, 34500 Béziers, la parcelle se trouve à l'ouest du centre-ville de l'autre côté de l'Orb, à proximité du centre pénitencier de Béziers. Le projet prévoit la création sur cette parcelle d'un Centre de Rétention Administrative (CRA), celui-ci serait rattachée au Secrétariat Général pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur (SGAMI).

Le site du futur CRA occupe une surface de plus de 42 974m², il est en cours de division foncière entre le CRA et l'Unité Hospitalière Spécialement Aménagée du Centre Hospitalier de Béziers (UHSA). Sa localisation lui permet d'être situé à la fois proche des aéroports, des axes de transport, des consulats, juridictions et des établissements pénitentiaires. Les parcelles en question permettent surtout une proximité immédiate du centre pénitencier existant et à 8km de la sortie Ouest de l'autoroute A9. Le tribunal judiciaire de Béziers se situe à 10 minutes, le tribunal judiciaire et la Cour d'Appel de Montpellier à 45 minutes ainsi que les consulats généraux de l'Algérie et du Maroc ;



Figure 2 : Localisation spatiale du CRA (source : géoportail)

l'aéroport de Montpellier est à 20 km et la gare maritime de Sète dans un rayon proche.



Figure 1 : Vue régionale (source : géoportail)

A) À l'échelle du site

Le site est situé à l'ouest du centre-ville de Béziers, entre le canal du Midi et le Lirou.

- Au Nord-Est par l'Avenue Henri Galinier
- Au Sud-Ouest par la D64 (Rocade)
- Au Sud-Est par le Centre Pénitentiaire de Béziers

Les Voies Avenue Henri Galinier et D64 se rejoignent en Nord-Ouest, le site est donc délimité triangulairement par 3 éléments principaux.



Figure 3 : Vue parcellaire du site (source : Géoportail)

B) Accès et transports

Transports en commun



Figure 4 : Plan des lignes de bus de Béziers (source : BeeMob)

Le centre pénitentiaire de Béziers, voisin des parcelles envisagées pour le CRA, est desservi par le bus F (en bleu) à son terminal, l'arrêt Gasquinoy. Des arrêts plus éloignés, Ancolie et Les Réformés desservis par le bus F sont aussi desservis Par le Bus 15 (en jaune).

L'arrêt Gasquinoy représente le parking du centre pénitentiaire et peut servir pour desservir le futur site du CRA en son Sud-Est.

Automobiles

Aucune structure n'est actuellement présente sur le site.

Un parking devra être réalisé pour répondre aux besoins du projet en respectant les obligations réglementaires :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.
- Pour les aires de stationnement, il est imposé au PLU de Béziers la plantation au **minimum d'un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places**. Dans le cas de parking avec ombrière, les plantations pourront être regroupées en périphérie du parking.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1 000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage devront être créées.

Vélos

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement deux roues est de 1.5 m².

C) Environnement bâti

Les parcelles concernées ne comportent pas de bâtiment important. Une petite structure d'environ 32m², ancien local agricole, se trouve au milieu de la parcelle principale : il sera destiné à la démolition.

Au Sud-Est du site se trouve le Centre Pénitentiaire de Béziers. Les parcelles envisagées pour le CRA et celle du Centre Pénitentiaire ne sont pas mitoyennes car un centre de semi-liberté (QSL Quartier de Semi-Liberté) se trouve en limite de tènement entre le site prévu pour le CRA/UHSA et le centre pénitentiaire.



Figure 5 : Photographie du site

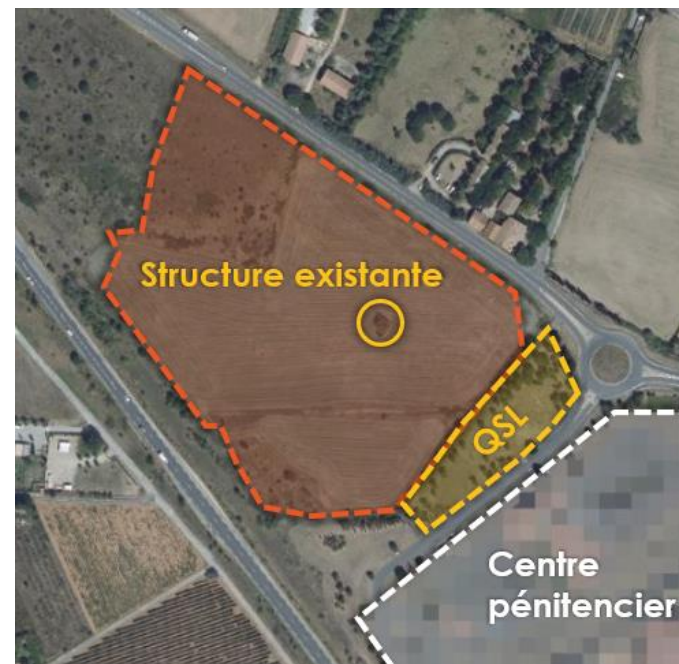


Figure 6 : Photographie aérienne (source : géoportail)

D) Environnement paysagé

Le site est un ancien terrain agricole, il ne montre pas de densité en arbres.



Un talus est présent le long de la D64 au Sud-Ouest mais celui-ci est extérieur aux parcelles cadastrales du site.

E) Espace de stationnement sur le site

Le site ne comporte pas de places de stationnement, mais devra prévoir un nombre de places adapté au besoin.

2.1.2 Cadastre

Le site est situé dans le découpage cadastral de la section **AT** et regroupe les 4 parcelles suivantes :



Extrait du plan cadastral

AT 164 : parcelle principale de 33 000 m², détenue précédemment par la PSL local Viatera, Société d'économie mixte locale qui accompagne les collectivités et les investisseurs dans la réalisation de projets d'aménagements pour le compte de la communauté d'agglomération de BEZIERS MEDITERRANEE (CABM), et acheté dernièrement par la CABM.

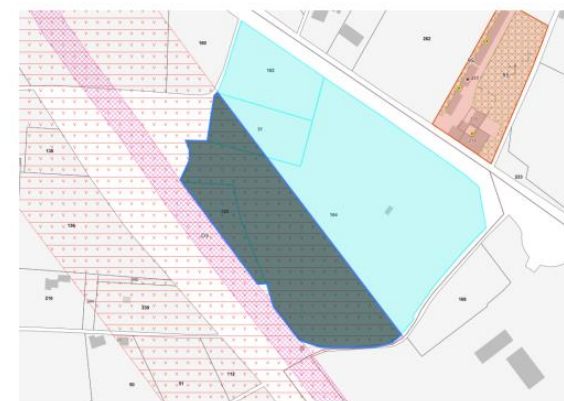
AT 135, AT 031 et AT 162 : parcelles attenantes représentant un ensemble de 13 000 m² environ, détenues précédemment par le conseil départemental de l'Hérault, et acheté par la CABM fin 2023/début 2024.



Parcelles cadastrales – source géoportail

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 25 février 2008, révisé le 6 avril 2021 et modifié le 4 juillet 2022. Sur la base du PLUI en vigueur, l'emprise du site se trouve **en zone A (zone Agricole)**.

Une partie du site se situe dans une bande d'inconstructibilité de 100m par rapport à l'axe centrale de la rocade D64 liée à l'amendement Dupont interdisant la construction dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière. La surface impactée est de 16 312 m²



2.1.3 Domanialité, servitudes, situation juridique

Les parcelles sont à présent détenues par la Ville de Béziers. Un accord de revente à l'Etat (CRA et UHSA) est effectif.

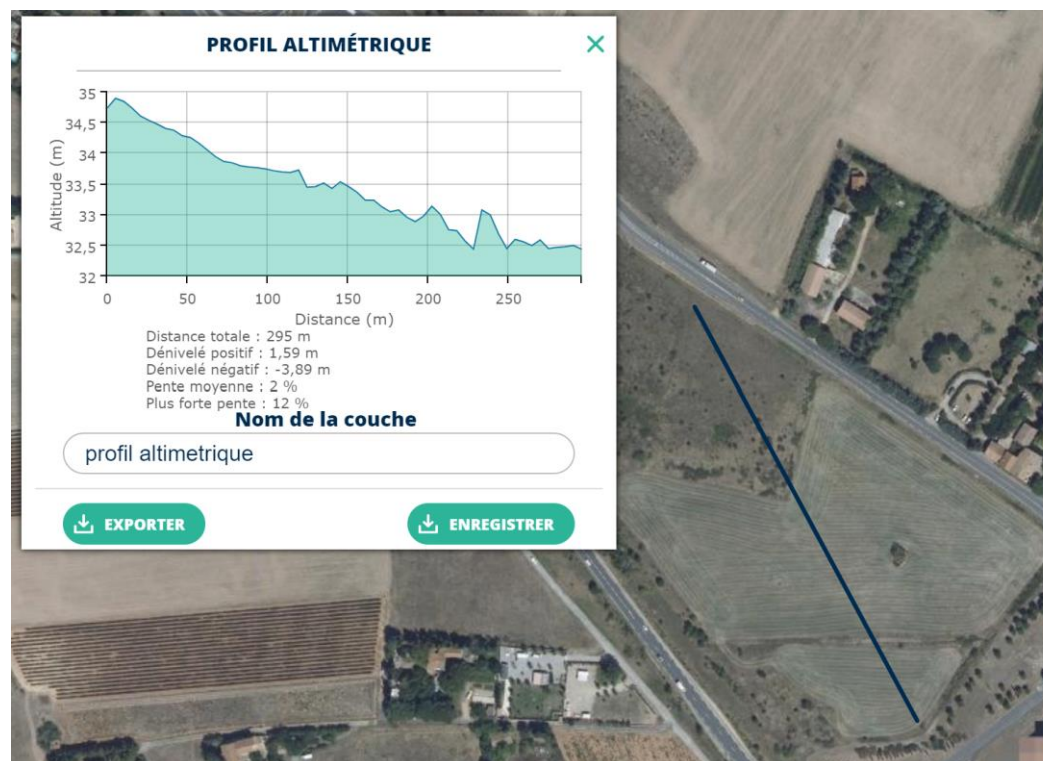
Les terrains ne sont pas grevés de servitudes et il n'a pas été identifié de problématique de domanialité.

En avril 2024, les discussions au niveau du partage parcellaire entre le CRA et l'UHSA ont permis de convenir du positionnement du CRA à l'Ouest de la parcelle, disposition offrant des possibilités d'extension via les parcelles attenantes.

2.1.4 Plan topographique, plan de bornage

Le plan topographie est joint en annexe au présent document.

Les parcelles présentent un dénivelé d'environ 1,60m, suivant profil altimétrique ci-dessous :

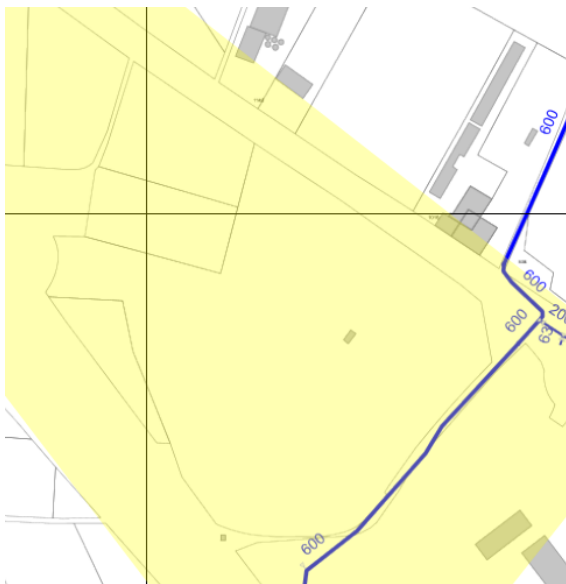


2.1.5 Repérage photographique



2.1.6 Plan des réseaux présents à proximité

A) Réseaux d'eau potable



Le réseau d'eau potable de la ville de Béziers est en grande partie issue de l'Orb captée à Béziers même.

Deux tronçons du réseau d'eau potable se trouvent à la limite entre la parcelle AT164 et le centre pénitencier au sud-est, les tronçons T6 (T6/C/600) et T13 (T13/C/600) sur le chemin rural n°114 de la Jague au moulin de Lirou. Le réseau présent assure le transport de la production en eau potable, les structures font 600mm de diamètre et sont en fonte ductile.

La société BRL Exploitation exploite une partie du réseau en eau potable – eau brute au croisement des routes CR114 et D612B

Des raccordements aux réseaux existants pourront être réalisés pour permettre l'alimentation nécessaire au bon fonctionnement sanitaire du CRA.

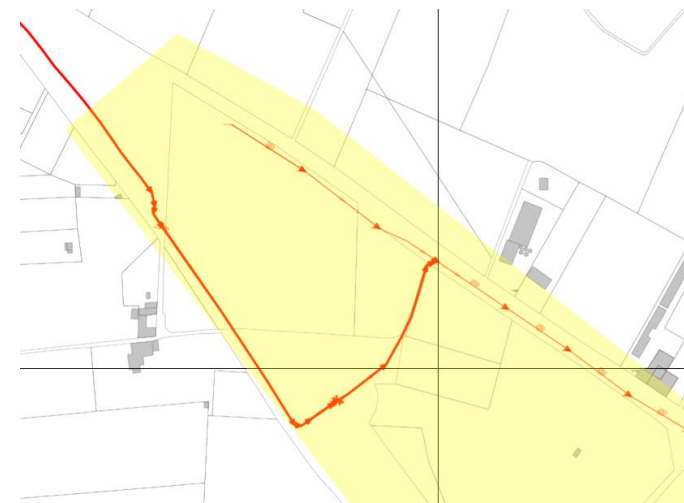
B) Réseaux d'assainissement

Au sens du PLU le site du CRA est en zone d'assainissement non collectif, la zone collective s'étend jusqu'au centre pénitentiaire. Néanmoins le retour des DT montre l'existence d'un réseau EU se prolongeant au Nord.

Actuellement le réseau d'assainissement comprend plusieurs tronçons de classe A et C, en PE pour la partie en nord-ouest et en PVC pour la partie en nord-est et des diamètres variants de 160mm à 250mm.

Le site est longé par la D612B de réseaux d'assainissement de type Gravitare – Séparatif.

Nota : Les modalités de collecte des EP n'ont pas pu être mises en évidence avec précision. Des investigations complémentaires seront à conduire par le programmiste.



C) Gaz de ville

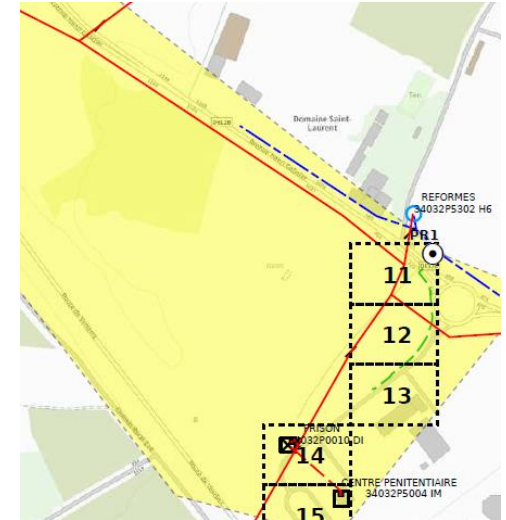
L'opérateur n'a pas retourné d'informations lors de la démarche de DT. L'historique du site permet d'exclure la proximité d'une conduite de gaz sur le terrain. En revanche cette information pourrait être utile pour l'étude des alimentations énergétiques.

D) Alimentation électrique

Le site ne présente aucune installation. Un transformateur adéquat devra être créé. Le poste de raccordement le plus proche (PR1) se trouve à l'Est du site, de l'autre côté de la route D612B, il dessert notamment un réseau HTA aérien qui longe la parcelle en nord-est et sud-est.

Des raccordements Aérien HTA et BT peuvent être envisagés avec la présence actuelle de câblage autour du site.

Réseau HT :



E) Internet – Téléphonie

Le principal réseau présent est une artère pleine terre de l'opérateur Orange. Celle-ci longe la parcelle en extérieur sous la route D612B.

Plus loin sur la même route, qui fournit le centre pénitencier, SFR possède un réseau fibre.

2.2 Recueil des contraintes

Contrainte	Type de contrainte	Vert/Rouge	Problématique
Zonage PLU	Faisabilité		Obstacle à la faisabilité – Voir article 3.1.2
Amendement DUPONT	Faisabilité		Obstacle à la faisabilité – Voir article 3.1.2
Archéologie	Calendrier		Risque de dérive calendaire – Voir article 3.1.3
Etude environnementale	Calendrier		Risque de dérive calendaire – Voir article 3.1.3
Géotechnie	Surcoût		Risque de surcoût – Voir article 3.1.4
Pollution	Surcoût		Risque de surcoût – Voir article 3.1.4
Moustique tigre	Hygiène/Santé		
Nuisances sonores	Réglementation		Présences d'infrastructures de transports classées, exposition au bruit
PPRMT	Risques		Le site se trouve en zone à risques retraits/gonflements des argiles
Aléa incendie	Risques		Le site se trouve en zone à aléa incendie de forêt – Voir article 2.2.4
Gestion des eaux pluviales	Environnement		Demande de compensation de l'imperméabilisation des sols – Voir article 2.2.4
Risque sismique	Surcoût		Ouvrage de catégorie IV - Voir article 2.2.4

Rouge = Contrainte à solutionner

Vert = Contrainte solutionnée

2.2.1 Planification urbaine

A) PLU – POS

**extraits d'éléments du PLU – Zone A*

Zonage actuel



Figure 7 : Plan de zonage du PLU (source : PLU de Béziers)

La zone A correspond aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal. Dans le cas du site, cela correspond aux plaines inondables de l'Orb, du Lirou et du Libron.

Il s'agit d'une zone de richesse économique disposant de qualités agronomiques, biologiques et paysagères reconnues. La zone A couvre les surfaces agricoles utiles des exploitations ; cet espace naturel protégé est réservé à l'exploitation agricole (viticulture, polyculture, élevage).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas compromettre l'exercice d'une activité agricole.

La zone A est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone A est aussi concernée par une zone **non aedificandi** liée au Centre d'Enfouissement Technique (CET).

Le terrain est situé dans une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles au bénéfice du Département de l'Hérault.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

→ **En vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments à construire dans le secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée en application du présent décret, les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.**

C) Prévention moustique tigre

La surveillance spécifique du moustique Tigre est devenue nécessaire en France pour plusieurs raisons :

- Cette espèce de moustique est nouvelle en zones tempérées, et provoque de nouvelles situations d'alertes sanitaires.
- Le moustique Tigre est vecteur potentiel de maladies graves (la dengue et le chikungunya)
- La colonisation du territoire français par le moustique Tigre est de plus en plus rapide et concerne maintenant une vingtaine de départements.

Le département de l'Hérault est classé en zone rouge : le moustique Tigre est « implanté et actif ». Cette espèce en effet a la capacité de s'adapter aux conditions hivernales rigoureuses de certaines de nos régions, et peut assez rapidement réapparaître chaque année, avec les beaux jours.

Pour se protéger des moustiques, la première des mesures à prendre, c'est d'être vigilant sur tout ce qui peut servir de « gîte larvaire ». On trouve des larves dans toutes les collections d'eau où peuvent pondre les moustiques : marécages, creux d'arbres, vieux pneus...

Mais il peut suffire aussi d'un sol humide, immergé plus de 3 semaines à la bonne saison, soit par une pluie abondante (10 mm/m²), soit par un phénomène accidentel (inondation, travaux).

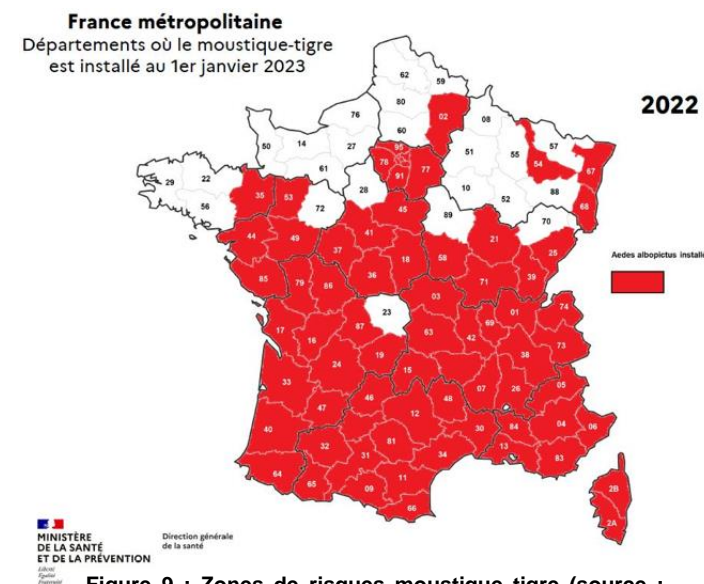


Figure 9 : Zones de risques moustique tigre (source : ministère de la santé et de la prévention)

→ **Des mesures particulières seront à prendre en compte, tant sur l'ouvrage envisagé que sur l'organisation des travaux. Les ARS de chacune des régions fournissent des informations sur les mesures à prendre**

D) Mitoyennetés

Le site d'implantation du CRA est :

- Mitoyen avec le Centre Pénitentiaire de Béziers
- Partagé avec le projet de construction d'une UHSA portée par le Centre Hospitalier de Béziers

2.2.3 Etude de l'état des installations techniques, des réseaux

Les réseaux présents à proximité des parcelles ont été répertoriés dans le chapitre 3.1.6 du présent document. Il n'a pas été mis en évidence de contrainte particulière.

2.2.4 Contraintes liées au plan de prévention des risques

A) PPR

La ville de Béziers dispose d'un plan de prévention des risques « PPR » approuvé. Le PPR est de type multi-risques et couvre notamment les aléas d'inondations et de mouvement de terrain.

Les zones du PLU soumises à des risques d'inondations et de mouvements de terrain, font l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation et de Mouvements de terrain (P.P.R.I.M.T), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée (5. Annexes : 5.2.2.2. Risques).

Le PPRIMT approuvé le 16 juin 2010 est complété par une carte d'aléas de la crue du 23 octobre 2019 qui figure dans la carte « prescriptions » du règlement graphique, et par une notice d'urbanisme. L'ensemble dénommé Porter à Connaissance (PAC) est annexé au PLU (5. Annexes : 5.2.2.2. Risques : PAC).

- ➔ **Le site prévu pour le Centre de Réention Administrative n'est pas concerné par le PPRI, il se trouve en zone blanche.**
- ➔ **En revanche, le site se trouve dans une zone du PPRMT touchée par des retraits/gonflements des argile (cf. paragraphe (G) ci-après)**

B) PPRT

Le site n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

C) Zone sismique

Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique a modifié le code de l'environnement en introduisant de nouvelles zones de sismicité et des classes de risque en fonction de la nature de l'équipement. Il est applicable à tout permis de construire à compter du 1^{er} mai 2011.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

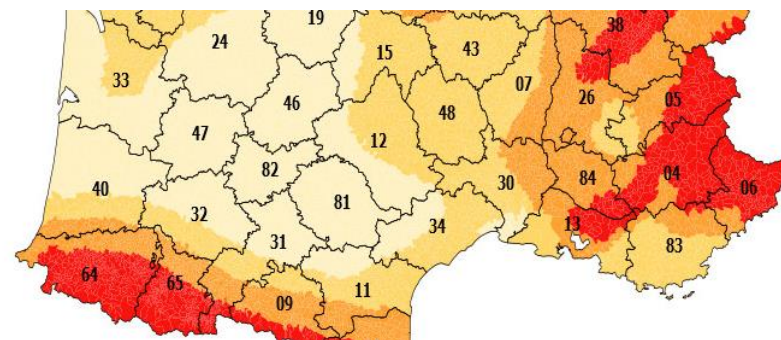


Figure 10 : Zonage sismique de la France (1er mai 2011) (source : bureau Recherches Géologiques Minières)

Le bâtiment est classé en catégorie d'importance IV (compte tenu de l'activité prévue) : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

L'article R. 563-4. – I dispose que « pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », **le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante** :

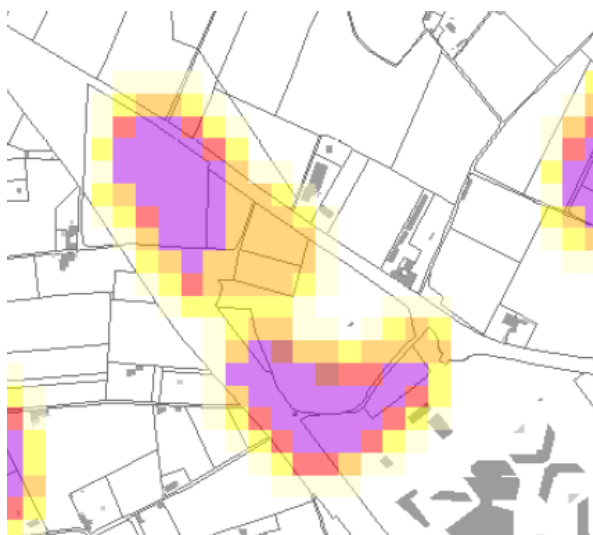
Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français indique que la ville de **BEZIERS est dans une zone de sismicité faible**.

Les ouvrages de **catégorie IV** concernant les bâtiments dont le comportement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public et de classe de sismicité d'aléa faible (zone 2) devront **répondre à minima aux normes des Eurocodes 8**.

De plus, toute construction neuve nécessitera la réalisation d'essais géotechniques en vue de préciser les conditions d'études et d'exécution des fondations.

L'arrêté du 22 octobre 2010 dispose qu'en zone de sismicité 2 « Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2$. Dans les cas visés à l'alinéa précédent, le remplacement ou l'ajout des éléments non structuraux respectera les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments, avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2$ ».

D) Aléa incendie de forêt



Aléa Incendie de forêt

	Exceptionnel
	Très fort
	Fort
	Moyen
	Faible
	Très faible

Les abords du site sont particulièrement concernés par le risque d'aléa incendie de forêt.

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

Tous les projets autorisés sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage.

Les projets devront également respecter des règles visant à réduire leur vulnérabilité : entretien de la végétation, sécurisation des réserves de combustibles, mesures constructives

En présence d'un aléa feu de forêt, les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction.

matière d'équipements de défense active.

Dans certains cas particuliers, une nouvelle modélisation de l'aléa établie par un bureau d'études compétent pourra être nécessaire (étude d'aléa).

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets. Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

→ Avis de la DDTM au titre du risque feu de forêt pour la parcelle AT0164 à Béziers :

« La parcelle AT0164 présente une surface peu significative de boisements sans connexion avec un massif boisé important. Dans ce contexte, l'implantation d'une construction sur cette parcelle entraînera la suppression des boisements présents sur le site et par voie de conséquence de l'aléa. Les prescriptions du PAC feu de forêt ne s'appliquent donc pas au site de projet. »

E) Gestion des eaux pluviales

La ville de Béziers se situe en zone inondable par l'Orb. Elle est donc concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en aléa déferlement. Le projet devra par conséquent répondre aux attentes du PPRI.

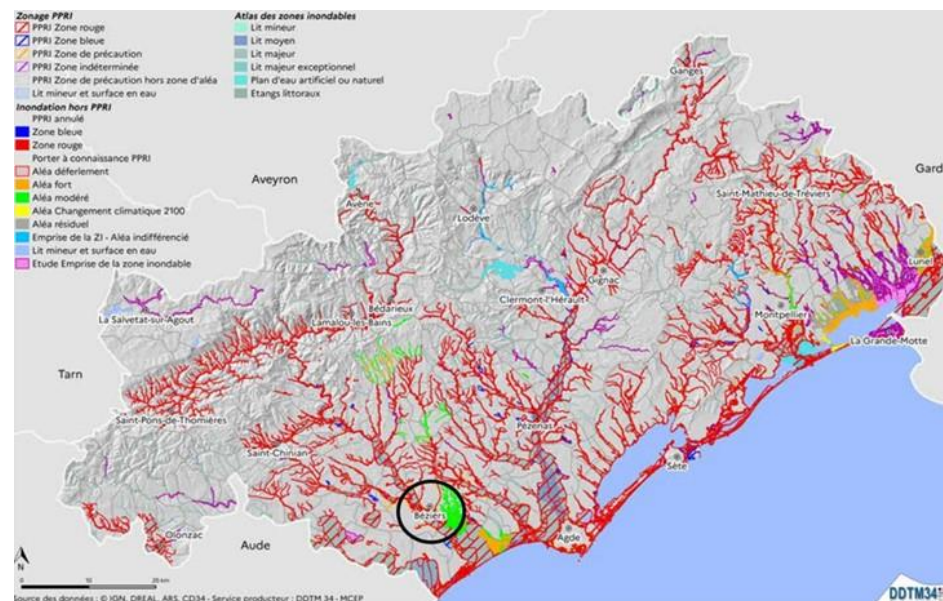
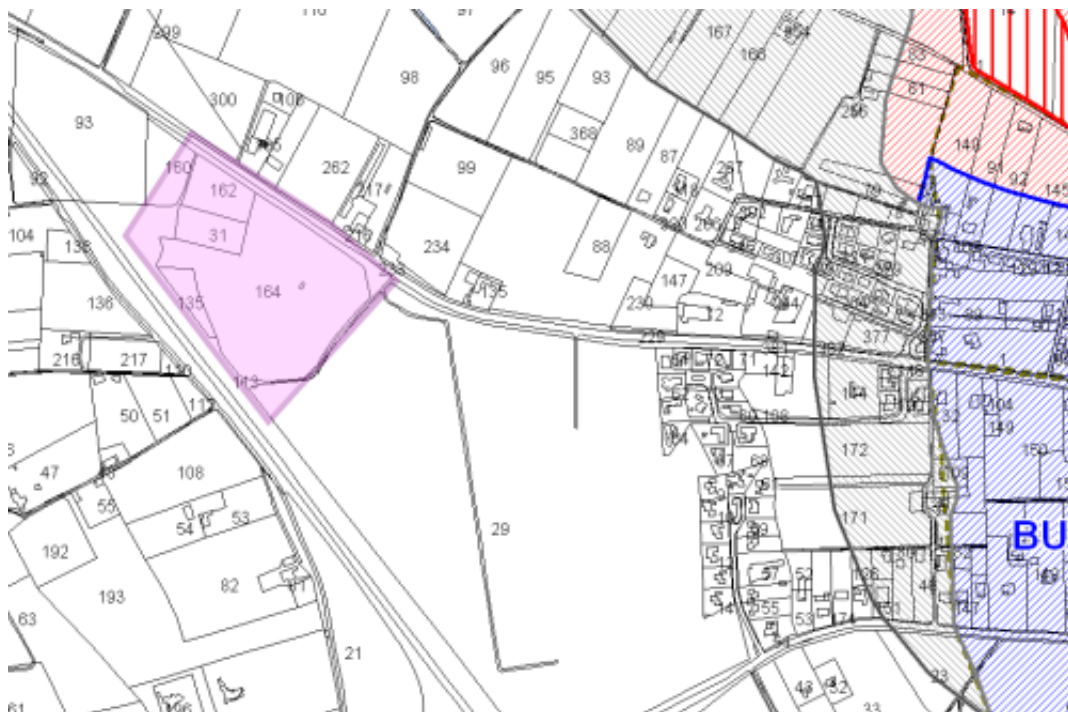


Figure 10 : Zones inondables et Plans de prévention des risques inondation (PPRI) (source : DDTM 34)

Les parcelles du projet sont situées en zone « ZPE – Zone de précaution élargie »

Le PPRI indique pour ce zonage « *La zone ZpE permet l'implantation de tout type de projets, sous réserve de précaution pour l'aval* »

Les préconisations du PLU seront à prendre en compte pour le projet. En synthèse :

➔ **Il est demandé de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols**

➔ **En Zone EP0 : aucune prescription particulière n'est imposée en plus des règles générales [...]. La technique de stockage est libre au choix du pétitionnaire en évitant les ouvrages enterrés (sauf tranchées drainantes, voirie en structure réservoir, structure alvéolaire, etc ...). Les ouvrages enterrés pourront être autorisés par dérogation si l'aménageur démontre qu'ils sont la seule alternative réaliste**

F) Réduction de la concentration en Radon dans les constructions publiques

Une cartographie de l'exposition au radon dans l'habitat a été dressée par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (I.R.S.N.), avec l'aide des Directions Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales (D.D.A.S.S.).

Le décret n° 2002-460 du 4 avril 2002 relatif à la protection générale des personnes contre les dangers des rayonnements ionisants prend des dispositions modifiant les codes de la santé publique, notamment pour les départements prioritaires, **ce décret donne obligation aux propriétaires de lieux ouverts au public de réaliser des dépistages de radon et de mettre en œuvre des actions correctrices lorsque nécessaire** (art. R.43-10). Pour les matériaux de construction, ce décret donne la législation relative à la présence intentionnelle ou non de radionucléides artificiels et naturels (art. R.43-2 et R.43-9).

Le département de l'Hérault, est très peu touché par la présence de Radon (0 à 50 Bq/m³).

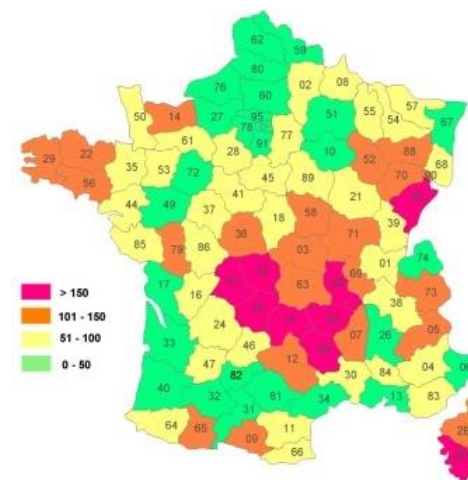


Figure 11 : Moyenne par département des concentrations de radon dans l'air des habitants (en Bq/m³) (source : IRSN)

G) Retrait et gonflement des argiles



Figure 12: Risques géologiques argiles gonflantes (source : PPR Béziers)

Le département de l'Hérault fait partie des départements touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Cela se traduit par une rétractation des sols argileux en période de sécheresse, c'est-à-dire des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants.

Le site prévu pour le Centre de Rétention Administrative se situe dans une zone soumise à un niveau d'aléa moyen. La nature du risque est de retrait gonflement.

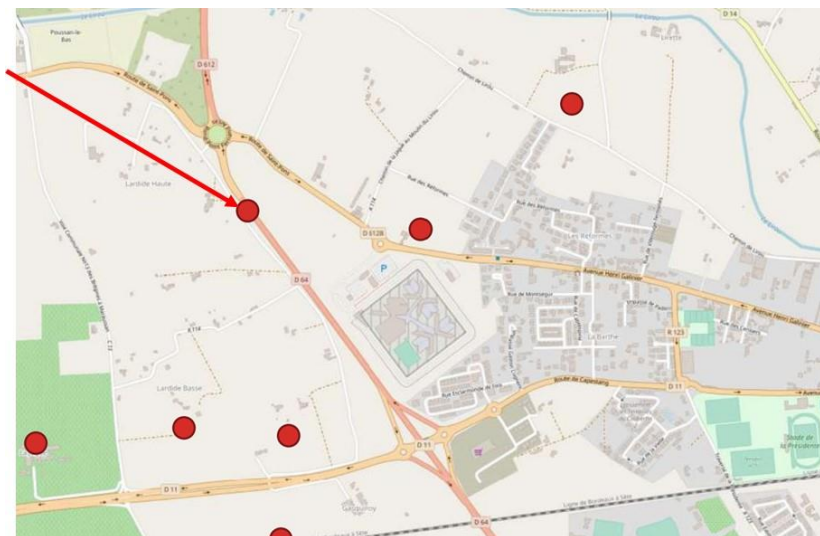
Une étude de sol doit être réalisée préalablement à la construction.

Ba1	Zone bleue type a uniquement
Nature du risque (n)	
d	affaissement/effondrement
g	Glissement de terrain
a	Retrait/gonflement

2.3 Etude environnementale

2.3.1 Archéologie préventive :

Repérage zones archéologiques commune de Béziers :



Article 7 du PLU :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies par arrêté préfectoral n°100426 en date du 19/07/2010, en annexe du présent P.L.U. (5.2.2.3-Patrimoine) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Selon l'article 1 de l'arrêté n° 100426 de la préfecture de la région Languedoc-Roussillon ; Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'un superficie supérieur à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre doivent être transmises au préfet de la Région. Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Le site se trouve en zone sensible archéologique B4 : Zone la Courtade / Les Réformés. Dans les zones B, qui sont des zones de concentrations d'indices et/ou de potentialités archéologiques, outre les demandes et déclarations définies à l'article 1 de l'arrêté n° 100426, toutes les demandes ou déclarations suivantes dès lors que le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 1 000 m² :

- Permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme

- Permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du même code
- Permis de démolir en application de l'article L.421-3 du même code
- Décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code
- Travaux définis à l'article 4° du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 (affouillements, nivellements, préparations du sol arrachage de souches, création de retenus d'eau ou de canaux...), le seuil de 10 000 m² étant abaissé ici à 1 000 m².

→ **L'emprise prévue pour l'opération étant supérieure à 12 000 m², le projet est concerné par l'arrêté, ainsi il doit être porté à connaissance du préfet et faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération faisant l'objet de la demande.**

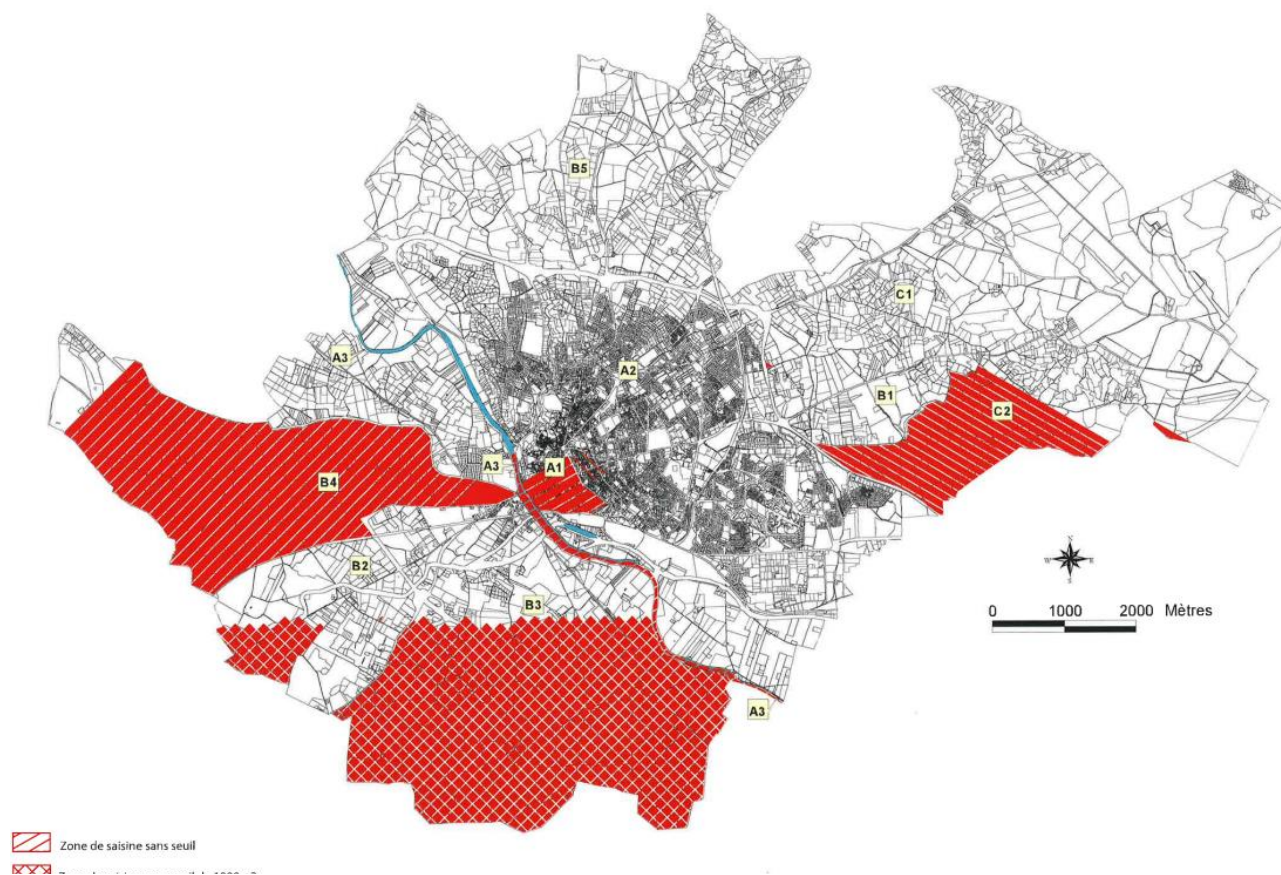


Figure 13 : Zones de présomption de prescriptions archéologiques (PLU de Béziers)

2.3.2 Réglementation environnementale

A) Code de l'environnement

Un centre de rétention n'a pas de rubrique ICPE directement associée, mais des activités annexes pourraient relever de rubriques ICPE :

- Stand de tir : pas de classement ICPE
- Chaufferie / groupe électrogène de secours : classement est établi sur la base de puissance thermique des équipements (rubrique ICPE 2910)
- Installations de refroidissement : classement est établi sur la base du type de fluide de refroidissement utilisé et de la quantité (rubrique ICPE 1185)
- Blanchisserie : classement est établi sur la base de la capacité de lavage de linge en kg/jour et le type de lavage (à sec, avec solvant ...) (rubrique ICPE 2340 ou 2345)

→ En première approche pas de sujet ICPE mais spécificités du projet pouvant être impactantes – potentialité de déclaration ICPE
→ L'opération pourrait être soumise à une demande d'examen au cas par cas, qui pourrait entraîner une évaluation environnementale suivant retour de l'Autorité environnementale, dépendant des données projet et environnementales – Voir article 3.1.3B)

B) Loi sur l'eau et biodiversité

La Loi sur l'eau concerne les installations, les ouvrages, travaux et activités (IOTA) réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

L'autorisation environnementale est un outil de simplification permettant de rassembler, en une seule procédure d'autorisation, plusieurs procédures auxquelles un projet peut être soumis dans divers champs environnementaux (eau, risques, énergie, paysage, biodiversité, déchets...).

→ L'opération est donc concernée par la loi sur l'eau sur les rubriques ci-après :

- 5.1.2.0. Travaux de recherche et d'exploitation de gîtes géothermiques de minime importance (GMI) mentionnés à l'article L. 112-2 du code minier (A et D)

→ Rubrique potentiellement applicable au projet

- 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 naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :
 - o 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;
 - o 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

→ Rubrique applicable au projet nécessitant une déclaration

Deux dossier loi sur l'eau distincts devront être constitués lors des deux différentes phases conception propre à chacun des projets CRA et UHSA

D'après les données disponibles, pas de zones humides identifiées sur la parcelle à l'échelle du SRCE Languedoc-Roussillon.

Mais suivant les données disponibles INPN, il existe une potentielle « zone humide artificialisée » ainsi qu'une zone probablement humide en limite de parcelle.

Des données qui devront être confirmées par un diagnostic zones humides (critères floristique et pédologique) pour conclure sur la présence avérée ou non de zones humides au sein du périmètre du projet

→ La recherche de zones humides est intégrée au diagnostic 4 saisons qui a démarré en mars 2024.

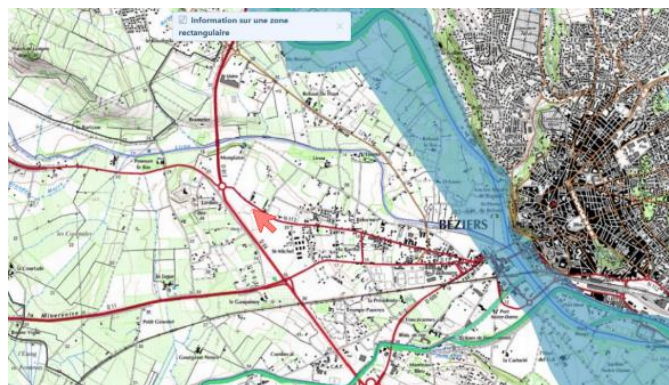


Figure 7 : INPN - Cartes et informations géographiques (source : mnhn.fr)



Zone probablement non humide
Zone probablement humide (probabilité assez forte)
Zone probablement humide (probabilité très forte)
Zone en eau
Zone probablement humide artificialisée

C) Demande de Dérogation Espèces Protégées (DDEP)

L'article L.411-1 du Code de l'environnement fixe les principes de protection des espèces et prévoit notamment l'établissement de listes d'espèces protégées.

Les arrêtés ministériels et régionaux déclinent ces listes et précisent les activités interdites.

L'article L.411-2 du Code de l'environnement instaure la possibilité de déroger à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées, sous certaines conditions (dont évitement et RIIPM).

Un ou plusieurs CERFA sont à remplir, accompagné(s) d'un dossier de demande.

Certaines mesures (sauvetage, déplacement) nécessitent à elles seules une DDEP.

L'atteinte non autorisée aux espèces protégées est sanctionnée pénalement.

→ Il est donc nécessaire de réaliser un pré-diagnostic écologique : diagnostic de l'état initial écologique succinct pour pressentir les enjeux. Pour anticiper et éviter toutes demandes complémentaires qui pourraient retarder le projet il a été fait le choix de démarrer en mars 2024 un diagnostic 4 saisons sur les 4 parcelles.

2.3.3 Analyse environnementale

A) Nature du climat

La ville de Béziers se situe dans la zone climatique H3 selon la réglementation thermique. Le climat est méditerranéen.

Le climat de Béziers est de type méditerranéen, la ville est dans la région climatique Provence, Languedoc-Roussillon, caractérisée par une pluviométrie faible en été, un très bon ensoleillement (2600 h/an), un été chaud (21,5°C), un air très sec en toutes saisons, des vents forts (fréquence de 40 à 50% de vents > 5 m/s).

La température annuelle moyenne pour 2022 est de 16,5°C, avec une amplitude thermique annuelle de 16°C.

Béziers est sous l'influence de deux vents principaux : la tramontane venant du nord-ouest est un vent froid et sec et qui souffle sous forme de fortes rafales et dégage le ciel ; mais le marin (vent de la mer), lui, est un vent venant du sud-est, il est doux, chaud et humide et apporte un ciel chargé, de la pluie ou des orages. En automne, le marin peut aussi provoquer des épisodes cévenols qui se caractérisent par de fortes pluies, orageuses ou non, engendrant régulièrement la crue de l'Orb.

Le cumul annuel des précipitations pour l'année 2022 est de 405 mm.

Mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
La température la plus élevée (°C)	21,6	24,4	27,8	31,9	34,5	43	40,5	40,4	36,2	32,8	25,8	21,4	31,7
Température maximale (Moyenne en °C)	12,1	13,1	16,4	19	22,8	27,3	30	29,7	25,5	21	15,8	12,7	20,5
Température moyenne (Moyenne en °C)	7,8	8,3	11,1	13,7	17,3	21,2	23,7	23,4	19,6	16,1	11,3	8,3	15,2
Température minimale (Moyenne en °C)	3,6	3,5	5,8	8,5	11,8	15,1	17,3	17,2	13,6	11,2	6,9	3,8	9,9
La température la plus basse (°C)	-8,5	-8,1	-9,8	-2	2,7	6,4	6,9	6	4,1	-2,1	-10,1	-8,5	-1,9
Précipitations : Hauteur quotidienne maximale (mm)	86,2	97,8	99,7	114,5	84,8	78,7	50,2	39,7	142,2	144,3	82,6	105	93,8
Précipitations : Hauteur moyenne mensuelle (mm)	53,7	47,9	47,8	56,1	45,6	29	17,5	29,7	60,9	93,3	75,8	50,2	50,6
Degrés Jours Unifiés (Moyenne en °C)	315	274,3	214,1	130,8	44,3	5	0,3	0,4	15,1	73,7	199,9	302	131,2
Rayonnement global (Moyenne en J/cm²)	19053	26945	-	54420	-	74183	77957	66955	47810	30783	20021	16623	43475,0
Rafale maximale de vent (m/s)	27,5	33	26,9	27	25,2	26,6	31	36	25	29,5	26,6	30	28,7
Vitesse du vent moyenné sur 10 mn (Moyenne en m/s)	3,1	3,3	3,3	3,3	3,2	3	3,1	2,8	2,6	2,7	3	2,8	3,0
Nombre moyen de jours avec rafales >= 58 km/h	7	6,6	7	5,5	4,1	2,7	3,3	2,6	3	3,8	5,6	5,4	4,7

Figure 15 : Relevé météorologique 1993-2022 (source : Météo France)

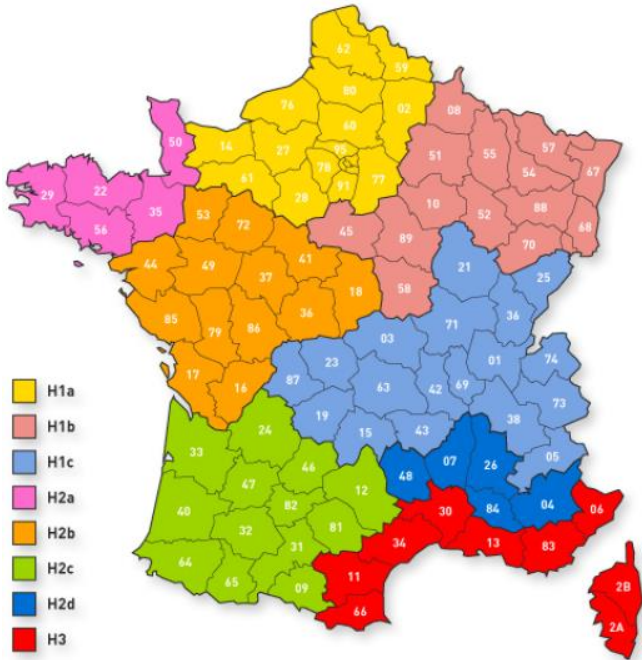


Figure 14 : Cartes des zones climatiques

B) Neige et Vents

Par application des règles NV65 et N84 édition février 2009, Béziers se situe dans les zones suivantes :

Vent : Zone 3

Neige : Zone C2

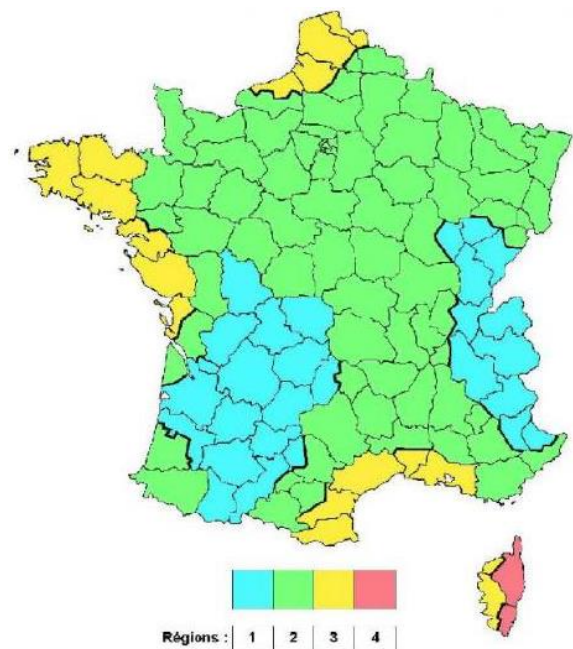


Figure 17 : Régions de vent Eurocode 1 France - EN1991-1-4NA (source : AFNOR Pr NF P06-114-1/NA mars 2008)

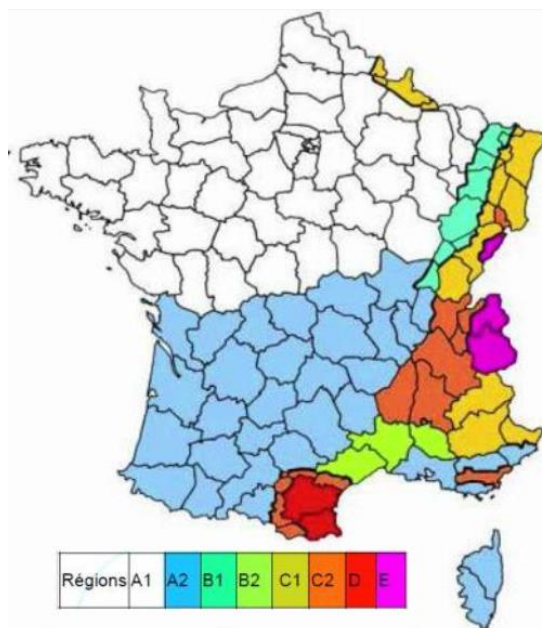


Figure 16 : Figure 13 : Régions de neige Eurocode 1 France - EN1991-1-3 NA:2007 (source : AFNOR Pr NF P06-113-1/NA mai 2007)

2.3.4 Démarche environnementale

A) Rappel de l'analyse du site

Atouts du site

Le site ne comporte pas d'enjeux important de démolition, dépollution, ou aménagement.

Contraintes du site

Le site est pour le moment catégorisé en zone Agricole du PLU, aucune certitude n'est émise sur le type de zonage qui lui sera attribué pour le projet.

Conclusions

Les priorités environnementales qui se dégagent sur ce projet, découlent de l'analyse de site, du contexte de l'opération et des échanges avec le MOA. Elles sont les suivantes :

- **Maîtrise et gestion de l'énergie** : une des volontés premières dans le cadre de ce projet est de limiter les charges énergétiques. Que ce soit dans un contexte de réduction des émissions de gaz à effet de serre ou du coût de l'énergie, le projet vise à présenter un bâtiment à haute performance énergétique.
- **Entretien / maintenance** : étant donné l'usage du bâtiment, l'opération devra permettre des besoins en entretien / maintenance minimal, ainsi, le bâtiment et les équipements doivent avoir une bonne résistance aux dégradations pour minimiser les opérations de nettoyage et avoir une longue durée de vie. Un bâtiment de service public se doit également de conserver un bon état, sur son bâti, ses équipements et son fonctionnement, dans la durée.
- **Confort** : le bâtiment sera occupé en permanence, nuits et jours 24h/24. Il est donc important que l'établissement propose des conditions de confort optimales. Etant donné l'usage des locaux, un accent sera porté sur le confort thermique et la qualité d'air intérieur.

Les attentes détaillées sont définies dans le programme.

B) Opportunités d'ENR

Filière solaire Photovoltaïque :

L'étude CalSol (logiciel de pré dimensionnement développé par l'INES) à Montpellier est de **1250 kWh/m2/an**.

Les données suivantes rendent compte du potentiel photovoltaïque en France. Ce sont en effet les résultats escomptés pour une installation de puissance nominale de 10 kW composée de modules cristallins inclinés de 35° et orientés Sud.

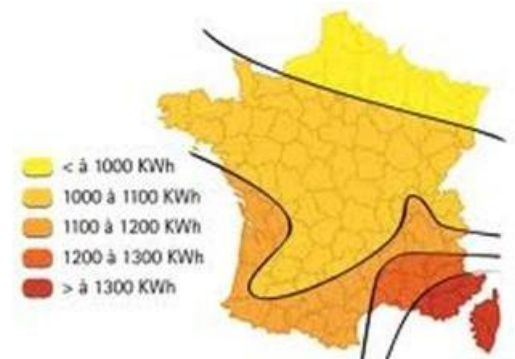


Figure 23 Potentiel énergétique moyen en kwh électrique par an et par m²

Filière solaire Thermique :

A travers les données climatiques propres à la ville, il apparaît que le quartier possède un ensoleillement moyen dans l'optique du développement de l'énergie solaire : 2 248 heures de soleil par an et un potentiel énergétique moyen de 4,2 kWh/m²/jour.

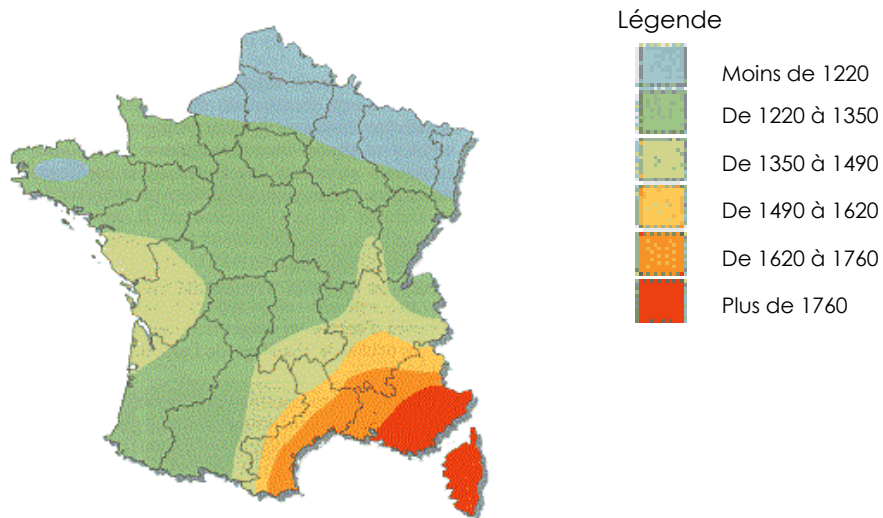


Figure 24 Gisement solaire moyen en kw h thermique par an et par m2 (source ADEME)

Le bois énergie :

L'utilisation de cette énergie renouvelable n'est pas étudiée pour ce projet.

Eolien :

On observe une absence d'éolienne sur l'agglomération de Béziers.

Géothermie :

Des cas d'installations de géothermie de surface sur échangeurs fermés (sonde) sont observable dans Béziers et ses alentours.

La parcelle, ainsi que la ville de Béziers se trouvent dans une zone verte d'absence de risques Géothermie Minime Importance (GMI) identifiés en seuils 1, 2 et 3 pour les échangeurs ouverts et fermés. Si usage est fait de la géothermie, le seuil 3 est recommandé pour une puissance soutirée du sous-sol supérieure à 500 kW à une profondeur supérieur à 200m, ainsi une autorisation du Code Minier est nécessaire en contactant la direction régionale des mines (DREAL, DRIAT ou DEAL).

INSTALLATIONS GEOTHERMIQUES ET CRITERES DE MINIME IMPORTANCE http://www.geothermie-perspectives.fr/article/demarchesGMI								
Critère	Echangeurs Fermés	Echangeurs Ouverts (aquifère)	Seuil 1		Seuil 2		Seuil 3	
Profondeur installation	X	X	Profondeur < 10 m		10 m < Profondeur < 200 m		Profondeur > 200 m	
Puissance soutirée du sous-sol	X	X	Puissance < 500 KW		Puissance < 500 KW		Puissance > 500 KW	
Débit pompé		X	Débit < 8 m3/h		8 m3/h < Débit < 80 m3/h		Débit > 80 m3/h	
Température eau nappe pompée		X	T Captage < 25 °C		T Captage < 25 °C		T Captage > 25 °C	
Rejet des eaux pompées		X	Prélèvement et réinjection dans le même aquifère	Bilan Hydro Nappe = 0	Prélèvement et réinjection dans le même aquifère	Bilan Hydro Nappe = 0	Réinjection dans système autre que l'aquifère prélevé	Bilan Hydro Nappe ≠ 0
Usage		X	Exclusif géothermie sans consommation		Exclusif géothermie sans consommation		Usage autre dont consommation	
APPLICATION DU CODE MINIER - CARTOGRAPHIE RISQUES GEOTHERMIE MINIME IMPORTANCE (GMI) http://www.geothermie-perspectives.fr/cartographie								
Cartographie des risques liés à la GMI	Zone Verte Pas de risques identifiés		Exempt du Code Minier, mais pas autres réglementations		Déclaration (via téléservice)		Autorisation Code Minier	
(1) cartographie différentes pour échangeurs fermés et échnageurs ouverts	Zone Orange Risque identifiés		Exempt du Code Minier, mais pas autres réglementations		Déclaration (via téléservice) + Avis Expert GMI		Autorisation Code Minier	
	Zone Rouge Autorisation Code Minier		Exempt du Code Minier, mais pas autres réglementations		Autorisation Code Minier		Autorisation Code Minier	

C) Choix d'une énergie pour chauffage

Le choix d'une énergie pour le chauffage sera à déterminer par le concepteur de l'ouvrage. La présente étude ne fait pas ressortir de solution privilégiée ou pressentie.

D) Profil cible HQE

Le profil cible sera à déterminer lors de la phase de programmation détaillée. L'approche s'appuiera utilement sur les thématiques du référentiel « HQE Bâtiment Durable » :



A minima il sera privilégié :

- Un niveau élevé des attentes « respect de l'environnement » : ENER – Energies et CARB – Carbone
- Un niveau élevé des attentes « Qualité de vie » : QAIR – Qualité de l'air intérieur, HYGR – Confort hygrométrique

C) Etudes Géotechniques

Au sud-est de Béziers se trouve la Nappe Astienne, représentant un déséquilibre quantitatif des eaux souterraines, mais celle-ci ne couvre pas la commune de Béziers le site n'est donc pas concerné.

Des études géotechniques préalables G1-ES et G1-PGC sont en cours sur le site. Elles permettront d'identifier les principaux risques dans une première approche.

→ **Le prestataire a été désigné – Evaluation de la période de réalisation lors du point d'étape « m+2 » du diagnostic écologique – Réalisation au plus tard à l'automne 2024**

2.4.2 Diagnostic amiante, plomb, thermites

A) Présence amiante et/ou plomb

Le site n'est pas concerné par la présence d'amiante ou de plomb. Malgré cela le site devra faire l'objet de la réalisation de diagnostics avant travaux, complémentaires à ceux éventuellement existants, notamment concernant la démolition de la structure présente et d'éventuels réseaux enterrés.

→ **Le prestataire reste à désigner – Consultation à suivre en mai 2024**

2.4.3 Diagnostics autres

A) Pollution des sols

Le site étant un ancien site agricole la pollution des sols par la présence d'activités industrielles est réfutée, ainsi que les données disponibles ne suggèrent par ce sujet de pollution des sols identifiés sur la parcelle (BASIOS/BASAL), en revanche des recherches sont à mener quand l'historique d'exploitation de la parcelle et la potentielle utilisation de pesticide.

→ **Un diagnostic pollution a été initié – Evaluation de la période de réalisation lors du point d'étape « m+2 » du diagnostic écologique – Réalisation au plus tard à l'automne 2024**

B) Pollution de l'air

L'indice ATMO représente le niveau de pollution de l'air. Il concerne toutes les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. L'indice ATMO de qualité de l'air croît de 1 (très bon) à 10 (très mauvais). Il permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Le calcul de l'indice est défini au niveau national sur la base de seuils réglementaires : arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux indices de qualité de l'air. À compter de 2012, le calcul de l'indice de qualité de l'air a évolué pour prendre en compte la nouvelle réglementation sur les particules en suspension inférieures à 10 microns (les PM10). Cette réglementation (décret ministériel du 21 octobre 2010) abaisse les seuils d'information et d'alerte respectivement à 50 et à 80 microgrammes par mètre cube sur 24 heures (au lieu de 80 et 125 microgrammes par mètre cube). Ces seuils correspondent à des niveaux à partir desquels il y a un risque pour la santé.

L'indice est déterminé par le maximum d'un ensemble de sous-indices, chacun d'entre eux étant représentatif d'un polluant de l'air : dioxyde de soufre (SO₂), dioxyde d'azote (NO₂), ozone (O₃) et poussières fines (PM10). Les sites de mesure sélectionnés pour son calcul caractérisent la pollution atmosphérique de fond des zones fortement peuplées (sites urbains) ou périurbaines (sites périurbains).

Les données obtenues pour l'agglomération de Béziers Méditerranée annoncent une quantité de 1,4kg/an/habitant de Particules PM10 ; 1,1kg/an/habitant de Particules PM2.5 ; 9,6kg/an/habitant d'oxyde d'azote ; et 4,1 tonnes eqCO2/an/habitant de Gaz à effet de serre. Le secteur résidentiel et de transport, sont les principaux émetteurs de ces polluants.

→ Il n'a pas été identifié de besoin d'un diagnostic complémentaire. Le projet prendra en compte les données publiques rappelées ci-avant.

2.4.4 Diagnostics lancés ou planifiés

Diagnostic	Début	Fin	Objet	1 ^{er} résultats
Relevé géomètre	Janvier 2024	Février 2024	Relevé topo des parcelles	Relevé Topo réalisé
Ecologie et zone humide	Mars 2024	Mars 2025	Diagnostic écologique « 4 saisons »	Rendu intermédiaire à l'automne – Points bimestriels (prochaine échéance juin)
Géotechnique	Automne 2024		Etude géotechnique G1 ES	NC
DAAD - Amiante/Plomb	Eté 2024	NC	DAAD pour la démolition du Mazet présent sur le tènement	NC
Pollution des sols	Automne 2024		Diagnostic de pollution des sols	NC
Test de réponse thermique	Fin su S1 2024		Réalisation d'un test de réponse thermique du terrain	
Dossier « Cas par Cas »	préprogramme		Sollicitation de l'autorité environnementale au titre du « cas par cas »	35 jours après dépôt des dossiers (rappel : Dépôt simultané des demandes CRA et UHSA nécessaire)
Dossier loi sur l'eau	Préalable au PC du projet	Instruction du PC	Réalisation du dossier « loi sur l'eau » selon le projet retenu.	SO

CHAPITRE 3. Synthèse des contraintes – Actions initiées

3.1.1 Récapitulatif des contraintes

L'analyse des données et contraintes exposées ci-avant met en avant :

- Des contraintes faisant obstacle à la faisabilité de l'opération : Zonage PLU et amendement DUPONT
- Des contraintes exposant l'opération à un risque de dérive calendaire : Archéologie, étude environnementale « cas par cas »
- Des contraintes exposant l'opération à des risques de surcoût : Géotechnique, pollution, ...

3.1.2 Obstacles à la faisabilité

A) Zonage du PLU :

Sur la base du PLU applicable l'emprise du site se trouve en zone A (**zone Agricole**). En l'état **le PLU n'autorise pas la construction projetée**. De plus une partie du site se situe dans une bande d'inconstructibilité liée à « **l'amendement Dupont** » interdisant la construction en entrée de ville.

Pour que ce projet puisse se réaliser, il convient qu'une procédure de **mise en compatibilité du PLU** soit initiée. Cette démarche peut se réaliser selon 2 procédures :

- Une **déclaration de projet** et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, régie par les dispositions des articles L.153-54 et suivants, L.300-6 et R.153-13 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- La qualification du projet, par l'autorité administrative compétente (préfet, ministre) en tant que « **Projet d'Intérêt Général** » en application de l'article L102-1 du code de l'urbanisme.

→ Ces opportunités ont été présentées au préfet de l'Hérault le 28 février 2024. Le principe de déclaration de « projet d'intérêt général » a été retenu.

Déclaration de projet

- Permet de déclarer d'intérêt général le projet
- Permet de faire évoluer, sous certaines conditions, le PLU
- Processus long (évaluation environnementale, enquête publique – durée estimée à **14 mois**)



Projet d'intérêt général

- Permet de faire prévaloir la vision de l'état
- Décision du préfet qui notifie les incidences sur le PLU
- La mise en compatibilité du PLU interviendrait dans un **délai cadré et court avant les dépôts de PC**
- La validité de l'arrêté préfectoral est de 3 ans

B) Amendement Dupont

L'interdiction dite « amendement Dupont » découle de l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui stipule « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

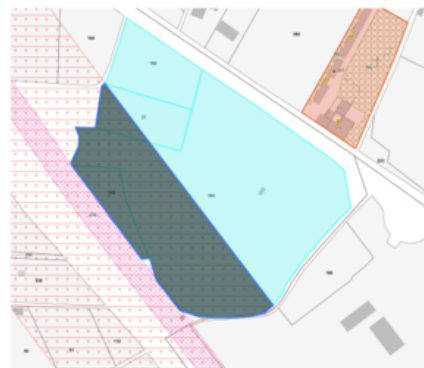
Pour lever la contrainte liée à l'amendement Dupont, il est nécessaire de réaliser une étude justifiant que le projet est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra ensuite :

- **Soit de solliciter la dérogation lors des dépôts de permis de construire de chacune des opérations**
- **Soit de solliciter la dérogation dans le cadre de la déclaration « Projet d'Intérêt Général »**



1.



Surface totale des 4 parcelles : 42 974 m²
(besoin d'environ 35 000 m² pour les 2 projets) :

- **Besoin UHSA : 15 000 m² de parcelle**
- **Besoin CRA : 20 000 m² de parcelle ***

Surface impactée par l'amendement Dupont :
16 311,9 m² (38% de la parcelle)

Surface disponible : 42 974 m² - 16 311,9 m² =
26 662,1 m²

➔ **Manque de 8 337,9 m²**

Risques

Les PC des opérations ne sont pas synchronisés (environ 6 mois d'écart)

- Risque d'avis différent ou d'interférence d'une opération sur l'autre

- ➔ Ces opportunités ont été présentées au préfet de l'Hérault le 28 février 2024. Le principe de déclaration de « projet d'intérêt général » a été retenu.
- ➔ A noter que ce choix induit que la déclaration de PIG relève alors d'une décision de niveau national, le préfet n'ayant en la matière qu'une compétence locale, inadaptée pour déroger à une réglementation nationale.

3.1.3 Contraintes calendaires :

A) Démarches environnementales

Biodiversité :

Un diagnostic écologique « 4 saisons » a été confié à la société INDDIGO.

- Les investigations ont débuté en mars 2024
- Une restitution d'étape est attendue à m+2 puis à la fin de l'été 2024.

➔ **L'objectif des restitutions d'étape est d'évaluer la faisabilité des diagnostics invasifs sur le site, notamment les fouilles archéologiques, les sondages de pollution des sols, les sondages géotechniques,**

	3/24	4/24	5/24	6/24	7/24	8/24	9/24	10/24	11/24	12/24	1/25	2/25
Oiseaux												
Hivernage											x	
Migration prénuptiale	x	x	x	x								
Migration postnuptiale						x	x					
Reproduction												
<i>Passereaux</i>	x	x	x	x								
<i>Rapaces</i>	x	x	x	x								
<i>Nocturnes</i>	x					x	x					
Chauves-souris												
Recherche de gîtes											x	
Ecoutes passives		x		x		x						
Flore-Habitats												
Flore et Habitats	x		x									
Sondages pédologiques											x	
Faune terrestre												
Faune terrestre			x		x							
Nocturne	x			x								

Loi sur l'eau

La démarche « loi sur l'eau » sera établie en phase Permis de construire pour chaque projet.

Pollution

Un diagnostic de pollution des sols a été confié à la société DEKRA.

Les investigations seront réalisées en articulation avec le diagnostic écologique

➔ **Evaluation du démarrage et de la période de réalisation lors du point d'étape « m+2 » du diagnostic écologique.**

ICPE

Pas d'action possible en anticipation. Le risque est faible.

➔ **Le projet abordera cette thématique en fonction des choix de conception arrêtés.**

B) Etude environnementale

Compte tenu des caractéristiques du projet, la réalisation d'une étude environnementale relève d'une décision « au cas par cas » de l'autorité environnementale.

Une anticipation de la sollicitation, sur une base de préprogramme est souhaitable. Une même contrainte s'applique à l'opération mitoyenne de l'UHSA.

Il convient donc :

Anticipation de la sollicitation « au cas par cas » :

- D'anticiper la démarche en phase programme ou préprogramme
- Agir de façon simultanée pour les 2 opérations CRA et UHSA (permet un seul service instructeur : SDPPD)
- Solliciter sur l'ensemble des parcelles (permet une liberté de gestion du foncier)

→ **Un prestataire pour le montage des dossiers est en cours de consultation.**

C) Archéologie

L'intérêt archéologique du site a été confirmé par la DRAC en janvier 2024. Des fouilles sont prescrites.

Risques
Articulation avec le diagnostic écologique nécessaire pour ne pas détruire les habitats :
➤ Un risque de dérive du planning est avéré si :
➤ Démarrage des fouilles préventives après le diag 4 saisons
➤ Découverte de vestiges remarquables – Risque faible au vu de l'historique



Propositions
➤ Maîtrise de la planification des fouilles « au plus près » du diagnostic écologique
➤ Maintien du dialogue avec les services de la DRAC
➤ Démarrage envisagé après l'été (fin de la période principale d'observation faunistique et floristique)

→ **Evaluation de la période de réalisation des fouilles préventives lors du point d'étape « m+2 » du diagnostic écologique, puis lors du point d'étape « fin de l'été ». A ce stade la durée des fouilles est estimée à 3 mois**

3.1.4 Contraintes budgétaires

Les investigations et diagnostics exposés ci-après ont pour objectif d'éclairer sur la nature du site et ses potentialités afin de consolider / préciser le budget de l'opération.

A) Géotechnique

Une étude de niveau « G1-ES » a été confiée à la société EGSA.

Les investigations seront réalisées en articulation avec le diagnostic écologique

→ **Evaluation du démarrage et de la période de réalisation lors du point d'étape « m+2 » du diagnostic écologique.**

B) Pollution

Un diagnostic de pollution des sols a été confié à la société DEKRA.

Les investigations seront réalisées en articulation avec le diagnostic écologique

→ **Evaluation du démarrage et de la période de réalisation lors du point d'étape « m+2 » du diagnostic écologique.**

C) Test de réponse thermique

La réalisation d'un test de réponse thermique, afin d'évaluer la possibilité de recourir à une solution de géothermie est à réaliser.

→ **Un prestataire pour la réalisation de cette prestation est en cours de consultation en avril 2024**

D) Pré-étude ENEDIS

Utile à l'estimation financière et à l'anticipation de la démarche la demande de pré-étude du raccordement électrique est à réaliser.

→ **La démarche est à finaliser par l'AMO MUPY – Action en mai 2024**

E) Mesures acoustiques

Le PLU précise les contraintes acoustiques applicables au site en raison des infrastructures routières. La réalisation de mesures du niveau de bruit initial peut s'avérer utile pour qualifier les contraintes en termes de bruit émergent.

→ **La démarche est à initier par l'AMO MUPY – Action en mai 2024**

CHAPITRE 4. Adéquation du site au projet – Scénarii

La prédétermination du site d'implantation inscrit le projet dans une perspective de coûts et délais unique.

4.1.1 Analyse du projet

A) Scénario retenu

Les études de faisabilité menées conjointement à celle de l'UHSA mitoyenne ont permis d'étudier plusieurs scénarii d'implantation, dont une implantation à l'EST à proximité du centre pénitentiaire. Le scénario retenu par le SGAMI, et accepté par la maîtrise d'ouvrage de l'UHSA est celui d'une implantation à l'OUEST des parcelles pour une surface d'emprise > 24 000 m². Cette implantation permet d'offrir des accès dédiés à la zone CRA et aux EVA et stand de tir. Elle permet également d'envisager une possibilité d'extension vers les parcelles à l'OUEST (hors périmètre à ce stade de l'étude).

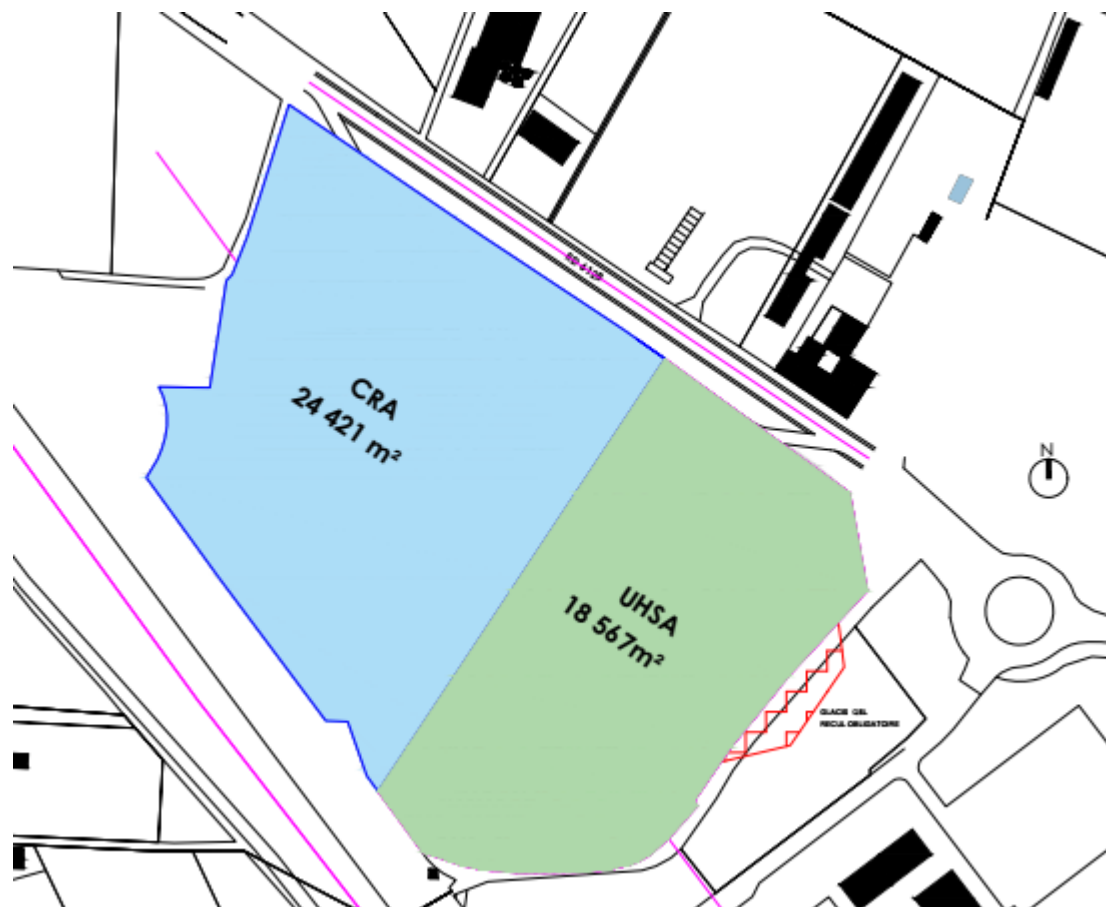


Nota : Une réflexion est en cours sur le nombre de modules d'accueil des retenus à prendre en compte – A savoir 6 ou 7 modules – Cette réflexion sera à conduire dans le cadre de la programmation. Néanmoins les simulations réalisées montrent la faisabilité des 2 configurations

A noter également que les accès routiers au(x) sites restent à consolider en lien avec la CABM. Des échanges sont planifiés à cet effet.

B) Répartition des tènements :

La répartition qui découle des faisabilité CRA et UHSA est la suivante :



4.1.2 Estimation financière

L'estimation réalisée à partir des données du préprogramme, des informations connues sur le site est fournie en annexe. Ci-dessous récapitulatif ;

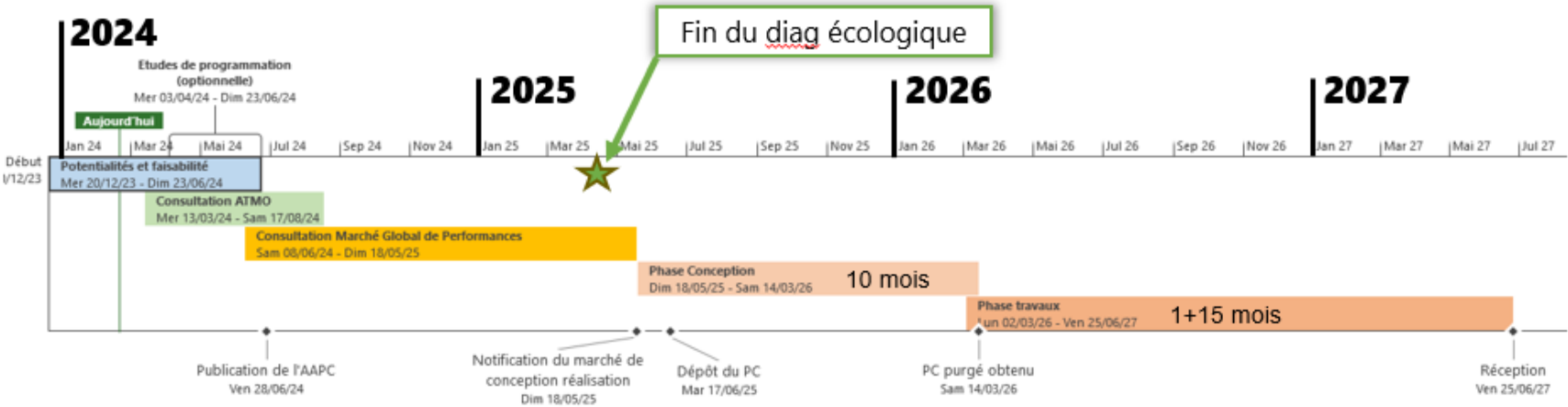
Construction d'un Centre de Rétention administrative à Béziers			Total TTC	€TTC/m² SDP
Estimation V2 - 23/04/2024				
TOTAL TRAVAUX (HT)		24 885 830 €	29 862 996 €	4035 €/m²
	dont aléas	724 830 €	- €	
TOTAL HONORAIRES (HT)		5 076 000 €	6 091 200 €	823 €/m²
PROVISION POUR ACTUALISATION ET REVISION (HT)		2 463 000 €	2 955 600 €	399 €/m²
MONTANT HT FIN TRAVAUX		32 424 830 €	38 909 796 €	5258 €/m²
TVA 20%		6 484 966 €		
MONTANT TTC FIN TRAVAUX		38 909 796 €	5258 €/m²	
TOTAL FRAIS		1 088 000 €	1 305 600 €	176 €/m²
TOTAL EXPLOITATION MAINTENANCE		722 000 €	866 400 €	117 €/m²
PROVISION POUR ACTUALISATION ET REVISION EM		138 835 €	166 601 €	23 €/m²
TOTAL OPERATION TDC		41 248 397 €	5574 €/m²	

Cette approche est à comparer avec la pré-estimation établie par le SGAMI de **41 155 000 € TDC**. L'écart entre les deux approches est négligeable. Cela permet de consolider le financement retenu par le SGAMI pour la réalisation de l'opération.

Nota : Les frais comportent notamment : les coûts d'acquisition du foncier, les coûts des divers diagnostics, l'exploitation maintenance, les frais de procédure de passation du MGPS.

4.1.3 Planning prévisionnel

Ci-après le macro-planning tel que présenté au préfet de l'Hérault le 28 février 2024. Le planning détaillé, source de cette vue macro est joint annexe.



CHAPITRE 5. Exploitation-Maintenance

5.1 Exigences générales

5.1.1 Approche générale de l'exploitation maintenance

A) Introduction

Le choix du mode de dévolution du marché implique de confier l'exploitation et la maintenance à l'opérateur chargé de la conception et la réalisation du futur ouvrage.

A ce titre les prestations générales d'exploitation – entretien – maintenance exposées ci-après sont à respecter à minima et à développer lors de la phase de programmation détaillée.

Faisant partie intégrante du GROUPEMENT le prestataire en charge de l'exploitation – entretien – maintenance se devra d'intervenir durant la conception puis en conseil et suivi de la réalisation, sur la complétude technique, fonctionnelle, et performancielle des équipements et éléments d'ouvrage dont il aura la charge en exploitation, avec pour objectifs :

- le maintien de la qualité fonctionnelle du bâtiment,
- le maintien des performances intrinsèques de l'ouvrage,
- le maintien des mesures de sureté nécessaires compte tenu de la nature de l'activité
- le maintien de la satisfaction des utilisateurs,
- la maîtrise des coûts de fonctionnement.

4 critères caractérisent la qualité de l'exploitation maintenance :

- La fiabilité des équipements ou des composants qui assurent la qualité d'utilisation de l'ouvrage en limitant ses défaillances,
- La maintenabilité qui comporte plusieurs aspects d'amélioration des conditions de maintenance : l'accessibilité, le repérage, l'interchangeabilité, la standardisation, la sécurité et la facilité d'intervention,
- La disponibilité des équipements qui limite, voire évite les risques de panne,
- La durabilité qui a rapport à la durée de vie des constituants.

La maintenance inclura également toutes les activités telles que la planification, la gestion de la documentation, les pièces de rechange, les outils etc ...

L'opérateur aura également la responsabilité de définir sa stratégie d'exploitation maintenance selon les critères suivants :

- Assurer la disponibilité du bien pour la fonction requise, avec une recherche du coût optimum ;
- Respecter les conditions de sécurité pour les biens et les personnes ;

- Être exemplaire en matière de protection de l'environnement ;
- Garantir la durabilité du bien et/ou la qualité du produit ou du service fournis, en tenant compte des coûts ;
- Apporter une contribution essentielle à la sûreté de fonctionnement du bien ;
- Garantir la performance énergétique.

B) Références normatives

Les prestations d'exploitation – entretien – maintenance se conformeront aux référentiels de normes, règlements et circulaires en vigueur, ainsi qu'aux règles et procédures professionnelles ou encore guides de bonnes pratiques. Ce référentiel, non mentionné dans le présent programme, est réputé être parfaitement connu du TITULAIRE et comprend notamment :

- La Norme NFX 60-000 Maintenance industrielle – Fonction Maintenance
- Guide FDX 60- 025 Guide d'application de la norme NF X 60-000 « Maintenance industrielle - Fonction maintenance » aux patrimoines immobiliers
- Norme NF EN 13306, Maintenance - Terminologie de la maintenance (indice de classement : X 60-319)
- Norme FDX 60-012 Maintenance : termes & définitions des éléments constitutifs des biens & de leur approvisionnement.

5.1.2 Nature des prestations d'exploitation et de maintenance

A) Périmètre de maintenance

Le périmètre des prestations d'exploitation et de maintenance couvrira l'ensemble du bâti et de ses équipements, ainsi que les ouvrages extérieurs.

Les prestations de services suivantes ne seront pas incluses dans le MPGS :

- accueil,
- gardiennage,
- nettoyage des locaux,
- nettoyage intérieur des vitrages,
- gestion de déchets d'exploitation,
- Gestion des systèmes liés à la sûreté du site (vidéosurveillance, contrôle d'accès, portes, portails, organes de sécurité périmétrique)
- Gestion des systèmes liés à la protection contre les risques d'incendie
- entretien des espaces verts.
- Gestion hôtelière et restauration collective

B) Niveau de prestation

Après Conception et Réalisation du projet, l'opérateur s'engagera à réaliser les prestations suivantes :

- la conduite optimisée des équipements de distribution de fluides généraux et fluides énergétiques.

- L'entretien de toutes les installations techniques. Cette prestation correspond aux niveaux 1, 2 et 3 de la norme NFX 60-000, y compris la fourniture de toutes les pièces correspondantes et astreinte déplacement inclus.
- La garantie totale de toutes les installations techniques. Cette prestation correspond aux niveaux 4 et 5 de la norme FDX 60-000 avec la fourniture de toutes les pièces. Cette prestation pourra être assurée soit par une extension de garantie du constructeur de l'équipement, soit dans le cadre d'une prestation de type GER. La Garantie Totale s'entend comme une obligation pour le TITULAIRE de réparer ou de remplacer à l'identique ou à fonction identique, tout matériel déficient.

Niveaux	Fonction	Description
Niveau 1	Consommables (nécessaires à la maintenance)	Actions simples qui peuvent être effectuées par l'utilisateur / agent, à l'aide d'instructions simples et sans outillage autre que celui intégré au bien.
Niveau 2	Pièces d'usure (nécessaires à l'usage)	Opérations courantes effectuées par un personnel qualifié / agent technique, avec des procédures détaillées et un outillage léger.
Niveau 3	Pièces d'usure (nécessaires à l'usage)	Opérations de technicité générale effectuée par un technicien qualifié, avec des procédures complexes et un outillage portatif complexe.
Niveau 4	Pièces de fonctionnement	Opération technique de spécialité effectuées, par un technicien ou une équipe spécialisée, maîtrisant une technique ou technologie particulière, avec des instructions générales ou particulières de maintenance et un outillage portatif spécialisé.
Niveau 5	Pièces de rechange	Rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, selon un processus proche de sa fabrication ou de son assemblage initial. Nota : Ces opérations sont également appelées opérations de Gros Entretien ou de Renouvellement. Terme spécifique aux contrats de chauffage, non défini par la FD X 60.000 et à ne pas employer dans un autre cadre contractuel

Tableau 1 : niveaux de maintenance selon NFX 60000

C) Objectifs de performance énergétique

Un enjeu principal du MPGS sera de garantir au Maître d'Ouvrage l'atteinte d'objectifs de performances en Efficacité Energétique. L'opérateur devra veiller durant la conception et la réalisation du projet à ce que les dispositions qui permettront l'atteinte de ces objectifs, soient bien intégrées en phase exploitation.

D) Limites de prestations

Le périmètre des prestations d'exploitation et de maintenance fera l'objet d'une description détaillée lors de la phase de programmation.

La Maitrise d'ouvrage conservera la charge de la fourniture de l'ensemble des fluides (électricité, eau, chauffage urbain, gaz...).

E) Fin du contrat

Au terme du marché, les prestations d'entretien et de maintenance réalisées doivent permettre au propriétaire de récupérer des installations fiables et disponibles, dans des conditions pérennes d'exploitation.

L'opérateur s'engagera à laisser en fin d'exécution du marché les installations en état normal de fonctionnement, ainsi que tous les documents, plans, codes d'accès et schémas, historiques et banques de données informatisées sous fichiers numériques facilement transférables (Word ou Excel) relatifs aux installations concernées.

5.1.3 Estimation des coûts d'exploitation maintenance

A) Hypothèses

Les coûts d'exploitation maintenance dépendent :

- Du périmètre confié : Un périmètre étendu est pris en compte
- Des contraintes de continuité de service : Un fonctionnement 24/24, 7/7j est à prendre en compte
- De la densité / criticité des installations : Une densité moyenne avec une criticité importante de certaines installations est pris en compte
- De la durée d'EM (pour le dimensionnement du GER) : Une durée de 5 ans est prise en compte – C'est un minimum.

B) Coûts d'exploitation

Compte tenu des hypothèses rappelées précédemment les coûts d'exploitation évoluent entre 15 à 20 €/m²SU :

—	Durée	Surface SU	Coût d'exploitation		Coût annuel	Coût €HT	Total €TTC
			Ratio exploitation	€/m² SU			
Hypothèse haute	5	5350	20		107 000,00 €	535 000,00 €	642 000,00 €
Hypothèse basse	5	5350	15		80 250,00 €	401 250,00 €	481 500,00 €

C) Coûts de GER

Compte tenu des hypothèses rappelées précédemment les coûts de GER évoluent entre 4 à 7 €/m²SU :

—	Durée	Surface SU	Coût GER		Coût annuel	Coût €HT	Total €TTC
			Ratio GER	/m² SU			
Hypothèse haute	5	5350	7		37 450,00 €	187 250,00 €	224 700,00 €
Hypothèse basse	5	5350	4		21 400,00 €	107 000,00 €	128 400,00 €

D) Cout global d'exploitation maintenance

Hypothèse	-	Coût total EM		Total €HT	Total €TTC
		Exploitation	GER		
Hypothèse haute		535 000,00 €	187 250,00 €	722 250,00 €	866 700,00 €
Hypothèse basse		401 250,00 €	107 000,00 €	508 250,00 €	609 900,00 €

A ce stade il convient de prendre en compte l'hypothèse haute soit 722 250 €HT / 866 700 €TTC sur 5 ans, soit une redevance annuelle de 173 340 €TTC / an