






Relogement temporaire du Palais de Justice de Perpignan

Dossier de site

Maître d'ouvrage	 <p>AGENCE PUBLIQUE POUR L'IMMOBILIER DE LA JUSTICE</p>	<p>AGENCE PUBLIQUE POUR L'IMMOBILIER DE LA JUSTICE (APIJ) Immeuble OKABE 67 Avenue de Fontainebleau 94270 Le Kremlin-Bicêtre</p>
Programmiste	 <p>AREP CONSEIL ET PROGRAMMATION</p>	<p>AREP CONSEIL & PROGRAMMATION 16 avenue d'Ivry 75013 PARIS</p>
BET – économiste de la construction	 <p>VERDI</p>	<p>VERDI INGENIERIE BÂTIMENT B 13 RUE ARCHIMÈDE, CS 800083 33693 MERIGNAC CEDEX</p>

VERSION	DATE
4	30/05/2024

1. Localisation et accessibilité	4
Localisation _____	4
Accessibilité _____	5
2. Enjeux urbains et paysagers	7
3. Parcelle d'implantation	8
Cadastre _____	8
La parcelle _____	8
Relevé photographique _____	10
4. Analyse de site	11
Topographie _____	11
Etude de sol _____	12
Diagnostic risque de pollution et vulnérabilité _____	13
Réseaux existants _____	15
Nuisances acoustiques _____	17
Contexte hydrographique _____	18
Données climatiques _____	19
5. Urbanisme	21
PLU de Perpignan _____	21
Périmètre de protection des Monuments Historiques _____	24
Archéologie _____	24
6. Risques naturels et technologiques	25
Plan de prévention des risques naturels _____	25
Mouvements de terrain _____	25
Retrait-gonflement des argiles _____	25
Cavités _____	26
Sismicité _____	26
Sites pollués recensés _____	26
Canalisation de transport de matières dangereuses _____	26
Termites _____	26
Radon _____	26
Centrale nucléaire et installation nucléaire _____	27

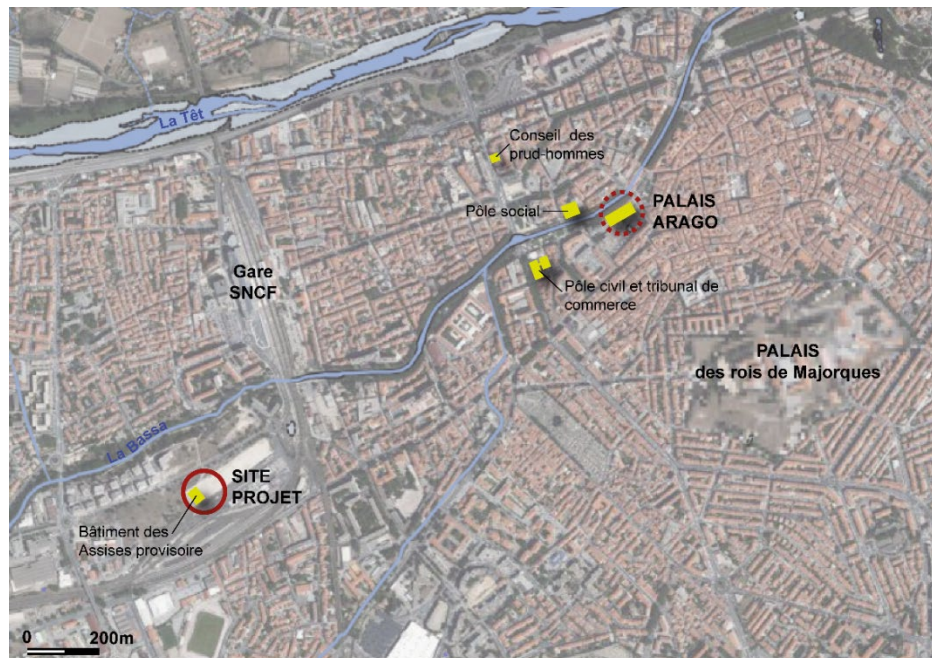
1. LOCALISATION ET ACCESSIBILITÉ

Localisation

Le site du projet se trouve à l'ouest du centre-ville de **Perpignan** sur un terrain propriété du ministère de la Justice. Il se trouve au numéro 290 de l'avenue de l'abbé Pierre dans le **quartier Saint Assisclé** à proximité du jardin de la Basse à environ 2 km du palais Arago.

Le site se situe sur des **anciennes emprises de fret de la SNCF** et de la STEF bordée au nord par le parc **les Jardins de la Basse**, un site de grande qualité paysagère et aux enjeux environnementaux forts.

Ce quartier mixte à dominante habitat s'inscrit dans un projet de mutation continue du tissu urbain à proximité du centre ancien

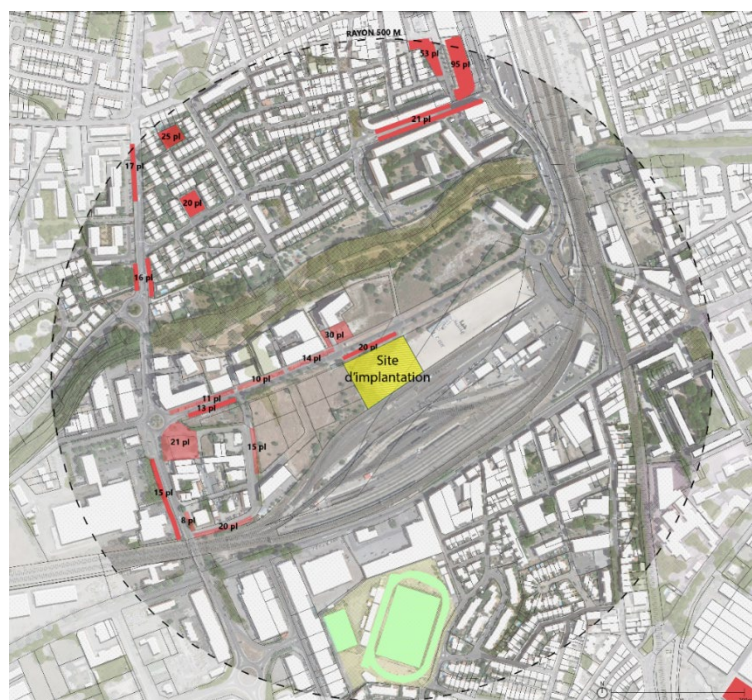


Accessibilité

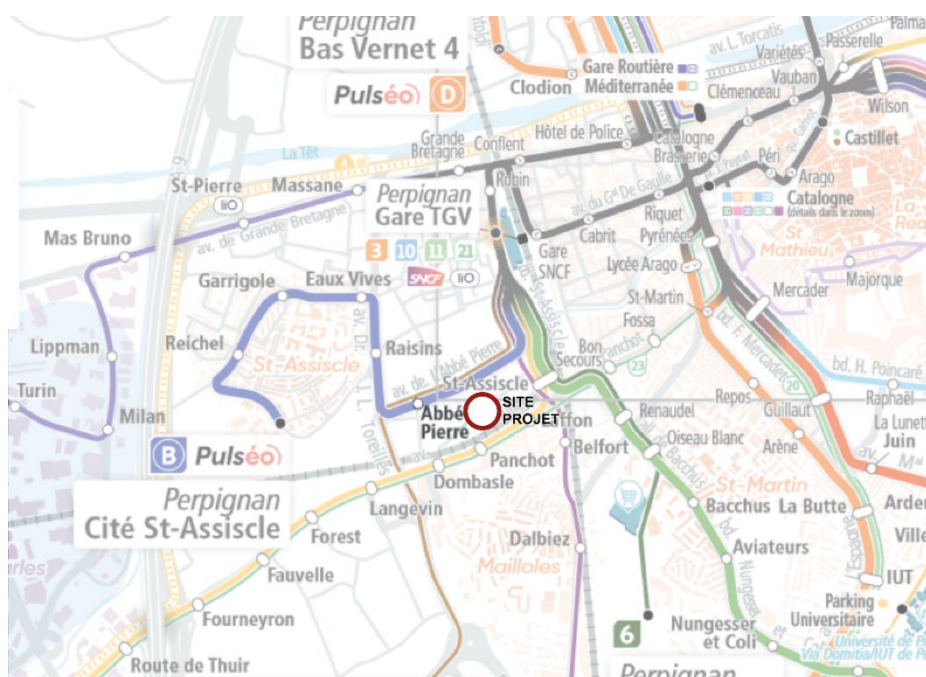


Le site est desservi par l'avenue de l'abbé Pierre permettant de relier le centre-ville et la gare SNCF à l'est ainsi que les grands axes routiers à l'ouest (Autoroute A9, N116 et RD900).

Il se situe à quelques minutes à pied de la gare SNCF et à 25 minutes à pied du Palais Arago.



Le site dispose de quelques places de stationnement à ses abords comme l'indiquent les zones représentées en rouge sur le schéma ci-dessus et surtout un parking de 1000 places se trouve au niveau de la gare SNCF.



Carte du réseau de transport en commun (source : sankéo)

En transport en communs, le site est desservi par ligne B du réseau Sankéo à l'arrêt Abbé Pierre, situé à 180m du site, permettant de rejoindre facilement la gare SNCF et le centre-ville. Cette ligne a une fréquence d'environ un bus toutes les 15 minutes.

Le site se trouve par ailleurs à quelques centaines de mètres du pôle multimodal de la gare SNCF desservi à la fois par le train et de nombreuses lignes de transport en communs du réseau Sankéo.

Le site a une position stratégique entre la maison d'arrêt de Perpignan et le palais Arago.

2. ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

Le projet de requalification de cette ancienne friche industrielle est lié au projet de mise en valeur des rives de la Basse et du canal d'irrigation des anciens jardins ouvriers.

L'aménagement des jardins de la Basse s'inscrit également dans la démarche de **trame verte urbaine** sur le territoire perpignanais et le **Plan Energie Climat Territorial** initié depuis quelques années par la Ville.



Extrait site www.mairie-perpignan.fr

Au travers de cet aménagement, la Basse, rivière longtemps oubliée dans ce secteur en friche, doit redevenir un lien entre le quartier Saint Assiscle, derrière la gare et le nouvel éco-quartier en développement. Ce nouveau quartier est en aménagement avec une dominante logements et équipements

En 2018 / 2019, une passerelle a été créée enjambant la Basse et assurant une liaison piétons/ cycle entre l'urbanisation du secteur Sud de la Basse et le quartier Saint-Assiscle au nord.



Extrait site www.mairie-perpignan.fr

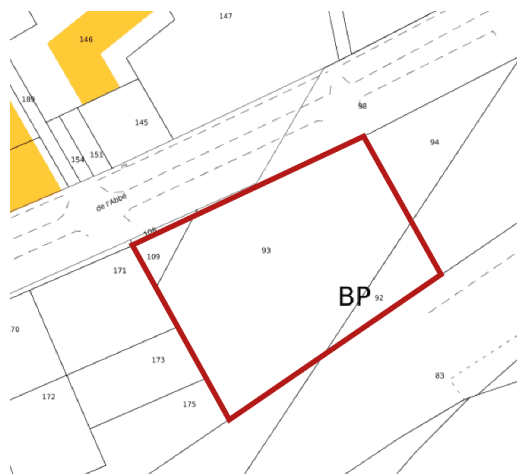


Les jardins de la Basse sont aménagés avec des cheminements piétons et une piste cyclable permettant de relier facilement le centre-ville.

- Il est attendu que le projet participe à la mise en valeur du paysage naturel et urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

3. PARCELLE D'IMPLANTATION

Cadastre

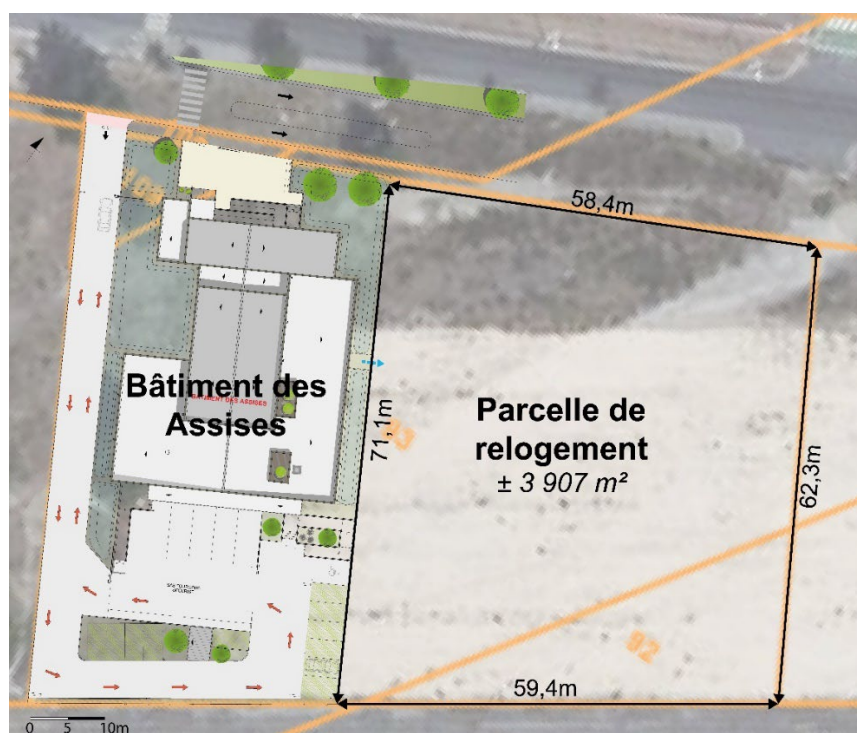


Le site d'implantation est encadré en rouge sur le schéma ci-dessous. Il est propriété du ministère de la Justice et représente au total une surface de 7 001 m² répartie sur trois parcelles :

Parcelle 109	241 m ²
Parcelle 93	6 094 m ²
Parcelle 92	241 m ²
TOTAL	7 001 m²

Cadastre (source : www.cadastre.gouv.fr)

La parcelle



La parcelle est d'ores et déjà occupée en partie par le bâtiment des Assises provisoires sur 3 093m² (surface déposée au permis de construire). La **parcelle disponible** pour la construction du bâtiment de relogement fait donc environ **3907m²**.

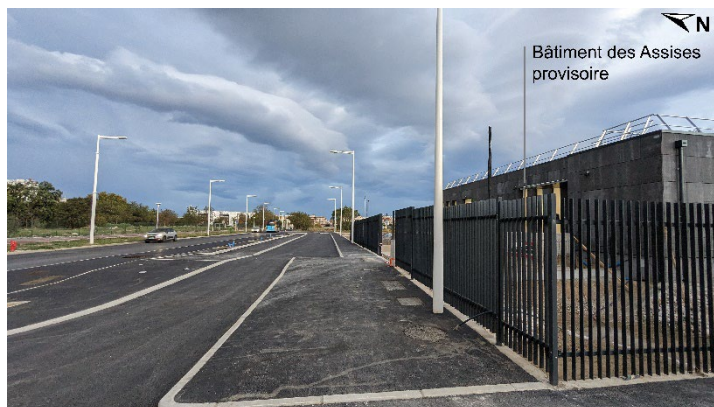


Le bâtiment de relogement devra être en **liaison avec le bâtiment existant** car des fonctions seront mutualisées.

Des liaisons entre le bâtiment des Assises et le bâtiment de relogement sont donc prévues:

- Une liaison publique entre les salles des pas perdus de chacun des bâtiments,
- Une liaison utilisateurs,
- Une liaison sécurisée,
- Une connexion de la voirie existant à la parcelle de relogement.

Relevé photographique

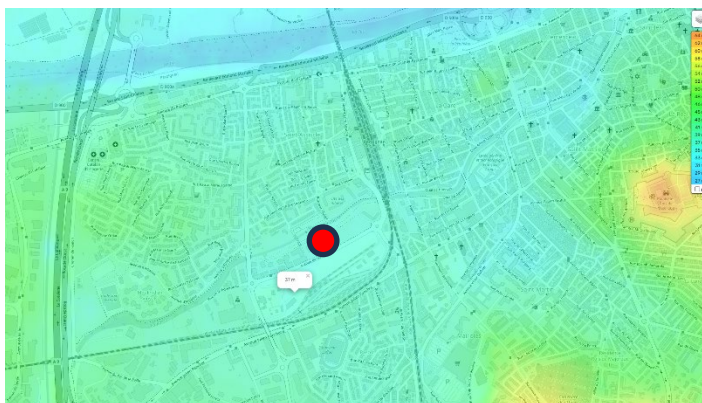


4. ANALYSE DE SITE

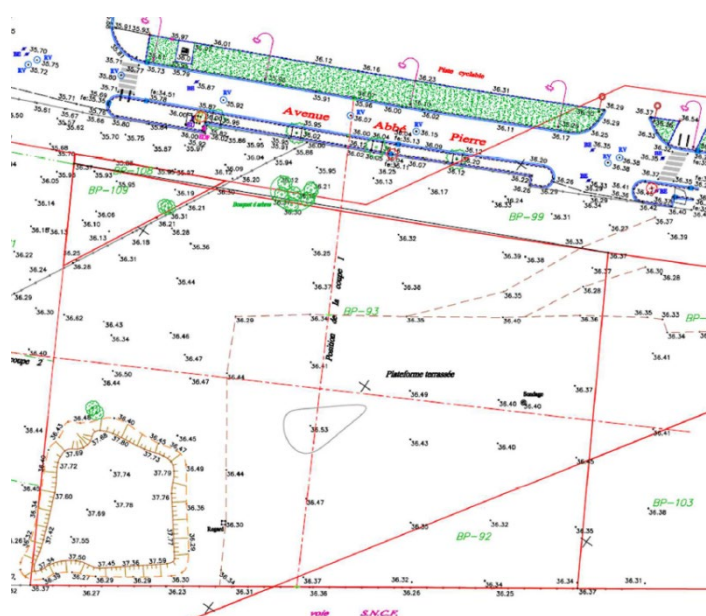
Topographie

Le site se situe dans un environnement relativement plat et peu vallonné qui avoisine une altimétrie de 40 m.

La parcelle est caractérisée par une topographie plane avec des variations inférieures à 0,5 m (Axe Nord Sud 36,30 m à 36,53 m et axe Est Ouest 36,4 m). Seule une butte est présente à l'angle Sud-Ouest (37,78 m).



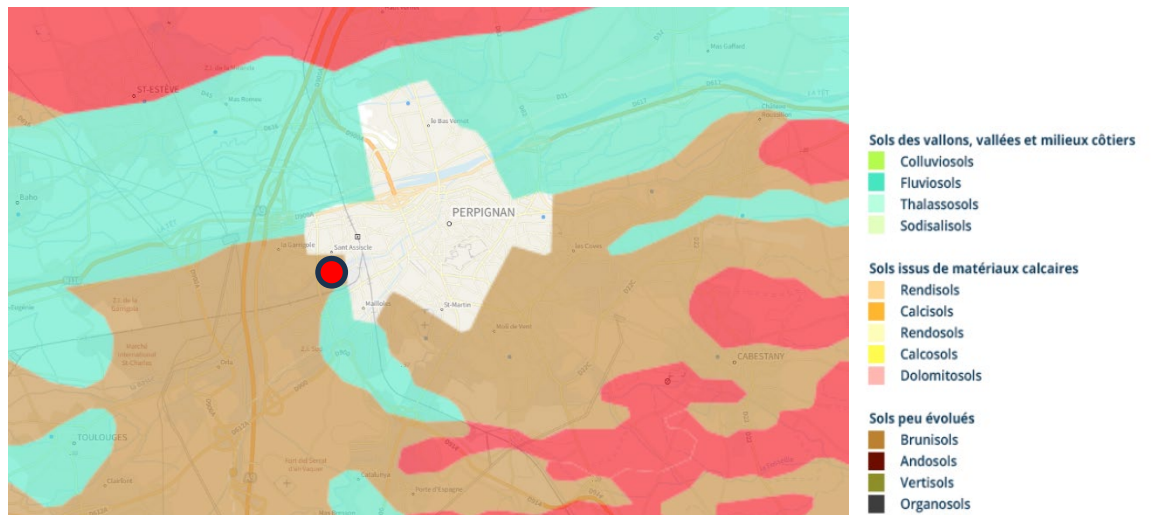
Altimétrie du site (source : topographic-map)



Extrait du plan topographique

Etude de sol

On retrouve sur le site de projet un sol composé de Brunisols (19,4% du territoire métropolitain). Ces derniers sont des sols ayant des horizons relativement peu différenciés (textures et couleurs très proches), moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur). Ces sols sont caractérisés par un horizon intermédiaire dont la structure est nette (présence d'agrégats ou mottes), marquée par une forte porosité. Les brunisols sont des sols non calcaires. Ils sont issus de l'altération in situ du matériau parental pouvant être de nature très diverse.



Carte des sols (source : Géoportail)

Des études de sols ont été menées sur le projet. Des sondages pressiométriques, test de perméabilité et de reconnaissance géologique ont eu lieu.

Les études ont mis en évidence la présence de remblais sur des épaisseurs importantes.

Les relevés piézométriques ponctuels effectués ont mis en évidence des niveaux de nappe phréatique peu profonds (entre 3,65 et 4,26m de profondeur par rapport au terrain naturel).

La nappe ne devrait donc pas interagir avec les ouvrages.

Selon les bureaux d'études techniques (Fondasol, Ginger) qui ont mené plusieurs études de sols sur le site de projet, les prescriptions techniques sont les suivantes :

- Réalisation plateforme en période climatique favorable
- Deux modes de fondation envisageables : système de fondations superficielles isolées ou système de fondations profondes par pieux
- Deux modes de dallage sont envisageables : plancher porté ou dallage sur terre-plein
- Couche de forme de voirie : travaux par temps sec, décapage de 60 cm. Couche de forme en matériaux sains et non évolutifs, épaisseur 60 cm minimum. Contrôle de portance par essais à la plaque.
- **Le projet sera un bâtiment en modulaires. Les groupements proposeront le mode de fondations qui leur semblera le plus adapté suivant les données des études de sol du dossier de site et fourniront leurs calculs de descentes de charge en offre initiale. Les hypothèses seront transmises au géotechnicien pour validation.**

Diagnostic risque de pollution et vulnérabilité

Au regard de l'étude historique, la totalité du terrain objet de l'étude peut avoir été impactée par les activités passées liées au trafic ferroviaire potentiellement polluantes.

L'étude de vulnérabilité a montré que le site est implanté sur des formations géologiques constituées d'alluvions anciennes des moyennes terrasses et de la Crau de Rivesaltes composées essentiellement de sables hétérométriques, de galets et de graviers.

Le substratum est constitué de Brèches calcaires paléozoïques. La première nappe phréatique pourrait être rencontrée dans les formations alluvionnaires (liées à la présence de la rivière la Basse). Cette nappe a été utilisée sur le site SNCF pour des usages industriels.

De plus, de nombreux forages ont été identifiés dans un rayon d'1 km, pour la plupart en amont, latéral ou hors influence hydraulique. Aussi, la seule cible susceptible d'être atteinte par une contamination du sous-sol est la rivière La Basse via sa relation avec la nappe souterraine.

Les résultats de la phase d'investigation ont indiqué des concentrations de l'ordre de grandeur de la limite de quantification du laboratoire ou inférieures aux critères d'acceptation en centre d'enfouissement technique (CET) de classe III concernant la grande majorité des paramètres analysés, et des concentrations non significatives en Phosphore et l'Azote.

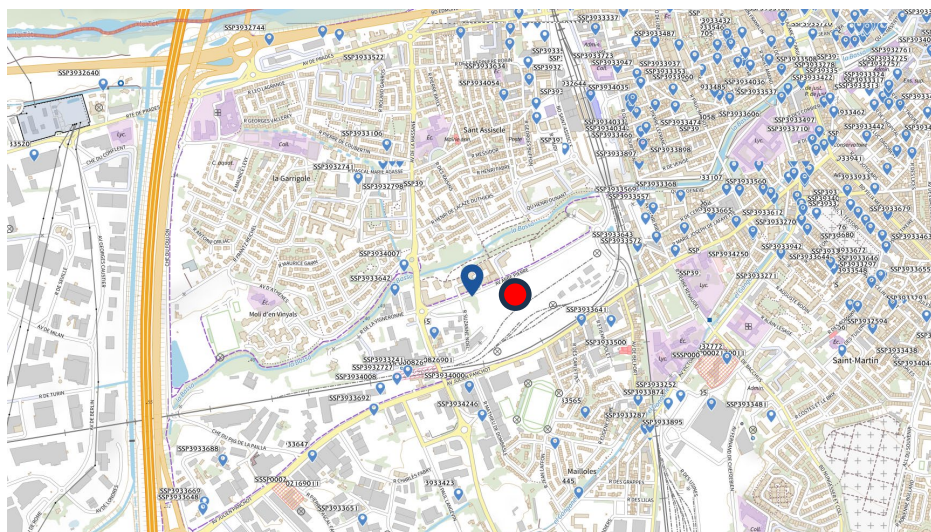
Les résultats d'analyses ont mis en évidence l'absence d'anomalie significative des composés analysés, hormis quelques métaux dans les remblais (plomb, cuivre).

Des impacts modérés en métaux, notamment du plomb et du cuivre, ont été quantifiés dans les remblais entre 0 et 0,4 à 1,2 m de profondeur. Des mesures de gestion simples telles que le recouvrement des terres non excavées pour éviter le contact direct et l'inhalation de poussières devront être mis en œuvre afin d'éviter les contacts et inhalation directes des remblais présents sur le site.

Sur la base des éléments consultés, le diagnostic mené par ICF ENVIRONNEMENT en 2010 a été adapté au contexte historique du site. Les résultats d'analyses ne remettent pas en cause la compatibilité du projet avec la qualité des sols en place. **De ce fait, aucune investigation complémentaire n'est à prévoir pour le projet envisagé.**

- ▶ **Les remblais restant en place devront toutefois être recouverts (par des terres saines, de l'enrobé ou des dallages), avec mise en place d'un géotextile au préalable pour conservation de la mémoire.**
- ▶ **Se référer la charte chantier faibles nuisances (annexée au CCAP) pour la gestion des déchets**

On retrouve 14 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500 m.

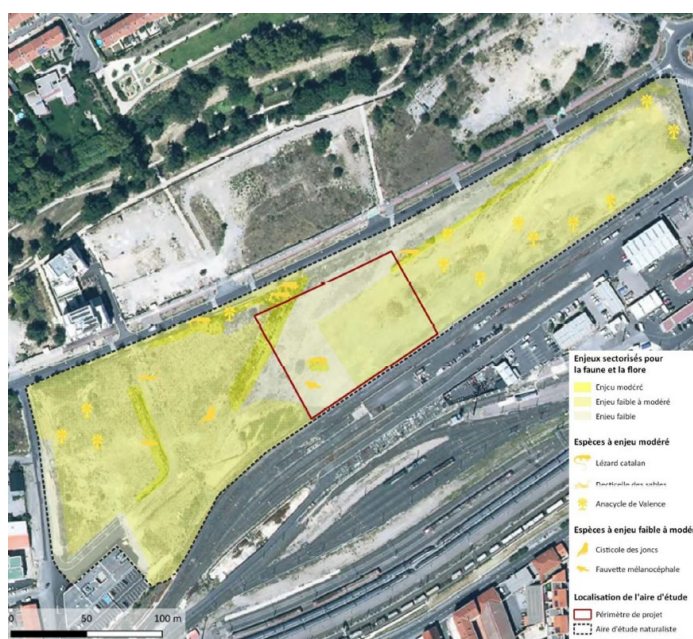


Carte des sites pollués (source : Géoportail)

Diagnostic Faune et Flore

Un diagnostic Faune et flore a été réalisé par Naturae en septembre 2021.

L'APIJ a ainsi souhaité initier un diagnostic écologique en amont de son projet, sur une emprise d'environ 7 000m² au cœur de la ville de Perpignan.



Cartographie Synthèse des enjeux Naturae

« Les milieux naturels et semi-naturels de l'aire d'étude apparaissent très rudéralisés, peu diversifiés et fortement influencés par l'artificialisation environnante. Bien que les diversités et densités faunistiques s'avèrent très faibles, quelques espèces à enjeu modéré ont toutefois été recensées ponctuellement. Il s'agit notamment d'une espèce floristique, l'anacycle de Valence (espèce non protégée), du lézard catalan (espèce protégée) ou de la decticelle des sables

(espèce non protégée). Si une majorité de l'aire d'étude et du secteur de projet initialement envisagé présentent un enjeu faible à modéré, la présence ponctuelle de ces espèces demeure à intégrer dans le cadre de la réflexion sur l'implantation du projet et sur la réalisation du chantier. Une mesure d'adaptation du calendrier des travaux à la période de moindre sensibilité des espèces est ainsi préconisée, et est à associer à une réflexion sur l'évitement de quelques stations d'espèces à enjeu modéré (structures exploitées par le lézard catalan et stations d'anacyle de Valence notamment) en phases chantier et exploitation.

- **Idéalement les travaux de terrassement et débroussaillage seraient à réaliser entre le 15 août et le 15 novembre.**
- Il est à rappeler que le site s'avère d'un intérêt et d'une richesse écologiques réduits. Situé dans une matrice urbaine densément artificialisée, le site ne présente pas de rôle significatif de continuité écologique. Sa relative proximité avec le corridor de la Bassa ne suffit pas à lui donner un rôle de corridor secondaire, l'espace étant d'un intérêt très faible, et isolé de l'espace de fonctionnalité de la ripisylve par une route et une clôture.

Il conviendra après échanges avec le Maître d'Ouvrage de fixer les mesures à retenir notamment en terme d'organisation de chantier.

Réseaux existants

La parcelle et ses environs sont déjà desservis par les réseaux électriques. On retrouve notamment de la ligne à haute et basse tension enterrée. Également des postes HTA/BT et des poteaux de distribution sont présents à proximité immédiate.

Catégorie	Classe	Positionnement	Société, Agence	CP	Commune	Tél. Urgence	Fax. Urgence	Tél. Endom.
S	GAZ	-	GRDF DRSO DIEM OCCIMED CHEZ PROTYS P0449	27091	EVREUX CEDEX 9	0810300360		0247857444
S	TRANSP	MIX	SNCF Réseau Languedoc Roussillon chez Groupe NAT	59810	LESQUIN	0467584641		0467584641
S	ELEC HORS TBT	-	ENEDIS-DRLARO-PO Languedoc-Roussillon CHEZ PROTYS P0131	27091	EVREUX CEDEX 9	0181624701		0176614701
S	ELEC HORS TBT	-	MAIRIE de PERPIGNAN Division Réseaux urbains	69134	DARDILLY CEDEX	0603852823	0468623970	0468663251
NS	EAU	-	VEOLIA EAU PYRENEES ORIENTALES	69134	DARDILLY CEDEX			0969329328
NS	ASSAIN	-	VEOLIA EAU PYRENEES ORIENTALES	69134	DARDILLY CEDEX			0969329328
NS	AUTRE	-	MAIRIE de PERPIGNAN - DEPU Division Gestion des Paysages	69134	DARDILLY CEDEX	0468663090	0468663741	0468663090

www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Liste des concessionnaires à proximité du site (source : ineris)

Réseaux humides AEP, EU, EP le long de l'avenue Abbé Pierre :

- EU diam 200
- EP diam 600
- AEP diam 200, présence de 2 poteaux incendie

Réseaux secs :

- Eclairage public et vidéo surveillance
- HTA souterrain côté nord avenue Abbé Pierre
- Réseau fibre sous l'avenue Abbé Pierre
- Réseau Gaz sous l'avenue Abbé Pierre

Présence de postes électriques HTA/BT et de poteaux de distribution à proximité.



Carte des réseaux au droit de la parcelle de projet



Carte du réseau de chaleur (source étude d'approvisionnement EN&R 2022 - Terao)

Un réseau de chaleur urbain est présent à 3,5 km du projet au Nord, au niveau du centre hospitalier de Perpignan. Ce réseau dessert plusieurs bâtiments particulièrement demandant en énergie à l'image du centre hospitalier de Perpignan.

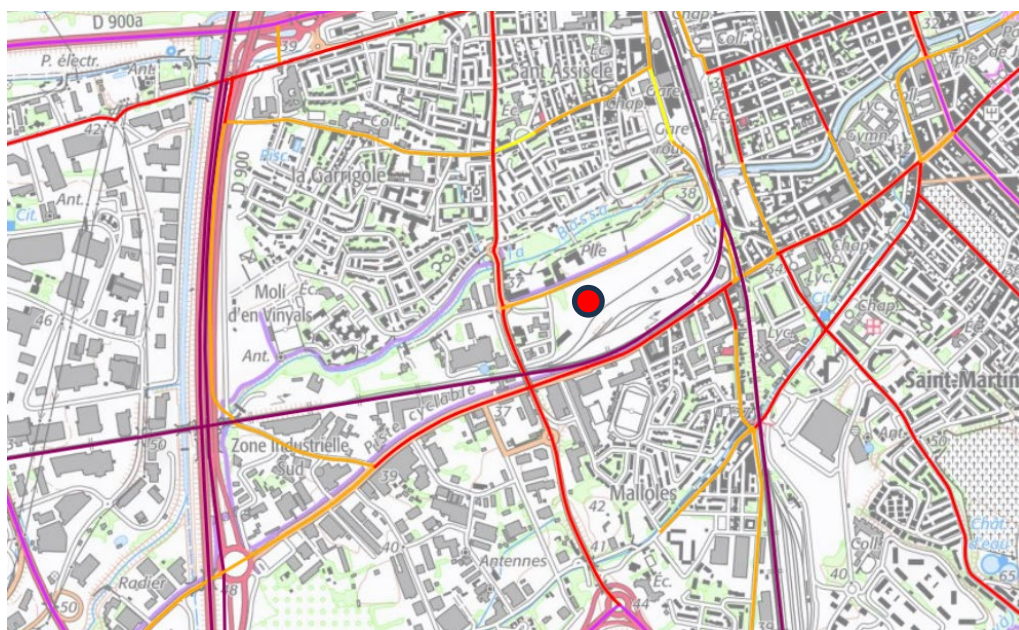
Nuisances acoustiques

D'après la carte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), la parcelle est en dehors du périmètre des nuisances acoustiques causées par l'aéroport au Nord. Cependant, la parcelle est bordée par des axes de transports majeurs à l'origine de nuisances, l'autoroute A9 notamment, la départementale ou encore la voie ferrée.

A ce titre la parcelle est classée en catégorie 1, niveau sonore maximal, selon le classement sonore des infrastructures terrestres sur la ville de Perpignan. La largeur du secteur affecté par le bruit est donc de 300m de part et d'autre de la voie. Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

En catégorie 1 : Niveau sonore au point de référence, en période diurne, 83 dB(A) et niveau sonore au point de référence en période nocturne, 78 dB(A).

Le projet devra prendre en compte des niveaux d'isolement acoustique importants dans sa conception au regard des exigences réglementaires en vigueur et des exigences techniques du présent programme.



Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB(A)
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

L_CLASSEMENT_BRUIT_NOV2012

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Carte des nuisances acoustiques (source : Pyrénées-orientales.gouv)

Contexte hydrographique



Carte du réseau hydrographique (source : Géoportail)

Perpignan se caractérise par une organisation hydrographique complexe naturelle et artificielle dense ; rivière, canaux d'irrigation, émissaires artificiels, talwegs naturels. Ce réseau hydrographique traverse des zones urbaines denses qu'il est susceptible d'inonder (précipitations abondantes).

La ville est marquée par la présence du fleuve la Têt et de son affluent de rive droite la Basse (qui passe à proximité de la parcelle), se dirigeant d'Ouest en Est vers la mer Méditerranée. Ces cours d'eau constituent les exutoires principaux de nombreux réseaux pluviaux. Le réseau hydrographique est par ailleurs le support d'écosystèmes complexes, qui sont directement concernés par un objectif de préservation et de valorisation. La Basse, quant à elle, est un cours d'eau naturel ou aménagé selon les secteurs traversés. Le régime de crue n'est pas significatif. Elle prend sa source au Roc de Majorque et après avoir traversé le centre de Perpignan, elle rejoint la Têt en aval du pont Joffre.

Données climatiques

Le climat de Perpignan est de **type méditerranéen** (Csa de Köppen) de zone 10. L'hiver est doux (treize jours de gelées par an, neige rare), le printemps est doux et relativement sec, l'été est chaud et sec.

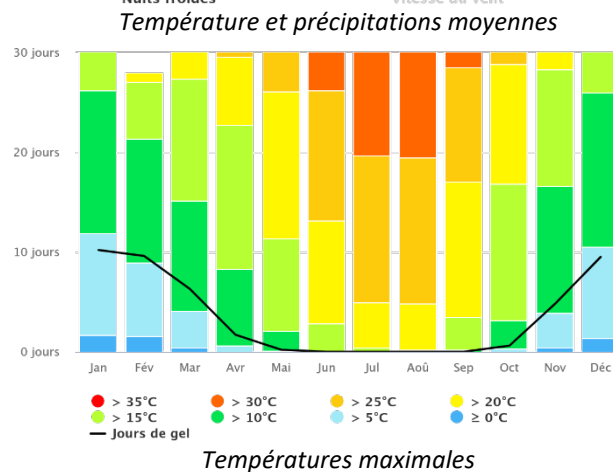
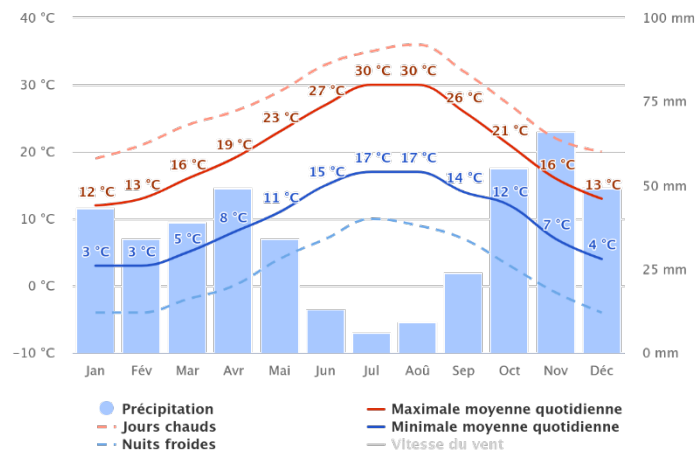
La **tramontane, vent de secteur nord-ouest**, souffle fréquemment par violentes rafales (un jour sur quatre en moyenne) et amène de la fraîcheur en été, mais provoque un ressenti accru du froid en hiver. La tramontane dégage le ciel du Languedoc.

L'automne et l'hiver sont les périodes de l'année où les précipitations sont les plus fréquentes. **La ville est sujette parfois à des épisodes méditerranéens, où il peut tomber des mois de précipitations en l'espace de 24 heures.** La température moyenne annuelle à Perpignan est de 15,7 °C, et les précipitations annuelles atteignent 572 mm, soit l'une des moyennes les plus faibles de la France.

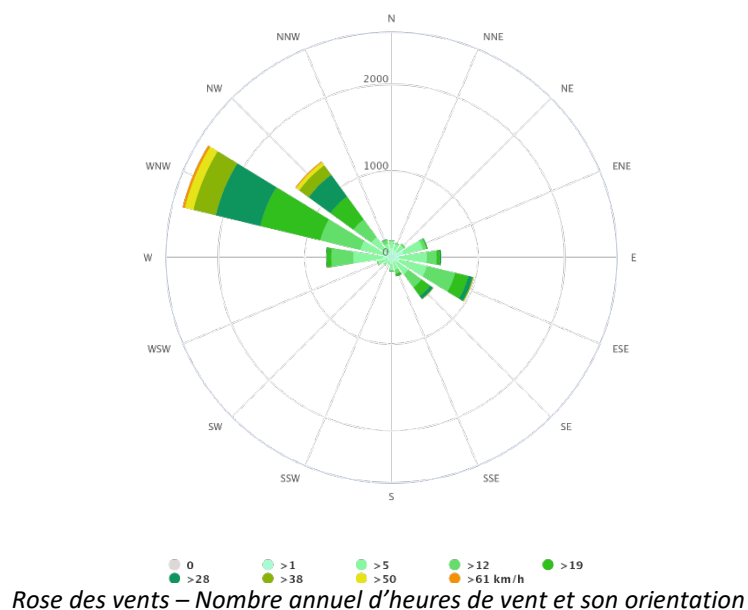
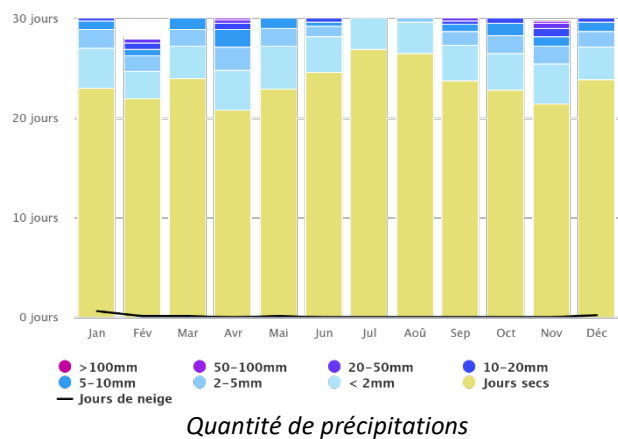
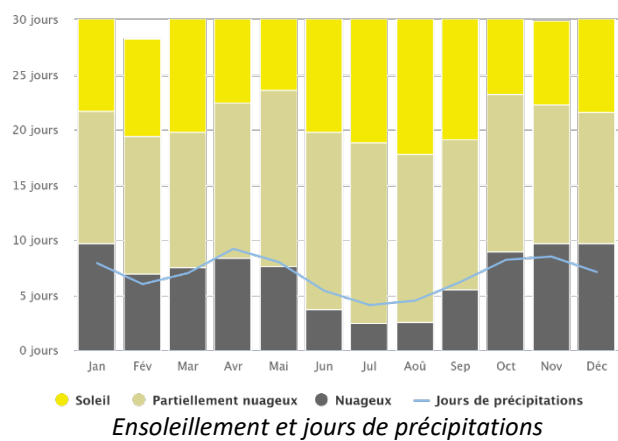
Perpignan bénéficie également de près de **300 jours de soleil par an**, en partie en raison du vent.

- Des vents puissants Nord-Ouest, Tramontane
- De forts épisodes pluvieux
- Un ensoleillement important et de fortes chaleurs sur les mois d'été.

Les données climatiques ci-dessous se fondent sur la moyenne des données climatiques des 30 dernières années (source : meteoblue).



Températures maximales

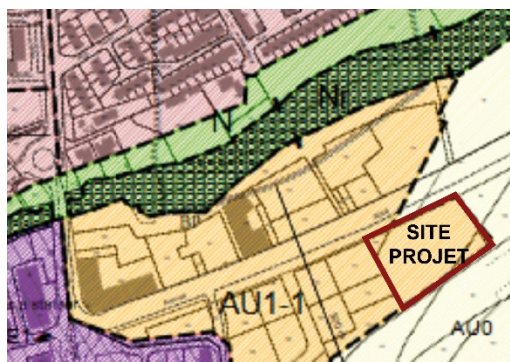


5. URBANISME

PLU de Perpignan

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Perpignan applicable à date de rédaction du dossier de site est le PLU approuvé le 20 décembre 2007 et révisé le 29 janvier 2024. Le site se trouve en zone AU1-1, c'est-à-dire en zone à urbaniser destinée à recevoir de l'habitat et des activités nécessaires à cette urbanisation.

Mise à part la hauteur des clôtures pour lequel des échanges ont été engagé avec la ville, le projet est compatible avec le PLU en vigueur au stade de la rédaction du dossier de site.



Extrait du plan de zonage du PLU

Le tableau ci-dessous dresse une synthèse du PLU. Malgré cette synthèse, les concepteurs sont tenus de prendre connaissance et d'appliquer le PLU en vigueur à la date de remise de leur prestation.

Dénomination	Synthèse de la réglementation
Destinations	En sous-secteur AU1-1 , dans le cadre du projet urbain du secteur gare TGV, les constructions complémentaires à destination hôtelière, artisanale, commerciale, et de bureaux seront admises au-delà du seuil de 25 %
Emprise bâtie	Non réglementée
Recul	Les constructions doivent être implantées : A une distance de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ne pouvant être inférieure à 5.00 m. A une distance minimale de 3.00 m par rapport aux emprises publiques. Des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur AU1-1.

Retraits Limites séparative	Dans le secteur AU1-1 , les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif respecteront le prospect I > ou = 1/2h avec un minimum de 3,00m.
Espaces pleine terre	<p>Un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre. Il est défini comme suit :</p> <p>Secteur AU1 : au moins 20%</p> <p>Lorsque le périmètre d'opération rentre dans un rayon de moins de 200m d'un parc ou jardin urbain identifié dans la Trame Verte et Bleue et accessible, il ne sera pas exigé d'espace vert paysagé supplémentaire si leur superficie est inférieure à celle du parc ou jardin urbain en question. Les espaces libres seront aménagés de manière à assurer des liaisons douces vers cet équipement public.</p>
Hauteur	<p>Hauteur maximale front de rue h : 15 m Hauteur absolue H < 15 m</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas fixé de règle de hauteur.</p>
Stationnements Véhicules motorisés	<p>Bureaux : Secteur AU1-1 : 1 place pour 90 m² de SDP Ces aires doivent être plantées à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En linéaire de voirie (longitudinal) : 1 arbre pour 2 places. - Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places. <p>Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings publics et de la possibilité de foisonner.</p>
Stationnements vélos	<p>Cet espace doit, être sécurisé, couvert et accessible, soit dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des bâtiments.</p> <p>Pour les lieux de travail : 1 place pour 5 postes de travail</p> <p>Pour les établissements recevant un public nombreux (cinémas, restaurants, collèges, équipements sportifs et culturels...) : 1 place pour 10 personnes.</p>
Espaces boisés classés	Sans objet
Accès au terrain	Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

<p>Aspect des constructions</p>	<p>Toute construction et autre mode d'occupation du sol doit participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.</p> <p>Dans les secteurs d'entrées de ville, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues des autoroutes, voies express, déviations ou routes à grande circulation concernées. Le traitement des constructions, des annexes, d'éléments complémentaires (tels que les auvents...) ainsi que le nombre et les proportions des divers percements, devront répondre à des préoccupations de qualité architecturale et avoir été étudiés au regard des nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation. Les justifications nécessaires devront être apportées.</p> <p>Il n'est pas fixé de prescription concernant les toitures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Clôture</p>	<p>Les clôtures seront soumises obligatoirement à une demande de déclaration préalable dans les secteurs situés dans le PPR (délibération du conseil municipal du 20 janvier 2008). Dans ces secteurs les clôtures seront composées d'un grillage à grosses mailles ou de claies sur murette de 0.20 m au maximum. Elles devront être ajourées de 80% de la surface.</p> <p><u>Hauteur des clôtures :</u> Zones d'habitat et zones mixtes : L'ensemble de la clôture ne peut excéder 2.00 m.</p> <p>Dans le cadre des échanges avec les services instructeurs lors des études préalables, une dérogation est envisageable pour augmenter cette hauteur à 2,5 m pour des questions de sécurité conformément aux demandes du programme si une justification est fournie dans la notice du permis de construire au titre de la nature de l'établissement et des dispositions nécessaires pour assurer sa sûreté</p>
<p>Assainissement</p>	<p><u>Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.</p> <p>Dispositions complémentaires spécifiques aux zones à urbaniser : En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.</p>

	<p><u>Bassins de rétention :</u> En cas de réalisation de bassins de rétention en terrains propres à l'opération, ceux-ci seront paysagés et accessibles. La superficie de ces bassins sera intégrée dans la surface des espaces verts à condition qu'ils représentent les caractéristiques d'une zone de rétention paysagée accessible au public.</p> <p><u>Eaux usées et vannes</u> Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées, sans stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public ou privé.</p>
--	--

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Le site n'est pas concerné par un périmètre Monument historique (source PLU).

Archéologie

Une demande volontaire de réalisation de diagnostic a été réalisée en 2010 par l'APIJ.

La préfecture a considéré que, après communication des résultats des études géotechniques, il apparaît que les terrains ont fait l'objet de forts remblais industriels et que les travaux prévus ne menacent aucunement les éventuels vestiges.

La demande a donc été abrogée par l'arrêté 10/509-8074.

Loi sur l'eau

Pour zones de superficie inférieure à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier.

L'avenue Abbe Pierre dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales, qui est actuellement l'exutoire des eaux pluviales de cette parcelle et continuera à l'être après la réalisation du projet.

Un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 2.1.5.0 si le projet collectait plus de 10 000m², avec un rejet dans les eaux douces superficielles, dans le sol ou sur le sol.

Or, le projet (Assises + TJ provisoire) va collecter moins de 10 000m². De plus, il va aussi rejeter ses eaux dans un réseau pluvial existant (qui ne correspond ni aux eaux douces superficielles, ni dans sol, ni sur le sol).

Dans ces conditions, le projet ne relève pas de cette rubrique.

En revanche, même sans être soumis à loi sur l'eau, **le projet devra prévoir des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols, à hauteur de 100 litres par m² imperméabilisé.**

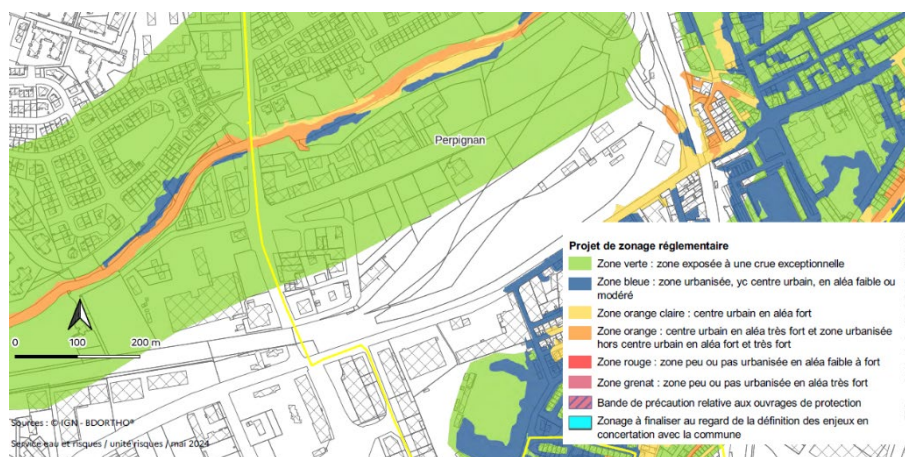
6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Plan de prévention des risques naturels

La commune de Perpignan est concernée par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) avec des aléas inondation et mouvement de terrain notamment. Le site du projet est en zone d'aléa modéré.

Au regard du PPRI, la parcelle est soumise à l'aléa exceptionnel lié au risque inondation, ce qui oblige :

- ▶ à implanter le RDC hors d'eau, à +20 cm du terrain naturel ;
- ▶ à compenser l'imperméabilisation à raison de 100L/m².

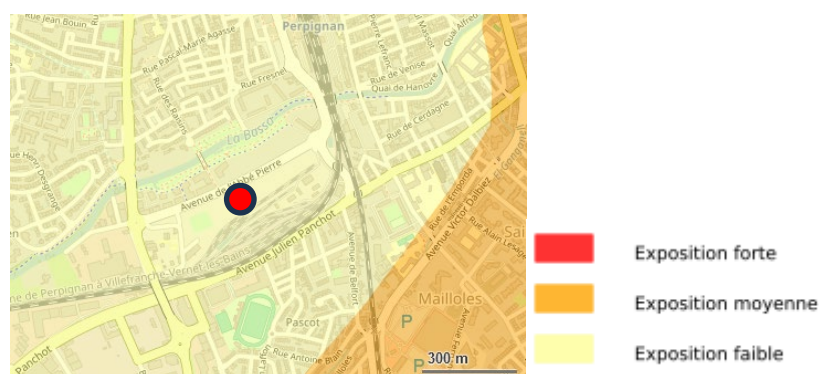


Zonage PPRI (source : DDTM66)

Mouvements de terrain

La commune est concernée par un PPRN risque de mouvement de terrain approuvé.

Retrait-gonflement des argiles



Source : infoterre - BRGM

Le site est exposé au retrait-gonflement des argiles avec un niveau d'exposition faible.

Cavités

Aucune cavité recensée dans un rayon de 500 m.

Le site n'est pas soumis au risque minier.

Sismicité

Le site est soumis au risque sismique en zone 3, c'est-à-dire de **risque modéré**. On considérera un sol de classe **E**.

Le respect des règles de construction bâtiment **de catégorie III** est attendu.

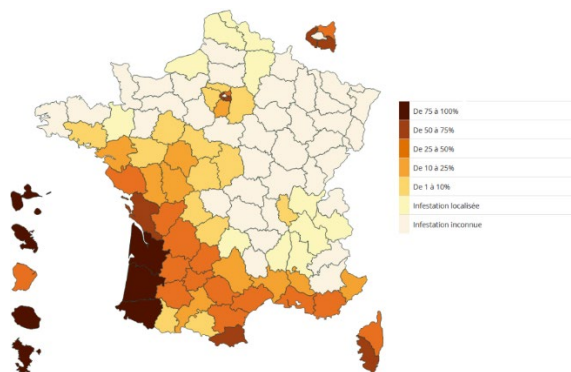
Sites pollués recensés

Il n'a pas été recensé de site pollué dans un rayon de 500m autour du site.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Il n'a pas été recensé de canalisation de transport de matière dangereuse dans un rayon de 500 m autour du site (gaz, hydrocarbure, produits chimiques).

Termites

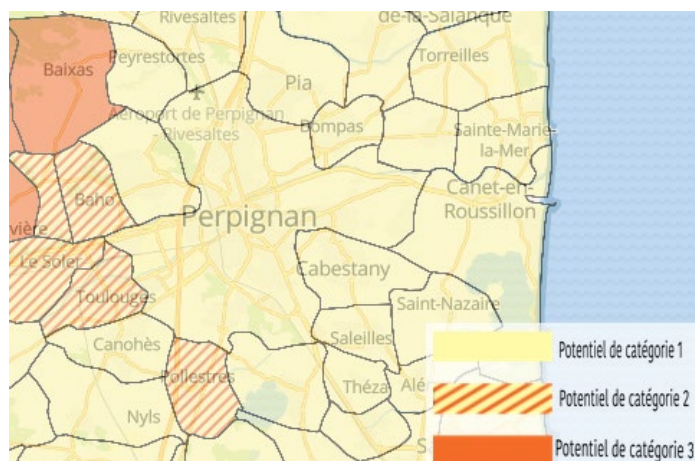


Source : observatoire national termite

Le site est concerné par le risque de présence de termite avec un niveau d'infestation des Pyrénées-Orientales de 50 à 75%.

- **Le projet intégrera cette contrainte en proposant un dispositif adapté.**

Radon



Source : Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire

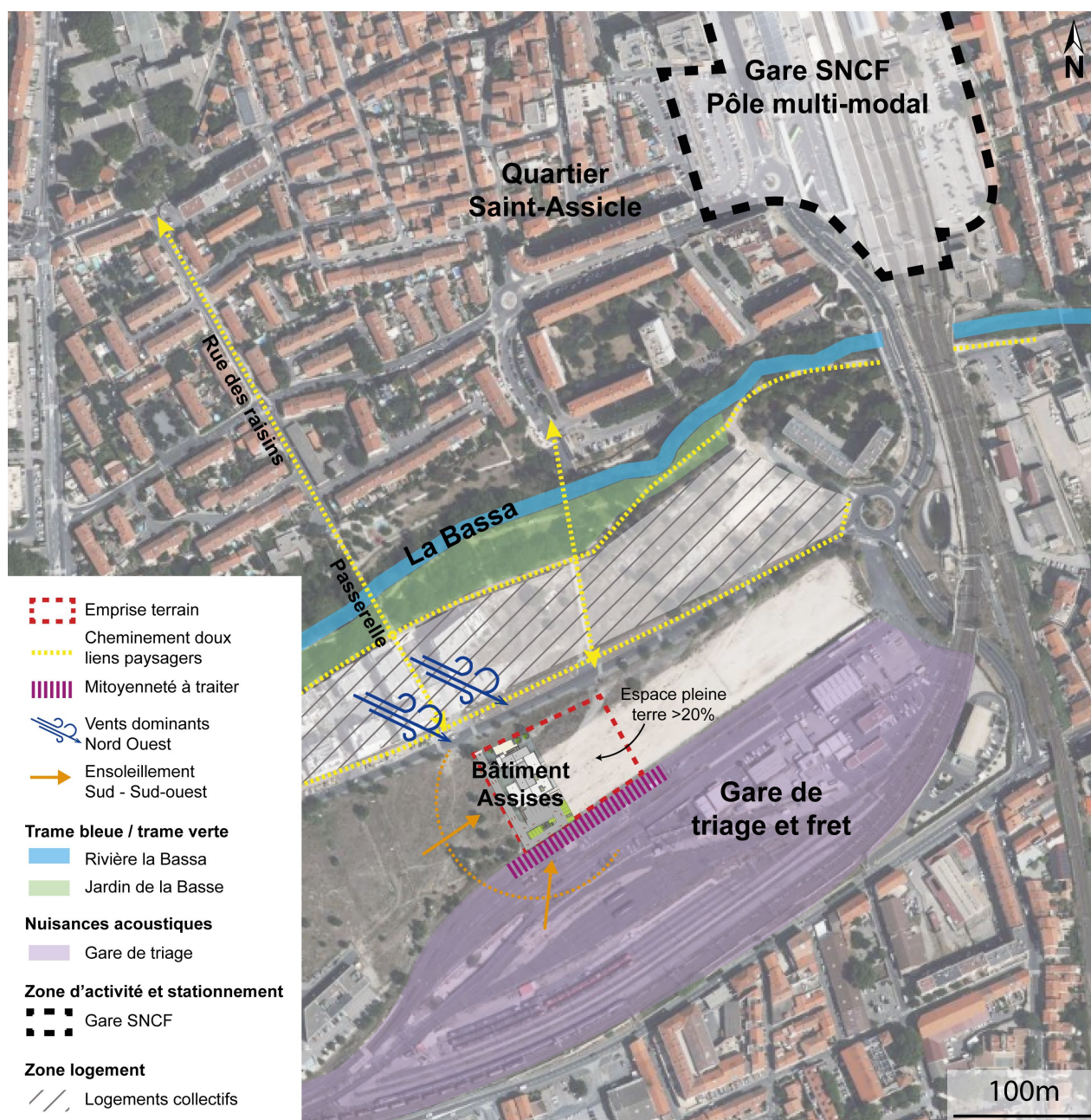
Le potentiel de radon donne un niveau de risque de présence de radon à l'échelle de la commune. Perpignan se trouve en zone de potentiel de catégorie 1 sur une échelle de 3, c'est-à-dire la probabilité la plus faible de présence de radon.

Centrale nucléaire et installation nucléaire

Il n'est pas recensé d'installation nucléaire dans un rayon de 10km.

Il n'est pas recensé de centrale nucléaire dans un rayon de 20km.

7. SYNTHÈSE



- ▶ Terrain de 3 900 m² de surface avec **20% à conserver en pleine terre** soit 780 m²
- ▶ Site en zone mixte sur **quartier en cours de requalification** entre la gare de triage et la rivière la Bassa, au sud du quartier de Saint-Assise
- ▶ **PPRI – aléa exceptionnel** : Niveau Plancher bas : +0,20 m TN
- ▶ **Zone sismique modérée** (sol de type E, ouvrage de catégorie III)
- ▶ **Nuisances acoustiques** dues à la gare de triage (catégorie 1)
- ▶ **Cheminements doux, perméabilités paysagères** à renforcer en lien avec les accès piétons depuis la gare et les stationnements actuels
- ▶ Des **contraintes climatiques** (vent fort Nord ouest, et fort ensoleillement au sud ouest)
- ▶ Rétention des EP à intégrer au projet, (bassin de rétention, casiers ou noue à créer)