



**PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général

de la zone de défense et de sécurité Sud

Secrétariat général pour l'administration

du ministère de l'intérieur Sud

**Construction d'une annexe judiciaire
Description des lots**

MAITRE D'OUVRAGE :

ÉTAT Ministère de l'Intérieur

Pouvoir adjudicateur :

Préfet de la zone de défense et sécurité Sud.

Conducteur d'opération :

SGAMI SUD – Direction de l'Immobilier

Bureau Régional des Affaires Immobilières Occitanie

Aout 2025

TABLE DES MATIERES

1	LOT 01 - SETE	4
1.1	Description du projet	4
1.2	OBJET DE L'OPÉRATION	4
1.3	Analyse du site et de son environnement	4
1.3.1	Localisation du site d'étude.....	4
1.3.2	Contexte urbain et accessibilité	4
1.3.3	Le foncier et son occupation	5
1.3.4	Sous-sol et réseaux.....	6
1.4	L'enveloppe financière.....	6
2	LOT 02 - Nîmes.....	7
2.1	Description du projet	7
2.2	OBJET DE L'OPÉRATION	7
2.3	Analyse du site et de son environnement	7
2.3.1	Localisation du site d'étude.....	7
2.3.2	Contexte urbain et accessibilité	7
2.3.3	Le foncier et son occupation	7
2.3.4	Sous-sol et réseaux.....	9
2.4	L'enveloppe financière.....	9
3	LOT 03 - PERPIGNAN.....	10
3.1	Description du projet	10
3.2	OBJET DE L'OPÉRATION	10
3.3	Analyse du site et de son environnement	10
3.3.1	Localisation du site d'étude.....	10
3.3.2	Contexte urbain et accessibilité	10
3.3.3	Le foncier et son occupation	10
3.3.4	Sous-sol et réseaux.....	11
3.4	L'enveloppe financière.....	12
4	LOT 04 – Toulouse - cornebarrieu	13
4.1	Description du projet	13
4.2	OBJET DE L'OPÉRATION	13
4.3	Analyse du site et de son environnement	13
4.3.1	Localisation du site d'étude.....	13
4.3.2	Contexte urbain et accessibilité	13

4.3.3	Le foncier et son occupation	13
4.3.4	Sous-sol et réseaux	15
4.4	L'enveloppe financière.....	15

1 LOT 01 - SETE

1.1 DESCRIPTION DU PROJET

Les salles d'audience spécialement aménagées, à proximité immédiate des CRA, accueillent :

- les audiences du juge des libertés et de la détention, et le cas échéant de la cour d'appel ;
- ainsi que celles du tribunal administratif.

Elles concernent les étrangers placés en rétention administrative et, lorsque le CRA est situé à proximité d'un aéroport pourvu d'une zone d'attente, les étrangers maintenus en zone d'attente.

L'audience est publique. Elle est régie par le code de l'entrée, du séjour, des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) aux articles L. 922-3 (TA), L. 743-7 et L. 743-8 (JLD/rétention administrative en CRA), L.342-6 et L. 342-7 (JLD/zone d'attente).

*Le juge peut statuer dans cette salle ou prévoir que l'audience se déroule avec l'utilisation de **moyens de télécommunication audiovisuelle garantissant la confidentialité de la transmission**. Toutefois, les deux salles reliées par un système de vidéoaudience obéissent aux mêmes principes.*

1.2 OBJET DE L'OPÉRATION

Construction d'une annexe judiciaire sur la parcelle du CRA de Sète

1.3 ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.3.1 Localisation du site d'étude

15 Quai François MAILLOL – 34200 SÈTE Il existe 2 adresses distinctes sur ce site, l'entrée principale au 15 et une entrée secondaire au 15 bis.

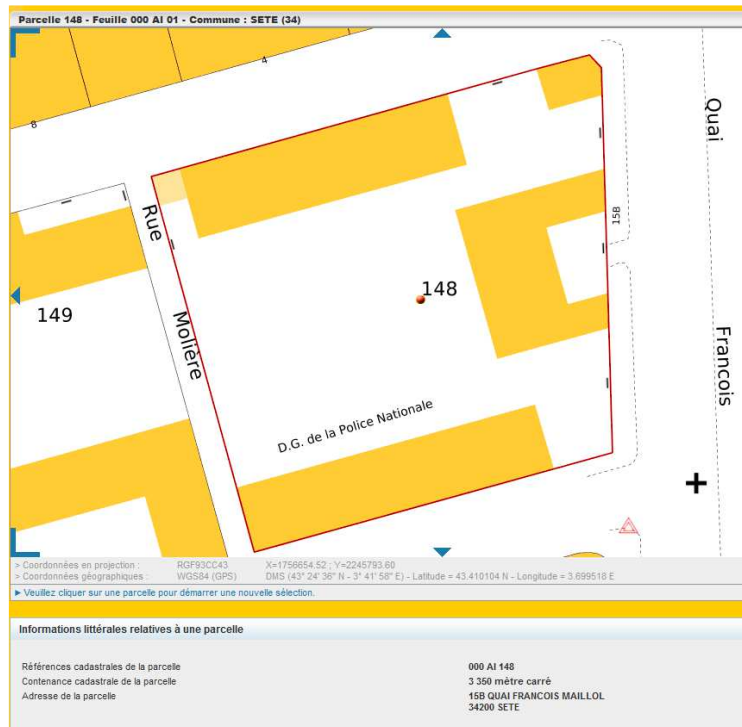


1.3.2 Contexte urbain et accessibilité

- ✓ Accessibilité, accès Véhicules+ transports commun
- ✓ Sens de circulation actuel Double sens
- ✓ Stationnement Stationnement dans la rue
- ✓ Équipements situés à proximité directe du site d'étude Arrêt de bus

1.3.3 Le foncier et son occupation

- ✓ Parcelle et propriété Parcelle 000 AI 148 propriété de l'État



- ✓ Occupation / reportage photos



- ✓ PLU et servitudes Pas de servitudes mais La parcelle AI n°148 est située dans le site patrimoniale remarquable de Sète et l'édifice est identifié dans le règlement du SPR comme édifice remarquable et donc l'éventuelle extension devra être réalisée en accord avec l'édifice existant
- ✓ Cas spécifique du stationnement Emprise trop exiguë, pas de possibilité de stationnement pour avocats et magistrats dans le cadre de ce projet.

1.3.4 Sous-sol et réseaux

- ✓ Contraintes géotechniques NON
- ✓ Contraintes topographiques NON
- ✓ Contraintes environnementales Le CRA de Sète est implanté dans l'enceinte du SD PAF et cet établissement est situé en zone 1 UB2 du PLU qui est impacté par le PPRI notamment concernant l'accès en cas de débordement des canaux zone BU
- ✓ Archéologie NON
- ✓ État des réseaux BON

1.4 L'ENVELOPPE FINANCIERE

Le montant des travaux est estimé à 425 000,00€TTC.

2 LOT 02 - NIMES

2.1 DESCRIPTION DU PROJET

Les salles d'audience spécialement aménagées, à proximité immédiate des CRA, accueillent :

- les audiences du juge des libertés et de la détention, et le cas échéant de la cour d'appel ;
- ainsi que celles du tribunal administratif.

Elles concernent les étrangers placés en rétention administrative et, lorsque le CRA est situé à proximité d'un aéroport pourvu d'une zone d'attente, les étrangers maintenus en zone d'attente.

L'audience est publique. Elle est régie par le code de l'entrée, du séjour, des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) aux articles L. 922-3 (TA), L. 743-7 et L. 743-8 (JLD/rétention administrative en CRA), L.342-6 et L. 342-7 (JLD/zone d'attente).

*Le juge peut statuer dans cette salle ou prévoir que l'audience se déroule avec l'utilisation de **moyens de télécommunication audiovisuelle garantissant la confidentialité de la transmission**. Toutefois, les deux salles reliées par un système de vidéoaudience obéissent aux mêmes principes.*

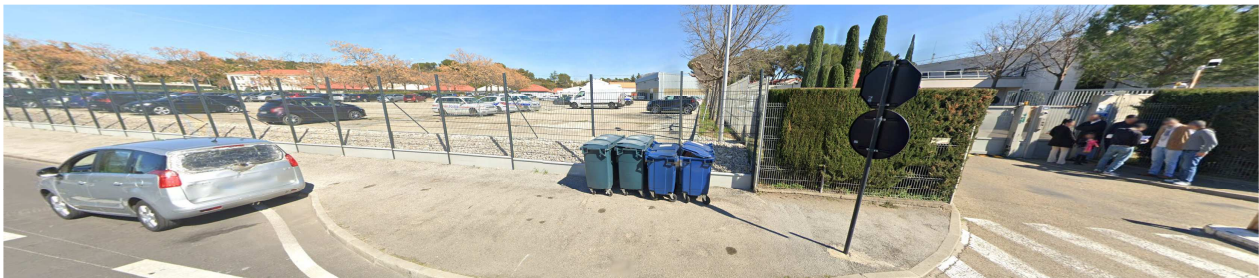
2.2 OBJET DE L'OPÉRATION

Construction d'une annexe judiciaire et d'un parking

2.3 ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.3.1 Localisation du site d'étude

162 Avenue Clément ADER – 30000 NÎMES

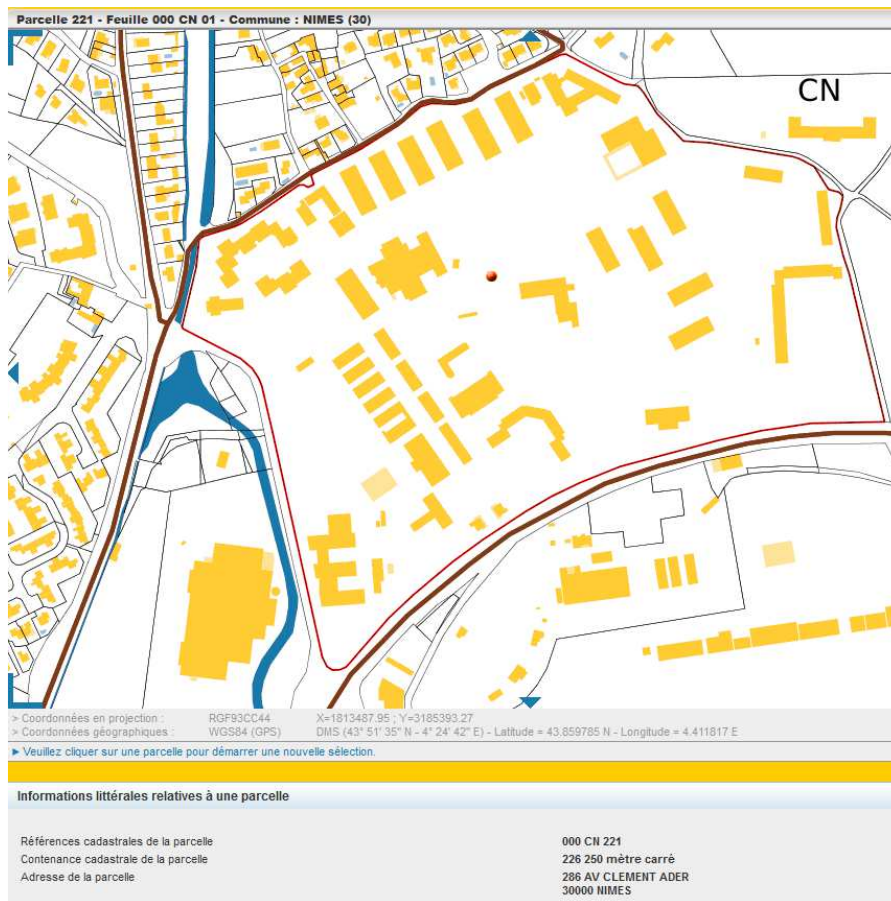


2.3.2 Contexte urbain et accessibilité

- ✓ Accessibilité, accès Véhicules + transports commun
- ✓ Sens de circulation actuel Double sens
- ✓ Stationnement Pas de possibilité de stationnement dans l'avenue
- ✓ Équipements situés à proximité directe du site d'étude Arrêt de bus

2.3.3 Le foncier et son occupation

- ✓ Parcelle et propriété Parcelle 000 CN 221 propriété de l'État



✓ Occupation / reportage photos



✓ PLU et servitudes Pas de servitudes

- ✓ Cas spécifique du stationnement Le projet sera implanté sur le parking de 35 places des fonctionnaires CRA ce qui rendra difficile la possibilité de stationnement pour avocats et magistrats dans le cadre de ce projet.

2.3.4 *Sous-sol et réseaux*

- ✓ Contraintes géotechniques NON
- ✓ Contraintes topographiques NON
- ✓ Contraintes environnementales Le CRA de Nîmes est implanté dans l'enceinte de l'École Nationale et cet établissement est situé en zone UM du PLU qui est impacté par le PPRI notamment pour son accès Avenue Clément Ader en aléa très fort et pour le terrain et les espaces proches du CRA en aléas modérés et résiduels.
- ✓ Archéologie NON
- ✓ État des réseaux BON

2.4 L'ENVELOPPE FINANCIERE

Le montant des travaux est estimé à 880 000,00€TTC.

3 LOT 03 - PERPIGNAN

3.1 DESCRIPTION DU PROJET

Les salles d'audience spécialement aménagées, à proximité immédiate des CRA, accueillent :

- les audiences du juge des libertés et de la détention, et le cas échéant de la cour d'appel ;
- ainsi que celles du tribunal administratif.

Elles concernent les étrangers placés en rétention administrative et, lorsque le CRA est situé à proximité d'un aéroport pourvu d'une zone d'attente, les étrangers maintenus en zone d'attente.

L'audience est publique. Elle est régie par le code de l'entrée, du séjour, des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) aux articles L. 922-3 (TA), L. 743-7 et L. 743-8 (JLD/rétention administrative en CRA), L.342-6 et L. 342-7 (JLD/zone d'attente).

*Le juge peut statuer dans cette salle ou prévoir que l'audience se déroule avec l'utilisation de **moyens de télécommunication audiovisuelle garantissant la confidentialité de la transmission**. Toutefois, les deux salles reliées par un système de vidéoaudience obéissent aux mêmes principes.*

3.2 OBJET DE L'OPÉRATION

Construction d'une annexe judiciaire

3.3 ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.3.1 Localisation du site d'étude

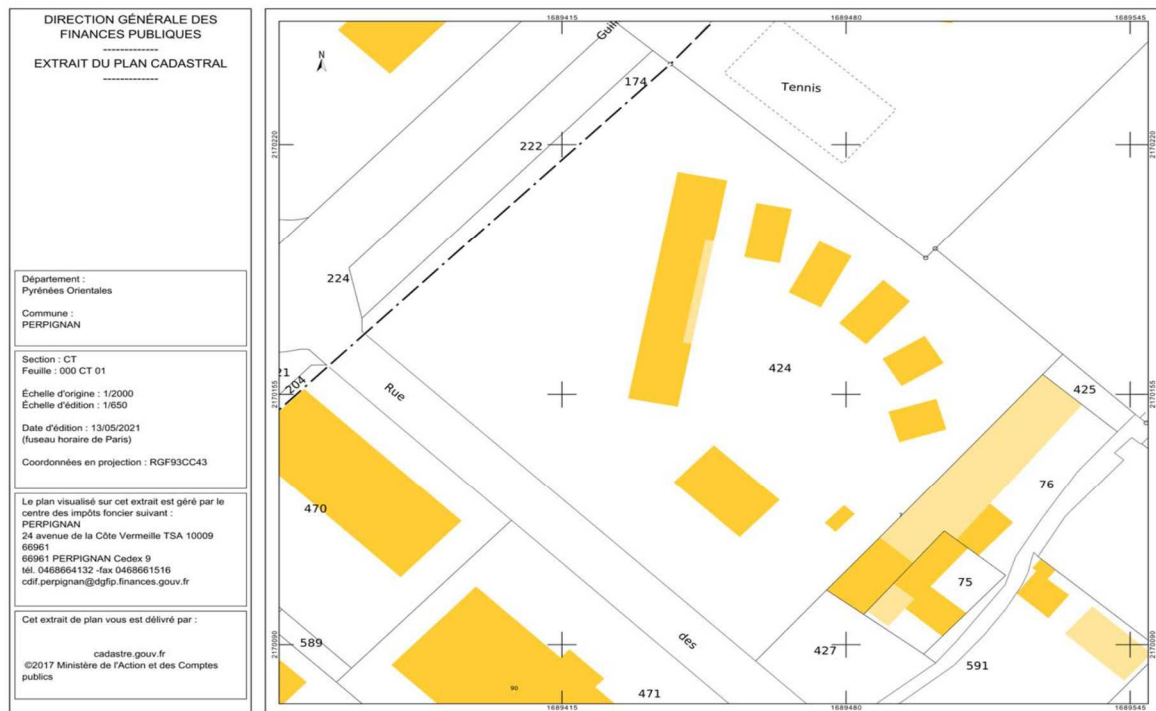
Rue des frères voisins 66000 Perpignan

3.3.2 Contexte urbain et accessibilité

- ✓ Accessibilité, accès Véhicules+ transports commun
- ✓ Sens de circulation actuel Double sens
- ✓ Stationnement Stationnement dans la rue
- ✓ Équipements situés à proximité directe du site d'étude Arrêt de bus

3.3.3 Le foncier et son occupation

- ✓ Parcelle et propriété En attente découpage parcelle CRA 000 CW 174 et 000 CT 424 propriété de l'état par géomètre
- ✓ Occupation / reportage photos



- ✓ PLU et servitudes Pas de servitudes
- ✓ Cas spécifique du stationnement Des stationnements pour avocats et magistrats seront réalisés dans le cadre du projet

3.3.4 Sous-sol et réseaux

- ✓ Contraintes géotechniques NON
- ✓ Contraintes topographiques NON
- ✓ Contraintes environnementales NON
- ✓ Archéologie NON

✓ État des réseaux BON

3.4 L'ENVELOPPE FINANCIERE

Le montant des travaux est estimé à 880 000,00€TTC.

4 LOT 04 – TOULOUSE - CORNEBARRIEU

4.1 DESCRIPTION DU PROJET

Les salles d'audience spécialement aménagées, à proximité immédiate des CRA, accueillent :

- les audiences du juge des libertés et de la détention, et le cas échéant de la cour d'appel ;
- ainsi que celles du tribunal administratif.

Elles concernent les étrangers placés en rétention administrative et, lorsque le CRA est situé à proximité d'un aéroport pourvu d'une zone d'attente, les étrangers maintenus en zone d'attente.

L'audience est publique. Elle est régie par le code de l'entrée, du séjour, des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) aux articles L. 922-3 (TA), L. 743-7 et L. 743-8 (JLD/rétention administrative en CRA), L.342-6 et L. 342-7 (JLD/zone d'attente).

*Le juge peut statuer dans cette salle ou prévoir que l'audience se déroule avec l'utilisation de **moyens de télécommunication audiovisuelle garantissant la confidentialité de la transmission**. Toutefois, les deux salles reliées par un système de vidéoaudience obéissent aux mêmes principes.*

4.2 OBJET DE L'OPÉRATION

Construction d'une annexe judiciaire et d'un parking

4.3 ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

4.3.1 Localisation du site d'étude

Avenue Latécoère 31700 Cornebarrieu

4.3.2 Contexte urbain et accessibilité

- ✓ Accessibilité, accès Véhicules+ transports commun
- ✓ Sens de circulation actuel Double sens
- ✓ Stationnement Stationnement centre commercial le plus proche
- ✓ Équipements situés à proximité directe du site d'étude Arrêt de bus

4.3.3 Le foncier et son occupation

- ✓ Parcelle et propriété COT avec Toulouse Métropole

▪ Occupation et utilisation du sol interdites :

Toutes constructions à l'exception de celles destinées aux activités aéronautiques, les résidences hôtelières, les terrains de campings, les carrières et gravières.

▪ Occupation et utilisation soumises à conditions particulières :

Uniquement de l'habitation nécessaire au fonctionnement des bâtiments existants.

▪ Implantation par rapport aux voies publiques :

6m de l'emprise des autres voies existantes ou projetées à l'exception des voies piétonnes.

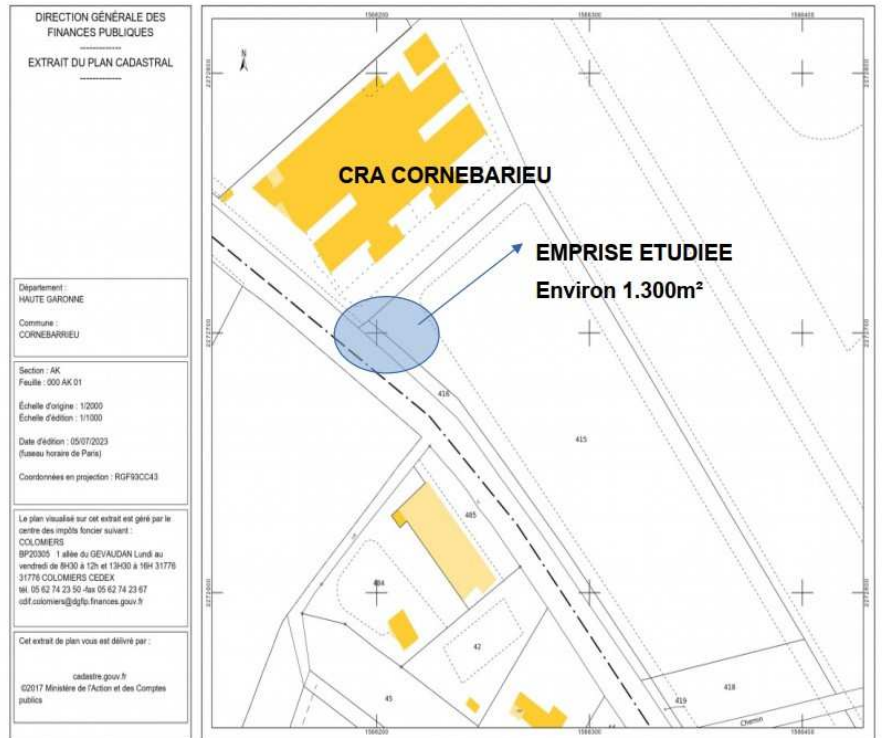
▪ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4m, les annexes pourront être implantées en limite de propriété.

▪ Hauteur des constructions :

Hauteur limitée par les servitudes aéronautiques et radio électriques de l'aéroport: **6,50m** sous sablière ou acrotère. +3,50m pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement (10 % de l'emprise au sol).

Des réunions ont été réalisées avec les services instructeurs (Toulouse Métropole et DDT), seul l'article sur « l'Occupation et utilisation soumises à conditions particulières » pose problème.



Le Bassin de rétention est situé sur les parcelles 416, 415, 418, 419 pour une surface d'environ 22.000,m²

✓ Occupation / reportage photos



✓ PLU et servitudes En attente validation PLUIH de Toulouse

✓ Cas spécifique du stationnement Des stationnements pour avocats et magistrats seront réalisés dans le cadre du projet

4.3.4 *Sous-sol et réseaux*

- ✓ Contraintes géotechniques Etudes en cours
- ✓ Contraintes topographiques Bassin de rétention
- ✓ Contraintes environnementales Etudes en cours
- ✓ Archéologie NON
- ✓ État des réseaux BON

4.4 L'ENVELOPPE FINANCIERE

Le montant des travaux est estimée à 1 080 000,00€TTC.