

## RECHERCHES FONCIERES POUR L'IMPLANTATION D'UNE MAISON D'ARRET EN AGGLOMERATION

Le présent cahier des charges vise à définir les besoins fonciers et à décrire les principales caractéristiques d'une maison d'arrêt, et de son site d'implantation.

### 1. Données relatives à l'établissement

---

Les données suivantes sont fournies à titre indicatif, le programme précis de cette opération étant susceptible d'évoluer en fonction des besoins de l'administration pénitentiaire.

- **Types d'établissement : maison d'arrêt de 400 à 600 places**
- **Extérieur de l'établissement**
  - Domaine pénitentiaire clôturé,
  - Aménagement paysagers, parkings personnel et visiteurs,
  - Bâtiment support de faible hauteur (accueil de familles, locaux des personnels...),
  - Enceinte de l'établissement constituée d'un mur béton de 6m de haut, avec présence éventuelle de 2 miradors (environ 20 m de haut).
- **Intérieur de l'enceinte bâtie**
  - Entre 25 000 à 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Certains bâtiments d'hébergement construits en enceinte peuvent atteindre 20 m ; visibilité acceptée, le cas échéant, des étages hauts et des toitures,
  - Pour des raisons de sûreté, un glacis intérieur à l'enceinte tient à une distance d'environ 30 m les bâtiments de la détention.

### 2. Données relatives au site

---

Les caractéristiques précisées dans cette partie pour le site d'implantation sont avant tout des ordres de grandeur, des adaptations peuvent être étudiées par le ministère de la justice en lien avec les services déconcentrés de l'Etat (sauf mention contraire dans le document).

#### 2.1. Caractéristiques physiques du site

- **Superficie :**  
10 à 15 ha.
- **Géométrie de l'emprise :**  
Terrain de forme globalement régulière permettant l'inscription de l'emprise d'un quadrilatère de 9 ha environ (soit environ 300 X 300 m si c'est un carré, ou autre forme régulière de même surface, en évitant des terrains excessivement étirés).
- **Topographie :**  
L'environnement proche ne devra pas permettre de vues plongeantes, depuis une position extérieure de surplomb, sur l'établissement.

## 2.2. Desserte. L'accès au site en impasse doit être évité.

- **Transports en commun :**

Une desserte par les transports en commun doit être possible, au besoin en réalisant une extension ou création de ligne afin de raccorder le site au réseau environnant.

- **Accès routier :**

Le réseau routier environnant, bien connecté au réseau routier principal, doit permettre en raccordement du site sur une voie d'un gabarit de 6 mètres de large minimum, apte à recevoir la circulation de camions de fort tonnage (13 T à l'essieu)

- **Viabilité du terrain :**

Le terrain doit être à proximité d'une zone viabilisée afin de permettre sans grandes difficultés le raccordement des bâtiments aux réseaux divers (eau, assainissement, électricité et téléphonie et sauf cas particulier, gaz).

## 2.3. Localisation

**Les modalités d'accès aux équipements publics suivants doivent être identifiées** (nature de la connexion, facilité d'accès) **et précisées** (temps de transport en minutes) :

- **Depuis le site proposé et dans l'ordre de proximité souhaité** (ordre de grandeur souhaitable : 30 minutes) :
  - Vers le **Tribunal judiciaire de rattachement**
  - Vers les **centres hospitaliers**
  - Proximité des forces **de sécurité intérieure**
- **Par rapport à l'environnement proche :**
  - **Le bassin d'habitat local** doit permettre d'envisager des logements locatifs pour les personnes de l'établissement ainsi que des équipements collectifs permettant leur installation dans de bonnes conditions (écoles, commerces, transports en commun).
  - **Le tissu urbain environnant doit permettre la disponibilité, à proximité de l'établissement, de partenaires** associatifs ou privés (missions locales, pôle emploi, centre de soins, structure d'hébergement...).

## 2.4. Foncier/urbanisme/servitudes

- **Propriété :**
  - Propriété publique ou privée, des procédures d'expropriation peuvent être mises en œuvre.
- **Droits des sols :**
  - Une non-conformité avec une DTA est à éviter.
  - Les autres documents d'urbanisme peuvent sauf cas particulier être mis en comptabilité.
- **Servitudes particulières :**
  - Le terrain doit être **en dehors de toutes zones pouvant nécessiter des contraintes d'évacuation fortes** (zones inondables, périmètre dit « Seveso »).
  - Le site ne peut pas être **survolé à basse altitude** : La proximité d'un aéroport ou aérodrome, en particulier dans l'axe des pistes, est problème.
  - Les sites présentant **une forte sensibilité écologique**, nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de déplacement ou destruction d'espèces protégées, sont à éviter.

- **Autres contraintes du site :**

Les autres contraintes de site sont à recenser pour chaque site envisagé, et feront l'objet d'une approche globale par l'agence publique pour l'immobilier de la justice (notamment présomption de zone humide, périmètre de protection de captage d'eau potable, sensibilité archéologique, risque pyrotechnique, périmètre monument historique, risques technologiques, réseaux de transport gaz ou d'électricité traversant le site).