

## RECHERCHES FONCIERES POUR L'IMPLANTATION D'UNE MAISON D'ARRET EN ZONE URBAINE DENSE

La recherche doit permettre la construction d'une **maison d'arrêt sur une emprise foncière réduite, située en zone urbaine (centre urbain ou quartier péri-urbain)**, pour laquelle la qualité de desserte, notamment en transport en commun, est une priorité absolue.

Le présent cahier des charges vise à définir les besoins fonciers et à décrire les principales caractéristiques de ce type de 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 est susceptible d'évoluer en fonction des besoins de l'administration pénitentiaire.

- Maison d'arrêt de 400 à 600 places,
- Domaine pénitentiaire dont l'enceinte est constituée d'un mur de béton de 6m de haut, avec présence éventuelle de 2 miradors (environ 20m de haut),
- Aménagement paysagers souhaitables,
- Certains bâtiments d'hébergement construits en enceinte peuvent laisser apparaître les étages hauts et les toitures, au-delà du mur d'enceinte.

**Le programme pourra être adapté en fonction des opportunités foncières disponibles.**

### 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. **Desserte :**

**La vocation de ce type d'établissement en zone urbaine nécessite une desserte existante très dense : c'est une donnée essentielle pour le bon fonctionnement.**

- **Transports en commun :**  
Une desserte par les transports en commun est indispensable, au besoin en réalisant une extension de ligne afin de raccorder le site au réseau environnant.
- **Accès routier :**  
Le réseau routier environnant, bien connecté au réseau routier principal, doit permettre un 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). L'accès au site en impasse doit être évité.
- **Viabilité du terrain :**  
Le terrain doit être situé à proximité d'une zone viabilisée afin de permettre sans grandes difficultés le raccordement des bâtiments sur les réseaux divers : eau, assainissement, électricité et téléphonie et sauf cas particulier, gaz. En cas d'absence de certains réseaux, la faisabilité de principe doit être acquise.

## 2.2. Caractéristiques physiques du site

- **Superficie :**  
5 ha environ
- **Géométrie de l'emprise :**  
Une forme régulière est à rechercher, étant précisé que les sites identifiés comme répondant globalement au présent cahier des charges feront l'objet d'une simulation d'insertion pour valider les grandes lignes de la faisabilité de l'opération.
- **Topographie :**  
Idéalement, l'environnement proche ne devra pas permettre de vues plongeantes, depuis une position extérieure de surplomb, sur l'établissement. A défaut, il conviendra que les vues plongeantes soient aussi limitées que possible.

## 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).