



PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Amexia
CONSEIL

C.R.A.
CENTRE DE RÉTENTION ADMINISTRATIVE
↑
**ADMISSIONS
RÉTENTION**

ETUDE DE FAISABILITE

Création d'un Centre de Rétention
Administrative (C.R.A) sur la commune de
Luynes (13)

Suivi des modifications		
Version	Date	Modifications
V1	Avril 2024	Version initiale
V2	Novembre 2024	Intégration arbitrages SGAMI et apport de précisions

Objet – Tranche ferme

Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une étude de potentialité et de faisabilité afin de créer un Centre de Rétention Administrative sur la commune de Luynes (13).

Maitre d'ouvrage



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Assistant à maîtrise d'ouvrage

Amexia
CONSEIL



PREAMBULE	1
PARTIE 1 – RAPPORT D’ANALYSE DE SITE	3
1.1. Présentation générale	4
1.2. Parcelles et options d’implantations étudiées	6
1.3. Recueil photographique	7
1.4. Etat des contraintes et opportunités	8
1.4.1. Composition et maîtrise foncière	8
1.4.2. Relief et analyse des pentes	9
1.4.3. Patrimoine	10
1.4.4. Servitudes	11
1.4.5. Réseaux	15
1.4.6. Accessibilité au site	16
1.4.7. Données climatiques	19
1.4.8. Risques, nuisances et pollution	22
1.4.9. Ressources locales	36
1.4.10. Contraintes d’aménagement et contexte réglementaire	39
Synthèse des contraintes de site	7
PARTIE 2 – PRESENTATION DU PROJET	9
2.1. Recueil des besoins	10
2.2. Grands principes de fonctionnalité	13
2.3. Tableau des surfaces	14
2.4. Schéma fonctionnel	28

2.5. Implantation retenue	29
2.5.1. Plan topographique.....	29
2.5.2. Schéma d'intention.....	30
2.5.3. Perspectives.....	31
2.6. ESTIMATION FINANCIERE PREVISIONNELLE (HORS : ALEAS, TRAVAUX D'ELARGISSEMENT DES VOIRIES D'ACCES A LA FUTURE PARCELLE, MISE EN PLACE DE FONDATIONS PROFONDES, TRAVAUX SI PRESENCE EVENTUELLE D'EAU SUR LA PARCELLE ET AMENAGEMENT D'UN STAND DE TIR)	35
2.7. PLANNING PREVISIONNEL	36
ACTIONS A MENER AVANT LANCEMENT DE LA PROGRAMMATION	37

PREAMBULE

Les Centres de Rétention Administrative constituent un maillon essentiel de la chaîne de l'éloignement. Y sont désormais, à la demande du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer, placés prioritairement les étrangers en situation irrégulière susceptibles de constituer une menace pour la sécurité et l'ordre public et dont l'éloignement est prioritaire. Ces situations représentent 90% des placements en C.R.A aujourd'hui.

Depuis 2017, le nombre de place de rétention a augmenté de 1 400 à 1 869 places aujourd'hui disponibles. Conformément à la loi d'orientation et de programmation du ministère de l'Intérieur (LOPMI) et notamment à l'amendement adopté sur la proposition de M. Ciotti, un objectif de 3 000 places a été fixé à l'horizon 2027.

Dans cette perspective, le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer a annoncé la création de plusieurs CRA supplémentaires d'ici 2027. Ils seront localisés à Dijon, Oissel, Nantes, Béziers, Aix-en-Provence, Goussainville, Nice, Olivet, Mérignac, à Mayotte ainsi que dans le Dunkerquois.

Au total, les moyens dégagés entre 2017 et 2027 permettront un quasi doublement de la capacité des centres de rétention administrative. Entre 2017 et 2022, la première phase du « plan CRA » a permis un fort accroissement de la capacité immobilière et opérationnelle de rétention.

En 2018, la capacité d'accueil de certains CRA a été étendue, ce qui a permis une augmentation du nombre de places à 1 564 en hexagone. Ce fut le cas dans le centre de Strasbourg-Geispolsheim, de Nîmes, de Metz, du Mesnil-Amelot, et dans celui d'Hendaye. En 2019, des extensions immobilières dans les CRA de Nîmes et de Lyon ont permis une nouvelle hausse de la capacité d'accueil à hauteur de 1 634 places. Plusieurs extensions se sont poursuivies en 2020, dans les CRA de Lyon, de Coquelles et de Lille. En outre, un second CRA dénommé « Lyon 2 », disposant de 140 places, a été mis en service à Lyon en janvier 2022. Entre 2017 et fin 2023, le parc est ainsi passé de 1 488 places à 1 869 places, soit une augmentation de près de 400 places.

L'ouverture d'un nouveau CRA à Olivet est prévue pour le début de l'année 2024. Un autre CRA verra le jour à Bordeaux en 2026 sur le site de Mérignac. Par ailleurs, sont également programmés des projets de construction permettant d'étendre la capacité d'accueil, sur le site de Périchet au Mesnil-Amelot et de Nice d'ici 2027. Dans le de la première phase du « Plan CRA », ce sont donc 2 203 places qui sont prévues.

La seconde phase du « plan CRA » va permettre d'atteindre l'objectif de 3 000 places en CRA d'ici 2027

Pour la période de 2023 à 2027, qui constitue la deuxième phase du « plan CRA », un effort financier inédit de 240 millions d'euros sur 4 ans permettra d'atteindre l'objectif fixé dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation du ministère de l'Intérieur (LOPMI). Dans cet objectif, un appel à projets pour la création de nouveaux CRA a été lancé le 10 janvier 2023 et a permis de retenir plusieurs projets. Des nouveaux CRA seront implantés dans les villes de Dijon, Béziers, Aix/Luynes, Dunkerque, Goussainville, Nantes et Oissel. La construction d'un CRA supplémentaire à Mayotte est également prévue. La capacité d'accueil de chacun de ces centres sera de 140 places.

Le développement de capacités en locaux de rétention administrative (LRA) va permettre d'augmenter le taux de disponibilité effective des places de rétention

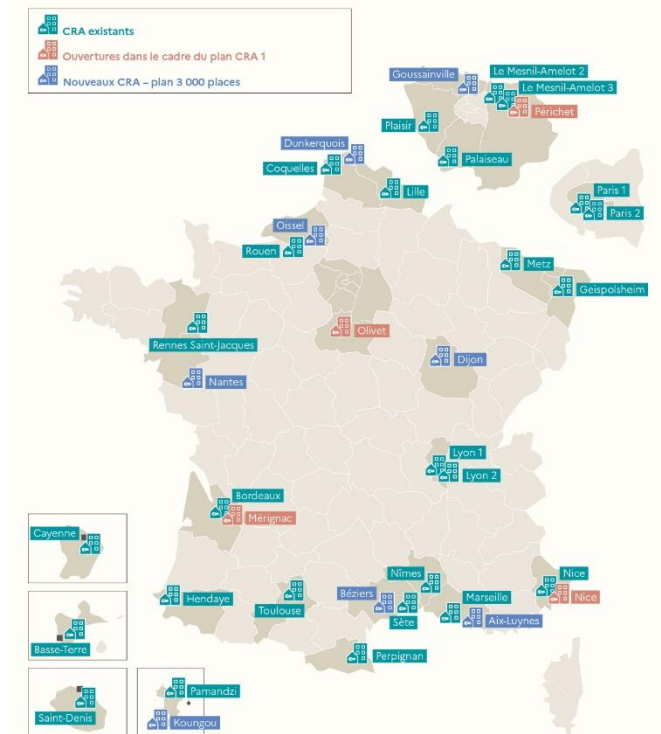
Les directives du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer du 3 août 2022 avaient posé l'objectif de l'augmentation d'un tiers des capacités de rétention en locaux de rétention administrative (LRA). Les LRA permettent le placement en rétention pour une courte durée (48 heures) d'étrangers qui ne peuvent être placés en centre de rétention en raison de circonstances particulières.

Dans cet objectif, 66 places supplémentaires vont être créés dans toute la France, dont 43 en 2024, portant ainsi à 174 places la capacité d'accueil en LRA en métropole à la fin de l'année à venir. Cela représentera une augmentation de 33% des places par rapport à fin 2022.

Enfin, les services du ministère mettent en œuvre un plan d'action pour augmenter la disponibilité effective des places en CRA, en réalisant des travaux d'entretien et de maintenance et en convertissant des places dédiées aux femmes et aux familles en places pour les hommes chaque fois que cela est pertinent. En 2023, ce sont ainsi en moyenne 300 places supplémentaires qui ont été rendues disponibles grâce à ce plan.¹

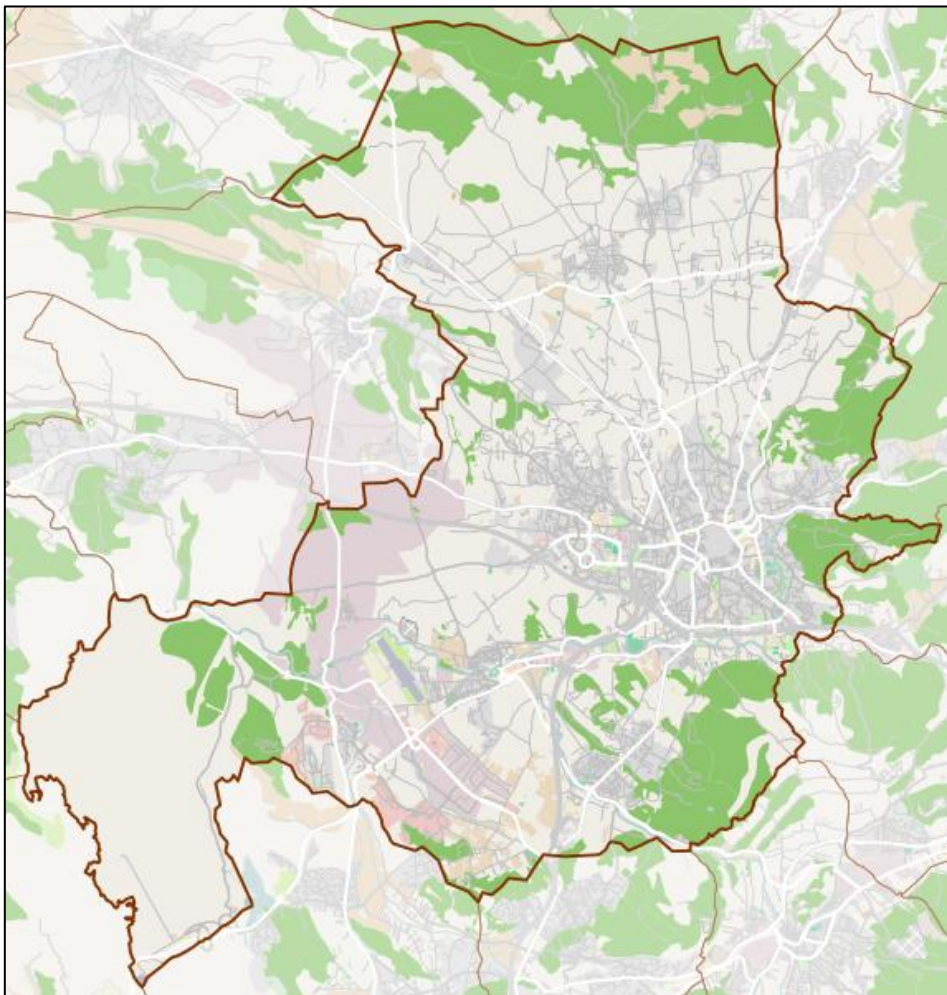
¹ Communiqué de presse du ministère de l'intérieur et des Outre-mer ; 3 janvier 2024

CARTOGRAPHIE DES CENTRES DE RÉTENTION ADMINISTRATIVE (CRA)

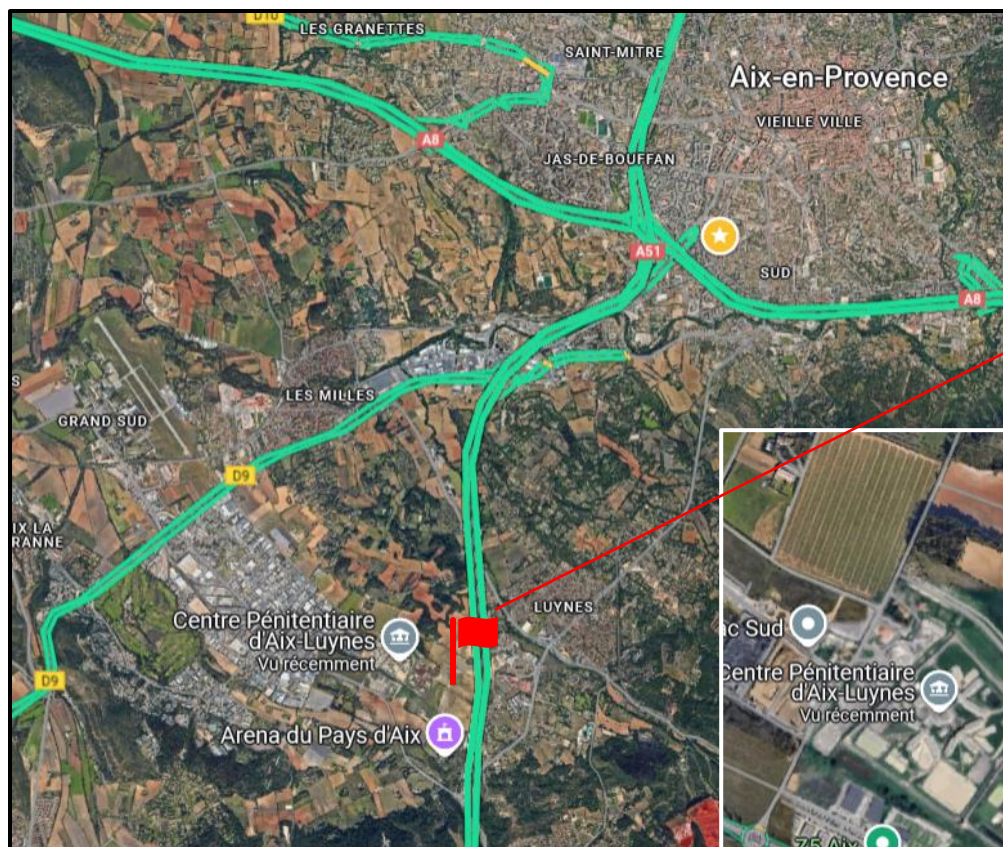


PARTIE 1 – RAPPORT D'ANALYSE DE SITE

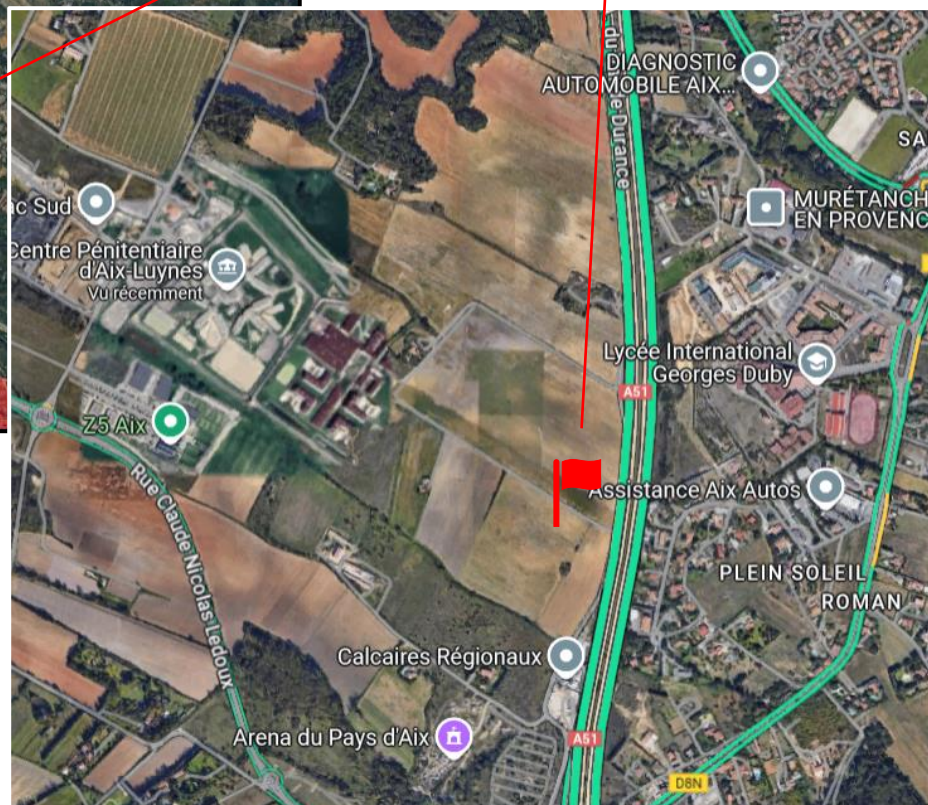
1.1. Présentation générale



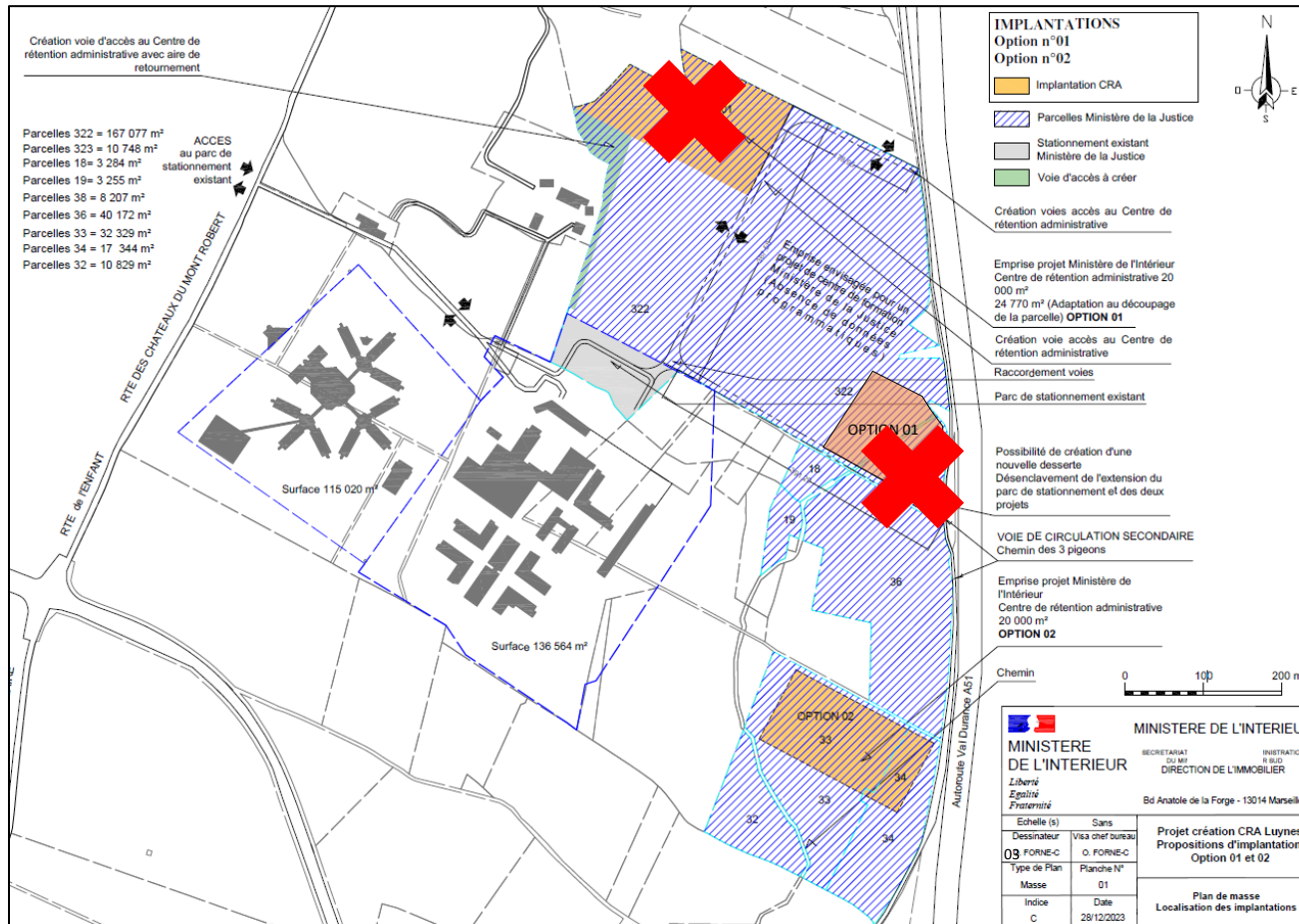
Région	Provence-Alpes-Côte d'Azur
Département	Bouches-du-Rhône
Ville	Aix-en-Provence (Luynes)
Canton	Aix-en-Provence-Sud-Ouest
Code INSEE	13001
Code postal	13080
Mairie (mandat en cours)	Sophie JOISSAINS
Coordonnées géographiques	43° 29' 11" nord, 5° 25' 05" est
Altitudes	Min. 140 m Max. 160 m
Superficie	15,0 km ²
Population	6 657 habitants
Densité	444 habitants/km ²



Parcelle projet

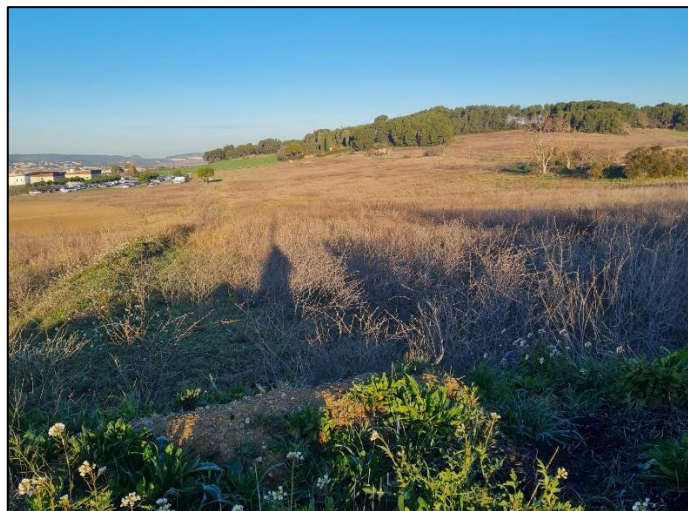


A titre liminaire, l'étude d'opportunité (cf. CRA_Luynes_Etude d'opportunité) et de faisabilité (Cf. CRA_Luynes_Etude de faisabilité_V1), réalisées par la société AMEXIA, ont permis au Maître d'ouvrage d'écarter l'option n°1 et l'option n°3 du champ d'étude. L'option n°2 est donc retenue par la maîtrise d'ouvrage pour la poursuite de l'opération.



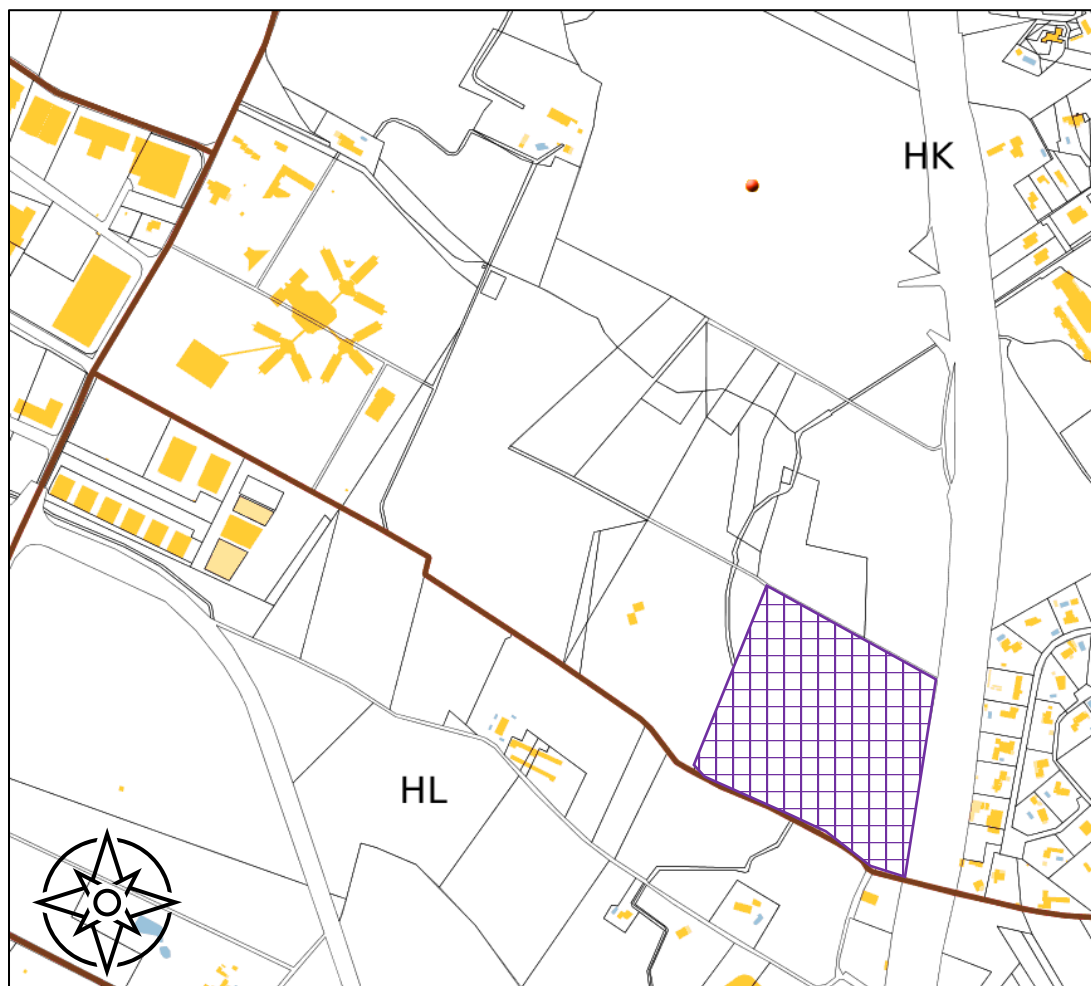
1.3. Recueil photographique

7



1.4. Etat des contraintes et opportunités

1.4.1. Composition et maîtrise foncière



Source : www.cadastre.gouv.fr

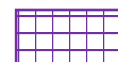
Identification des parcelles cadastrales identifiées :

- HK 32 = 10 829 m²
- HK 33 = 32 329 m²
- HK 34 = 17 344 m²
 - o **Total emprise foncière concernée = 60 502 m²**

Ce foncier n'est pas identifié dans les dérogations de l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice

Actions à mener :

- Identification de l'emprise nécessaire à la construction du CRA
- Arbitrage du MOA, après consultation du ministère de la Justice
- Détachement parcellaire et transfert dans le patrimoine du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer



Site projet

Parcelles du ministère de la justice

1.4.2. Relief et analyse des pentes

L'ensemble foncier, objet de l'étude pour l'implantation du CRA, est à une altitude moyenne d'environ 165m NGF. L'assiette projet est **relativement plate**.



Source : Carte topographique France - <https://fr-fr.topographic-map.com>

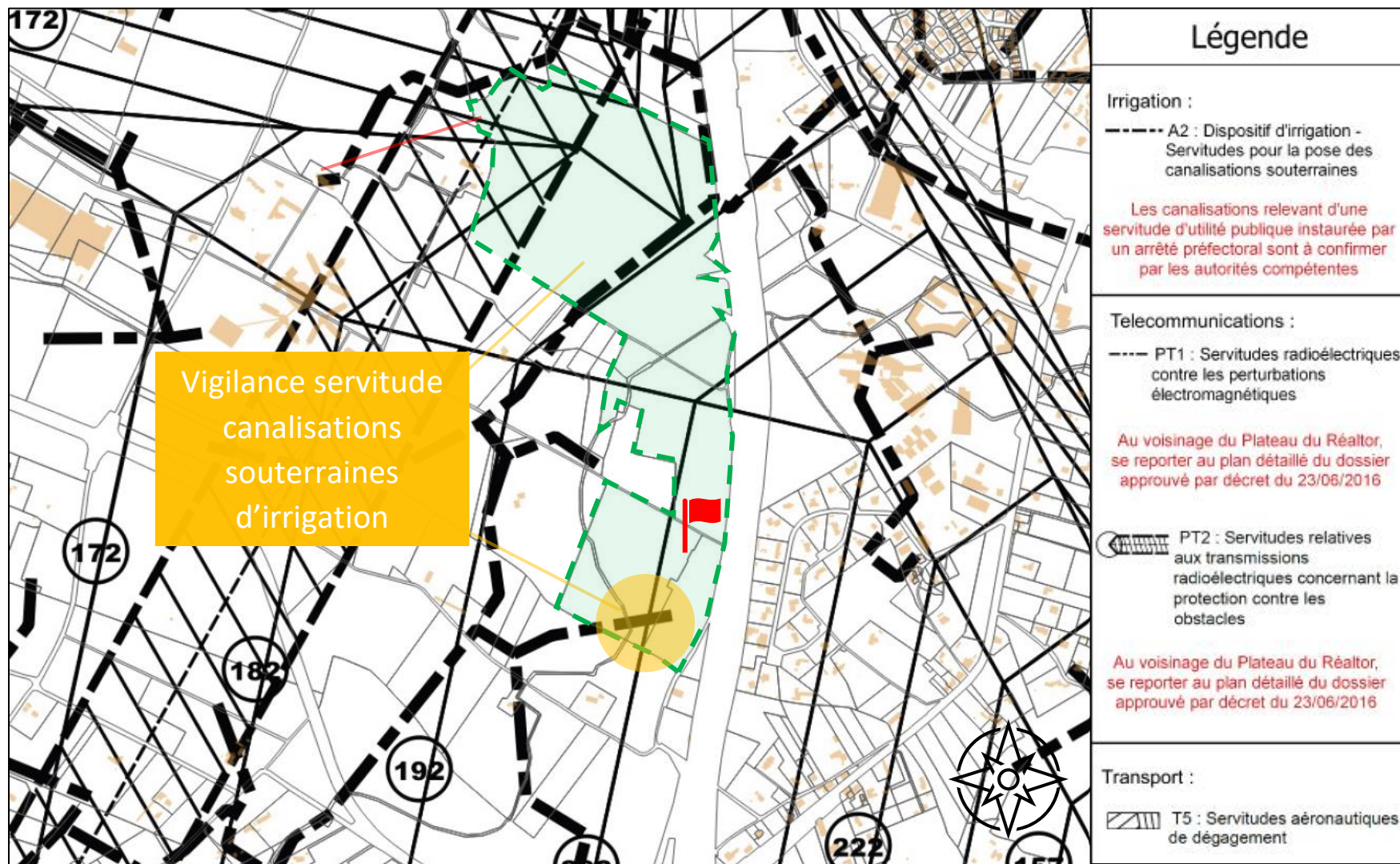
1.4.3. Patrimoine

Il n'y a pas de patrimoine remarquable dans le périmètre immédiat ou lointain du site.



Source : www.culture.gouv.fr

1.4.4. Servitudes



Source : Plan local d'urbanisme de la ville d'Aix-en-Provence – Planche SUP 2

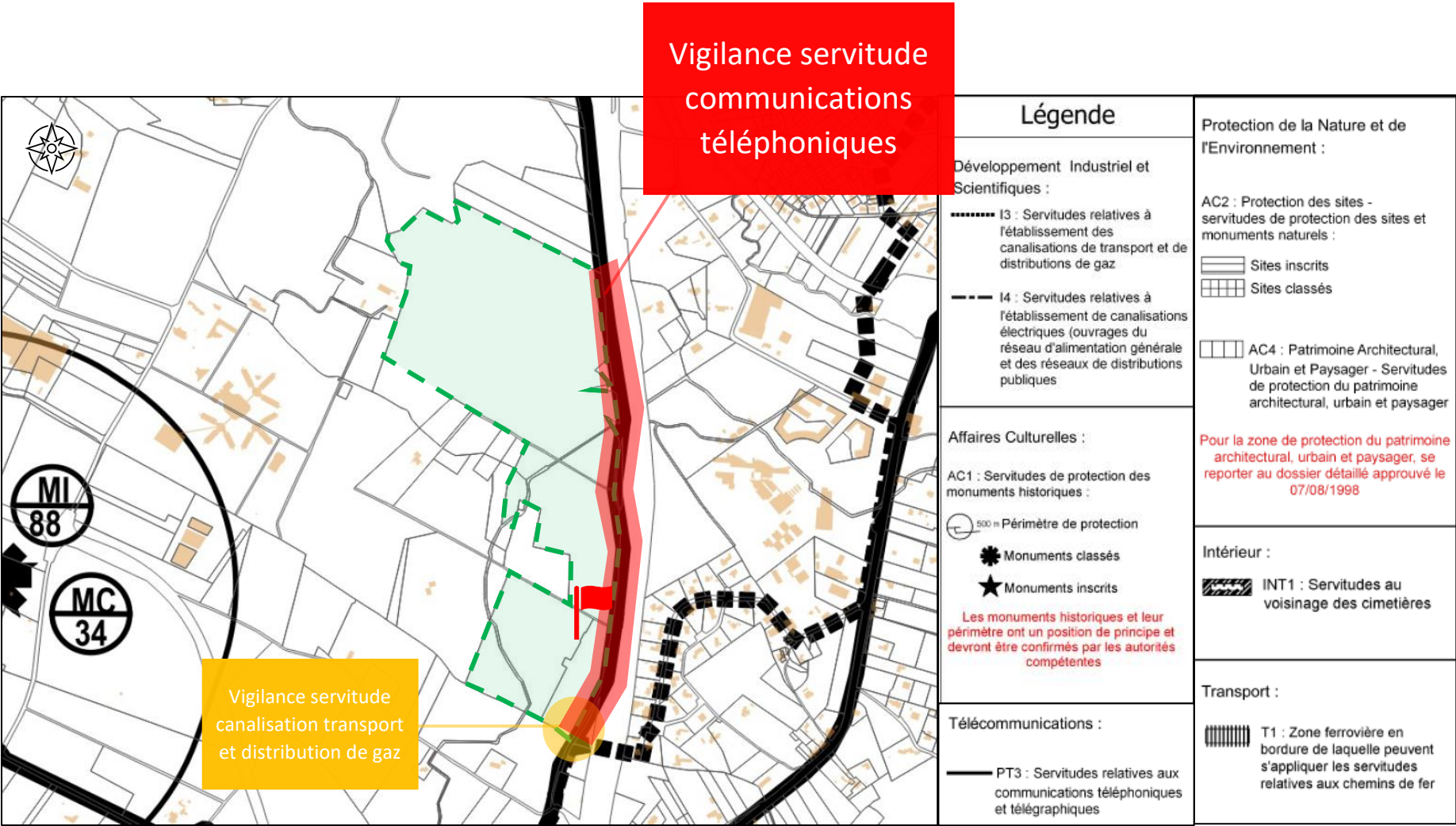
- Le site est impacté en deux points par une **servitude de pose de canalisations souterraines de type A2**. Elles ne sont pas d'utilité publique. La servitude donne à son bénéficiaire le droit :
 - D'enfouir dans une bande de terrain dont la largeur est fixée par le préfet, mais qui ne pourra dépasser trois mètres, une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre étant respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après les travaux ;
 - D'essarter, dans la bande de terrain prévue ci-dessus et, le cas échéant, dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ;
 - D'accéder au terrain dans lequel la conduite est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;
 - D'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation

Si le refus d'une demande de permis de construire a pour motif l'exercice du droit de servitude dans la parcelle considérée, son propriétaire peut requérir l'acquisition totale de la parcelle par le maître de l'ouvrage, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation. Si le permis de construire est accordé sous réserve d'un déplacement des canalisations, les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

- La partie nord-ouest du site est touchée par une **servitude de type PT2**, relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles. Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 54 à L.56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes. La servitude a pour conséquence :
 - L'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre ;
 - L'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
 - o D'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station ;
 - o D'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.

- L'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.
- Enfin, l'ensemble du tènement est frappé d'une **servitude de type T5**, qui est une servitude aéronautique de dégagement qui impose aux communes l'interdiction de créer de nouveaux obstacles et l'obligation de supprimer tout obstacle susceptible de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisible au fonctionnement des dispositifs nécessaires à la sécurité de la navigation aérienne. Le bâtiment sera en l'espèce inférieur à 10m, donc non-concerné.

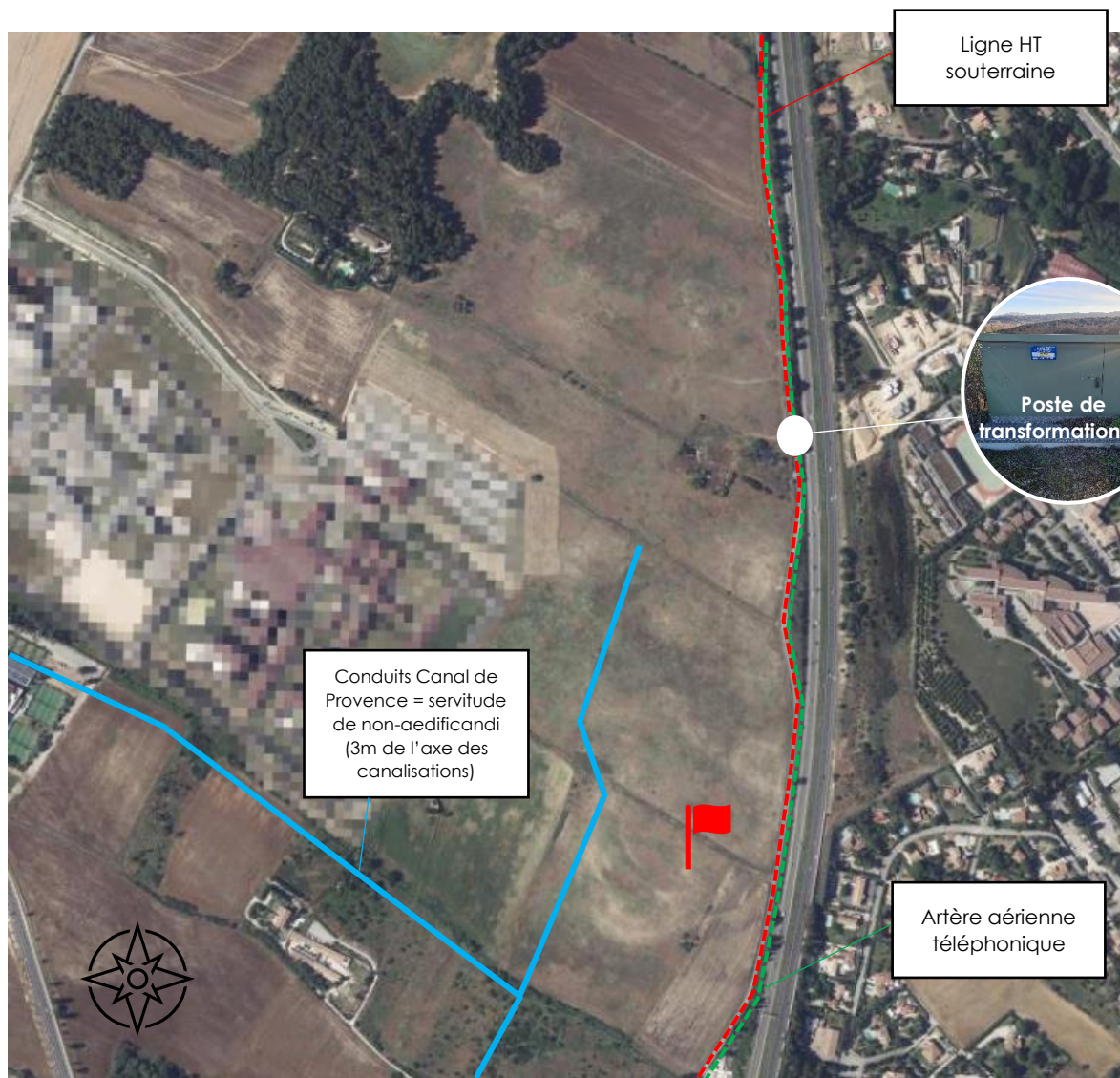
Le CRA sera édifié en R+1, ce qui ne créera a priori pas de nouveaux obstacles aux servitudes aéronautique de dégagement et de transmissions radioélectriques.



Source : Plan local d'urbanisme de la ville d'Aix-en-Provence – Planche SUP 1

Des servitudes relatives à l'établissement des **canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)** ainsi que des **communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)** se situent à proximité immédiate du site, et devront ainsi faire l'objet d'une vigilance particulière lors de la conception de l'ouvrage.

1.4.5. Réseaux



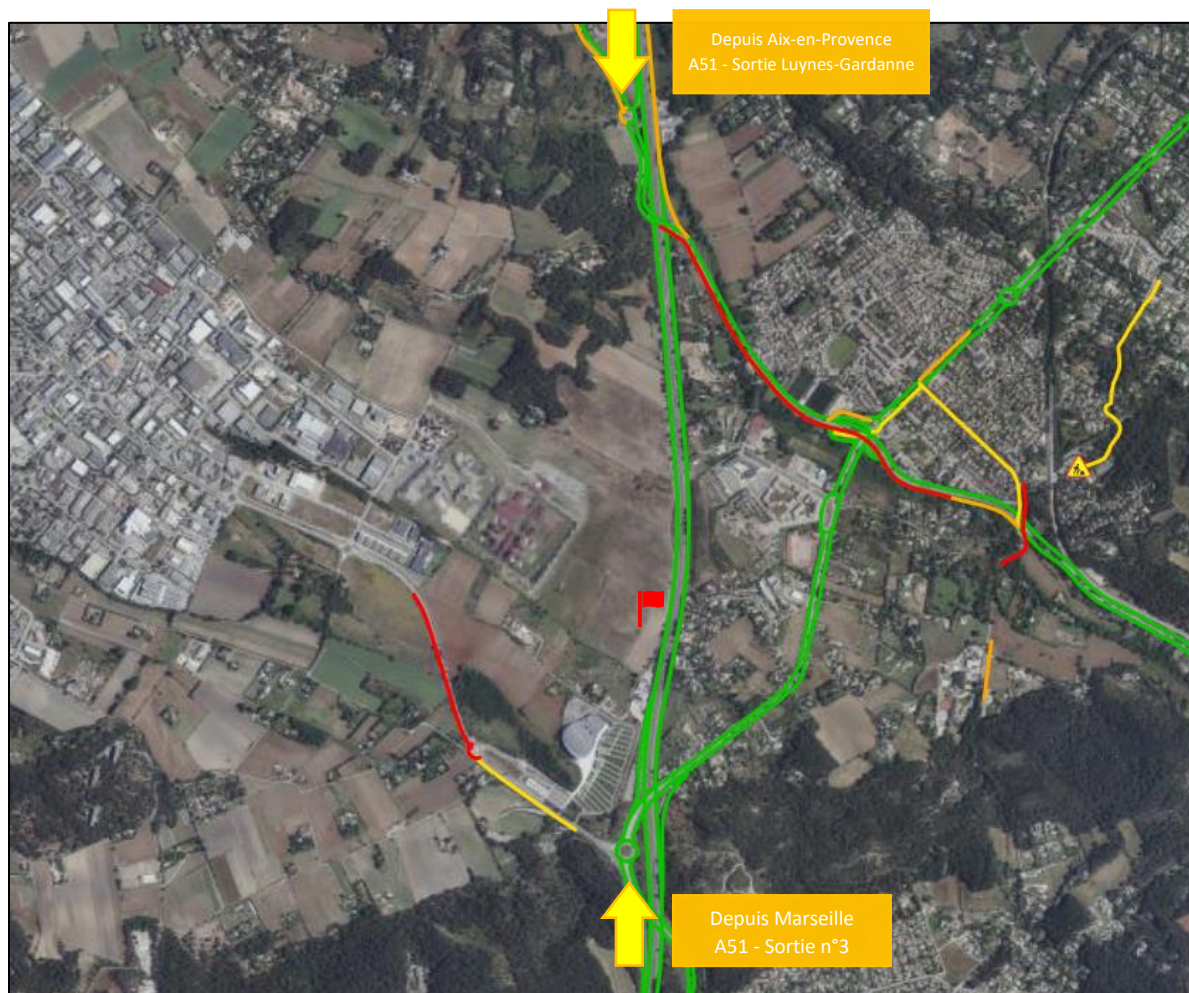
L'ensemble du tènement est très peu desservi par les différents réseaux (cf. Annexe DT/DICT). Une **viabilisation depuis le Centre pénitentiaire ou l'Arena** est donc à prévoir pour les adductions.

Il est cependant noté la proximité avec une ligne **haute tension souterraine** en bordure de parcelle.

Le site projet est également à proximité de l'**artère aérienne téléphonique** longeant le chemin des 3 pigeons.

1.4.6. Accessibilité au site

1.4.6.1. Desserte routière

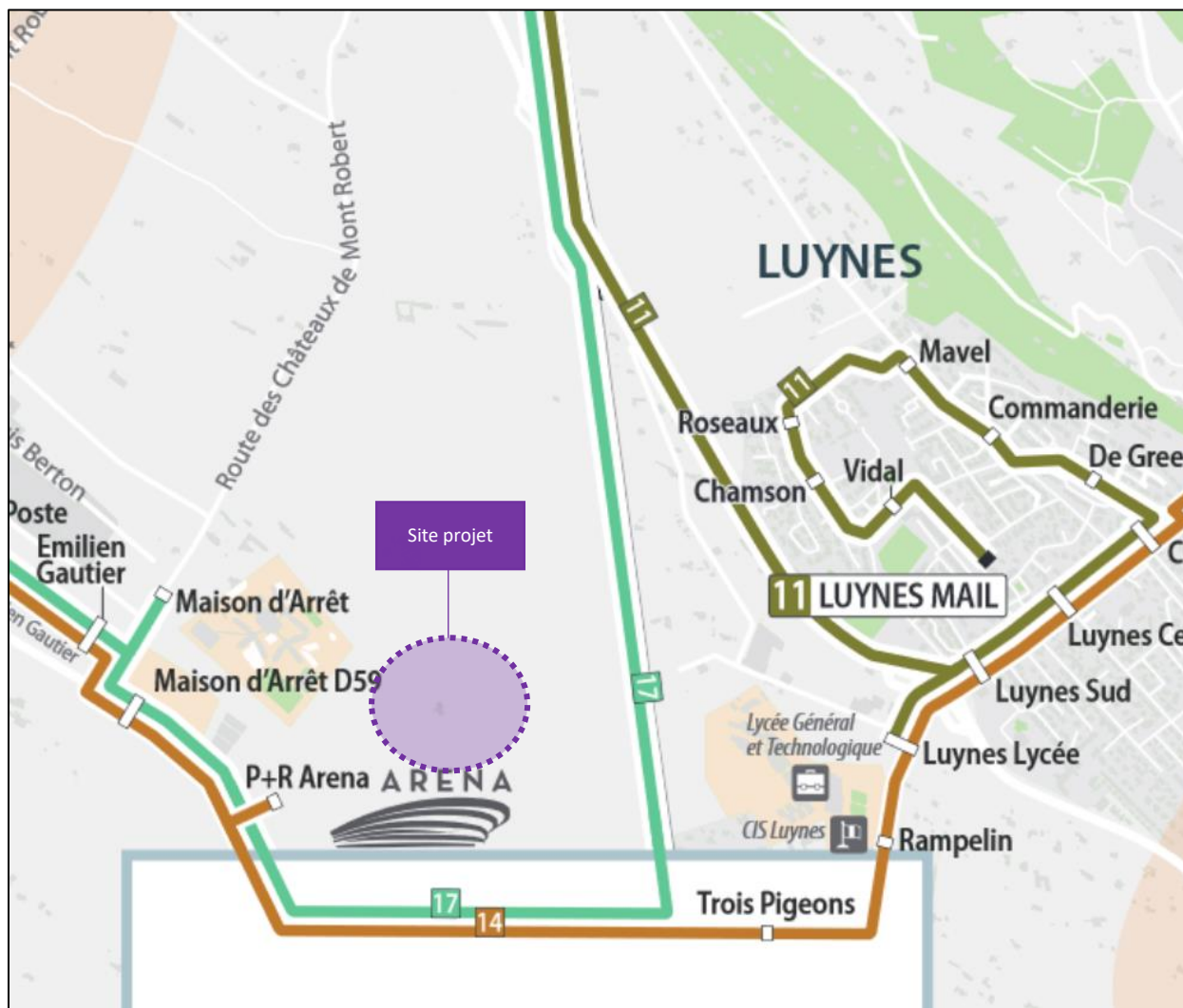


Desservi à l'heure actuelle par le réseau secondaire du chemin des 3 pigeons, le site bénéficie d'une connexion aisée et rapide avec l'autoroute A51, permettant de rejoindre Aix-en-Provence par le nord et Marseille par le sud.

L'exploitation de l'emplacement réservé n°156 permettrait de desservir l'ouest plus rapidement, en connectant les réseaux viaires du Centre pénitentiaire avec ceux du futur CRA.

Le site est bien desservi par les voies routières principales, mais devra faire l'objet d'un échange avec le SDIS 13 pour la compatibilité d'accessibilité pour assurer la défense incendie ainsi que la Ville d'Aix-en-Provence pour le potentiel élargissement du chemin des 3 pigeons.

1.4.6.2. Transports en commun



Source : www.aixenbus.fr

L'arrêt de bus « P+R Arena » est positionné à 1.5 km du site, soit 20min à pied.

Les lignes suivantes sont assurées :

- Ligne 14 : Centre commercial des Milles – Gare routière Aix-en-Provence
- Ligne 17 : P+R D'Aillane (Les Milles) – Corsy (Jas de Bouffan)
- Ligne 53 : Marseille Saint-Charles – Europôle de l'Arbois

Le réseau de transports permet de relier le site aux centres-villes des communes avoisinantes. Toutefois, l'arrêt de bus et l'aire de covoiturage ne se trouve pas à proximité du site. Un aménagement de voirie est à prévoir afin de connecter les réseaux au site via un cheminement sécurisé.

1.4.6.3. Liaisons douces

Bien que sur un réseau secondaire, l'accès à la zone **d'étude ne comporte pas de « voie douce »**, que ce soit depuis le rond-point de la D7 au nord ou celui de la D59 au sud.

1.4.6.4. Stationnement

Le parking relais « Arena »² est situé à 1,5 km du site :

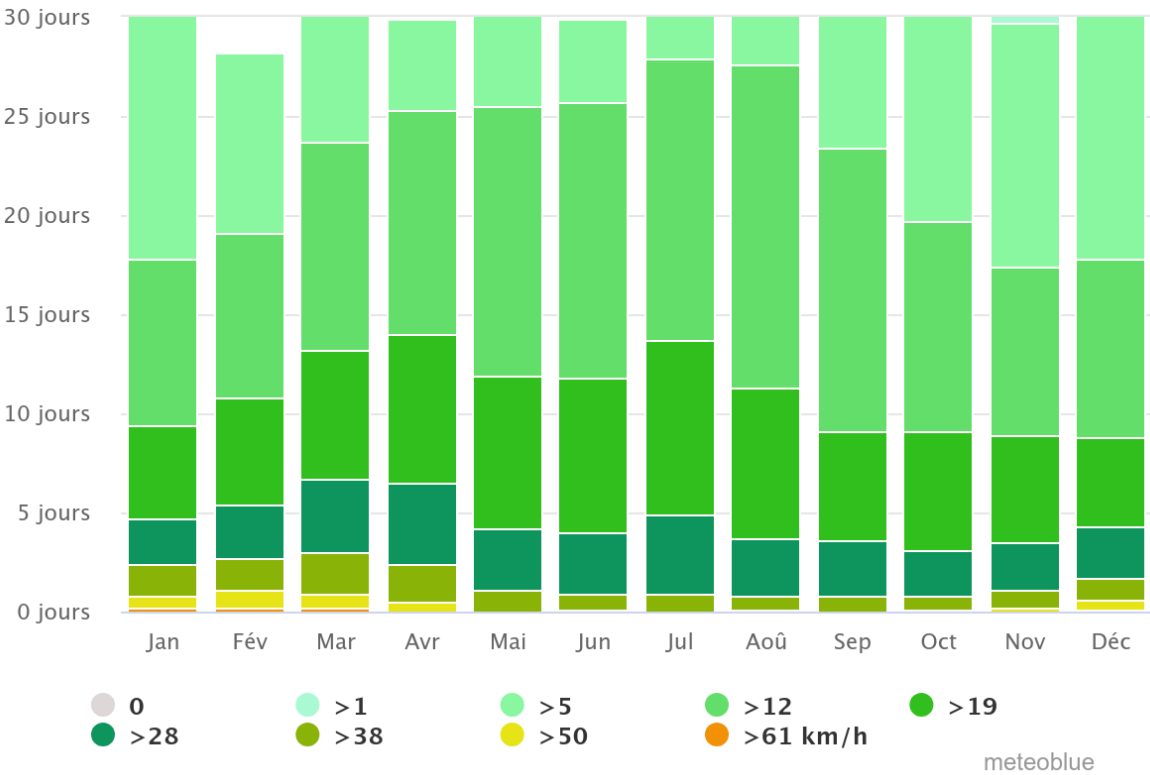
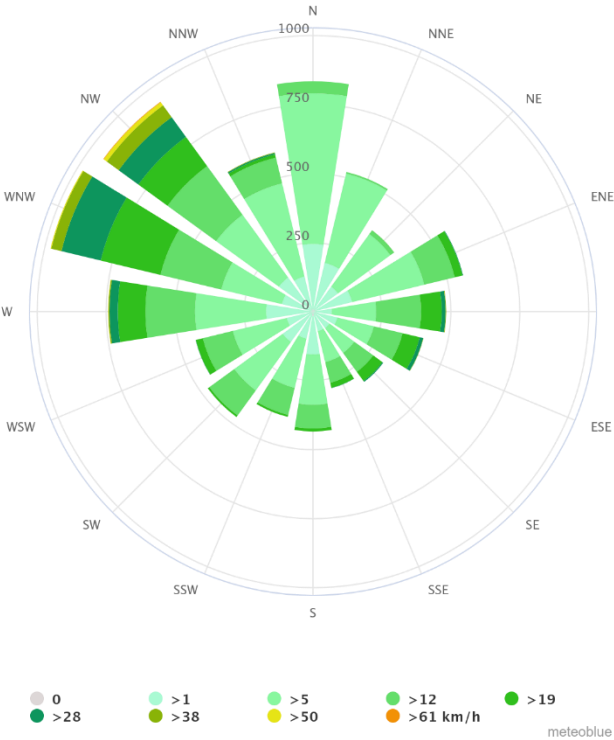
- Ouvert de 6h30 à 21h, 7j/7
- Sortie possible après 21h
- Gratuit
- 210 places disponibles, dont 8 places PMR

Le fonctionnement actuel **ne permet pas de répondre aux besoins du projet**. Une aire de stationnement propre à la destination et la nature du futur équipement devra être prévue.

² www.aixenbus.fr

1.4.7. Données climatiques

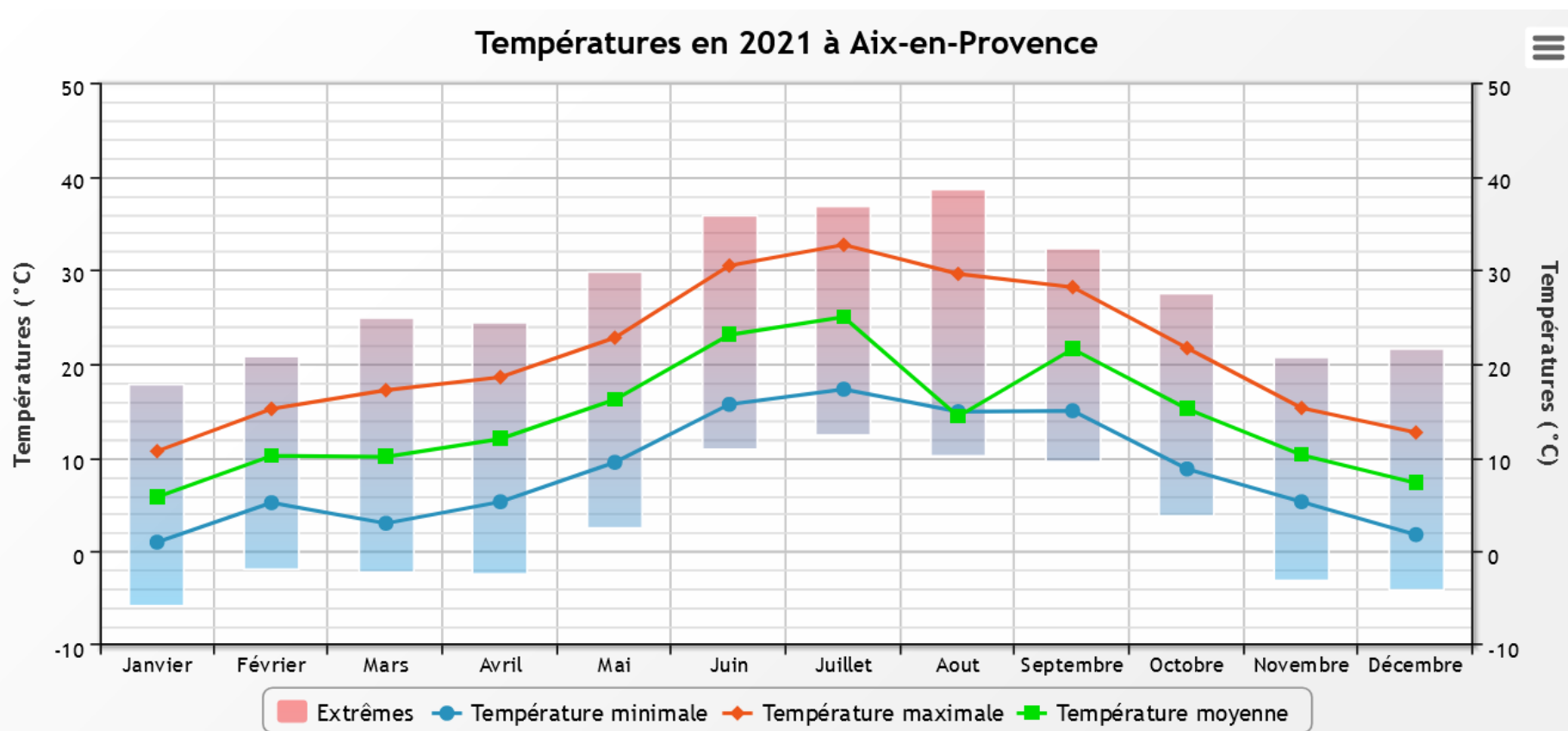
1.4.7.1. Vent



Source : www.meteoblue.com

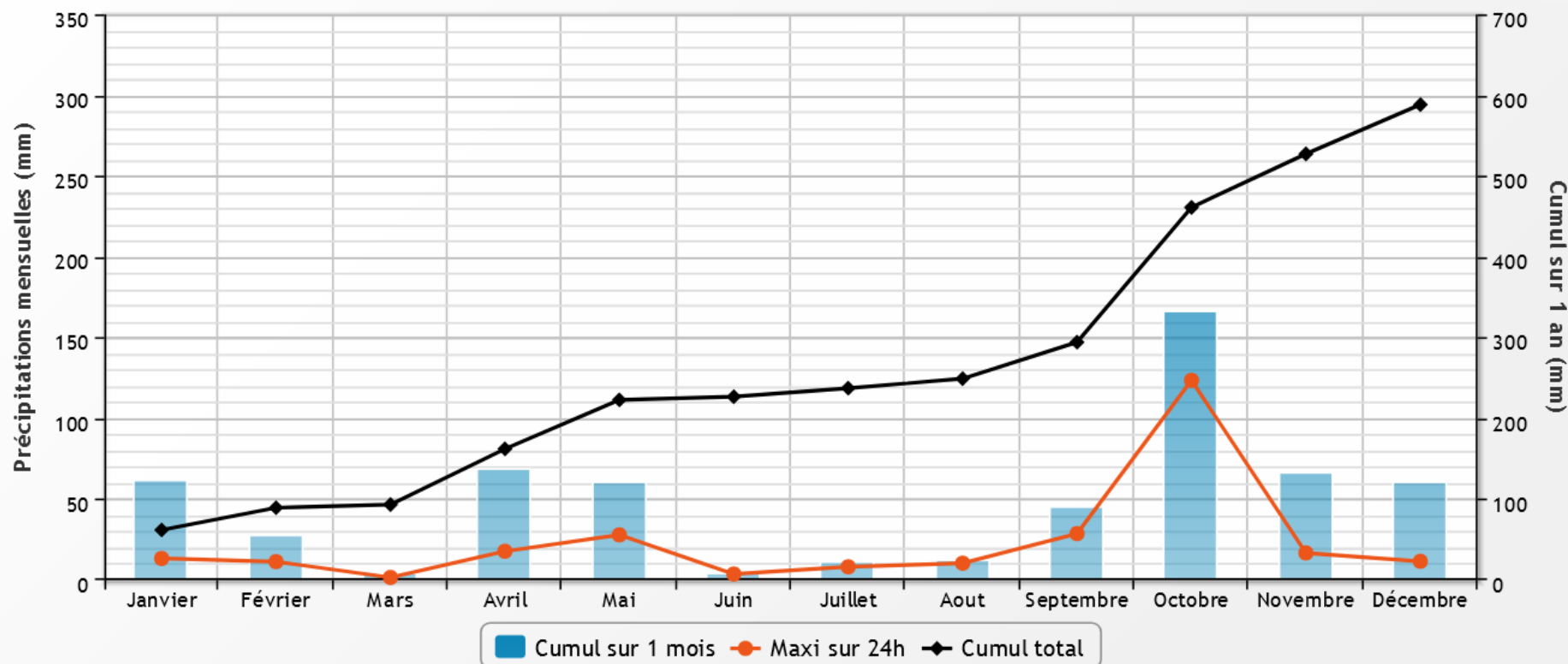
Le site est relativement peu protégé des vents dominants par sa topographie ou sa végétation. Les concepteurs devront ainsi **éviter des créer des corridors accentuant les effets du vent.**

1.4.7.2. Températures et pluviométrie



Il est constaté un **écart de température assez significatif** entre les saisons : de près de 0° en janvier à plus de 30° pour le moins de juillet sur l'année de référence 2021.

Précipitations en 2021 à Aix-en-Provence

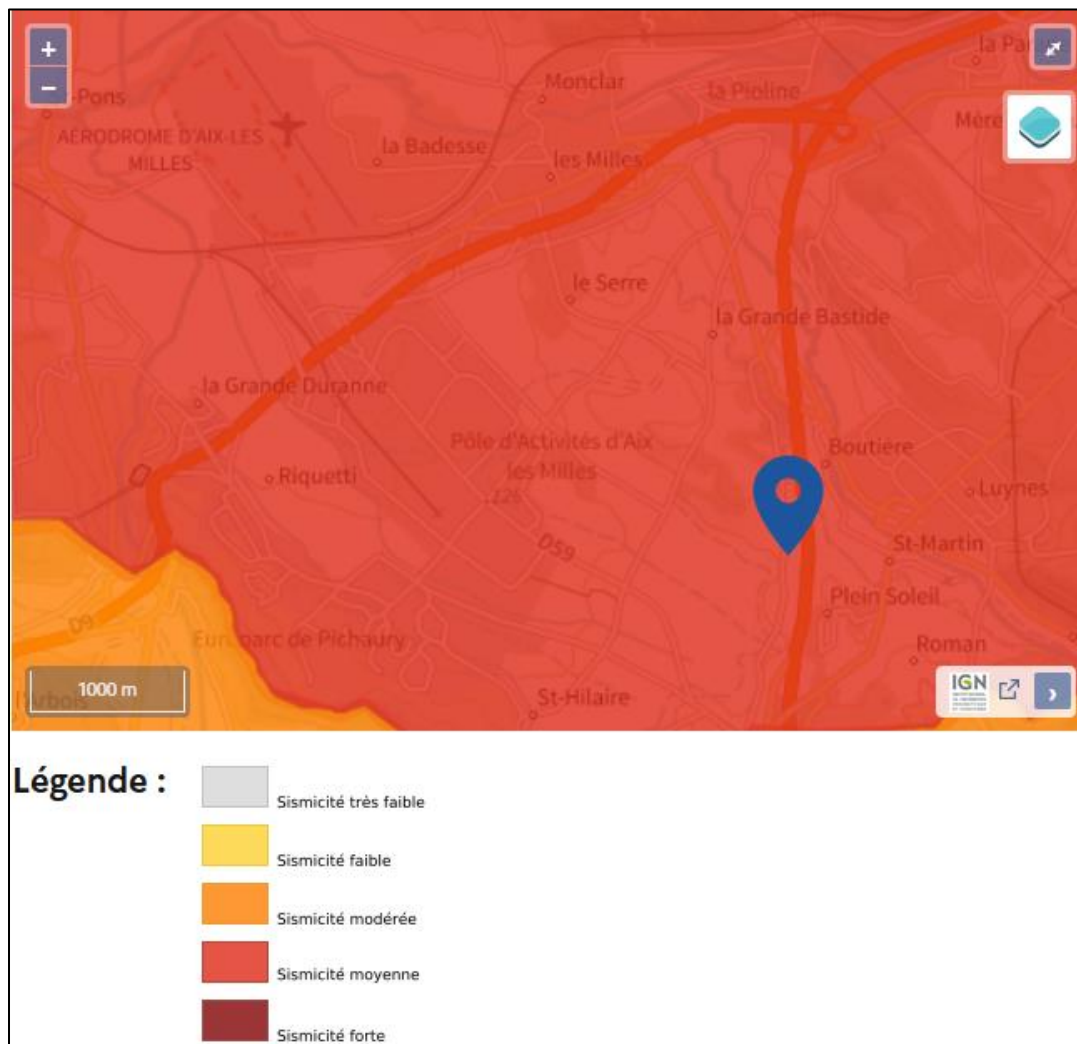


Source : www.infoclimat.fr

La pluviométrie est plutôt faible, avec un cumul de précipitations à 600mm sur l'année 2021. Les précipitations sont également disparates, avec une forte croissance de la pluviométrie au dernier trimestre de l'année. **La récupération et la réutilisation d'eau de pluie sera donc contrainte.**

1.4.8. Risques, nuisances et pollution

1.4.8.1. Sismique



Source : www.georisques.gouv.fr

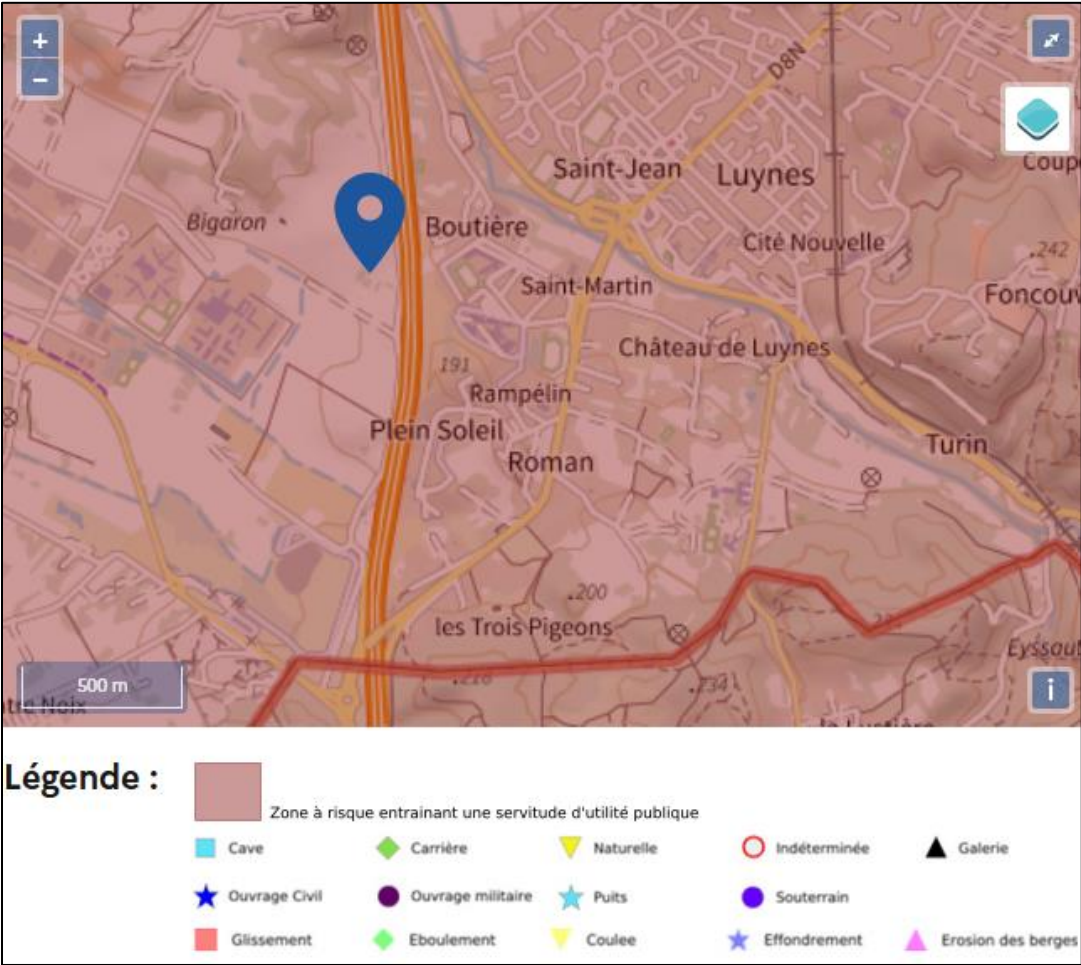
L'ensemble du site est en zone de sismicité moyenne. Le **risque réglementaire est de 4/5**, et les bâtiments **seront d'importance IV**.

Les obligations réglementaires *ad hoc* dans le cadre des travaux de structure et de fondation du bâtiment sont ainsi à intégrer afin de prévenir le risque sismique.

A titre d'information, le rapport du sol, réalisé sur des parcelles avoisinantes en 2014, relève qu'il s'agit d'une zone où l'on retrouve normalement un substratum constitué de marnes compactes. Ces horizons sont généralement surmontés d'une frange d'altération marno-argileuse. Le toit des marnes a été identifié entre 3.50m et 6.70m de profondeur.

Il conviendra de réaliser une étude de sol type G1, spécifique au terrain retenu dans le cadre de ce projet.

1.4.8.2. Mouvements de terrain



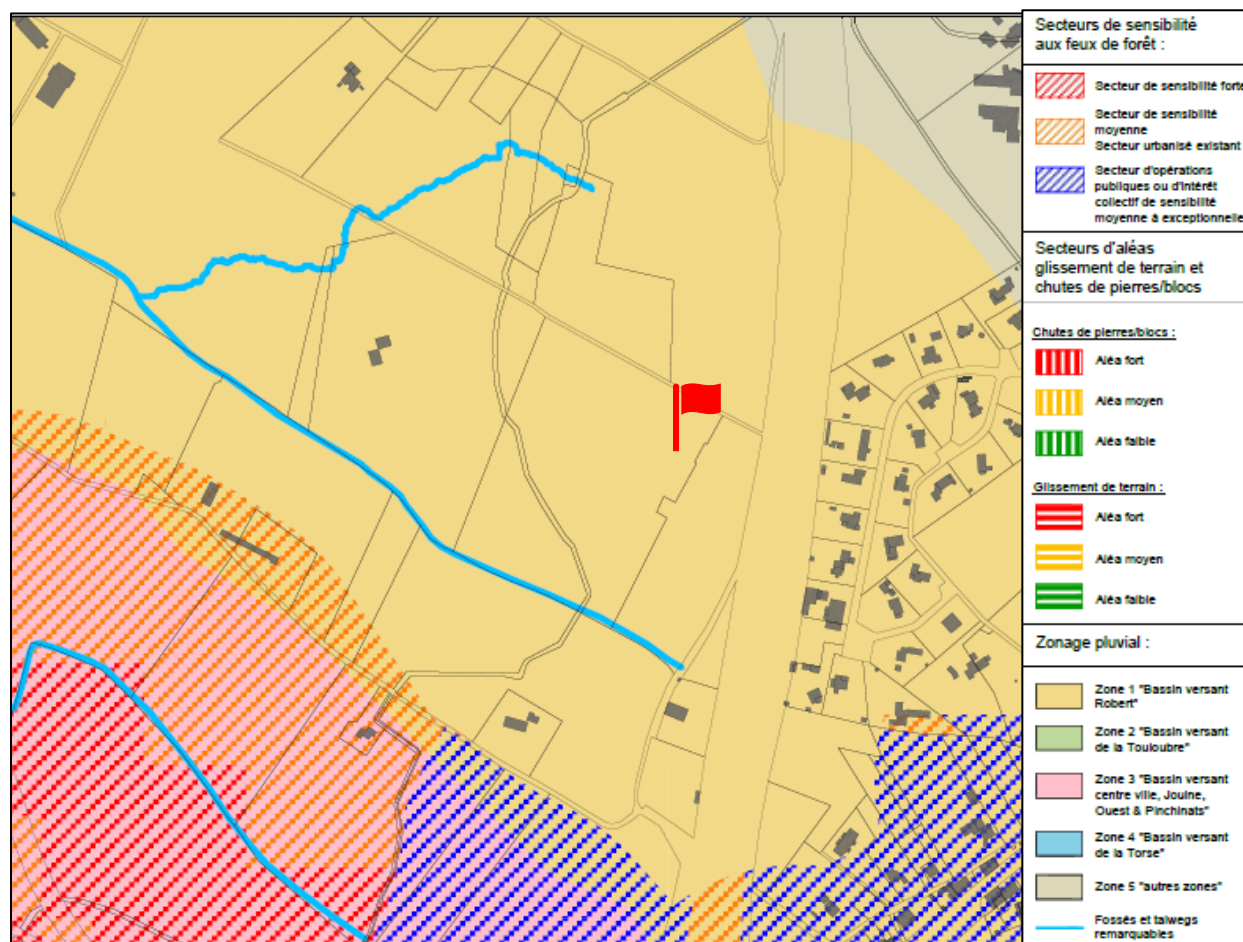
Source : www.georisques.gouv.fr

L'ensemble du site est situé dans le périmètre de la zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique, couvert par le **Plan de prévention des risques naturels prévisibles « Retrait gonflement des argiles »**. Les types de risques identifiés sont les suivants :

- Eboulement ou chutes de pierres et de blocs.
- Glissement de terrain.

Les contraintes du PPR devront donc être intégrées dans la conception du bâtiment, s'agissant notamment de l'encastrement des fondations.

1.4.8.3. Feux de forêts et pluvial



Source : www.georisques.gouv.fr

Le site n'est pas dans un secteur de sensibilité aux feux de forêt, de chutes de pierres ou de glissement de terrain.

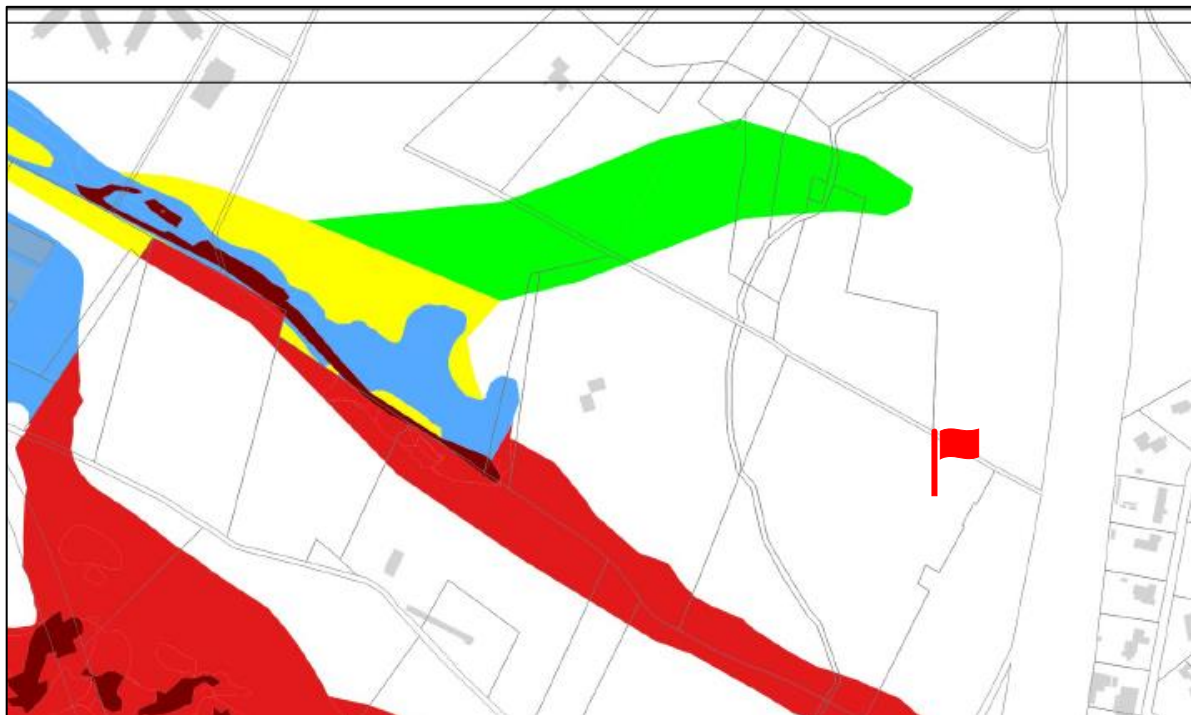
Il est cependant situé dans la zone pluviale 1 « Bassin versant Robert », et à proximité d'un fossé remarquable.

Ainsi, une **compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1600 m³/ha imperméabilisé** (hors espaces verts) et d'un **débit maximum de fuite de 10l/s/ha**.

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s.

En tout état de cause, une étude hydraulique est à mener dès à présent afin d'appréhender l'impact du futur projet sur les eaux du site, en lien avec la DDTM.

1.4.8.4. Inondation

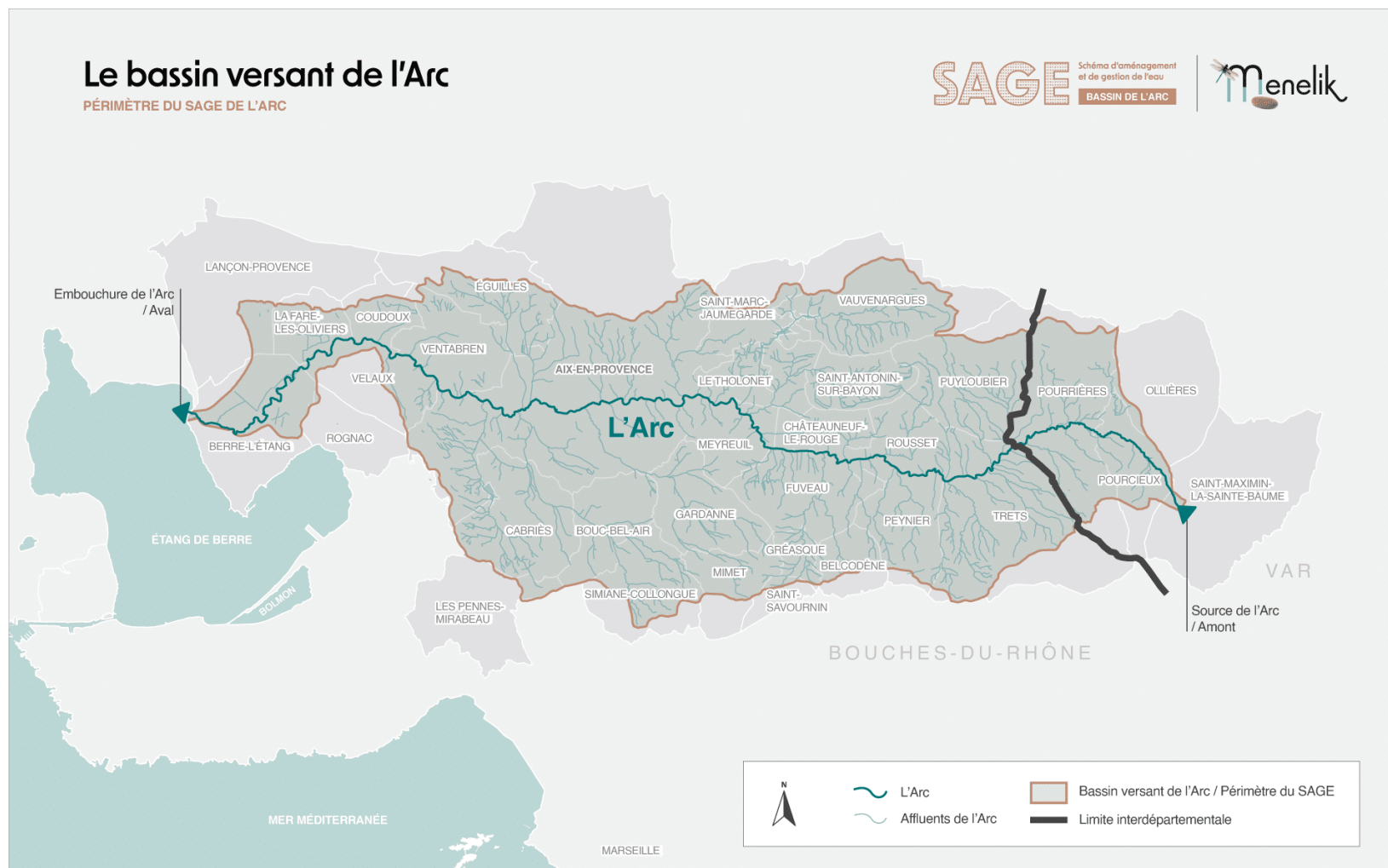


Le site projet est ponctuellement impacté par le **Plan de prévention des risques naturels inondation**, mais n'affecte pas les zones prévisionnelles d'implantation.

La conception du bâtiment, dans l'éventualité où l'une de ces localisations est retenue, devra éviter ces zones ou en appréhender les contraintes.

Source : PLU – Planche CRI – Vue n°16

1.4.8.5. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux



Source : SAGE du bassin versant de l'Arc ; Janvier 2014

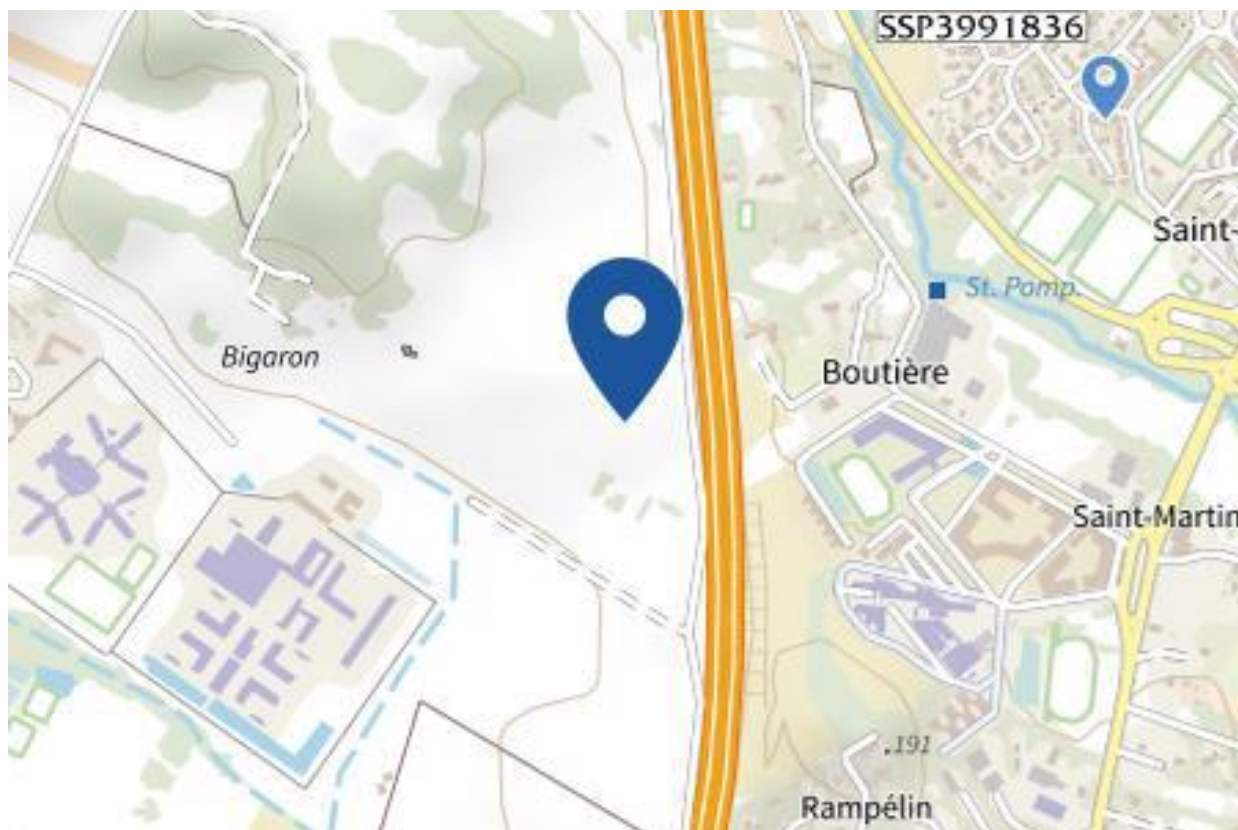
L'Arc est un fleuve qui prend sa source dans le Var à Pourcieux et se jette dans l'Etang de Berre. Long de 85km, il est alimenté par de nombreux affluents au cours de sa traversée vers l'ouest. Le bassin versant de l'Arc couvre l'ensemble du territoire traversé par l'Arc et tous ses affluents. La population totale du bassin est de l'ordre de 290 000 habitants pour une superficie de 715 km² répartis sur 33 communes des Bouches-du-Rhône et du Var. Un bassin versant est une région géographique où toutes les eaux de pluie et les cours d'eau s'écoulent vers un point commun, comme un lac, une rivière ou un océan. Le bassin versant est délimité par les crêtes des montagnes ou les collines qui entourent la zone et qui déterminent la direction de l'écoulement des eaux. Ainsi, toutes les eaux qui tombent dans cette région s'écoulent vers un point bas, en suivant le relief, avant de se déverser dans le cours d'eau commun.

Le périmètre du SAGE du bassin versant de l'Arc a été approuvé dans sa dernière version par l'arrêté inter-préfectoral n°1-2013E du 25 février 2013. La commune d'Aix-en-Provence, pour la majeure partie de son territoire communal, entre dans le champ d'application du SAGE. Elle est également membre du Syndicat D'aménagement du Bassin de l'Arc (SABA).

Le règlement du SAGE et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) mentionnés à l'article L.214-1 du Code de l'environnement, soit les travaux 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.

Ainsi, une étude hydraulique devra être menée dès que possible afin d'établir un **plan global du système de gestion des eaux et leur fonctionnement**, et la compatibilité du projet avec les différents documents réglementaires, dont le SAGE (PAGD et règlement).

1.4.8.6. Pollution des sols



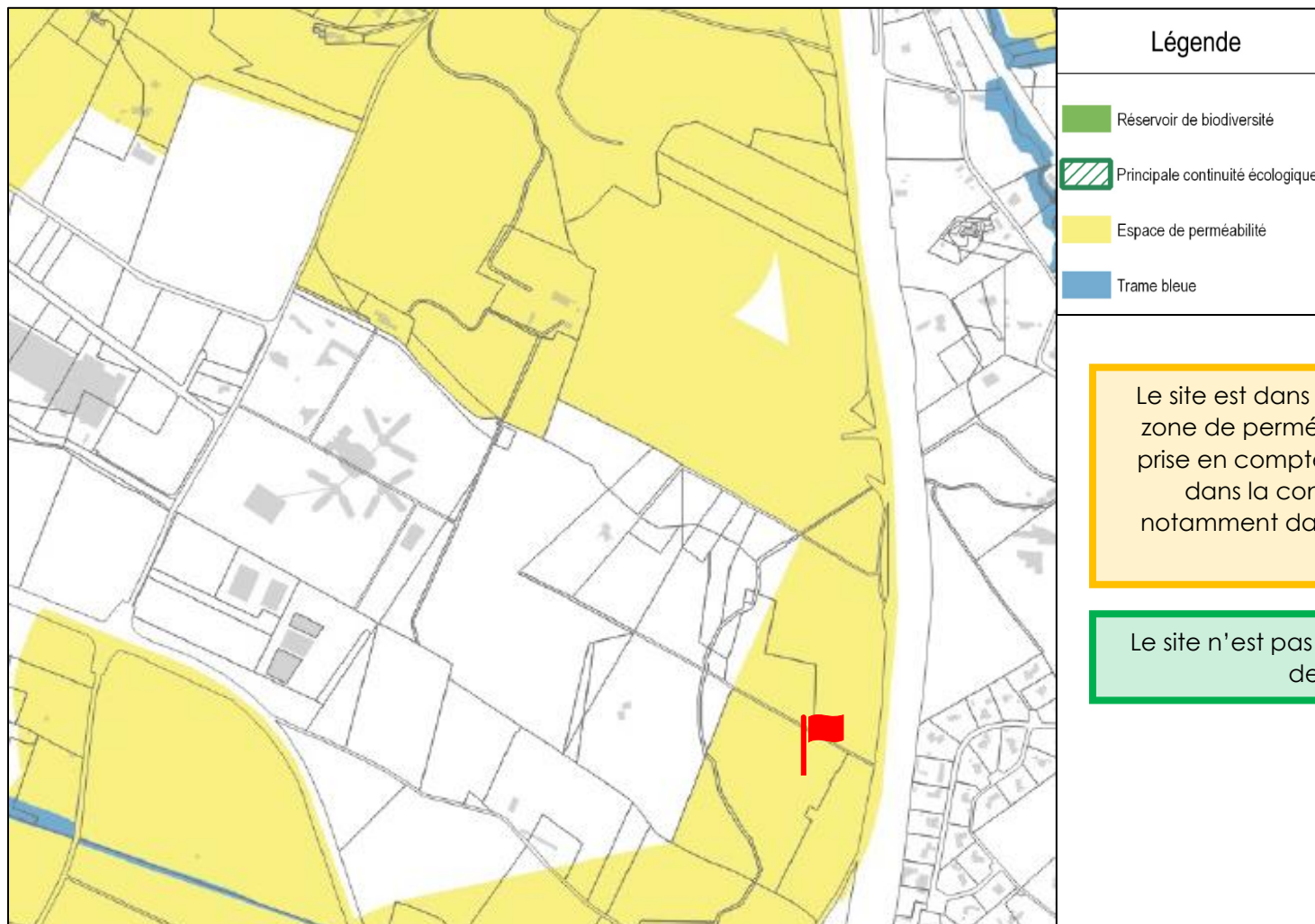
Pas de risque de pollution des sols identifiés à proximité du site.

Ce constat sera à consolider avec un diagnostic pollution propre au site retenu.



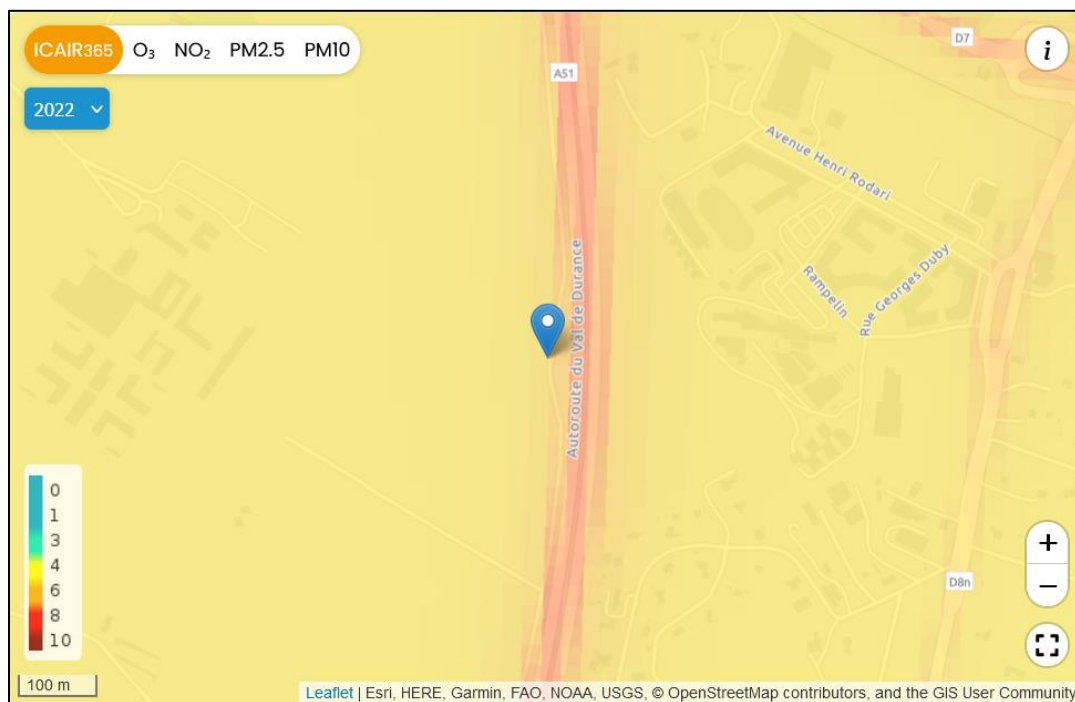
Source : www.georisques.gouv.fr

1.4.8.7. Biodiversité

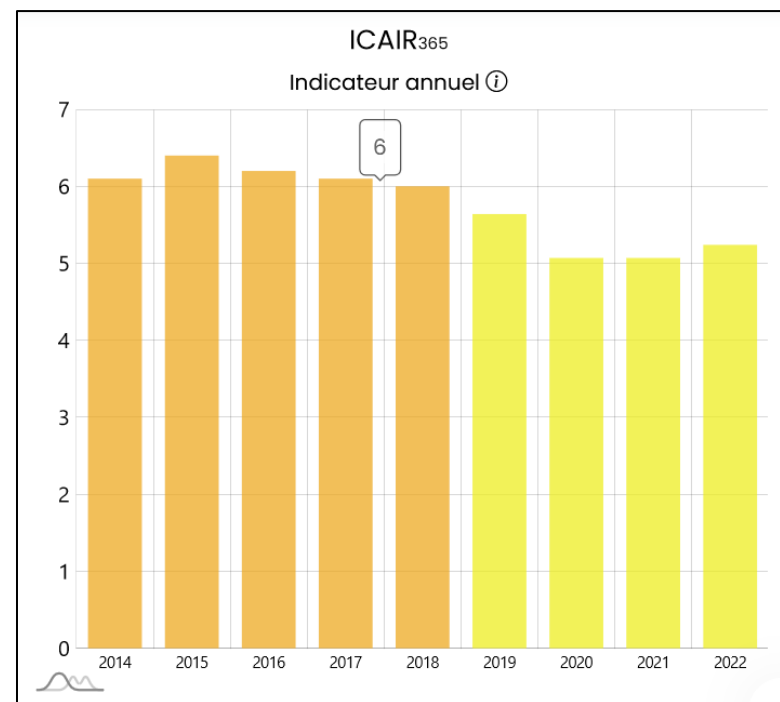


Source : Plan local d'urbanisme d'Aix-en-Provence – Planche B – Vue n°3

1.4.8.8. Pollution atmosphérique



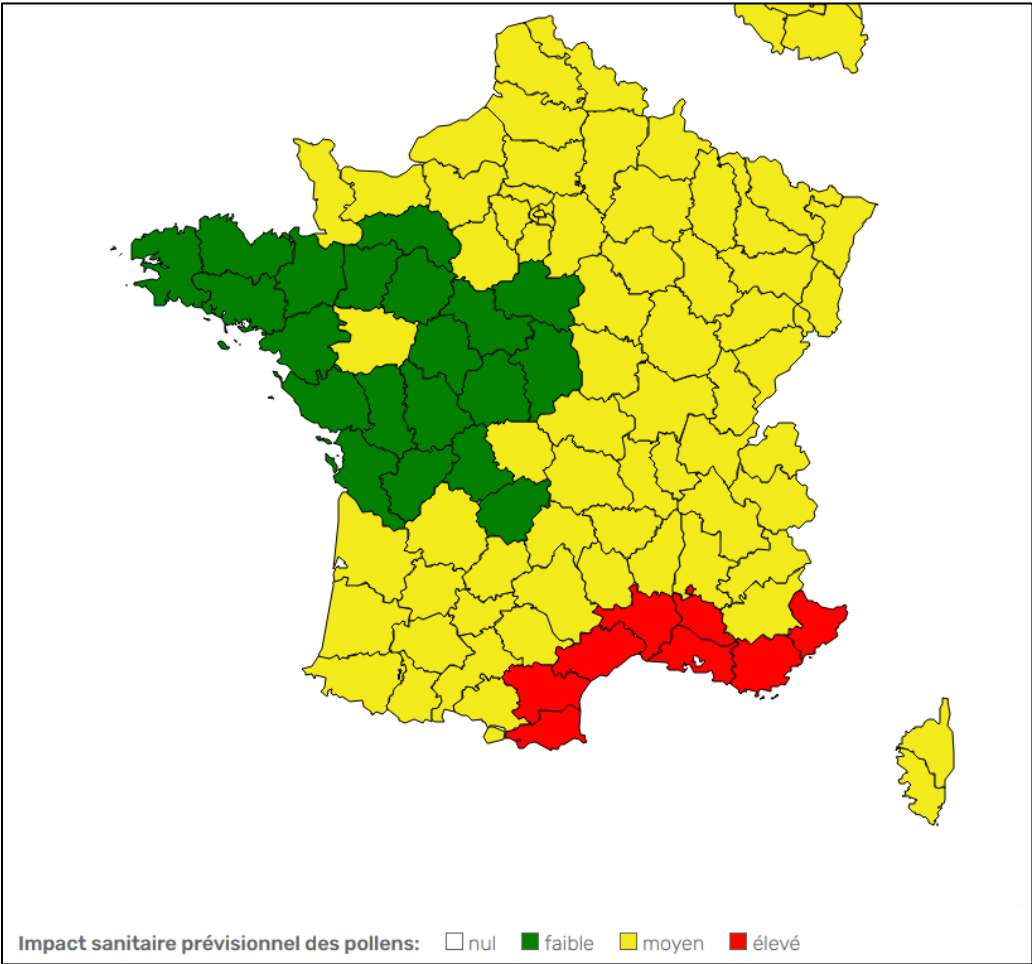
Source : www.atmosud.org



Au regard de la carte cumulant les 4 polluants, la qualité de l'air sur site souffre **d'une pollution atmosphérique modérée** (5 à 6/10).

Une vigilance particulière sur la **qualité de l'air intérieur** sera donc à prévoir dans la conception.

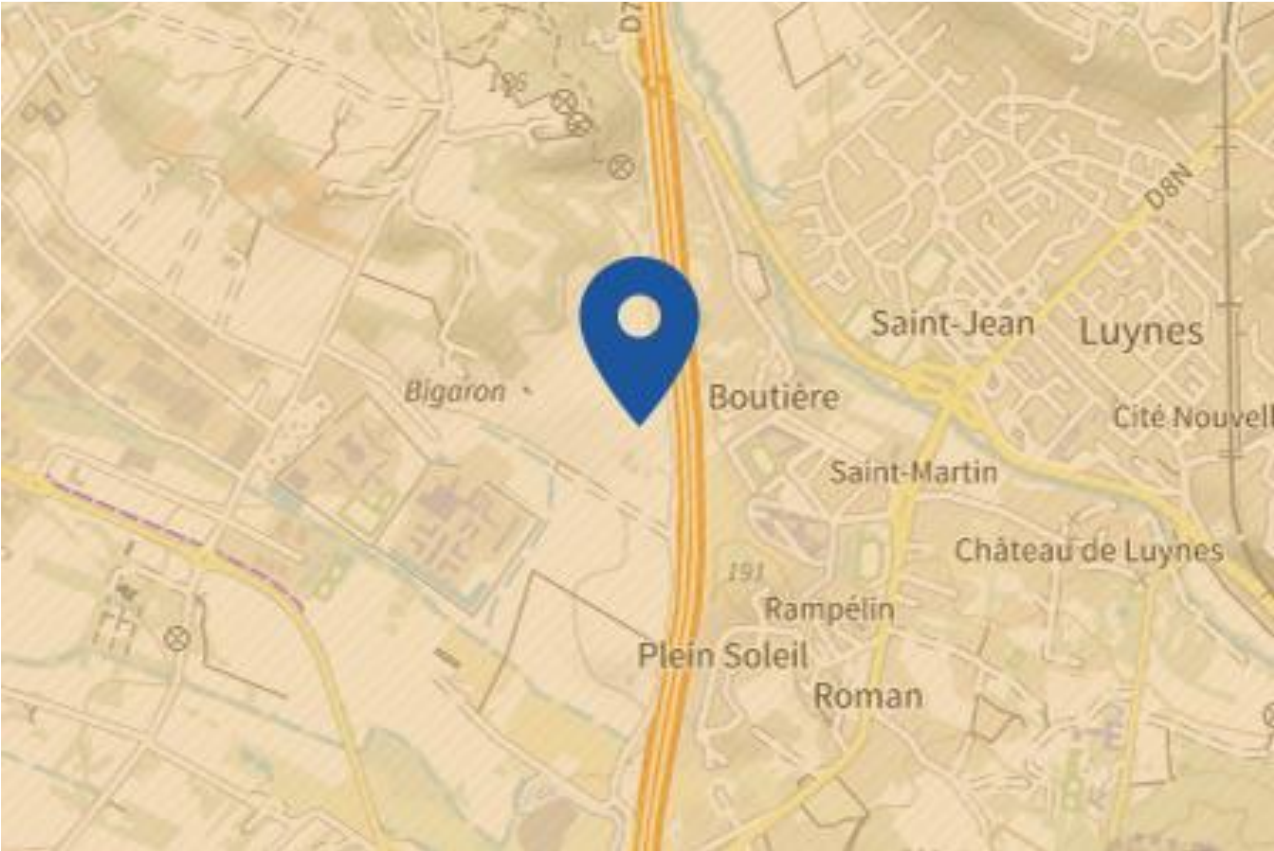
1.4.8.9. Pollution liée aux pollens



Source : RNSA

Le site du projet est concerné par un **risque élevé au niveau de la pollinisation**. Une réflexion pourra être menée sur le caractère allergène des plantes présente in situ et choisies pour le projet.

1.4.8.10. Radon



Le site du projet est concerné par un **risque modéré au niveau du radon**.

La conception du bâtiment devra ainsi permettre de prévenir ce risque, s'agissant notamment de l'étanchéité.

Source : www.georisques.gouv.fr

1.4.8.11. Risques liés aux installations industrielles classées pour l'environnement (ICPE)

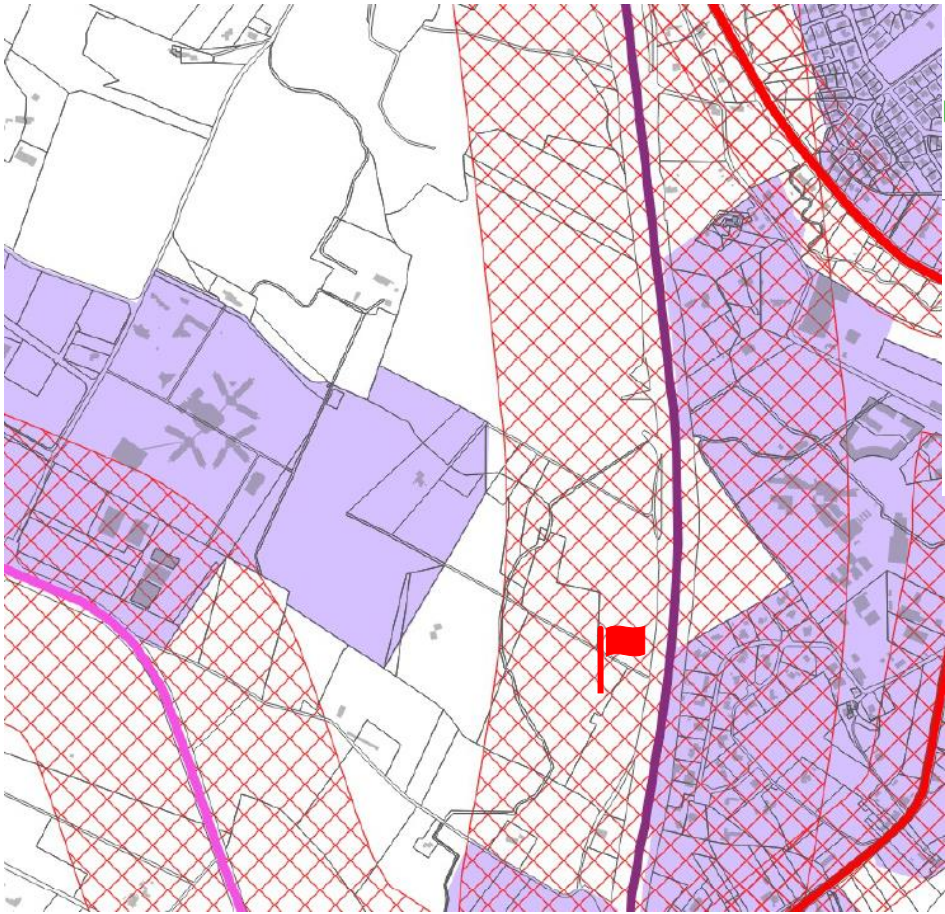


Non concerné

- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Elevage de volaille
- Carrière
- Elevage de bovin
- Elevage de porc
- Eolienne

Source : www.georisques.gouv.fr

1.4.8.12. Nuisances acoustiques



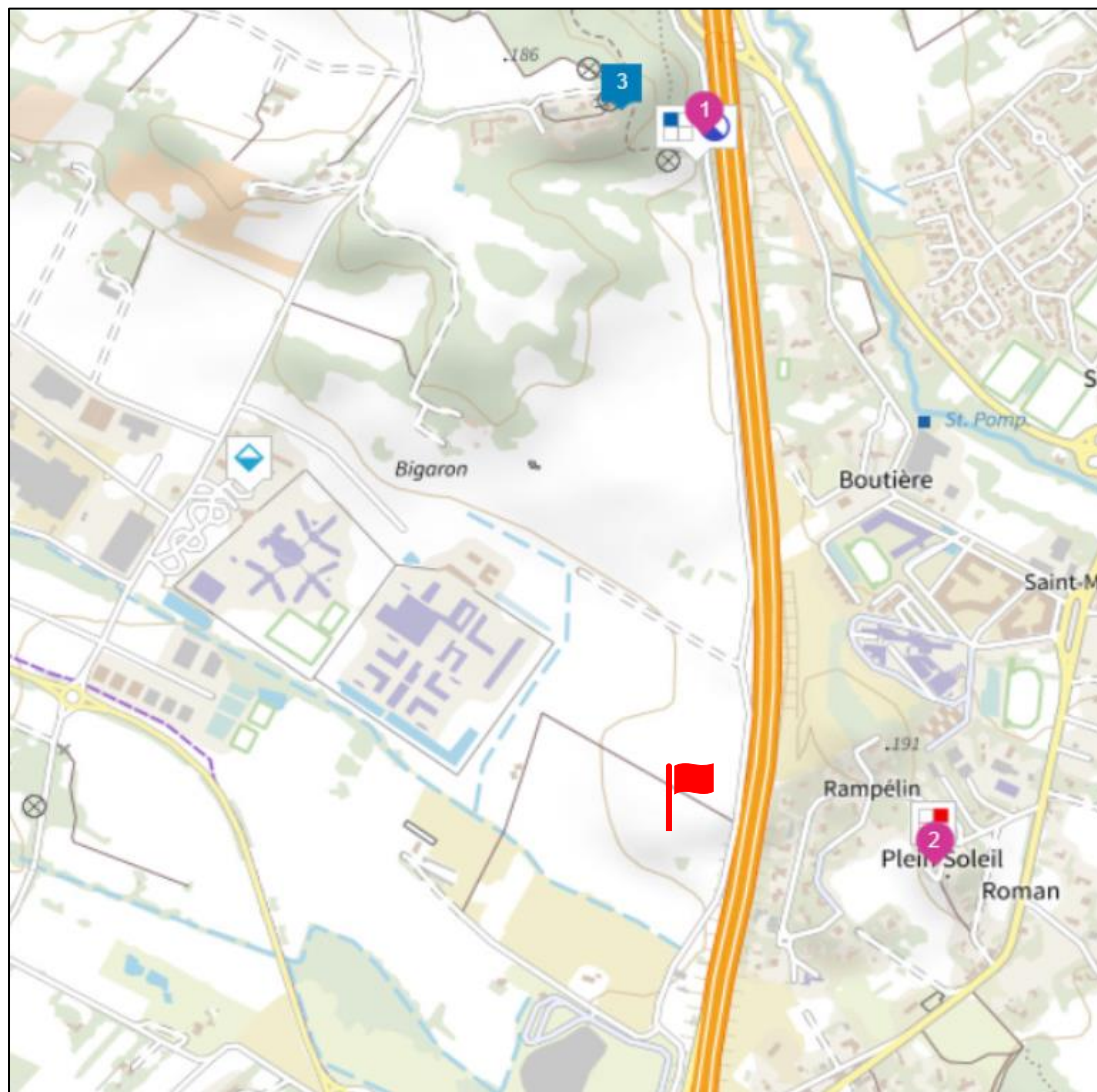
- Droit de Préemption Urbain Simple
 - Droit de Préemption Urbain Renforcé
 - Espace Naturel Sensible
- Infrastructures bruyantes :
Classement des voies :
- 1 (300 m)
 - 2 (250 m)
 - 3 (100 m)
 - 4 (30 m)
 - 5 (10 m)
 - Secteur Affecté par le Bruit

Le site du projet est concerné dans sa majorité par une **infrastructure bruyante de catégorie 1**, à savoir l'autoroute A51.

Par conséquent, des **mesures acoustiques** devront être mises en œuvre dans la conception et la réalisation du bâtiment pour assurer le confort d'usage, et une **étude acoustique** diligentée rapidement pour déterminer des seuils.

Source : PLU – Planche D – Vue n°3

1.4.8.13. Nuisances électromagnétiques



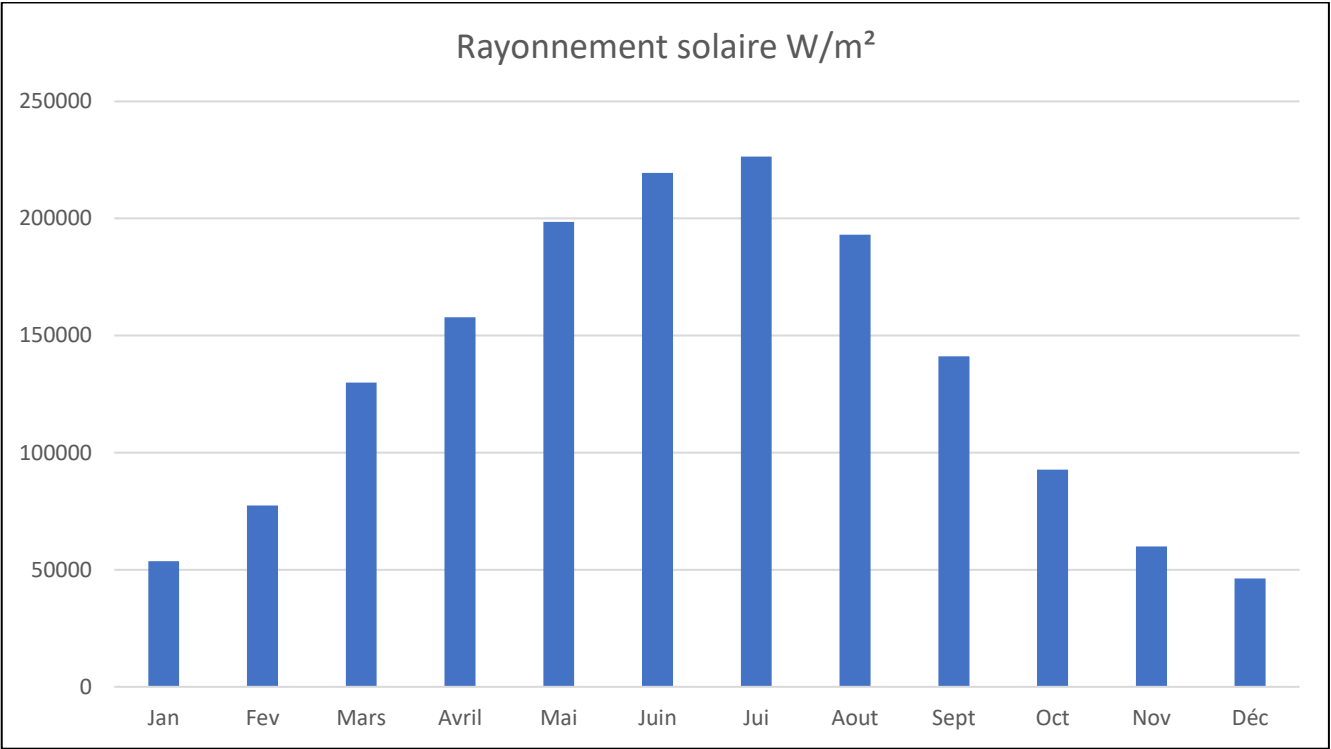
Source : PLU – Agence Nationale des Fréquences

Des mesures ont été réalisées au nord et à l'est du site, et le rapport conclut au **respect des valeurs limites d'exposition** fixées par le décret du 3 mai 2002. Niveau global d'exposition : 0.33 V/m (nord) et 2.42 V/m (est) contre une valeur limite fixée à 28 V/m.

Il n'y a donc **pas de nuisance particulière liée aux ondes radiotéléphoniques.**

1.4.9. Ressources locales

1.4.9.1. Energie solaire thermique et photovoltaïque

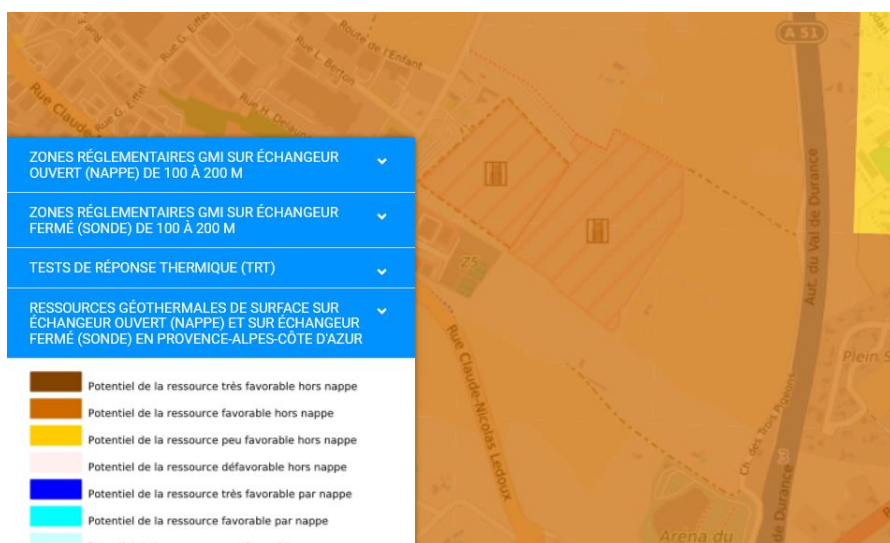
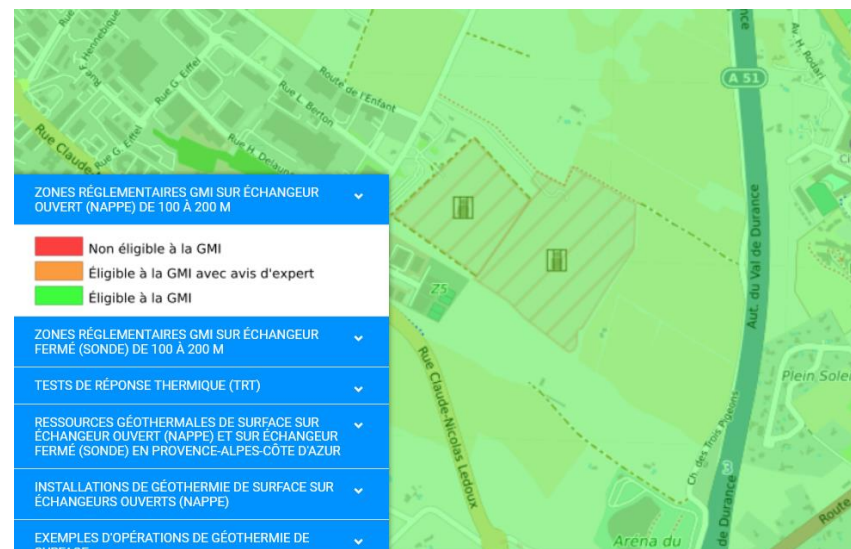
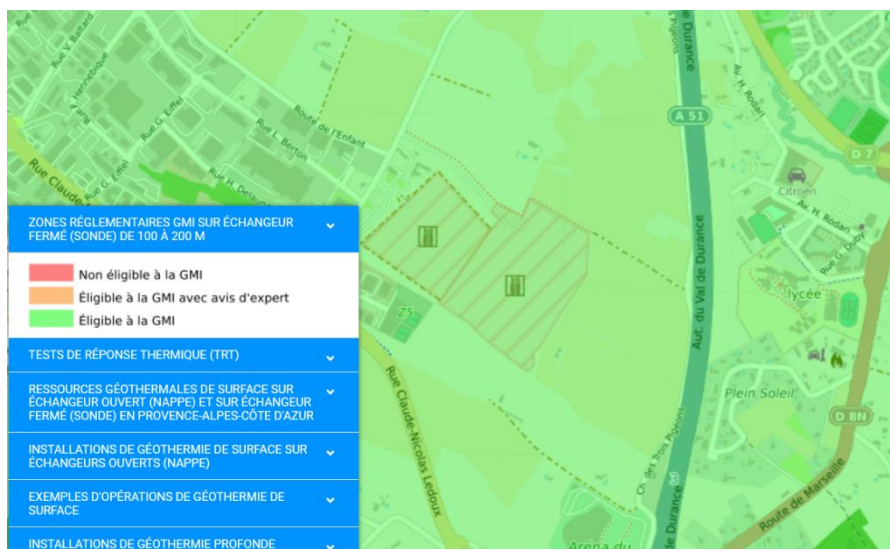


Source : Météonorme 8

L'étude de rayonnement solaire laisse apparaître un fort taux de rayonnement solaire, avec un pic de près de 225 000 W/m² sur le mois de juillet.

L'absence d'infrastructure en surplomb, la topologie plutôt plane du site ainsi que cet ensoleillement sont **favorables à de la production photovoltaïque.**

1.4.9.2. Gisement géothermique



Source : <https://www.geothermies.fr>

Le zonage réglementaire du site permet de réaliser une géothermie profonde, que ce soit sur nappe ou par sonde.

L'ensemble du tènement est classé comme potentiellement favorable hors nappe.

Un **potentiel géothermique** est donc présent, et sera à confirmer par un test de réponse thermique lors de la phase programmation.

L'opération sera concernée par la loi sur l'eau (rubrique 5.1.2.0) si une solution de géothermie est retenue.

1.4.9.3. Potentiel éolien

L'ensemble du tènement est frappé d'une **servitude de type T5**, qui est une servitude aéronautique de dégagement qui impose aux communes l'interdiction de créer de nouveaux obstacles et l'obligation de supprimer tout obstacle susceptible de constituer un danger pour la circulation aérienne.

La production d'électricité d'origine éolienne est donc trop contrainte pour s'appliquer au projet.

1.4.10. Contraintes d'aménagement et contexte réglementaire

1.4.10.1. Dispositions générales

Accès et voirie :

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules. Ils ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public. Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Desserte en réseaux :

Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation à partir d'un réseau d'eau brute, d'un captage, d'un forage, ou d'un puits peut être exceptionnellement autorisée.

Eau usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette du projet de construction, doit faire l'objet de l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eau pluviales : Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

Espaces libres et plantations :

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres à haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti dans le paysage. Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent. Les aires de stationnement à l'air libre éventuellement à réaliser, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Emprise au sol :

Non réglementée.

Hauteur :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 10 mètres pour les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

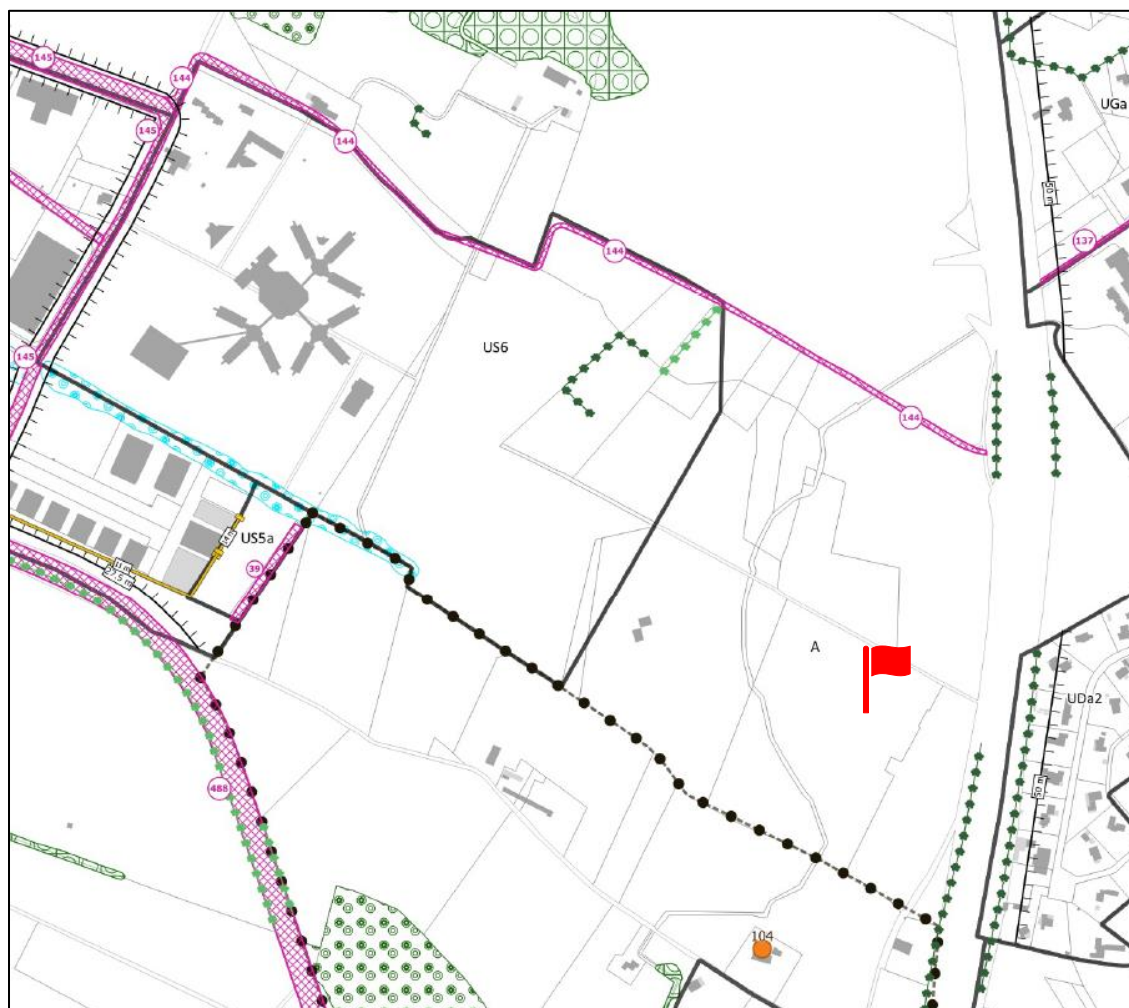
Aspect extérieur :

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect. Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet en limitant les effets de brillance.

Les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres, constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent, et éventuellement doublée d'une haie végétale composée d'essences variées.

1.4.10.2. Projet PLUi du Pays d'Aix (12 octobre 2023)



Le site sera situé en zone A du futur PLUi, qui n'autorise pas la construction d'un centre de rétention administrative

LIMITES ET PERIMETRES

- Limites communales
- Zonage
- OAP sectorielle au titre du R.151-6 du CU

ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE

- Zone d'implantation
- Marge de recul
- Linéaire de gabarit avec hauteur réglementée

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Emplacement réservé

ELEMENTS ECO-PAYSAGERS

- Espaces boisés classés
- Terrains cultivés à protéger
- Parcs et jardins à protéger
- Ripisylves à pérenniser
- Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
- Hales à pérenniser

PATRIMOINE BATI

- Éléments bâtis ponctuels d'intérêt patrimonial
- Bastides d'intérêt patrimonial
- Séquences urbaines patrimoniales

CHANGEMENT DE DESTINATION

- Bâtiment pouvant changer de destination

Source : Projet du PLUi Du pays d'Aix arrêté le 12 octobre 2023



Source : Géoportail

L'ensemble du site est situé en zone agricole, qui a pour vocation de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Occupation et utilisation des sols :

L'alinéa 3.2 de l'article A2 indique que sont autorisées « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

En l'espèce, un C.R.A relève bien d'un service public, donc visé par l'article suscité.

En tout état de cause, aucune activité agricole ne grève l'unité foncière existante, et certains emplacements du site sont soumis à des dépôts sauvages d'encombrants. La création d'un service public permettrait de remettre ces terrains en état et de dissuader les dépôts d'ordures.

Le PLUi actuel n'autorise ainsi pas la construction projetée.

1.4.10.4. Bande d'inconstructibilité (Loi Barnier)



Bande d'inconstructibilité

L'interdiction dite « Amendement Dupont – Loi Barnier » découle de l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui dispose « 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 ».

L'amendement Dupont a pour objectif :

- D'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité de long des voies routières les plus importantes,
- De lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- De finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

Le projet du CRA est concerné par cet amendement. L'emprise foncière restante hors amendement DUPONT permet néanmoins l'implantation du CRA (approximativement 35 000 m²), mais rapproche l'enceinte vers l'exploitation agricole.

1.4.10.5. La mise en œuvre d'une DP MEC en dérogation au zonage agricole et à l'amendement Dupont

Une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme (DP MEC) pourra être lancée afin d'obtenir :

- Une **dérogation à l'amendement DUPONT**, afin de modifier les règles d'implantation actuellement prévues et permettre ainsi que la construction des bâtiments ainsi que de toutes les infrastructures à réaliser, indispensables à ces projets
- Le **déclassement de la parcelle de zone agricole (A) en zone urbaine (U)** pour permettre la construction des bâtiments ainsi que de toutes les infrastructures à réaliser, indispensables à ces projets.

Amendement DUPONT

En application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, le PLUi peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article ci-dessus lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que **ces règles sont compatibles 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.**

Il sera ainsi présenté aux instance instructrices une étude permettant de déroger à cet amendement, présentant les caractéristiques non-exhaustives suivantes :

- Diagnostic et enjeux - Périmètre d'intervention
- Parti d'aménagement prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages
- Traduction opérationnelle et réglementaire du projet dans le PLUi qui doit être clairement exprimée dans les différentes pièces du dossier

Classement en zone urbaine (U)

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L153-54 à L153-59 et R153-15 à R153-17 du code de l'urbanisme.

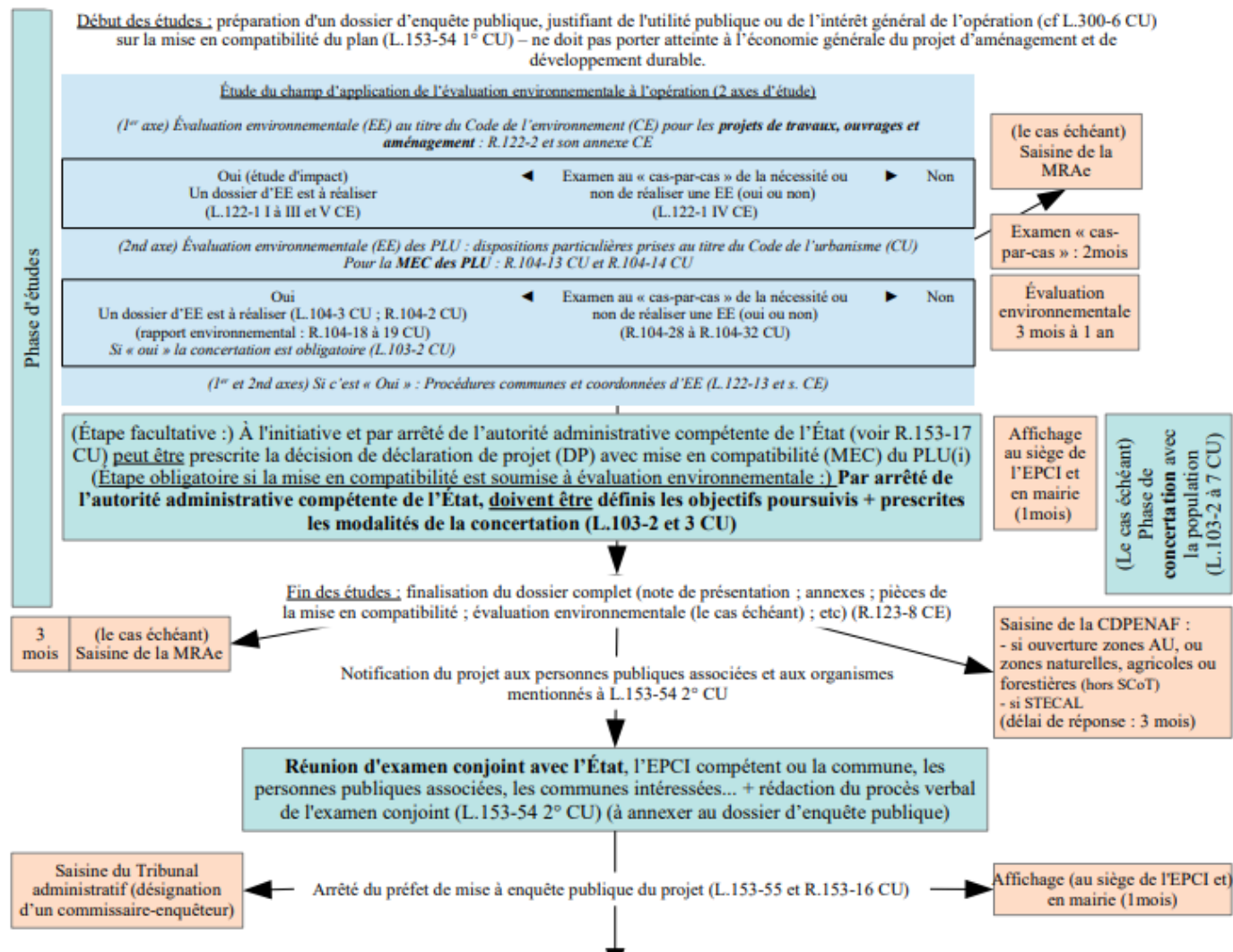
Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme le **dossier d'enquête portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.**

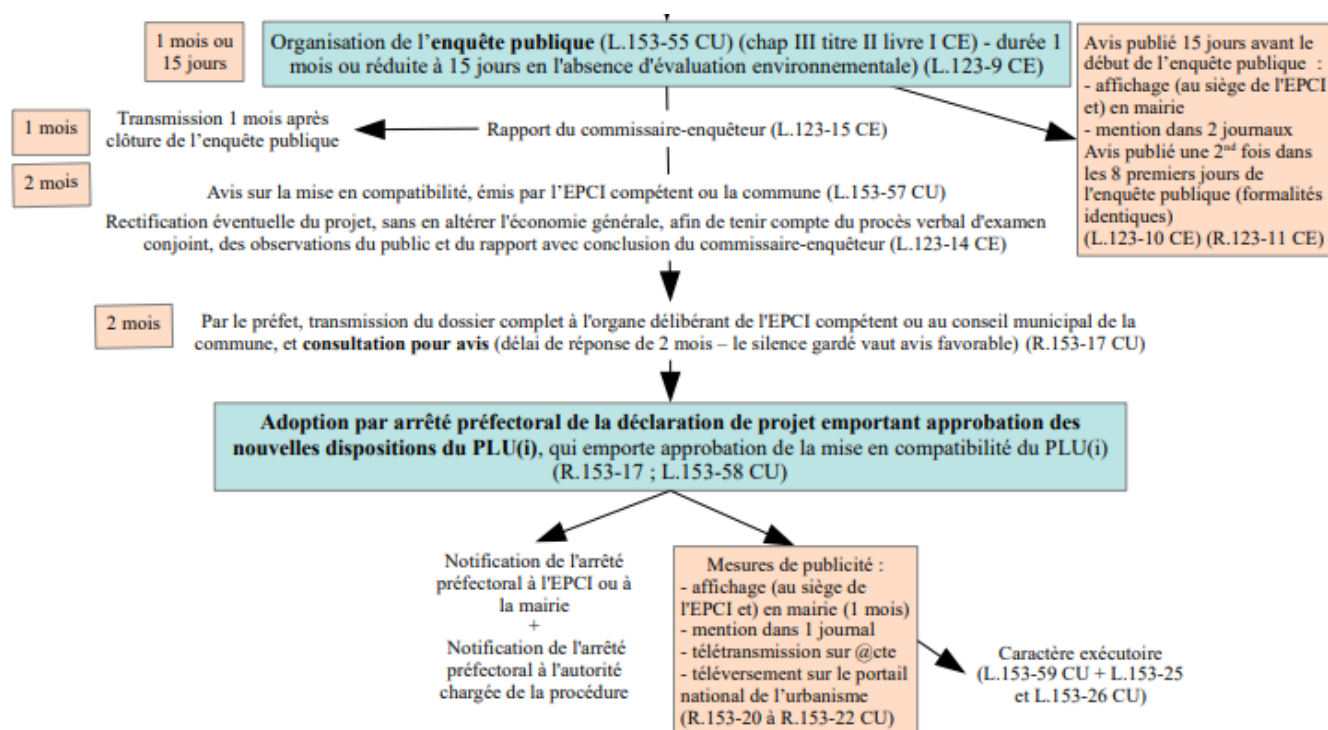
Il sera établi tous les dossiers et documents juridiques ou techniques nécessaires dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

En matière d'évaluation environnementale les projets étant, selon l'article R122-2 du code l'environnement, soumis à un examen au cas par cas, le dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU sera accompagné d'un dossier complet de saisine de l'autorité environnementale, en application de l'article R104-9 du Code de l'urbanisme ?

**Fiche 9 : PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET (CODE DE L'URBANISME)
VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU(i) (L.300-6 CU)
Portée par l'État (R.153-17 CU)
(Le projet n'entre pas dans le cadre d'application de l'article L.126-1 CE)**

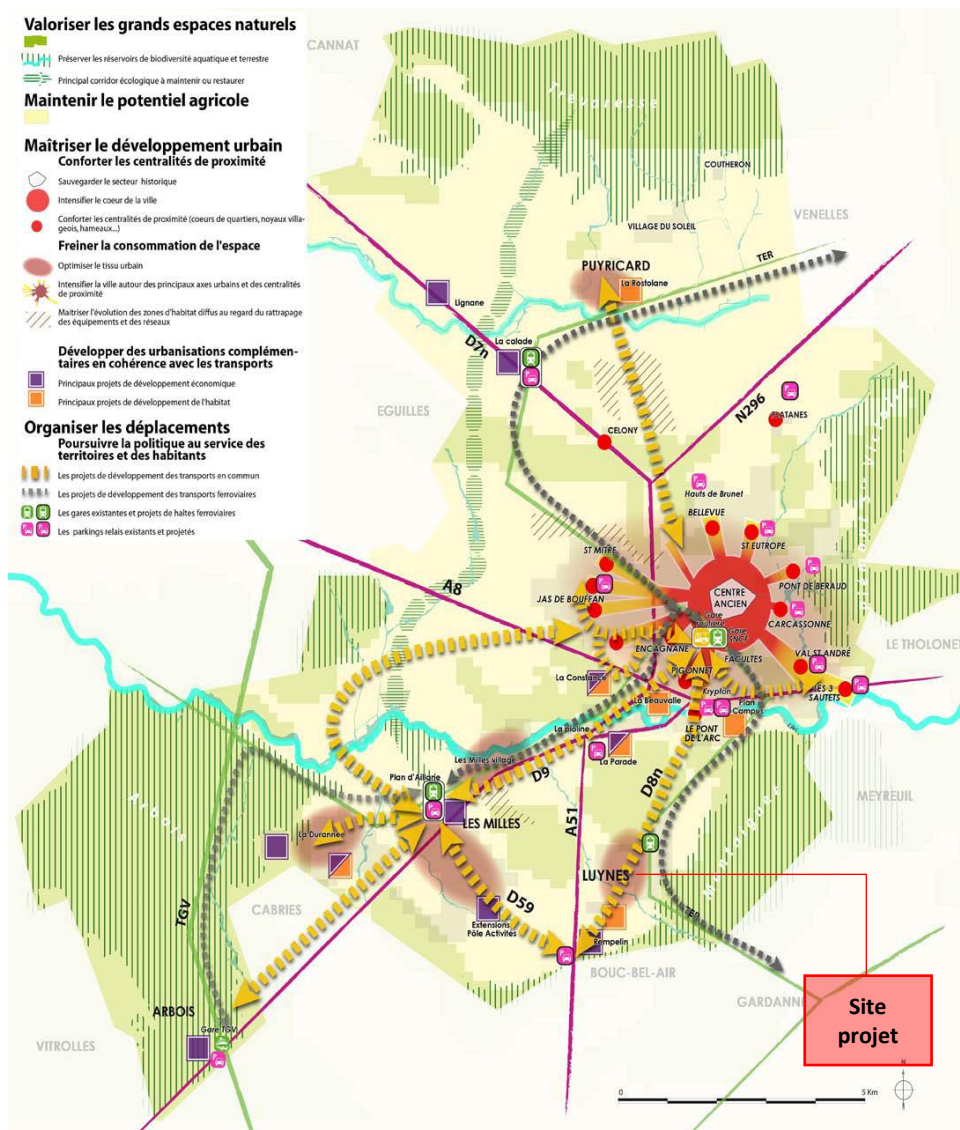
PROJET
L.153-54 à L.153-59 CU
R.153-17 CU L.300-6 CU
R.104-13 à R.104-14 CU





La procédure déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU constitue un risque pour la faisabilité du projet, qui ne pourra être levé qu'une fois les documents d'urbanisme effectivement modifiés

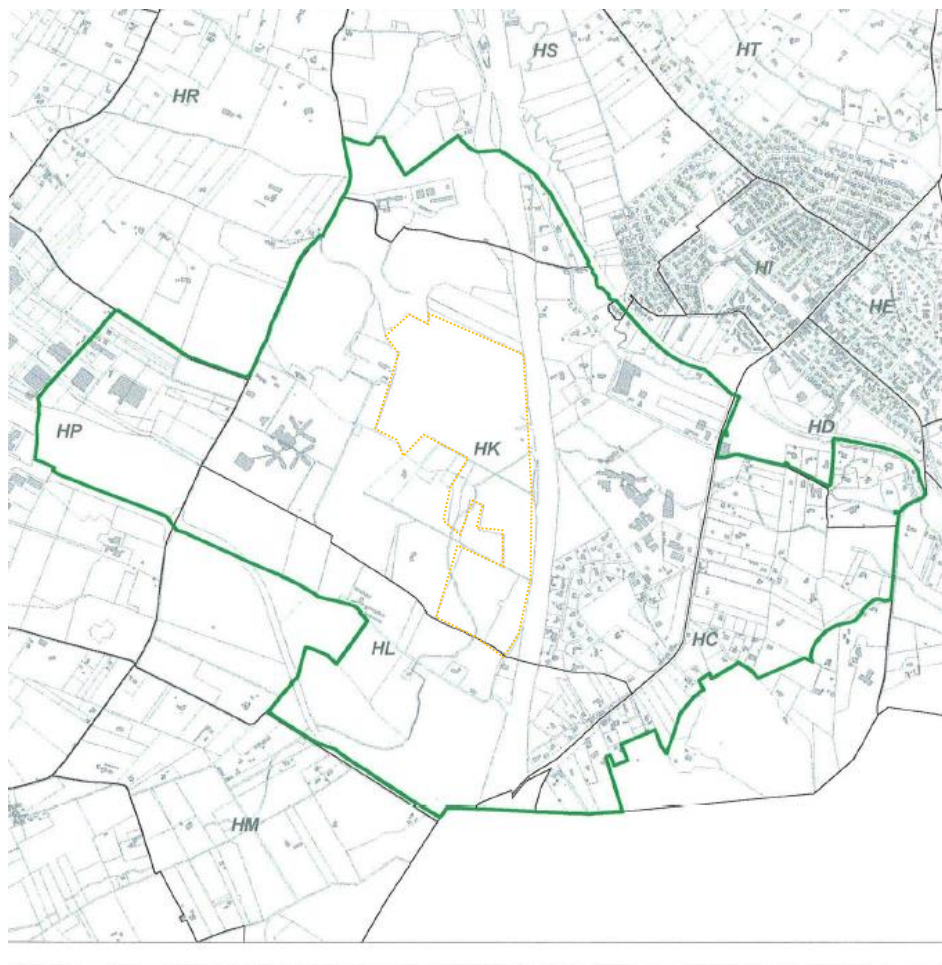
1.4.10.6. PADD



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Aix-en-Provence

Le site est inscrit dans une zone **d'optimisation du tissu urbain**, qui vise à promouvoir l'intensification urbaine dans les premières couronnes, et à proximité de projets de **développement des transports en commun**.

1.4.10.7. Fouilles archéologiques



emprise de la zone de saisine avec seuil de surface > 4000 m2

Echelle 1/16 000



limite de section



limite de parcelle

Le site est inscrit dans une **zone archéologique préventive**, laissant présumer que des vestiges nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ; que leur protection implique que l'ensemble des **dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers soient transmis au préfet de région.**

Cependant, le site est situé en zone n°24, ce qui implique que la protection des vestiges ne rend pas nécessaire la transmission de ces dossiers lorsqu'ils sont relatifs à des travaux affectant une **superficie au sol inférieure à 4 000 m2.**

Ainsi, il conviendra de **solliciter la DDTM ainsi que la DRAC dès la faisabilité** pour les informer du projet et recueillir l'ensemble des contraintes précises. En tout état de cause, les éventuelles fouilles devront être anticipées afin de limiter au maximum l'impact sur le calendrier.

Les fouilles pourront intervenir à l'issue des premières conclusions du diagnostic faune flore, après avis favorable de la DREAL s'agissant des impacts sur la biodiversité.

Source : Arrêté n°13001-2003 - Pièce annexe n°13001-C26

1.4.10.8. Réglementation environnementale

Code de l'environnement

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

Le projet sera soumis à examen au cas par cas, afin que la DDTM étudie l'opportunité ou non de le soumettre à une étude d'impact. En tout état de cause, trois dossiers « cas par cas » seront déposés :

- Un dossier dans le cadre de la DP MEC et de la dérogation à l'amendement DUPONT, instruit par la MRAE
- Un dossier dans le cadre de la dérogation espèces protégées, si le projet y est soumis, instruit par la DDTM
- Un dossier dans le cadre du projet global, instruit par l'IEGDD

ICPE

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

- Chauffage / 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)

Le projet pourra potentiellement être soumis à une déclaration ICPE. Cette démarche administrative pourra être portée par le futur titulaire du Marché public global sectoriel.

Loi sur l'eau

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'opération est 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)
- 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
 - o Supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha

Le projet sera soumis à un dossier loi sur l'eau. Cette démarche administrative pourra être portée par le futur titulaire du Marché public global sectoriel.

Biodiversité et espèces protégées

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 diagnostic faune/flore est à réaliser, afin de disposer d'un état complet des présences écologiques sur site et des mesures à mettre en œuvre.

Le projet pourra être soumis à un dossier dérogations espèces protégées à soumettre à la DREAL, suivant les constations de l'étude faune/flore.

Synthèse des contraintes de site

Contrainte	Description	Interlocuteur	Typologie de contrainte
Maitrise foncière	Emprise foncière à délimiter et cession à prévoir	Ministère de la justice	Obstacle à la faisabilité
Visibilité depuis l'A51	Impact visuel du projet depuis les réseaux viaires	Ville d'Aix-en-Provence	A prendre en compte dans la conception
Servitudes	Servitudes radioélectriques et aéronautiques de dégagement	DDTM/Ministère de la justice/Bases aériennes/Gestionnaire du réseau des communications téléphoniques	A prendre en compte dans la conception
	Canalisations de gaz	Gestionnaire des canalisations de gaz	
Sismique	Risque réglementaire 4/5, bâtiment de catégorie IV	-	A prendre en compte dans la conception
Pollution des sols	Pollution des sols à caractériser – BET à consulter	-	A prendre en compte dans la conception – Potentiel risque de surcoût
Accessibilité au site	Etudier la compatibilité de la voirie avec les exigences de défense incendie	SDIS 13	Obstacle à la faisabilité
	Etudier la possibilité d'élargissement du chemin des 3 pigeons	Ville d'Aix-en-Provence	A prendre en compte dans la conception
Réseaux	Possibilité de raccorder le CRA aux adductions réseaux du Centre pénitentiaire	Ministère de la justice	A étudier avant la publication du DCE
	Possibilité de raccorder le CRA aux adductions réseaux de l'Arena	Ville d'Aix-en-Provence – Métropole Aix-Marseille-Provence	
Projets en interface	S'assurer de la possibilité d'implanter un CRA à proximité du Centre pénitentiaire	Ministère de la justice	Obstacle à la faisabilité
Gestion des eaux	BE hydraulique à consulter (SAGE, imperméabilisation, loi sur l'eau, etc.)	DDTM/Société du Canal de Provence	Obstacle à la faisabilité

Biodiversité	Caractérisation des enjeux environnementaux potentiellement à prévoir (étude cas par cas ou étude environnementale)	DDTM	Potentiel surcoût et allongement du calendrier
Nuisances acoustiques	Etude acoustique à lancer dû à la proximité avec une infrastructure bruyante de catégorie 1	DDTM	A prendre en compte dans la conception
Zonage PLUi	S'assurer de la possibilité de déroger au zonage agricole et à l'amendement DUPONT	Ville d'Aix-en-Provence	Obstacle à la faisabilité
OAP	Proximité de l'OAP n°07 et de l'OAPA « mode actif »	Ville d'Aix-en-Provence	A prendre en compte dans la conception
Archéologie	Projet dans une zone d'archéologie préventive	DDTM (DRAC)	Potentiel surcoût et allongement du calendrier
Cas par cas	Projet soumis à plusieurs examens cas par cas	DDTM/MRAE	Potentiel surcoût et allongement du calendrier

PARTIE 2 – PRESENTATION DU PROJET

2.1. Recueil des besoins

- **Besoins généraux**

A ce jour, le choix de la parcelle projet n'est pas arrêté, et le terrain retenu devra faire l'objet d'un détachement parcellaire et d'une transmission entre le ministère de la Justice et le ministère de l'Intérieur. Les schémas présentés au sein de cette étude de faisabilité ne sont en aucun cas prescriptifs, mais ont pour vocation à confirmer la faisabilité du projet et définir les grandes orientations programmatiques.

En tout état de cause, la capacité maximum du CRA sera de 140 retenus, répartis de la manière suivante :

- 1 module femme/famille, d'une capacité de 14 ;
- 3 modules hommes, d'une capacité unitaire de 14 ;
- 3 modules hommes, d'une capacité unitaire de 28.

Un effectif de 240 fonctionnaires de police sera affecté au fonctionnement de l'établissement. Une partie de l'effectif travaille en horaires hebdomadaires et une autre partie en horaires cycliques pour assurer une présence H24 7 jours/7.

- **Externalisation des missions au sein des CRA**

L'établissement accueille également des partenaires qui se décomposent en :

- Partenaires institutionnels (équipes médicales, organisme visé à l'article R553-13 du CESEDA, association visée à l'article R 553-14 du CESEDA) ;
- Partenaires contractuels (prestataires en charge de l'exploitation maintenance du bâtiment et des équipements techniques, prestataires en charge des services de restauration, blanchisserie, nettoyage des locaux) ;
- Prestataires de sureté, remplissant certaines missions externalisées aujourd'hui effectuées par des effectifs de la police nationale.

L'externalisation des missions ne relevant pas de la police nationale au sein des CRA a connu une extension de son périmètre dans le cadre de l'expérimentation conduite avec les SGAMI Nord, Sud, Sud-Est et la préfecture de police en 2021-2022.

Dorénavant, l'ouverture d'un CRA doit se faire en « mode externalisé ». Aux missions habituelles (marchés multitechniques et multiservices) s'ajoutent les fonctions suivantes, qui sont confiées à des prestataires privés :

- Accueil des visiteurs (tant pour le CRA que pour l'annexe de justice) ;
- Transport des retenus (la prestation inclut la mise à disposition des véhicules et le conducteur automobile) ;
- Gestion de la bagagerie (la prestation exclut la gestion des valeurs déposées au coffre) ;
- Surveillance des abords du CRA.

Concernant le transport des retenus, la création d'une annexe de justice, à proximité immédiate du CRA, a un impact à la baisse sur le nombre de déplacements qui concernent en majorité la conduite du retenu vers le lieu d'embarquement et les représentations consulaires.

L'externalisation ne peut, en aucun cas, concerner les missions relatives à l'accompagnement du retenu, qui relèvent de l'exercice de la puissance publique.

L'accroissement du périmètre de missions externalisées a donc pour conséquence un redimensionnement des espaces réservés aux prestataires et une augmentation du flux de leurs salariés.

L'impact porte sur :

- Les vestiaires nécessaires à l'accueil du personnel d'externalisation, selon les effectifs et les roulements envisagés (à titre de ratio, un casier représente 1,5 à 2 m² de surface utile) ;
- Les locaux de vie associés (ESR) ;
- Les sanitaires ;
- Les capacités de stationnement.

• Intégration urbaine et enjeux environnementaux

Par ailleurs le contexte environnemental et urbain s'impose pour créer un projet à haute valeur écologique et une intégration fine. En complément afin de garantir une exploitation frugale et pérenne des bâtiments, les choix d'implantation se baseront sur les principes bioclimatiques et la mise en œuvre de solution technique économe et durable, tant d'un point de vue, énergétique, pérenne mais aussi pauvre en carbone.

Il est souhaité que les abords et aspects extérieurs du CRA ne renvoient pas une image carcérale. Cependant, les cours extérieures devront être protégées, notamment des limites du site, afin de limiter les risques d'intrusion de personnes ou d'objets.

Une signalétique adaptée, à la fois discrète et moderne dans son expression, devra être mise en place. Celle-ci pourra participer à la mise en valeur du bâtiment. L'ensemble des bâtiments du CRA, s'ils doivent conserver les marqueurs institutionnels nécessaires à renvoyer une image en cohérence avec les valeurs de l'Etat, doit se faire le plus discret possible dans son environnement. A cette , les traitements seront variés entre :

- Les façades du bâtiment seront le plus discrètes possibles, judicieusement cachées par de la végétation et/ou l'enceinte ;
- L'ensemble proposera l'image d'un bâtiment administratif du ministère de l'intérieur. Si le CRA ne doit, ici non plus, pas dévoiler sa fonction au public extérieur, la présence de l'état peut et doit être clairement visible et comprise ;
- Les façades de la salle d'audience (annexe judiciaire), qui devront être un marqueur de la présence du ministère de la justice sur le site, tout en épousant une partie du traitement des abords du CRA dans lequel elle s'inscrit, par une cohérence de traitement architectural. Plus globalement, les vues de celle-ci devraient faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter l'impact visuel du bâtiment dans son environnement.

Le CRA devra être conçu et réalisé en respectant en tout point le projet d'arrêté relatif aux règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les centres et locaux de rétention administrative et zones d'attente et fixant les modalités de contrôle, qui a été approuvé par les membres de la Commission Centrale de Sécurité en date du 1er juillet 2010 mais n'a pas fait l'objet d'une circulaire d'application.

A noter que les CRA sont contrôlés tous les 2 ans par la sous-commission ERP saisie par le préfet.

2.2. Grands principes de fonctionnalité

Au-delà des prescriptions spécifiques pour chaque local, qui seront détaillées au sein du programme fonctionnel, tous les espaces qui composent le bâtiment devront concilier les enjeux de sûreté, sécurité et de confort :

- Dans les bureaux, optimiser l'accès à l'éclairage naturel, favoriser la ventilation naturelle sans exposer les occupants à des risques (intrusions, jets de projectiles) ;
- Proposer aux retenus des lieux de vie confortables ;
- Limiter au maximum les risques d'évasion et/ou d'intrusion sans pour autant bâtir une zone carcérale.

L'enceinte du CRA de Luynes devra être accessible par une entrée publique principale, surveillée et contrôlée. Il est à noter que les différents flux doivent être clairement et distinctement identifiés et séparés :

- 1 accès piéton « Visiteurs » ;
- 2 accès « Personnel » du CRA (fonctionnaires de police et prestataires de sûreté, partenaires et autres prestataires) : un accès via le cheminement piéton et un accès via le stationnement des véhicules du personnel ;
- 1 accès « Véhicule personnel » (véhicules de service et annexe judiciaire) ;
- 1 accès « Logistique », permettant de desservir la cour de service. Cet accès permettra également aux pompiers, aux escortes et aux renforts d'accéder au CRA en cas d'incident ;
- 1 accès « Retenus », desservi depuis un SAS pour les véhicules menant les retenus dans l'enceinte du CRA ;
- 1 accès directement à l'annexe judiciaire.

2.3. Tableau des surfaces

CODE	ESPACES PAR ENTITES FONCTIONNELLES	NOMBRE DE LOCAUX	EFFECTIF / CAPACITE		SURFACE				
			EFFECTIF(S) POLICIERS EN SIMULTANEE	CAPACITE D'ACCUEIL HORS POSTE DE TRAVAIL PAR ESPACE	SURFACE UNITAIRE [S.U.] M²	SURFACE TOTALE [S.U.] M²	COEFFICIENT S.U. > S.D.P.	SURFACE TOTALE [S.d.P.] M²	
POSTE DE GARDE AVANCE (P.G.A)									
PG-01	Poste de garde avancé / Point de contrôle (accès visiteurs via hachoir)	1	2	2	12	12	1,30	16	
PG-02	Guichet / Passe-document	1	0	0	1	1	1,30	1	
PG-03	Sanitaire	1	0	0	4	4	1,30	5	
PG-04	Salle matériel	1	0	0	6	6	1,30	8	
TOTAL POSTE DE GARDE AVANCE			2	2	23		29		
ACCUEIL ET VISITES (AV)									
Espaces d'accueil (hors enceinte CRA)			2	5	45		58		
AV-01	Espace d'attente	1	0	0	10	10	1,30	13	
AV-02	Portique de détection	1	0	0	6	6	1,30	8	
AV-03	Salle de palpation	1	1	4	9	9	1,30	12	
AV-04	Bureau	1	1	1	8	8	1,30	10	
AV-05	Espace coffres	1	0	0	8	8	1,30	10	
AV-06	Sanitaires visiteurs	1	0	0	4	4	1,30	5	

Espaces d'accueil (dans l'enceinte CRA)		2		3		78		101	
AV-07	Hall d'entrée	1	0	0	9	9	1,30	12	
AV-08	Salle d'attente avocats et autres	1	0	0	10	10	1,30	13	
AV-09	Sanitaire avocats et autres	2	0	0	4	7	1,30	9	
AV-10	Local-chef-de-poste	1			30	30	1,30	39	
AV-10	Accueil et avant-poste	1	1	1	5	5	1,30	7	
AV-11	Bureau	1	1	2	10	10	1,30	13	
AV-12	Sanitaire PMR (H/F) Personnel	2	0	0	4	7	1,30	9	
Espaces visites (dans l'enceinte CRA)		0		15		60		78	
AV-13	Local avocat	1	0	4	10	10	1,30	13	
AV-14	Local visite famille	3	0	4	10	30	1,30	39	
AV-15	Local consul	1	0	4	10	10	1,30	13	
AV-16	Salle de visioconférence (OFPPRA)	1	0	3	10	10	1,30	13	
TOTAL ACCUEIL ET VISITES		4		23		183		237	

PRISE EN CHARGE DES RETENUS (PG)

PG-01	Zone arrivée/départ (sas véhicule)	1	0	0	35	35	1,30	46	
PG-02	Espace d'attente entrée	1	0	0	30	30	1,30	39	
PG-03	Espace d'attente sorties	1	0	0	30	30	1,30	39	
PG-04	Salle de palpation retenus	1	1	1	9	9	1,30	12	
PG-05	Salle de rédaction / Salle d'attente escorte	1	2	4	12	12	1,30	16	
PG-06	Salle de fouille	1	1	4	12	12	1,30	16	

PG-07	Local de décontamination	1	0	0	15	15	1,30	20
PG-08	Espace signalisation (photo/toise +empreintes) et enregistrement	1	3	7	18	18	1,30	23
PG-09	Local bagagerie	1	2	2	100	100	1,30	130
PG-10	Bureau gestionnaire bagagerie	1	1	1	9	9	1,30	12
PG-11	Greffe + Copieur / Pôle inter éloignement (PIE)	1	0	12	80	80	1,30	104
PG-12	Salle de consultation médicale (arrivées retenus)	1	1	1	12	12	1,30	16
PG-13	Stockage matelas	1	0	0	12	12	1,30	16
PG-14	Couloir distinct (parcours d'intégration retenus)	pm	0	0	pm	pm	1,30	pm
PG-15	Couloir distinct (parcours de sortie retenus)	pm	0	0	pm	pm	1,30	pm
PG-16	Sanitaire retenus entrée	1	0	0	4	4	1,30	5
PG-17	Sanitaire retenus sortie	1	0	0	4	4	1,30	5
PG-18	Sanitaires fonctionnaires (H/F)	2	0	0	4	7	1,30	9
TOTAL PRISE EN CHARGE DES RETENUS		11		32		388		504

	ESPACES DE RETENTION (ER)
--	---------------------------

Cf. EE	SAS d'intervention (à l'arrière de chaque module)	pm	0	0	pm	pm	1,30	pm
ER-01	Chambre double avec salle d'eau	64	0	2	16	1 024	1,30	1331
ER-02	Chambre double PMR avec salle d'eau	6	0	2	19	114	1,30	148
ER-03	Chambre individuelle personne vulnérable	4	0	1	12	48	1,30	62

ER-04	Local détente	8	0	20	18	144	1,30	187
ER-05	Espaces téléphones	15	0	1	2	30	1,30	39
Cf. EE	Cour de détente extérieure pour chaque module	pm	0	20	pm	pm	1,30	pm
TOTAL ESPACES DE RETENTION		0	46	1 360	1 768			

ESPACES ACCESSIBLES AUX RETENUS (AR)

Restauration		0	40	126	164			
AR-01	Espace d'attente/ZAC	pm	0	20	pm	pm	1,30	pm
AR-02	Espaces de restauration : 2 réfectoires de 20 personnes 1 réfectoire de 30 personnes	1,8	0	20	70	126	1,30	164
Zone d'activités pour les retenus		0	62	165	215			
AR-03	Salles d'activités 30 places	2	0	30	60	120	1,30	156
AR-04	Salles d'activités 12 places	1	0	12	25	25	1,30	33
AR-05	Salle polyvalente	1	0	20	20	20	1,30	26

Locaux OFII		1		7		56		73	
AR-06	Bureau filtre d'accès	1	0	1	8	8	1,30	10	
AR-07	Local stockage et distribution achats retenus avec porte-guichet	1	1	1	10	10	1,30	13	
AR-08	Bureaux d'entretiens	2	0	2	8	16	1,30	21	
AR-09	Back-office	1	0	3	15	15	1,30	20	
AR-10	Sanitaires	2	0	0	4	7	1,30	9	
Locaux prestataires assistance juridique		0		6		46		60	
AR-11	Bureau filtre d'accès	1	0	1	8	8	1,30	10	
AR-12	Bureaux d'entretiens	2	0	2	8	16	1,30	21	
AR-13	Back-office	1	0	3	15	15	1,30	20	
AR-14	Sanitaires	1	0	0	4	7	1,30	9	
Infirmierie		1		33		143		186	
AR-15	Espace d'attente /ZAC	pm	0	20	pm	pm	1,30	pm	
AR-16	Salle de consultation IDE (table d'examen)	1	0	2	15	15	1,30	20	
AR-17	Local préparation soins infirmiers et du service médical partagé	1	0	3	16	16	1,30	21	
AR-18	Espace réserve médicaments	1	0	0	6	6	1,30	8	
AR-19	Guichet distribution médicaments	pm	0	0	pm	pm	1,30	pm	
AR-20	Salle de consultations médecin	1	0	2	15	15	1,30	20	
AR-21	Salle de consultation psychologue	1	0	2	10	10	1,30	13	
AR-22	Chambre d'isolement sanitaire (cis sanitaires individuels) – douche - lavabo + cour extérieure (3x2m²)	4	0	1	13	50	1,30	65	
AR-23	Bureau de garde Chambre d'isolement sanitaire	1	1	1	7	7	1,30	9	
AR-24	Vestiaires - douches - sanitaires du personnel médical (12 m2 par bloc H/F)	2	0	2	12	24	1,30	31	
TOTAL ACCESSIBLES AUX RETENUS		2		148		536		697	

ESPACES DES SERVICES DE POLICE (SP)								
Zone de police			115	121		540		702
SP-01	SAS	1	0	0	3	3	1,30	4
SP-02	Vigie	1	4	4	30	30	1,30	39
SP-03	Local vidéosurveillance	1	1	1	10	10	1,30	13
SP-04	Local des agents SSIAP (Dans la vigie)	pm	0	2	pm	pm	1,30	pm
SP-05	Bureau chefs de brigades + Gradés coordonnateurs (accueillant les briefing d'équipe)	1	4	4	40	40	1,30	52
SP-06	Bureau unité d'identification (UID)	1	8	8	48	48	1,30	62
SP-07	Armurerie (yc espace de nettoyage des armes + local de dépôt des munitions + zone de mise en sécurité)	1	0	0	20	20	1,30	26
SP-08	Bureau du matériel	1	0	1	12	12	1,30	16
SP-09	Local de rédaction / Copieur	1	4	4	10	10	1,30	13
SP-10	Bureau des transferts et des escortes	1	5	5	25	25	1,30	33
SP-11	Chambre d'isolement sécuritaire + Sanitaire	5	0	1	9	45	1,30	59
SP-12	Douches retenus (Chambre d'isolement sanitaire)	1	0	1	3	3	1,30	4
SP-13	Salle d'audition	3	1	2	14	42	1,30	55
SP-14	Salle d'intervention (stockage du matériel de maintien de l'ordre + 40 tenues)	1	0	0	60	60	1,30	78
SP-15	Local dépôt des armes	1	0	0	8	8	1,30	10

SP-16	Bureau Cellule d'Aide à l'Eloignement (CAEL)	1	5	5	30	30	1,30	39
SP-17	Espace Social de Restauration (ESR)	1	40	40	75	75	1,30	98
Cf. EE	Espace extérieur (ESR)	pm	40	40	pm	pm	1,30	pm
SP-18	Local entretien	1	0	0	4	4	1,30	5
SP-19	Sanitaire (1 PMR par genre) non accessible aux retenus	2	0	0	4	7	1,30	9
SP-20	Local de stockage matériels voiture de service et divers matériels	1	1	1	50	50	1,30	65
SP-21	Local chef de poste	1	2	2	18	18	1,30	23
Zone Direction - Administration			14	39		236		307
SP-22	Bureau chef de centre (yc espace de réunion)	1	1	1	18	18	1,30	23
SP-23	Bureau de l'adjoint au chef de centre (yc espace de réunion) / Officier opérationnel	4	1	1	12	48	1,30	62
SP-24	Secrétariat	1	3	3	12	12	1,30	16
SP-25	Bureau de la cellule ordre et emploi	1	4	4	25	25	1,30	33
SP-26	Bureau agent informatique et chef du matériel + stockage matériel informatique + suivi des réparations et travaux	1	2	2	15	15	1,30	20
SP-27	Salle de Réunion	1	0	25	40	40	1,30	52
SP-28	Local stockage fourniture (bureau)	1	0	0	8	8	1,30	10

SP-29	Local archives (registre)	1	0	0	8	8	1,30	10
SP-30	Espace copieur	1	0	0	3	3	1,30	4
SP-31	Local entretien	1	0	0	4	4	1,30	5
SP-32	Sanitaire (1 PMR par genre)	2	0	0	4	7	1,30	9
SP-33	Bureau de l'unité judiciaire (individuel)	1	1	1	12	12	1,30	16
SP-34	Bureaux de l'unité judiciaire (partagés)	3	2	2	12	36	1,30	47
Zone locaux du personnel (dans l'enceinte du CRA)			0	0		200		260
SP-35	Vestiaires Hommes 140 casiers / 4 WC avec 2 urinoirs / 4 douches / 4 lavabos	1	0	0	130	130	1,30	169
SP-36	Vestiaires Femmes 70 casiers / 2 WC / 2 douches / 2 lavabos	1	0	0	70	70	1,30	91
Zone locaux du personnel (hors enceinte du CRA)			0	24		184		239
SP-37	Local entretien	1	0	0	4	4	1,30	5
SP-38	Salle de sport / dojo	1	0	0	50	50	1,30	65
SP-39	Rangement salle de sport	1	0	1	10	10	1,30	13
SP-40	Vestiaires Hommes 10 casiers + 2 WC avec 2 urinoirs / 2 douches / 2 lavabos	1	0	0	20	20	1,30	26
SP-41	Vestiaires Femmes 10 casiers + 2 WC / 2 douches / 2 lavabos	1	0	0	20	20	1,30	26
SP-42	Salle polyvalente / Formation	1	0	20	30	30	1,30	39
SP-43	Espace café	1	0	0	10	10	1,30	13

SP-44	2 Bureaux mutualisés (mutuelle, syndicats)	2	0	2	12	24	1,30	31
SP-45	1 Bureau Psychologue	1	0	1	9	9	1,30	12
SP-44	Chambres							
SP-46	Local sous-répartiteur	pm	0	0	pm	pm	1,30	pm
SP-47	Sanitaires H/F	2	0	0	4	7	1,30	9
TOTAL ESPACES DES SERVICES DE POLICE		129	184	1 160	1 508			

	ESPACES LOGISTIQUES ET PRESTATAIRES (LP)
--	--

Espace commun partenaires et prestataires (hors enceinte CRA)				0	20	116	151	
LP-01	Vestiaires (20 casiers) + Douches + WC	1	0	0	24	24	1,30	31
LP-02	Vestiaire (10 casiers) + Douches + WC	1	0	0	18	18	1,30	23
LP-03	Réfectoire et local détente	1	0	20	20	20	1,30	26
LP-04	Local entretien	1	0	0	4	4	1,30	5
LP-05	Stock (matériel voiture et divers matériels) / garage	1	0	0	50	50	1,30	65

Espace commun partenaires et prestataires (dans l'enceinte CRA)		5	5	79	103
LP-06	Bureau du chef de site « facility manager »	1	1	12	16
LP-07	Bureaux doubles (cis zone entretiens) pour prestataires de sureté et autres	4	2	12	62
LP-08	Bureau de gestion des VL / Gestion des escortes et missions escortes	1	2	12	16
LP-09	Sanitaires Partenaires / Prestataires / Maintenanace (H/F)	2	0	4	9
Lingerie		0	0	87	113
LP-10	Local Stockage linge plat propre	1	0	5	7
LP-11	Local Linge plat sale	1	0	5	7
LP-12	Local linge propre et produits de toilettes (yc coin bureau) / guichet	1	0	20	26
LP-13	Local linge sale / guichet	1	0	12	16
LP-14	Local pour produits d'entretien ménagers	1	0	5	7
LP-15	Buanderie	1	0	40	52

Cuisine relais		0	0	0	158	205		
LP-16	Local Réception	1	0	0	6	6	1,30	8
LP-17	Bureau	1	0	0	9	9	1,30	12
LP-18	Épicerie sèche - bouteilles d'eau	1	0	0	10	10	1,30	13
LP-19	Chambre Froide	2	0	0	14	28	1,30	36
LP-20	Espace de dressage des plateaux	1	0	0	16	16	1,30	21
LP-21	Zone plonge	1	0	0	12	12	1,30	16
LP-22	Zone de remise en température	1	0	0	16	16	1,30	21
LP-23	Office	1	0	0	15	15	1,30	20
LP-24	Vestiaires	2	0	0	15	30	1,30	39
LP-25	Local déchets	1	0	0	16	16	1,30	21
Maintenance		1		2	90		117	
LP-26	Atelier avec établi	1	0	0	20	20	1,30	26
LP-27	Stockage + coin bureau	1	0	0	40	40	1,30	52
LP-28	Bureau responsable Exploitation-Maintenance (prestataire)	1	0	1	15	15	1,30	20
LP-29	Bureau logistique (interne)	1	1	1	15	15	1,30	20
TOTAL ESPACES LOGISTIQUES ET PRESTATAIRES		6		27	530		689	

ANNEXE JUDICIAIRE (AJ)								
AJ-01	Salle d'audience - Tribunal Judiciaire (dont visioconférence)	1	10	pm	40	40	1,30	52
AJ-02	Salle d'audience - Cour d'appel (dont visioconférence)	1	10	pm	40	40	1,30	52
AJ-03	Salle d'audience - Tribunal Administratif (dont visioconférence)	1	5	pm	20	20	1,30	26
AJ-04	Bureau - Magistrat TJ	1	0	1	15	15	1,30	20
AJ-05	Bureau - Magistrat CA	1	0	1	15	15	1,30	20
AJ-06	Bureau - Magistrat TA	1	0	1	15	15	1,30	20
AJ-07	Bureau - Greffier TJ (dont copieur)	1	0	1	12	12	1,30	16
AJ-08	Bureau - Greffier CA (dont copieur)	1	0	1	12	12	1,30	16
AJ-09	Bureau - Greffier TA (dont copieur)	1	0	1	12	12	1,30	16
AJ-10	Espace de liaison CRA-Annexe (dont copieur)	1	0	1	8	8	1,30	10
AJ-11	Sanitaires H/F PMR pour les magistrats/greffiers	2	0	0	4	7	1,30	9
AJ-12	SAS d'entrée pour les visiteurs et les avocats / Poste de contrôle	1	0	0	10	10	1,30	13
AJ-13	Salle d'accueil pour le public et les avocats	1	0	0	20	20	1,30	26
AJ-14	Sanitaires H/F PMR pour le public et avocats	2	0	0	4	7	1,30	9

AJ-15	Salle de replis police	1	0	0	10	10	1,30	13
AJ-16	Salle d'attente pour les retenus	1	0	0	20	20	1,30	26
AJ-17	Sanitaires H/F PMR pour les retenus	1	0	0	4	4	1,30	5
AJ-18	Box d'entretien avocats équipés de visio	2	0	0	8	16	1,30	21
AJ-19	Salle de replis avocats/interprètes	1	0	0	10	10	1,30	13
AJ-20	Local Sous-répartiteur pour Salle d'audience (1 baie + 1 baie redondance)	1	0	0	6	6	1,30	8
AJ-21	Local Sous-répartiteur Police	1	0	0	6	6	1,30	8
AJ-22	Local Entretien	1	0	0	4	4	1,30	5
TOTAL ANNEXE JUDICIAIRE		25	7		309			401

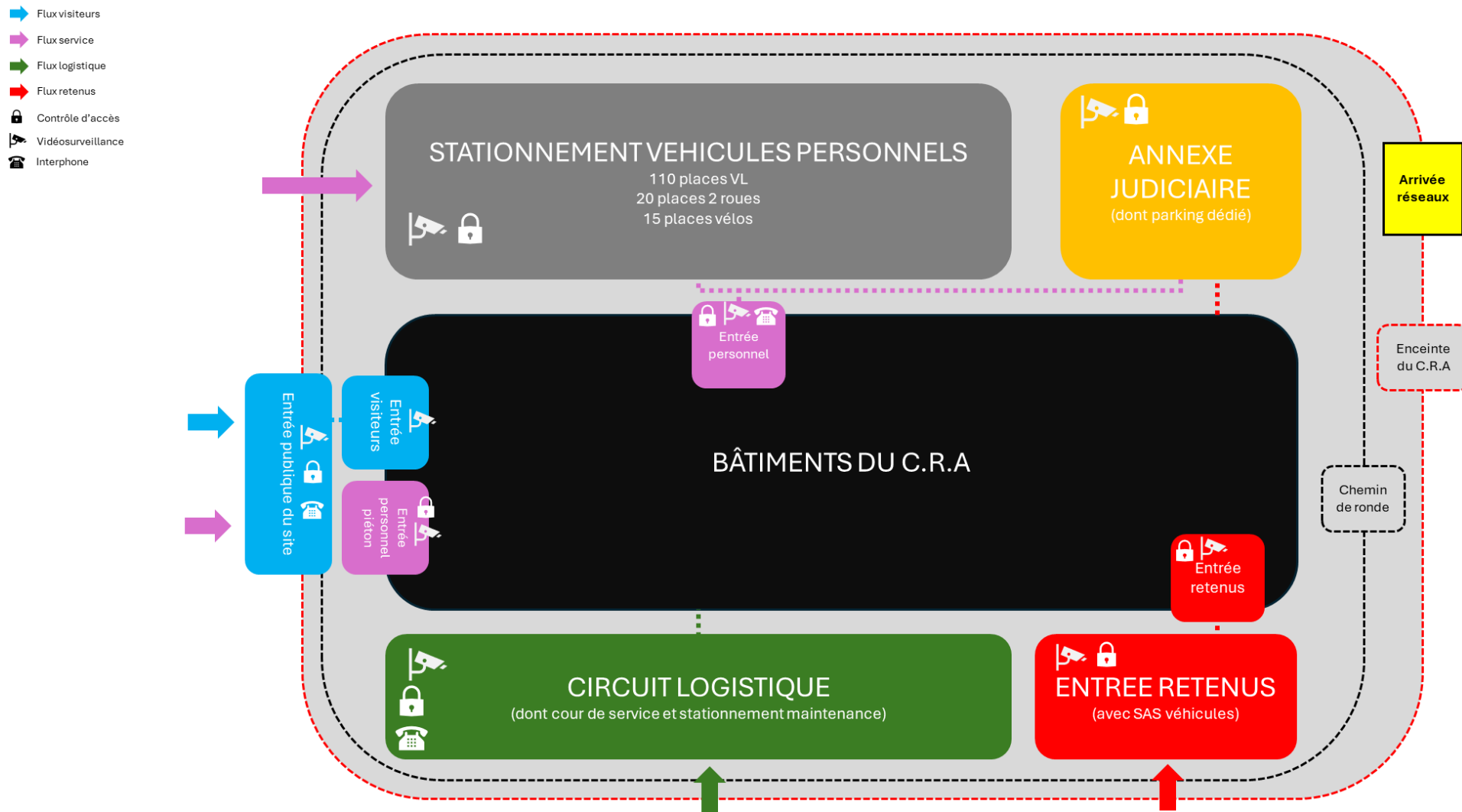
ESPACES EXTERIEURS (EE)						
EE-01	Cour de détente extérieure pour chaque module	8	SO	SO	144	1 152
EE-04	SAS d'intervention à l'arrière de chaque module	8	SO	SO	30	240
EE-05	Espace extérieur de l'ESR	1	SO	SO	50	50
EE-06	Aire logistique et maintenance	1	SO	SO	800	800
EE-07	Aire collecte ordure ménagères	1	SO	SO	40	40
EE-08	Emprise voirie (dont rond-point)	1	SO	SO	2200	2 200
TOTAL ESPACES EXTERIEURS					0	4 482

TOTAL SU ESPACES EXTERIEURS HORS CIRCULATIONS HORS ESPACES / AMENAGEMENTS EXTERIEURS		4 482
---	--	-------

CODE	ESPACES PAR ENTITES FONCTIONNELLES	
		SURFACE TOTALE [S.U.] M²

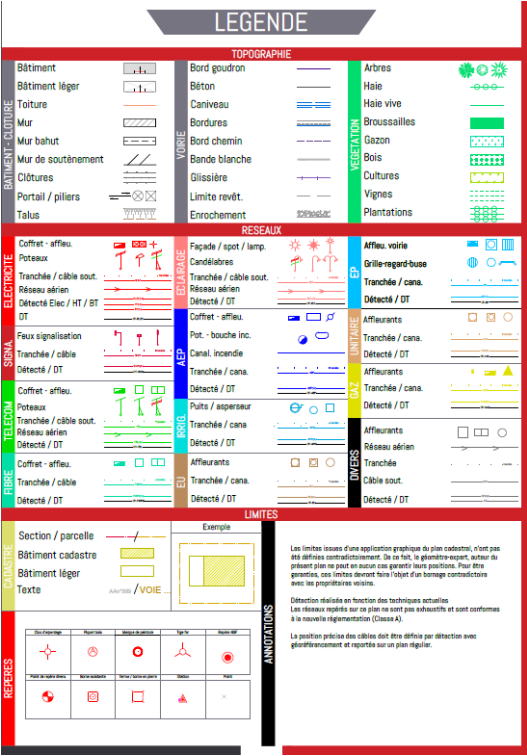
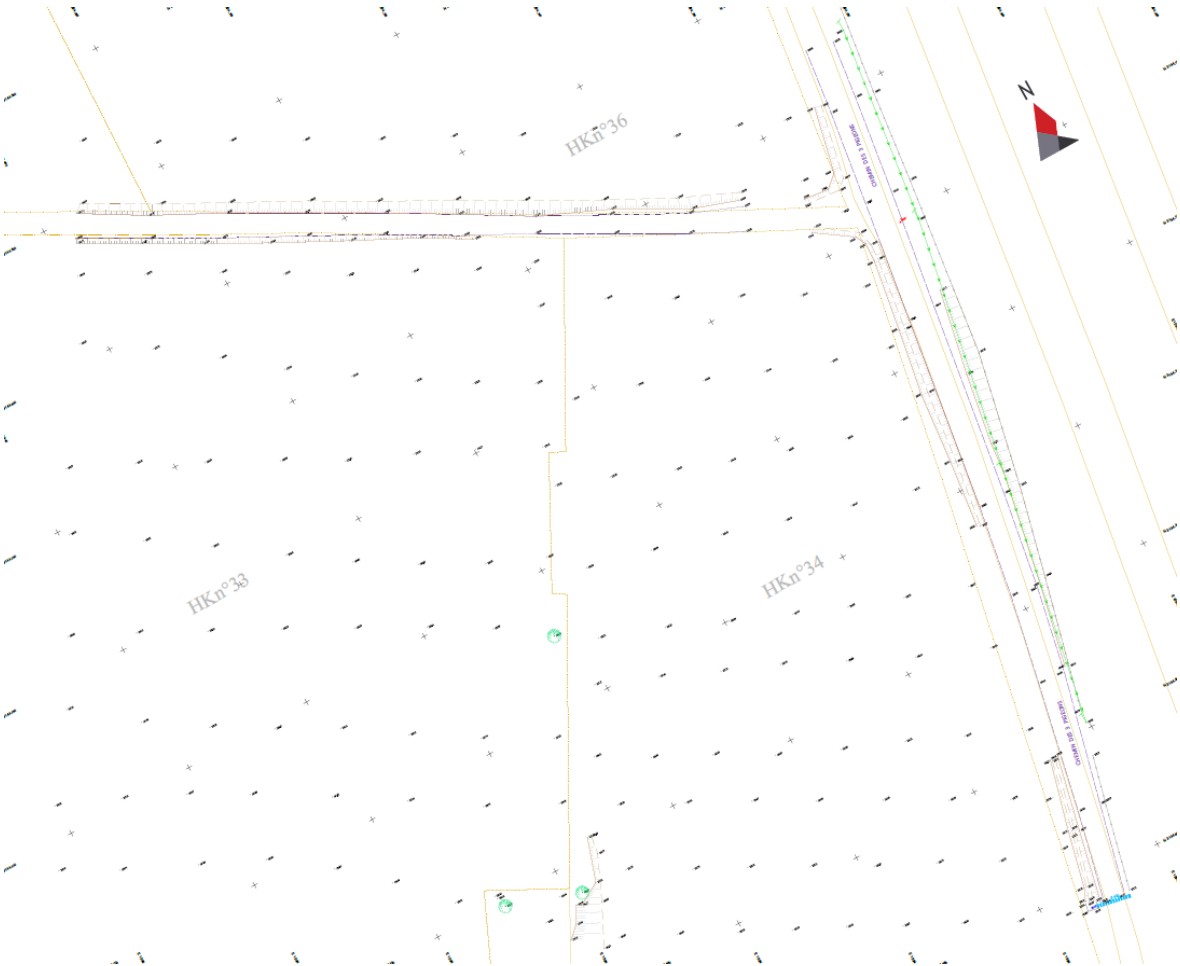
ZS.01	Parking public (hors enceinte CRA)	250
ZS.02	Parking des véhicules de service (30% places précablé, dont les 2/3 avec borne IRVE)	750
ZS.03	Parking personnel (30% des places pré-équipées et recharges pour vélos électriques)	2 093
ZS.04	Parking prestataires et partenaires	568
ZS.05	Parking magistrats - Annexe judiciaire	150
ZS.06	Parking police - Annexe judiciaire	50
ZS.07	Parking visiteurs - Annexe judiciaire	250
TOTAL STATIONNEMENT		4 110,00

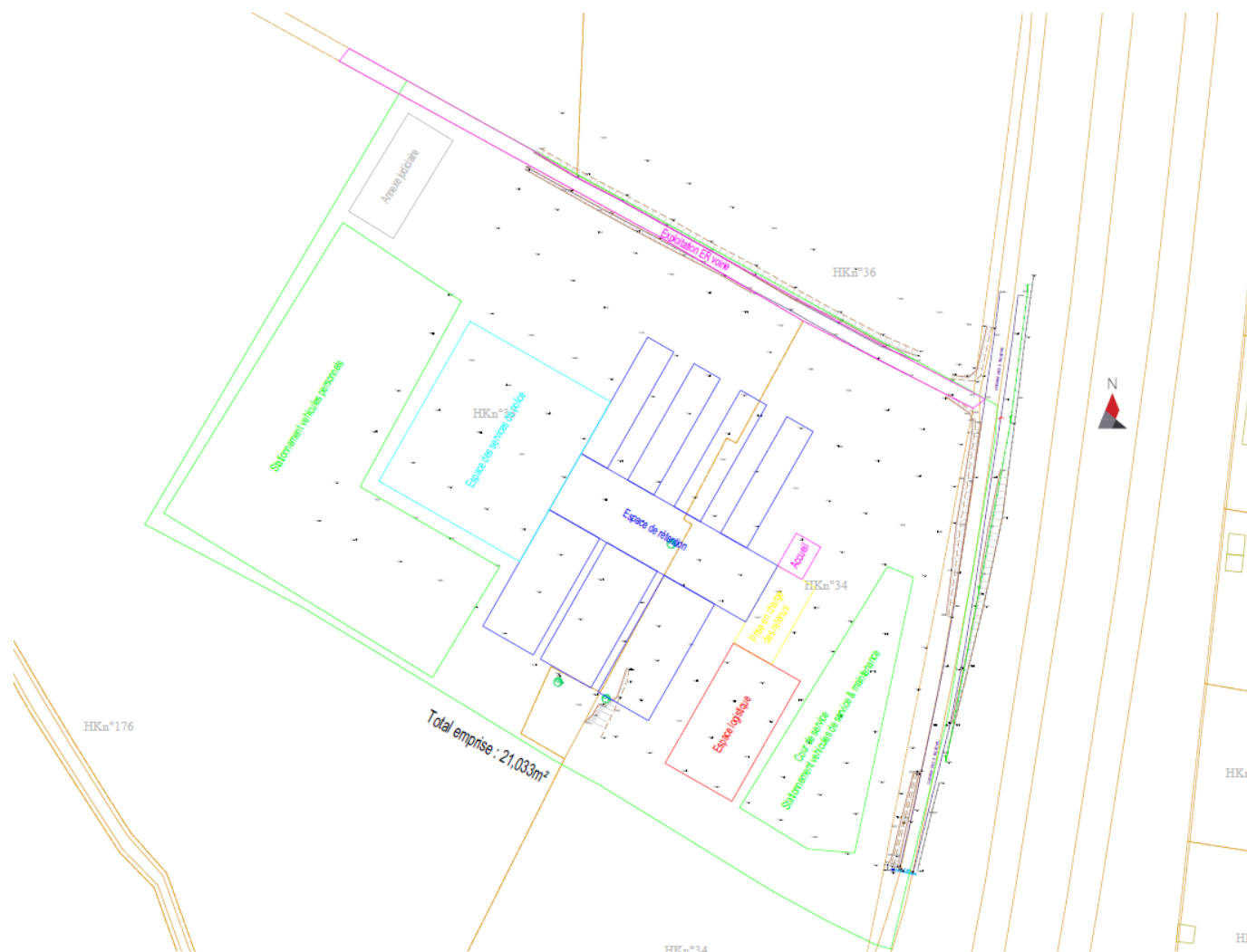
2.4. Schéma fonctionnel



2.5. Implantation retenue

2.5.1. Plan topographique





2.5.3. Perspectives

31



Scénario n°2 – Vue depuis le chemin des 3 pigeons (sans traitement paysager)



Scénario n°2 – Vue depuis le chemin des 3 pigeons (avec traitement paysager)



Scénario n°2 – Vue depuis l'autoroute (sans traitement paysager)



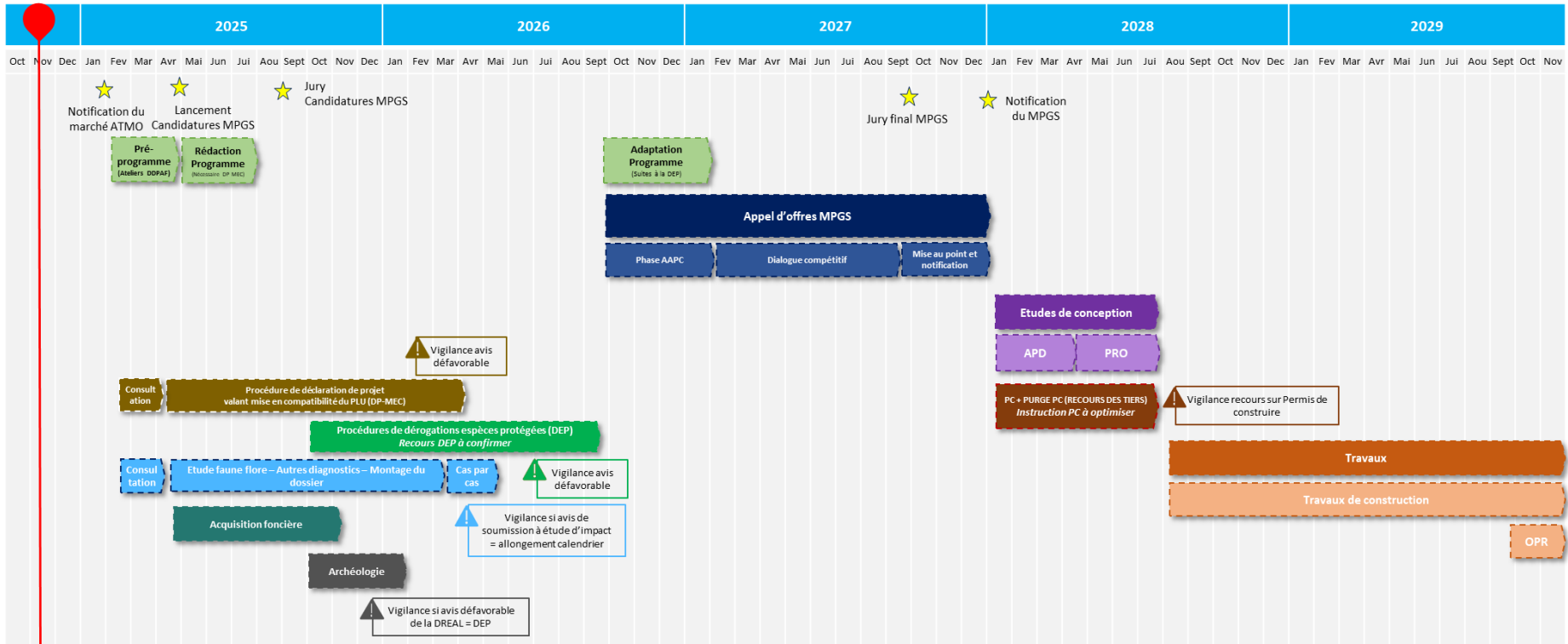
Scénario n°2 – Vue depuis l'autoroute (avec traitement paysager)

2.6. ESTIMATION FINANCIERE PREVISIONNELLE (HORS : ALEAS, TRAVAUX D'ELARGISSEMENT DES VOIRIES D'ACCES A LA FUTURE PARCELLE, MISE EN PLACE DE FONDATIONS PROFONDES, TRAVAUX SI PRESENCE EVENTUELLE D'EAU SUR LA PARCELLE ET AMENAGEMENT D'UN STAND DE TIR)

CRA LUYNES		COMPARATIF CHIFFRAGES CRA EXISTANTS		ESTIMATION AMO (NOVEMBRE 2023)		ESTIMATION AMO (AOÛT 2024)	
		Surface CRA (m² SU)	4 755,00	Surface CRA (m² SU)	4 755,00	Surface CRA (m² SU)	4 755,00
				TOTAL	Ratio (Surface plancher)	TOTAL	Ratio (Surface plancher)
BATIMENT CRA LUYNES		Montant € HT par lot	Ratio	Montant € HT par lot	Ratio	Montant € HT par lot	Ratio
00	Terrassements - Ouvrages de soutènement	469 075,00 €	98,65 €	553 461,94 €	116,40 €	559 408,58 €	117,65 €
01	Voies et réseaux divers - Eclairage extérieur	2 306 288,00 €	243,92 €	2 416 053,16 €	243,92 €	2 442 012,29 €	246,54 €
02	Espaces verts - Mobilier extérieur	474 349,00 €	99,76 €	559 684,74 €	117,70 €	565 698,24 €	118,97 €
03	Installations de chantier	1 767 648,00 €	371,75 €	2 085 649,19 €	438,82 €	2 108 058,32 €	443,34 €
04	Fondations spéciales - Sans objet	427 950,00 €	90,00 €	427 950,00 €	90,00 €	432 548,08 €	90,97 €
05	Gros œuvre	4 690 350,00 €	986,40 €	5 534 147,46 €	1 163,86 €	5 593 608,75 €	1 176,36 €
06	Charpente - Couverture - Etanchéité	1 611 312,00 €	338,87 €	1 901 188,23 €	399,83 €	1 921 615,42 €	404,13 €
07	Menuiseries extérieures - Protections solaires	1 011 495,00 €	212,72 €	1 193 463,70 €	250,99 €	1 206 286,80 €	253,69 €
08	Façades - Isolations extérieures	797 934,00 €	167,81 €	941 482,92 €	198,00 €	951 598,62 €	200,13 €
09	Serrurerie - Métallerie	729 191,00 €	153,35 €	860 373,00 €	180,84 €	869 617,23 €	182,88 €
10	Menuiseries intérieures	501 566,00 €	105,48 €	591 798,10 €	124,46 €	598 156,63 €	125,80 €
11	Signalétique	18 727,00 €	3,94 €	22 096,00 €	4,65 €	22 333,41 €	4,70 €
12	Cloisonnements - Doublages	137 209,00 €	28,86 €	161 893,00 €	34,05 €	163 632,45 €	34,41 €
13	Revêtements de sols	461 076,00 €	96,97 €	544 023,92 €	114,41 €	549 868,15 €	115,64 €
14	Peinture - Revêtements muraux	429 893,00 €	90,41 €	507 231,07 €	106,67 €	512 680,98 €	107,82 €
15	Faux-plafonds	365 922,00 €	76,96 €	431 751,64 €	90,80 €	436 390,57 €	91,78 €
16	Electricité - Courants fort	1 348 058,00 €	283,50 €	1 590 574,64 €	334,51 €	1 607 664,46 €	338,10 €
17	Electricité - Courants faibles	2 160 033,00 €	454,27 €	2 548 624,54 €	535,99 €	2 576 008,08 €	541,75 €
18	Chauffage - Ventilation - Traitement de l'air	1 657 039,00 €	348,48 €	1 955 141,55 €	411,18 €	1 976 148,44 €	415,59 €
19	Plomberie - Equipements sanitaires	630 961,00 €	132,69 €	744 471,35 €	156,57 €	752 470,28 €	158,25 €
20	Mobiliers	844 630,00 €	177,63 €	996 579,57 €	209,59 €	1 007 287,25 €	211,84 €
21	Equipements de buanderie	97 880,00 €	20,58 €	115 488,68 €	24,29 €	116 729,55 €	24,55 €
21	Equipements de cuisine	151 052,00 €	31,77 €	178 226,37 €	37,48 €	180 141,31 €	37,88 €
22	Appareils de lavage	38 350,00 €	8,07 €	45 249,19 €	9,52 €	45 735,37 €	9,62 €
22	Géothermie	299 962,00 €	63,08 €	353 925,39 €	74,43 €	357 728,12 €	75,23 €
TOTAL HT :		22 938 586,00 €	4 824,10 €	26 683 128,41 €	5 611,59 €	26 969 823,57 €	5 671,89 €
HONORAIRES HT							
Frais de Maîtrise d'œuvre		2 293 858,60 €	10%	2 668 312,84 €	10%	2 696 982,36 €	10%
REALISATION							
Rapport Coût des Travaux		22 938 586,00 €	4 824,10 €	26 683 128,41 €	5 611,59 €	26 969 823,57 €	5 671,89 €
EXPLOITATION MAINTENANCE HT							
Exploitation maintenance P2 (5 ans*)		1 069 875,00 €	45,00 €	1 069 875,00 €	45,00 €	1 081 370,29 €	45,00 €
GESTION HOTELIERE HT (NETTOYAGE, BLANCHISSERIE, RESTAURATION)							
Gestion hôtelière (5 ans*) - Estimation part forfaitaire**		2 156 376,15 €		2 184 409,04 €		2 193 146,68 €	
Gestion hôtelière (5 ans*) - Estimation part à bons de commande**		3 871 536,17 €		3 921 866,14 €		3 937 553,60 €	
TOTAL GENERAL MPGS HT		32 330 231,92 €		36 527 591,43 €		36 878 876,41 €	
TOTAL GENERAL MPGS TTC		38 796 278,30 €		43 833 109,71 €		44 254 651,69 €	

* Estimation demandée sur 5 ans par la maîtrise d'ouvrage.
** Estimation effectuée sur la base des marchés d'hôtellerie du CRA de Nîmes

2.7. PLANNING PREVISIONNEL



ACTIONS A MENER AVANT LANCEMENT DE LA PROGRAMMATION



Prise de contact avec le ministère de la Justice

- Confirmation de la faisabilité d'implantation d'un CRA à proximité du Centre pénitentiaire d'Aix-Luynes
- Possibilité de raccorder le CRA aux adductions réseaux du Centre pénitentiaire
- Vérification de la compatibilité du projet s'agissant des différents servitudes radioélectriques
- Vérification de la compatibilité du projet de CRA avec les projets en interfaces du ministère de la Justice
- Modalités de détachement parcellaire et de transmission de la future emprise projet (20 000 m²)



Prise de contact avec la ville d'Aix-en-Provence, la DDTM et la DRAC

- Adopter une stratégie partagée entre la Commune et l'Etat pour la réalisation du CRA
- Confirmation auprès du service de l'urbanisme sur les différentes dispositions d'urbanisme et la stratégie de mise en constructibilité et de la parcelle et de dérogation à l'amendement DUPONT
- Confirmer la possibilité d'exploitation de l'emplacement réservé n°56
- S'informer sur les futures dispositions de la prochaine révision du PLUi
- Elargissement du chemin des 3 pigeons
- Prise de contact avec les gestionnaires des réseaux pour les servitudes
- Prise de contact avec la DDTM pour les impacts environnementaux du projet
- Prise de contact avec la DREAL pour les impacts environnementaux du projet
- Prise de contact avec la DRAC pour présentation du projet et vérification de la soumission à des fouilles préventives

A lancer – Etudes/diagnostics



- Lancement d'une étude faune flore, avec identification des potentielles zones humides
- Lancement de la G1 PGC sur parcelle retenue
- Lancement d'un diagnostic pollution avec plan de gestion en option
- Lancement mesures de relevés acoustiques
- Lancement étude qualité de l'air
- Lancement étude de flux
- Lancement test de réponse thermique