



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la Coordination
des Services de l'État

PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de CRISENOY

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Mercredi 13 décembre 2023 – à 14 heures 30

– I – PARTICIPANTS (feuille de présence jointe en annexe) :

Président de la réunion

- M. Sébastien LIME, secrétaire général de la préfecture

Maître d'ouvrage

Agence pour Immobilier de la Justice (API) :

- Mme Agnès BEITZ, directrice du foncier, de l'urbanisme et de l'environnement,
- M. Paul LEROUX, directeur de projet,
- M. Nicolas OUDIN, chef de projet,
- Mme Magalie FEUCHT, chef de projet environnement,
- M. Hadrien LEFRANCOIS, direction foncière urbanisme et environnement (en audioconférence).

Services de l'État

Préfecture de Seine-et-Marne :

- M. Alain ALCARAZ, directeur de la coordination des services de l'État,
- Mme Catherine KENZOUA, cheffe du bureau des procédures environnementales,
- Mme Sandrine BRISSIAUD, bureau des procédures environnementales,
- Mme Céline DEVIN, bureau des procédures environnementales.

Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne – STAC :

- Mme Cécile CARRICO, cheffe de l'unité de Planification territoriale Sud .

Établissements Publics de Coopération Intercommunale :

Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux :

- M. Christian POTEAU, président,
- M. Eric BENATAR, directeur général des services.

Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine :

– Mme Sandra DEL RIO, responsable du service aménagement durable.

Communauté de Communes de la Brie Nangissienne :

– M. Yannick GUILLO, président.

Syndicat mixte fermé Études et Programmation pour la révision du SCOT Almont Brie centrale :

– M. Yannick GUILLO, président.

Collectivités territoriales :

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne :

- M. Sébastien SOUDRE, directeur des routes,
- Mme Corinne DELAPLACE, chargée d'études foncières,
- Mme Lucie KIENER-CALVET, cheffe du service développement des territoires.

Commune de Crisenoy :

- M. Hervé JEANNIN, maire,
- Mme Évelyne MICHEL, 1^{re} adjointe,
- M. Thomas ROBERT, avocat – conseil de la commune.

Commune de Fouju :

- M. Jonathan WOCHENMAYER, maire.

Services et collectivités excusés :

- M. le président du conseil départemental de Seine-et-Marne,
- M. le président de la Communauté de Communes du Val Briard,
- M. le président de la chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France.

– II – CADRE RÉGLEMENTAIRE ET L'OBJECTIF DE LA RÉUNION :

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

« [...] Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique [...] qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique [...] et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Monsieur LIME précise donc que la présente réunion a pour objet le recueil des avis des personnes publiques associées sur la seule mise en compatibilité (MEC) du document d'urbanisme de la commune de Crisenoy afin de permettre la réalisation d'un centre pénitentiaire, sous maîtrise d'ouvrage de l'APIJ.

Chaque participant a été destinataire, avec la convocation dématérialisée, du diaporama de présentation et du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme établi par l'APIJ.

M. LIME donne la parole à M. OUDIN et Mme FEUTCH – APIJ, afin de présenter, sur la base du diaporama joint en annexe :

- le cadrage réglementaire,
- le projet en lui-même
- le calendrier des procédures,
- l'analyse de la compatibilité du projet vis-a-vis du PLU,
- l'évaluation environnementale.

- III – CONTEXTE :

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) a été mandatée par l'État, ministère de la Justice, pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de centre pénitentiaire à Crisenoy et superviser le déroulement des études préalables.

Le futur centre pénitentiaire s'inscrit dans les chantiers de la Justice lancés en 2017 et dans la Loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice.

Les enjeux de la réforme de la justice sont :

- fonctionnels :
 - améliorer les conditions de travail du personnel pénitentiaire,
 - lutter contre la surpopulation carcérale,
 - favoriser la réinsertion active des détenus,

- techniques et environnementaux :
 - répondre à des exigences de sécurité et de sûreté,
 - inscrire dans une démarche de développement durable,

- économiques : une attention est portée sur la maîtrise des coûts d'investissement et d'exploitation.

Le nouveau plan pénitentiaire ambitionne :

- la réécriture de l'échelle des peines,
- de nouveaux types d'établissements pénitentiaires et de régimes de détention,
- la réinsertion des détenus,
- une réflexion sur les conditions de travail des personnels pénitentiaires.

Ce centre est dimensionné pour accueillir 1000 détenus hommes majeurs. Il comprendra :

- une zone en enceinte de 30 000 m² utile de bâtie,
- un mur de 6 m. de haut,
- 2 miradors et filins anti-hélicoptère (CPSR)
- 17 000 m² de stationnement hors enceinte,
- un accès au site par le Nord via la RD 57 déviée (hors emprise DUP prison),
- le dévoiement du chemin de Moisenay au Sud,
- la création d'une station d'épuration,
- des aménagements paysagers le long du ru d'Andy et autour du site.

Le montant total est estimé à 250 millions d'euros.

Pour permettre la réalisation de ces aménagements envisagés aujourd'hui en zones A et N, le document d'urbanisme de la commune de Crisenoy approuvé en 2016 et modifié en 2022 et 2023, doit être rendu compatible, par le biais d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

- IV – MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME

Afin de rendre compatible le PLU existant avec le projet global, il convient de prendre en compte :

- le nouvel établissement pénitentiaire par la création d'une zone 1AUp de 24,58 hectares et la rédaction d'un règlement spécifique,
- la déviation de la RD 57 et du dévoiement du chemin de Moisenay.

Les documents du PLU à modifier sont :

- le rapport de présentation,
- le PADD (modification de la carte correspondante en vue de la réduction des espaces agricoles et la mention d'un établissement public à savoir le centre pénitentiaire)
- les orientations d'aménagement,
- le règlement et les zonages concernés,
- les annexes et notamment le tableau des surfaces.

La mise en compatibilité a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci est actuellement soumise pour avis au CGDD, en même temps que l'étude d'impact du projet global. L'avis de l'autorité environnementale est attendu au plus tard le 16 février 2024. Il sera joint au dossier d'enquête.

- V - DISCUSSION :

M JEANNIN, maire de la commune de Crisenoy souhaite réaffirmer l'opposition du conseil municipal vis-à-vis de ces projets.

Il estime qu'une implantation de ce centre pénitentiaire sur une friche industrielle aurait été plus vertueuse que sur des terres classées en zone A ou N.

M. LIME, secrétaire général de la préfecture, rappelle aux membres de la présente réunion que les friches industrielles identifiées en Seine-et-Marne n'ont pas un usage des sols compatible avec la construction d'un centre de détention. Il précise par ailleurs que cette zone est promise depuis plusieurs années à l'urbanisation, emprise de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Bordes. Cette urbanisation a été confirmée au SDRIF à venir, malgré une minoration de deux pastilles.

M. JEANNIN s'inquiète également de l'impact en phases travaux et exploitation du trafic routier à venir. Il précise que le flux routier (estimé à 20 000 véhicules/jour) passera par le hameau des Bordes. Il regrette l'absence, selon lui, d'approche globale de la gestion des eaux et estime que l'imperméabilisation des sols due à la réalisation de cet établissement augmentera de manière significative les épisodes d'inondation sur le territoire de sa commune. Sur ce point, il est par ailleurs précisé que la modélisation a démontré au le PCAET n'était pas impacté par l'augmentation des flux de transport.

Il estime enfin, en réponse à la présentation de l'APIJ, que les retombées économiques de ce projet pour sa commune seront moindres par rapport aux inconvénients.

Mme MICHEL souhaite avoir des précisions quant aux futures constructions et notamment concernant la hauteur des bâtiments envisagés afin de mieux appréhender l'impact visuel de la prison pour les habitants de Crisenoy.

L'APIJ précise que les hauteurs des futurs bâtiments ne sont pas à ce jour validées et qu'elles ne seront en aucun cas divulguées.

Néanmoins, elle apporte quelques éléments d'information valables pour l'ensemble des centres de détention, à savoir :

- hauteur des murs 6 m,
- hauteur de 18 mètres pour les bâtiments,
- hauteur des annexes limitée à 18 m. maximum,

L'APIJ précise, en réponse à l'interrogation du président de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne, que la hauteur des miradors est inférieure à 18 m. car ils sont positionnés sur le mur d'enceinte.

M GUILLO souhaite également connaître le nombre d'emplois nécessaires au fonctionnement du centre pénitentiaire.

L'APIJ indique qu'ils sont au nombre de 600. Cependant la répartition entre création et mutation n'est pas à ce jour défini. Il s'agit d'une question de ressources humaines. Ce personnel n'aura aucune obligation de résidence.

Sur ce point, M LIME précise que le personnel pénitentiaire apprécie peu de travailler sur son lieu de résidence. L'offre de résidence qui leur devra leur être proposée devrait bientôt être un sujet à l'échelle intercommunale voire départementale.

Post réunion: par courrier du 11 décembre 2023, reçu en préfecture le 20 décembre suivant, M CUYPERS, président de la Communauté de Communes Val Briard indique ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Crisenoy, pour l'implantation d'un centre pénitentiaire.

- VI- SUITES DE LA RÉUNION :

L'enquête publique préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de Crisenoy pourrait se dérouler de mi-avril à mi-mai 2024.

À l'issue de l'enquête publique, et conformément aux dispositions de l'article R.153-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme sera soumis pour avis par le préfet de Seine-et-Marne au conseil municipal de Crisenoy. Ce document sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ainsi que du procès-verbal de la présente réunion d'examen conjoint. Cet avis sera réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet de Seine-et-Marne se prononcera ensuite par voie d'arrêté sur l'utilité publique du projet au regard de l'ensemble des pièces du dossier. La DUP emportera approbation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

En l'absence de nouvelles interventions, M. LIME remercie les participants pour leur présence et clôt la réunion à 15 heures 40.

**Le préfet,
Pour le préfet, et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture,**

Sébastien LIME

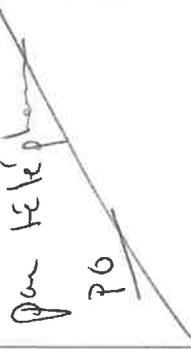
Projet de centre pénitentiaire – Commune de CRISENOY
 Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
 Mercredi 13 décembre 2023 à 14h30

Administration/ Collectivité	Nom	Qualité	Coordonnées	.Signature
Préfecture	Sébastien LIME	Secrétaire général		PRESENT
Préfecture – DCSE	Alain ALCARAZ	Directeur de la coordination des services de l'État	alain.alcaraz@seine-et-marne.gouv.fr	PRESENT
Préfecture – DCSE	Catherine KENZOUA	Cheffe du bureau des procédures environnementales	catherine.kenzoua@seine-et-marne.gouv.fr 01 64 71 77 28	PRESENT
Préfecture – DCSE	Sandrine BRISSIAUD	bureau des procédures environnementales		PRESENT
DDT 77	Cécile CARRICO	Cheffe de l'Unité de Planification Territoriale Sud STAC/PSPT	cecile.carrico@seine-et-marne.gouv.fr	
Chambre Agriculture				Excusée
CD 77	Jean François PARIGI	Président		Excusé
CD 77	Sébastien SOUDRE	Directeur des Routes		
CC Brie des Rivières et Châteaux	Christian POTEAU	Président		PRESENT
CC Brie des Rivières et Châteaux	 ERIC BENATAR	Directeur Général des Services		PRESENT
CAMVS	Sandra DEL RIO	Responsable service aménagement durable	sandra.del-rio@camvs.com	

Projet de centre pénitentiaire – Commune de CRISENOY
 Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
 Mercredi 13 décembre 2023 à 14h30

Administration/ Collectivité	Nom	Qualité	Coordonnées	.Signature
CCPM	Jean Marie ALBOUY	Président	magali.blanstier@paysdemontereau.fr	
CC Brie Nangissienne	Yannick GUILLO	Président		
CC Brie Nangissienne	Nicolas BOURDELET	Responsable Service Urbanisme	n.bourdelet@brienangissienne.fr	
CC du Val Briard	Marc CUYPERS	Président		excusé
Mairie de FOUJU	Jonathan WOCHENMAYER	Maire	foujumai@orange.fr	
Mairie de CRISENOY	Hervé JEANNIN	Maire	mairidecrisenoy@orange.fr	
Mairie de CRISENOY	Evelyne MICHEL	1 ^{re} adjointe		
Mairie de CRISENOY	Thomas ROBERT	Avocat de la commune		
CMA île de France				Excusée

Projet de centre pénitentiaire – Commune de CRISENOY
 Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
 Mercredi 13 décembre 2023 à 14h30

Administration/ Collectivité	Nom	Qualité	Coordonnées	Signature
APIJ	Agnès BEITZ	directrice du foncier, de l'urbanisme et de l'environnement	Agnes.BEITZ@apij-justice.fr	
APIJ	Paul LEROUX	directeur de projet	Paul.LEROUX@apij-justice.fr	
APIJ	Hadrien LEFRANCOIS	représentant de la direction foncière urbanisme et environnement	Hadrien.LEFRANCOIS@apij-justice.fr	
APIJ	Nicolas OUDIN	chef de projet	Nicolas.LOUDIN@apij-justice.fr	

APIJ
 Département de Seine et Marne

Magalie FEUCHT
 Chef de projet environnement

Sarine Delaplace
 chargée d'études Foncières

TIENER-CALVET Lucie
 Chef Service Développement des Territoires

Sebafas

PROJET DE CENTRE DE DETENTION DE CRISENOY (77)

Examen conjoint de la MEC du PLU de
Crisenoy



SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

2 – Présentation du projet

3 – Calendrier du projet

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

5 – Evaluation environnementale

SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

2 – Présentation du projet

3 – Calendrier du projet

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

5 – Evaluation environnementale

1 – Cadrage réglementaire

L'Agence publique pour l'immobilier de la justice (APIJ) est un établissement public administratif placé sous la tutelle du ministère de la Justice, qui lui confie la conception et la gestion des grands projets immobiliers relevant des différentes directions du ministère.

Lorsqu'un projet, soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP), n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur, l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à **la procédure de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme**.

Cette mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec une opération d'utilité publique est régie par les dispositions des articles L.153-54 et suivants et R.153-14 du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments du projet d'établissement pénitentiaire.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de la commune de Crisenoy doivent faire l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées. C'est l'objet de la présente réunion.

SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

2 – Présentation du projet

3 – Calendrier du projet

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

5 – Evaluation environnementale

2 – Présentation du projet

2.1 Contexte

2.2 Localisation du projet

2.3 Données générales du futur EP

2.4 Le scénario retenu

2 – Présentation du projet : contexte

- Chantiers de la Justice lancés en octobre 2017
- Loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la Justice
 - Plan pénitentiaire
 1. Réécriture de l'échelle des peines
 2. Nouveaux types d'établissements pénitentiaires et de régimes de détention
 3. Réinsertion des détenus
 4. Réflexion sur les conditions de travail des personnels pénitentiaires

« **Conduire une stratégie immobilière globale** » est ainsi présenté comme la deuxième mesure du Plan Pénitentiaire : « **La nouvelle politique des peines s'accompagne d'une stratégie immobilière ambitieuse à partir d'une réflexion renouvelée quant à la nature des établissements et des régimes de détention qui y sont mis en œuvre** ». *(extrait du rapport sur les axes de la réforme du ministère de la Justice – mars 2018)*

- Programme immobilier comprenant de nouveaux types d'établissements et l'évolution des régimes de détention
 1. Structure d'accompagnement vers la sortie (SAS)
 2. Quartiers respect des centres pénitentiaires
 3. Prisons expérimentales centrées sur le travail des personnes détenues (InSERRE)

2 – Présentation du projet : contexte

PROGRAMME 15 000

+ de la moitié des chantiers seront livrés d'ici 2024 dont 10 en 2023



7
chantiers livrés



18
chantiers en travaux



4
chantiers en conception



4
chantiers en appel d'offre



15
chantiers en études préalables

SAS CAEN
90 places
livraison 2022
CP CAEN-IFS
282 places
livraison 2023

SAS OSNY
180 places - livraison 2023
CP YVELINES
700 places - livraison 2027

CP MORBIHAN
600 places - livraison 2027

CD FLEURY-MÉROGIS
408 places - livraison 2023

CP MAINE-ET-LOIRE
584 places - livraison 2027

SAS LE MANS-COULAINES
90 places - livraison 2023

CP BORDEAUX - GRADIGNAN
250 places
livraison 2023 (phase1)

MA PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
250 places - livraison 2027

CP HAUTE-GARONNE
615 places - livraison 2027

SAS MONTPELLIER
150 places livraison 2022

CP PYRÉNÉES-ORIENTALES
515 places - livraison 2027

INSERRE PAS-DE-CALAIS
180 places - livraison 2025

QSL SAINT-MARTIN-BOULOGNE
50 places - livraison 2017

CP VAL D'OISE
750 places
livraison 2027

SAS MEAUX
180 places
livraison 2023

CP NORD-PAS-DE-CALAIS
720 places - livraison 2027

SAS LILLE
120 places - livraison 2027

INSERRE ARDENNES
100 places - livraison 2027

CP SEINE-SAINT-DENIS
715 places - livraison 2027

QSL NANTERRE
92 places
livraison 2019

SAS NOISY-LE-GRAND
120 places - livraison 2023

CP PARIS-LA-SANTÉ
707 places - livraison 2019

CP VAL-DE-MARNE
800 places - livraison 2027

SAS CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE
90 places - livraison 2027

INSERRE MEURTHE-ET-MOSELLE
100 places - livraison 2027

MA TROYES-LAVAL
278 places - livraison 2023

SAS COLMAR
120 places - livraison 2024

CP LUTTERBACH
123 places - livraison 2021

CP SEINE-ET-MARNE
1000 places - livraison 2027

SAS VALENCE
120 places - livraison 2023

CD DU COMTAT-VENAISSIN
400 places - livraison 2027

SAS AVIGNON
120 places - livraison 2023

CP VAR
650 places - livraison 2027

CP DRAGUIGNAN
504 places - livraison 2018

SAS TOULON
180 places - livraison 2024

CP AIX 2 - LUYNES
83 places - livraison 2018

CP MARSEILLE
Baumettes 2 : 80 places - livraison 2017
Baumettes 3 : 740 places - livraison 2025

PHASES ACTUELLES DES PROJETS

- Livrés
- En travaux
- En conception
- En appel d'offre
- En études préalables

CD : Centre de Détenion
CP : Centre Pénitentiaire
QSL : Quartier de Semi-liberté
DAC : Dispositif d'Accroissement de Capacité
SAS : Structure d'Accompagnement vers la Sortie
CMJ : Cité du ministère de la Justice
INSERRE : Innover par des Structures Expérimentales de Responsabilisation et de Réinsertion par l'emploi

Les chiffres renseignés sont exprimés en places nettes

Nouvelle-Calédonie

CD KONÉ
120 places
livraison 2022

Guadeloupe

CP BAIE-MAHAULT
300 places
livraison 2026

CP BASSE-TERRE
71 places -
livraison 2024 (phase 2)

Martinique

SAS DUCOS
120 places
livraison 2025

Polynésie française

CD PAPÉARI
410 places
livraison 2017

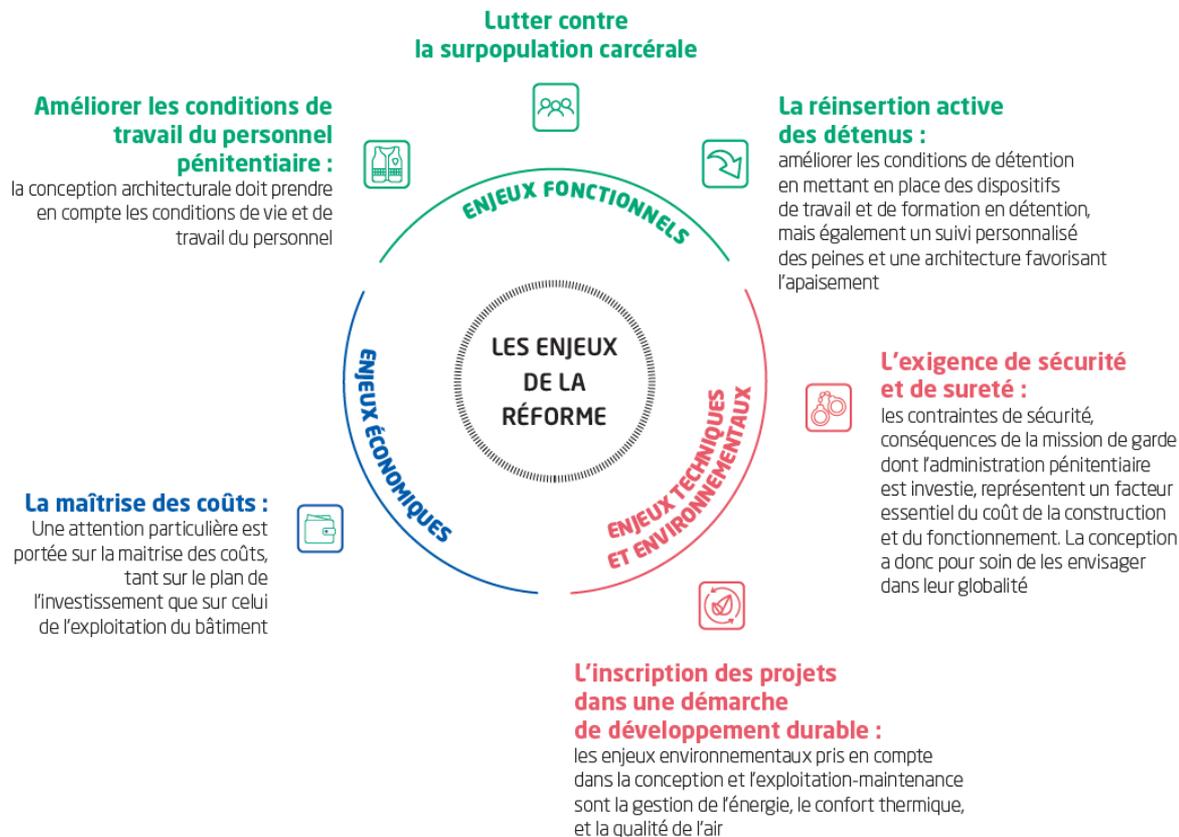
Wallis-et-Futuna

CP WALLIS ET FUTUNA
10 places
livraison 2024

Guyane

CMJ GUYANE
495 places
livraison 2027

2 – Présentation du projet : objectifs majeurs du plan pénitentiaire

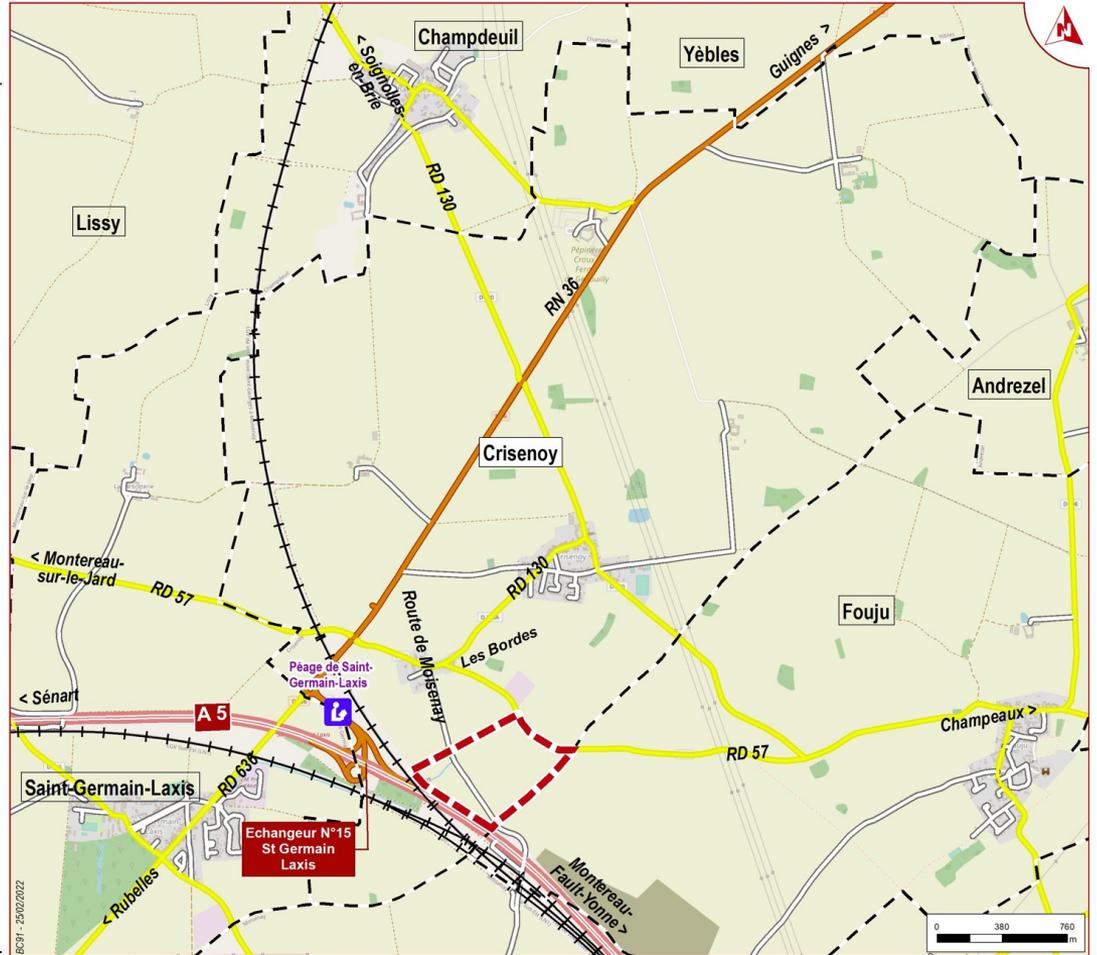


2 – Présentation du projet : localisation

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Sortie autoroute

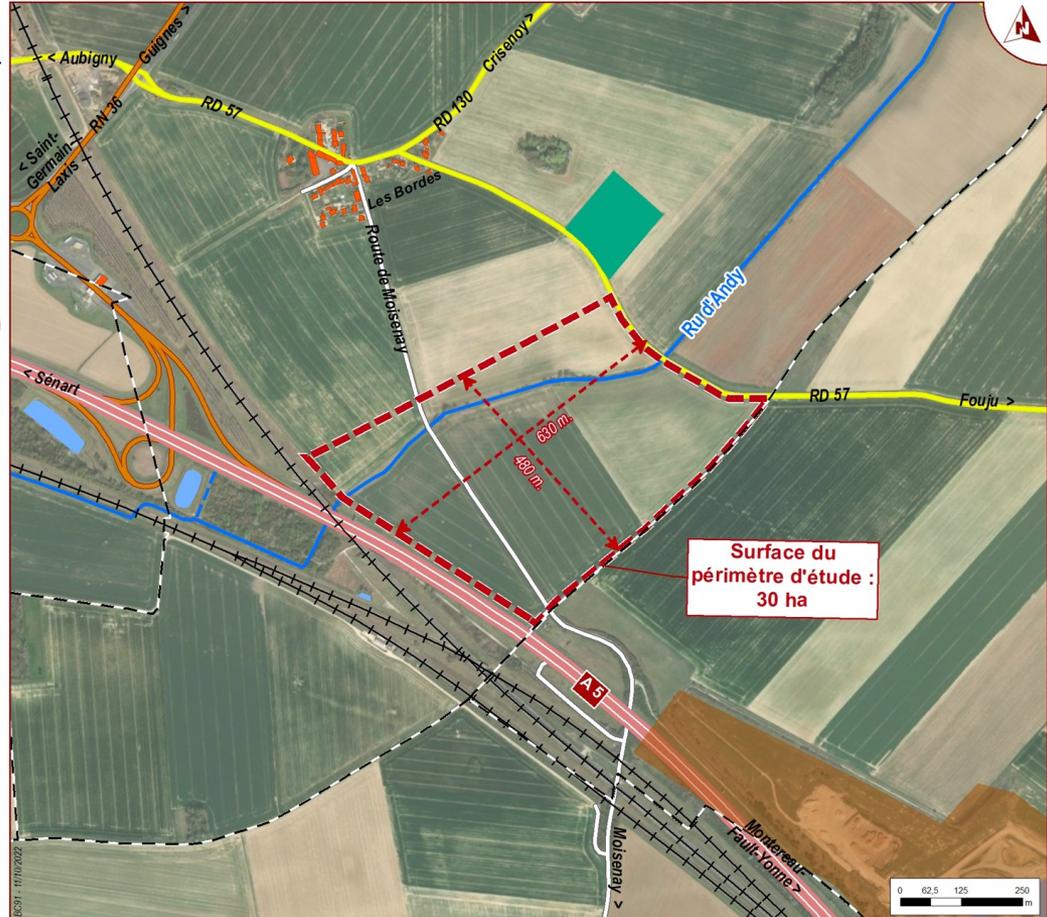


Le site est bordé par la RD57 au Nord et par l'A5 et la voie ferrée au Sud.



2 – Présentation du projet : localisation

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Voie ferrée principale
-  Autoroute
-  Route départementale structurante
-  Route départementale
-  Autre route
-  Gare de péage
-  Plan d'eau, bassin
-  Zone d'habitation
-  Zone d'activités
-  Ligne électrique 63 000 volts
-  Pylône



Site d'étude de 30 ha

Se situe sur des parcelles agricoles

2 – Présentation du projet : données générales

Centre pénitentiaire :

- 1000 places, 100% détenus hommes
- Pas de quartier mineur
- Quartier respect (150 places)

Zone en enceinte :

- Surface utile bâtie : 30 000m²
- Mur d'enceinte de 6 m de haut
- 2 miradors et filins anti-hélicoptères (CPSR)

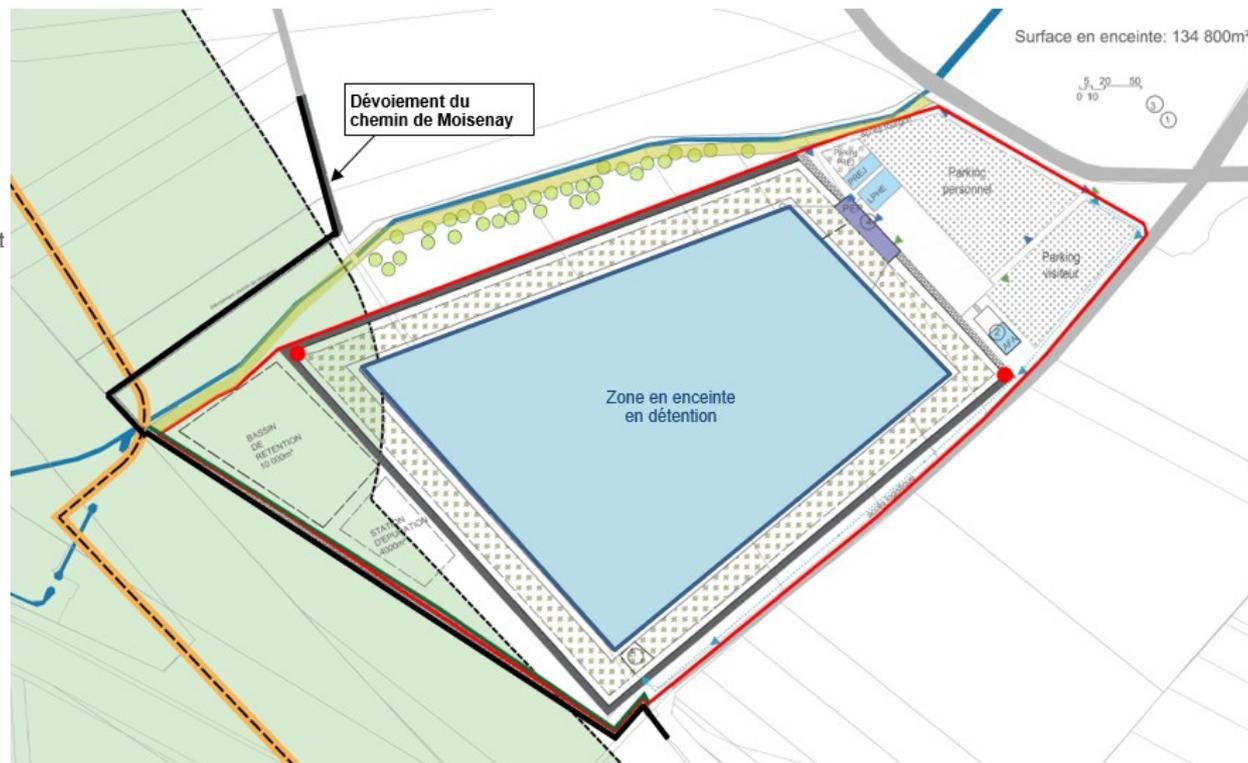
Zone hors enceinte :

- 17 000 m² pour le stationnement
- Accès à partir du nord du site par la RD57 déviée
- Dévoisement du chemin de Moisenay vers le Sud
- Création d'une station d'épuration
- Aménagements paysagers le long du Ru d'Andy et autour du site

Coût travaux = 250 M€ HT

2 – Présentation du projet : scénario retenu

- Limite emprise
- Zone en enceinte
- ▨ Chemin de ronde
- - - - Grillage 4 M
- ▨ Glacis
- ▲ Entrée visiteurs
- ▲ Entrée employés et pénitentiaire
- Gaz



Pour des raisons de sécurité, le plan masse n'inclut pas les éléments situés à l'intérieur de l'enceinte pénitentiaire.

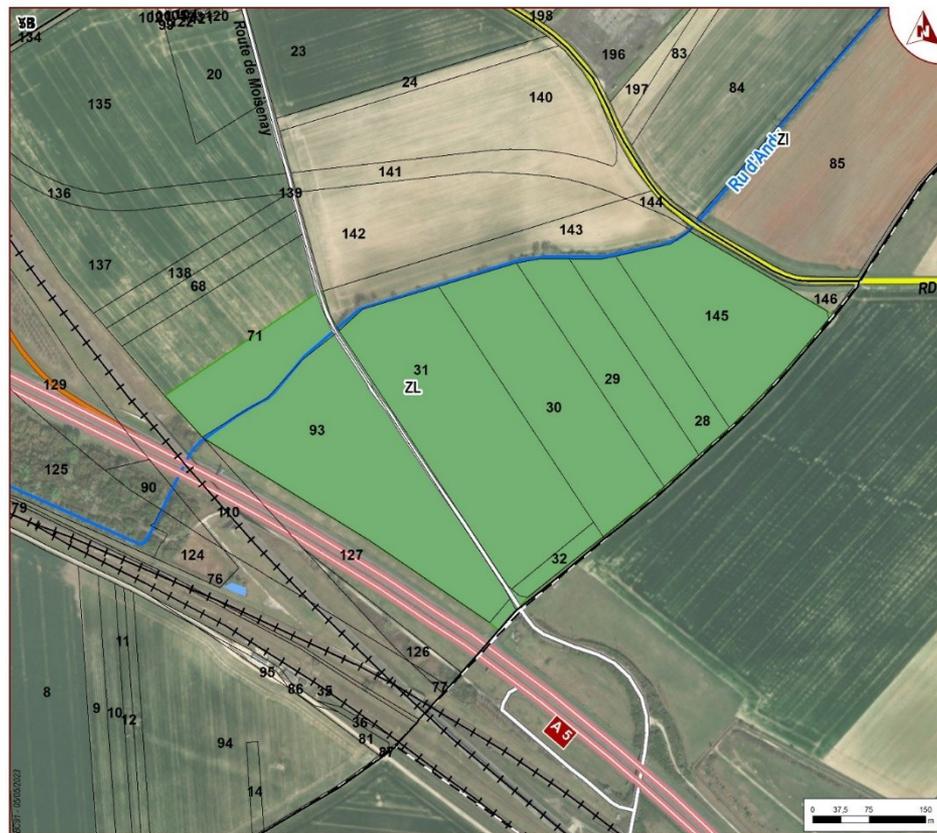
(Etude de faisabilité 2023)

2 – Présentation du projet : périmètre MEC du PLU

-  Périmètre de la mise en compatibilité du PLU
-  Limite de section
-  Limite de parcelle
-  Limite de commune
-  Voie ferrée
-  Autoroute
-  Route nationale
-  Route départementale
-  Autre route
-  Cours d'eau permanent
-  Plan d'eau



Fond de plan : ESRI
Sources : APJ - IGN



SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

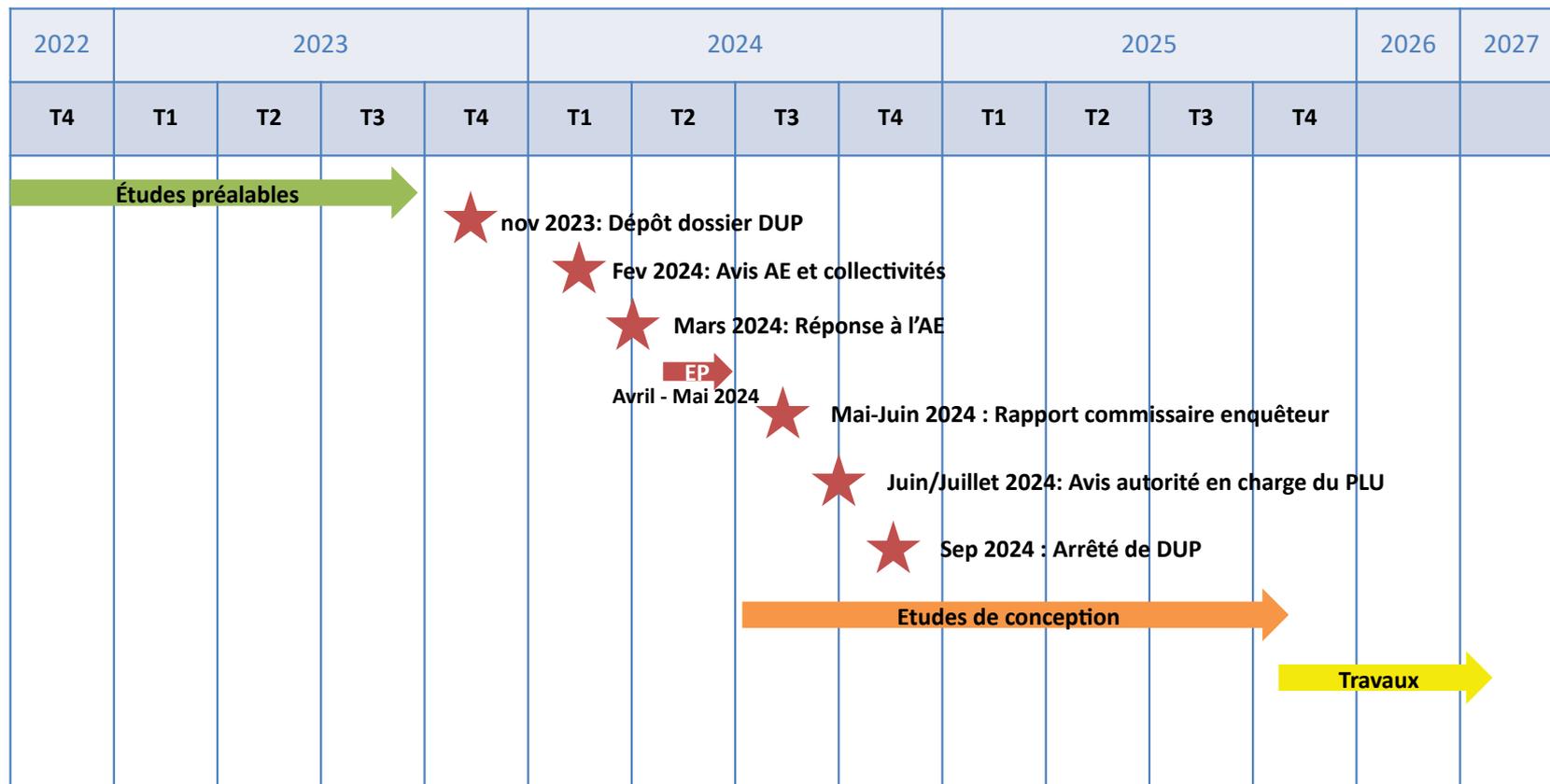
2 – Présentation du projet

3 – Calendrier du projet

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

5 – Evaluation environnementale

3 – Calendrier du projet



SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

2 – Présentation du projet

3 – Calendrier du projet

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

5 – Evaluation environnementale

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

- **Plan Local d'Urbanisme de Crisenoy**

Approuvé le 12 décembre 2016, Modification n°1 approuvée le 04 avril 2022

Modification simplifiée n°1 votée et approuvée en Conseil municipal le 09 mars 2023

- **Analyse de la compatibilité du projet**

4.1 Non-compatible avec le rapport de présentation,

4.2 Non-compatible avec le PADD,

4.3 Non-compatible avec les orientations d'aménagement (OA),

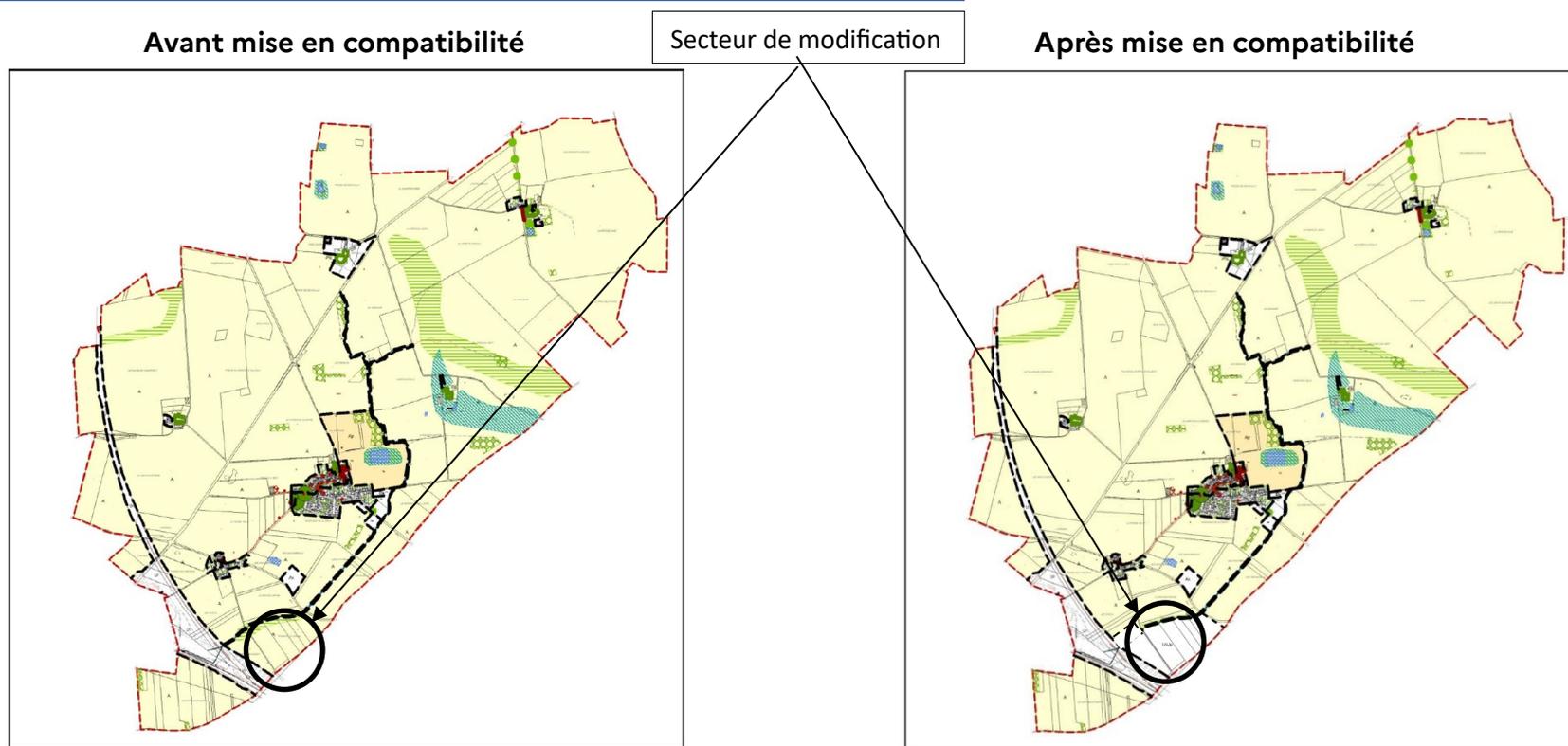
4.4 Non-compatible avec le règlement et les zones concernées,

4.5 Compatible avec les annexes.

4.1 – Non-compatibilité avec le rapport de présentation du PLU

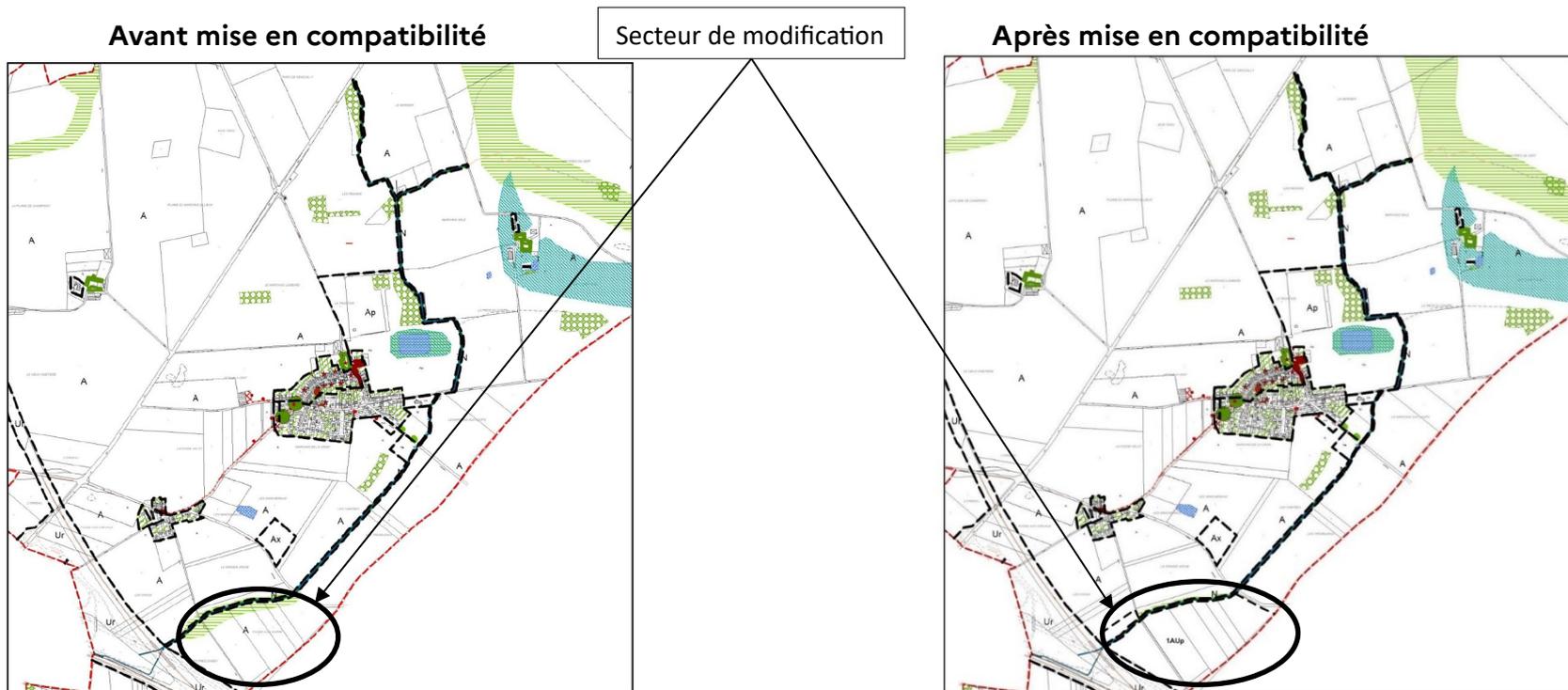
N° chapitre	Chapitres nécessitant une mise à jour
<p>CHAPITRE: Justification des dispositions du PLU Chap. B</p>	<p>« B- PARTI D'AMENAGEMENT - 1. OBJECTIFS PREALABLES » sera complétée par la mention suivante : [...] La commune de Crisenoy accueillera un nouvel établissement pénitentiaire. Ce projet de création d'un établissement pénitentiaire s'inscrit dans un programme gouvernemental au travers d'un objectif pour la commune lié aux grands équipements d'intérêt collectif. Il aura pour objectif principal d'insérer cet établissement pénitentiaire dans son environnement dans une logique de qualité urbaine et architecturale. [...]</p> <p>La section « B- PARTI D'AMENAGEMENT - 2. TRADUCTION DES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD » sera complétée par la mention suivante :</p> <p>2.3. Transports et déplacements [...] La déviation de la RD 57 à partir de la RD 36, au sud du Hameau des Bordes, sera réalisée pour des raisons de tranquillité publique et de diminution des nuisances notamment la traversée du hameau des Bordes. Le chemin de Moisenay sera modifié suite à l'implantation de l'établissement pénitentiaire. Des aménagements paysagers accompagnent ce chemin.</p> <p>2.4. Equipements et services [...] Il est prévu l'implantation d'un établissement pénitentiaire sur le territoire communal. L'opération correspond à un besoin identifié de places de détention dans le département de Seine-et-Marne et plus généralement dans le périmètre de la direction interrégionale des services pénitentiaire de Paris. L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges spécifique. Il vise in fine à permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité. [...]</p>
<p>CHAPITRE : Justification des dispositions du PLU Chap. C</p>	<p>« C- TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU» <u>sous-chapitres 3</u> : « Traduction réglementaire du projet de PLU: zonage et règlement».</p> <p>3.2 Zones à urbaniser [...] Une zone 1AUp à urbaniser correspond à l'implantation d'un établissement pénitentiaire au sud-est du ban communal. Une OAP spécifique à l'implantation d'un établissement pénitentiaire est définie. Cette zone présente une réduction de la bande d'inconstructibilité le long de l'A5 justifiée par une étude «entrée de ville».</p>
<p>Chap. E</p>	<p>«E- ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE – Chap.1 Tableau des surfaces: bilan du PLU»</p>

4.1 – Non-compatibilité avec le rapport de présentation du PLU



Rapport de présentation : Chapitre Justification des dispositions du PLU - Chap. 3 – 3.3 Espaces agricoles et naturels – 3.3.1 Zone agricole

4.1 – Non-compatibilité avec le rapport de présentation du PLU



Rapport de présentation : Chapitre Justification des dispositions du PLU - Chap. 3 – 3.4 Zone N

4.1 – Non-compatibilité avec le rapport de présentation du PLU

tableau des surfaces (PLU 2016, tableau non mis à jour dans la modification n°1)

Avant mise en compatibilité

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones Urbaines			
Ua	5,9	0,46%	0-2 logements
Ub	12,39	0,96%	8-10 logements
Uc	2,56	0,20%	1-2 logements
Ue	0,71	0,06%	
Ur	39,5	3,06%	
Total zones urbaines	61,06	4,73%	10-15 logements
Zones d'urbanisation future			
AUa	0,31	0,02%	8-10 logements
AUb	0,55	0,04%	8-10 logements
Total zones à Urbaniser	0,86	0,07%	15-20 logements
Zones Agricoles			
A	1175,91	91,15%	
Aa	8,1	0,63%	
Ah	2,51	0,19%	
Ap	30,15	2,34%	
Ax	2,35	0,18%	
Total zones agricoles	1219,02	94,49%	
Zones Naturelles			
N	5,99	0,46%	
Ne	1,06	0,08%	
NI	2,05	0,16%	
Total zones naturelles	9,1	0,71%	
TOTAL	1290,04	100,00%	

Après mise en compatibilité

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones Urbaines			
Ua	5,9	0,46%	0-2 logements
Ub	12,39	0,96%	8-10 logements
Uc	2,56	0,20%	1-2 logements
Ue	0,71	0,06%	
Ur	39,5	3,06%	
Total zones urbaines	61,06	4,73%	10-15 logements
Zones d'urbanisation future			
AUa	0,31	0,02%	8-10 logements
AUb	0,55	0,04%	8-10 logements
1AUp	24,58	1,90%	
Total zones à Urbaniser	25,44	1,97%	15-20 logements
Zones Agricoles			
A	1152,61	89,34%	
Aa	8,1	0,63%	
Ah	2,51	0,19%	
Ap	30,15	2,34%	
Ax	2,35	0,18%	
Total zones agricoles	1195,72	92,68%	
Zones Naturelles			
N	4,71	0,36%	
Ne	1,06	0,08%	
NI	2,05	0,16%	
Total zones naturelles	7,82	0,61%	
TOTAL	1290,04	100,00%	

Apparaissent en rouge les modifications qui sont apportées au tableau des surfaces.

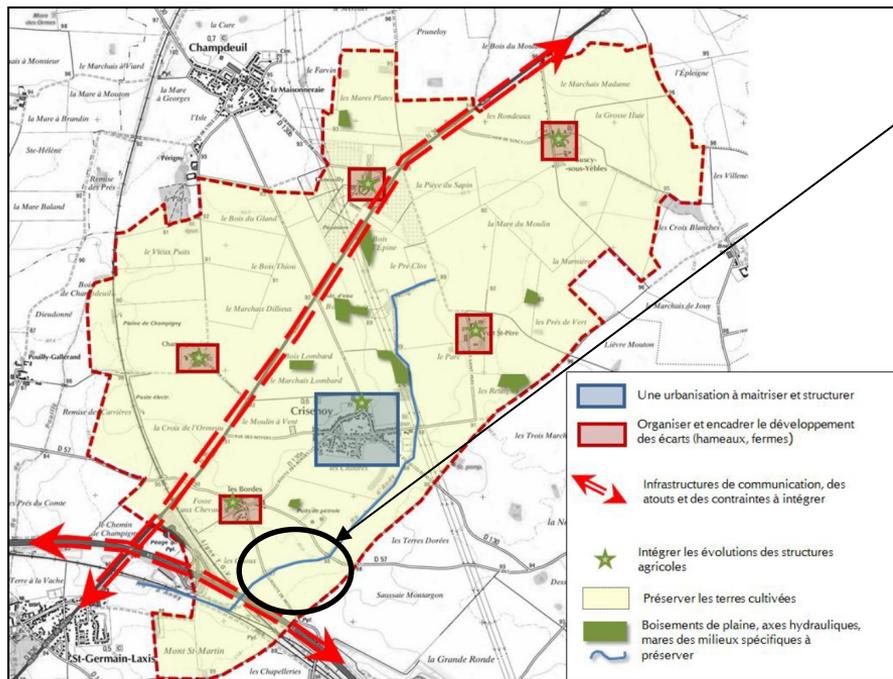
** Le tableau des surfaces n'a pas été mis à jour suite à la modification n°1 2022 du PLU. Nous présentons donc le tableau issu du rapport de présentation de 2017.*

Rapport de présentation : Chapitre E - Analyse de la consommation de l'espace – 1. Tableau des surfaces : bilan du PLU

4.2 – Non-compatibilité avec le PADD

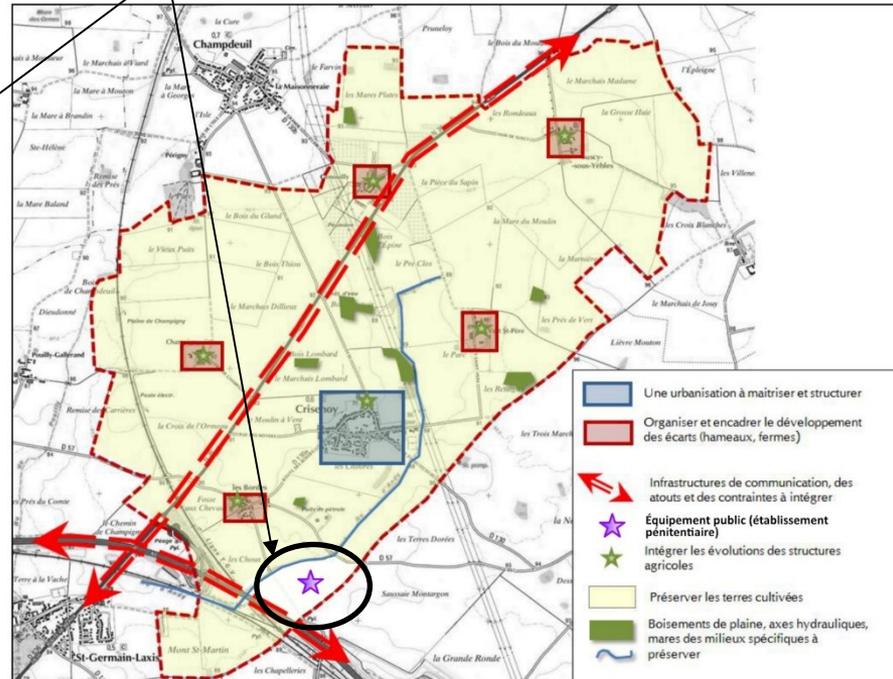
Modification de la carte « Enjeux du territoire » du PADD

Avant mise en compatibilité



Secteur de modification

Après mise en compatibilité



4.2 – Non-compatibilité avec le PADD

Anticipation de la rédaction du chapitre B « Valoriser le cadre de vie / Anticiper les besoins en équipements » du PADD

Avant mise en compatibilité

B. VALORISER LE CADRE DE VIE/ ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS

La volonté communale est de préserver au travers du projet de Plan Local d'urbanisme le caractère rural de la commune et la qualité de son cadre de vie. Cette prise en compte des caractéristiques du territoire et de ses atouts se doit d'anticiper les besoins à court terme mais également de mettre en place une réelle réflexion prospective quant au devenir de la commune et aux évolutions de ces équipements.

Cette anticipation se doit également d'intégrer les dispositions à même d'offrir à la population un cadre de vie de qualité (au travers des aménagements urbains, de la définition de nouveaux espaces d'extension de l'urbanisation, de l'anticipation des besoins de développement des équipements, ...).

Ces principes vont se traduire au travers des objectifs et des principes suivants :

- Favoriser les circulations douces et les liaisons avec les équipements
- Intégrer une réflexion sur les potentialités en termes de déplacements et d'accessibilité aux pôles d'emplois
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti
- Conforter les pôles éducatifs et sportifs
- Préserver et valoriser les éléments naturels et les espaces verts
- Anticiper le développement des communications numériques.

Après mise en compatibilité

B. VALORISER LE CADRE DE VIE/ ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS

La volonté communale est de préserver au travers du projet de Plan Local d'urbanisme le caractère rural de la commune et la qualité de son cadre de vie. Cette prise en compte des caractéristiques du territoire et de ses atouts se doit d'anticiper les besoins à court terme mais également de mettre en place une réelle réflexion prospective quant au devenir de la commune et aux évolutions de ces équipements.

Cette anticipation se doit également d'intégrer les dispositions à même d'offrir à la population un cadre de vie de qualité (au travers des aménagements urbains, de la définition de nouveaux espaces d'extension de l'urbanisation, de l'anticipation des besoins de développement des équipements, ...).

Ces principes vont se traduire au travers des objectifs et des principes suivants :

- Favoriser les circulations douces et les liaisons avec les équipements
- Intégrer une réflexion sur les potentialités en termes de déplacements et d'accessibilité aux pôles d'emplois
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti
- Conforter les pôles éducatifs et sportifs
- Préserver et valoriser les éléments naturels et les espaces verts
- Anticiper le développement des communications numériques.
- **Accueillir un établissement pénitentiaire en cohérence avec les projets nationaux.**

Il est prévu l'implantation d'un établissement pénitentiaire sur le territoire communal de Crisenoy. L'opération correspond à un besoin identifié de places de détention dans le département de Seine-et-Marne. Le contexte pénitentiaire en Île-de-France nécessite l'engagement d'actions pour répondre à la demande de places supplémentaires dans les établissements et particulièrement les maisons d'arrêt.

La création d'un établissement pénitentiaire à Crisenoy est indépendante du devenir du centre de détention de Melun. Cet établissement pénitentiaire aura une capacité de 1000 places. Il sera implanté au Sud-Est du territoire communal le long de l'A5 et de la RD57.

A noter que réduction de la bande d'inconstructibilité le long de l'A5 à 37m (justifiée par une étude « entrée de ville ») permet l'implantation de l'établissement pénitentiaire.

4.3 – Non-compatibilité avec les Orientations d'aménagement

Ajout d'une OAP dédiée au nouveau secteur 1AUp au sein de la zone 1AU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur 1AUp

1. Espace dans lequel s'inscrit le secteur



Située sur la frange est de Crisenoy, l'emprise du secteur 1AUp est actuellement occupée par une surface agricole sur de grandes parcelles agricoles cultivées en céréales.

En limite communale et à proximité immédiate de l'A5, cette emprise est traversée par le chemin de Moisenay et desservie par la RD57 au nord.

Le Ru d'Andy marque la limite nord-ouest du secteur 1AUp. Sa ripisylve est peu abondante, mais marque le trajet du cours d'eau dans la parcelle par quelques bosquets d'arbres et des buissons implantés sur ses berges.

Le hameau des Bordes se situe au nord-ouest à 450 m environ. Le hameau se compose d'un tissu urbain ancien composé de corps de fermes doublé d'une enveloppe de pavillons individuels avec jardins.

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict. Il s'agit de permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.

2. Etat des lieux – aspect du site



Vue du ru d'Andy dans l'emprise de projet (vue n°01).



Vue du chemin agricole en limite est de l'emprise de projet. Les talus autoroutiers et ferroviaires marquent fortement le paysage proche (vue n°02)



Vue depuis la route de Moisenay qui conduit aux Bordes (vue n°03)



Vue prise depuis la RD57 entre l'urbanisation des Bordes et la plateforme d'exploitation pétrolière. La ripisylve du ru d'Andy marque la ligne médiane du site (vue n°04)

4.3 – Non-compatibilité avec les Orientations d'aménagement

Ajout d'une OAP dédiée au nouveau secteur 1AUp au sein de la zone 1AU

3. Principes des orientations d'aménagement

L'opération d'aménagement comprend la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements nécessaires à son fonctionnement : voiries, parkings, bâtiment d'accueil des familles et bâtiment du personnel, bassins d'assainissement.

PRINCIPE VIAIRE

L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera par la RD57 au nord-est. Cet accès veillera à assurer une accessibilité à tous (cyclistes, automobilistes, poids lourds).

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'objectif des principes d'aménagement paysager est :

- Valoriser et préserver le Ru d'Andy par le confortement de la ripisylve en cohérence avec les préconisations écologiques et les continuités de la trame verte et bleue (TVB) ;
- Créer des haies champêtres multi strates en bordure du site afin de masquer les interfaces et atténuer les relations visuelles avec la voie ferrée, l'autoroute, la RD57 et le long du chemin au nord-est du site ;
- Participer à la conservation de la petite faune et la flore en créant des espaces ouverts au sein du site (entre le mur d'enceinte et les haies en bordure du site) : milieux herbacés composés d'essences thermophiles.

Une attention particulière sera portée à l'insertion urbaine et paysagère du secteur. En effet, il est situé à l'interface de zones rurales et d'espaces agricoles au nord et à l'est.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation ostentatoire » et « banalisation excessive ».

La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.

Des plantations seront réalisées afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation et minimiser l'impact visuel de l'établissement pénitentiaire.

La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaires, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

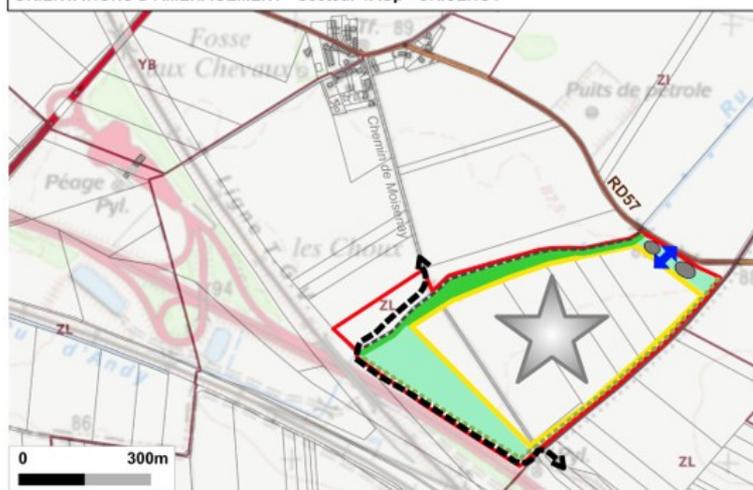
La dérogation à l'application de la loi Barnier, qui implique un recul initial de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments depuis l'axe de l'A5 fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Le parti pris d'aménagement sur le périmètre de l'OAP se justifie :

- en termes de cohérence urbaine, le projet s'inscrit dans le prolongement de l'autoroute A5 et de la RD 57 vers Fouju et à proximité du projet de ZAC des Bordes ;
- par son implantation, le projet sera éloigné du vieux village de Crisenois. Il n'engendrera pas de vues directes et proches des pavillons. Une attention particulière sur le traitement architectural de l'établissement permettra d'accroître son intégration dans le contexte local ;
- par la mise en place une bande paysagère de 3 m de large pour s'inscrire dans la continuité de la logique urbaine et paysagère de l'A5. Les vues vers l'enceinte seront ainsi masquées en été et filtrées en hiver. Ce parti pris permettra de qualifier l'entrée de ville et d'harmoniser le traitement paysager de la commune de Crisenois.

Cette AOP comprend également l'implantation d'une bande non bâtie le long du ru d'Andy. Une largeur d'environ de 3,5 m de large est prévue, conformément à l'usage des servitudes de marchepied.

4. Orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - Secteur 1AUp - CRISENOIS



▭ Périmètre OAP

↔ Accès au site depuis la RD57

★ Établissement pénitentiaire (implantation indicative)

● Aires de stationnement perméables

— Rétablissement du chemin de Moisenay

--- Établissement d'une bande non bâtie le long du ru d'Andy

■ Traitement des abords et équipements associés

■ Traitement architectural et paysager des limites de l'établissement pénitentiaire

■ Mise en place d'un confortement de la ripisylve du Ru d'Andy et d'une friche prairiale

●●●●● Création d'une haie champêtre

4.4 – Non-compatibilité avec le règlement et les zones concernées

Non-compatibilité

Projet au sein des zones A et N (plan de zonage PLU) .

- ➡ Création d'un nouveau secteur 1AUp
- ➡ Rédaction de nouvelles dispositions réglementaires applicables à ce nouveau secteur 1AUp : règlement spécifique

4 – Le règlement et les zones concernées

4.4.1 – Mise en compatibilité du plan de zonage du PLU



Avant MEC

Zone urbaine	Zone agricole	Prescriptions
Ua	A	Emplacement réservé
Ub	Aa	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11
Uc	Ah	Application de l'article L.111-6 du CU
Ue	Ap	Banded'inconstructibilité
Ur	Ax	Voie fermée : 300m
		A5: 250m
		BN36: 100m
Zone à urbaniser	Zone naturelle	
1AU	N	
2AU	Ni	
	Ne	



Après mise en compatibilité

Zone urbaine	Zone agricole	Prescriptions
Ua	A	Emplacement réservé
Ub	Aa	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11
Uc	Ah	Application de l'article L.111-6 du CU
Ue	Ap	Banded'inconstructibilité
Ur	Ax	Voie fermée : 300m
		A5: 250m
		BN36: 100m
Zone à urbaniser	Zone naturelle	
1AU	N	
2AU	Ni	
	Ne	
		Éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
		Cours d'eau, mares et étangs
		Zones humides avérées (classe 2)
		Zones humides potentielles (classe 3)
		Protection des abords des cours d'eau

4.4 – Non-compatibilité avec le règlement et les zones concernées

4.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

Un règlement spécifique applicable au secteur 1AUp nouvellement créé

Règlement de la zone 1AUp

La zone 1AUp recouvre une zone d'environ 22 hectares située en limite de l'A5, au bord de la RD57.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels de proposer la création d'un secteur spécifiquement destiné à l'accueil d'un équipement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensés de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de division de propriété.

1AUp 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les activités commerciales ou de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m², sous réserve de l'absence de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-37 du code de l'urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, -visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules..) de toute nature
- Les sous-sols sont interdits

4 – Le règlement et les zones concernées

4.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AUp 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur 1AUp, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'un établissement pénitentiaire et les installations, constructions et aménagements liés à son fonctionnement ;
- Les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement d'un établissement pénitentiaire ;
- Les constructions d'accueil des visiteurs sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire, et qu'elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

1AUp 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie public ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Ces accès seront réalisés en accord avec le service gestionnaire de voirie. L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera uniquement par la RD57. La création d'accroches sur l'A5 est formellement interdite.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. En particulier, si une voie est réalisée, elle comportera une largeur d'emprise minimale de 6,50 m et comprendra au moins un cheminement piéton aux normes en vigueur.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4 – Le règlement et les zones concernées

4.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AUp 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent.

En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire.
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet sauf impossibilité technique. Dans le cas où le traitement n'est pas possible à l'échelle du terrain de l'opération, les dispositions propres au traitement des eaux pluviales définies par le zonage d'assainissement seront à respecter.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement, adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

4 – Le règlement et les zones concernées

4.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 5p SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

1AUp 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voirie, conformément à l'OAP.

1AUp 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

Pour les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics en zone 1AUp pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1m.

1AUp 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

1AUp 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

1AUp 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de 18 m au faitage. Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AUp 11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'insertion des constructions devra être étudiée et justifiée à l'appui d'une étude paysagère.

4 – Le règlement et les zones concernées

4.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AUp 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations pénitentiaires doit être assuré en-dehors des voies publiques.

1AUp 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des aménagements paysagers accompagneront les constructions de l'établissement pénitentiaire en vue de leur bonne insertion, conformément à l'OAP. Notamment, les arbres existants sur une largeur de 3,5 m le long du ru devront être conservés, et cette ripisylve devra être confortée par la plantation, entre autres, d'arbres à hautes-tiges.

1AUp 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

1AUp 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Tout projet d'aménagement et de construction devra veiller à intégrer des dispositifs susceptibles d'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'implantation des constructions...
- En particulier les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :
- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique... et des énergies recyclées...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

4 – Le règlement et les zones concernées

4.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AUp 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

2 – Présentation du projet

3 – Calendrier du projet

4 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

5 – Evaluation environnementale

5 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

- Intégration de l'établissement pénitentiaire en tant que « équipement public » (établissement pénitentiaire) au PADD
- Création d'un secteur 1AUp et d'une OA correspondante

Thèmes majeurs	Principaux éléments de l'état actuel de l'environnement	Niveau d'enjeu	Impacts notables	Niveau d'impact potentiel	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Mesures de compensation
Eaux Superficielles	Cours d'eau, Ru d'Andy qui longe le site de projet.	Fort	<ul style="list-style-type: none"> - Modifications du coefficient de ruissellement par imperméabilisation des sols - Risques de pollution par les effluents en provenance des surfaces imperméabilisées ou en travaux. 	Moyen	Limitation d'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts.	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un réseau de collecte et d'ouvrages de rétention des eaux pluviales - Optimisation de la consommation d'eau potable, prévention des fuites et du gaspillage d'eau et récupération des eaux de pluie. 	Négligeable	/

4 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Thèmes présentant les enjeux majeurs	Principaux éléments de l'état actuel de l'environnement	Niveau d'enjeu	Impacts notables	Niveau d'impact potentiel	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Mesures de compensation
Patrimoine naturel	Absence d'inventaire patrimonial ou zone de protection au sein ou aux abords de la zone de projet Habitats naturels majoritairement agricoles. Enjeux au niveau des berges du Ru.	Faible		Faible	Evitement des berges du Ru d'Andy	Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet Plantations arborées et arbustives prévues le long du Ru d'Andy	Négligeable	
Fonctionnalités écologiques	Le ru d'Andy peut être un corridor écologique	Moyen	Dérangement des espèces Perturbations de la fonctionnalité	Faible	Evitement du Ru d'Andy	/	Négligeable	/
Zones humides	Etude écologique menée en 2022 constate l'absence de zone humide sur le secteur de projet	Faible	/	Nul	/	/	Nul	/
Faune	Les enjeux sur la faune se concentrent sur l'avifaune	Fort	Perturbation / dérangement des espèces Destruction des habitats naturels abritant de la faune	Moyen	Le Ru d'Andy n'est pas concerné par la zone de projet.	Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet Dispositif de limitation des nuisances envers la faune - Adaptation de l'éclairage Plantations arborées et arbustives prévues le long du Ru d'Andy	Négligeable	/

4 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Thèmes présentant les enjeux majeurs	Principaux éléments de l'état actuel de l'environnement	Niveau d'enjeu	Impacts notables	Niveau d'impact potentiel	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Mesures de compensation
Agriculture	Majorité du site d'étude en zone agricole cultivée et exploitée	Fort	Perte d'environ 22 ha de surface agricole Perte de production agricole	Fort	/	Maintien de l'activité agricole sur le site jusqu'au démarrage des travaux	Moyen	Mise en œuvre des mesures de compensation qui bénéficieront au monde agricole à l'échelle de la petite région
Activités économiques	Aucune zone d'activité à proximité du site d'étude	Faible	Augmentation de la demande auprès des commerces et des services par l'arrivée de nouveaux usagers	Positif	/	Aucune mesure spécifique nécessaire	/	/



FIN DE LA PRÉSENTATION
