



CAEN LA MER

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27.04/2015

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le 12.12/2016

Modification n°2 approuvée le 26.09/2019

PLU - Mise en compatibilité n°1

APPROBATION

vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral

en date du : **30 septembre 2019**

LE PRÉFET

Laurent FISCUS

1c - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la mise en compatibilité n°1



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'IFS
PREALABLE A LA CESSIBILITE DES PARCELLES A EXPROPRIER

CONSTRUCTION D'UN ETABLISSEMENT PENITENTIAIRE

COMMUNE D'IFS – DEPARTEMENT DU CALVADOS – REGION NORMANDIE

PIECE A	PLAN DE SITUATION
PIECE B	OBJET DE L'ENQUETE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	NOTICE EXPLICATIVE
PIECE D	PLAN GENERAL DES TRAVAUX
PIECE E	CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS
PIECE F	PERIMETRE DE LA DUP
PIECE G	APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES
PIECE H	ETUDE D'IMPACT « PROJET »
PIECE I	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'IFS
PIECE J	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
PIECE K	DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
PIECE L	ETUDES PREALABLES ET COMPENSATIONS AGRICOLES COLLECTIVES
PIECE M	ANNEXES

Préambule	4
1. Généralités	5
1.1. LA MISE EN COMPATIBILITE.....	5
1.1.1. Définition et champ d'application	5
1.1.2. Objet	5
1.2. DEFINITIONS	5
1.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	6
1.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	8
1.5. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE	10
1.5.1. Article L 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme	10
1.5.2. Article R.153-14 du code de l'urbanisme	12
1.5.3. Autres dispositions	12
2. Notice explicative	13
2.1. LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION.....	13
2.1.1. Localisation du projet	13
2.1.2. Caractéristiques attendues du site d'implantation et de l'établissement pénitentiaire	15
Les caractéristiques attendues du site d'implantation	15
Les caractéristiques attendues du centre pénitentiaire.....	17
2.1.3. Analyse comparée	19
2.1.4. Les scénarios d'implantation	19
La localisation	19
La synthèse des contraintes	19

Scénarios envisagés.....	19
Le choix du scénario retenu	24
2.2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SCENARIO RETENU	25
2.2.1. Le domaine pénitentiaire	25
Zone « en enceinte »	25
L'enceinte extérieure.....	25
Zone « hors enceinte ».....	26
2.2.2. Les contraintes identifiées.....	28
2.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'IFS.....	32
2.3.1. Le document d'urbanisme en vigueur	32
Règlement graphique et les zones concernées.....	32
Autres éléments figurant sur le règlement graphique	32
Le rapport de présentation.....	34
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	35
Le Règlement d'urbanisme.....	36
Espace Boisé Classé (EBC).....	37
Les servitudes d'utilité publique.....	37
Règlement graphique des risques	40
2.3.2. Les remaniements apportés au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité	42
Les principes retenus pour la mise en compatibilité.....	42
Les évolutions du plan de zonage	43
Les évolutions du PADD.....	45
Les évolutions du règlement	49
La création de l'OAP « Centre Pénitentiaire ».....	59

Les évolutions du tableau des superficies des zones	61
Les Servitudes d'Utilité Publique	62
2.3.3. Les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.....	62
Présentation des modifications engendrées par la mise en compatibilité pouvant avoir une incidence sur le milieu naturel	62
Evaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU d'Ifs	63

PREAMBULE

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte du projet de construction d'un établissement pénitentiaire par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ifs.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'Etat – ministère de la justice, est mandatée pour concevoir le projet et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune d'Ifs ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

1. GENERALITES

1.1. LA MISE EN COMPATIBILITE

1.1.1. Définition et champ d'application

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU, l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la **procédure spéciale de DUP emportant mise en compatibilité du PLU** prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme et qui relève de la compétence du préfet.

1.1.2. Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune d'Ifs, de tous les éléments en projet de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 550 à 600 places, implanté aux abords de la RN814, faisant l'objet du présent dossier.

1.2. DEFINITIONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, prospectif et réglementaire, qui définit l'avenir du territoire. Il fixe pour les années à venir les objectifs de développement de la ville en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

Il fixe également des règles de construction applicables dans toute la ville en déterminant ce qui peut être construit ou modifié et de quelle(s) façon(s) procéder.

Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

❖ Un rapport de présentation

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

❖ Un PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

❖ Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

❖ Le règlement et ses documents graphiques

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les

servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et constructions.

❖ Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

1.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

8 grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Engagement de la procédure

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par le maître d'ouvrage, appréciera si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

2 - Evaluation environnementale

Depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une DUP relève du champ de l'évaluation environnementale. Jusqu'alors, seule était visée la procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

En tout état de cause, dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale doit être saisie "à un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées" (article R. 104-29 du code de l'urbanisme).

3- Consultation pour avis

En vertu de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet (le préfet) transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation aux autorités mentionnées au V de l'article L.122-1. Outre la ou les communes d'implantation du projet, l'autorité compétente (le préfet) peut également consulter les collectivités territoriales et leurs groupements

intéressés au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire.

4 - Réunion d'examen conjoint

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

5 - L'enquête publique unique

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, ouverte et organisée par le préfet (article L. 153-55 du code de l'urbanisme).

Dans le dossier d'enquête publique, un sous-dossier porte plus particulièrement sur la mise en compatibilité du PLU. Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent

également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

6 - Consultation pour avis simple de l'EPCI compétent ou de la commune

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à l'EPCI compétent ou à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le conseil communautaire ou municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L. 153-57 1° et R. 153-14 du code de l'urbanisme).

7 - Approbation de la mise en compatibilité du PLU

Le décret ou l'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU (article L. 153-58 1° du code de l'urbanisme).

8 - Caractère exécutoire de la mise en compatibilité

La décision prononçant la déclaration d'utilité publique est soumise aux modalités de publicité définies à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme impliquant :

- ❖ Un affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent ;
- ❖ L'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- ❖ Une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ou au Journal officiel de la République française lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

9 - Impossibilité de mener en parallèle une autre procédure d'évolution du PLU

En application de l'article L. 153-56 du code de l'urbanisme, lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la DUP d'un projet, le PLU ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité, et ce, contrairement à la procédure de mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet.

1.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Il comprend les documents suivants :

1 - Une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la

nouvelle opération. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée. Elle aborde trois grands sujets :

- ❖ La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune).
- ❖ L'impact du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de compensation mises en œuvre (identification des impacts et des mesures et les effets sur la santé : présentation générale et précisions sur la commune).
- ❖ Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions en matière de règlement.

2 - Deux extraits du document graphique du règlement (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage et les réservations nécessaires à l'aménagement des installations prévues et au raccordement à la voirie existante. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement modifiés pour les besoins du projet.

3 - Les extraits du règlement d'urbanisme portant sur les zones concernées par le projet : dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les

différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

4- La création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique au projet : elle vise à permettre la réalisation du projet.

Au cas présent, les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

1.5. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

S'agissant des PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et à l'article R.153-14 du code de l'urbanisme.

1.5.1. Article L 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L.153-54 du code de l'urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et 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 ou l'intérêt général de l'opération 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'Etat, 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. »*

L.153-55 du code de l'urbanisme

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une **personne** publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

L.153-56 du code de l'urbanisme

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire

l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

L 153-57 du code de l'urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

L 153-58 du code de l'urbanisme

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

L 153-59 du code de l'urbanisme

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

1.5.2. Article R.153-14 du code de l'urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »

1.5.3. Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Elle précise notamment que le dossier comprend :

« - Une note de présentation qui constitue un additif au rapport de présentation du PLU, définissant sur le territoire communal considéré les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête ainsi que la mesure dans laquelle la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de modification du PLU au regard de la nouvelle opération et s'appuyant, le cas échéant, sur l'étude d'impact jointe au dossier.

- Un exemplaire du plan antérieurement rendu public ou approuvé, applicable à la date d'ouverture de l'enquête préalable.

- Un plan à la même échelle faisant apparaître l'emprise du projet en emplacement réservé.

- Un exemplaire du règlement éventuellement modifié pour permettre la réalisation de l'opération.

- La liste du ou des emplacements réservés destinés à la réalisation du projet, qu'il s'agisse de l'assiette de l'opération elle-même ou de celle des travaux connexes, faisant apparaître leur bénéficiaire et leur superficie. »

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION

2.1.1. Localisation du projet

La présente mise en compatibilité du PLU d'Ifs concerne la réalisation d'un nouvel établissement pénitentiaire sur une emprise située à l'Est de la commune d'Ifs, en limites communales des communes de Cormelles-le-Royal, Gretheville et Soliers. A proximité Nord de l'emprise du projet, se localise la RN 814, qui permet de contourner la ville de Caen (boulevard périphérique).

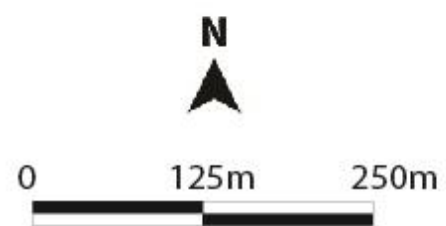
Ifs, commune de 11 525 habitants (recensement INSEE de 2014), fait partie de la communauté urbaine de Caen-la-Mer. Cette commune, à dominance résidentielle, accueille également des activités avec notamment la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Object'Ifs Sud qui regroupe des activités logistiques, artisanales ou encore commerciales.

Le projet de centre pénitentiaire s'implante en frange de la ZAC Objectif 'Sud, dans un secteur actuellement à usage agricole, éloigné d'espaces urbanisés denses.

Le périmètre soumis à enquête publique est précisé dans le plan ci-après. Il représente près de 19 hectares.

Plan de situation

- Limites communales
- Limite parcellaire
- Emprise DUP



2.1.2. Caractéristiques attendues du site d'implantation et de l'établissement pénitentiaire

Les caractéristiques attendues du site d'implantation

Géométrie de l'emprise

Terrain permettant *a minima* l'inscription de l'emprise d'un polygone convexe de 10 ha environ (carré de 300 x 300 m, ou autre polygone convexe, en excluant des terrains excessivement étirés toutefois).

Topographie

Le terrain peut présenter certaines déclivités qui doivent pouvoir être gérées dans le cadre de l'aménagement du site et de la conception du projet. Pour autant, le site, ou son environnement proche, ne devra pas permettre de vues de proximité plongeantes, depuis une position de surplomb, sur l'établissement.

Le site identifié fait l'objet d'une **simulation d'implantation** basée sur un plan masse type.

Accessibilité

Transports en commun

Idéalement, une desserte par les transports en commun doit être possible. *A minima* une extension ou création de ligne doit pouvoir être envisagée afin de raccorder le site au réseau environnant.

Accès routier

Le réseau routier environnant doit permettre un raccordement du site sur une voie d'un gabarit de 6 mètres de large minimum, apte à recevoir une circulation de camions de fort tonnage : 13 T à l'essieu.

Idéalement l'accessibilité est aisée et présente, à proximité, une connexion vers un réseau routier principal.

L'accès au site en impasse est à éviter dans la mesure du possible.

Viabilité du terrain

Idéalement le terrain doit être situé à proximité d'une zone viabilisée afin de permettre sans grandes difficultés le raccordement des bâtiments sur les réseaux divers : eau, assainissement, électricité et téléphone et sauf cas particulier, gaz. En cas d'absence de certains réseaux, la faisabilité de principe d'un prolongement du réseau existant doit être acquise.

Localisation

Par rapport à l'environnement urbain :

- ❖ Le site doit être situé dans un bassin d'habitat offrant de bonnes possibilités de logement locatif pour les personnels de l'établissement ainsi que des équipements collectifs permettant leur installation dans de bonnes conditions (écoles, commerces, transports en commun) ;
- ❖ Le site doit être situé hors des zones urbaines sensibles ;

- ❖ Le tissu urbain environnant doit être suffisant pour permettre la disponibilité à proximité de l'établissement des partenaires du secteur public, associatif ou privé : mission locales, pôle emploi, visiteurs de prison...

Par rapport à l'agglomération :

- ❖ La proximité d'un centre hospitalier pour faciliter la prise en charge des détenus par les équipes hospitalières est souhaitée (30 minutes environ) ;
- ❖ La proximité d'un casernement des forces de l'ordre (gendarmerie, CRS) est souhaitable ;
- ❖ Tribunal de Grande Instance (TGI) : 30 minutes environ (temps de parcours indicatif).

Foncier / Urbanisme / Servitudes

Propriété :

- ❖ Pas d'exigence spécifique sur la propriété en particulier, pas d'exigence de propriété publique, des procédures d'expropriation peuvent être mises en place.

Droit des sols :

- ❖ Les documents d'urbanisme doivent pouvoir être mis en compatibilité (DTA, SCOT, PLU,...).
- ❖ Le site ne devra pas, dans la mesure du possible souffrir de restriction de hauteur empêchant l'installation des grues.

Servitudes particulières :

- ❖ Le terrain devra être en dehors de toutes zones pouvant nécessiter des contraintes d'évacuation fortes ou des contraintes spécifiques incompatibles avec le fonctionnement d'un établissement pénitentiaire ;
- ❖ L'implantation à proximité d'un aéroport/aérodrome devra être évitée dans l'axe des pistes ;
- ❖ Au-delà, sont privilégiés des sites en dehors des zones à forte sensibilité écologique, nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de dérogation de déplacement ou destruction d'espèces protégées (élément souhaitable, mais pas forcément rédhibitoire).

Les caractéristiques attendues du centre pénitentiaire**Capacité indicative**

550 places de détention.

Organisation spatiale

Deux périmètres se complètent.

La zone hors enceinte

Cette zone s'étend jusqu'aux limites du domaine pénitentiaire et elle comprend principalement :

- ❖ Les abords ;
- ❖ Le bâtiment d'accueil des familles ;
- ❖ Les locaux du personnel hors enceinte ;
- ❖ Stationnement des personnels ;
- ❖ Stationnement des visiteurs ;

La zone en enceinte :

- ❖ Le chemin de ronde ;
- ❖ Le glacis ;
- ❖ Les hébergements ;
- ❖ Les ateliers ;
- ❖ Les parloirs ;
- ❖ Les équipements sportifs ;
- ❖ Locaux d'activités diverses.

Les principes de sûreté

Les principes retenus et développés pour la sécurité se fondent essentiellement sur la sectorisation en grandes

zones, délimités par un point de franchissement nécessitant une autorisation pour passer à la zone suivante.

Deux périmètres se complètent : dans et hors de l'enceinte.

La protection périmétrique :

La protection périmétrique est la dernière défense contre l'évasion et le seul élément efficace contre une intrusion. Le niveau de sûreté se mesure selon quatre critères : la dissuasion, la détection, le retardement et l'intervention.

Un établissement pénitentiaire est ainsi protégé par deux enceintes successives (une clôture grillagée et un mur, celui-ci peut être épaissi et habiter par des fonctions tout en respectant les objectifs de sûreté).

Le chemin de ronde. L'espace entre les deux enceintes successives de l'établissement constitue le chemin de ronde. Ce dernier permet l'intervention des forces de l'ordre des pompiers, en plus des surveillants.

Le glacis. Le glacis est une bande de terrain découvert positionné à l'intérieur du mur d'enceinte. Il a pour fonction de retarder l'évasion ou l'intrusion, ainsi que d'empêcher les jets d'objets et les parloirs sauvages (communications orales entre les personnes détenues et des personnes situées à l'extérieur de l'établissement par-delà les limites périmétriques). On ne doit pas pouvoir s'y dissimuler. Il contribue à la sûreté périmétrique par la mise à distance des espaces en détention vis-à-vis du mur d'enceinte.

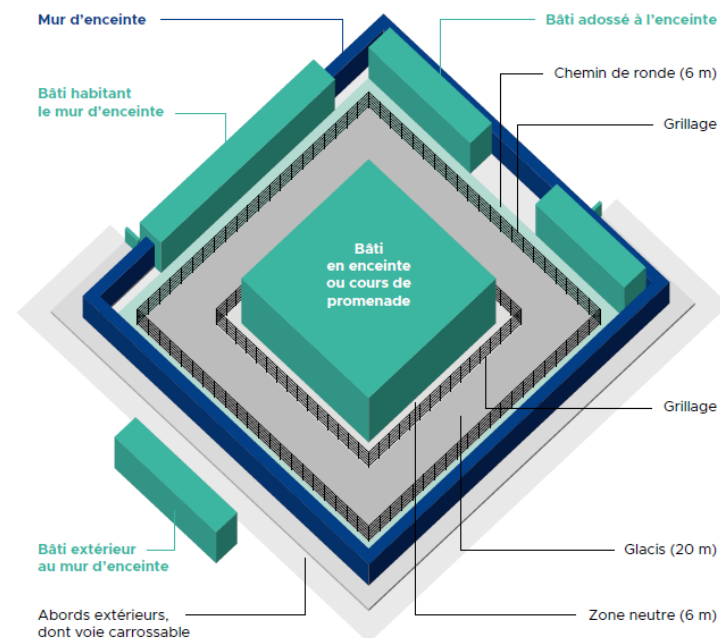
L'enceinte extérieure :

La fonction de l'enceinte est de dissuader et de retarder.

Il s'agit d'un mur, qui se traverse via deux points, la porte d'entrée principale (PEP), et la porte d'accès logistique (PEL).

La géométrie de l'enceinte permet de faciliter la surveillance (pas d'angle mort). Le mur d'enceinte est continu, les deux points d'accès étant les seules ruptures possibles.

Les principaux éléments de sûreté active et passive sont donc le mur d'enceinte et le glacis localisé à l'intérieur de l'enceinte. En amont de cet ensemble, une mise à distance du mur de l'établissement par des abords extérieurs est réalisée sur le linéaire du périmètre hors segments à proximité des entrées.

Schéma de principe

2.1.3. Analyse comparée

Le site d'implantation d'Ifs a été retenu au terme d'une approche globale. Celle-ci a été menée sur le territoire de l'agglomération caennaise, consistant à localiser des zones potentielles d'accueil d'un établissement pénitentiaire au regard du cahier des charges des caractéristiques attendues du site et du projet (éléments développés dans les parties précédentes).

Au terme de cette approche globale, le site d'Ifs a été retenu pour la construction d'un établissement pénitentiaire le 13 juin 2016, par annonce du Premier ministre, en présence du garde des sceaux.

2.1.4. Les scénarios d'implantation

Plusieurs scénarios d'implantation du centre pénitentiaire ont été envisagés sur l'emprise retenue. Les scénarios d'implantation ont été construits autour de différentes contraintes et hypothèses qui ont guidé des principes généraux concernant la disposition des bâtiments. Ils sont donnés ici à titre indicatif. L'implantation définitive relèvera de la compétence du maître d'œuvre en tenant compte des contraintes architecturales, techniques et paysagères. Les prescriptions issues de l'enquête publique seront également prises en compte.

La localisation

D'une superficie de près de 60 hectares, le périmètre retenu pour réaliser les études du choix du scénario se localise sur quatre communes du Sud de l'agglomération caennaise : Cormelles-le-Royal, Ifs, Grentheville et Soliers.

La synthèse des contraintes

L'analyse de l'état initial du site a permis de mettre l'accent sur les contraintes à prendre en compte dans le choix du scénario d'implantation du projet. Sur le périmètre retenu, on recense les contraintes suivantes :

- ❖ Présence d'une canalisation de transport de gaz ;
- ❖ Présence de lignes « haute tension » ;
- ❖ Problématique de surplomb ;
- ❖ Zone de vestiges archéologiques ;
- ❖ Zone de remontées de nappes ;
- ❖ Présomption de zones humides ;
- ❖ Présomption de pollution ;
- ❖ Présence d'un espace boisé classé constitué ;
- ❖ Présence d'un espace boisé classé à créer ;
- ❖ Bruit des infrastructures routières.

Scénarios envisagés

Trois scénarios ont été étudiés en mettant en parallèle le cahier des charges (caractéristiques attendues du site et caractéristiques attendues du projet) et les contraintes identifiées dans l'état initial :

- ❖ Au Nord du site d'étude (scénarios 1 et 1bis) ;
- ❖ Au centre du site d'étude (scénarios 2 et 2bis) ;
- ❖ Au Sud-Est du site d'étude (scénarios 3 et 3bis).

Les différents scénarios ont été imaginés pour éviter tout ou partie des contraintes techniques majeures :

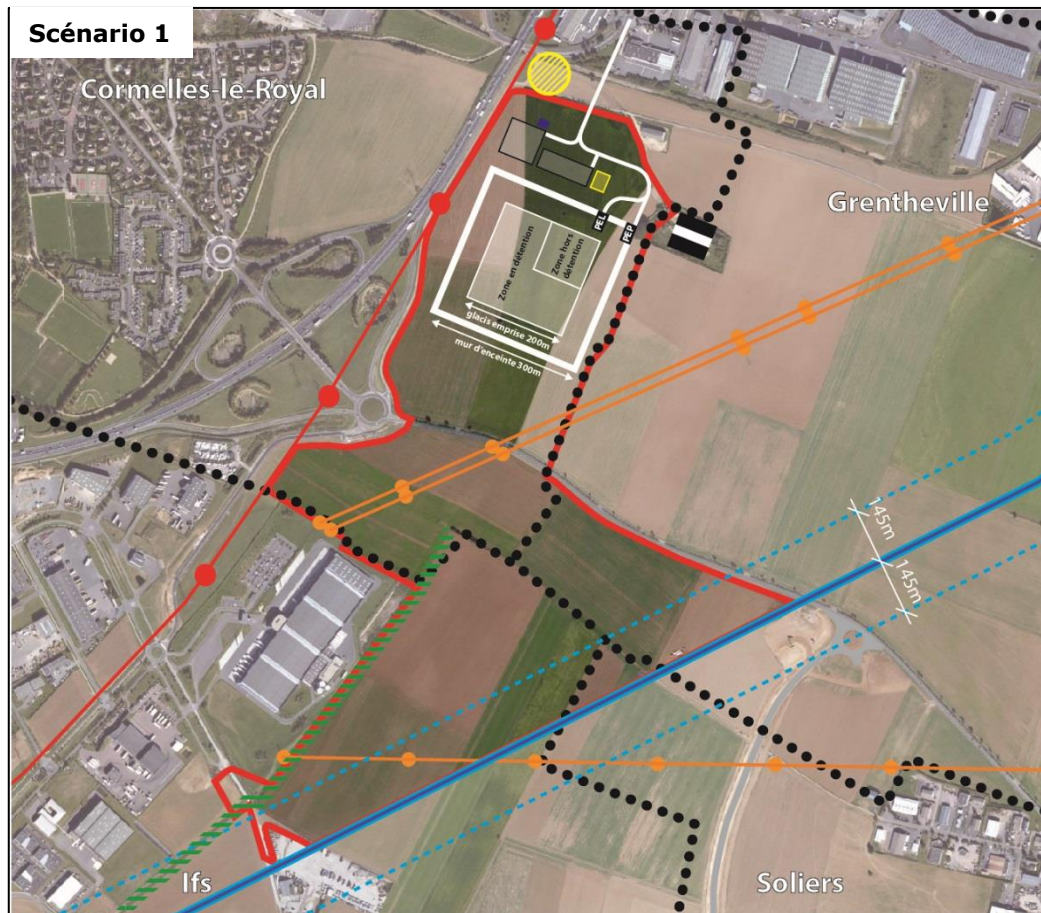
- ❖ Scénario 1 : évite la canalisation gaz, présente une situation foncière privilégiée (car situé sur une seule commune) mais est à proximité de la rocade ce qui crée une contrainte de surplomb.
- ❖ Scénario 2 : évite la canalisation gaz et le risque de surplomb mais présente une situation foncière plus complexe car situé à l'intersection de 3 communes et des problématiques d'accès complexes.
- ❖ Scénario 3 : évite le risque de surplomb et présente une situation foncière privilégiée (car situé sur une seule commune et impact le moins important sur l'économie agricole) mais nécessite des travaux de confortement de la canalisation gaz.

Il a donc été également étudié des variantes dans chacun des scénarios selon les points d'accès retenus et la localisation des annexes en dehors de l'enceinte du centre pénitentiaire.

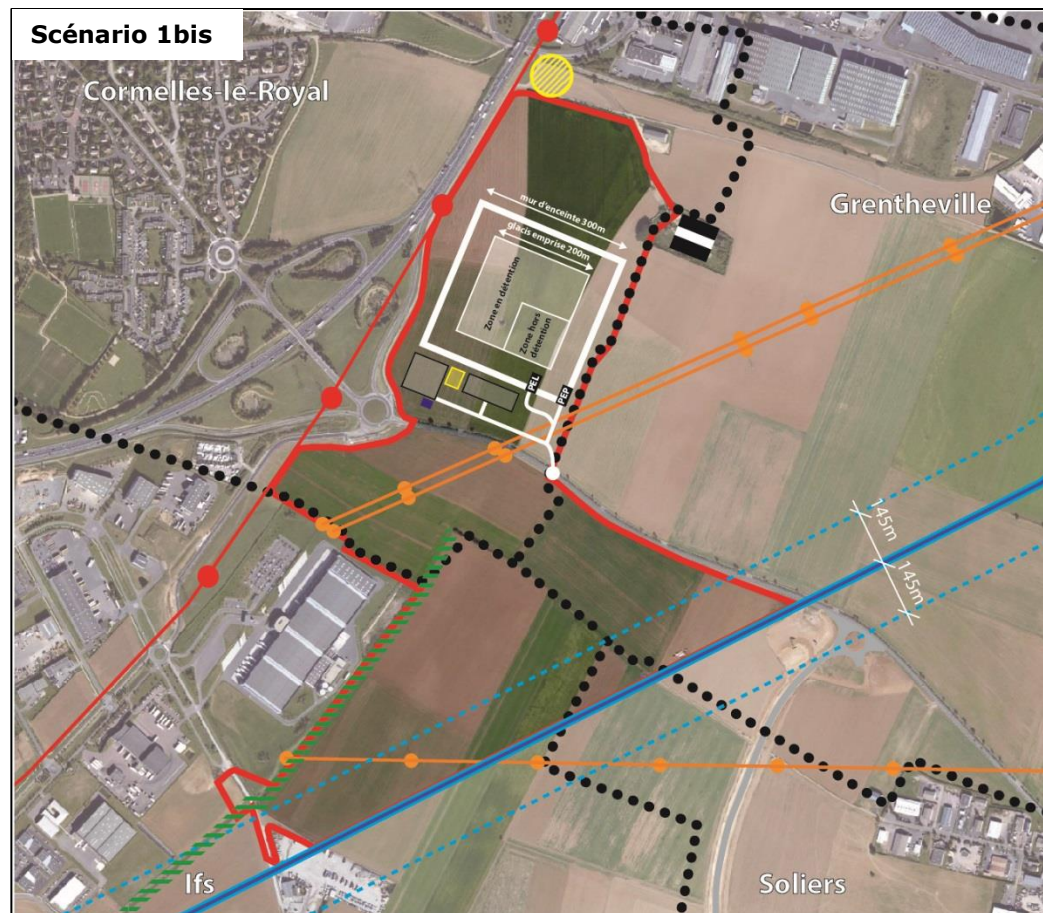
L'ensemble des éléments a été représenté pour une meilleure compréhension mais ne correspond pas à un positionnement précis.

Scénarios envisagés pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire

Scénario 1



Scénario 1bis



.... Limites communales

Périmètre d'étude

Ligne Haute Tension 225Kv

Ligne Haute Tension 90Kv

Pylônes

Canalisation gaz

Bande d'effet PEL

EBC

Antenne relais GSM

Site potentiellement pollué

PEP : Porte d'Entrée Principale

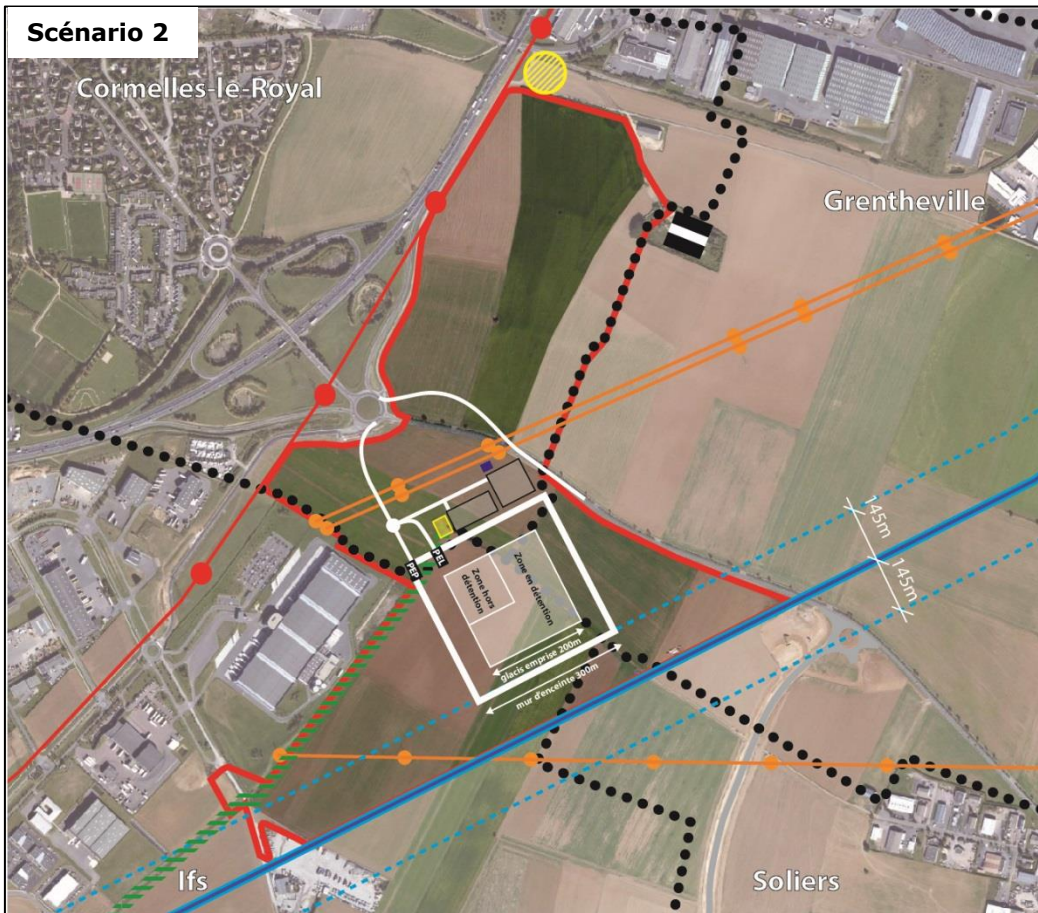
PEL : Porte d'Entrée Logistique

Parking personnel et visiteurs
(5 000 et 4 000 m²)

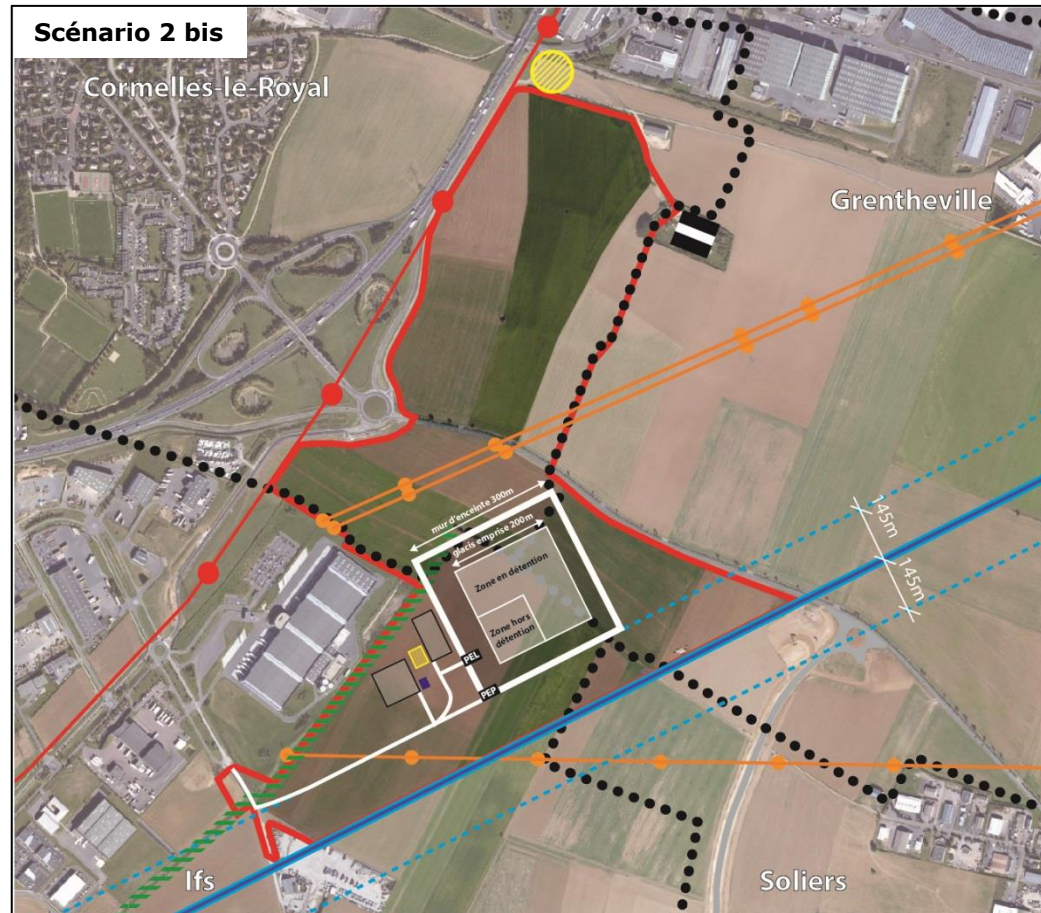
Locaux personnels 1 000m²

Accueil famille 150m²

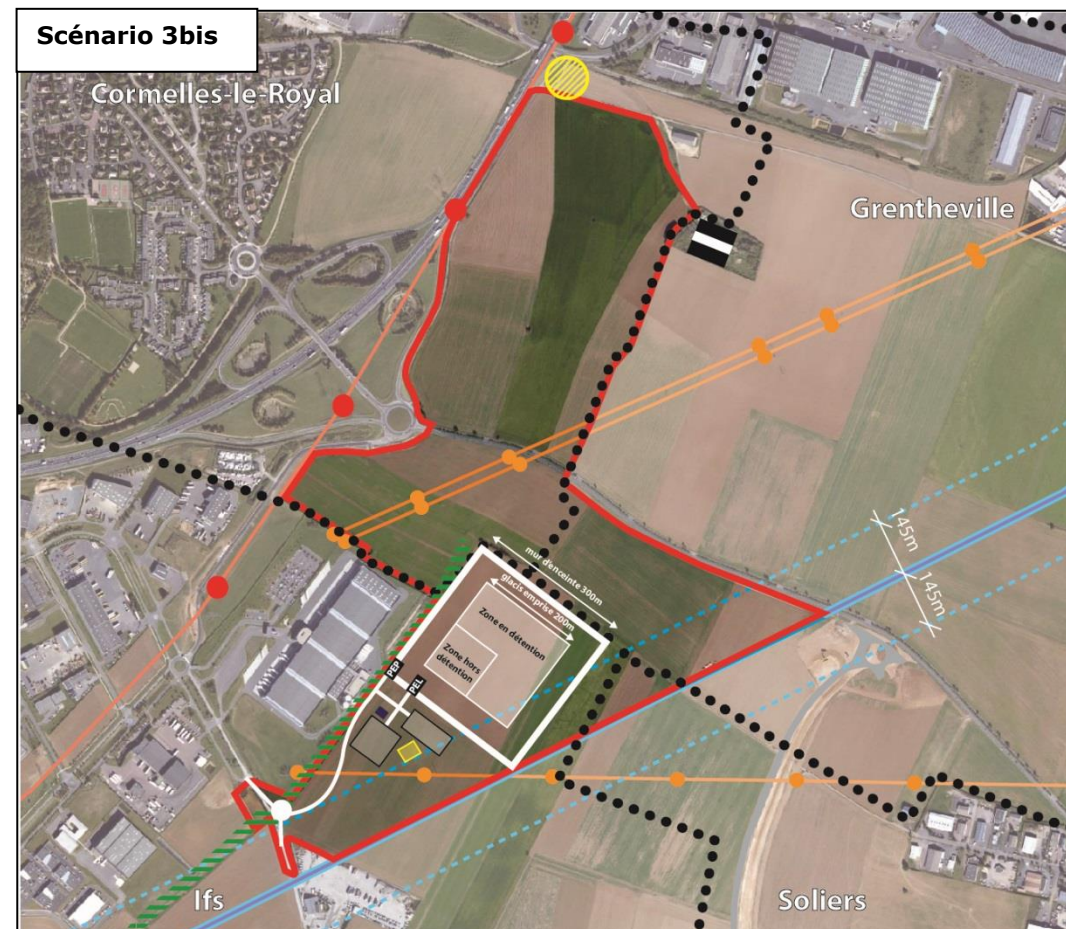
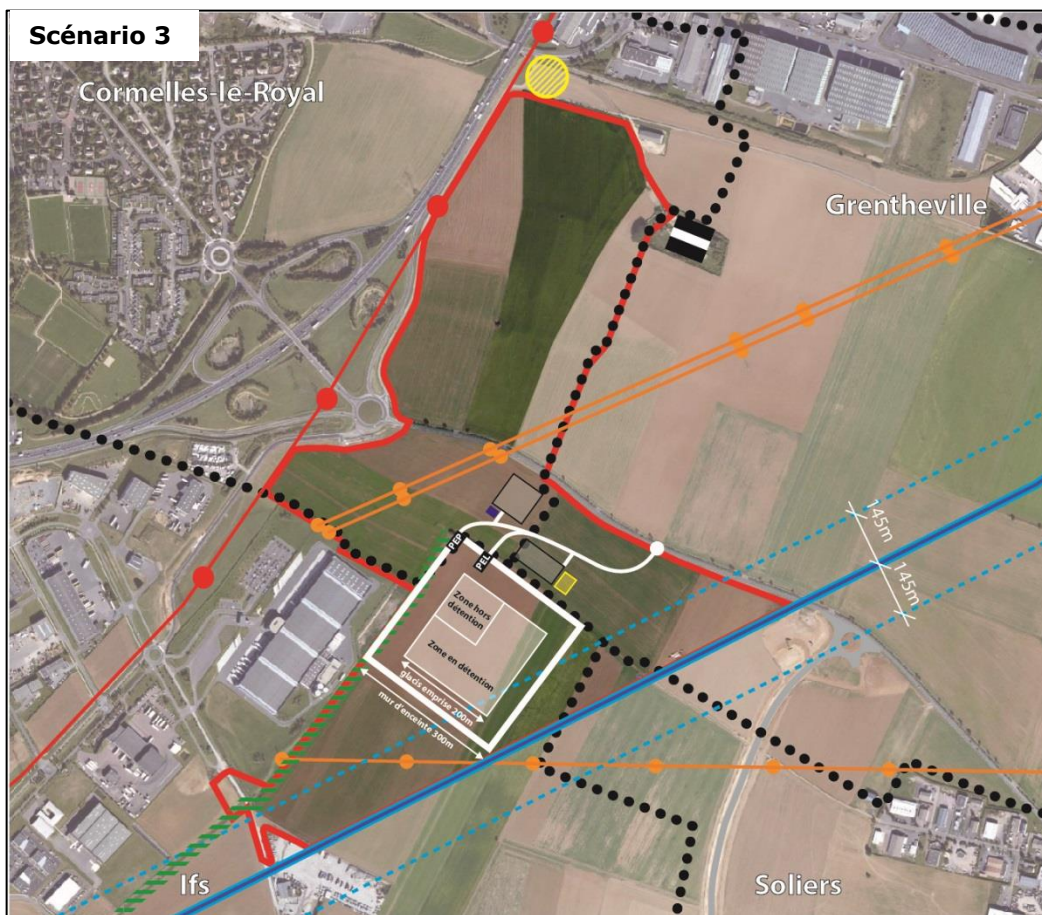
Scénario 2



Scénario 2 bis



- | | | |
|---|---|--|
| ●●●● Limites communales | — Canalisations gaz | PEP : Porte d'Entrée Principale |
|  Périmètre d'étude | - - - - - Bande d'effet PEL | PEL : Porte d'Entrée Logistique |
| — Ligne Haute Tension 225Kv | ≡ EBC |  Parking personnel et visiteurs (5 000 et 4 000 m²) |
| — Ligne Haute Tension 90Kv |  Antenne relais GSM |  Locaux personnels 1 000m² |
|   Pylônes |  Site potentiellement pollué |  Accueil famille 150m² |



Le choix du scénario retenu

Une analyse multicritères a permis de retenir l’emprise opérationnelle du futur établissement pénitentiaire.

	Scénario 1 et 1bis	Scénario 2 et 2 bis	Scénario 3 et 3 bis
Implantation	Sur 1 commune	Sur 3 communes	Sur 1 commune
Consommation de terres agricoles	23,4 hectares	22 hectares	18 hectares
Canalisation de transport de gaz	N.C	N.C	CERTAIN
Ligne « haute tension »	PROBABLE	N.C	PROBABLE
Surplomb	CERTAIN	N.C	N.C
Zone de vestiges archéologiques	CERTAIN	PROBABLE	PROBABLE
Remontée de nappes	PROBABLE	PROBABLE	PROBABLE
Présomption de zones humides	PROBABLE	PROBABLE	PROBABLE
Présomption de sites pollués	PROBABLE	N.C	N.C
Champs électromagnétique	PROBABLE	PROBABLE	PROBABLE
Espace boisé classé (EBC)	N.C	CERTAIN	PROBABLE
Bruit des infrastructures routières	PROBABLE	PROBABLE	N.C

Suite à cette analyse, le scénario n°3 bis a été retenu.

Il s’agit du scénario qui :

- ❖ Consomme le moins de terres agricoles
- ❖ Ne souffre d’aucune contrainte de surplomb (impératif de sûreté et de sécurité)
- ❖ N’impacte pas un espace boisé classé déjà constitué (impératif de compensation)
- ❖ Permet une inscription dans le prolongement de la ZAC existante (pas de mitage)

2.2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SCENARIO RETENU

Le scénario n°3 bis a donc été retenu au terme de l'analyse multicritères comme scénario d'implantation de l'établissement pénitentiaire. **Il apparaît comme le scénario le moins pénalisant pour l'environnement et le moins contraint.**

Le périmètre du projet se situe à l'est de la zone d'activité Object'Ifs Sud à Ifs, en bordure sud-est de l'agglomération de Caen, côté extérieur du boulevard périphérique (RN814).

Il représente une surface de près de 19 hectares qui inclut cinq parcelles cadastrées dont deux situées dans la zone d'activité (assiette du futur accès à l'établissement) et trois actuellement à usage agricole (assiette de l'établissement).

Au nord-est, le site est bordé par un centre logistique et, au sud, par une entreprise de transport. Les contours nord-est et est sont constitués de terres agricoles

Caractéristiques du Scénario 1bis retenu	
Localisation	Implantation du centre pénitentiaire au sud-est du site d'étude sur la commune d'Ifs.
Surface foncière	Près de 19 hectares.
Parcelles cadastrales concernées	ZD 3p, ZD 4p, ZD 5p BK 67p, BK 304p et BL 21p
Voie d'accès principale	Rue de la Chapelle depuis le Boulevard Charles Cros.
Contraintes d'accès	Création d'un tourne à gauche (TAG).

2.2.1. Le domaine pénitentiaire

Le domaine pénitentiaire se divise en grandes zones.

Zone « en enceinte »

La zone « en enceinte » est divisée en deux sous-secteurs :

- ❖ Zone « en détention » : c'est la zone carcérale proprement dite : hébergements, locaux sociaux-éducatifs, équipements culturels et sportifs, ateliers, unité médicale, etc.
- ❖ Zone « hors détention » : c'est la zone de transition entre l'extérieur et la détention, destinée notamment au greffe, aux parloirs, aux locaux techniques.

Les surfaces à construire « en enceinte » sont estimées à 35 000 m² (surface plancher) sur une hauteur maximale R+4+C.

Conformément à l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires sont dispensés de permis de construire, pour des raisons de sécurité.

L'enceinte extérieure

L'enceinte extérieure est un mur de 6 mètres de hauteurs. Elle est équipée de caméras destinées à surveiller à la fois l'intérieur et l'extérieur du périmètre de sécurité. Rappelons que le mur d'enceinte est un élément majeur dans la sécurisation d'un établissement pénitentiaire.

Le mur d'enceinte est un des premiers éléments architecturaux donné à voir. Il est ainsi traité comme une véritable façade principale animée et vivante, et non comme un simple ouvrage technique standardisé. Il est ainsi demandé aux concepteurs de travailler la relation (intégration, identification, emprise) avec son environnement immédiat (terrain, abord) et plus lointain (paysage, zones urbanisées ou urbanisables à l'avenir).

L'entrée dans l'enceinte s'effectue en deux points dissociés selon la nature du flux considéré.

La Porte d'Entrée Principale (PEP)

Entrée exclusive pour les piétons, et entrée des fourgons. Cette entrée représente l'entrée symbolique de l'établissement. Elle est tenue 24h/24h. Elle est lisible, évidente pour la personne qui arrive, et facile d'accès depuis l'entrée sur le domaine pénitentiaire.

La Porte d'Entrée Logistique (PEL)

Elle est exclusivement réservée aux véhicules de livraisons et logistiques (services au bâtiment et aux personnes, ateliers de production et de formation, secours), la PEL peut recevoir des véhicules lourds.

Zone « hors enceinte »

La zone « hors enceinte » s'étend jusqu'aux limites du domaine pénitentiaire. Elle comprend les abords du mur d'enceinte, le bâtiment d'accueil des familles, les locaux du personnel, et les stationnements des personnels et des visiteurs.

Les surfaces à construire hors de l'enceinte représentent environ 1 500 m² (surface de plancher).

Le bâtiment d'accueil des familles et les locaux du personnel

Les fonctions situées « hors enceinte » jouent un rôle important dans la structuration de l'espace. L'accueil des familles et les locaux des personnels sont des lieux de transition entre le monde extérieur et le monde pénitentiaire.

L'objectif est que ces espaces soient conçus comme des espaces de respiration, proposant un environnement non carcéral.

Ils participent à la densification de la zone d'entrée de l'établissement, en appuyant son identité et en apportant une animation essentielle dans l'architecture et pour les espaces extérieurs par :

- ❖ Les choix d'implantation, de volumétrie, d'écriture architecturale ;
- ❖ La gestion des flux de circulation ;
- ❖ L'inscription de ces ensembles dans un parcours identifié de l'extérieur de l'enceinte vers l'intérieur de l'enceinte, et vice-versa ;
- ❖ L'affirmation d'une identité propre, lisible, en cohérence totale avec les choix retenus pour l'établissement dans son ensemble.

Il est porté une attention particulière au travail des principes propices à l'apaisement :

- ❖ Qualité générale des ambiances ;

- ❖ Qualité des ouvertures et des vues depuis les espaces intérieurs vers les espaces extérieurs pour l'accueil des familles et pour les locaux du personnel (attente, détente, ...) ;
- ❖ Aménagement des espaces extérieurs associés (terrasses, patios, jardins, ...) ;
- ❖ Localisation de l'aire de jeux pour enfants sans vue frontale sur le mur d'enceinte.

Le stationnement des personnes et visiteurs

Le stationnement des personnels et des familles est assuré par deux parkings distincts et séparés.

Le parking du personnel doit se situer à proximité immédiate des locaux du personnel tandis que le parking des visiteurs doit se situer à proximité immédiate du bâtiment d'accueil des familles. Le tout en évitant le croisement entre les piétons et les véhicules.

Le projet prévoit la création d'environ 405 places au total, dont environ 189 places pour le personnel (dont environ 6 places PMR) et 21 places pour les deux roues/vélos et d'environ 216 places pour les visiteurs (dont 4 places PMR) et 23 places pour les deux roues/vélos.

Le verdissement du domaine pénitentiaire

Le tableau ci-dessous présente les possibilités de traitement pour les aménagements des espaces verts en dehors de l'enceinte. Elles tiennent compte des exigences de sûreté à respecter.

Zone	Possibilités d'aménagements
Abords du mur d'enceinte	Traitement décoratif et environnemental libre de végétation à haute tige, ne permettant pas l'escalade par le mur.
Stationnements	Végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéosurveillance. Jalonnement de cheminements, revêtement type evergreen.
Locaux des personnels	Traitement décoratif : arbres et plantes fleuries, végétation grimpante possible. Contribution au masque visuel vis-à-vis des espaces publics.
Accueil des familles	Aire de jeux sans arbre, mais avec plantations basses et arbustives ; jalonnement des cheminements, plantation d'agrément, arbres de haute tige pour ombre en périphérie aux abords du bâtiment.

L'accès au domaine pénitentiaire

L'organisation viaire retenue consiste à créer un créer un tourne à gauche depuis la rue de la Chapelle. Une nouvelle voie sera créée pour desservir l'établissement (double sens).

Des cheminements piétons et deux vélos seront aménagés le long de l'axe principal desservant le site, permettant notamment de relier l'établissement à l'arrêt de bus à créer à l'entrée du site.

Transition avec les espaces agricoles

Des plantations devront être réalisées aux limites du projet, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Le site se caractérise par un vaste plateau de grandes cultures ponctué par un bosquet en fond d'emprise. Le relief présente une pente générale descendante en direction de Caen.

2.2.2. Les contraintes identifiées

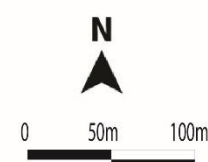
Les contraintes du site retenu sont les suivantes :

- ❖ Risque de remontées des nappes ;
- ❖ Présence d'une ligne « haute tension » ;
- ❖ Canalisations de gaz avec bande PEL et bande d'inconstructibilité ;
- ❖ Espace boisé classé à créer ;
- ❖ Vestiges archéologiques ;
- ❖ Terres agricoles exploitées (17,3 ha) ;
- ❖ Champs électromagnétiques et radio électriques.

Les contraintes sont reprises sur la carte présentée ci-dessus. La prise en compte des contraintes par des mesures (éviter, réduire, compenser) est présentée en détail dans l'évaluation environnementale soumise à la présente enquête.

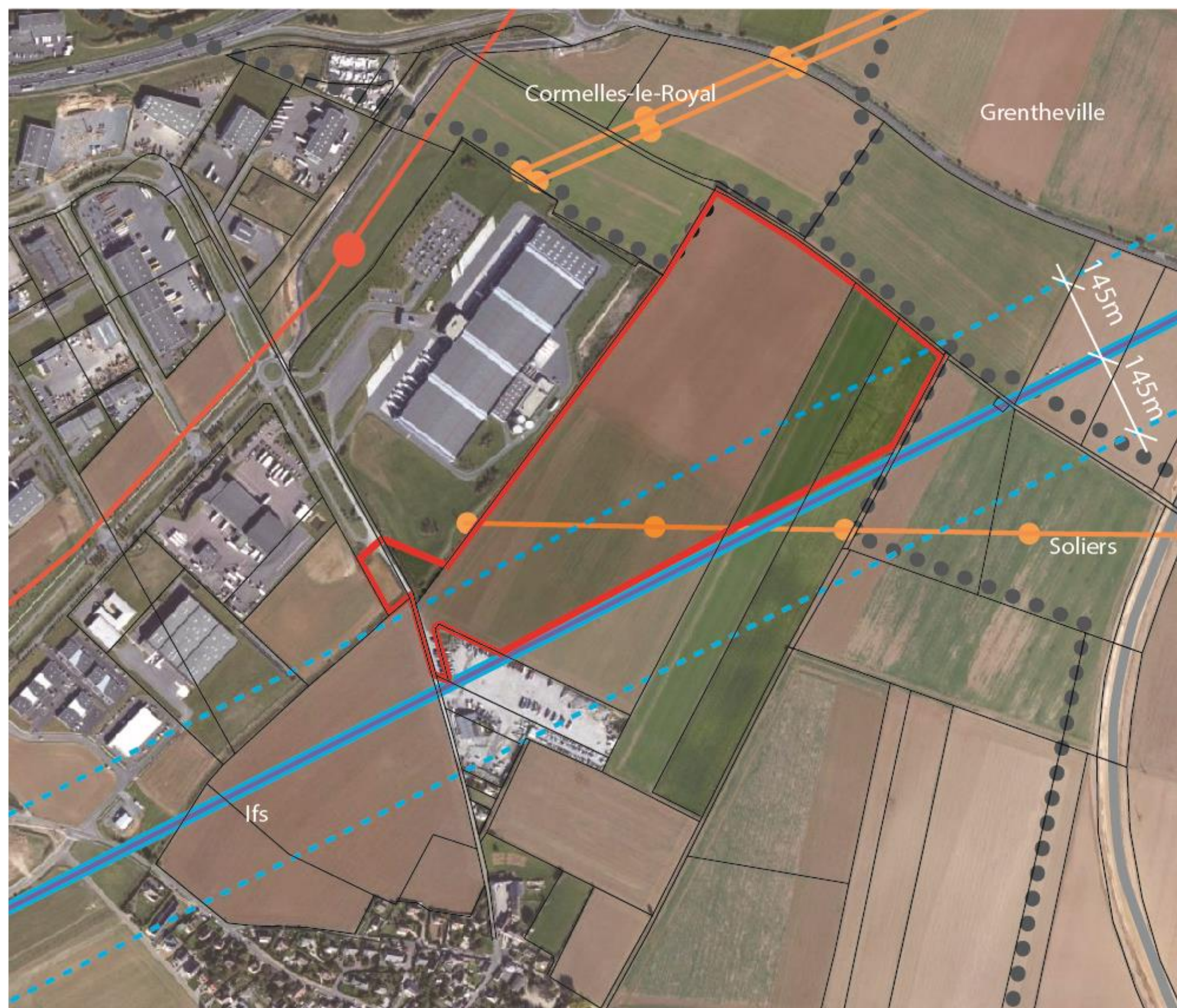
Projet de centre pénitentiaire sur la commune d'Ifs Emprise soumise à DUP

- Emprise DUP (18ha environ)
- Ligne Haute Tension 90Kv
- Canalisations gaz
(bande de 5,20m inconstructible de part et d'autre)
- Limite de propriété



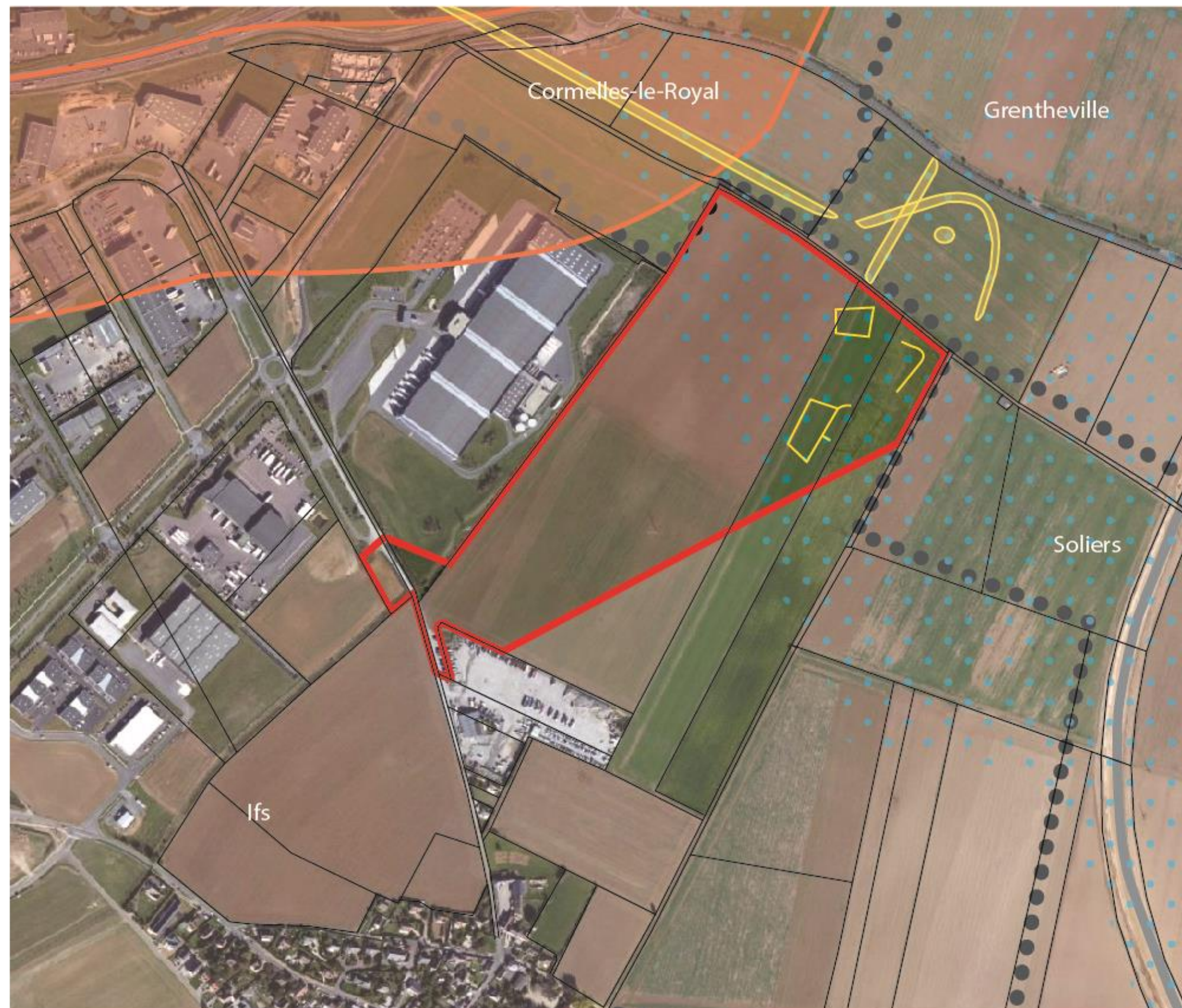
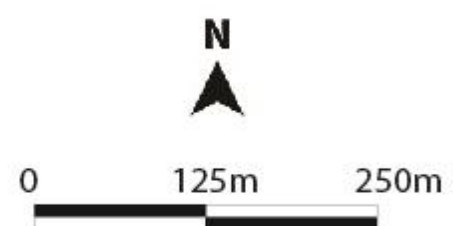
Servitudes d'utilité publique du PLU d'Ifs

- Limites communales
- Limite parcellaire
- ▭ Emprise DUP
- Ligne Haute Tension 225Kv
- Ligne Haute Tension 90Kv
- Pylônes
- Canalisations gaz
(bande de 5,20m inconstructible de part
et d'autre)
- Bande d'effet PEL
- ▬ EBC



Synthèse des contraintes techniques

- Limites communales
- Limite parcellaire
- ▭ Emprise DUP
- ▭ Vestiges archéologiques
- Risque de remontée de nappes phré + prédispositionss faibles ZH
- ▭ Bande d'effet nuisance sonore RN814 (300m)



2.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'IFS

2.3.1. Le document d'urbanisme en vigueur

Règlement graphique et les zones concernées

Le zonage lui-même

Le règlement graphique du PLU d'Ifs est composé d'une seule planche à l'échelle 1/5000ème.

Le site du projet, implanté à l'Est du territoire communal, est situé principalement en **zone Agricole (A)**. Cette zone occupe près de 36% du territoire communal, soit 325,7ha.

En vue de l'aménagement de l'accès au futur centre pénitentiaire, une partie de l'emprise de la DUP (à l'Ouest) se localise également sur des zones urbaines réservées aux activités (UX) :

- ❖ Une zone où des activités sont déjà présentes (UX);
- ❖ Une zone à l'Ouest correspondant à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'activités Object'Ifs Sud (UXzc).

Le projet n'est mitoyen d'aucune habitation. La zone d'habitations la plus proche est le hameau « Ifs Bras ». Il se localise à environ 350 mètres au Sud du site.

Le projet retenu (emprise de la DUP) est consommateur de près de 19ha de terres agricoles, soit environ **5%** du zonage agricole du territoire communal.

Autres éléments figurant sur le règlement graphique

Le projet ne remet en cause aucun :

- ❖ Emplacement réservé ;
- ❖ Secteur de projet en application de l'article L123-2(a) CU ;
- ❖ Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU L123-1-5-III - 2°) ;
- ❖ Espaces verts contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du R123-11-i ;
- ❖ Cheminements à créer ou aménager contribuant aux continuités écologiques ;
- ❖ Eléments remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage, nouvellement codifié L.151-23 du code de l'urbanisme.

En revanche, le règlement graphique recense un Espace Boisé Classé (EBC) en limite séparative Ouest du périmètre du projet. Il s'agit d'un EBC « à créer » pour marquer la limite de l'urbanisation.

Extrait du règlement graphique
PLU d'Ifs

-  Périmètre DUP
-  Espaces Boisés Classés existants ou à créer
-  Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU art L151-19 et L151-23)
-  Prescriptions de recul et d'alignement le long des voies



Le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées. Il permet donc notamment d'apprécier la justification du zonage Agricole et sa finalité.

La philosophie sous-tendant le zonage Agricole

Rappelons ainsi que parmi les objectifs d'aménagement du PLU exprimés dans le rapport de présentation, **la pérennisation de l'activité agricole** est citée :

*« Avec un territoire de surface aujourd'hui limitée, chaque extension urbaine présentera un impact important sur les surfaces agricoles demeurant au Sud. Afin de **préserver ses espaces agricoles** et naturels tout en poursuivant sa croissance, la commune devra engager une réflexion sur de nouvelles formes d'urbanisation de façon à proposer des programmes plus denses conformément aux objectifs du PLH et du SCOT. »*

*« Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la **préservation des espaces naturels et agricoles** et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques. »*

*« Les espaces agricoles demeurent les derniers espaces non bâtis de la commune. Face à une urbanisation importante observée dans l'ensemble des communes périurbaines, les espaces consacrés à l'agriculture sont en net recul. Il s'agit aujourd'hui de trouver un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et **préservation des terres agricoles.**»*

La « philosophie » du PLU tend à favoriser la préservation des espaces agricoles sans remettre en cause le développement de la commune (développement raisonné).

La finalité de la zone Agricole

Le rapport de présentation décrit la zone A comme suit :

« La zone A est l'expression de la prise en compte de cette activité encore bien présente sur le Sud du territoire. Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole. »

Cette définition confirme la vocation exclusive de la zone A qui n'autorise pas d'autre occupation du sol que liée à l'activité agricole.

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire n'est donc pas compatible avec le zonage Agricole (A) actuel du PLU.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

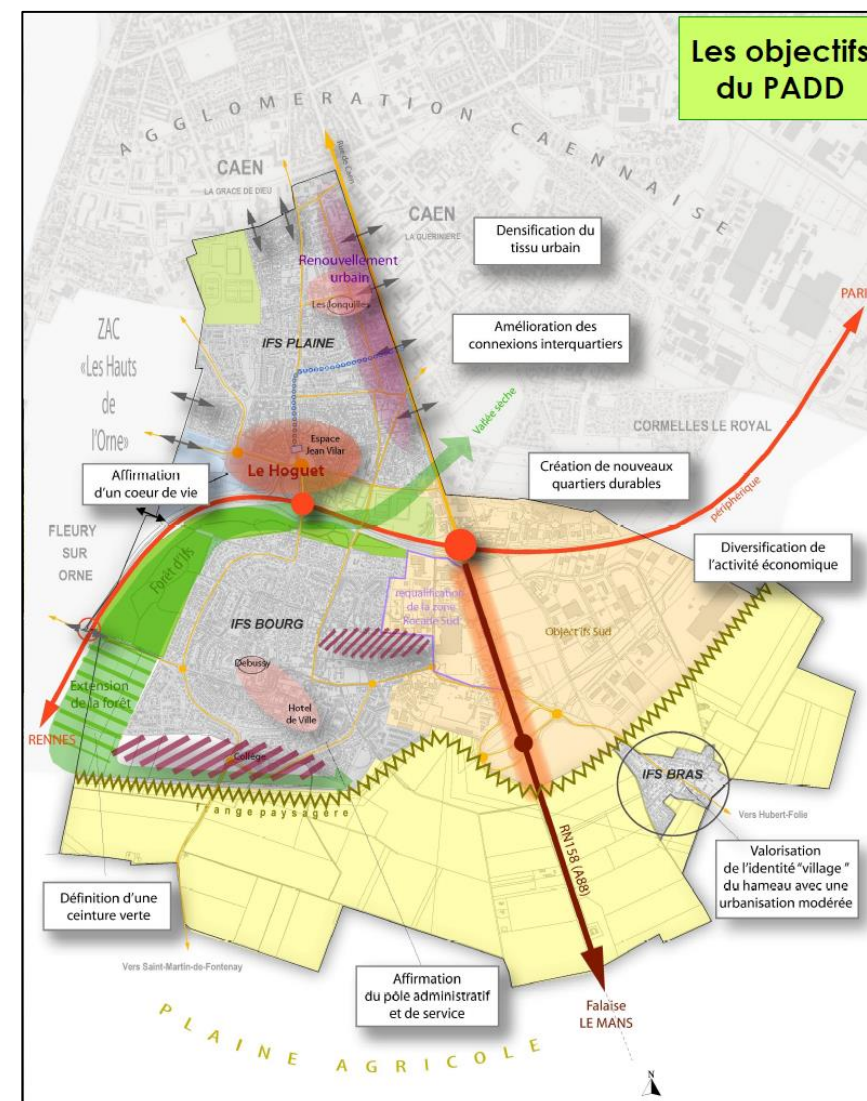
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal.

Le périmètre de la DUP se localise dans un espace où il convient de **maintenir les espaces agricoles au Sud de la ville** :

- ❖ Protéger la plaine céréalière, véritable richesse économique du territoire ;
- ❖ Marquer la limite Sud de l'espace urbanisé par la création d'une lisière paysagère assurant la transition avec les espaces agricoles ;
- ❖ Engager une réflexion sur le développement des circuits courts ;
- ❖ Permettre la mise en place de zones d'agriculture de proximité en particulier aux abords d'Iffs Bras.

Le PADD du PLU identifie le site comme un espace agricole à protéger.

Objectifs du PADD (PLU d'Iffs)



Le Règlement d'urbanisme

Dans la suite logique de l'exposé du Rapport de Présentation, la « définition des zones » précise que les zones A « *correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.* ».

Ce sont les articles **A 1 « occupations et utilisations du sol interdites »** et **A 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »** qui définissent les opérations autorisées dans la zone A.

Article A 1 « occupations et utilisations du sol interdites »

L'article A 1 interdit toutes les constructions ou installations autres que mentionnées dans l'article A 2, notamment :

- ❖ Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif ;
- ❖ Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone ;
- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructures ;

- ❖ Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition ;
- ❖ Les terrains de camping caravanning ;
- ❖ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ❖ Les piscines enterrées et non démontables.

Article A 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »

Sont admises, sous conditions particulières :

- ❖ Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole de proximité ;
- ❖ Les bâtiments agricoles ;
- ❖ L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❖ Les reconstructions à l'identique après sinistre.

Le règlement du PLU d'Ifs n'autorise pas la construction d'un établissement pénitentiaire en zone A.

Espace Boisé Classé (EBC)

En application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Le PLU de la commune d'Ifs recense un EBC en limite séparative Ouest de l'emprise du projet. Il s'agit d'un EBC à créer pour marquer la limite de l'urbanisation.

Le plan de zonage du PLU d'Ifs recense un EBC à créer en limite séparative Ouest du site. Cet EBC est identifié comme frange paysagère dans le PADD.

Créé pour marquer la limite de l'urbanisation, l'EBC pourra être déplacé en limite Est du périmètre de la DUP dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire.

Les servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes d'utilité publique de la commune d'Ifs fait apparaître 2 servitudes au droit de l'emprise du projet :

Servitude liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz I3 (en limite séparative Est de l'emprise du projet).

GRT Gaz indique que cette canalisation possède un diamètre de 400 millimètres et une pression maximum de 57 bar. Pour ce type de canalisation, la bande d'effet Létale (dit « PEL (Premiers Effets Létaux) ») est de 145 mètres de part et d'autre.

Cette servitude n'interdit pas les constructions à proximité, à condition :

- ❖ De réaliser une étude spécifique (« étude de danger ») et de définir des mesures compensatoires, comme l'indique le Code de l'Environnement (art.R555-30). Elles se limiteraient à l'apport d'une protection mécanique (type plaque de poly Ethylène Haute Densité, d'épaisseur 20cm, résistant à la pression d'une pelle mécanique de 2 tonnes).
- ❖ De conserver une bande libre incompressible de 5,20 mètres de part et d'autre (afin de permettre l'accès par GRT, la surveillance, etc..).

**Servitude liée à la présence d'une ligne haute tension
I4 « 90 kV n°1 la Dronnière-Percy » (traverse
l'emprise du site d'Est en Ouest).**

Cette servitude affecte l'utilisation des sols et fixe les obligations suivantes :

- ❖ Des cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure ;
- ❖ Une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos (10 mètres de part et d'autre du couloir prévu);
- ❖ Un libre accès à la ligne de haute tension.

La construction de l'établissement pénitentiaire intégrera les prescriptions imposées par la servitude liée à la canalisation de transport de gaz (I3). Une bande de 5,20 mètres de part et d'autre de la canalisation est interdite à toutes constructions.

La servitude liée à la présence d'une ligne haute tension I4 est compatible avec la construction du centre pénitentiaire. Toutefois, elle grève (sauf dévoiement), les emprises suivantes :

- Sur un rayon de 30 mètres autour des pylônes des lignes de haute tension ;***
- Sur une bande de 10 mètres de part et d'autres des câbles des lignes de haute tension.***

**Extrait du plan des servitudes
d'utilité publique
PLU d'Ifs**

 Périmètre de la DUP

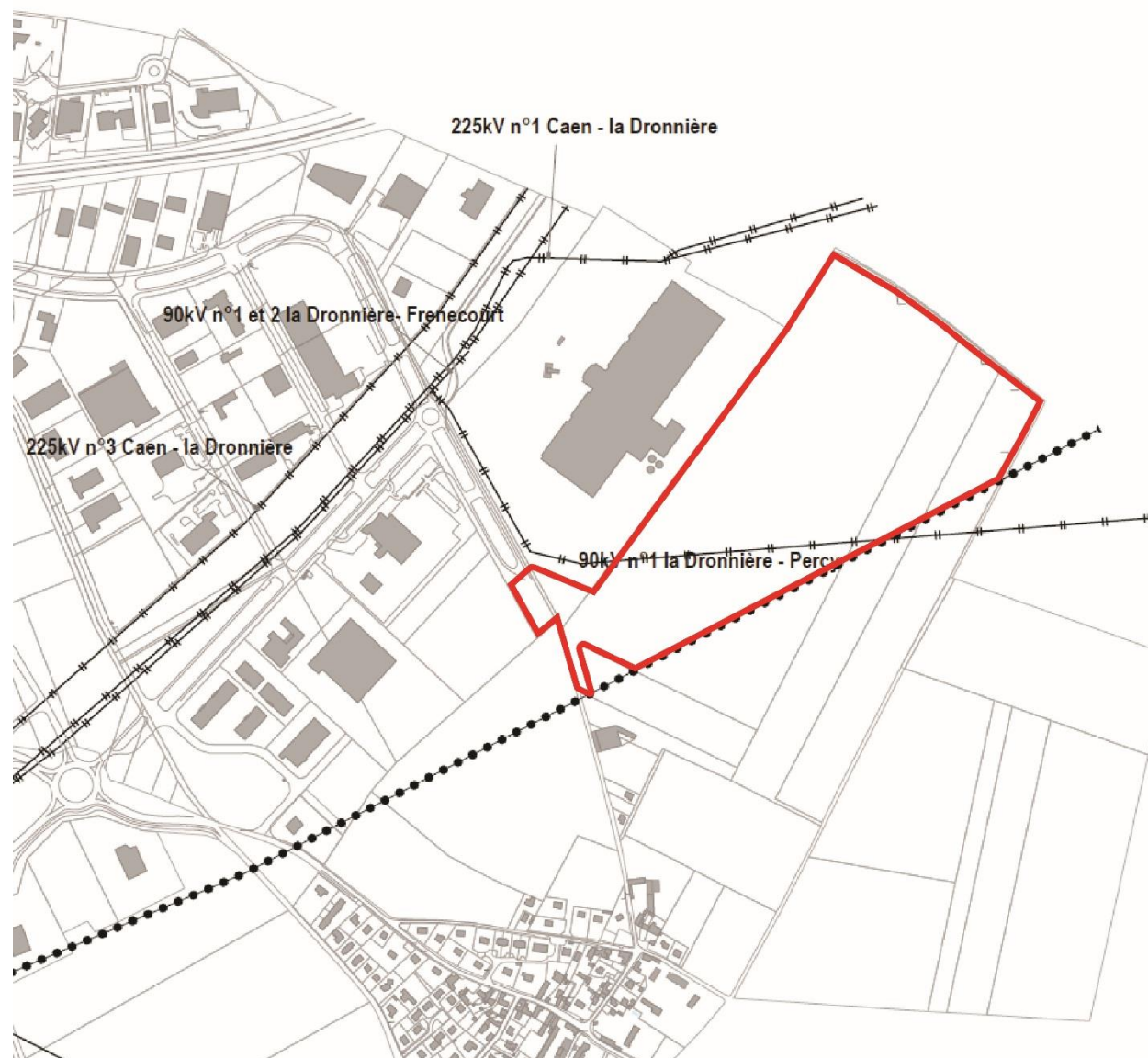
I4 : servitude électrique

 Ligne Haute tension

I3 : servitude gaz

 Canalisations gaz

 Transport d'hydrocarbure



Règlement graphique des risques

Le règlement graphique des risques du PLU d'Ifs identifie au Nord de l'emprise du projet, une zone concernée par le risque de remontée de nappe phréatique.

3 types de risques sont présents :

- ❖ Pour les réseaux et sous-sols (0 – 1 mètres) ;
- ❖ Pour les sous-sols (1 à 2,5 mètres) ;
- ❖ Pour les infrastructures profondes (2,5 à 5 mètres).

Le règlement écrit du PLU régleme les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique en zone A (article A 1):

- ❖ Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- ❖ Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

Une partie du site d'étude est concernée par le risque de remontée de nappe phréatique.

Si l'emprise du centre pénitentiaire se localise sur la zone ou l'aménagement de sous-sol est interdit, les galeries techniques seront aménagées en rez-de-chaussée.

Le projet ne prévoit pas l'aménagement de galeries techniques en sous-sols, il est donc compatible avec le règlement graphique des risques.

Extrait du règlement graphique des risques PLU d'Ifs

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (DREAL)

- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- Débordement de nappe constatée

● cavité

Application de la Loi Bruit

▬ Couloir de nuisances sonores

Zones urbaines

- UA** Zone urbaine représentant les centres anciens
- UB** Zone urbaine représentant les ensembles collectifs
UBa : secteur à forte densité - UBb : Autres collectifs
- UC** Secteur urbaine représentant les extensions
UCe : secteur réservé aux équipements à vocation de sports, culture et loisirs
- UD** Zone urbaine réservée aux activités universitaires, éducatives, de formation et d'enseignement
- Ux** Zone urbaine réservée aux activités
Uxz : ZAC Objectifs Sud

Zones à urbaniser

- 1AU** Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
- 2AU** Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme
2Aue : Secteur réservé aux équipements publics

Zones agricoles

- A** Zone agricole

Zones naturelles ou forestières

- N** Zone naturelle ou forestière
Ne : jardins - Nj : jardins collectifs

▭ Périmètre de la DUP



2.3.2. Les remaniements apportés au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes modifications qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur d'Ifs au contenu du projet d'établissement pénitentiaire.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit avant, ces évolutions consisteront en :

- ❖ La reprise du plan de zonage afin de :
 - Classer l'ensemble des terrains concernés en zone 1AU, avec la création d'un secteur spécifique «**1AUp**» (**Zone A Urbaniser à vocation pénitentiaire**).
 - Délocaliser l'EBC à créer en limite séparative Est du zonage 1AUp (en zone 1AUp) afin de marquer la nouvelle limite de l'urbanisation.
- ❖ La modification de plans du PADD afin d'affecter le périmètre du projet en zone à urbaniser ;
- ❖ La réécriture du règlement d'urbanisme de la zone 1AU afin d'y introduire les dispositions propres au nouveau secteur «1AUp» ;
- ❖ La modification du tableau des superficies des zones du rapport de présentation ;
- ❖ La création d'une OAP spécifique au projet de centre pénitentiaire.

Les principes retenus pour la mise en compatibilité

Le projet d'établissement pénitentiaire se présente comme une opération d'urbanisation importante, portant sur une superficie de près de 19 ha (emprise DUP). Il s'implante dans un espace agricole desservi par une voie de desserte (la rue de la Chapelle) ; l'ensemble des réseaux est présent à proximité de l'emprise du projet.

Au vu des dispositions du dossier de PLU prises en application du code de l'urbanisme, la zone **AU (A Urbaniser)** permet l'accueil de l'opération (secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation).

Plus précisément, une zone 1AU accueillera le projet. Le caractère de cette zone précise en effet, qu'il s'agit d'une zone à urbaniser sur le moyen terme.

Compte tenu des principes régissant les mises en compatibilité, cette zone sera déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation de l'équipement projeté et délimitée avec précision.

L'aménagement d'un centre pénitentiaire relève bien de l'intérêt général. Toutefois, compte tenu de la **nature du projet** et des **caractéristiques propres** associées à l'implantation d'un tel équipement, il convient de créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « **1AUp** » uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire sur le moyen terme.

*Les évolutions du plan de zonage***Le reclassement des terrains concernés en zone 1AU
(secteur 1AUp)**

Conformément à ce qui précède, un secteur 1AUp sera inscrit sur le plan de zonage du PLU d'Ifs incluant les emprises du projet et l'ensemble des aménagements connexes.

Notons que les terrains de l'emprise de la DUP destinés à l'aménagement de l'accès du centre pénitentiaire ne seront pas reclassés en zone 1AUp. Il s'agit des terrains suivants :

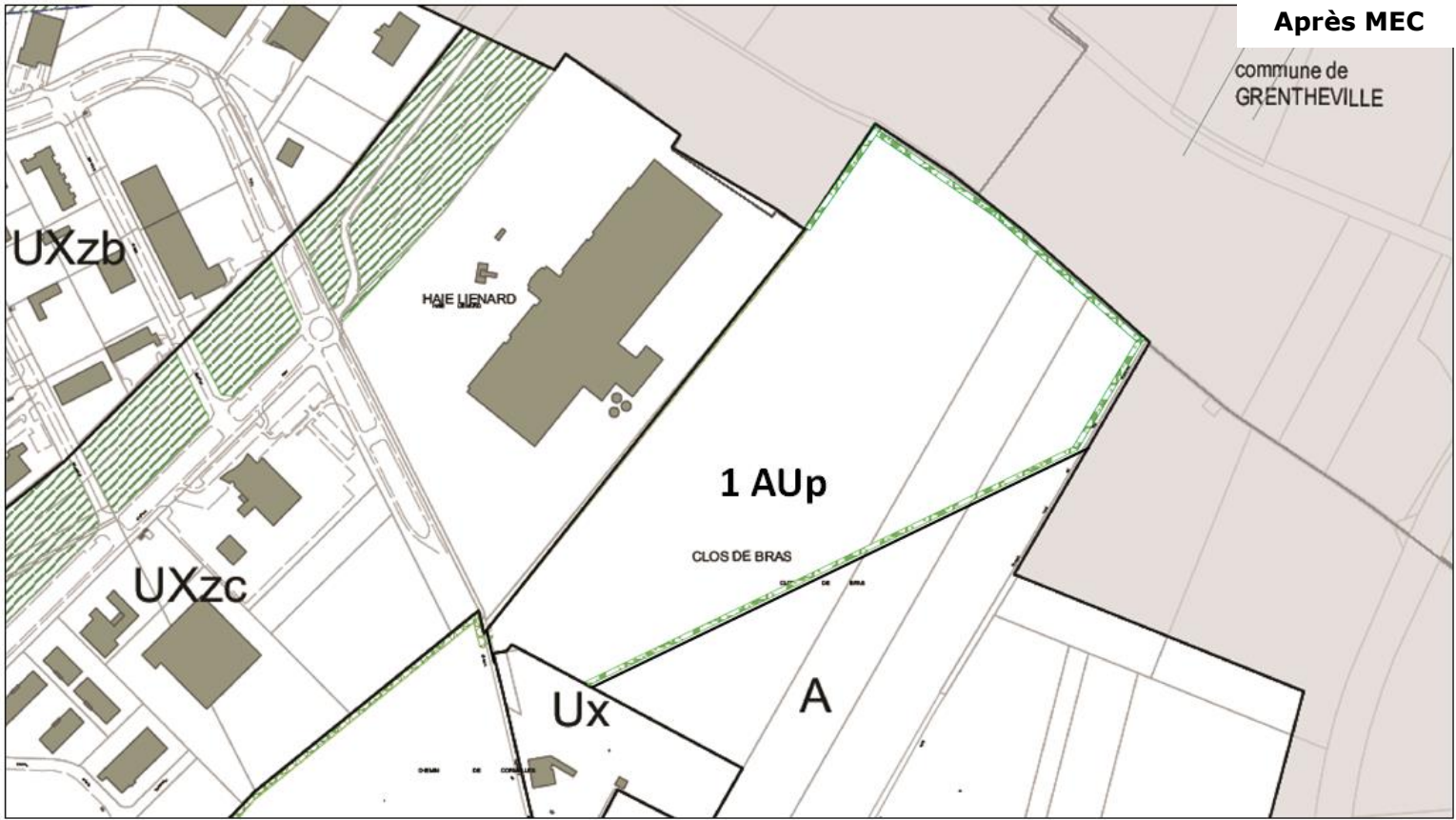
- ❖ Zone UX ;
- ❖ Zone UXzc Boulevard Charles Cros ;
- ❖ Zone A à l'Ouest de la rue de la Chapelle.

La surface totale des terrains à reclassés est d'environ 17,3ha (l'emprise soumise à DUP ayant une surface d'environ 18ha).

Afin de permettre la réalisation du projet d'établissement pénitentiaire il convient de créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « 1AUp », uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire.

Mise en compatibilité (MEC) du règlement graphique du PLU d'Ifs

- Espaces Boisés Classés existants ou à créer
- Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU art L151-19 et L151-23)
- Prescriptions de recul et d'alignement le long des voies



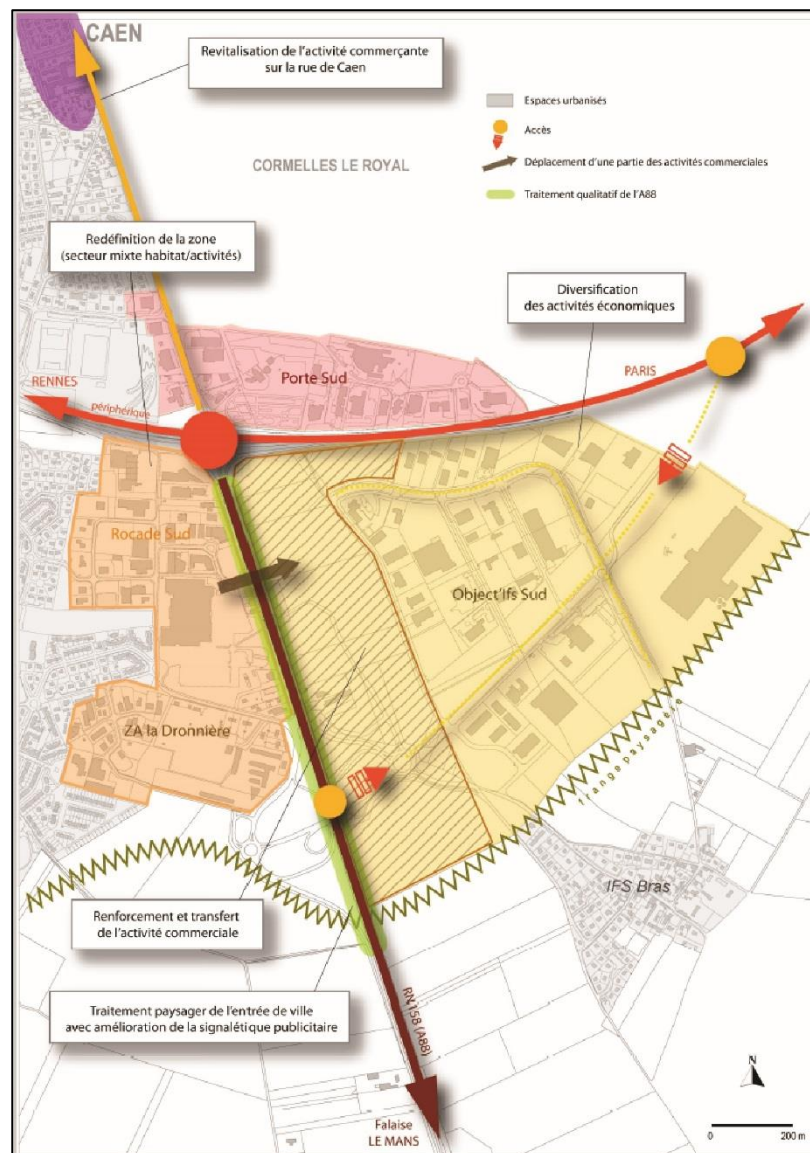
Les évolutions du PADD

Le PADD du PLU identifie le périmètre de la DUP comme espace agricole. Trois cartes nécessitent d'être modifiées pour inscrire le site comme un espace urbanisé, et pour déplacer la lisière paysagère (limite de l'urbanisation) à l'Est du périmètre :

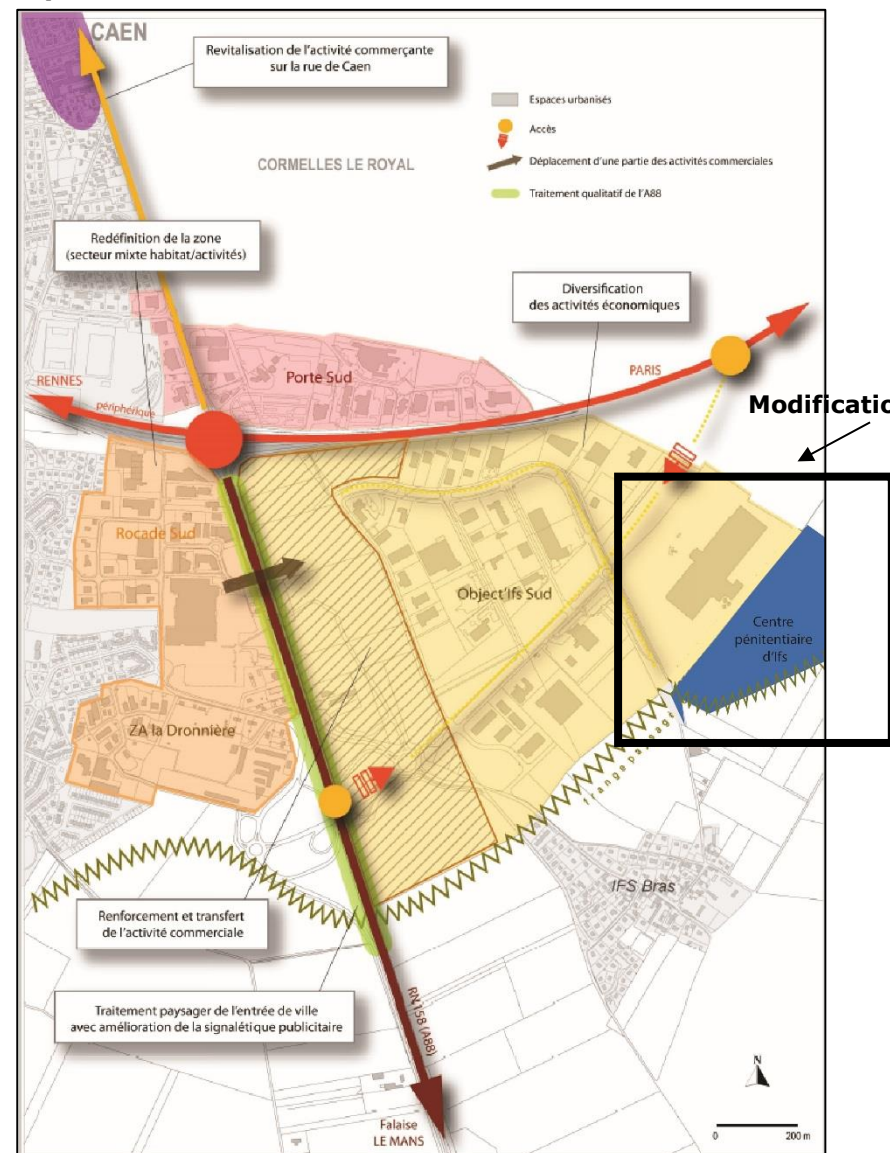
- ❖ Un dynamisme économique à valoriser ;
- ❖ Espaces de respiration ;
- ❖ Les objectifs du PADD.

Carte de dynamisme à valoriser (PLU Ifs)

Avant MEC



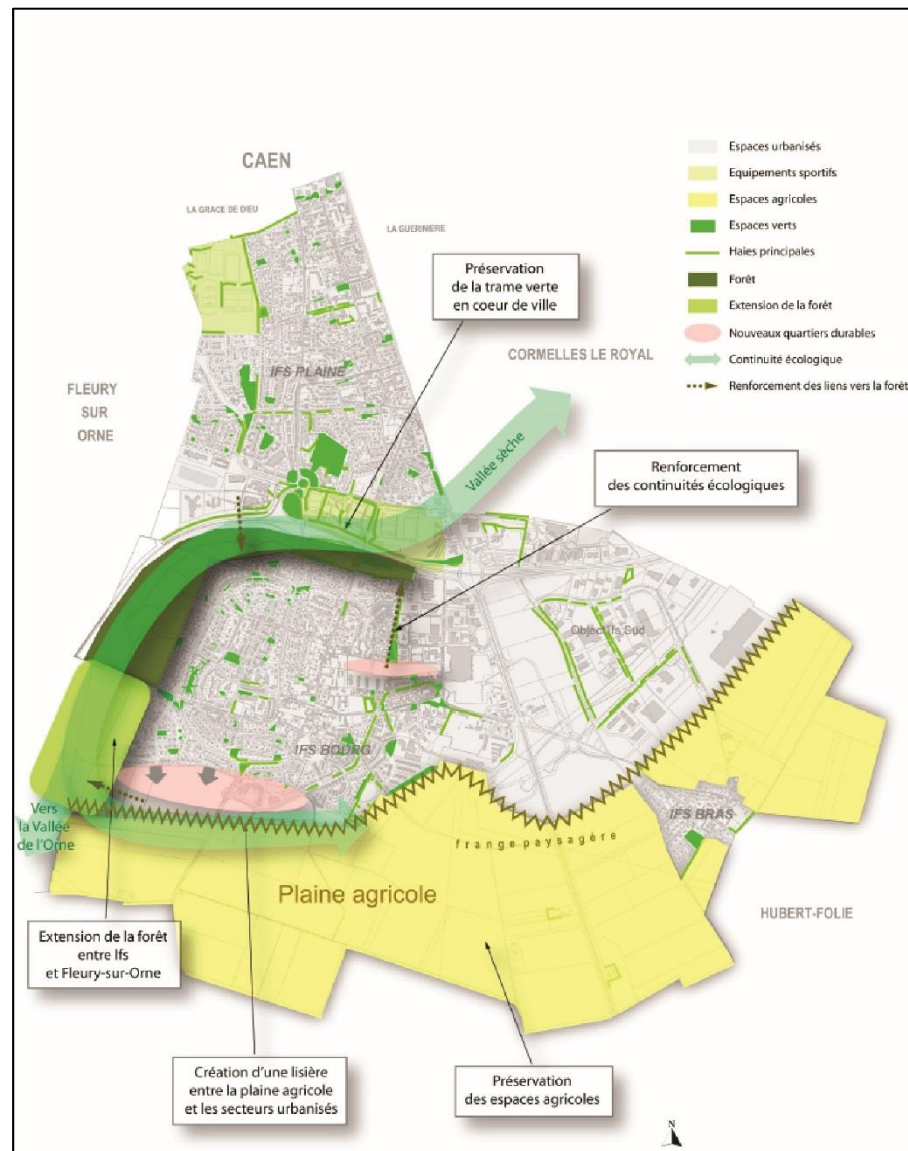
Après MEC



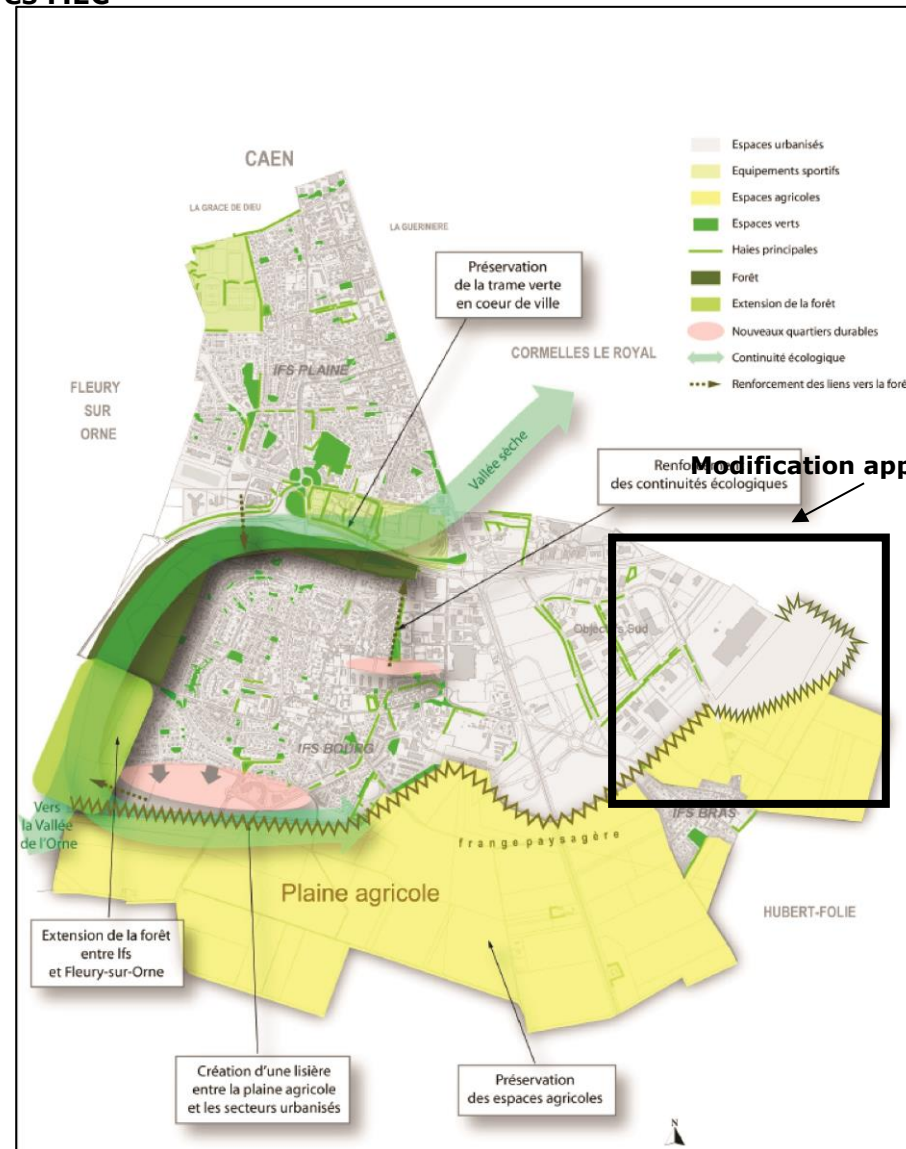
Modification apportée

Carte des espaces de respiration (PLU Ifs)

Avant MEC



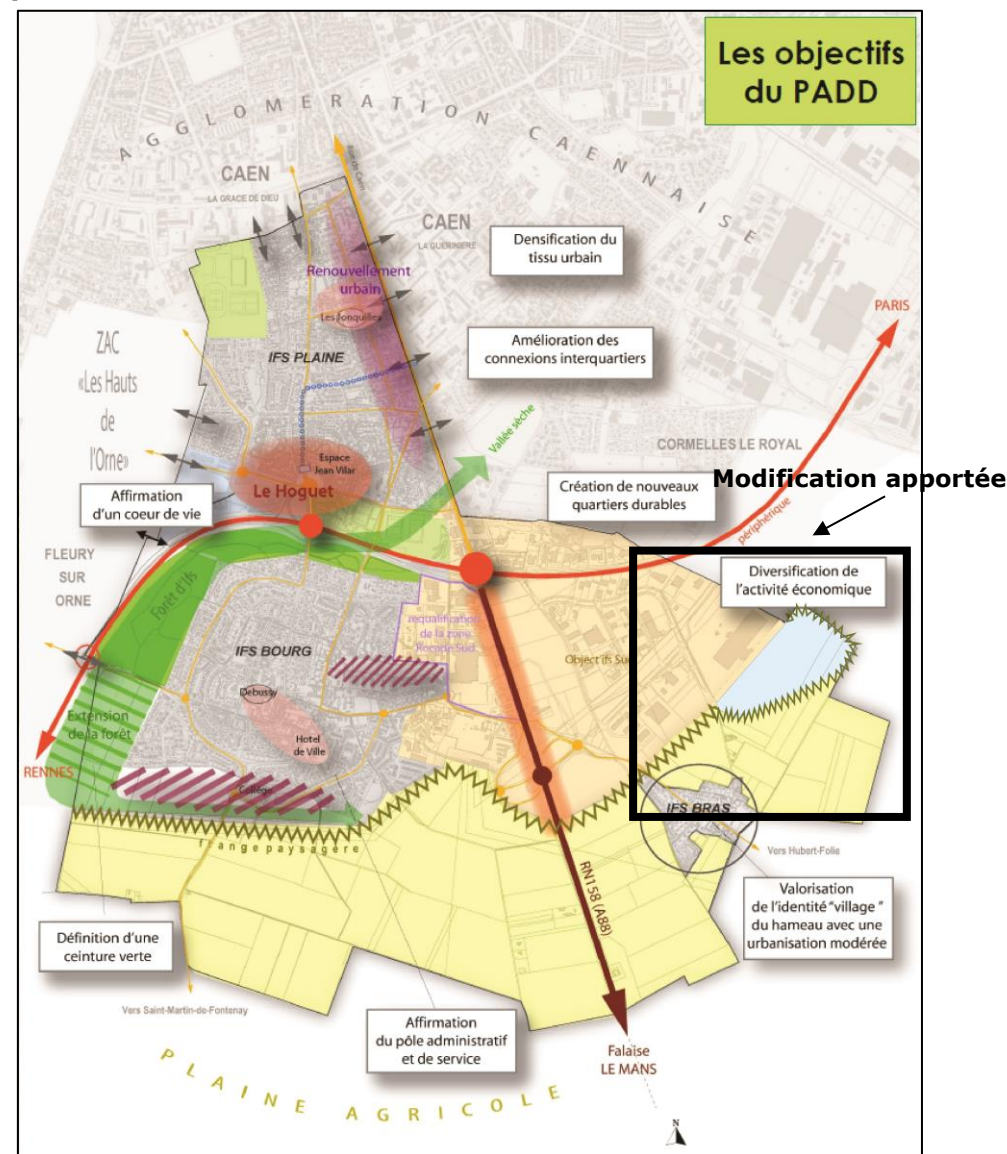
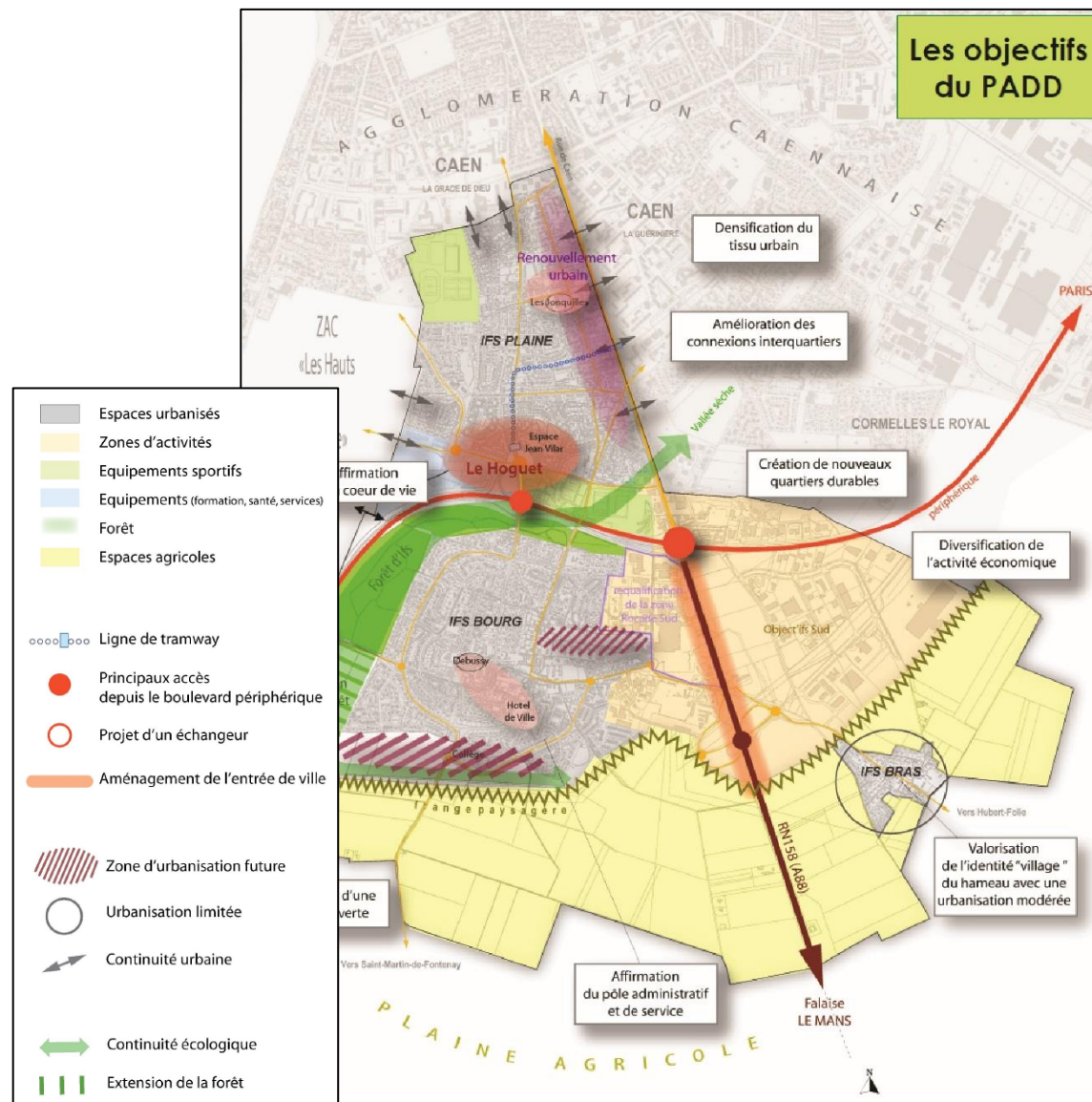
Après MEC



Carte des objectifs du PADD (PLU Ifs)

Avant MEC

Après MEC



Les évolutions du règlement

Comme rappelé plus haut, le principe général retenu pour conduire les évolutions du règlement est d'y inscrire des dispositions réglementaires spécifiques dans le cadre d'un secteur 1AUp ad hoc.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du PLU en vigueur, les évolutions concernent la « définition de la zone » et plus précisément les articles **1, 2, 7, 8, 10 et 11**.

Le tableau présenté aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués **en rouge**).

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Définition de la zone	Il y a lieu de compléter la « définition de la zone » 1AU afin d'y inclure le nouveau secteur 1AU et de préciser sa vocation. La définition de la zone 1AU nécessite donc un complément de rédaction.	« Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et d'assainissement.- Le complément de rédaction proposé est le suivant : La zone 1AU est un secteur affecté à la construction d'un établissement pénitentiaire et les installations, constructions et aménagements liés à son fonctionnement, sur le moyen terme. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre pénitentiaire ») précisant les principales caractéristiques du projet (accès, localisation) et les mesures d'insertion paysagère.
	Art. 1 « Occupation et utilisations du sol interdites »	Article 1AU interdit l'utilisation et les occupations des sols suivants : « - Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat - L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension. - Les bâtiments agricoles - Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les	Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique : - Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol - Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols

		déchets et matériaux de démolition » Rappelons qu'une partie du secteur 1AUp est concerné par le risque de remontée de nappe phréatique. Dès lors, il convient d'y inclure les contraintes réglementaires associées à ce risque. L'article 1AU1 nécessite donc un complément de rédaction.	
ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »	L'article 1AU2 définit les occupations du sol soumises à conditions particulières. Sont admis : « - L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat - Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci. » L'article 1AU2 doit être complété par les dispositions spécifiques au secteur 1AUp en visant spécifiquement les établissements pénitentiaires.	Le complément de rédaction proposé en fin d'article est le suivant : « - Dans le secteur 1AUp, les établissements pénitentiaires et les installations, constructions et aménagements liés à leur fonctionnement. »
	Art. 3 « Accès et voirie »	L'article 1AU3 régit l'aménagement des voiries et la collecte des ordures ménagères : « - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m. - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. - Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, transports collectifs ...	NC

		- Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.	
ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 3 « Accès et voirie »	- Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie). - Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m. - Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation. COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES - Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer. » Les dispositions de l'article 3 étant générales, il n'est pas nécessaire de le faire évoluer.	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 4 « Desserte par les réseaux »	Article 1AU4 – « Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d’être desservies par les réseaux. » L’article 1AU4 énonce des dispositions particulières pour l’eau potable, les eaux usées, les eaux pluviales et les autres réseaux. Le projet répond aux conditions fixées par l’article A 4 puisque : - D’une part, les constructions et installations seront raccordées aux réseaux d’eau potable et d’assainissement publics (conformément aux dispositions du règlement d’assainissement de Caen-la-Mer). - D’autre part, les eaux pluviales, notamment les « eaux des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation » seront collectées et traitées. Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d’être desservies par les réseaux. Les nouveaux réseaux créés seront en souterrain. Cet article est donc compatible avec le projet et ne nécessite pas de complément de rédaction.	NC
	Art. 5 « Caractéristiques des terrains »	L’article 1AU5 ne définit pas de règles particulières au sujet des caractéristiques des terrains (« <i>sans objet</i> »). Compte tenu de sa nature, il n’y a pas lieu de définir des règles spécifiques pour le secteur 1AU. Cet article est donc compatible avec le projet et ne nécessite pas de complément de rédaction.	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 6 « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »	L'article 1AU6 règlemente les constructions par rapport aux voies et emprises publiques. « Les constructions doivent être implantées : - à 5 mètres minimum de l'alignement de la RD235 - à l'alignement ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Cependant, le recul d'une construction ou partie de construction comportant une porte de garage, est obligatoirement porté à 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte. - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général..» Compte tenu de la nature du projet et de son implantation par rapport aux emprises publiques, aucune modification n'est à apporter.	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »	L'article 1AU7 régleme la implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : «- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Les annexes démontables d'une superficie inférieure ou égale à 10m² pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure. - L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général. » Compte tenu de la nature du projet, l'article 1AU7 doit être complété par les dispositions spécifiques au secteur 1AU, notamment pour gérer l'implantation du mur d'enceinte et des ouvrages techniques. Cet article nécessite donc un complément de rédaction.	Le complément de rédaction proposé en fin d'article est le suivant : « Dans le secteur 1AU, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3m ».
	Art. 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »	L'article 1AU8 ne fixe aucune règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (« sans objet »). Il convient de rajouter qu'il n'est pas fixé de distances entre les constructions sur une même propriété en zone 1AU. Cet article nécessite donc un complément de rédaction.	Le complément de rédaction proposé est le suivant : « Dans le secteur 1AU, il n'est pas fixé de distance entre les constructions implantées sur une même propriété ».
	Art. 9 « Emprise au sol »	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans l'article 1AU9 (« sans objet »). Cet article est donc compatible avec le projet et ne nécessite pas de complément de rédaction.	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PENITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 10 « Hauteur maximale des constructions »	L'article 1AU10 impose des hauteurs maximales de construction, à savoir : «- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et R+4 maximum (y compris les combles ou étages en attique) - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général » Afin de permettre l'aménagement des installations propres aux établissements pénitentiaires (pylônes, antennes, supports de filins anti-hélicoptères...), il convient de dispenser la zone 1AU de toute contrainte. Cet article nécessite donc un complément de rédaction.	Le complément de rédaction proposé est le suivant : « Dans le secteur 1AU, aucune disposition ne s'applique »
	Art. 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »	L'article 1AU11 régleme l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Des dispositions particulières sont définies pour les constructions à usage principal d'habitation et pour les clôtures. Afin de permettre l'aménagement des clôtures du centre pénitentiaire, il convient de dispenser la zone 1AU de toute contrainte. Cet article nécessite donc un complément de rédaction.	Le complément de rédaction proposé est le suivant : « Dans le secteur 1AU, aucune disposition ne s'applique »
	Art. 12 « Stationnement »	L'article 1AU12 fixe des règles spécifiques sur le stationnement des véhicules et vélos pour : - Les logements ; - Les constructions à usages de bureaux et d'activités ; - Les équipements publics ou d'intérêt collectif. L'aménagement des parkings visiteurs et personnels prévu dans le projet de centre pénitentiaire est autorisé par l'article 1AU12. Le projet prévoit par ailleurs des équipements destinés aux vélos. Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 13 « Espaces libres et plantations »	L'article 1AU13 définit les règles suivantes : « - Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver. - Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols. - Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont à éviter afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts - Pour les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale de 10% de l'ensemble de l'opération (hors voirie). Néanmoins, cette règle pourra être réévaluée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. » Rappelons que la construction du centre pénitentiaire entrainera la délocalisation et l'extension d'un EBC à créer en limite séparative du projet. Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.	NC
	Art. 14 « Coefficient d'occupation des sols »	L'article 1AU14 n'impose aucun coefficient d'occupation des sols (« sans objet »). Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	Art. 15 « Performances énergétiques et environnementales »	L'article 1AU15 définit des règles liées aux performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions, et notamment : « - Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif. - Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. - Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants. - Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle. » Dans la mesure où le projet de centre pénitentiaire fera l'objet d'une étude d'insertion paysagère et ou des dispositifs de récupérations des eaux pluviales seront mis en place, cet article ne nécessite pas de complément de rédaction.	NC
	Art. 16 « Infrastructures et réseaux de communications numériques »	L'article 1AU16 fixe la règle suivante : « Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. » L'aménagement de la nouvelle voirie du centre pénitentiaire prévoira des installations liées au réseau de communications numériques. Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.	NC

La création de l'OAP « Centre Pénitentiaire »

Orientation d'Aménagement et de Programmation Etablissement pénitentiaire d'Ifs

Exposé des motifs

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire se situe sur la commune d'Ifs, en bordure de la ZAC Object'Ifs Sud, dans un secteur actuellement à usage agricole, libre de toute construction et éloigné des zones urbanisées denses.

La zone de projet est relativement plane. Elle ne comporte aucun élément hydrographique, aucun périmètre de protection ou d'inventaire au titre du patrimoine naturel. La zone d'étude n'est pas concernée par la présence de captages destinés à l'alimentation en eau potable.

Les principales contraintes sont liées à la présence d'une ligne « haute tension » et d'une conduite de gaz (bordure du site) générant des servitudes affectant l'utilisation des sols.

Il est à noter que la sensibilité archéologique du secteur conduira à la réalisation de fouilles archéologiques.

Le secteur dispose du potentiel pour accueillir un équipement d'intérêt général à vocation pénitentiaire. La zone est située à proximité immédiate de l'agglomération caennaise, aisément accessible depuis le boulevard périphérique (RN814). Cette zone sera, à terme desservie par les transports en commun.

Les principes d'aménagement

Le programme

La zone est dédiée à la construction d'un établissement pénitentiaire et des installations, constructions et aménagement liés à son fonctionnement.

Les enjeux environnementaux et d'insertion paysagère

Insertion paysagère

Il est attendu une image contemporaine et sans artifice.

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 ».

Une réflexion globale sur la qualité doit être menée selon toutes ses déclinaisons : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, de l'écriture urbaine et des usages.

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

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+4+C.

Les espaces verts et plantations

L'Espace Boisé Classé (EBC) sera être déplacé en limites nord-est-sud du périmètre du projet afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation.

Des plantations seront effectuées sur l'EBC et viendront compléter la haie existante qui sera ainsi prolongée autour du site pour minimiser l'impact visuel du centre pénitentiaire. Des plantations seront également réalisées le long de la clôture avec le site logistique situé au sein de la ZAC Object'Ifs Sud.

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

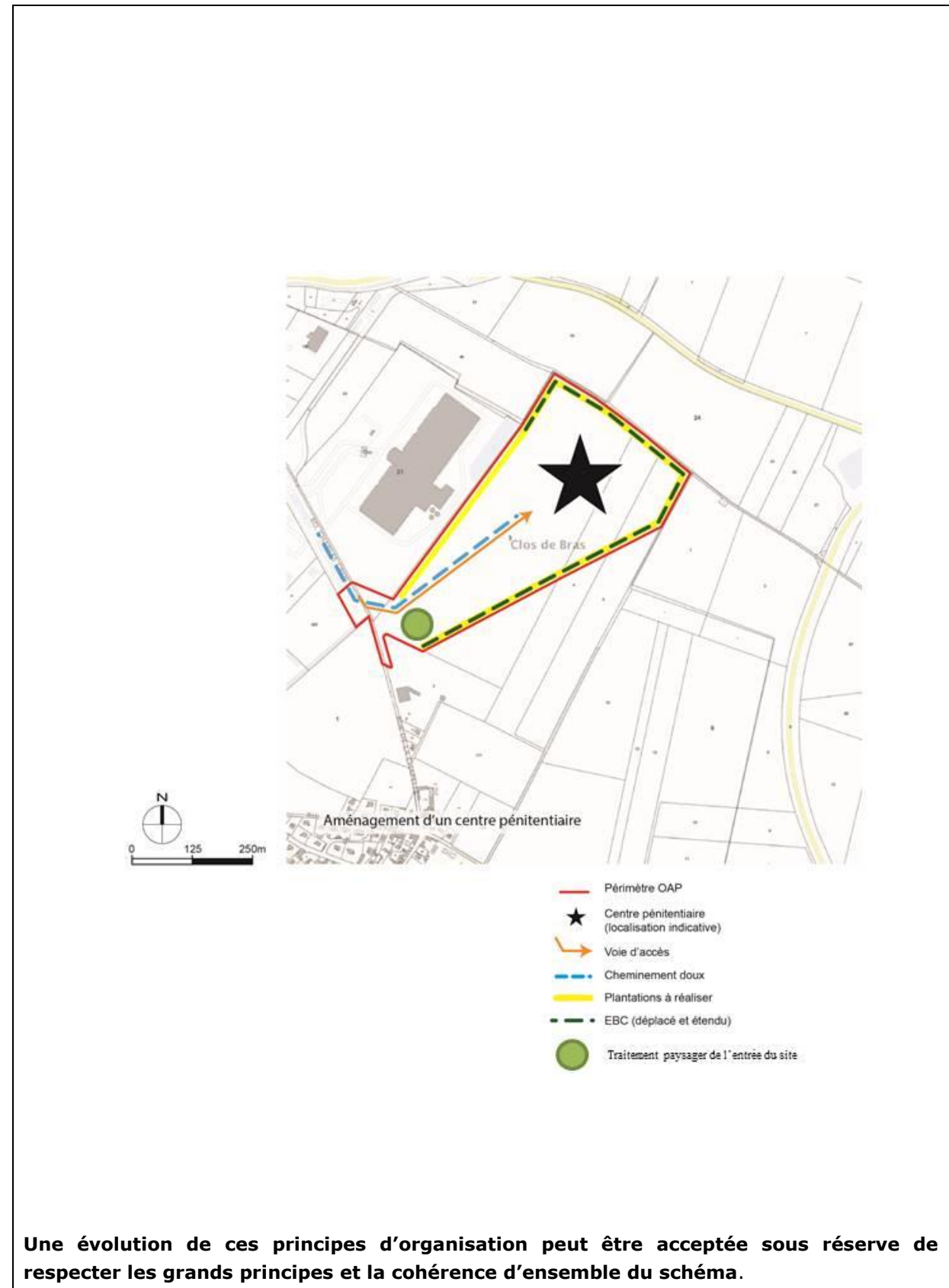
Toutes les solutions visant à agrémenter les espaces extérieurs, à les qualifier et à les rendre vivants devront être étudiées et déclinées, le tout dans le respect des exigences de sûreté et de sécurité inhérentes au projet.

Desserte et accessibilité tous modes

Un unique point d'accès

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par un accès unique, celui de la rue de Chapelle depuis le Boulevard Charles Cros. Un tourne à gauche sera à aménager. Cet accès viellera à assurer une accessibilité tout mode. Le traitement paysager de l'entrée au site devra être soigné.

Le schéma ci-contre traduit des principes d'aménagement



Les évolutions du tableau des superficies des zones

La modification du zonage entraîne également un ajustement des superficies par zone. Le « tableau des superficies des zones » (dans le Rapport de Présentation) doit donc être modifié afin de tenir compte du déclassement du site de projet de la zone « A » vers la zone « 1AUp ».

Récapitulatif des surfaces du zonage actuel Rapport de Présentation du PLU d'Ifs.

	Zone	Surface	TOTAL	Potentiel constructible
ZONE U	UA	15.9 ha	491.4 ha	0.9 ha
	UBa	5.6 ha		
	UBb	36.7 ha		0.4 ha
	UC	203.4 ha		0.5 ha
	UCe	27.6 ha		
	UD	16.2 ha		0.7 ha
	UX	74.6 ha		
	UXz	111.8 ha		
ZONE AU	1AU	16.3 ha	20.7 ha	13.6 ha
	2AU	3.2 ha		5.9 ha
	2AUe	1.2 ha		1.2 ha
ZONE N	N	66.4 ha	69.4 ha	
	Ne	2.5 ha		
	Nj	0.5 ha		
ZONE A	A	325.7 ha	325.7 ha	

Récapitulatif des surfaces du zonage après mise en compatibilité Rapport de Présentation du PLU d'Ifs.

	Zone	Surface	TOTAL	Potentiel constructible
ZONE U	UA	15.9 ha	491.4 ha	0.9 ha
	UBa	5.6 ha		
	UBb	36.7 ha		0.4 ha
	UC	203.4 ha		0.5 ha
	UCe	27.6 ha		
	UD	16.2 ha		0.7 ha
	UX	74.6 ha		
	UXz	111.8 ha		
ZONE AU	1AU	16.3 ha	38,0 ha	13.6 ha
	1AUp	17,3 ha		17,3 ha
	2AU	3.2 ha		5.9 ha
	2AUe	1.2 ha		1.2 ha
ZONE N	N	66.4 ha	69.4 ha	
	Ne	2.5 ha		
	Nj	0.5 ha		
ZONE A	A	308,4 ha	308,4 ha	

Les Servitudes d'Utilité Publique

La servitude liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz I3 (en limite séparative Est de l'emprise du projet) entraîne :

- ❖ De réaliser une étude spécifique (« étude de danger ») et de définir des préconisations réglementaires, comme l'indique le Code de l'Environnement (art. R555-30). Elles se limiteraient à l'apport d'une protection mécanique (type plaque de poly Ethylène Haute Densité, d'épaisseur 20cm, résistant à la pression d'une pelle mécanique de 2 tonnes).
- ❖ De conserver une bande libre incompressible de 5,20 mètres de part et d'autre (afin de permettre l'accès par GRT, la surveillance, etc..).

Notons que la construction de l'établissement pénitentiaire n'entraîne pas de déviation préalable de la ligne aérienne haute tension de 90 KV « n°1 la Dronnière-Percy » qui traverse d'Ouest en Est le Sud du périmètre du projet.

2.3.3. Les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement**Présentation des modifications engendrées par la mise en compatibilité pouvant avoir une incidence sur le milieu naturel**

Cette mise en compatibilité se traduit par :

- ❖ La réduction de la zone A au profit de la zone 1AU à vocation pénitentiaire sur une surface de 17,3 ha ;
- ❖ L'adaptation du règlement de certains articles de la zone 1AU, afin d'autoriser le projet de l'établissement pénitentiaire dans le cadre d'un nouveau secteur 1AUp et de permettre la construction des différents bâtiments et équipements de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement ;
- ❖ La modification de plans du PADD afin d'affecter le périmètre du projet en zone urbanisée ;
- ❖ La mise en place d'un nouveau zonage et le déplacement de l'EBC sur le règlement graphique du PLU.

Ces évolutions auront pour effet d'artificialiser des terres agricoles sur un secteur voué à être urbanisé à l'échelle de l'agglomération. En application du code rural et de la pêche maritime, une étude d'impact agricole sera réalisée et

définira, le cas échéant, des propositions de mesures de compensations.

L'EBC à créer présent sur le périmètre de la DUP sera conservé mais déplacé au Sud et à l'Est pour marquer le front de l'urbanisation au contact de la plaine agricole. Il sera ainsi étendu sur le pourtour du périmètre de la zone « 1AUp » et marquera la nouvelle limite de l'urbanisation.

Le projet aura un impact en termes de consommation d'eau et de traitement des eaux usées. Toutefois, les dispositions prises dans le cadre du projet lui-même pour maîtriser ces paramètres respecteront les dispositions définies par le PLU.

Enfin, le projet sera réalisé conformément aux contraintes imposées par le PLU en lien avec les servitudes d'utilité publique et le risque de remontée de nappe phréatique. La mise en compatibilité du PLU n'aura aucun impact sur ces deux thématiques.

Evaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU d'Ifs

Afin d'identifier si la mise en compatibilité du PLU d'Ifs dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire était soumise à évaluation environnementale, une demande d'examen au cas par cas a été formulée par l'APIJ (pour le compte de l'Etat) à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) de Normandie.

La décision de la MRAe, en date du 24 mai 2017, mentionne que « *En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Ifs (Calvados) avec la déclaration d'utilité publique relative à la création d'un centre pénitentiaire **est soumise à évaluation environnementale.*** » (Extrait de la décision n°2017-2095 en date du 24 mai 2017, consultable en annexe du dossier d'enquête publique (pièce M)).

Le présent dossier est déposé par



Immeuble OKABE – 64 avenue de Fontainebleau – 94270 Le Kremlin-Bicêtre

Le présent dossier a été réalisé par



9 - 11 boulevard du Général de Gaulle

92 120 MONTRouGE

Tél. 01 55 58 13 20 - Fax 01 55 58 13 21 – E-mail : paris@sce.fr