



ETUDE DES POTENTIALITES FONCIERES POUR DES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX A TROIS BASSINS

Novembre 2019



1. PREAMBULE	3
1.1. OBJECTIFS DE L'ETUDE	3
1.2. METHODOLOGIE	3
2. DIAGNOSTIC	4
2.1. DONNEES GENERALES	4
→ Localisation	4
→ Foncier concerné	6
2.2. ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL	7
→ Accessibilités et déplacements	7
→ Un site éloigné des services et commerces	8
→ Formes urbaines et occupation des sols	8
→ Opérations en cours alentours	9
→ Cadre paysager	10
→ Climatologie	13
→ Contexte géologique et topographique du secteur considéré	13
2.3. ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	15
→ PLU 2017	15
→ PPR	17
→ Réseaux	18
→ Analyse de la voirie	19
2.4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	20
→ Synthèse sous forme du CERFA de l'examen au cas par cas	20
→ Synthèse cartographique	21

1. PREAMBULE

1.1. OBJECTIFS DE L'ETUDE

Dans les opérations d'aménagement, une inflation du poste « foncier » est constatée dans les bilans d'opération. Cela pose clairement la question de la faisabilité du projet, en particulier de sa vocation sociale ou très sociale quand il s'agit de production de logements.

Une fois l'acquisition faite, ce poste peut encore se révéler source de surenchérissement du projet d'aménagement et de construction du fait d'éléments ignorés ou mal estimés lors de l'acquisition :

- Mauvaise qualité des sols et de leurs capacités de portance nécessitant des travaux de terrassement ou/et la réalisation de fondations spéciales, coûteux dans les deux cas ;
- Contraintes réglementaires au titre du CU, CE et PLU pouvant grever la capacité constructive des terrains : servitudes, présence de ZNIEFF, couvert végétal de valeur à préserver participant au maintien des sols,
- Capacité constructive mal évaluée, contraintes du PLU en particulier sur les terrains pentus, sous estimations des contraintes PMR, etc. ...

Ce sont là autant d'éléments qui contribueront à l'augmentation des dépenses et à la minoration des recettes.

Le foncier est donc un poste « clé », sur lequel la collectivité souhaite agir en particulier pour permettre la réalisation de projets à forte dimension sociale, et ceci d'autant plus qu'elle aura certainement à les porter financièrement pendant un certain temps avant la réalisation des opérations immobilières.

Aussi avant d'entamer toute procédure d'acquisition foncière, la ville de Trois Bassins et l'EPFR ont souhaité disposer d'une étude des potentialités de l'acquisition projetée et ceci au regard de critères croisés, afin de se prémunir des mauvaises surprises qui auraient pu être évitées, en sachant que d'autres embuches ne manqueront pas de se dresser lors de la réalisation de l'opération.

1.2. METHODOLOGIE

Analyse du contexte - diagnostic croisé multicritères

- Recueil et analyse documentaire
- Visite de terrain
- Contexte géologique et topographique du secteur considéré
- Diagnostic rapide de la disponibilité des réseaux
- Contexte lié à l'environnement naturel et urbain

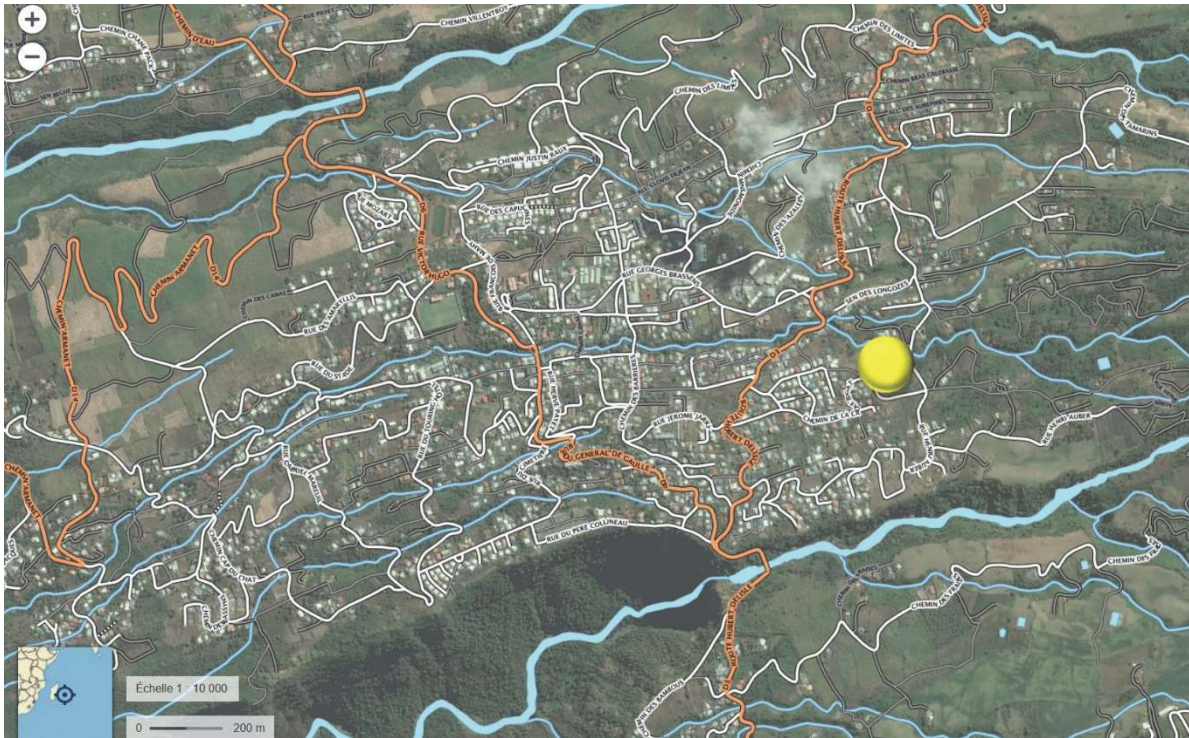
Plan d'aménagement et estimation du coût prévisionnel

- Etude de capacité. Scénarios d'aménagement
- Faisabilité VRD et coût prévisionnel des travaux
- Bilan sommaire de l'opération

2. DIAGNOSTIC

2.1. DONNEES GENERALES

➔ Localisation



Situation du terrain. Géoportail



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, TCO

Périmètre d'étude. Extrait du DCE

Les terrains sont situés à Trois Bassins à proximité du lycée et de la ZAC RHI Montvert.

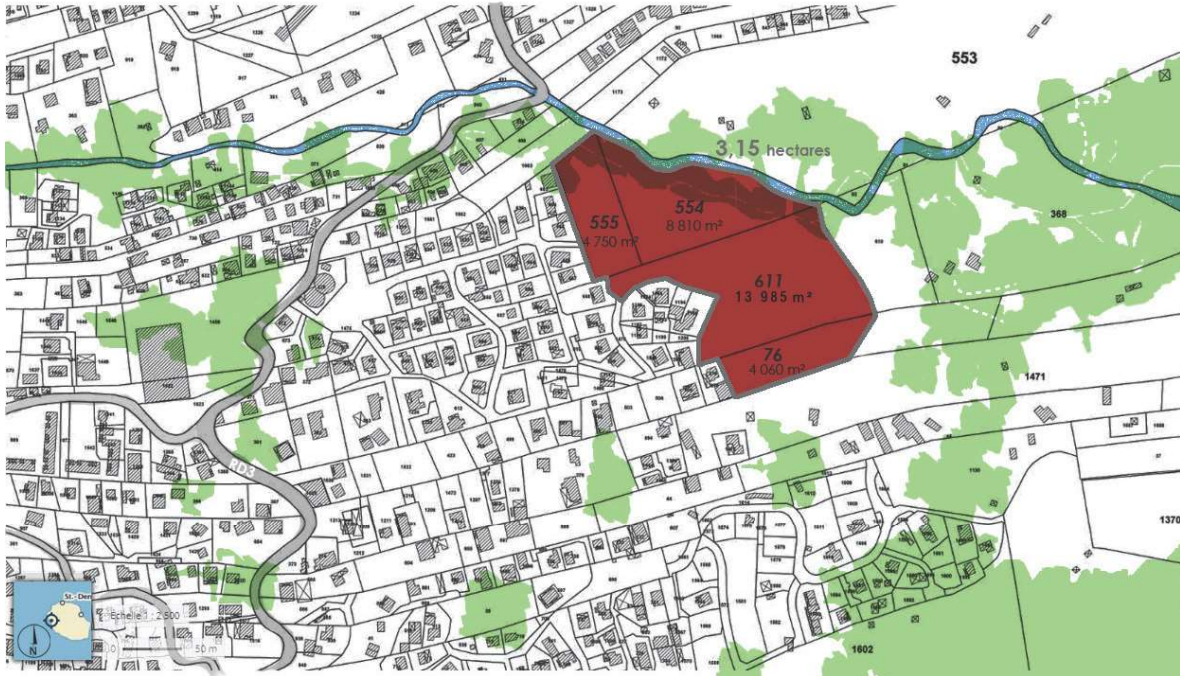
Commune	Lieu-dit	Références cadastrale	Superficie	Altitude	Pente moyenne	Zonage PLU	Est. foncier
Trois Bassins	Croix Bigat	AK 611 En cours de renumérotation AK1821	1.4 ha	Entre 843m et 865m	10 % (Pente maximale de 15%)	2Aub	85 € /m ² en zone Aub
		AK 555	4 750 m ²		6% (Pente maximale de 19%)	1Aub sur une partie sinon zonage A	
		AK 76	4 060 m ²		14% (Pente maximale de 34%)	1Aub sur la partie basse sinon zonage A	
		AK 554 Hors projet immobilier	8 810 m ²		17% (Pente maximale de 30%)	A	

Le site est bordé :

- Au Nord par un chemin piéton puis par la ravine de la Souris Chaude ;
- A l'Est, par la rue Henri Auber et des terrains agricoles ;
- Au Sud, par le chemin de la Croix Bigat et des terrains agricoles ;
- A l'Ouest par un tissu d'habitat pavillonnaire et par le chemin de la Croix Bigat.

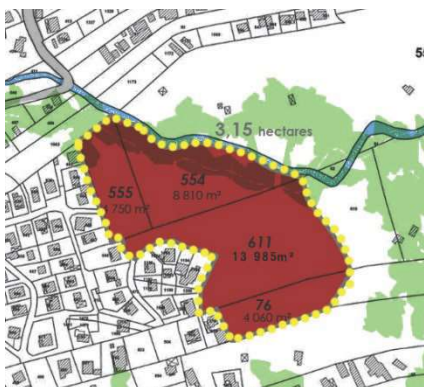
➔ Foncier concerné

La parcelle AK611 est maitrisée par la commune. La parcelle n'est pas bâtie.



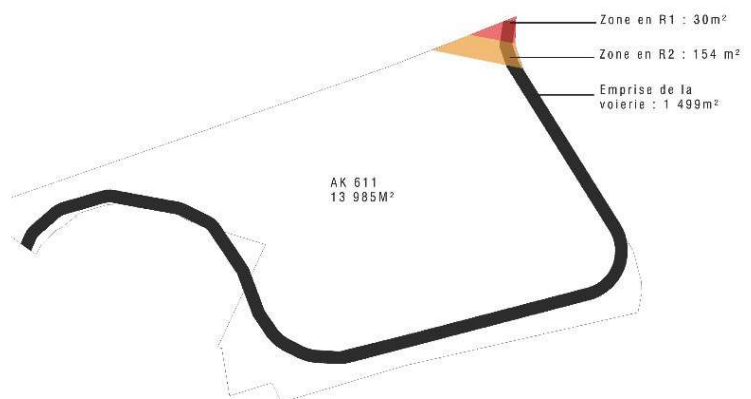
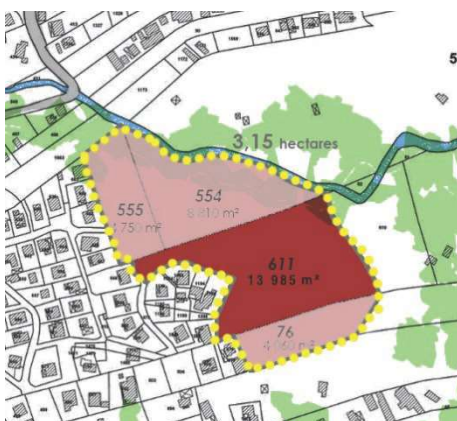
Plan de foncier. En rouge : zone d'étude.

Le terrain d'assiette maximum de l'opération, cernée de jaune ci-contre, représente une capacité de **2.3 ha**. Si l'on compte seulement les surfaces en zone AU, le terrain fait **1.9 ha**.



Carte du foncier (Géoportail)

Pour le scénario 1, qui concentre l'opération sur la parcelle AK611, le terrain d'assiette est de **1.4 ha**. L'emprise de la voirie (Chemin Croix Bigat et rue Henri Aubert) est de **1 499m²**.



2.2. ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

➔ Accessibilités et déplacements

- La desserte hors TC



Isochrone (piéton en moins de 20 minutes) et isochrone (voiture en moins de 20 minutes). Source : Géoportail

- La desserte TC

La parcelle est desservie par la ligne 50 qui dessert uniquement les différents quartiers de Trois Bassins. En semaine un bus passe toutes les heures entre 7h et 18h tandis que le dimanche il n'y a qu'un bus le matin et un l'après-midi. Il est donc contraignant d'utiliser ce moyen de transport.

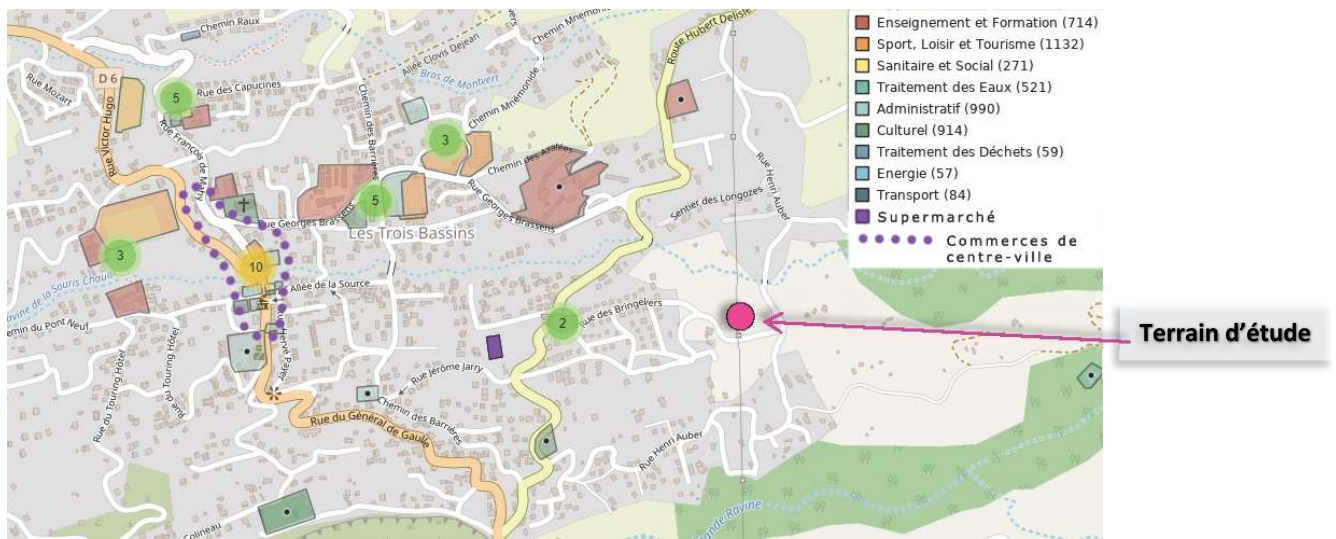
Le centre de Saint Paul est accessible en 1heure et celui de Saint Leu en 40 minutes depuis le centre des Trois Bassins.



Terrain d'étude

Carte du réseau Kar'ouest. Source : Kar'ouest TCO

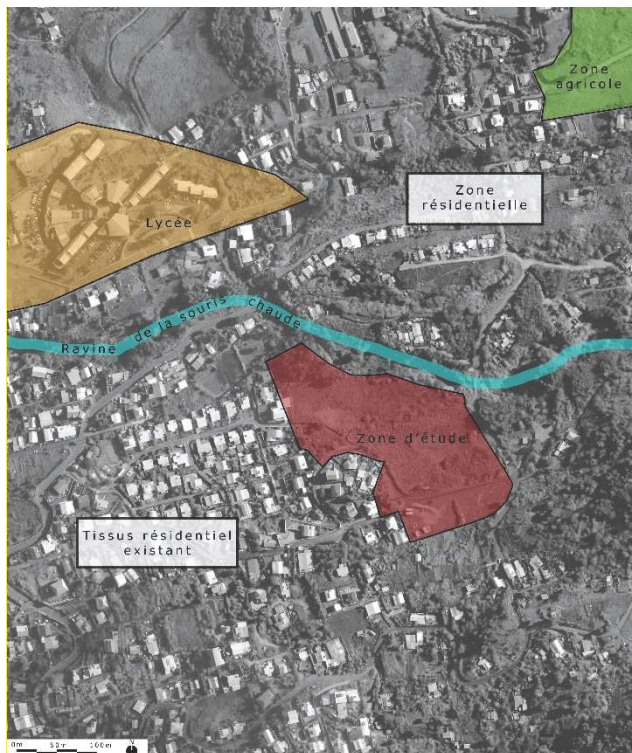
➔ Un site éloigné des services et commerces



Carte des équipements (Peigeo Agorah) et des commerces

Le site en limite d'urbanisation est assez éloigné du centre-ville, à pied on met un peu plus de 20 minutes pour y aller avec un dénivelé positif de 120m environ. Cependant le nouveau Super U se trouve à 10 minutes à pied de la parcelle tandis que le lycée se trouve à moins de 10 minutes à pied de la parcelle. La situation au regard des équipements peut donc être qualifiée de bonne.

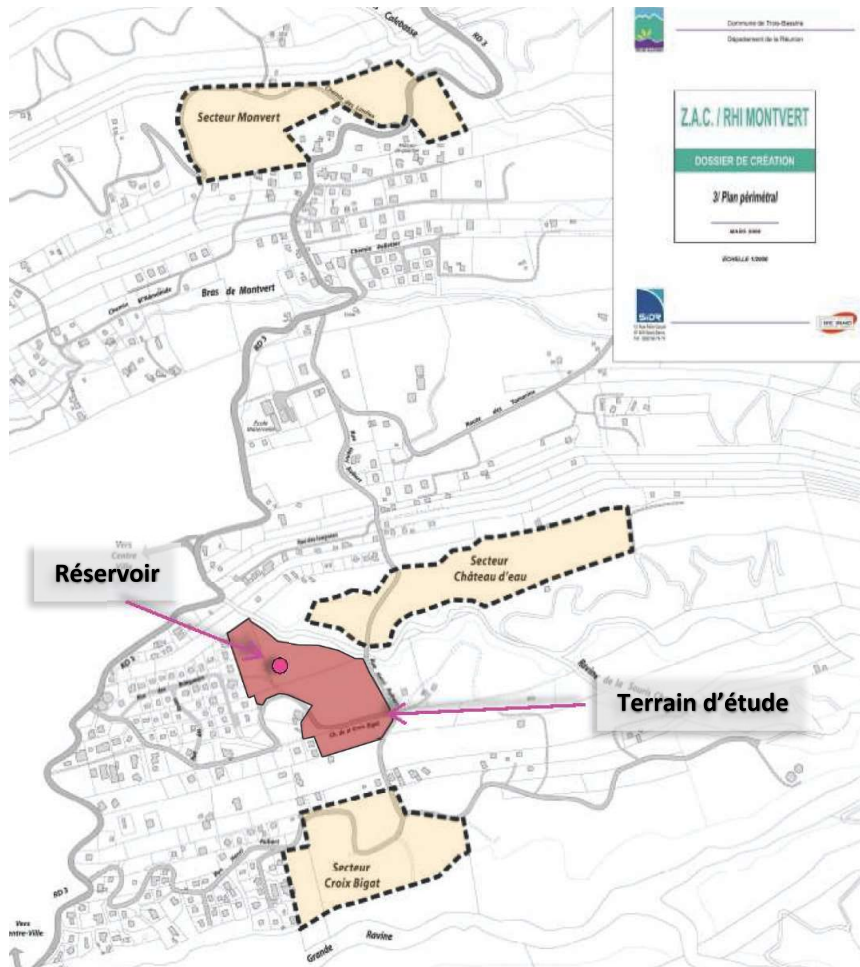
➔ Formes urbaines et occupation des sols



Carte des modes d'occupation des sols.

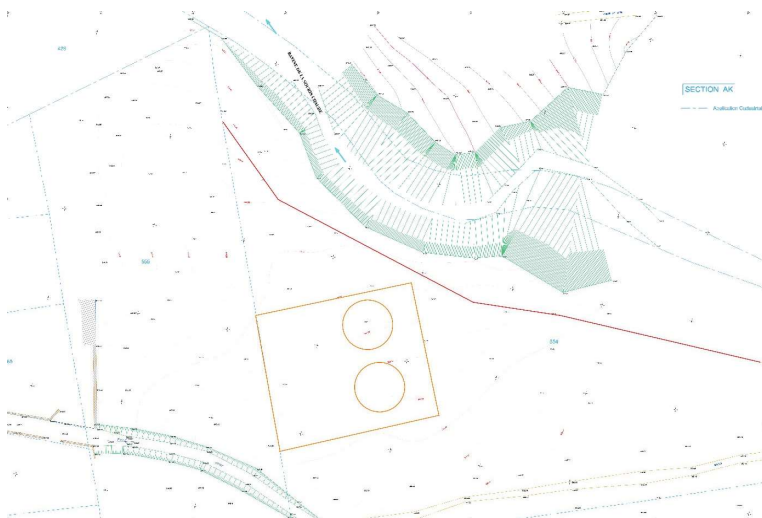
L'aire d'étude s'insère en limite du quartier résidentiel du centre bourg. On retrouve une majorité de maisons individuelles. Le lycée de Trois Bassins est proche du site. Le site est bordé par les abords de la ravine de la Souris chaude, éléments de grand paysage à prendre en considération.

➔ Opérations en cours alentours



Carte de projets en cours : La ZAC RHI Montvert. (Extrait de CCT ZAC RHI Montvert)

Un projet de ZAC RHI multi-sites est en cours sur la commune. La RHI Montvert se concentre sur trois sites identifiés ci-dessus : le secteur Montvert, le secteur Château d'eau et le secteur Croix Bigat. Ces deux derniers viennent encadrer le terrain d'étude au sud et au nord.

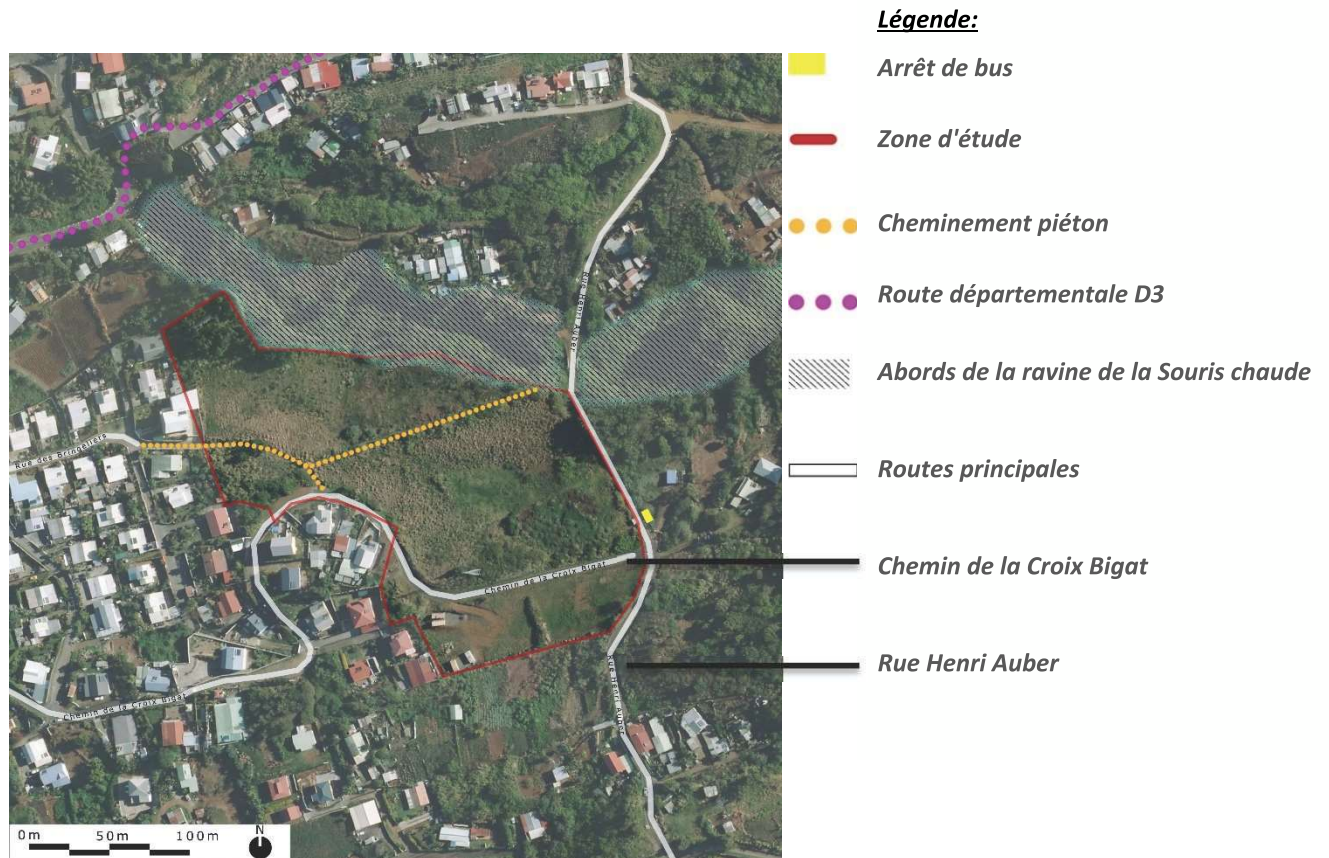


Localisation du réservoir- Mission de maîtrise d'œuvre en cours pour la création d'un réservoir d'eau potable

Un projet d'implantation de réservoir d'eau est également en réflexion sur la parcelle AK554. Cette mission est menée par BET IDR.

➔ **Cadre paysager**

D'un point de vue paysager, le site est bordé au nord par les abords de la ravine de la Souris chaude. Un cheminement piéton permet de traverser l'entité foncière. Plusieurs routes principales permettent d'accéder au site. On retrouve le chemin de la Croix Bigat à la limite sud, la rue Henri Auber en limite est, et la rue des Bringeliers dans la prolongation du cheminement piéton à l'ouest. La route départementale D3 passe non loin. Pour les TC, un arrêt de bus est situé à l'est de la parcelle.



Carte paysagère et d'accès



Plan de repérage des photos



Vue 1 : Chemin de la Croix Bigat, vue vers l'est



Vue 2 : Chemin de la Croix Bigat, vue vers l'ouest



Vue 3 : Chemin de la Croix Bigat, vue vers le sud



Vue 4 : Chemin de la Croix Bigat, dépôt de terre



Vue 5 : Arrêt de bus rue Henri Auber



Vue 6 : Rue Henri Auber, vue vers le nord



Vue 7 : Rue Henri Auber, radier de la ravine de la Souris Chaude, Vue vers l'opération RHI secteur château d'eau



Vue 8 : Cheminement piéton, vue vers l'ouest



Vue 9 : Cheminement piéton, vue plongeante vers l'ouest



Vue 10 : Jonction du cheminement piéton et de la rue des Bringeliers

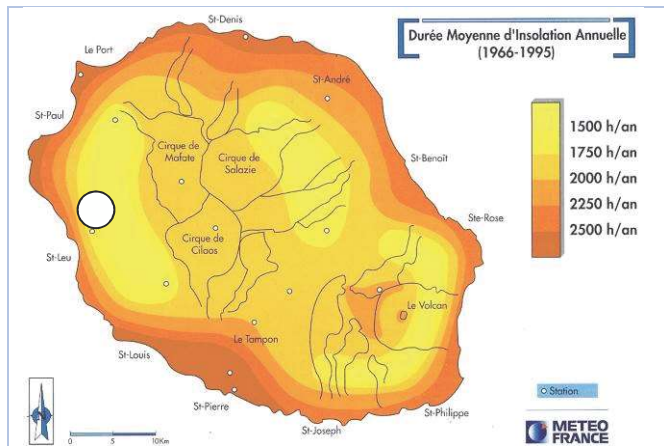


Vue 11 : Paysage minéral rue des Bringeliers

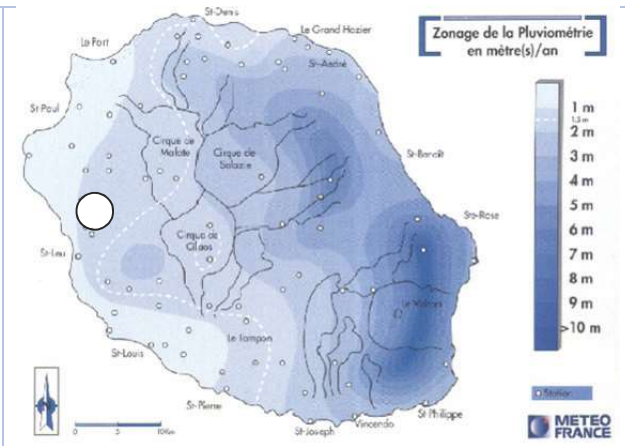


Vue 12 : Chemin de la Croix Bigat, vue vers le nord-est

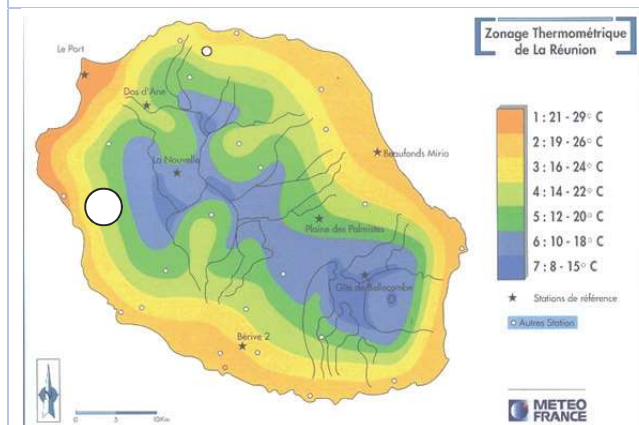
➔ Climatologie



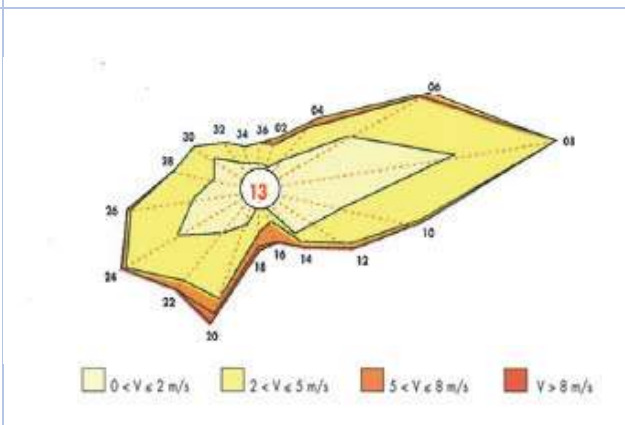
Durée Moyenne d'insolation annuelle. Source : Météo France



Zonage de la pluviométrie. Source : Météo France



Zonage thermométrique. Source : Météo France



Rose des vents de Trois bassins Source : Météo France

Les températures sur le secteur d'étude ont une moyenne comprise entre **16 et 24°C**. La durée moyenne d'insolation annuelle est de **1 500 et 1 700 heures**.

La pluviométrie moyenne est de **1,5m par an**.

La zone d'étude est caractérisée par des vents dominants est / ouest. Il faudra tirer parti de cette distribution pour assurer une ventilation naturelle des bâtiments.

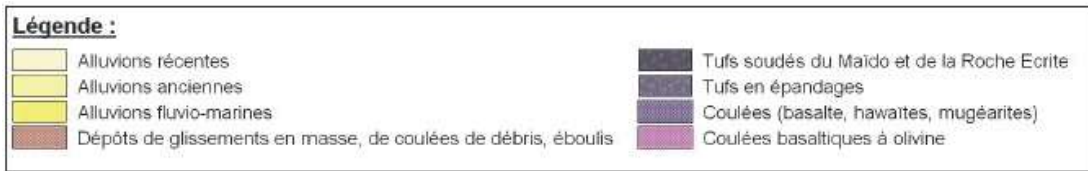
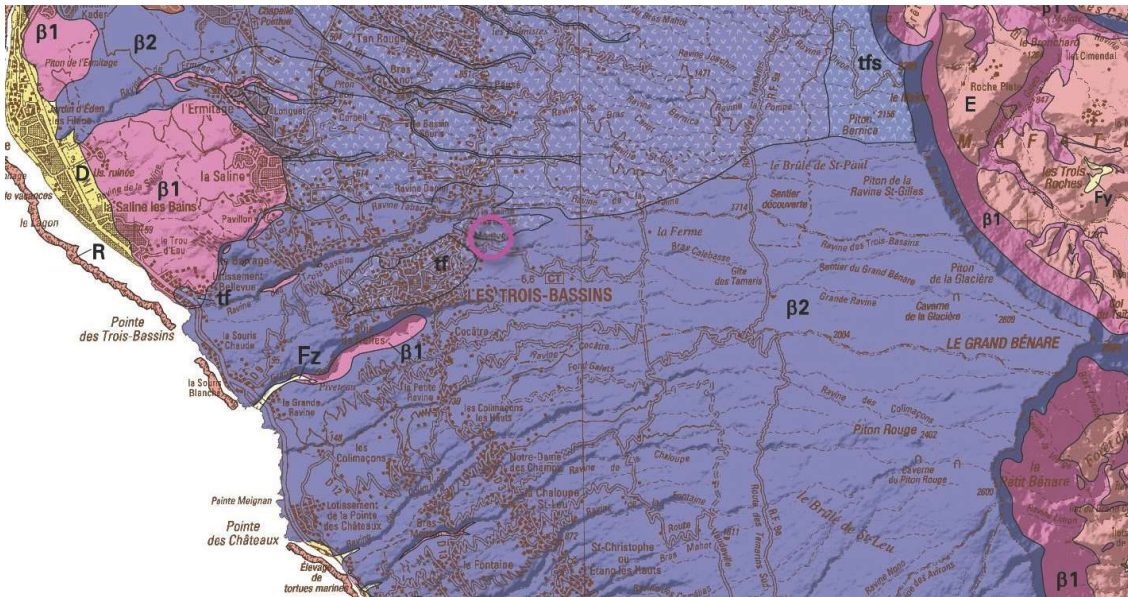
➔ Contexte géologique et topographique du secteur considéré

○ Topographie

Située à entre 870 m et 840 m NGR, le site n'est pas accidenté. Les pentes oscillent entre 5 % dans le sens Sud/Nord et 8% dans le sens Est/Ouest. Sur les limites Est, Sud et Ouest, le terrain est bordé par le chemin de la Croix Bigat. Ce chemin est en enrobé, le profil en travers est mono pente avec forme de fossé en son point bas.

A ce stade, nous ne sommes pas en possession de plan topographique précis.

o Géotechnique



Extrait de la carte géologique de la Réunion, BRGM au 1/100 000



β2 Coulées (basalte, hawaïtes, mugéarites)

Localisation du projet sur la carte géologique

Le basalte est une roche magmatique volcanique issue d'un magma refroidi rapidement et caractérisée par sa composition minéralogique : plagioclases (50 %), de pyroxènes (25 à 40 %), d'olivine (10 à 25 %), et de 2 à 3 % de magnétite. Le basalte est également valorisé comme granulats de forte compacité et de grande résistance mécanique. La portance est donc globale bonne et adapté à l'opération, il faudra veiller cependant à l'extraction des dépôts terreux constatés sur site.

2.3. ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

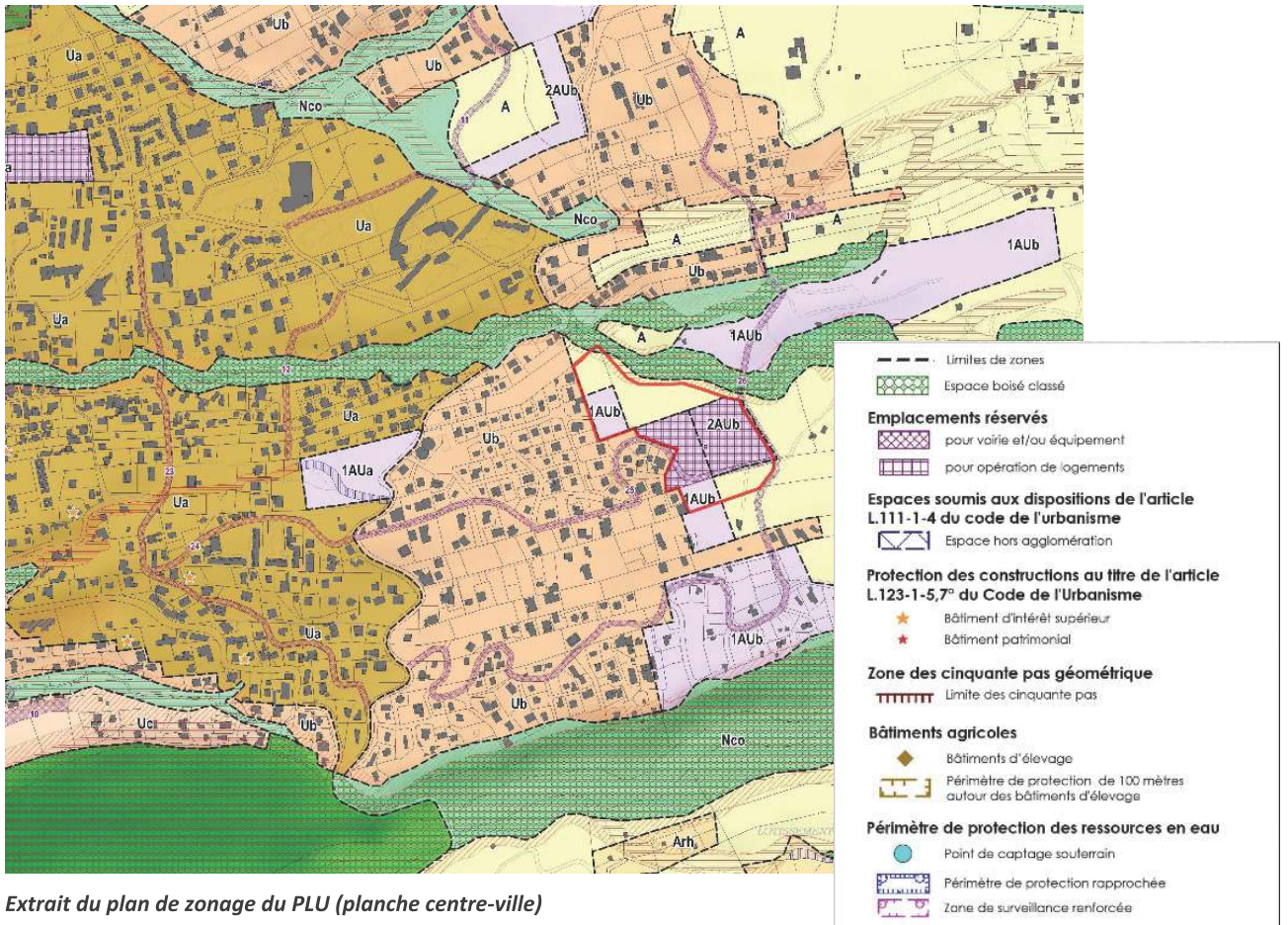
→ PLU 2017

Sur la base de la dernière modification approuvée en Février 2017.

○ OAP

Le secteur d'étude n'est pas concerné par une OAP.

○ Document graphique



Le site d'étude est situé en zone **1AUb, 2AUb et A**. Les zones AU indiquées couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future.

- Les zones 1AU indiquées correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR.
- Les zones 2AU indiquée correspondent quant à elle aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. **Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indiquée du pôle urbain de référence**, en l'occurrence la commune de Trois-Bassins.

Au regard de cette opération le zonage 2AUb ne paraît pas adapté au regard de l'emplacement réservé pour du logement social et de la maîtrise aujourd'hui effective de cette parcelle par l'EPFR. **L'opération devra porter sur les 3 parcelles pour être conforme au PLU.**

Les zones A correspondent aux zones agricoles et ne sont pas ouvertes à la construction.

○ Extrait du règlement

Article	Extrait règlement de la zone AUindiciée
Art. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de logements collectifs, les bâtiments de plus de 20m de long doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraluque. - Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'éleve à 30 logements par hectare.
Article	Extrait règlement de la zone Ub
Art. 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	<p>Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs. - Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...) - Infiltration des eaux pluviales. - Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire - Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.
Art. 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour
Zi Art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être en retrait minimal de 4 mètres au point le plus proche de l'alignement. - Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial.
Art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. - Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative à condition que la profondeur de la construction n'excède pas 10 mètres (renouvelables tous les 2 mètres) pour les constructions à destination d'habitation. - En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres des limites latérales. - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de propriété.
Art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> - Deux bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. - Les constructions annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 3,00 mètres de celle-ci.
Art. 9 : Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des bâtiments est limitée 50% de la superficie de l'unité foncière.
Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère - 12 mètres au faîtage <p>Soit R+1+combles, sur les terrains en déclivité sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.</p>
Art. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.	<p>Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%, - des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains

	<p>dont la pente moyenne est supérieure à 10%,</p> <ul style="list-style-type: none"> - des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation. <p>Dans tous les cas, la construction doit s'adapter à la pente et privilégier la conception de volumes étagés dans la pente.</p> <p>Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est.</p>
<p>Art. 12 : Aires de stationnement</p>	<p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement de stationnement deux roues par logement doit être prévu.</p>
<p>Art. 13 : Espaces libres</p>	<p>Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).</p>

○ Emplacements réservés

Le terrain d'étude comprend également trois emplacements réservés.

- La parcelle AK 611 est couverte en son intégralité par l'**ER e** qui correspond à un emplacement réservé pour une opération comprenant au minimum 30 logements aidés.
- Cette parcelle est également traversée par le chemin Croix Bigat qui constitue l'**ER 25** : Aménagement du Chemin Croix Bigat de 8 mètres d'emprise.
- A l'est, la rue Henri Auber fait également l'objet de l' **ER 26** : Aménagement de la rue Henri Auber de 8 mètres d'emprise.

Le site:

➔ **PPR**



- **Est couvert dans son intégralité par une zone B3** "Aléa faible à modéré mouvement de terrain et aléa faible inondation"
- **Présente deux petites zones classées R2** "Aléa moyen de mouvement de terrain et un aléa nul, faible ou moyen inondation". Cependant la zone R2 au nord-ouest de la parcelle se trouve en zone A et n'est donc pas constructible. La zone R2 à l'est de la parcelle est quant à elle très proche du bord de la ravine or pour rappel aucune construction ne peut être effectuée à moins de 10 mètres de la ravine. Cette zone est traversée par un cheminement piéton. Le PPR ne stipule aucune règle concernant ce dernier.

PPR Inondations et mouvements de terrain. Règlement Oct. 2013

Règlement zone B3**Sont autorisés :**

- Les parkings souterrains, sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises pour éviter les infiltrations d'eau ou faire face à une éventuelle inondation (surélévation et positionnement des accès, système de pompes de relevage des eaux, etc.) afin d'assurer une sécurité totale pour les biens et les personnes. Pour cela une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation et d'utilisation est exigée. En application de l'article R 431-16 du code de l'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet certifiant la réalisation de cette étude est exigée lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire.
- L'aménagement ou la création de sous-sol, sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises pour éviter les infiltrations d'eau ou faire face à une éventuelle inondation (surélévation et positionnement des accès, système de pompes de relevage des eaux, etc.) afin d'assurer une sécurité totale pour les biens et les personnes. Pour cela une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation et d'utilisation est exigée. En application de l'article R 431-16 du code de l'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet certifiant la réalisation de cette étude est exigée lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire.

→ Réseaux

○ Réseaux eaux pluviales

Il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales en périphérie des terrains concernés par le projet d'aménagement.

Le réseau d'eaux pluviales le plus proche se situe à environ 170 m du chemin de la Croix Bigat sous la rue des Bringeliers. **Ce réseau n'a pas la capacité à recevoir l'ensemble des eaux pluviales issues des projets.** Toutefois au Nord-Ouest de la parcelle, on trouve la ravine de la Souris Chaude, sur laquelle il est possible de raccorder les eaux pluviales des projets tout en respectant les préconisations du PLU dans les zones Ub (dépollution, infiltration, rétention).

Dans le scénario 1 => aménagement sur la parcelle AK 611, le projet pourra être raccordé sur la ravine de la Souris Chaude en réalisant l'ouverture d'un fossé à ciel ouvert sur la parcelle AK 554, ce qui nécessitera la mise en place d'une servitude de passage.

Dans les scénarios 2 et 3 => les projets pourront être raccordé sur la ravine de la Souris Chaude pour les parcelles AK 611 et AK 555 (ilot A), par contre pour le projet d'aménagement sur la parcelle AK 76 (ilot B), des études de sol devront être réalisées afin de déterminer la perméabilité du site et de confirmer ou non la réalisation de bassin(s) d'infiltration. La topographie de la parcelle ne permet pas d'évacuer les eaux de ruissellement gravitairement vers le chemin de la Croix Bigat.

○ Réseaux d'eaux usées

Concernant les réseaux d'eaux usées, **la collectivité nous a informés qu'un collecteur d'eaux usées sera mis en place et sera fonctionnel pour la fin du premier semestre 2020.** D'après les éléments recueillis, le réseau empruntera la rue des Bringeliers et débouchera sur la parcelle AK 555 via le cheminement piéton existant situé entre les parcelles 665 et 666 et traversera la parcelle AK 554.

Dans le scénario 1 => aménagement sur la parcelle AK 611, le projet pourra être raccordé gravitairement sur le réseau qui doit être réalisé par la commune au premier semestre 2020.

Dans le scénario 2 => les aménagements sur les parcelles AK 611 et AK 555 pourront être raccordés gravitairement sur le réseau prévu par la commune au premier semestre 2020.

Par contre, le projet sur la parcelle AK 76 (ilot B) devra être équipé d'un poste de relevage au droit des parkings (foncier à réserver) afin de relever les effluents jusqu'à l'attente mise en place par l'aménageur sur le chemin de la Croix Bigat au droit du projet.

Dans le scénario 3 => les aménagements sur les parcelles AK 611 et AK 555 pourront être raccordés gravitairement sur le réseau prévu par la commune au premier semestre 2020.

Par contre le projet sur la parcelle AK 76 (ilot B) ne permet la mise en place d'un réseau de collecte en gravitaire, il faudra donc que chaque parcelle individuelle soit équipée d'une mini pompe de relevage.

L'aménageur laissera les attentes nécessaires sur le chemin de la Croix Bigat pour le raccordement de chaque parcelle.

Remarque : il existe une canalisation de refoulement de Ø 125 mm existante qui longerait le chemin de la Croix Bigat. Un repérage plus précis devra être demandé auprès de La Créole afin de s'assurer qu'elle se trouve en dehors de tout périmètre d'aménagements.

○ Réseaux d'eau potable

Concernant les réseaux d'eau potable, il existe sous le chemin de la Croix Bigat et de la rue Henri Auber, une canalisation fonte de Ø 100 mm. Une bouche incendie est présente sur la rue Henri Auber. **Ces réseaux ont la capacité d'alimenter les projets envisagés. Un renforcement de la défense incendie devra être envisagé** du fait que la bouche existante est assez éloignée des terrains à aménager.

○ Réseaux Télécommunication

Les réseaux de télécommunications existent sous la rue des Bringeliers. **Il sera nécessaire de prévoir l'extension du réseau existant depuis la rue des Bringeliers** en empruntant le cheminement piéton situé entre les parcelles AK 665 et AK 666. Le réseau aérien le long du chemin de la Croix Bigat ne permet pas d'alimenter les projets.

○ Réseaux électriques

Concernant les réseaux électriques, les renseignements obtenus auprès de EDF indique la présence d'une ligne HTB qui passerait en aérien au-dessus des parcelles concernées par les projets, or lors de notre visite du site, **il a été constaté que la ligne n'existait plus**. Un poste transformateur de type H61 (sur poteau) équipé d'un IACM (Interrupteur Aérien à commande manuelle) existe sur la rue Henri Auber et un autre poste sur la rue Hubert Delisle. **Le projet nécessitera la mise en place d'un poste transformateur au droit de la parcelle AK 611**, aussi, il sera à privilégier le raccordement HTA sur le poste existant rue Hubert Delisle. La distribution basse tension se fera depuis le poste transformateur à créer sur la parcelle AK 611.

➔ Analyse de la voirie

○ Chemin de la Croix Bigat

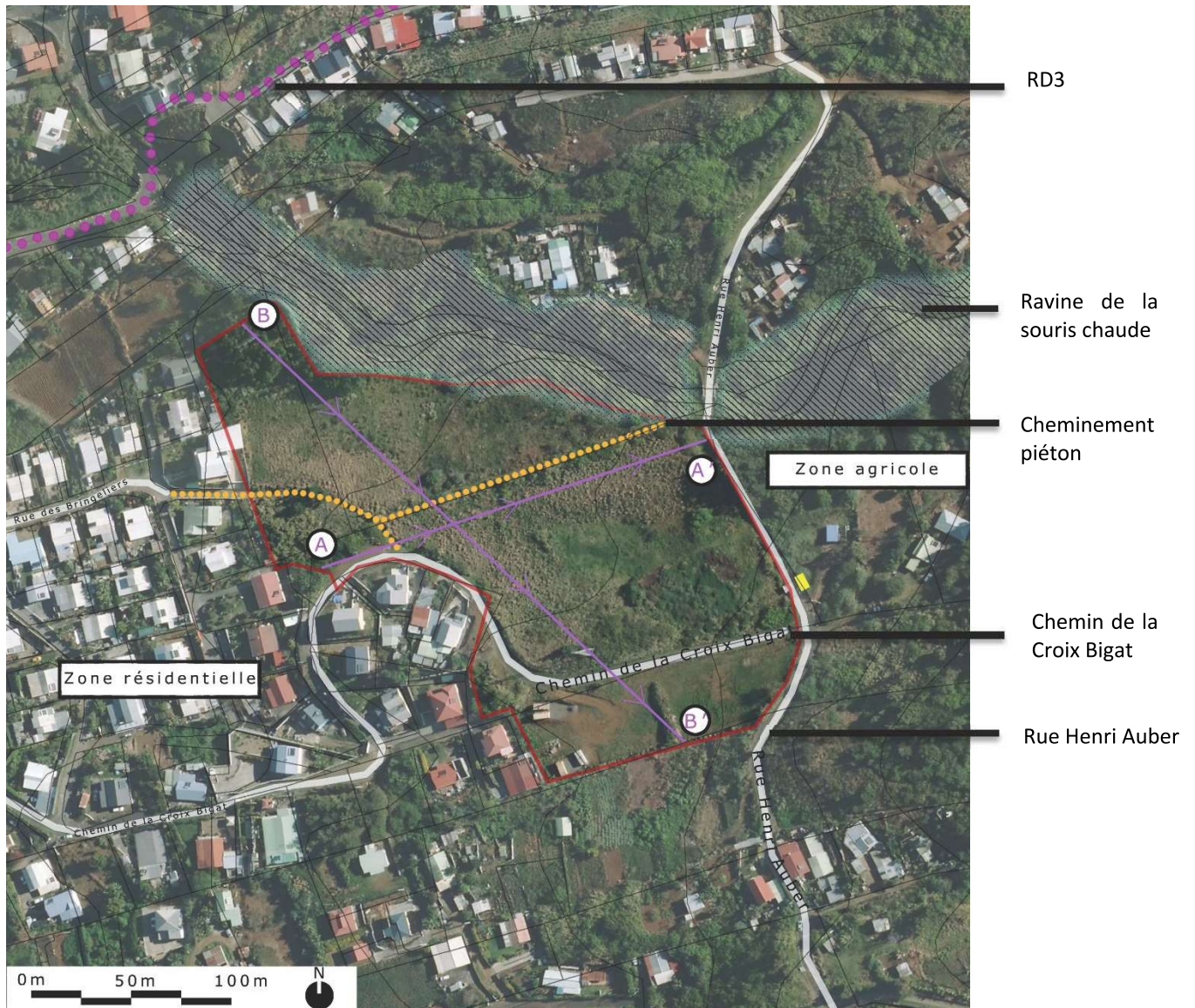
Le chemin de la Croix Bigat à une largeur moyenne de 4.5 à 5.00 m sur sa partie basse et de l'ordre de 3.5 à 4.00 m en partie haute ce qui rend difficile le croisement des usagers. Il en est de même sur le tronçon de la rue Henri Auber le long de la façade Nord-Est du terrain de la parcelle AK 611, **il sera donc nécessaire d'envisager les élargissements de chaussée** (élargissements faisant l'objet d'emplacements réservés).

2.4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

→ Synthèse sous forme du CERFA de l'examen au cas par cas

Type de protection	Oui	Non	Remarques
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est pas concerné par un périmètre de ZNIEFF. Source : DEAL Réunion
Commune littorale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est hors périmètre SMVM.
Parc National	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude se situe en dehors du cœur de parc national et de la zone d'adhésion.
Plan de prévention des risques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B3 et R2
Plan de prévention du bruit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas situé à proximité d'une voie classée comme bruyante
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est en dehors du périmètre AVAP.
Périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné
Monument historique (inscrit ou classé)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hors périmètre de servitude
Espaces Naturels Sensibles	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par un ENS.
Espace boisé classé	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par un EBC.

➔ Synthèse cartographique



Profil Altimétrique, coupe AA' / Géoportail



Profil Altimétrique, coupe BB' / Géoportail