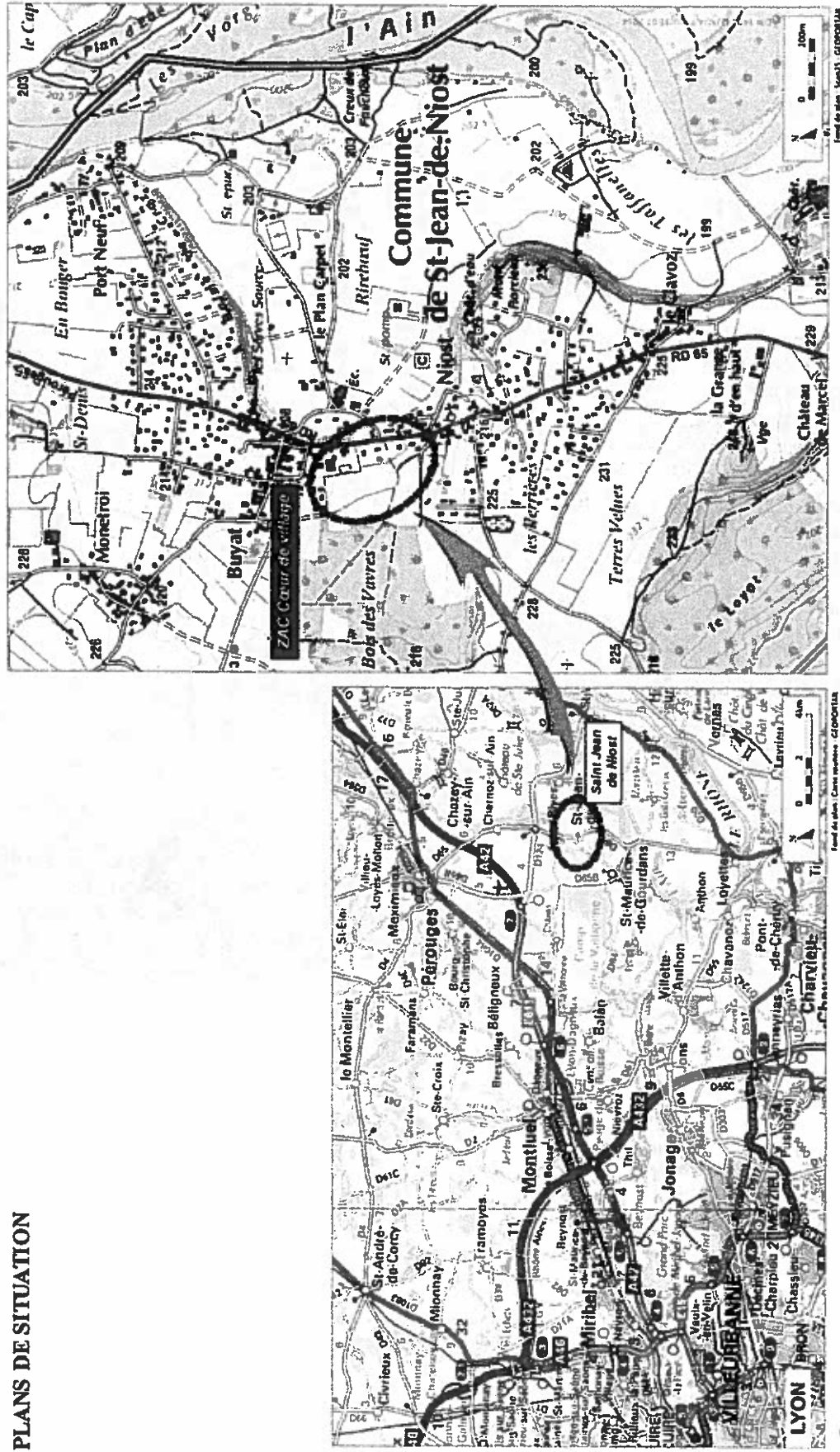
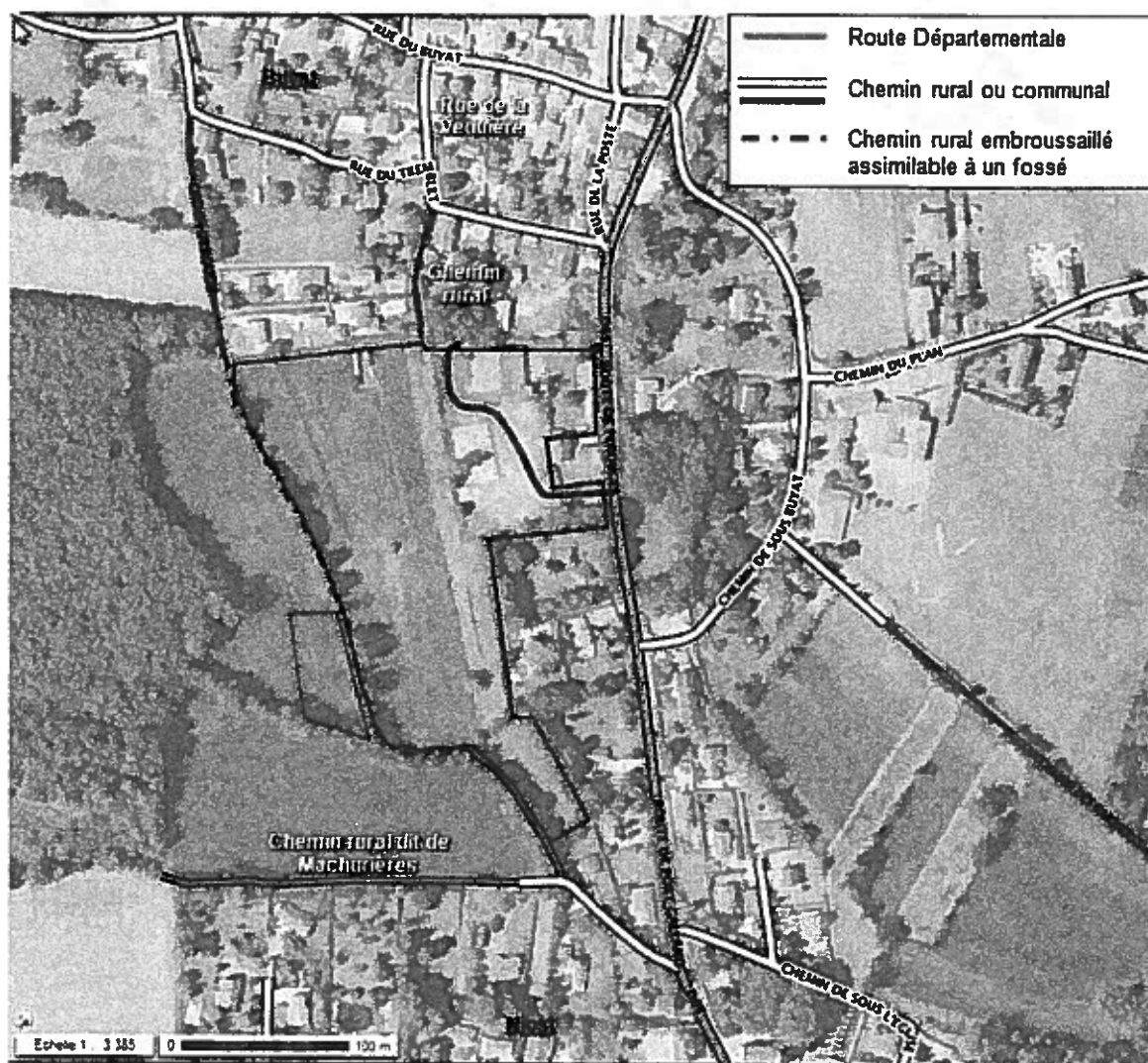


ANNEXE 2 – PLANS DE SITUATION ET PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

PLANS DE SITUATION



PERIMETRE DE L'OPERATION « CŒUR DE VILLAGE »



ANNEXE 3 : PHOTOS DE LA ZONE D'IMPLANTATION DU PROJET

PRISES DE VUES PHOTOGRAPHIQUE (EGIS – 18/04/2014)



1 & 2 - Anciens champs de maïs (plus d'agriculture aujourd'hui, parcelles acquises par la Mairie)
Partie Ouest



Partie Sud



*3 - Cordon boisé soulignant le ruisseau du Rolion
et le chemin rural du Rolion – partie Ouest*



*4 - Cordon boisé accompagnant le chemin rural
du Rolion au Sud-Ouest – partie Sud*



5 - Arbres de haut jet des parcelles d'habitations à l'Est



6 - Alignement d'arbres



7 & 8 - Ancien site d'activités colonisé par une végétation pionnière – Partie Est



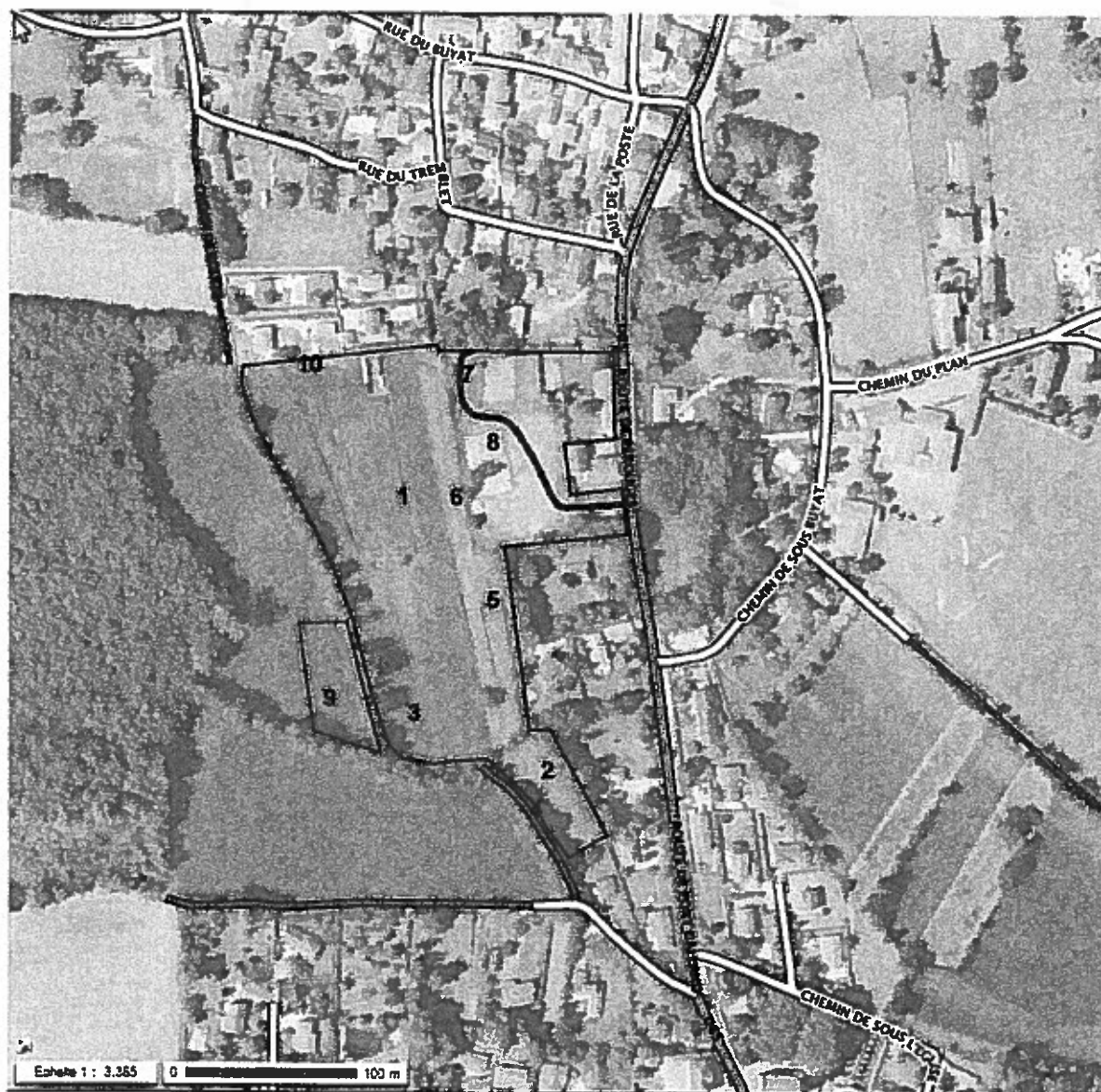
9 - Labours à l'Ouest, zone d'implantation du bassin de rétention d'eaux pluviales



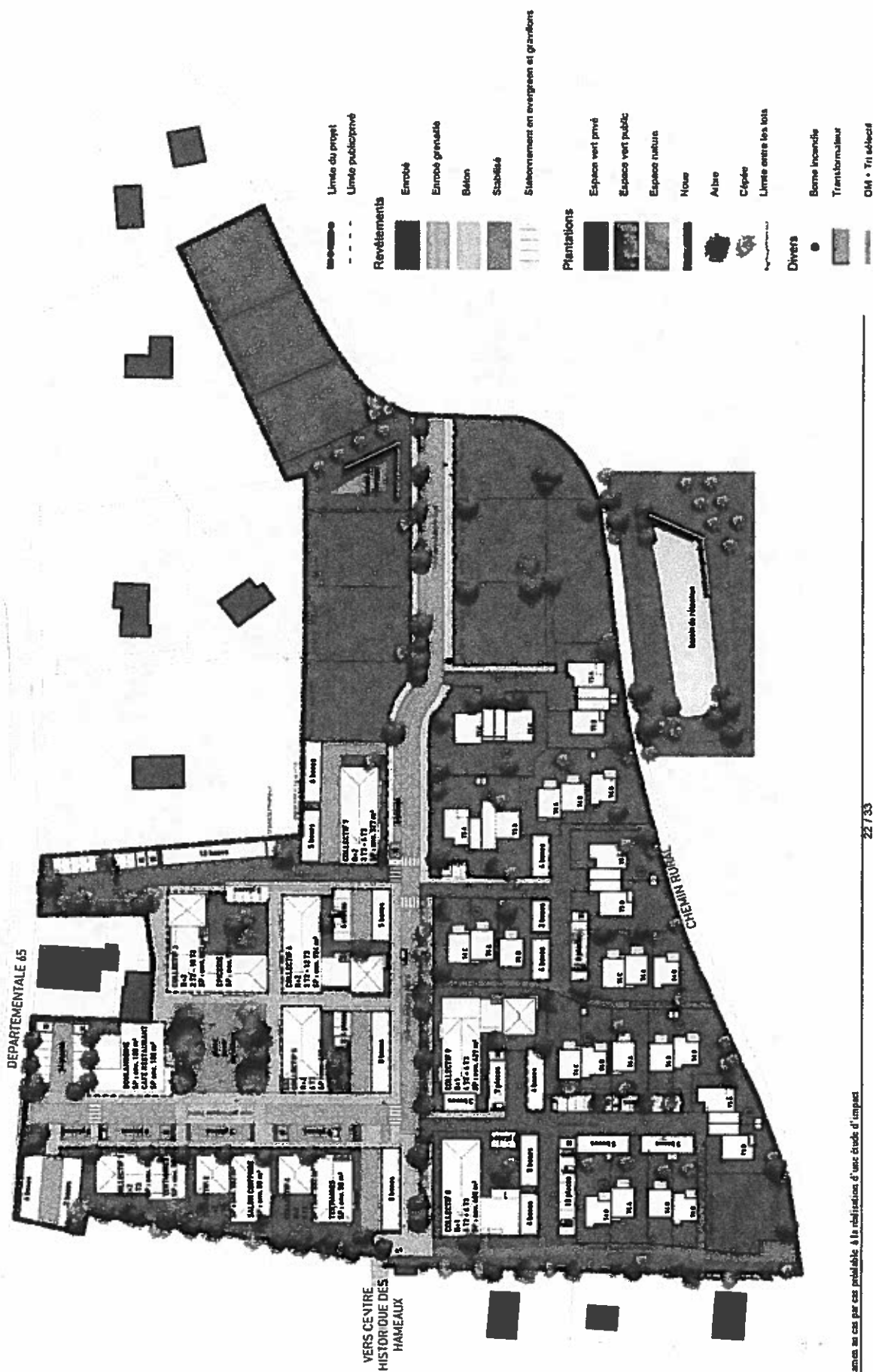
10 - Habitations au Nord

PLAN DE REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE

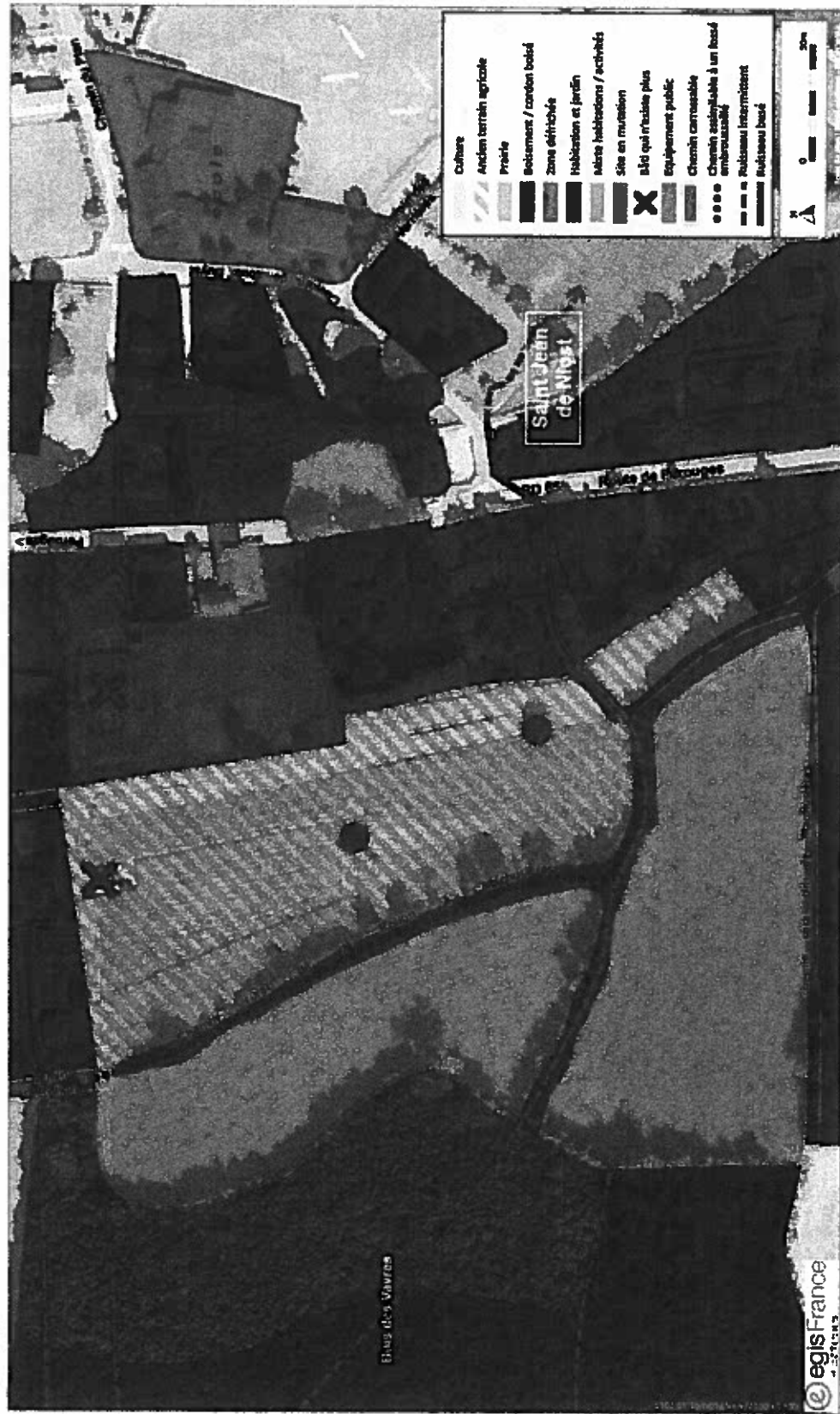
1 à 10 : repérage photographique (prises de vues effectuées par Egis le 18/04/2014)



ANNEXE 4 – PLAN DU PROJET

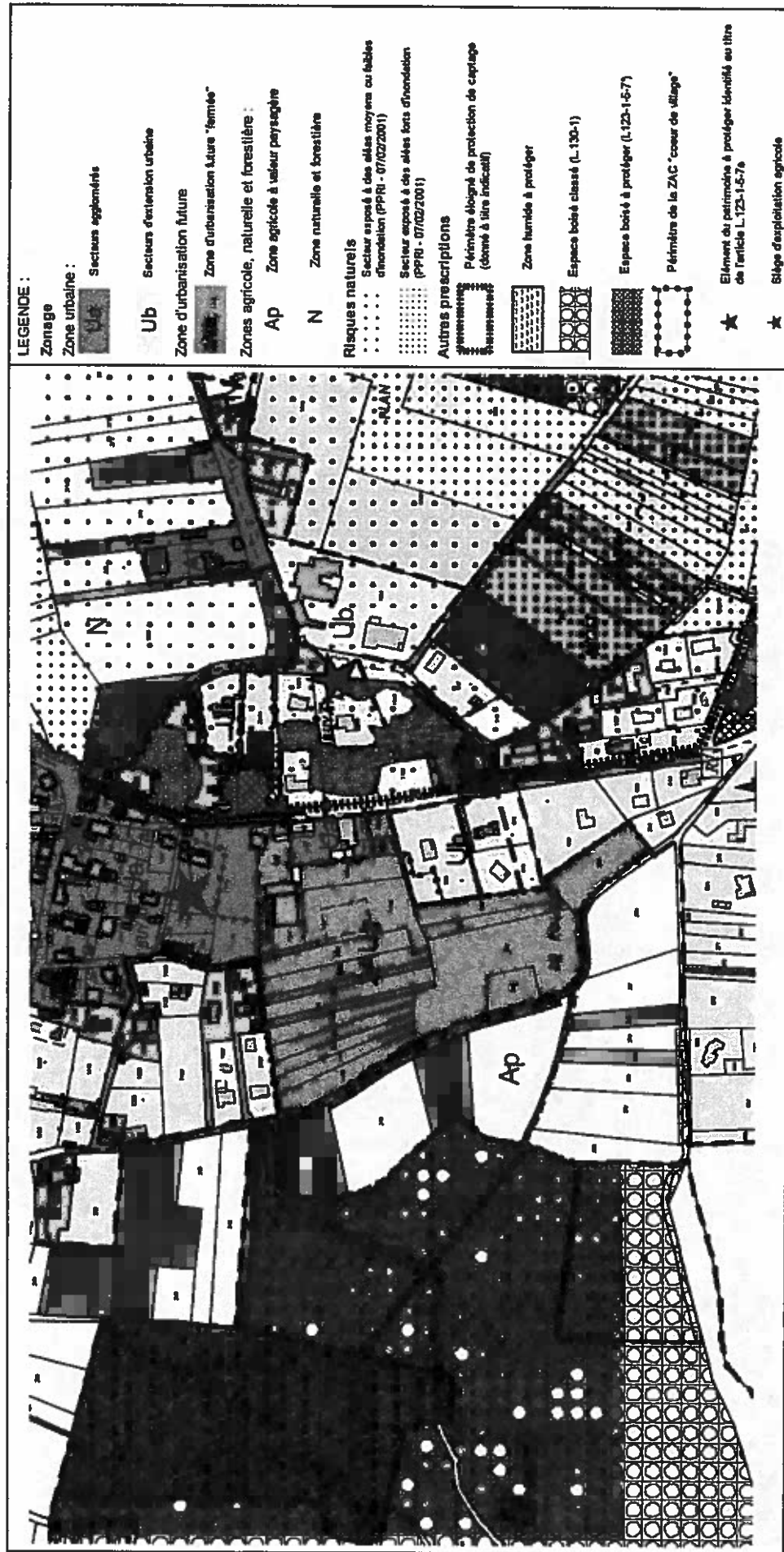


Occupation du sol

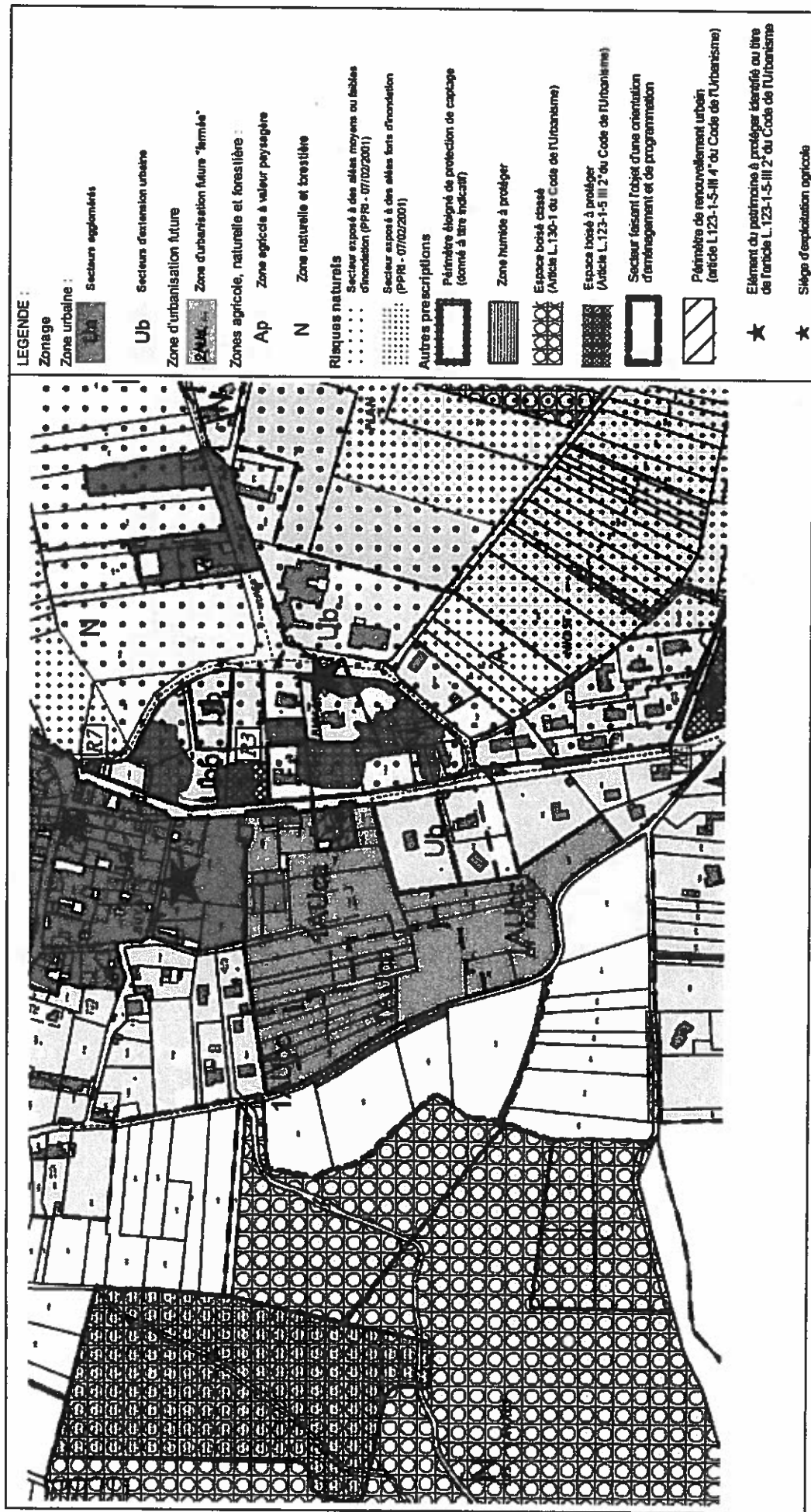


ANNEXE 6 – EXTRAITS DE PLU

Plan Local d'Urbanisme actuel de Saint Jean de Niost
En cours de modification (enquête publique du 28/09/2015 au 30/10/2015)

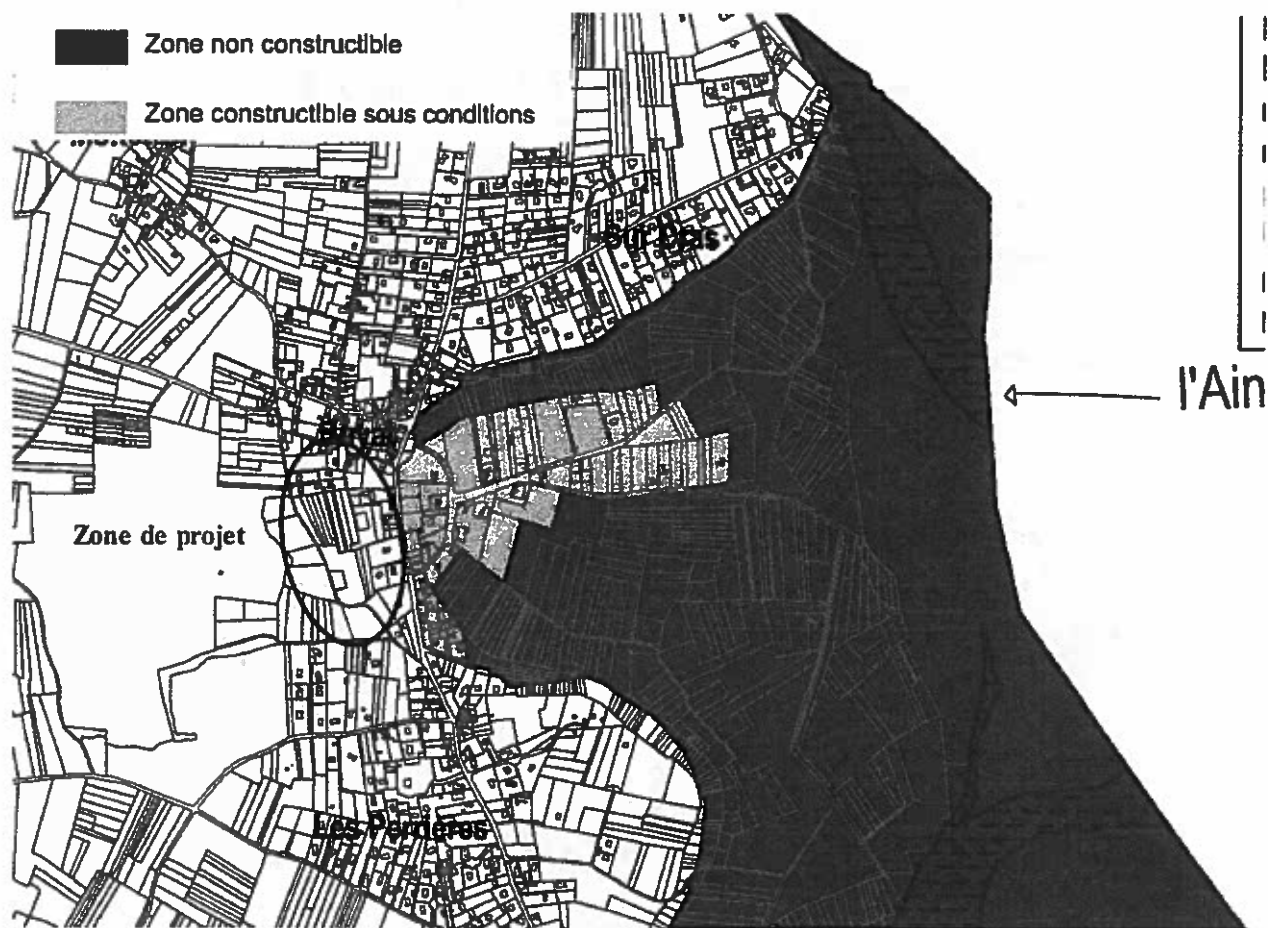


Plan Local d'Urbanisme après modification de Saint Jean de Niois
(enquête publique du 28/09/2015 au 30/10/2015)



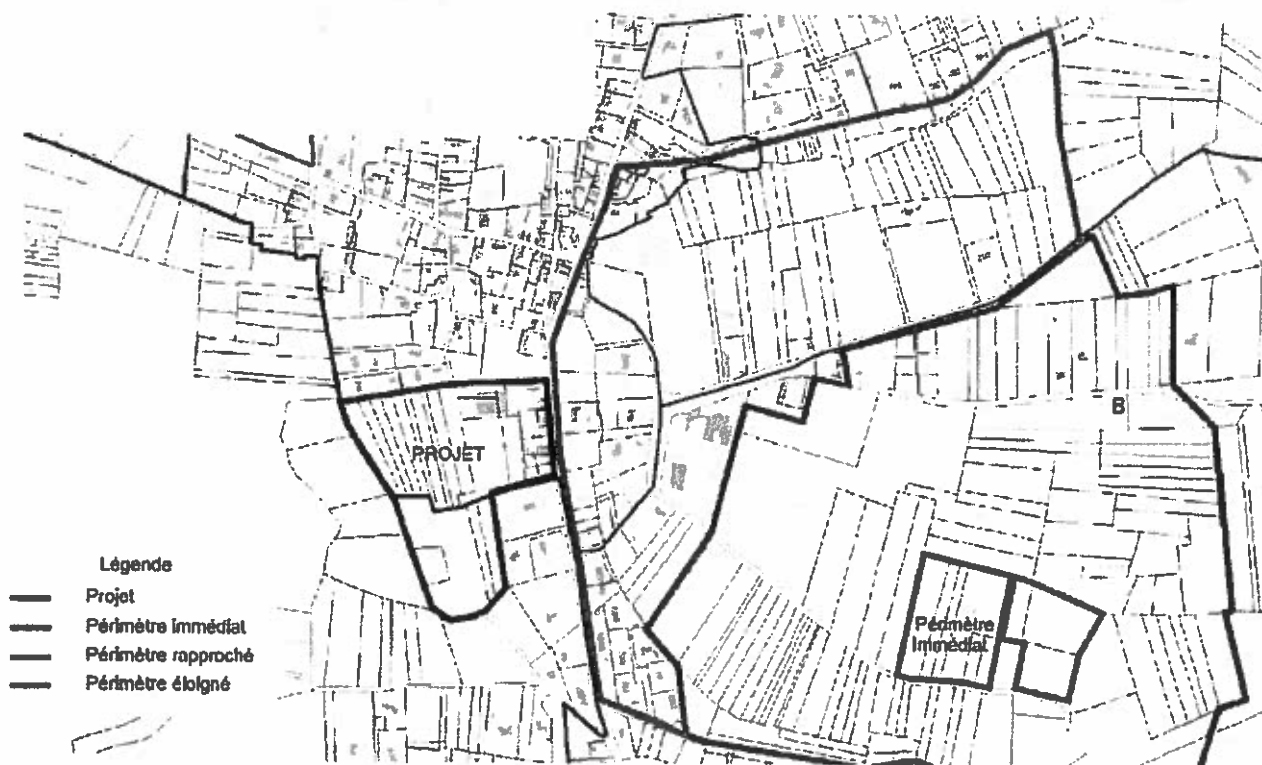
ANNEXE 7 – PPRN

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN) D'INONDATION DE SAINT JEAN DE NIOIST (APPROUVE LE 07/02/2001)



ANNEXE 8 – PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGE AEP

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU CAPTAGE AEP DES VARRIÈRES
(NB : TRACÉ DU PROJET OBSOLÈTE À CERTAINS ENDROITS MAIS PAS EN
LIMITE EST)

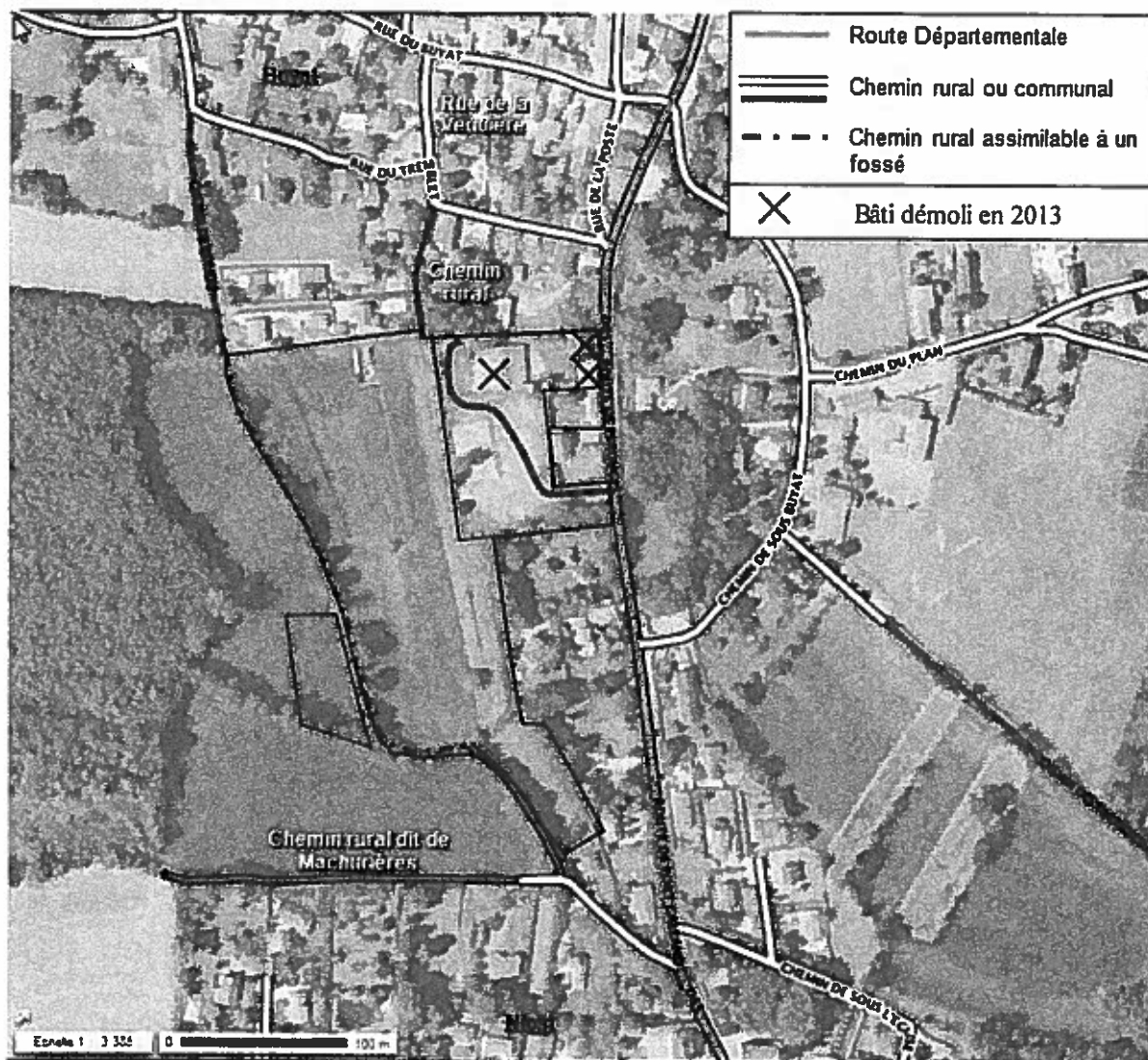


ANNEXE 9 – ZONES NATURELLES D'INVENTAIRE

<p><i>Inventaires ZNIEFF (DREAL)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type II « Steppes de la basse vallée de l'Ain et de la Valbonne » (n°0117), rencontrée à environ 1,8 km à l'Ouest de la zone d'étude, - ZNIEFF de type II « Basse Vallée de l'Ain » (n°0110), rencontrée à environ 830 m à l'Est de la zone d'étude, - ZNIEFF de type I « Pelouses sèches de la Valbonne » (n°01170001), rencontrée à environ 1,8 km à l'Ouest, - ZNIEFF de type I « Rivière d'Ain de Neuville à sa confluence » (n°01100004), rencontrée à environ 980 m à l'Est. 	<p><i>Inventaire départemental des zones humides (DREAL)</i></p> <p>Zone humide du « Bois des Vavres de Buyat » (0112H0155) rassemblant deux sites boisés humides localisés de part et d'autre du chemin de Chanes, soit respectivement à environ 165 m et 230 m au Nord-Ouest du site étudié.</p>	<p><i>Inventaire NATURA 2000 (DREAL)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Site d'Importance Communautaire (SIC) « Steppes de la Valbonne » (FR8201639), confondu avec la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) (FR8212011) « Steppes de la Valbonne », tous deux présents à 1,8 km à l'Ouest au point le plus proche de la zone d'étude, - le Site d'Importance Communautaire (SIC) « Basse vallée de l'Ain, confluence Ain-Rhône » (FR8201653), présent au plus près à environ 1 km à l'Est.

ANNEXE 10 – HISTORIQUE DU SITE DE LA BRADERIE (FRICHE)

La partie Est de la zone de projet – qui comportera l'entrée principale de la zone et supportera la place centrale – correspond à l'ancien site d'activités de la « Braderie » couvrant approximativement 1 hectare (en bleu ci-dessous).



La Mairie de Saint Jean de Niois a fourni l'historique suivant, relatif à l'occupation de cet ancien site d'activités :

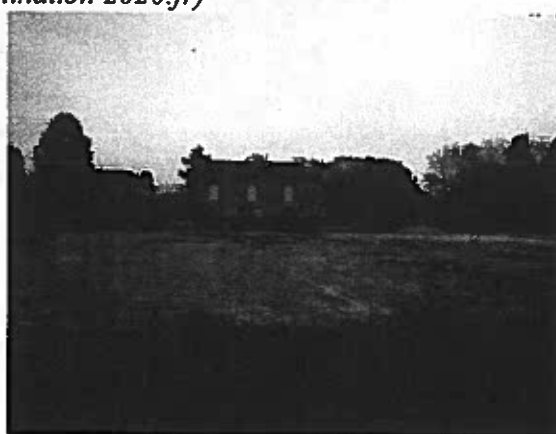
- une activité commerciale sous l'enseigne la « Braderie » a existée jusque dans les années 90.
- en 1998, la propriétaire des lieux loua les biens de ce site à une société de stockage et vente de palettes, via un bail commercial de 9 ans. La société « Réparation Service palettes » sous-loue une partie du site à la société « Transcar » qui entrepose des véhicules, des épaves, des objets divers et des déchets de toute sorte. Aucune de ces sociétés n'a fait jamais l'objet d'un classement en tant qu'ICPE pour les activités exercées sur ce site.

- un incendie intervient en 2001 suite auquel la Mairie prend un arrêté municipal :
 - interdisant toute activité artisanale, industrielle ou commerciale nécessitant des moyens autres que des bureaux ou des locaux administratifs, jusqu'à l'avis des services d'incendie et de secours et des services de l'État chargés de l'instruction des dossiers de demande ou de confirmation d'exploitation,
 - prolongeant l'interdiction d'accès des bâtiments épargnés ou en partie épargnés¹ par l'incendie de 2001, stipulant qu'une déclaration devra être déposée en mairie avant d'envisager toute reprise d'activité et que l'avis de l'inspecteur du travail sera nécessaire,
 - obligeant les gérants des deux sociétés « Réparation Service palettes » et « Transcar » à débarrasser, dans des conditions conformes à la législation, de tous produits, déchets, et objets mettant en jeu la sécurité du voisinage et non conformes au caractère résidentiel du site².

Une partie des bâtiments a récemment été démolie par la Mairie (2013), désormais propriétaire des parcelles. Après cette phase de démolition et de nettoyage, la Mairie affirme aujourd'hui que le site ne fait l'objet d'aucune pollution.



*Ancien site d'activités de la « Braderie » avant nettoyage et démolition
(site Internet destination 2020.fr)*



Photos de l'ancien site d'activités dans l'état actuel, en 2014 (Egis)

¹ Aucun bâtiment n'existe en 2014, la Mairie ayant procédé à leur démolition en 2013

² Ce qui a été effectué et en tout cas, aujourd'hui le site est vide

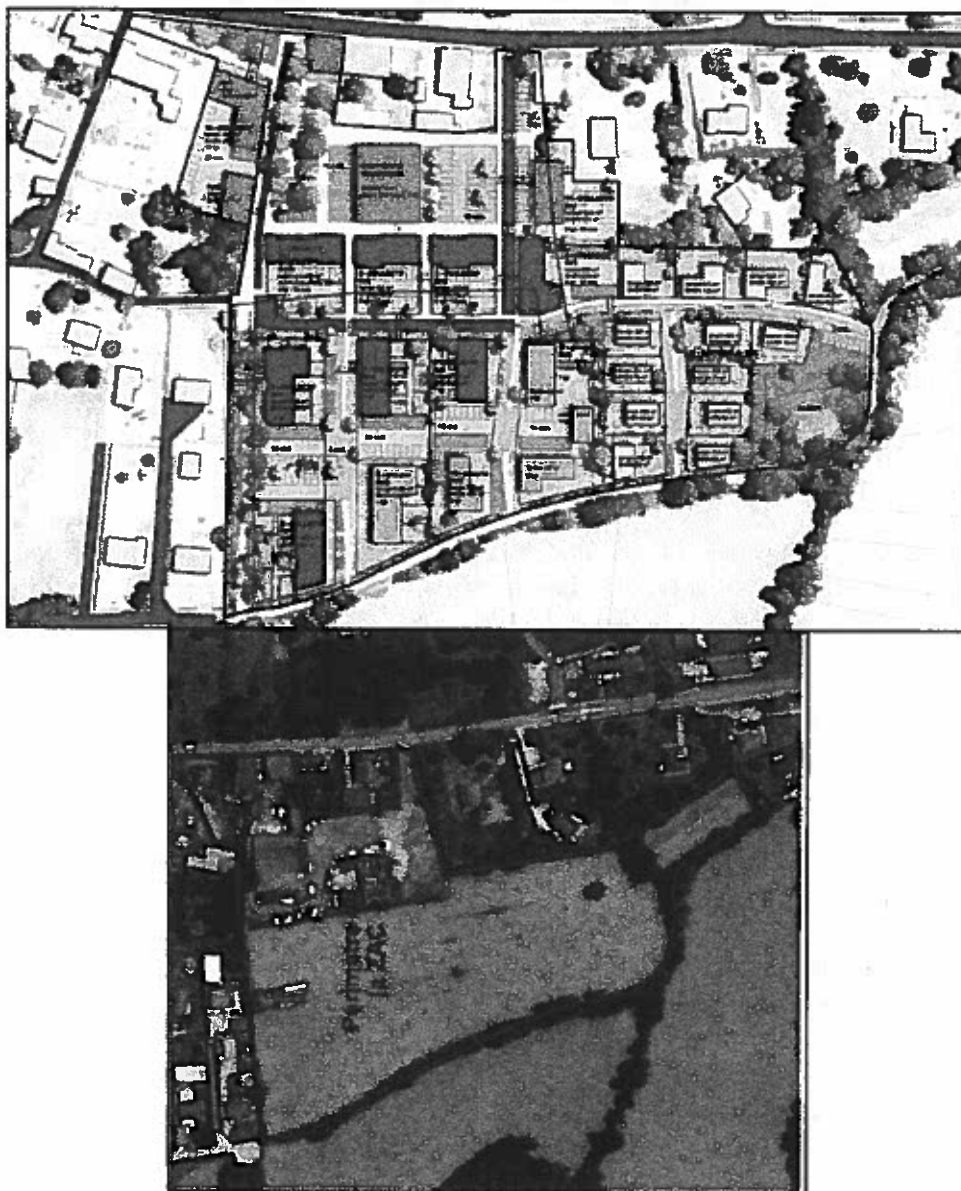
ANNEXE 11 – AUTO-ÉVALUATION

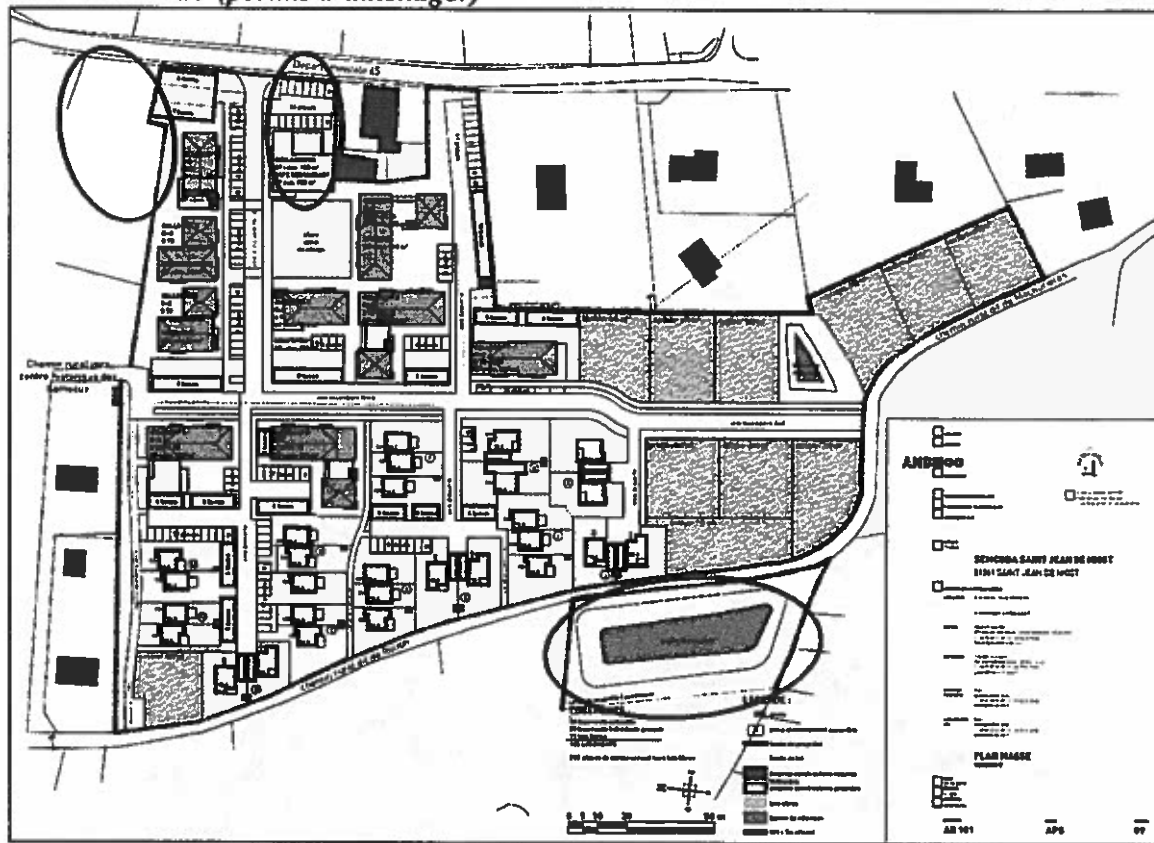
Pour mémoire, le projet initial a déjà fait l'objet d'une étude d'impact en 2010 alors qu'il était envisagé sous la forme d'une ZAC (plan ci-dessous). Aujourd'hui :

- la totalité du foncier envisagé (le périmètre a été légèrement modifié : cf. page suivante) est maîtrisé,
- les règles d'urbanisme actuelles permettent de réaliser cette opération à l'aide d'un permis d'aménager et d'un permis de construire valant division et suite à la modification du PLU en cours (enquête publique du 28/09 au 30/10/2015).

Ainsi, la procédure de ZAC a donc été abandonnée suite à la délibération du conseil municipal du 30/04/2015.

Plan masse 2010 (ZAC)



Plan masse 2015 (permis d'aménager)

Légères modifications du périmètre entre 2010 et 2015 :

- Parcelle supplémentaire – parcelle Clocher (1 017 m²)
- Parcelle supplémentaire – parcelle bassin de rétention (3 000 m²)
- Parcelles abandonnées

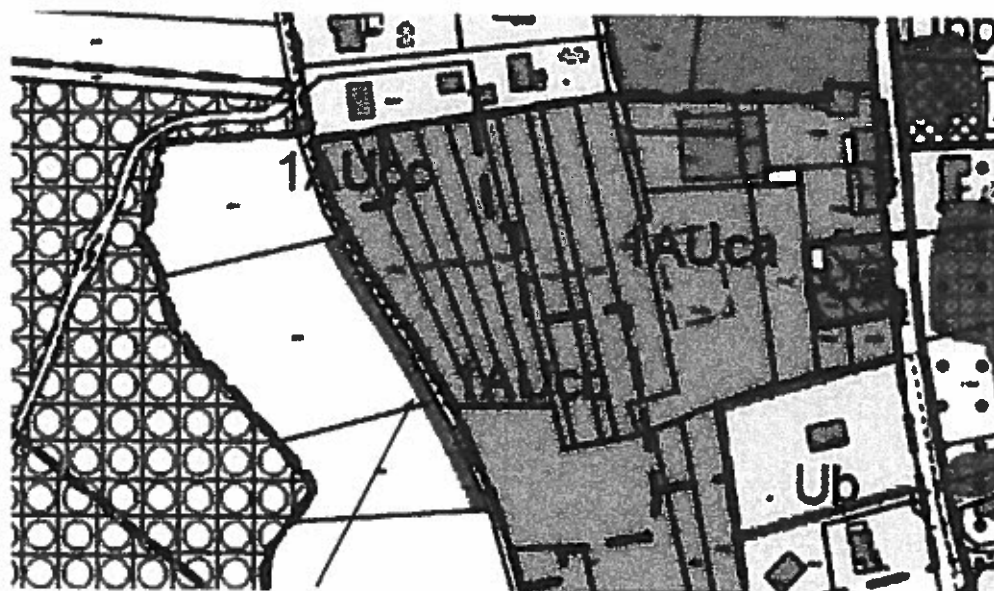
Aujourd'hui, plusieurs arguments laissent à penser que le projet « cœur de village » devrait être dispensé de mise à jour d'étude d'impact voire de nouvelle étude d'impact (puisque le périmètre a été modifié), en effet :

- Les évolutions réglementaires font que la réglementation actuelle n'impliquerait pas une étude d'impact systématique si la procédure de ZAC avait été maintenue,
- La densité de logements a été revue à la baisse entre 2010 et 2015 (106 logements à 79 logements) ce qui est favorable par rapport aux prescriptions du SCOT BUCOPA, d'autant plus que la croissance démographique s'est ralentie ces dernières années (0.8%/an entre 2006 et 2011),
- Le projet ne comporte aucune activités polluantes ou occasionnant des nuisances,
- Le site ne présente pas d'enjeu particulier hormis concernant les eaux superficielles (interception du ruisseau temporaire du Rolion) et souterraines (nappe subaffleurante) mais le projet fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau notamment au titre de la rubrique 2.1.5.0.. Ce dossier (en cours de rédaction) prévoit la rétention des eaux pluviales dans différents ouvrages et des prescriptions particulières de drainage vis-à-vis de la présence de la nappe à faible profondeur,
- Le projet n'est pas situé en zone inondable et n'intercepte pas les périmètres de protection du captage des Verrières,

- La capacité du réseau AEP est suffisante pour alimenter le projet, même en période d'étiage (source : AVP d'Odissée),
- La station d'épuration a été réalisée en 2013 (capacité nominale de 2 500 EH) et est capable de gérer les eaux usées générées par le projet (source : AVP d'Odissée),
- Selon la Mairie, qui a fourni l'historique du site de l'ancienne braderie, le site ne présente pas de pollution du sol,
- La haie boisée présente à l'extrémité Sud-Ouest sera préservée. La haie Ouest sera conservée au maximum avec uniquement une suppression ponctuelle au droit du bassin Ouest. Sachant qu'une réflexion est actuellement en cours par la Mairie pour envisager un accès par l'Ouest (ce qui permettrait de préserver la haie).

Les boisements impactés seront compensés par toute la trame végétale accompagnant le projet ainsi que par un Espace Boisé Classé correspondant à un linéaire boisé à créer à l'Ouest de la haie actuelle.

Il convient de noter que la valeur écologique du réseau de haies présente à l'Ouest du projet s'est vue réduite par le défrichement récent de toute une partie du Bois des Vavres (cf. annexe 5).



*Espace Boisé Classé prévu à l'Ouest immédiat du projet
(extrait du futur PLU modifié, enquête publique en cours)*