CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée une activité de restauration.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ae
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ae – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ae, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ae – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Ae, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

AE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ae – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.)
- les **extensions des constructions* et installations existantes** ayant les destinations* de restauration

Ae – 2.2 Types d'activités

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ae – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- le projet de déviation de Machecoul : 50m de l'axe pour les bâtiments d'activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR

AE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

Ae – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ae – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ae – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ae – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible
- soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

AE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

AE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ae – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

Ae – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

AE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ae – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ae – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

Ae – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.