

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à la totalité du territoire de la commune de Louvigné-de-Bais.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est opposable à toute opération et construction utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du PLU,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage ».
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre types de zones réglementées au titre II du présent règlement:

- Les zones urbaines dites « U », comprenant la zone UC (zone relative au centre bourg ancien), la zone UE (zone relative aux extensions du bourg sous forme d'habitat résidentiel, qui comprend les sous-secteurs UEa où l'assainissement est autonome et UEc relatif au cimetière et son extension), la zone UA (zone à vocation d'activité artisanale) et la zone UL (zone accueillant des équipements publics et collectifs sportifs et de loisir).
- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Elles comprennent la zone 1AUE (à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat), la zone 1AUA (à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'activités artisanales et de services), la zone 2AUE (à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat) et la zone 2AUA (à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités artisanales et de services qui ne peuvent être admises dans les zones d'habitation).
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'habitat diffus en milieu agricole fait l'objet d'un sous-secteur spécifique : Aa.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elles comprennent :
 - La zone NP, à protéger en raison de l'intérêt des milieux naturels (constitué soit d'un site d'intérêt écologique reconnu, soit d'un paysage ayant un intérêt patrimonial ou environnemental, soit d'un secteur lié à la protection des rivières, ruisseaux, fonds de vallée et zone humides où le développement des habitations et de l'activité agricole existante sont autorisés. Ce secteur comprend également la station d'épuration.
 - La zone NC, zone comprenant le site d'exploitation de la carrière ou les secteurs de la carrière ayant été exploités et voués à retrouver un caractère paysager naturel.
 - La zone NL, destinée à l'accueil d'installations de loisirs ayant un faible impact sur le milieu naturel.

Ces zones incluent :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et repérés aux documents graphiques ;
- Des éléments du paysage à protéger conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ;