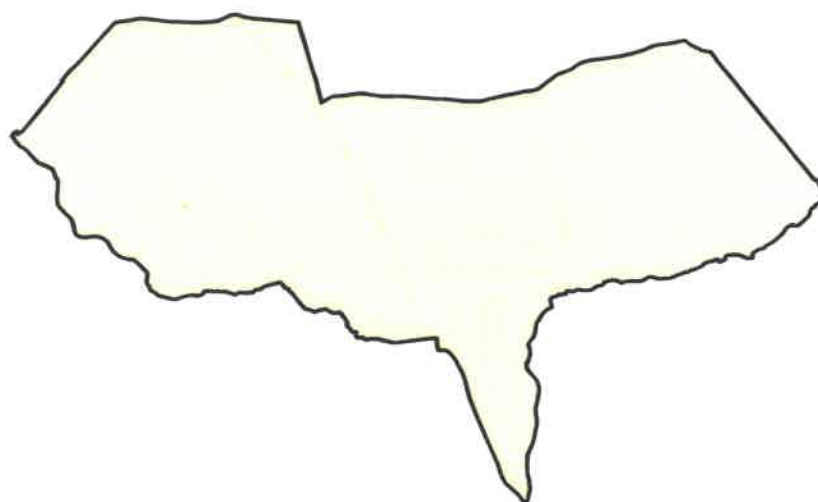




COMMUNE DE SCEAUX-DU-GATINAIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

Objet	Date
Approuvé le	1 SEP 2006
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



Le Maire,
C. PONTLEVÉ



SOMMAIRE

I - HISTORIQUE - EXPOSÉ DES MOTIFS

II - DONNÉES DE BASE:

II.1. Population.

- II.1.1. Évolution démographique.
- II.1.2. Facteurs d'évolution.
- II.1.3. Structure de la population.

II.2. Activités.

- II.2.1. L'artisanat.
- II.2.2. Les commerces.
- II.2.3. Les services.
- II.2.4. L'agriculture.

II.3. Le logement.

- II.3.1. Évolution de la structure du parc.
- II.3.2. Évolution du nombre de logements.
- II.3.3. Taux d'occupation des logements.
- II.3.4. Statut d'occupation des logements.
- II.3.5. Âge et confort du parc.

II.4. Équipements.

- II.4.1. Équipements de superstructure.
- II.4.2. Équipements d'infrastructure.

II.5. État initial de l'environnement.

- II.5.1. Les éléments physiques et biologiques.
- II.5.2. Urbanisation et architecture.
- II.5.3. Sensibilité du site.

III - HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.

- III.1. Données de base.
- III.2. Hypothèses démographiques.
- III.3. Objectifs d'aménagement.
- III.4. Les sites archéologiques.

I - HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE DES P.O.S. et P.L.U.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le P.O.S. de la Commune de SCEAUX DU GATINAIS a été approuvé le 23 avril 1991. Celui-ci qui a été le premier document réglementant l'urbanisation sur le territoire de la commune avait comme principes fondateurs les objectifs d'aménagement suivants:

- 1: protéger les espaces agricoles.
- 2: protéger les espaces naturels, en particulier les espaces boisés et la vallée.
- 3: protéger les sites archéologiques, en particulier celui du Préau.
- 4: organiser l'urbanisation autour du bourg et dans les hameaux.
- 5: créer des possibilités pour les artisans et les activités liées à l'agriculture de venir s'installer à Sceaux du Gâtinais afin d'y créer des emplois.

La présente révision prenant la forme d'un Plan Local d'Urbanisme a été dictée par le besoin de modifier des éléments réglementaires afin de les adapter, d'une part à la réalité des besoins d'aujourd'hui, par ailleurs à les rendre plus lisibles, enfin par l'existence de la loi S.R.U. créant les Plan Locaux d'Urbanisme qui remplacent les Plans d'Occupation des Sols. Cette révision est aussi l'occasion de modifier certaines limites de zone, en affinant leurs périmètres qui tiennent compte des possibilités offertes par le remembrement et de prendre en compte les règles imposées par les textes instituant les P.L.U. particulièrement en ce qui concerne les zones agricoles et les constructions qui ne lui sont pas liées mais disposées sur ce territoire.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, conformément au R.N.U. précise la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement, politique qui reste dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols.

La commune a donc décidé de:

- protéger l'espace du bourg en décidant de règles permettant de pérenniser son architecture et sa continuité urbaine, en lui permettant d'évoluer à l'intérieur des îlots qui le constituent. Il y sera renforcé son rôle central de vie et d'accueil.
- de permettre aux autres zones d'habitation d'accueillir de nouvelles constructions, en tenant compte du fait que l'assainissement dans les zones de hameaux y restera non collectif.
- de permettre à la commune de créer des zones d'urbanisation future à vocation de logements et d'industrie.
- de renforcer l'accueil touristique par l'agrandissement du camping municipal (proximité du site archéologique du Préau).
- de protéger les espaces agricoles qui sont la source principale de revenus de la commune, mais aussi qui "forme" le paysage du territoire.
- de confirmer la mise en valeur la zone de vallée du Fusain.

Incidence du P.L.U. sur l'environnement:

1: Environnement urbain: le P.L.U. renforce le rôle des zones agglomérées (bourg, hameaux) en cernant leurs limites, même si le long de la route de Château Landon un "allongement" des zones a été décidé afin d'intégrer des terrains déjà construits ou de prendre en compte des terrains ne pouvant faire l'objet d'aménagements cohérents autres. Les zones d'urbanisation futures permettent de créer des "réserves" foncières importantes pour les années à venir, ce qui permet une grande pérennité de la zone agricole.

2: Environnement naturel: qu'il soit agricole, boisé ou de vallée, celui-ci est protégé; on notera que si la zone agricole diminue par rapport à l'ancienne zone NC, cela est dû à la création des zones de hameaux situés en son sein, et à l'agrandissement de la zone naturelle. Les zones boisées ont été préservées en tenant toutefois compte du remembrement.

II - LES DONNÉES DE BASE.

II.1. POPULATION.

La Commune de SCEAUX-DU-GATINAIS a vu sa population régresser de 1962 à 1990 pour se redresser en 1999. A cette date, en effet la population de Sceaux est de 488 habitants

II.1.1. Les facteurs d'évolution :

Jusqu'en 1990, les naissances étaient de beaucoup inférieures aux décès (60 décès pour seulement 21 naissances). Entre 1990 et 1999, le nombre de décès est le même (60), mais le nombre de naissances a progressé passant à 52 entre 1990 et 1999.

Cette amélioration et le solde migratoire positif permet à la population de progresser pour la première fois depuis au moins 1962 (solde migratoire supérieur à la moyenne sur l'ensemble du département du Loiret)

	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99	90-99 LOIRET
taux variation annuel (en % par an)	-2,00	-2,60	-1,00	-1,18	0,98	0,70
taux variation annuel du au mouvement naturel (% par an)	-0,38	-0,69	-0,72	-0,49	-0,20	0,42
taux variation annuel du au solde migratoire (% par an)	-1,61	-1,96	-0,26	-0,16	1,16	0,28

(source INSEE)

II.1.2. Structure de la population :

Structure par âge:

ANNÉE	1968		1975		1982		1990		1999	
	Nb Hab.	%	Nb Hab.	%	Nb Hab.	%	Nb Hab.	%	Nb Hab.	%
0 - 19 ans	139	22,9	107	21,2	92	19	81	18	115	24
20 - 64 ans	346	56,9	278	55,2	248	52	203	45		
20 - 59 ans									233	47
65 ans et +	123	20,2	119	23,6	133	29	163	37		
60 ans et +									140	29
TOTAL	608	100	504	100	473	100	447	100	348	71

La répartition des différentes classes d'âge a connu une nouvelle évolution par rapport aux années précédentes. On note :

- que la diminution du nombre des jeunes de moins de 20 ans a évolué de façon négative jusqu'en 1990 et a augmenté de façon très importante (le taux -24%- est supérieur à 1968); l'indice de jeunesse (part des 0-19 ans par rapport aux 60 ans et plus) est de 0,83 et reste faible par rapport à la totalité du département du Loiret (1,21) et à la France (1,15). Il est cependant en très fort accroissement par rapport à 1990 (0,50).
- une très grande diminution de la population des classes d'âge médianes jusqu'en 1990, puis une réaugmentation depuis.
- une très forte augmentation de la population des plus de 65 ans jusqu'en 1990, puis une diminution depuis (qui de plus est une tranche d'âge "ramenée" à 60 ans).

En conclusion, entre 1982 et 1990, la population a vieilli fortement et les migrations négatives sont très importantes. Cependant, cette tendance s'est grandement inversée entre 1990 et 1999, la population de Sceaux du Gâtinais retrouvant en 9 ans la population qu'elle avait en 1975 (augmentation de plus de 10%).

Cette croissance enfin retrouvée est due à une nouvelle population qui s'est installée dans les hameaux, principalement par l'acquisition et la réhabilitation de bâtiments anciens.

Taux d'activité et population socio-professionnelle (actifs ayant un emploi):

	1968		1975		1982		1990					
	POP	dont actifs	POP	dont actifs	POP	dont actifs	POP	dont actifs				
les actifs à SCEAUX		nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%			
Hommes				146		120		95				
Femmes				78		64		75				
Total	608	293	48	504	224	44	473	184	39	447	170	34

En 1982, on comptait, sur la commune de SCEAUX-DU-GATINAIS, 184 personnes actives soit seulement 39% de la population totale contre 224 actifs en 1975 qui représentaient alors 44 % de la population communale. Cette proportion d'actifs par rapport à la population totale a encore diminué dans la période 1982 / 1990 pour tomber à seulement 34% en 1990 (on notera cependant que la proportion de femmes actives par rapport au nombre d'hommes a augmenté passant de 35 % pour les deux recensements précédents à 44% en 1990).

Le canton de Ferrières en Gâtinais dont fait partie Sceaux du Gâtinais comptait par comparaison, 38% d'actifs en 1990.

II.2. LES ACTIVITÉS.

II.2.1. L'artisanat et l'industrie.

L'activité artisanale et industrielle est essentiellement liée à l'agriculture. On trouve des silos de la CAPROGA et de la CERAPRO, une entreprise de stockage d'engrais liquide et un garage d'entretien et de réparation de matériel agricole. Ce constat existait déjà lors l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols, il y a 15 ans. On ne peut donc constater que très peu d'évolution, hors l'existence d'une entreprise de vente en gros de menuiseries.

II.2.2. Les commerces.

Les commerces, déjà peu nombreux en 1990, ont quasiment tous disparu depuis; il reste une charcuterie et un bar restaurant permettant l'existence d'un dépôt de pain, dont la Commune a permis l'installation grâce à une opération cœur de village (Îlot du Marais) réalisée avec l'aide de la Région Centre.

II.2.3. Les services.

Pour ce qui est des services, la Commune reçoit un Bureau de poste à temps partiel (toujours dans le cadre de l'îlot du Marais). Par tradition, la Caisse Locale d'Assurance Mutuelle Agricole reste implantée à Sceaux.

II.2.4. L'agriculture:

Sur la commune deux types de sols peuvent être distingués:

- dans la vallée du Fusain: tourbes et sols de texture argilo-limoneuse reposant sur un niveau argileux peu profond (20/30cm). Ce sont des sols hydromorphes difficiles à cultiver (praticabilité des parcelles limitée par l'humidité).
- sur le plateau: limons et limons argileux ou sols argilo-calcaires.

Sols présentant localement des caractéristiques hydromorphes ou un caractère séchant.

Au niveau des aménagements hydrauliques et des cultures, il en découle les contraintes suivantes:

- en vallée, aptitude à la production d'herbe et si les sols sont sains, de maïs.
- sur le plateau et ses rebords: aptitude aux cultures végétales avec des besoins en drainage dans la partie ouest de la commune et une bonne valorisation de l'irrigation quand elle existe.

La structure parcellaire du foncier agricole est très contrastée bien que l'on ne trouve pas de grandes parcelles supérieures à 10 hectares sur la commune: au micro-parcellaire de la vallée du Fusain qui n'a pas été remembrée et ne le sera pas encore, s'opposent les structures du plateau bien desservies en chemins d'exploitation mais avec des parcelles trop petites (îlots de culture de 2 à 3 hectares en moyenne).

Un remembrement dont la phase finale vient d'être réalisée est en cours d'application, ce qui augmente les surfaces moyennes des îlots de culture.

II.3. - LE LOGEMENT

II.3.1. Évolution de la structure du parc.

Depuis 1968 jusqu'en 1990, le nombre total de logements n'a cessé de diminuer, une stabilisation se faisant sentir depuis 1975.

II.3.2. Évolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
TOTAL LOGEMENTS		335	336	329	334
Dont: NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	231	205	200	194	202
VARIATION ABSOLUE NOMBRE DE RP		(-)26	(-)5	(-)6	8
Dont: RÉSIDENCES SECONDAIRES			96	102	97
Dont: LOGEMENTS VACANTS			40	33	35

Source INSEE.

On notera une quasi stabilité du nombre total de logements se répartissant en une très légère progression du nombre de résidences principales, d'une très légère baisse du nombre de résidences secondaires et de la stabilité des logements vacants (ceux-ci ont été comptés à 12 rien que dans le bourg).

Il est être précisé par ailleurs qu'il a été réhabilité sept logements locatifs sociaux (deux d'une part, et 5 dans l'îlot du Marais, d'autre part) depuis 1990, type de logements qui n'existait pas auparavant. De plus, on l'a dit, des réhabilitations dans les hameaux ont eu lieu et ont amené une population nouvelle.

Cependant, la création de terrains à construire reste nécessaire. Les modifications apportées au zonage vont dans ce sens, bien que la préoccupation première ait été de mieux organiser les zones de hameaux et le long de la vallée à l'est.

II.3.3. Le statut d'occupation des logements (résidences principales) (source INSEE)

	PROPRIÉTAIRE OCCUPANT		LOCATAIRE		AUTRE	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
R.P. en 1990	156	80,00	18	10,00	20	10,00
R.P. en 1999	165	81,70				

La majorité des habitants de SCEAUX-DU-GATINAIS est propriétaire de leur logement (81,70%), ce qui est habituel pour une petite commune rurale.

II.3.4. Âge et confort du parc de logements (source INSEE)

Année d'achèvement :

		TOTAL LGTS	AVANT 1949	1949-74	1975-81	1982-89	1990-99
REC 99	NB	334	256	26	9	26	17
	%	100	76,60	7,80	2,70	7,80	5,1

Le parc de Sceaux du Gâtinais est ancien, ce qui confirme l'insuffisance du renouvellement. Pour rappel, le détail du recensement de 1975 montrait que 85,4 % des logements recensés à cette époque étaient antérieurs à 1914.

Le nombre de bâtiments nouveaux est seulement de 17 entre 1990 et 1999 (2 par an environ) pour 26 logements pendant la période précédente (soit presque 3 par an environ); ceci représente un taux plus faible de plus de la moitié par rapport au département du Loiret et au pays. Il convient de préciser qu'il n'y avait aucun document d'urbanisme dans la période précédente, ce qui a laissé le champ libre au mitage.

Selon les données de la commune, les nouveaux arrivants, y compris dans la période postérieure à 1999, ont choisi de réhabiliter des bâtiments anciens dans les écarts et les hameaux. Si la nouvelle attractivité de la Commune est patente, elle ne se manifeste que très peu à travers la construction de bâtiments neufs.

II.4. LES ÉQUIPEMENTS

II.4.1. Équipements de superstructure

ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS :

La mairie située en plein centre bourg est typique des bâtiments administratifs publics de l'époque III^e République.

Bureaux de poste: il y a moins de 10 ans le bureau de poste était situé dans un bâtiment indépendant rue du Pont. Désormais, il se situe en rez de chaussée d'un des bâtiments de l'îlot du Marais participant à son dynamisme.

ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :

La commune de SCEAUX-DU-GATINAIS possède une école qui est passée à trois classes depuis la rentrée scolaire 2004 / 2005. L'école de Sceaux est associée à celle de Lorcy, commune située de l'autre côté de de Corbeilles en Gâtinais, dans le cadre d'un S.I.I.S. créé en 1988. Un service cantine est assuré, mais celle-ci ne répond plus aux normes d'hygiène. Des travaux de remise en état pourraient avoir lieu, mais la Commune ne décidera de s'engager qu'après avoir la certitude de la pérennité de l'école.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS:

Il existe un terrain de tennis extérieur ainsi qu'une zone de détente au bord de la rivière Le Fusain, à proximité du bourg. La commune souhaite agrandir cette zone pour y créer en particulier un terrain de foot ball. depuis ce terrain un chemin de promenade le long du Fusain sera créé.

Un terrain de camping aménagé et coquet situé à proximité des espaces de loisirs ci-dessus nommés est ouvert lors de la saison estivale; son succès conduit la collectivité à prévoir son agrandissement (emplacement réservé).

ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS :

Les communes de Sceaux du Gâtinais et Courtempierre, commune limitrophe, ont créé une salle polyvalente en 1988, salle pouvant recevoir bals, congrès et sports au sol (danse, judo, gymnastique). Cette salle a fait l'objet d'un agrandissement en 2002, ce qui montre son utilité et le dynamisme des associations des deux communes.

II.4.2. Les réseaux

RÉSEAU EAU POTABLE :

Un forage alimente la Commune ainsi que celle de Courtempierre, tous deux regroupées à l'intérieur d'un syndicat intercommunal. Depuis l'application du P.O.S., le périmètre de protection du captage a été créé. Le zonage du P.L.U. a pris en compte cette protection, interdisant toute construction ou aménagement nécessitant un assainissement autonome, l'assainissement public n'existant pas encore.

Par ailleurs, la Commune a entamé une étude concernant la protection incendie, celle-ci étant insuffisante dans nombre d'écarts et de hameaux. Ceci conduira probablement à un renforcement du réseau au fil des ans.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES :

Le réseau d'assainissement eaux usées à SCEAUX-DU-GATINAIS n'existe toujours pas. Une étude d'assainissement a eu lieu récemment et pourrait conduire à la mise en œuvre d'un réseau public aux alentours de 2010. Ce réseau ne concernera que le bourg.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Le réseau existant est essentiellement agricole : un ensemble de fossés, généralement busés ou non, traverse la commune pour s'écouler dans le Fusain.

Il existe un réseau busé dans une partie du bourg.

Toute urbanisation d'une certaine importance devra être liée avec la création d'exutoires adaptés afin d'éviter les problèmes de débordement liés à un réseau sous dimensionné.

II.5. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.5.1. Éléments physiques et biologiques.

Le relief

La commune de SCEAUX-DU-GATINAIS est très longue et proportionnellement peu large. Elle s'étend essentiellement le long de la rive gauche du Fusain, faisant une excroissance côté sud le long du Petit Fusain. On peut essentiellement la diviser en deux secteurs de relief:

1° le secteur du Fusain et du Petit Fusain.

2° le secteur des plateaux au nord.

Le relief est peu marqué, les altitudes variant de 79 à 99 mètres NgF.

Il n'y a pas de zone inondable définie. La DDAF propose de "retenir la connaissance des anciens de la commune, des archives et des zones humides caractérisées par des plantes typiques des milieux humides, telles que les roseaux"

Géologie-Pédologie

Voir à II.2.4. ci-avant.

L'essentiel des hameaux et le bourg se situent en vallée sur la frange alluvions/calcaire du Gâtinais.

Hydrographie

Le Fusain s'écoule vers Château Landon selon une direction sensiblement ouest-est. Le Petit Fusain qui suit une direction sud-nord, se jette dans le Fusain en limite de Courtempierre.

Le fond de vallée du Fusain, en particulier son tracé à l'est du bourg est très marécageux et malgré différentes tentatives, n'a jamais été réellement conquis par l'agriculture. C'est un ensemble encore assez naturel qui abrite une faune sauvage et qu'il convient de préserver.

La couverture végétale

La couverture végétale est de deux ordres:

- les plantations de la vallée qui allient quelques peupleraies (dont certaines mise à mal par la tempête de décembre 1999) à une végétation plus sauvage où la nature reprend ses droits (friches, taillis, joncs);
- les bois sur le plateau, en particulier à l'est de la commune, en frange de Seine-et-Marne classée zone verte, au milieu d'une zone propice à l'agriculture.

Zone dite "Natura 2000":

Actuellement la DIREN a proposé qu'une zone de très faible importance soit classée en "proposition de site d'intérêt communautaire NATURA 2000". Dans l'état actuel, aucun document précisant clairement les parcelles concernées n'a été fourni. Dans le cas où cette procédure irait à son terme c'est au moment de l'élaboration du document d'objectifs que sera précisé le périmètre à une échelle plus fine.

II.5.2. Urbanisation et architecture

II.5.2.1. L'urbanisation de SCEAUX-DU-GATINAIS a toujours été en rapport avec la vocation agricole de la commune; on y trouve:

- les hameaux qui abritent des fermes en activité ou non.
- le bourg qui lui aussi abrite de nombreuses fermes et dont l'importance a grandi au XIX^e siècle avec l'exploitation de la distillerie aujourd'hui abandonnée.

Les hameaux sont situés de long de la vallée à l'est du bourg et une urbanisation linéaire le long de la route de Château Landon s'est fait jour.

A l'ouest, les hameaux sont plus éloignés du Fusain, mais suivent les lignes de pente; les fossés transversaux à la rivière les traversent souvent avant de se jeter dans celle-ci. Quelques maisons individuelles se sont construites dans ces hameaux. C'est aussi dans ces secteurs que l'on note une "renaissance" des bâtiments anciens réhabilités et reconvertis en habitations.

II.5.2.2. L'architecture de Sceaux du Gâtinais est de deux types:

- l'architecture vernaculaire des fermes, très classique, faite de grands bâtiments de pierre essentiellement, parfois agrémentés de briques et clôturés de murs en pierres de grande hauteur (2 mètres environ minimum).
- l'architecture "bourgeoise" du Centre bourg où des maisons construites du temps de la splendeur économique de Sceaux du Gâtinais est en fait le centre avorté de ce qui aurait pu devenir une bourgade plus importante.

II.5.3. La sensibilité du site

La quasi-totalité du paysage communal présente une grande sensibilité sur le plan des paysages. Il n'est cependant pas question de vouloir figer l'espace dans son état actuel, d'autant que la commune a besoin d'évoluer donc de construire pour survivre. Le paysage n'a pas eu le temps d'être déprécié par des constructions sauvages. Peu de mitage donc et le P.A.D.D. précise la politique de la Commune en insistant sur le bourg et ses alentours ainsi que dans les zones de hameaux.

II.5.4. Les sites archéologiques.

Un certain nombre de sites de grand intérêt archéologique existe sur le territoire communal. Ceux-ci d'époques romaine et mérovingienne font l'objet d'une attention soutenue de la part de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Pas moins de 61 connaissances de sites ou indices archéologiques ont été relevés sur la totalité du territoire.

Le site du Préau est bien sûr le plus notable de ceux-ci; situé à l'est du bourg près de la route de Château Landon, il fait l'objet d'un classement Monument Historique qui institue un périmètre de protection de 500 mètres autour de ce monument. Par ailleurs une zone de site a été instituée au P.O.S. zone reprise sur ses principes dans l'actuel P.L.U. dont le périmètre est adapté en fonction du remembrement.

III - HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

III.1. DONNÉES DE BASES

Les caractéristiques sous-démographiques qui serviront de base à cette étude sont les suivantes :

- SCEAUX-DU-GATINAIS a connu une décroissance démographique constante depuis 1962 au moins, avec une légère décélération jusqu'en 1990 et une "réactivation" depuis 1990 grâce à l'attrait des hameaux.
- la population a vieilli, mais l'on voit aussi une tendance au rajeunissement; la création d'une nouvelle classe (attention néanmoins; il s'agit de deux communes non limitrophes) confirme le rajeunissement entamé.
- l'agriculture reste l'activité de base et doit être pérennisée; on rappellera encore le remembrement qui vient d'être réalisé.
- l'urbanisation reste toujours à faire en se focalisant sur les hameaux et la périphérie du bourg, celui-ci ne recevant toujours pas de réseau d'assainissement public ce qui bloque pour l'instant certaines possibilités d'évolution.
- la politique de la commune a été volontariste pour ce qui est de la sauvegarde du patrimoine et de l'activité du centre bourg. La mairie se heurte néanmoins à certaines difficultés en ce qui concerne la mise en place d'un passage à l'acte concernant les zones d'urbanisation future.

III.2. HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES.

Pour les raisons explicitées ci-avant, il n'est pas utile de retenir des hypothèses démographiques. Seul, le principe de créer des possibilités foncières doit être retenu.

Cependant, il convient de noter que le secteur Montargois attire de plus en plus de résidents de la région parisienne car le coût des terrains dans les départements de l'Île de France devient extrêmement élevé. Ce constat permet d'espérer que Sceaux peut être de plus en plus recherché.

III.3. OBJECTIF D'AMENAGEMENT

III.3.1. Les objectifs d'aménagement sont développés dans le P.A.D.D. On rappellera qu'ils ont été ceux du P.O.S. de 1991 et qu'ils restent entièrement d'actualité:

- 1: protection des espaces agricoles.
- 2: protection des espaces naturels.
- 3: protection du site archéologique du Préau.
- 4: organiser l'urbanisation dans les hameaux et autour du bourg.
- 5: créer des possibilités pour les artisans et les activités liées à l'agriculture de venir s'installer à sceaux du Gâtinais.

III.3.2. Les différentes zones :

- a) La zone UA :
Elle correspond au centre du bourg
- b) La zone UB :
Elle correspond à une zone d'extension récente.
- c) La zone UC :
Elle correspond aux zones de hameaux; ceux-ci étant de structures très différentes, il existe de nombreux secteurs de zone.
- d) La zone UD :
Elle correspond aux petits éléments d'architecture disposés au milieu de la zone agricole, mais liés à elle, soit parce que ils ont été construits à une époque antérieure à la mise en place du P.O.S., soit parce qu'il s'agit d'anciens bâtiments de ferme reconvertis.
- e) La zone UI :
Elle correspond à l'ancienne distillerie (zone où des activités pourraient prendre place immédiatement) et à la zone anciennement classée d'urbanisation future à vocation industrielle et désormais occupée.
- f) Les zones d'urbanisation future (AU) situées en limite du bourg ainsi que dans un hameau, soit 3 zones au total.

- g) La zone d'urbanisation future à vocation d'activité (AUi) située au nord de la zone UI.
- h) La zone agricole (A) constitue l'essentiel du territoire communal et est consacrée à l'agriculture. On y trouve une partie des espaces boisés à protéger.
- i) La zone de site 1N située, d'une part le long du Fusain afin de préserver cette petite vallée, et d'autre part sur le plateau sud afin de préserver la vue de l'approche du bourg.
- j) La zone de site 2N liée au site archéologique du Préau.

Les surfaces se répartissent ainsi :

ANCIEN DOCUMENT (P.O.S.)		NOUVEAU DOCUMENT (P.L.U.)	
<u>ZONES URBAINES</u>			
Zone UA	10,50 ha	Zone UA	14,60 ha
Zone UB	1,10 ha	Zone UB	1,20 ha
Zone UC	24,50 ha	Zone UC	47,50 ha
		Zone UD	13,10 ha
Zone UI	3,30 ha	Zone UI	6,50 ha
<u>TOTAL ZONES URBAINES</u>	<u>39.40 ha</u>		<u>82.90 ha</u>
<u>ZONES NATURELLES</u>			
Zone NA	11,30 ha	Zone AU	13,00 ha
Zone NAi	4,60 ha	Zone AUi	3,50 ha
Zone NC	2641,00 ha	Zone A	2 582,80 ha
Zone 1ND	425,70 ha	Zone 1N	439,80 ha
Zone 2ND	50,00 ha	Zone 2N	50,00 ha
<u>TOTAL ZONES NATURELLES</u>	<u>3132.60 ha</u>		<u>3 089.10 ha</u>
TOTAL COMMUNE		3 172,00 ha	

III.4. COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET PRESCRIPTIONS LÉGALES

Les dispositions du présent PLAN LOCAL D'URBANISME sont compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et les prescriptions prises pour leur application, mentionnées aux articles L111-1-1 et L 121-1, respectant les servitudes d'utilité publique, et ne compromettent pas la mise en œuvre des projets d'intérêt général.