

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La première étape de l'élaboration d'un document d'urbanisme consiste à considérer toutes les dimensions actuelles du territoire. Véritable photographie de la Communauté de Communes, le **diagnostic territorial** permet de comprendre le contexte local et les données statistiques, d'identifier les atouts et les faiblesses et de dresser les premiers enjeux du PLUi. C'est en comprenant les rouages passés et contemporains qu'il est ensuite possible d'imaginer l'avenir.

Vous pouvez retrouver le diagnostic complet sur le site internet de la Communauté de Communes (www.comcompsv.fr/diagnostic-plui_fr.html). Ci-dessous, vous en retrouverez les grandes lignes.



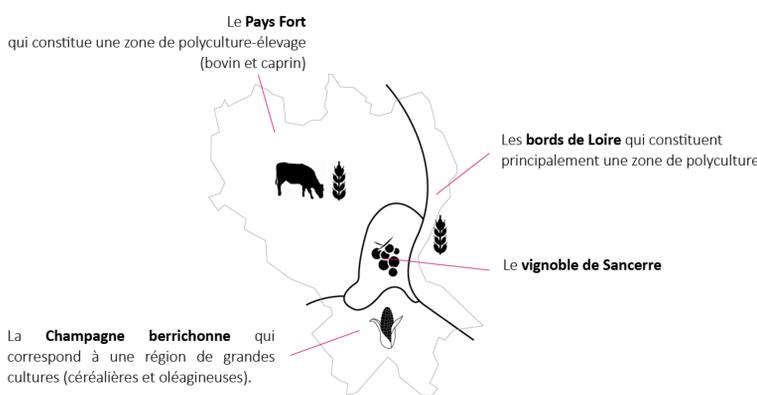
Un territoire d'attaches



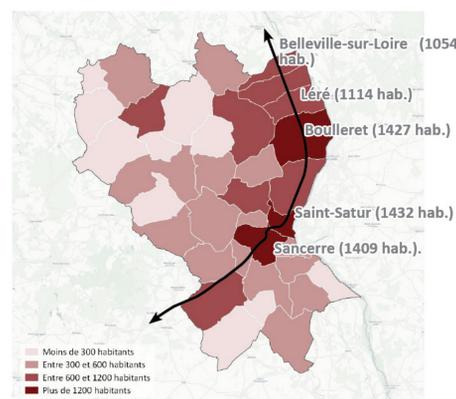
- Un **relief marqué** ouvrant des perspectives vers de larges points de vue ;
- Un **réseau hydrographique dense** articulé principalement autour de la Grande Sauldre, de la Vauvise et de la Loire ;
- Une **biodiversité et des milieux riches** qu'il s'agit de maintenir et de préserver ;
- Des **formes urbaines qui s'adaptent au socle géologique** (implantation en fond de vallon, sur des points hauts, à flanc de coteau ou le long des voies d'eau) et des constructions locales avec des **matériaux typiques** et une architecture traditionnelle ;
- Des **risques naturels** limitant certaines occupations et utilisations du sol (inondation, gonflement des argiles, coulées de boue, etc.).

Un territoire aux spécificités marquées

- Une **agriculture aux pratiques et spécificités diverses** qui dessinent le territoire;



- Des **paysages variés** (on compte 8 unités paysagères) liés aux ressources naturelles et à leur utilisation (pratiques anthropiques) ;
- Une présence humaine qui s'organise sur un **axe principal concentrant les activités et la population** (mais engendrant également quelques nuisances) ;
- Une **centrale nucléaire** qui génère près de 800 emplois et influence la démographie et l'urbanisation.

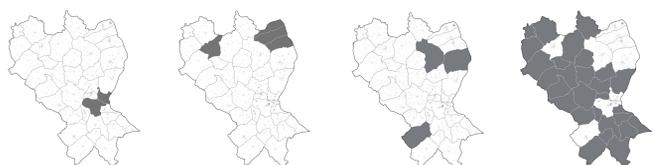


- Des **milieux naturels riches participant à la Trame Verte et Bleue** (continuités écologiques terrestres et aquatiques) : 4 zones Natura 2000, 26 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), 1 réserve naturelle et des dizaines de corridors écologiques.

Un territoire partageant des dynamiques communes

- Une **armature à quatre niveaux**, support d'une vie de proximité et générant une mixité fonctionnelle ;

Un pôle principal (Sancerre/Saint-Satur) **Des pôles relais** (Vailly, Belleville, Sury-près-Léré, Léré) **Deux pôles de proximité** (Veaugues, Boulleret) **Des villages** (les autres communes)



- Des **commerces, services et équipements maillant le territoire** de manière complète mais restant à renforcer ;
- Une armature génératrice de déplacements au quotidien majoritairement effectués en voiture (80,5%).

- Une **économie portée par les productions locales** avec une agriculture pourvoyeuse d'emplois ;
- Une **attractivité touristique forte**, support de développement et animée par des richesses locales (Loire, canal latéral, gastronomie, paysages, patrimoine,...) ;
- Une **démographie en baisse** et une **population vieillissante** ;
- Une **taille des ménages qui diminue** ;
- Un **parc de logements neufs qui continue de croître** mais un nombre de logements vacants en hausse, dû à la présence d'habitations anciennes ne répondant plus aux besoins.

