

Commune d'Irai

Elaboration d'une carte communale

Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil Municipal du 25 Mars 2009
Approuvant la carte communale
IRAI le 6 JUILLET 2009
Le Maire,

G.SIGONNEY



Reçu à la Sous-Préfecture
de MORTAGNE-AU-PERCHE

LE

- 7 JUIL. 2009



COMMUNE D'IRAI

Reçu à la Sous-Préfecture
de MORTAGNE-AU-PERCHE
LE 12 JUIN 2009

Reçu à la Sous-Préfecture
de MORTAGNE-AU-PERCHE
LE 23 JUIN 2009

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
approuvant la carte communale.

Irai le

Signé le Maire

Cabinet Sulon paysagisme et urbanisme 54 Bd Lenoir Dufresne 61000 ALENCON
Tél. : 02 33 31 88 70 e-mail : michel.sulon@orange.fr

mars 2009

SOMMAIRE

Introduction	1
Le contexte d'élaboration de la carte communale	1
Les principes fondamentaux d'un document d'urbanisme	1
<i>L'article L-110 du code de l'urbanisme</i>	1
<i>Le développement durable</i>	1
<i>Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme</i>	2
I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	3
<u>1. Positionnement de la commune dans le territoire</u>	4
1.1 Situation générale	4
1.2 Organisation territoriale	5
<i>Le canton</i>	5
<i>La communauté de communes</i>	5
<i>Le Pays d'Ouche</i>	7
1.3 Bassin de vie	8
<u>2. Approche économique</u>	9
2.1 La population active	9
2.2 L'emploi	11
2.3 Structuration de l'économie locale	12
<i>Le contexte économique en région de L'Aigle</i>	12
<i>Les activités dans la commune d'Irai</i>	13
<i>L'agriculture</i>	14
<u>3. Evolution démographique</u>	16
3.1. Composantes de l'évolution démographique	16
3.2 Répartition de la population par tranches d'âges	18
3.3 Caractéristiques des ménages	19

<u>4. Les caractéristiques du parc de logements</u>	20
4.1. Composition du parc	20
4.2 Statut d'occupation des logements	21
4.3 Age du parc	22
4.4 Confort des logements	23
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	24
<u>1. Le cadre physique</u>	25
1.1 Topographie	25
1.2 Géologie	26
1.3 Climat	27
1.4 Hydrographie	28
<i>Le réseau communal</i>	28
<i>Le SDAGE du bassin Seine-Normandie</i>	29
<i>Le SAGE du bassin de l'Avre</i>	29
1.5 Les risques naturels	31
<i>Le risque inondation</i>	31
<i>Le risque de mouvements de terrain</i>	33
<i>Les cavités</i>	34
1.6 Pollution	35
<i>Sites pollués</i>	35
<i>Le plomb</i>	35
<u>2. Le patrimoine naturel</u>	36
2.1 Les ZNIEFF	36
<i>Forêts domaniales du Perche et de la Trappe (ZNIEFF de type 1)</i>	36
<i>Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche (ZNIEFF de type 2)</i>	39
2.2 La ZICO des forêts du Perche	42
2.3 La ZPS des forêts et étangs du Perche	45
<u>3. Le patrimoine paysager</u>	48
3.1 Les entités paysagères dans la région de L'Aigle	48
<i>La forêt du Perche</i>	48
<i>Le Pays d'Ouche</i>	49
3.2 Les éléments constitutifs du paysage sur la commune	50
3.3 La charte paysagère du Pays d'Ouche	52

III. ANALYSE URBAINE	55
<u>1. paysage urbain</u>	56
1.1 Répartition du bâti sur le territoire communal	56
<i>Les espaces urbanisés</i>	56
<i>Morphologie du bourg</i>	60
1.2. Patrimoine culturel	64
<i>Caractéristiques du bâti</i>	64
<i>Patrimoine architectural</i>	66
<i>Patrimoine archéologique</i>	68
<i>Patrimoine industriel</i>	70
<u>2. Gestion des équipements et services publics</u>	71
2.1. Gestion des réseaux	71
<i>Réseau viaire</i>	71
<i>Réseau électrique</i>	71
<i>Réseau d'eau potable</i>	71
<i>Réseau d'eaux usées</i>	71
<i>Réseau d'eaux pluviales</i>	71
2.2. Gestion des déchets	72
<u>3. Les servitudes d'utilité publique</u>	73
IV. SYNTHÈSE	74
<u>1. Les principaux constats</u>	75
<u>2. Les enjeux sur le territoire communal</u>	76

Introduction

Le contexte d'élaboration de la carte communale

La commune d'Irai, par délibération du conseil municipal, a décidé d'élaborer une carte communale, un document d'urbanisme destiné aux communes aux enjeux limités d'aménagement du territoire .

Ce document précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et délimite les secteurs constructibles et les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Il peut préciser la localisation d'un secteur réservé à l'implantation d'activités. Il peut également délimiter, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant n'est pas autorisée.

La carte communale ne comporte pas de règlement spécifique, les permis de construire sont délivrés sur le fondement du règlement national d'urbanisme et d'autres règles du code de l'urbanisme.

La carte communale doit respecter les équilibres du concept de "développement durable".

Les principes fondamentaux d'un document d'urbanisme

Article L-110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le développement durable

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. Il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait pas en compte ni le caractère limité des ressources ni les effets de cette croissance en matière de pollutions, de nuisances ou de déséquilibres. L'idée forte mise en avant est que les déséquilibres constatés ne sont pas simplement écologiques, mais également économiques et sociaux. Ce principe est repris par les lois d'urbanisme d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouvellement de la planification induit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU). La loi SRU est l'occasion de développer de façon mieux équilibrée le devenir de nos territoires urbains et ruraux.

De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouve-

lables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures. Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.
- L'équité et la cohésion sociale.
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux :

- Un étalement urbain non maîtrisé qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales.
- Une fracture physique et sociale qui s'accroît au sein des villes et agglomérations.
- Une surconsommation des espaces naturels et ruraux, une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.).

La loi place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les projets d'aménagement et de développement durable. Il apparaît dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les principes de développement durable à respecter dans les documents d'urbanisme

L'article L 121-1 de la loi SRU, conformément à l'article L-110 du Code de l'environnement, définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme, notamment :

- « **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »

- « **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et de la gestion des eaux. »

« **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Positionnement de la commune dans le territoire

Irai est traversée par la RD 918 L'Aigle - Mortagne-au-Perche (axe d'intérêt régional), qui la relie à la RN 138 et à la RN 12, deux axes majeurs de la circulation routière.

1.1. Situation générale

La commune d'Irai se situe à l'Est du département de l'Orne.

Elle est éloignée de :

- 6,5 Km de L'Aigle,
- 24 Km de Mortagne-au-Perche,
- 21 Km de Verneuil-sur-Avre.

Elle est limitrophe de : Crulai, Vitrai-sous-L'Aigle, les Aspres, Beaulieu et Randonnai.

La superficie de la commune est de 14,85Km² pour une population de 535 habitants (recensement de 2006).



1.2. Organisation territoriale

Le canton

La commune fait partie du canton de L'Aigle qui regroupe 14 communes :

- Beaufai
- Saint-Symphorien-des-Bruyères
- Saint-Martin-d'Ecublei
- Saint-Sulpice-sur-Risle
- Rai
- L'Aigle
- Aube
- Ecorcei
- Saint-michel-Tuboeuf
- Saint-Ouen-sur-Iton
- Chandai
- Vitrai-sous-L' Aigle
- Crulai
- Irai

La Communauté de communes du Pays de l'Aigle

La communauté de communes regroupe les mêmes communes que le canton, auxquelles s'ajoute la commune de la Chapelle-Viel. L'ensemble regroupe près de 20 000 habitants.

C'est en 1994 que les 15 communes ont décidé de se regrouper afin de former la communauté de communes du Pays de L'Aigle. Organisée autour d'un pôle économique et urbain important, la structure travaille essentiellement au développement économique, bénéficiant de la proximité de Paris.



Compétences obligatoires

Economie : aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques d'intérêt communautaire, actions de développement économique

Aménagement de l'espace : schéma directeur et schéma de secteur, aménagement rural, ZAC d'intérêt communautaire.

Compétences facultatives

Tourisme-loisirs : projets de développement touristique (promotion, aménagement, accueil et hébergement)

Sports : études, réalisation, fonctionnement et entretien d'équipements sportifs nouveaux à vocation intercommunale et des piscines existantes.

Environnement et cadre de vie : préservation et mise en valeur des espaces naturels, schémas d'assainissement et SPANC, collecte et traitement des ordures ménagères, transports, paiement du contingent départemental d'incendie.

Logement : politique de logement social d'intérêt communautaire, actions en faveur du logement des personnes défavorisées, lancement d'une OPAH.

Accueil des gens du voyage : études d'implantation et réalisation de terrain(s) d'accueil.

Politique sociale : gestion de l'aide sociale via le CIAS.

Voirie : création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire.

Le Pays d'Ouche

Un pays, c'est :

- ◆ Un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale. Un lieu d'action collective qui fédère des communes, des groupements de communes, des organismes socio-professionnels, des associations autour d'un projet commun de développement.
- ◆ Un niveau privilégié de partenariat et de contractualisation qui facilite la coordination des initiatives des collectivités, du Département, de la Région, de l'État et de l'Europe en faveur du développement local.
- ◆ Un outil d'optimisation et de synergie de recherche de financements.

Description du territoire

Nombre de communes : 47

Ville principale : L'Aigle

Population sans double compte : 28 595 hab. (en 1999)

Densité : 45 hab./km²

Superficie : 634 km²

Les grands axes qui ont fait consensus lors de la réflexion menée sur les actions à mener par le Pays sont :

- ◆ Un territoire à la jonction de différentes contrées : concevoir le projet de territoire comme un projet ouvert et partenarial avec les Pays voisins en fonction des problématiques (rivières, arrivée de l'A28, ...) et des fonctionnements existants.
- ◆ Un Pays disposant d'une situation géographique favorable : tenir compte des potentialités et des concurrences et positionnements de territoires voisins bénéficiant des mêmes avantages.
- ◆ Un territoire devant exprimer la solidarité et la complémentarité du pôle urbain avec les territoires ruraux : renforcer l'attractivité, être solidaire des territoires ruraux et organiser une offre de services pertinente à l'échelle intercommunale.
- ◆ Un Pays à la reconquête de son image : redonner une image nouvelle au territoire en s'appuyant sur ses traditions (historique notamment) et sur ses potentialités de développement

Suite à la définition des grands enjeux et des pistes d'actions, 5 commissions ont été créées :

- ◆ Commerce, Industrie, services
- ◆ Agriculture
- ◆ Communication, tourisme, patrimoine et culture
- ◆ Environnement et cadre de vie
- ◆ Services, équipements, solidarité

Le Pays d'Ouche a déjà élaboré de nombreux documents de connaissance du territoire et de formalisation des actions à mener :

- ◆ La Charte de Territoire
- ◆ Le Contrat de Pays
- ◆ La Charte Paysagère
- ◆ L'inventaire du patrimoine
- ◆ Le patrimoine bâti typique du Pays d'Ouche
- ◆ Le Schéma de Développement Commercial
- ◆ L'étude Commerce Artisanat
- ◆ Les Haies
- ◆ Enquête Petite Enfance
- ◆ Documents INSEE : Situation du Pays d'Ouche

La charte de territoire

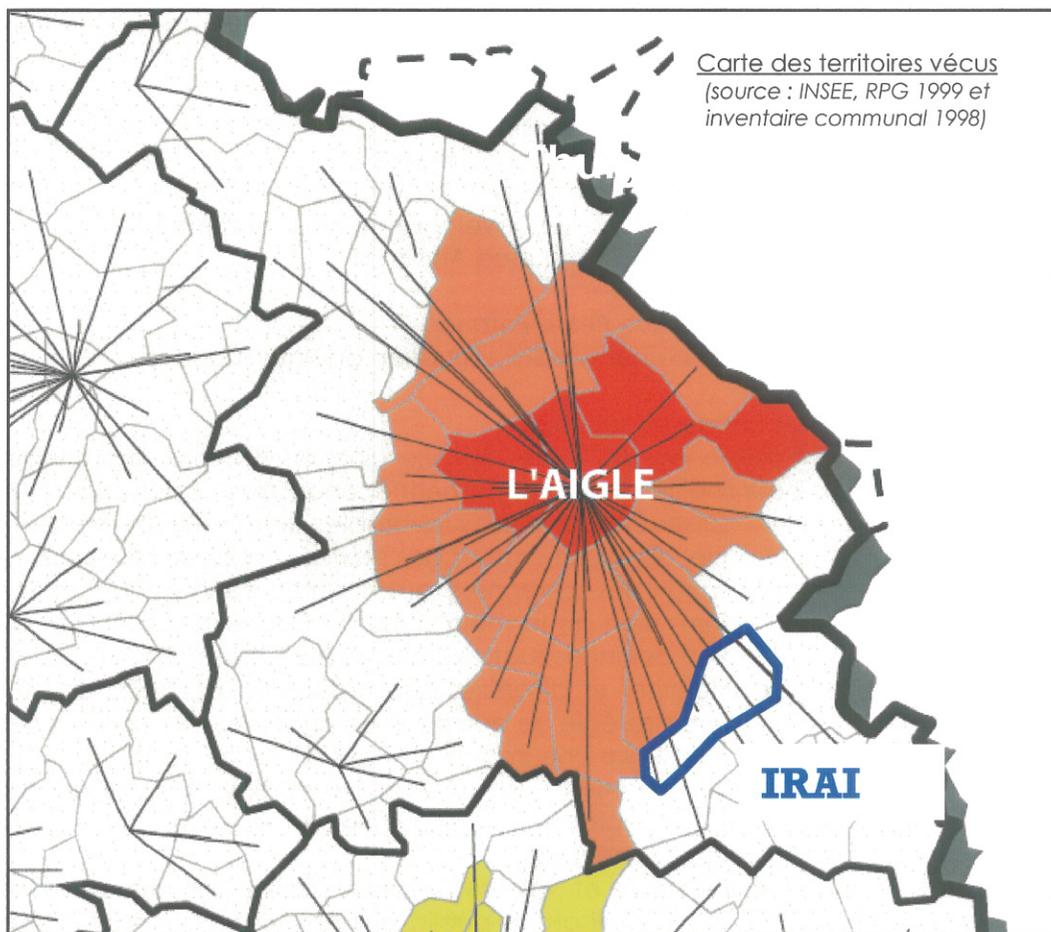
Validée en 2003, elle identifie cinq orientations stratégiques ayant pour finalité le développement économique et durable du territoire :

- ◆ Créer des conditions favorables au développement de l'industrie, du commerce et des services : mise en réseau et modernisation des entreprises, amélioration de la qualification et de la formation de la main d'œuvre locale, réalisation et amélioration des infrastructures locales pour assurer l'ouverture du Pays.
- ◆ Valoriser et diversifier les productions agricoles en privilégiant une stratégie de qualité et en promouvant l'agro-tourisme.
- ◆ Construire une image du Pays d'Ouche au service de son développement, en favorisant le sentiment d'appartenance au Pays auprès de la population et en construisant une image touristique forte.
- ◆ Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages en sensibilisant le public aux enjeux environnementaux comme la ressource en eau et les milieux aquatiques.
- ◆ Structurer une offre de services et d'équipements solidaires à

1.3. Bassin de vie

Irai, commune rurale, semblait en 1999 très proche géographiquement du processus de développement économique impulsé par la Communauté de communes et le Pays.

La carte des territoires vécus met en évidence le fait que si la commune est polarisée par L'Aigle en termes d'équipements, ce n'est pas le cas au niveau de l'emploi. La commune serait donc polarisée par plusieurs pôles d'emploi. À noter l'ancienneté des statistiques : il est vraisemblable que l'aire d'influence de L'Aigle se soit étendue depuis.



Aires urbaines

- **Pôle urbain** (84 communes)
Unité urbaine comptant 5 000 emplois ou plus
- **Couronne périurbaine** (552 communes)
Commune dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées

- **Commune multipolarisée** (139 communes)
Commune dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

ESPACE À DOMINANTE RURALE

Aires d'emploi de l'espace rural

- **Pôles d'emploi de l'espace rural** (38 communes)
Commune n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine, comptant 1 500 à 5 000 emplois
- **Couronne des pôles d'emploi de l'espace rural** (51 communes)
Commune n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans l'aire d'emploi de l'espace rural

Autres communes de l'espace à dominante rurale

- Autre commune rurale** (949 communes)
Commune n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural

- Bassins de vie**

-  **Attraction des pôles de services intermédiaires**

2. Approche économique*

2.1. La population active

La population active représentait 188 habitants en 1999 et 241 en 2006.

En 1999, seuls 24,6% de ces actifs travaillent à Irai : les 3/4 de la population locale occupe un emploi hors de la commune. Cette proportion est d'ailleurs en augmentation depuis 1990. L'essentiel des actifs travaillant hors de la commune exerce son activité dans le même département : il est probable que l'agglomération de L'Aigle en capte la plupart.

De plus, si le taux de chômage est proche de la moyenne nationale, il est à noter qu'il est en diminution entre 1990 et 1999.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	171	8,2 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	42	-30,0 %
%	24,6 %	-13,4 points
* dans 2 communes différentes :		
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	98	42,0 %
- de départements différents	31	6,9 %

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	188	91,0 %	8,5 %	3,3 %	8,2 %	-23,8 %
de 15 à 24 ans	19	84,2 %	10,5 %	-29,6 %	-20,0 %	-50,0 %
de 25 à 49 ans	129	90,7 %	9,3 %	9,3 %	14,7 %	-25,0 %
de 50 ans ou plus	40	95,0 %	5,0 %	8,1 %	5,6 %	100,0 %
Hommes	105	96,2 %	2,9 %	2,9 %	11,0 %	-62,5 %
Femmes	83	84,3 %	15,7 %	3,8 %	4,5 %	0,0 %

* source : INSEE, RPG 1990 et 1999. NB : il est nécessaire de garder à l'esprit que ces statistiques sont relativement anciennes, ce qui peut rendre obsolète l'analyse ici proposée.

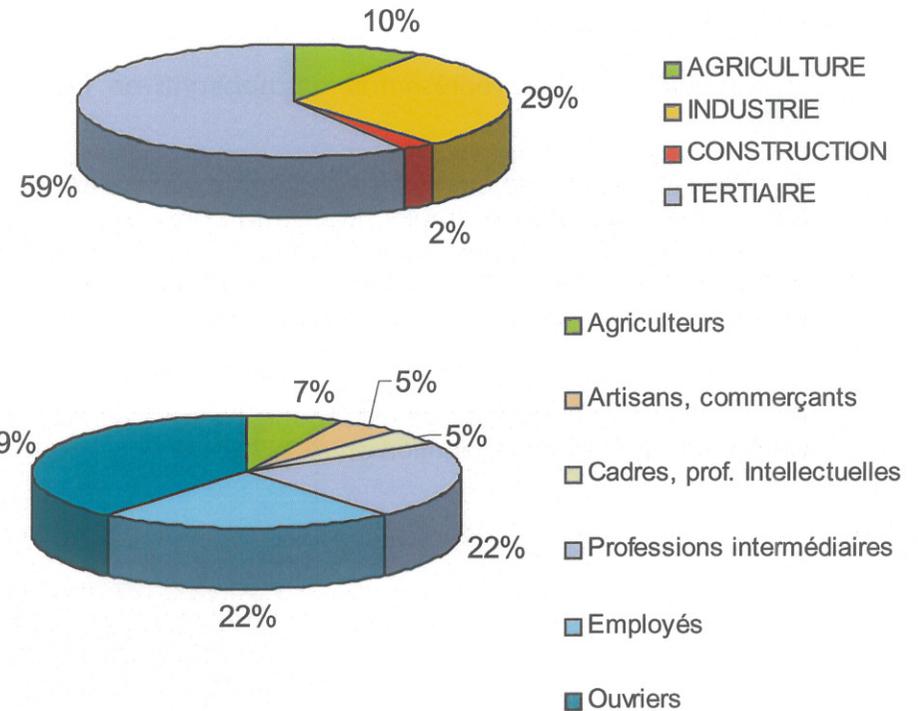
Une grande part de la population active d'Irai travaille dans le secteur industriel, ce qui s'explique par la tradition industrielle de la région de L'Aigle.

La catégorie socio-professionnelle des ouvriers, y compris dans les autres secteurs que l'industrie, est d'ailleurs celle qui regroupe la plus grande part des actifs (40%).

Près de 60% des actifs travaillent dans le secteur tertiaire, ce qui correspond à la proportion que l'on observe généralement en milieu rural (contre au moins 75% en milieu urbain).

A noter que le secteur agricole représente encore 10% des actifs, loin devant le secteur de la construction généralement pourvoyeur important d'emplois.

Répartition des actifs habitant à Irai par secteurs d'emploi et par catégories socio-professionnelles



activité économique	catégorie socioprofessionnelle						Total
	Agriculteurs	Artisans, commercç	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	
AGRICULTURE	12	0	0	0	0	4	16
INDUSTRIE	0	4	0	12	0	32	48
CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	4	4
TERTIAIRE	0	4	8	24	36	24	96
Total	12	8	8	36	36	64	164

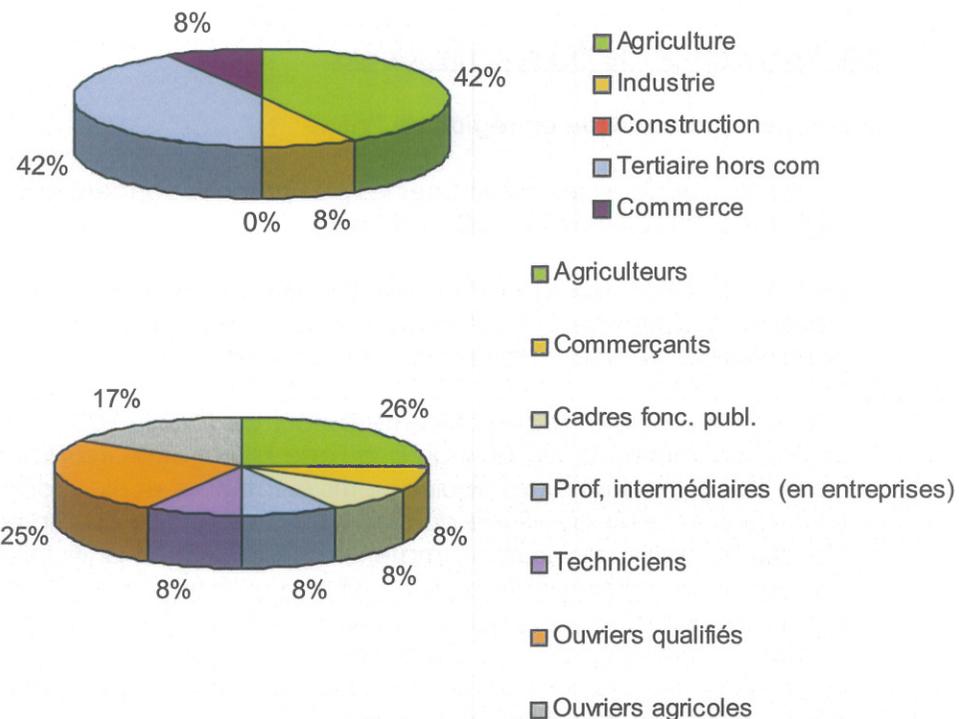
2.2. L'emploi

Parmi les 48 emplois que compte la commune, 20 sont dans le secteur agricole, ce qui confirme le caractère rural d'Irai.

On compte autant d'emplois dans le secteur tertiaire (branche commerçante non comprise).

La construction n'offre aucun emploi sur la commune ; les chiffres font d'ailleurs état de l'absence d'emplois dans l'artisanat sur la commune.

Répartition des emplois sur le territoire d'Irai par secteurs d'emploi et par catégories socio-professionnelles



categ. socioprof.	activité économique					Total
	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors com	Commerce	
Agriculteurs	12	0	0	0	0	12
Commerçants	0	0	0	0	4	4
Cadres fonc. publ.	0	0	0	4	0	4
Prof Inter entrepr	0	0	0	4	0	4
Techniciens	0	0	0	4	0	4
Ouvriers qualifiés	0	4	0	8	0	12
Ouvriers agricoles	8	0	0	0	0	8
Total	20	4	0	20	4	48

2.3. Structuration de l'économie locale

Le contexte économique en région de l'Aigle

La ville de L'Aigle et les communes les plus proches concentrent les activités à l'échelle de la CDC et du Pays.

En 1999, la CDC comptait 4937 emplois, dont 1038 dans le secteur industriel (soit plus de 20%). A noter que les 3 entreprises les plus importantes concentrent à elles seules 789 emplois.

L'activité industrielle la plus présente autour de L'Aigle est la métallurgie (notamment à Rai, ainsi qu'à la Ferté-Frênel et à Croisilles, hors de la CDC). L'industrie des équipements électriques et électroniques est l'autre activité spécifique du bassin de L'Aigle. Elle est représentée par le leader mondial du matériel d'insémination artificielle. Le secteur de la chimie-pharmacie est lui aussi présent, un laboratoire ayant développé un établissement de production à L'Aigle dans les années quatre-vingt-dix. Cet établissement est aujourd'hui spécialiste de l'offre de services aux géants mondiaux de la pharmacie, et le niveau des effectifs y est resté le même.

Les activités dans la commune d'Irai

La commune d'Irai compte peu d'activités sur son territoire : en effet, l'essentiel des activités économiques de la région se situent dans l'agglomération de L'Aigle (cf infra).

On relève la présence d'un bar-tabac-épicerie et d'une petite station service dans le centre-bourg.

La commune compte également une activité de BTP au nord-est de son territoire, au lieu-dit la Gâtine. Enfin, elle compte 3 gîtes, situés aux lieux-dits Champ-Hubert, la Touche et le Plessis.



L'agriculture

Etat des lieux (Source : Agreste, RGA 2000)

Nombre d'exploitations	14
dont nombre d'exploitations professionnelles	8
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	18
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	22
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	22
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1219
Terres labourables (ha)	1053
Superficie toujours en herbe (ha)	128
Nombre total de vaches	186

Particularités : Irai est incluse dans l'aire géographique des AOC laitières Pont-L'Evêque et Camembert de Normandie, datant respectivement de 1972 et 1983, qui couvrent l'ensemble de la Basse-Normandie.

Evolution des systèmes de production de 1979 à 2000

(Source : Agreste, RGA 2000)

Irai a connu ces 20 dernières années une forte intensification de son agriculture, permise par son relief très plan et la qualité de ses terres. Les exploitations se sont ainsi regroupées et les systèmes se sont largement tournés vers la production céréalière.

Irai est passé de 23 à 14 exploitations entre 1979 et 2000 d'après le recensement agricole, 9 d'après les données communales. Cette baisse s'est traduite par une redistribution des terres agricoles sur les exploitations restantes, dont la SAU moyenne est passée de 40 à 87 ha sur la même période.

L'emploi généré par le secteur agricole a chuté parallèlement à l'industrialisation des modes de production, passant de 35 à 22 personnes.

La part des terres consacrées aux céréales est passée de 373 à 603 ha, tandis que la superficie dédiée aux herbages diminuait, pas-

sant de 331 à 128 ha. Les terres labourables représentent aujourd'hui 86 % de la SAU des exploitations.

Enfin, l'élevage bovin traditionnel dans la région a régressé, passant de 801 à 433 unités. A noter l'importance de l'élevage porcin en 2001, date à laquelle on recensait 2000 têtes.

A noter un chenil au lieu-dit le Tremblay.

Installations classées

A la date de la prescription de la carte communale, il existe 6 installation classée soumise à la déclaration sur la commune d'après le fichier des installations classées pour la protection de l'environnement.

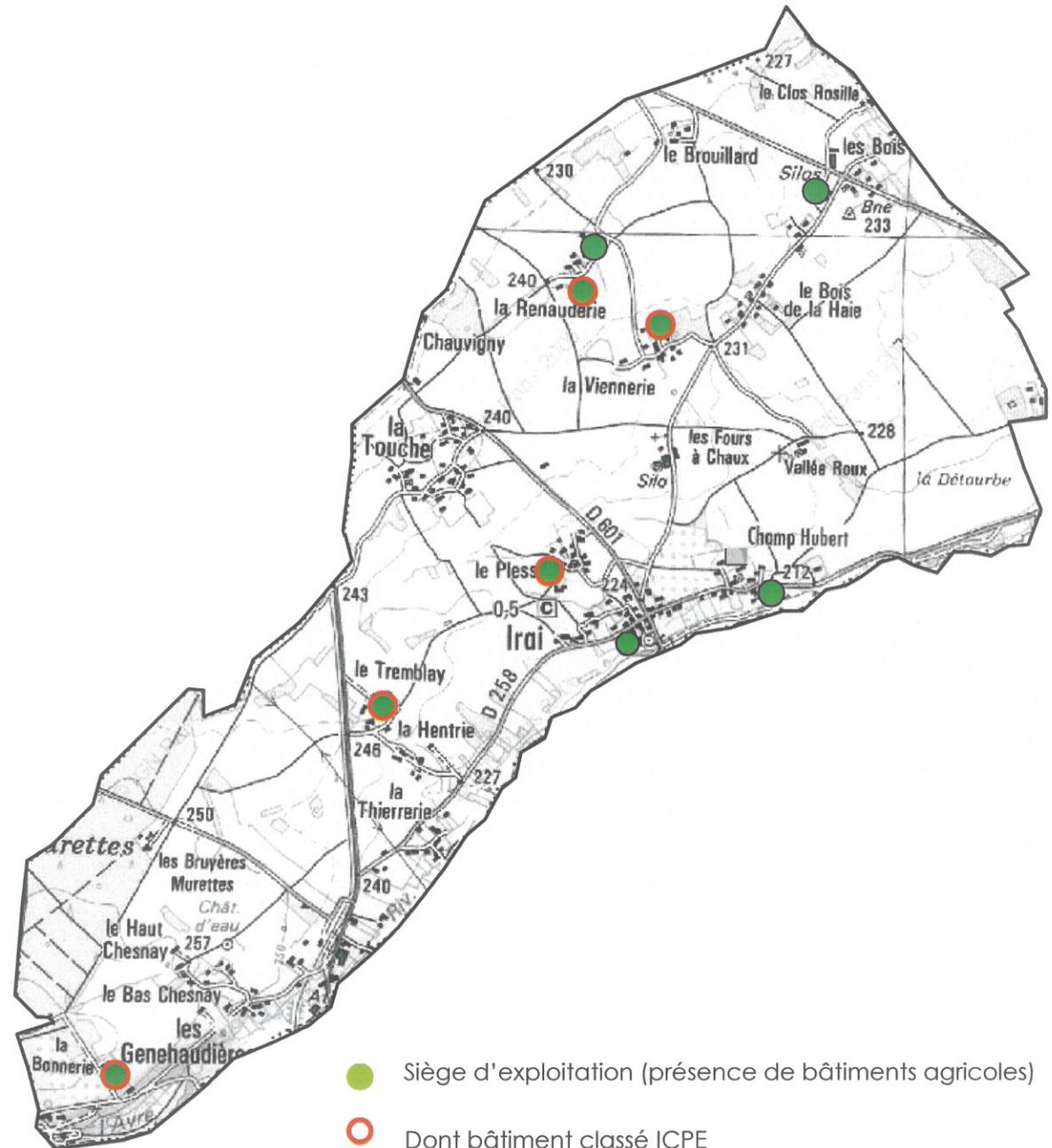
Lieu-dit	Nom	volume	régime	décision
La Vienerie	GAEC Cevilait	1959	AUT	10/07/01
		200	AUT	
La Renaudière	Le Grives Jean-Baptiste	40	DEC	26/01/93
Le Plessis	Maillot Jean	56	DEC	05/06/96
La Bonnerie	GAEC Thiroux	74	DEC	28/01/99
Le Tremblay	Bourgeois/Jaffrenou	24	DEC	11/10/04

Le bourg

Reste à préciser que le bourg est encadré par 3 exploitations :

- Le château, considéré comme siège d'exploitation mais dont l'activité est modeste et davantage tournée vers l'entretien des prairies que vers un caractère vivrier ;
- Champhubert : cette exploitation est actuellement basée sur la production cidricole à partir des vergers contigus au bourg et sur l'élevage. Elle sera prochainement transmise, abandonnant au passage l'activité cidricole ;
- Le Plessis : située au nord du hameau, cette exploitation laitière a été reprise depuis peu et présente un caractère pérenne. À noter un problème d'enclavement de la ferme, d'où des conflits de voisinage dus à la circulation d'engins agricoles dans le hameau.

Une étude a été menée par la chambre d'agriculture sur les exploitations agricoles (voir en annexe)



- Siège d'exploitation (présence de bâtiments agricoles)
- Dont bâtiment classé ICPE

3. Evolution démographique*

3.1. Composantes de l'évolution démographique

La commune d'Irai connaît une augmentation régulière et constante de sa population depuis 30 ans. Elle est ainsi passée de 328 habitants en 1975 à 458 habitants en 1999 pour s'établir à 535 habitants en 2006, soit une augmentation :

- de 63 % en 30 ans,
- de 2 % par an en moyenne depuis 1975.

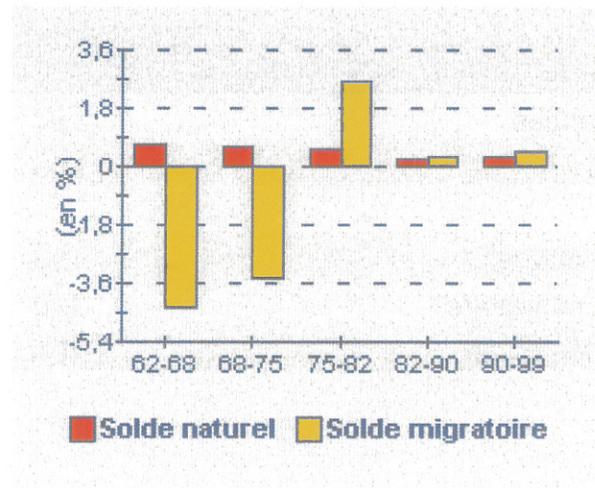
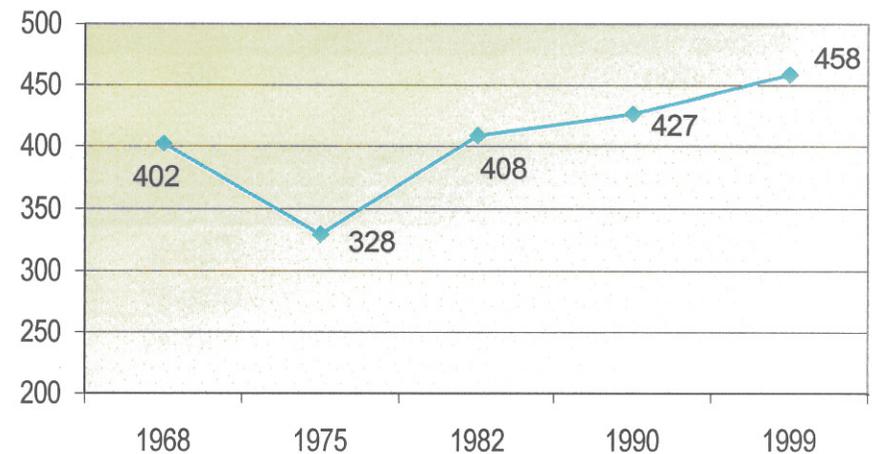
Depuis 1999, la population a augmenté de 78 habitants, soit une progression de 17,1%.

Cette évolution est essentiellement due au redressement du solde migratoire : si de nombreux habitants quittaient la commune jusqu'en 1975, c'est aujourd'hui le phénomène inverse qui prévaut.

Ainsi, les variations démographiques d'Irai ont tenu davantage aux migrations qu'à la natalité ; à ce sujet, on remarquera que le solde naturel n'a jamais été négatif depuis 1962.

* source : INSEE, RPG 1962 à 1999. NB : il est nécessaire de garder à l'esprit que ces statistiques sont relativement anciennes, ce qui peut rendre obsolète l'analyse ici proposée.

Evolution démographique communale de 1968 à 1999



Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	402	328	408	427	458

Taux démographiques (moyennes annuelles)

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-3,68 %	-2,87 %	3,15 %	0,57 %	0,78 %
- dû au solde naturel	0,69 %	0,58 %	0,55 %	0,24 %	0,33 %
- dû au solde migratoire	-4,37 %	-3,46 %	2,60 %	0,33 %	0,45 %
Taux de natalité pour 1000	19,7	20,2	14,2	14,1	12,1
Taux de mortalité pour 1000	12,7	14,4	8,7	11,7	8,8

Evolution démographique

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	54	52	36	47	48
Décès	35	37	22	39	35
Solde naturel	19	15	14	8	13
Solde migratoire	-120	-89	66	11	18
Variation totale	-101	-74	80	19	31

3.2. Répartition de la population par tranches d'âges

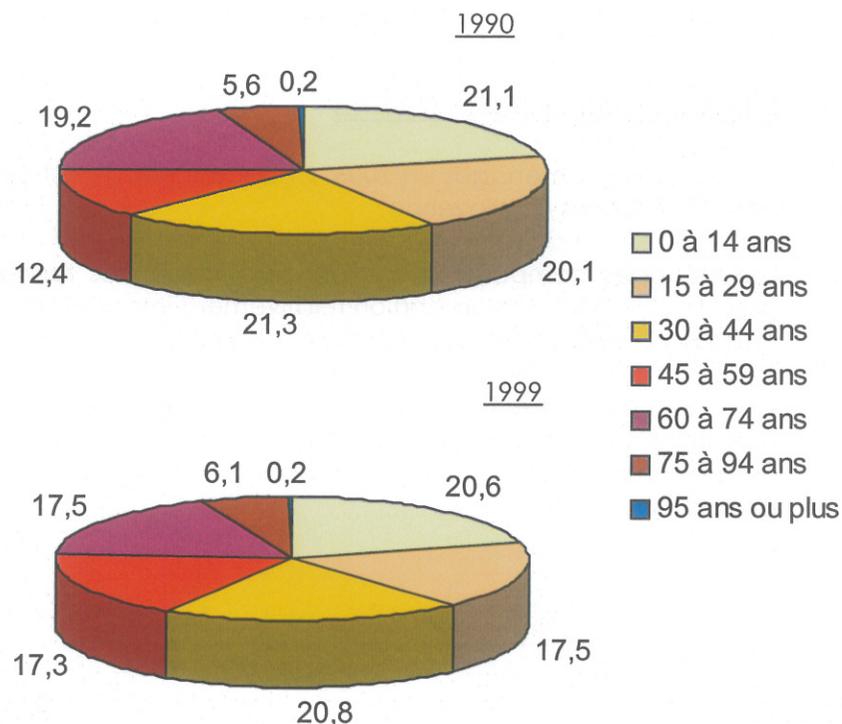
Dans l'ensemble, la population d'Irai est relativement jeune. En effet, on observe :

- 38,1% de moins de 30 ans
- Quasiment 60 % de moins de 45 ans.

La part d'habitants dits « dans la force de l'âge » est assez importante, fait notable pour une commune rurale.

Les habitants de plus de 60 ans représentent près d'1/4 de la population, essentiellement entre 60 et 74 ans.

A noter que les tranches d'âges de moins de 44 ans représentent une part plus faible de la population en 1999 qu'en 1990, tandis que la tranche médiane des 45 à 59 ans est la tranche qui connaît l'augmentation la plus forte durant la même période. Irai doit donc s'attendre au vieillissement de cette tranche d'âge et aux besoins inhérents à ce phénomène.



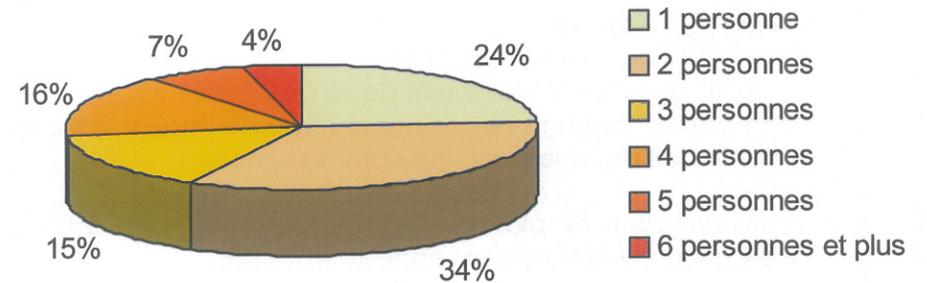
Structure par âge				
Age	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
0 à 14 ans	90	21,1	94	20,6
15 à 29 ans	86	20,1	80	17,5
30 à 44 ans	91	21,3	95	20,8
45 à 59 ans	53	12,4	79	17,3
60 à 74 ans	82	19,2	80	17,5
75 à 94 ans	24	5,6	28	6,1
95 ans ou plus	1	0,2	1	0,2
Total	427	100	457	100

3.3. Caractéristiques des ménages

Irai compte 211 ménages en 2006. Chaque ménage est composé de 2,6 personnes en moyenne.

Les ménages composés d'une ou deux personnes représentent près de 60% , soit une proportion relativement importante. De plus, cette part a fortement augmenté depuis 1999.

Ce phénomène de desserrement des ménages (c'est-à-dire la diminution du nombre de personnes par ménage) s'explique à la fois par une natalité peu importante et par le vieillissement de la population.



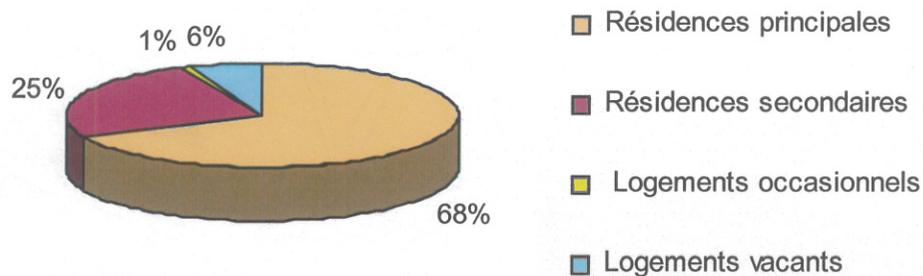
Résidences principales selon la taille des ménages				
	Logements			Personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	175	100,0 %	15,9 %	100,0 %
1 personne	42	24,0 %	44,8 %	9,2 %
2 personnes	59	33,7 %	31,1 %	25,8 %
3 personnes	27	15,4 %	-10,0 %	17,7 %
4 personnes	28	16,0 %	-9,7 %	24,5 %
5 personnes	12	6,9 %	71,4 %	13,1 %
6 personnes et plus	7	4,0 %	-22,2 %	9,6 %

4. Les caractéristiques du parc de logement

4.1. Composition du parc

Irai compte 277 logements en 2006. La composition du parc ne présente pas de particularités :

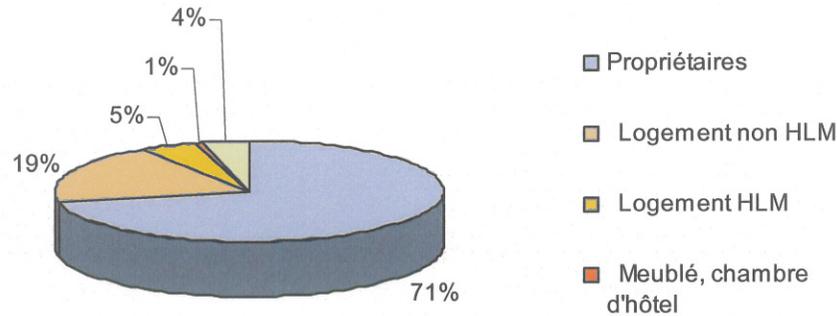
- 1/4 des habitations sont occupées à titre de résidences secondaires, ce qui n'est pas rare dans une commune rurale, notamment dans une région attractive et proche de Paris comme le Pays d'Ouche.
- 6% des logements sont vacants : or, l'INSEE estime qu'une proportion de 6% correspond à une tension correcte et structurée du marché foncier (pas de pression foncière importante ni de déprise marquée).
- 68 % des logements sont des résidences principales, une part suffisamment importante pour confirmer le caractère plus résidentiel que touristique de la commune.



On notera néanmoins que la part de résidence secondaire a diminué au profit des occupants à l'année, ce qui est le signe d'un regain d'attractivité de la commune, dont le caractère résidentiel s'affirme. Un développement économique autour de l'agglomération de L'Aigle pourrait accentuer ce phénomène, d'autant plus que les prix du foncier diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne des pôles d'emploi. Il semble qu'Irai bénéficie de ce processus de péri-urbanisation de plus en plus lointaine, et que des prix du foncier encore modérés jouent en faveur de son attractivité.

Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	257	100,0 %	5,8 %
dont :			
Résidences principales	175	68,1 %	15,9 %
Résidences secondaires	64	24,9 %	-12,3 %
Logements occasionnels	2	0,8 %	-75,0 %
Logements vacants	16	6,2 %	45,5 %

* source : INSEE, RPG 1962 à 1999, excepté recensement des constructions autorisées entre 1990 et 2005 : DRE, fichier SITADEL. NB : il est nécessaire de garder à l'esprit que ces statistiques sont relativement anciennes, ce qui peut rendre obsolète l'analyse ici proposée.



Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	175	100,0 %	15,9 %	457
Propriétaires	125	71,4 %	23,8 %	323
Locataires	43	24,6 %	10,3 %	123
dont :				
Logement non HLM	34	19,4 %	3,0 %	102
Logement HLM	8	4,6 %	33,3 %	19
Meublé, chambre d'hôtel	1	0,6 %	///	2
Logés gratuitement	7	4,0 %	-36,4 %	11

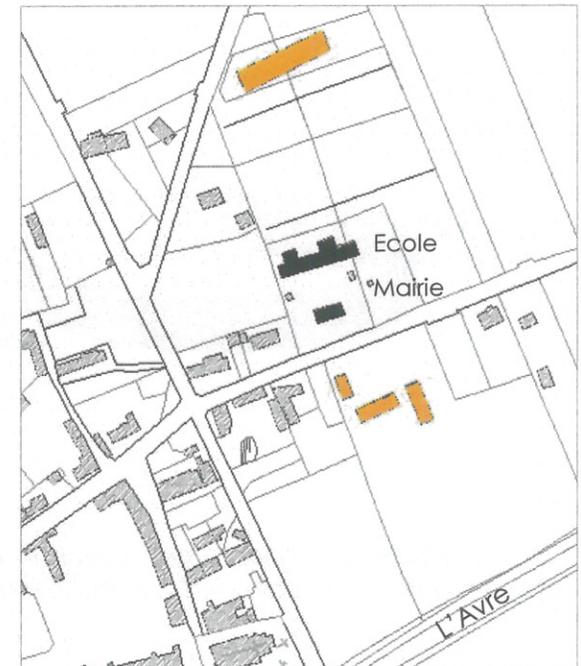
4.2. Statut d'occupation des logements

Irai compte 1/4 de locataires parmi les gens résidant à l'année, une proportion est relativement importante pour une commune rurale.

La plupart des logements locatifs sont des HLM (cf carte ci-dessous), situés à proximité des principaux équipements (école, mairie et terrain de sport).

Un projet est en cours afin d'en implanter de nouveaux, entre la D601 et la rivière de l'Avre, dans la continuité des logements sociaux existants.

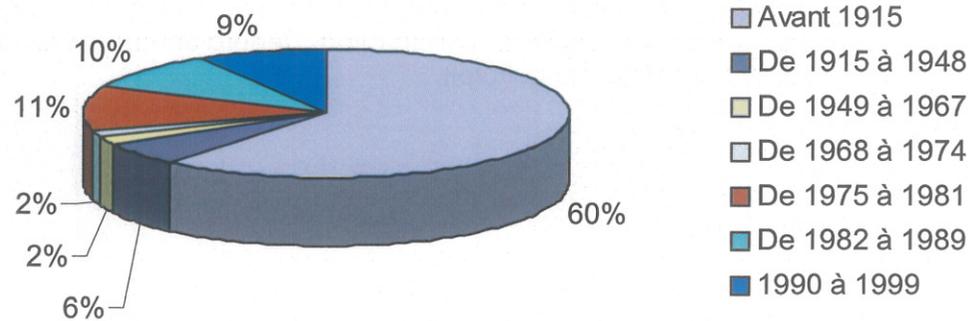
Localisation des logements HLM



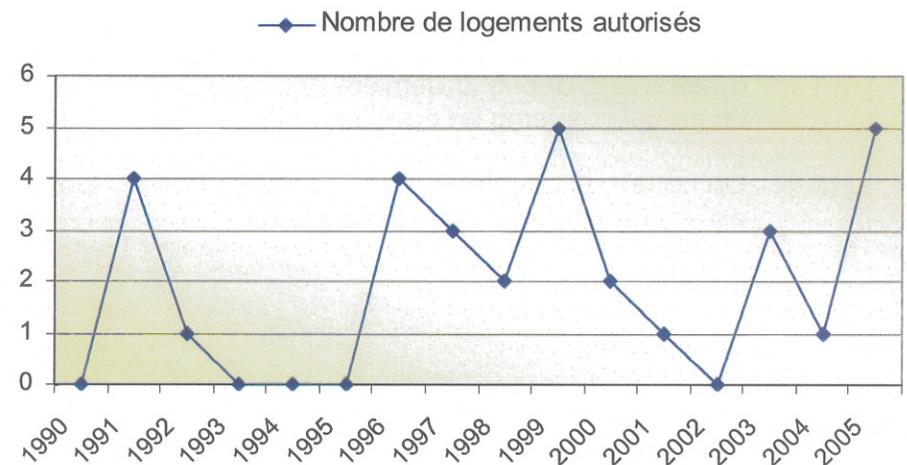
4.3. Age du parc

L'essentiel du parc de logements communal est ancien. Les 2/3 ont été construits avant 1945, dont la majeure partie date d'avant 1915. L'activité à la construction chute entre 1949 et 1974, période d'exode rural durant laquelle de nombreux habitants quittent le territoire.

Depuis trente ans en revanche, l'activité reprend parallèlement au redressement démographique, selon un rythme relativement stable et régulier. Ainsi, 31 logements ont été autorisés depuis 1990 dont 12 depuis le dernier recensement.



Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	175	100,0 %	15,9 %
avant 1949	115	65,7 %	12,7 %
1949 à 1974	8	4,6 %	-11,1 %
1975 à 1989	43	24,6 %	7,5 %
1990 ou après	9	5,1 %	///



4.4. Confort des logements

Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	175	100,0 %	15,9 %
1	1	0,6 %	-75,0 %
2	12	6,9 %	-25,0 %
3	46	26,3 %	39,4 %
4 et plus	116	66,3 %	18,4 %

Le niveau de confort est relativement correct et en amélioration depuis la dernière décennie, notamment en ce qui concerne les équipements sanitaires.

On notera néanmoins qu'1/4 des habitants ne dispose pas encore de chauffage central.

La taille des logements à Irai est typique à la fois d'une commune où le bâti est ancien et rural et du bâti du Pays d'Ouche.

En effet, les habitations sont particulièrement grandes et massives dans ce secteur. De plus, le parc de logements anciens est composé majoritairement de maisons élémentaires et de corps de ferme, deux types de constructions généralement spacieux (cf III. 1.2 Patrimoine culturel).

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	175	100,0 %	15,9 %
Ni baignoire, ni douche	10	5,7 %	-58,3 %
Avec chauffage central*	128	73,1 %	32,0 %
Sans chauffage central	47	26,9 %	-13,0 %
Garage-box-parking**	114	65,1 %	///
Deux salles d'eau**	9	5,1 %	///

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre physique

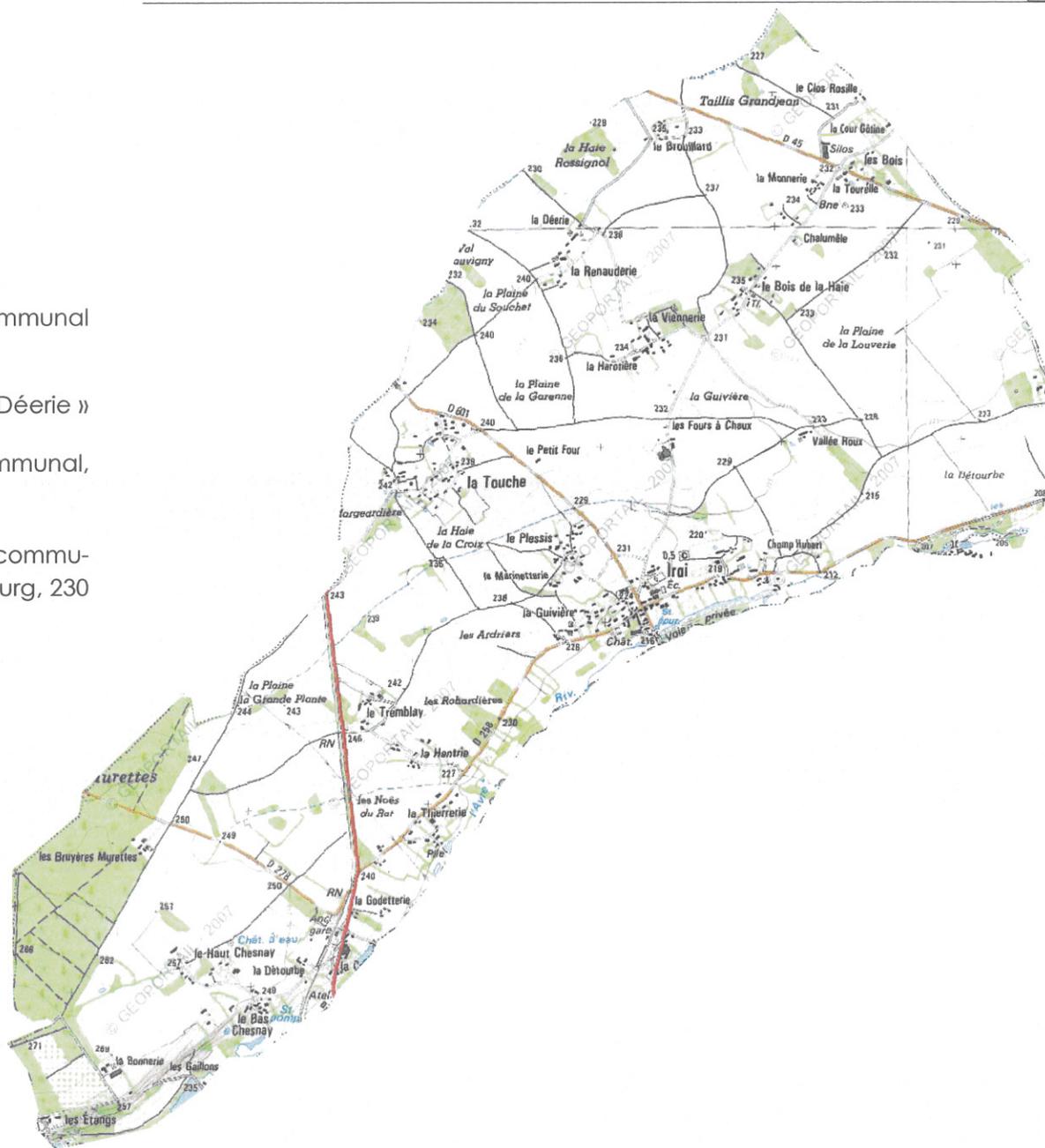
1.1 Topographie

L'observation des courbes de niveaux révèle un relief communal relativement peu contrasté.

On relève le point culminant à 243 m entre le lieux-dit « la Déerie » et « la Vienneirie » au nord de la commune.

Le point le plus bas se situe à 223 m, au sud du territoire communal, au bord de la RD 918.

La vallée de l'Avre, limite physique et administrative de la commune, forme une légère déclivité entre le haut et le bas du Bourg, 230 m pour le haut contre 225 m pour le bas.



1.2 Géologie

Pays de transition entre le bassin parisien à l'est et le massif armoricain à l'ouest, le Perche se distingue des régions voisines par son relief et sa géologie qui sont à l'origine de la diversité et de la spécificité de ses milieux naturels et de ses paysages.

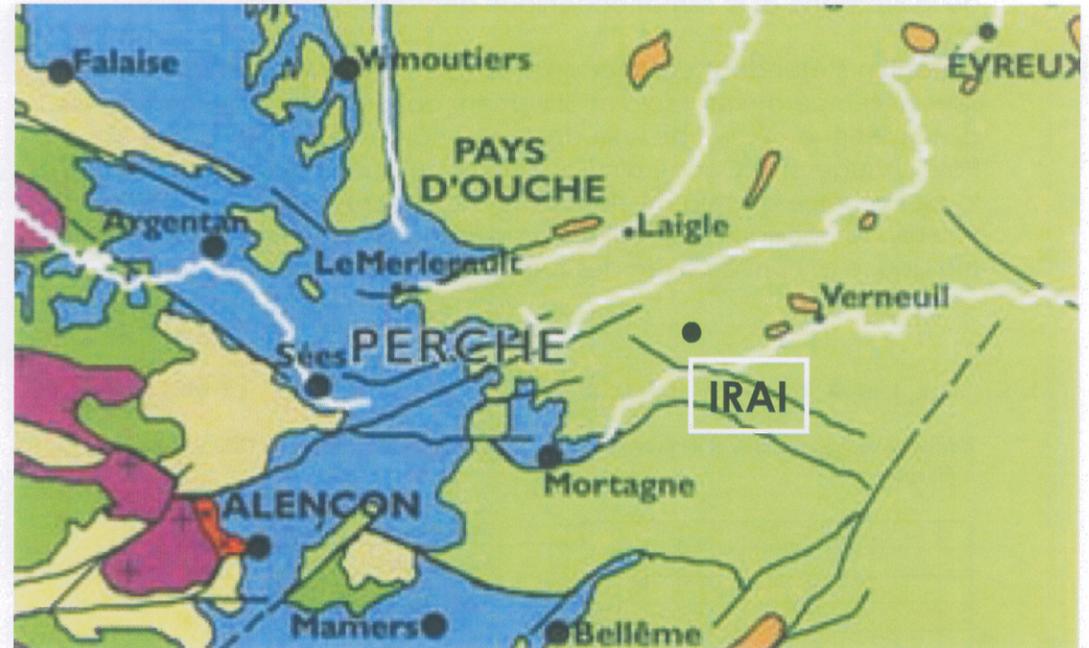
Les mouvements tectoniques du tertiaire et les variations climatiques du quaternaire ont par la suite bouleversé cet ensemble donnant au territoire ses caractères originaux : paysages vallonnés et relief escarpé.

Sur les hauteurs, où l'on retrouve l'argile à silex, s'élèvent les forêts, vestiges de la Sylva Pertica qui recouvrait l'ensemble du territoire il y a plus de deux mille ans. Le nom même du Perche, dérivé de l'indo-européen « Perk » puis du latin « Pertica », désigne de grands arbres.

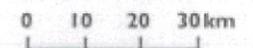
Les nombreuses vallées se sont faites une place en creusant dans les couches plus tendres des sables du Perche.



Carte géologique



- plio-pléistocène
- cénozoïque
- crétacé
- jurassique
- permo-trias
- paléozoïque
- précambrien
- plutonisme cadomien
- granite varisque



1.3 Climat

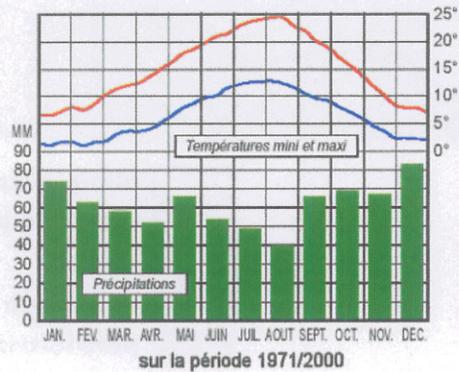
Le climat de l'Orne constitue une transition entre le climat océanique de la Bretagne et le climat océanique dégradé du bassin parisien.

La région s'étendant du Bocage à la forêt d'Écouves est la plus arrosée, les températures y sont relativement douces du fait de la proximité de la mer et de l'effet de latitude. Sur les hautes terres du Perche et des Pays d'Auge et d'Ouche ainsi que sur les reliefs de la forêt de Bellême, la pluviométrie est relativement abondante sans toutefois atteindre les valeurs du Bocage. Ces régions bénéficient d'une alimentation maritime douce et humide avec des températures assez fraîches l'été.

LE CLIMAT DE L'ORNE



Normales de températures et de précipitations à Alençon

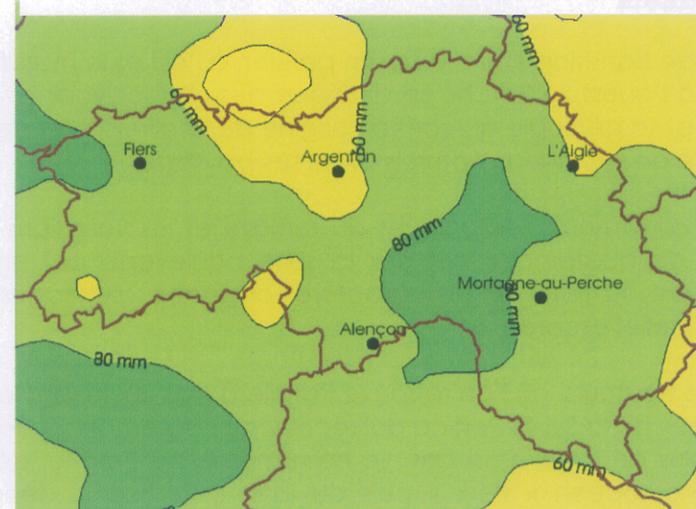


Quelques records depuis 1946 à Alençon

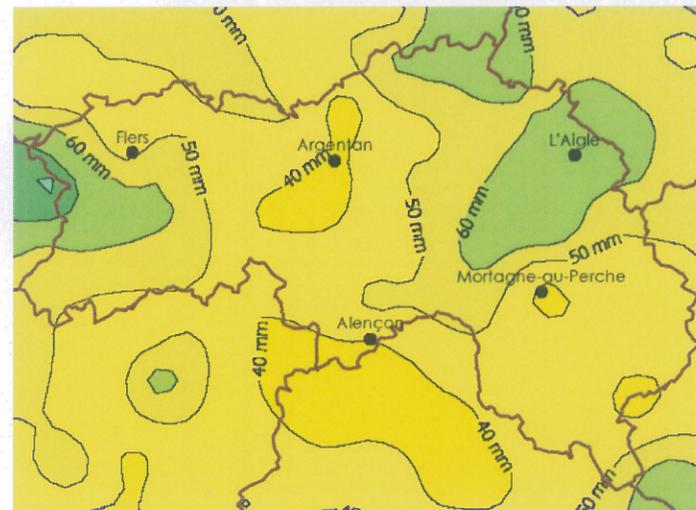
Température la plus basse	-18 °C
Jour le plus froid	05/02/1963
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	39 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1999
Hauteur maximale de pluie en 24h	53,8 mm
Jour le plus pluvieux	22/07/1963
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1994

fermer

Précipitations de Novembre 2005



Précipitations de Juillet 2005



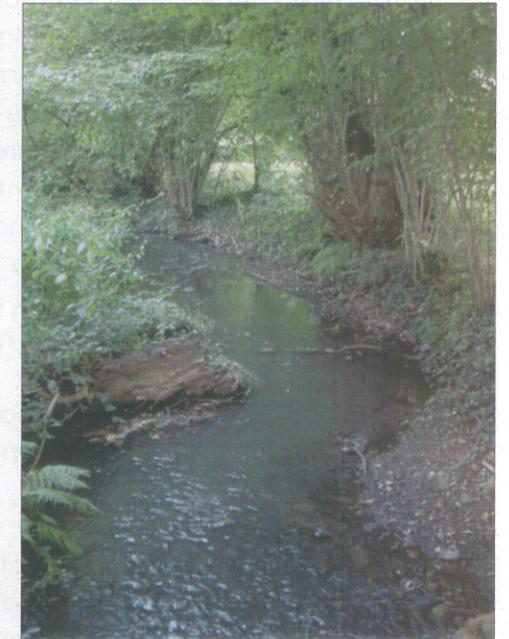
1.4 Hydrographie

Le réseau communal

Le réseau hydrographique d'Irai est relativement faible. Il se compose de l'Avre et d'un de ses affluents, un ru temporaire. Par contre, de nombreuses zones humides, notamment des mares et des étangs, sont recensées sur la commune.

L'Avre longe la commune sur un axe Nord-est—Sud-ouest, formant une limite physique et administrative avec la commune limitrophe de Randonnai. D'une longueur de 72 km, elle est l'un des principaux affluents de l'Eure. Cette dernière prend sa source à Marchainville près de Longny-au-Perche et rejoint la Seine à Martot. Elle mesure 225 km.

Le bassin versant de l'Avre (917 km²) fait l'objet d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en cours d'élaboration sur 97 communes réparties dans trois départements, Eure, Eure-et-Loir et Orne. C'est dans son bassin que sont captées des sources dont les eaux sont acheminées par l'aqueduc de l'Avre pour les besoins en eaux potables de Paris.



Le SDAGE du bassin Seine -Normandie

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992. Elaboré puis adopté par le Comité du Bassin Seine-Normandie, il est entré en application le 20 septembre 1996 par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Seine -Normandie pour les dix ou quinze prochaines années, notamment favoriser la diffusion de l'information et des connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques pour mieux gérer la ressource en eau et préserver les zones humides.

Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national.

Le SDAGE préconise 7 objectifs vitaux pour le bassin qui devront être pris en considération dans le document d'urbanisme :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues

Le SAGE du bassin de l'Avre

Le S.A.G.E (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) est un outil de planification des usages de l'eau, compatibles avec les recommandations et dispositions du SDAGE, qui peuvent être élaborés à l'échelon local d'un bassin hydrographique ou d'un ensemble aquifère.

Emergence du SAGE de l'Avre - 18 Mars 1995

Arrêté du périmètre - 21 Mai 1999

Arrêté de la C.L.E (commission locale de l'eau) - 18 Février 2002

Elaboration - Réunion institutive - 5 Juillet 2002

Dernier arrêté de modification de la C.L.E - 18 Juillet 2006

Président de la C.L.E - Louis PETIET - Conseiller général

48 membres - Bureau : 22 membres dont 13 élus, 6 usagers et 3 administrations.

4 sous-commissions :

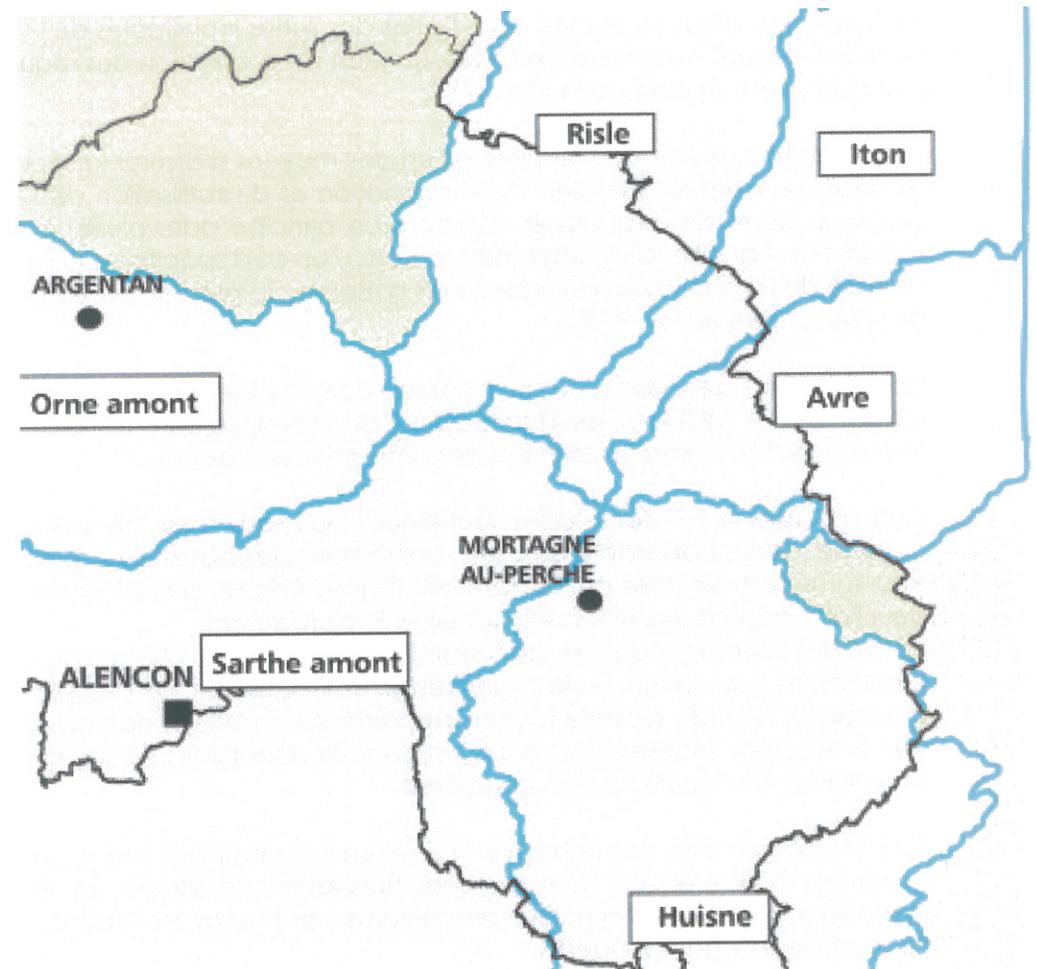
- Qualité de l'eau/Assainissement
- Inondation/Flux de rivières
- Eaux souterraines
- Milieux naturels

Arrêté le 21 Mai 1999, le périmètre du S.A.G.E couvre la totalité du bassin versant de l'Avre, soit 917 km², à cheval sur les départements de l'Orne (Région Basse-Normandie), de l'Eure-et-Loir (Région Centre) et de l'Eure (Région Haute-Normandie). Au total, ce sont 72 communes qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.

Les enjeux sont les suivants :

- Protection et exploitation de la ressource en eau souterraine
- Gestion qualitative des eaux souterraines et superficielles
- Exploitation des matériaux alluvionnaires
- Faibles débits en amont de l'Avre
- Inondation et ruissellement
- Entretien et gestion des ouvrages hydrauliques

Pour plus d'information, voir le site <http://www.avre.fr>



2. Sage de l'Avre — périmètre

1.5 Les risques naturels

Le risque d'inondation

La commune d'Irai est inscrite dans l'atlas des zones inondables de l'Orne, relativement à la rivière de l'Avre. Un plan de prévention des risques inondation est en cours d'étude.

La prévention des risques naturels est un des moyens d'assurer la sécurité publique dans le domaine de l'occupation et de l'utilisation de l'espace. Le code de l'urbanisme consacre ce principe dans plusieurs de ses articles. Par ailleurs, le législateur a conçu un outil spécifique pour la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques : le plan de prévention des risques naturels ou PPR.

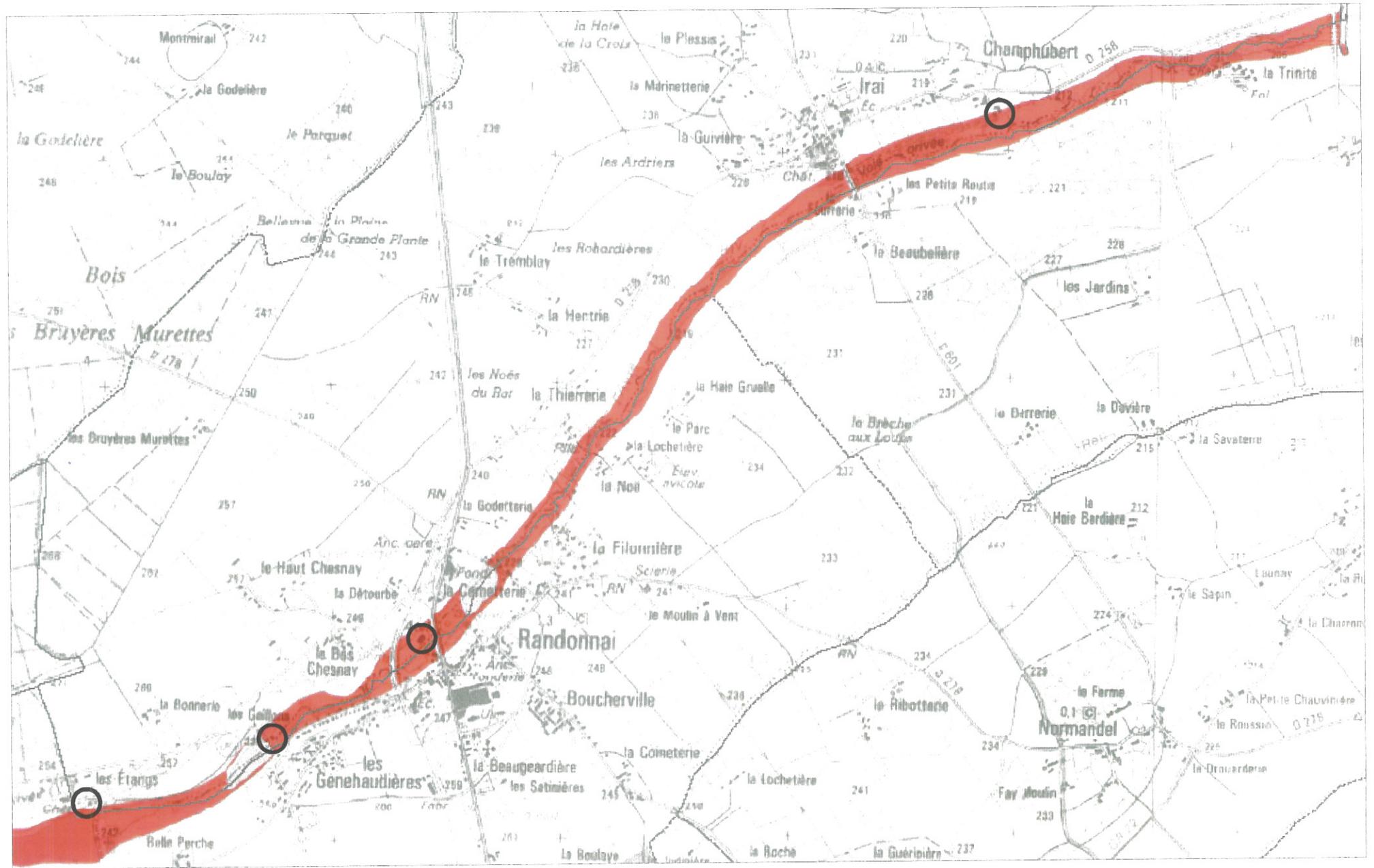
Par ailleurs, les atlas des zones inondables, outils de connaissance développés par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, font partie des études fondamentales à prendre en compte.

L'atlas s'appuie sur des études techniques qui, sans avoir nécessairement de valeur opposable aux tiers, constituent des bases de données pour la nécessaire prise en compte des risques telle qu'elle est prescrite pour l'élaboration des différents documents d'urbanisme.

L'atlas des zones inondables, document non opposable, n'est prévu expressément par aucun texte réglementaire. Il constitue un des principaux types d'étude globale menée par l'État sur un bassin de risques. Il vise à recenser l'ensemble des connaissances disponibles sur les crues et les zones inondables qui en découlent.

Il se traduit par une cartographie (voir extrait ci-contre et carte page suivante), dont il ressort que quelques habitations se situent en zone inondable, notamment aux lieux-dits suivants : les Etangs, les Gaillons, la Cernetterrie et Champhubert.

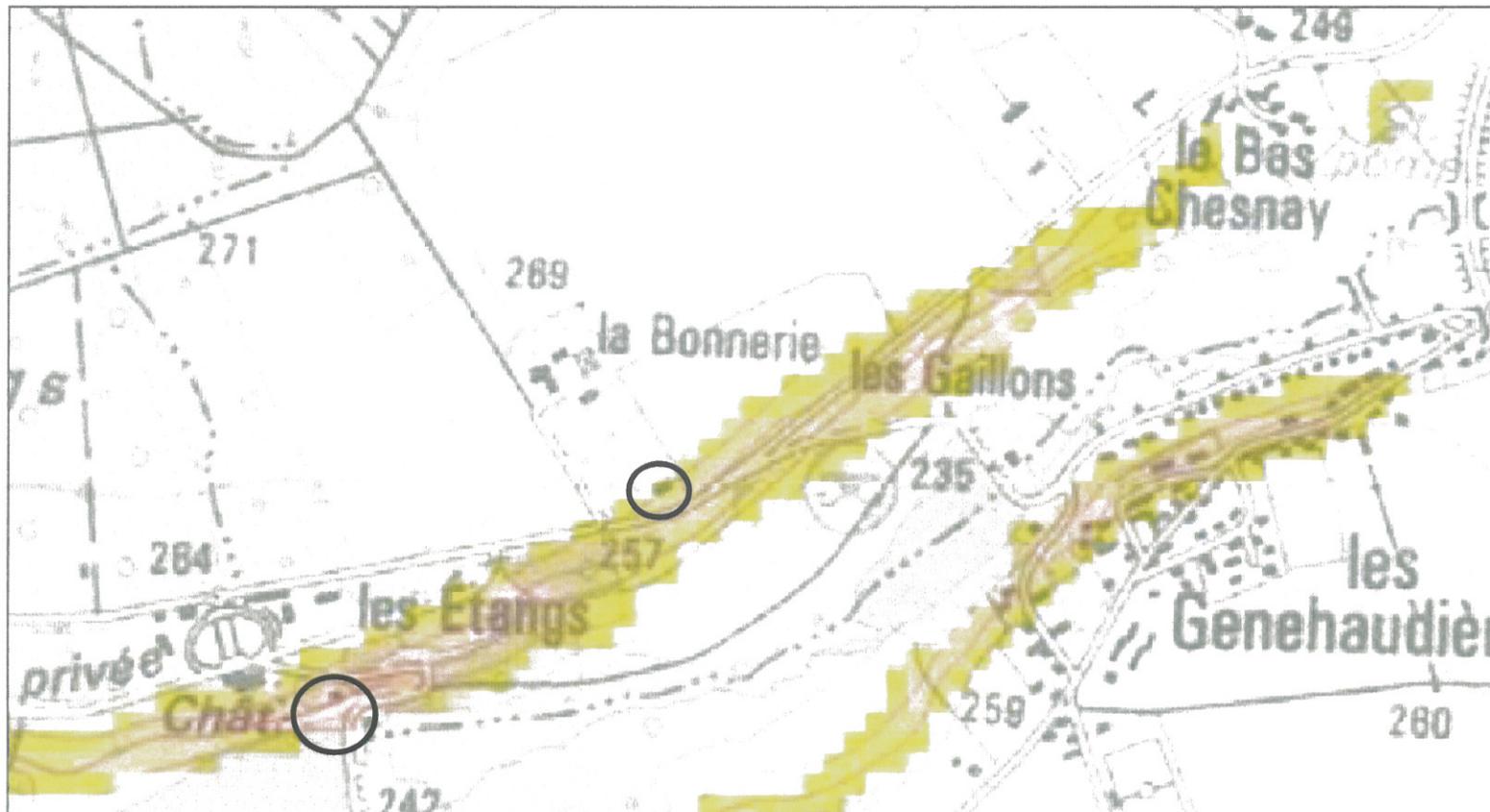




Le risque de mouvements de terrain

La carte de prédisposition aux mouvements de terrain est un document d'orientation des politiques d'aménagement du territoire et de gestion des risques naturels, principalement destiné aux collectivités locales et services de l'Etat. Il vise à les alerter sur la présence potentielle d'un risque de mouvement de terrain. Sa prise en considération est fortement recommandée dans le cadre des procédures d'urbanisme et d'information préventive des populations sur les risques naturels.

La commune d'Irai est peu concernée par ce risque. Seule la pointe Sud-Ouest de la commune, en limite de Randonnai, dans le secteur des Etangs et des Gaillons, est soumise à un aléa faible (jaune) à modéré (saumon) de risque de mouvement de terrain de type fluages, glissements de pentes et phénomènes associés (chutes de pierres coulées de boues et de blocs. (voir extrait de la carte ci-dessous)



Les cavités

42 cavités souterraines ont été répertoriées sur la commune d'Irai lors de l'inventaire réalisé par le Bureau de la Recherche géologique et minière (BRGM) en 2003. Toutes les informations les concernant sont disponibles auprès de cet organisme et sont également en libre accès sur Internet à partir des sites suivants : <http://www.bdcavite.net> et <http://bdmvt.net>

Ces cavités étant géoréférencées, elles ont pu être positionnées sur le fond de plan cadastral. (voir plan) Cependant leur précision reste très aléatoires.

1.6 Pollution

Sites pollués

Il est possible que des sites pollués dans le cadre de l'exploitation des anciennes forges soient présents sur la commune. S'il était envisagé de rendre ces secteurs constructibles dans le cadre de la carte communale, il conviendrait, au préalable, qu'une étude sur la nature des risques éventuels soit effectuée et, le cas échéant, qu'une dépollution des sites soit effectuée avant toute décision de classement.

Le plomb

L'arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2003 déclare tout le département de l'Orne comme zone à risque d'exposition au plomb. La date d'application de cet arrêté est fixée au 1er juillet 2004.

Le patrimoine naturel

2.1 Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)

L'inventaire ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative du ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois, l'objectif principal réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Cet inventaire différencie deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

Sur le territoire communal d'Irai, on recense deux ZNIEFF, une de type 1 et une de type 2.

Forêts domaniales du Perche et de la Trappe (ZNIEFF de type 1)

Ces deux forêts domaniales contiguës forment un ensemble boisé de plus de 4 000 hectares. Il s'agit principalement d'une chênaie oligotrophe, avec des secteurs de chênaie-hêtraie acidophile et de quelques peuplements de résineux. L'ensemble est parsemé d'étangs oligotrophes avec des bordures et des queues tourbeuses à paratourbeuses et quelques prairies tourbeuses.

Flore

Si les plateaux forestiers ne revêtent pas d'intérêt exceptionnel, les vallées et dépressions humides de cette forêt sont riches en plantes de grand intérêt, dont certaines sont protégées au niveau national (***) ou au niveau régional (*): le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia***), la petite Utriculaire (*Utricularia minor**), l'Utriculaire citrine (*Utricularia australis**), la Laïche des tourbières (*Carex limosa***), le Maianthème à deux feuilles (*Maianthemum bifolium**), ont été retrouvées de 1982 à 1987 sur les étangs de la vallée de l'Avre; la Benoîte des ruisseaux (*Geum rivale**) sur la vallée de l'Iton; le Maianthème à deux feuilles (*Maianthemum bifolium**), le Genêt poilu (*Genista pilosa**) près de l'étang de la Trappe; le Nard raide (*Nardus stricta*) en prairies de Brésolettes et une grande variété d'orchidées dont l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*), l'Orchis négligé (*Dactylorhiza praetermissa*), l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*). Notons également la présence de la Pyrole à feuilles rondes (*Pyrola rotundifolia* ssp. *rotundifolia*) avec une station de plusieurs milliers de pieds, de la petite Pyrole (*Pyrola minor**) et de l'Airelle (*Vaccinium vitis-idaea**). De belles populations de Prêles d'hiver (*Equisetum hyemale**) sont observables sur les bords du déversoir très encaissé de l'Etang du Rancé dans l'enceinte de l'Abbaye de la Trappe ainsi qu'en bordure sud de la Foucaudière. On observe aussi la Filipendule (*Filipendula vulgaris**) et la Canche des marais (*Descampsia setacea**).

Faune

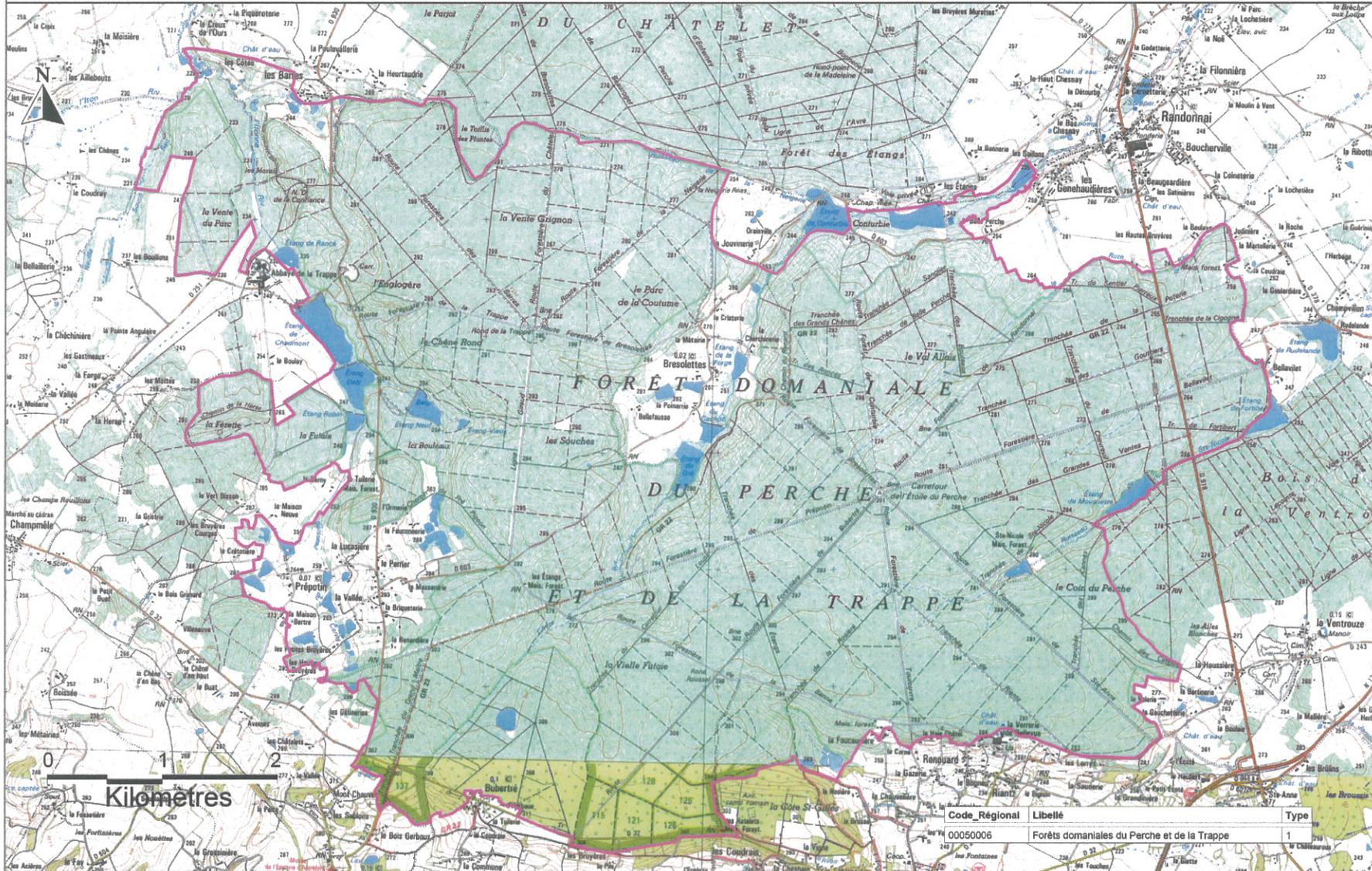
L'étude globale des invertébrés réalisés en 1997 sur ce massif forestier a révélé la présence d'un grand nombre et d'une grande diversité d'espèces. En effet, ont été recensées quelques 365 espèces d'insectes, 41 espèces d'arachnides, 8 espèces de crustacés et 15 espèces de myriapodes. Certaines d'entre elles sont rares ou très rares et indicatrices de la qualité du milieu.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique Forêts domaniales du Perche et de la Trappe

Fond IGN, Scan 25 © 1998



Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



Code Régional	Libellé	Type
00050006	Forêts domaniales du Perche et de la Trappe	1

Les arachnides sont abondants sur ce site. Deux espèces sont peu communes dans la région : *Gonatium rubellum* et *Oxyptila brevipes*.

Parmi les orthoptères, mentionnons la présence du rare criquet des clairières (*Chrisochraon dispar*).

Deux espèces de coléoptères méritent également d'être citées; Il s'agit du *Carabus arvensis*, considéré comme très rare dans tout l'Ouest de la France et en limite de répartition ici, et de *Carabus auronitens*, espèce forestière à forte valeur patrimoniale. Parmi les espèces d'hyménoptères recensées, deux sont considérées comme rares au niveau national: *Aneugmenus fuerstenbergensis* et *Harpiphorus lepidus*. Un papillon très rare dans notre région a également été observé dans ce massif forestier : *Synanthemon vespiformis*. L'ordre des mécoptères compte quant à lui une espèce qui n'est que présente dans trois stations bas-normandes: *Panorpa alpina*. Parmi les six espèces de diptères saproxylophages recensées, l'une se trouve dans la liste des « espèces utiles à l'identification des forêts d'importance internationale » : *Spilomyia manicata*.

Des juvéniles d'écrevisses à pattes blanches (*Austroptamobius pallipes*) ont été récoltés dans l'Avre, ce qui atteste d'une population reproductrice dans ce cours d'eau.

Les nombreuses mares parsemant ces forêts renferment des espèces rares tels le Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*), le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), le Pélobate brun (*Pelobates fuscus*), le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*), le Triton marbré (*Triturus marmoratus*) et le Triton lobé (*Triturus vulgaris*).

De nombreux reptiles intéressants ont également été observés. Il s'agit de la Coronelle lise (*Coronella austriaca*), du Lézard agile (*Lacerta agilis*), du Lézard vert (*Lacerta viridis*) et du Lézard des murailles (*Lacerta muralis*).

La richesse et la diversité de l'avifaune nicheuse sont le reflet de la qualité et de la complémentarité des milieux naturels qui composent cette zone, ainsi que de la quiétude dont ils bénéficient. En milieu forestier, boisé ou landeux, on mentionnera la nidification d'espèces rares tels l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), le Grimpereau des bois (*Certhia familiaris*), le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), le Grosbec (*Coccothraustes coccothraustes*), le Pic noir (*Dryocopus martius*), le Loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*), le Pouillot fitis (*Phylloscopus trochilus*), le Pic cendré (*Picus canus*), le Roitelet triple-bandeau (*Regulus ignicapillus*), la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*), le Pigeon colombin (*Columba oenas*), ...

Sur les étangs et leurs pourtours, on a noté la nidification du Fuligule milouin (*Aythya ferina*), de la Mouette rieuse (*Larus ridibundus*), du Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*), du Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*). Notons également l'hivernage régulier du Bec-croisé des sapins (*Loxia curvirostra*).

Les relevés mammalogiques ont permis de révéler la présence de quatre espèces peu communes en Normandie. Il s'agit de la Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*), protégée au niveau national, du Muscardin (*Muscardinus avellanarius*), de la Martre (*Martes martes*). Le massif accueille aussi treize espèces de chiroptères dont trois inscrites à l'annexe II de la directive « Habitat-Faune-Flore » : le Grand Murin (*Myotis myotis*), le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*), et la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*). Une autre espèce, la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) présente un intérêt patrimonial régional en raison de sa rareté dans tout le Nord-ouest de la France.

Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche (ZNIEFF de type 2)

Ce site correspond au Haut-Perche et plus particulièrement à ce que l'on nomme l'arc des collines du Haut-Perche dessiné par les affleurements cénomaniens, où les sables du Perche recouverts d'argile à silex constituent la zone sommitale. L'ensemble est sillonné par de petites vallées recouvertes d'alluvions modernes, souvent tourbeuses. La forêt occupe une superficie importante au sein de cette zone, sous forme de grands massifs et de plus petites unités le plus souvent situées sur les hauteurs. Le bocage constitue l'essentiel du paysage restant, même si les surfaces cultivées sont localement importantes. Enfin, de nombreux étangs, parfois de grande taille, parsèment pour l'essentiel tout le nord du secteur. La diversité d'habitats de l'ensemble est exceptionnelle : landes, tourbières, mégaphorbiaies, étangs à larges roselières de bordure ou à ceintures oligotrophes, pelouses calcaires, cours d'eau préservé, forêts d'essences et d'âges variés... Ceci engendre une richesse spécifique très élevée tant floristique que faunistique.

Faune

Les nombreux relevés entomologiques réalisés dans différents types de milieux ont permis de recenser des espèces rares, parfois protégées au niveau national (*).

Parmi les araignées, mentionnons deux espèces intéressantes contactées en forêt du Perche et de la Trappe : *Gonatum rubens* et *Oxyptila brevites*. De nombreuses espèces de libellules peuplent les différents types de milieux humides mis à leur disposition. Citons particulièrement le peu commun *Gomphe vulgaire* (*Gomphus vulgatissimus*). Trois espèces très rares d'orthoptères ont été recensées : le Phanéroptère commun (*Phaneroptera falcata*), le Gomphocère tacheté (*Myrmeleotettix maculatus*) et le Tétrix des vasières (*Tetrix ceperoi*). Citons également le Criquet des clairières (*Chrysochraon dispar*), inféodé aux milieux boisés. La Mante religieuse (*Mantis religiosa*), très rare dans l'Orne, a également été observée.

Les eaux dormantes sont parfois le refuge du Ranâtre (*Ranatra linearis*). Parmi les coléoptères, mentionnons le rare Carabe aux reflets d'or (*Carabus auronitens*) et *Carabus arvensis*.

Les papillons ont été bien étudiés et de nombreuses espèces intéressantes ont été observées. Citons le Nacré de la sanguisorbe (*Brenthis ino*), l'Echiquier (*Carterocephalus palaemon*), le grand Sphinx de la vigne (*Deilephila elpenor*), le Damier de la succise (*Euphydryas aurinia**), le petit Porte-queue (*Everes argiades*), l'Azuré des mouillères (*Maculinea alcon**), la Mélitée noirâtre (*Melitaea diaminea*), le petit Paon de nuit (*Saturnia pavonia*)...

Les nombreux cours d'eau sillonnant cette zone renferment, lorsque la qualité de leurs habitats aquatiques est préservée, de belles populations fonctionnelles d'écrevisses à pieds blancs (*Austroptamobius pallipes*) et de Truites fario (*Salmo trutta fario*).

Le cours aval de la Corbionne fait partie de la zone à Ombre commun (*Thymallus thymallus*) du bassin de l'Huisne. Cette zone, du fait de sa richesse en milieux humides, renferme une grande variété d'amphibiens dont certains sont rares. Mentionnons notamment le Triton lobé (*Triturus vulgaris*)...

Les reptiles sont également nombreux ici et comptent quelques raretés dont la Coronelle lisse (*Coronella austriaca*) ou le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)...

Cette zone du Haut-Perche est d'un grand intérêt ornithologique, en rapport avec la variété et la qualité des biotopes qu'elle recèle.

Globalement, cet intérêt s'articule principalement autour des milieux boisés et bocagers d'une part et des milieux humides d'autre part.

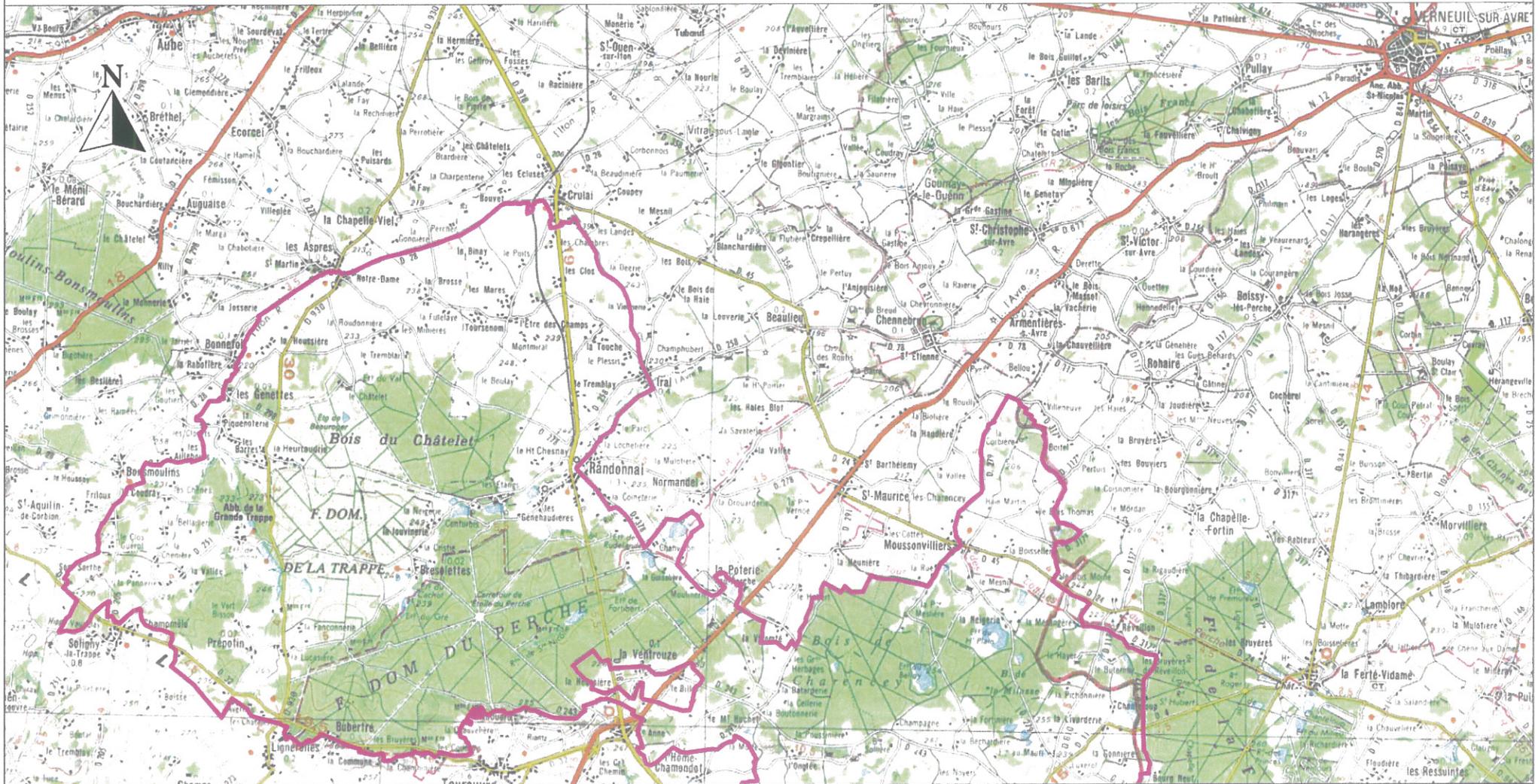
Les premiers accueillent des espèces nicheuses peu communes comme l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), le Grimpereau des bois (*Certhia familiaris*), le Pic mar (*Dendrocopos medius*), le Pic noir (*Dryocopus martius*), le Pic cendré (*Picus canus*), le Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), la

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche

Fond IGN.Scan 100 © 1998



Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



Paysage et urbanisme

Mésange noire (*Parus ater*), le Pouillot de Bonelli (*Phylloscopus bonelli*), le Bec-croisé des sapins (*Loxia curvirostra*), la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*)...

Les étangs accompagnés de zones humides (prairies, marécages) et de mégaphorbiaies offrent de nombreux sites de nidification pour un grand nombre d'espèces.

Parmi les plus remarquables, citons le Canard souchet (*Anas clypeata*), la Sarcelle d'hiver (*Anas crecca*), le Héron cendré (*Ardea cinerea*), le Fuligule milouin (*Aythya ferina*), la Mouette rieuse (*Larus ridibundus*) comptant de belles colonies, le Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*), le Grèbe à cou noir (*Podiceps nigricollis*), le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*), la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*)...

La mammofaune est également intéressante et compte des espèces peu communes comme le Léroty (*Elyomys quercinus*), le Muscardin (*Muscardinus avellanarius*), la Martre (*Martes martes*) et plusieurs espèces de chiroptères.

Flore

L'exceptionnelle richesse floristique de ce vaste site est principalement liée à la diversité des milieux, notamment des zones humides : étangs, tourbières, nombreuses associations herbacées (prairies, molinaies, cladaïes, phragmitaies, cariçaies, pelouses calcaires...), bois et forêts. Beaucoup d'espèces végétales bénéficient d'un statut de protection de niveau national (***) ou régional (*).

Aux eaux souvent oligotrophes, les nombreux étangs parsemant le site renferment notamment la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera***), le Flûteau nageant (*Luronium natans***), la Littorelle uniflore (*Littorella lacustris***), les Utriculaires citrine (*Utricularia australis**) et petite (*Utricularia minor**) correspondant à des espèces aquatiques carnivores.

Sur les berges soumises à des inondations et à des exondations périodiques, s'observent la Damasonie étoilée (*Damasonium alisma***), le Scirpe ovale (*Eleocharis ovata**), et le Jonc des marécages (*Juncus tenageia**).

Dans les vallées, généralement au niveau des queues d'étangs, les tourbières plus ou moins acides mais aussi les prairies tourbeuses contribuent largement à la richesse écologique du site. De nombreuses espèces rares s'y trouvent tels la Laïche des tourbières (*Carex limosa***), la Linaigrette à feuilles larges (*Eriophorum latifolium**), l'Ossifrage brise-os (*Narthecium ossifragum**), le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia***), la Parnassie des marais (*Parnassia palustris**), la Grassette commune (*Pinguicula vulgaris**)...

La Queue de l'étang de Vaugelé constitue la seule station percheronne pour la Renoncule grande douve (*Ranunculus lingua***). Localisée en plusieurs points du Perche, la Benoîte des ruisseaux (*Geum rivale**) colonise quant à elle de façon plus ou moins continue les berges des cours d'eau.

Bien représentées, les forêts abritent la petite Pyrole (*Pyrola minor**) inféodée aux sols acides, tandis que les humus plus doux sont plutôt favorables au Maianthème à deux feuilles (*Maianthemum bifolium**) ainsi qu'à la Pyrole à feuilles rondes (*Pyrola rotundifolia**) franchement calciphile. De belles stations de Prêle d'hiver (*Equisetum hyemale*) s'observent également, notamment dans la forêt du Perche et de la Trappe. Les landes plus ponctuelles abritent l'Airelle (*Vaccinium vitis-idaea**) ou encore le Genêt poilu (*Genista pilosa**).

Enfin, sur les coteaux, là où les niveaux calcaires affleurent, ont été recensés la Céphalanthère pâle (*Cephalanthera damasonium*), l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride**) correspondant à une orchidée discrète mais aussi le rare Genêt ailé (*Chamaespartium sagittale**).

2.2 La ZICO (Zone importante pour la Conservation des Oiseaux) des forêts du Perche

La Directive européenne 79/409 du 2 Avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (dite Directive « oiseaux ») s'applique à tous les États membres de l'Union européenne. Elle vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage. L'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), basé sur des critères scientifiques qualitatifs et quantitatifs, recense actuellement 285 sites sur le territoire national, dont 10 en Basse-Normandie. L'annexe I de la Directive énumère les espèces les plus menacées pour lesquelles des mesures spéciales de conservation doivent être prises afin d'en assurer la survie et la reproduction. Ces espèces sont signalées par un * dans le texte.

Présentation générale du site

S'étendant sur deux régions administratives (Basse-Normandie et Centre), le site s'inscrit dans la région naturelle du Perche, ensemble au relief faiblement accentué, géologiquement constitué d'argiles à silex et de sables du Cénomaniens.

La partie bas-normande, la seule traitée dans la présente fiche, représente environ 50 % de la superficie totale du site. Elle constitue un vaste écosystème peu anthropisé; les principaux massifs boisés (forêts domaniales du Perche et de la Trappe, forêt de Longny, forêt de Réno-Valdieu, forêt domaniale de Bellême,...), majoritairement composés d'essences feuillues, y sont associés à de nombreuses landes et milieux humides : étangs à larges roselières de bordure ou à ceintures oligotrophes, tourbières alcalines, acides ou mixtes, marais, prairies hygrophiles,

...

L'importance des zones humides combinée au climat à tendance sub-montagnarde, les expositions variées et la diversité des sous-sols donnent lieu à une grande richesse de milieux, favorables à une flore et une faune remarquables et originales.

Critères patrimoniaux motivant la reconnaissance

Le site des forêts du Perche revêt un intérêt majeur au regard de l'avifaune nicheuse, hivernante et migratrice. A ce titre, il a été retenu à l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux en janvier 1991.

La vaste superficie, la diversité et la quiétude des milieux boisés sont propices à la nidification d'espèces typiquement forestières. Parmi les rapaces, citons tout particulièrement la Bondrée apivore* (*Pernis apivorus*, 50 à 100 couples), pour laquelle le succès de reproduction peut varier notablement d'une année sur l'autre en fonction du niveau des populations d'hyménoptères dont l'oiseau se nourrit. Soulignons également la nidification du Pic noir* (*Dryocopus martius*, plus de 10 couples) occupant préférentiellement les grands hêtres vides de branches jusqu'à dix mètres de hauteur au moins, et celle du Pic cendré* (*Picus canus*), notamment en forêt de Bellême où l'effectif total ne semblait guère dépasser une douzaine de couples en 1994. Pour ces trois espèces mentionnées à l'annexe I de la directive (*), les effectifs dépassent le seuil numérique requis pour justifier une valeur européenne.

Toutes les espèces de pics sont représentées ici puisque les Pics épeiche, épeichette, mar et vert y ont aussi été recensés.

On note également la nidification du Grimpereau des bois (*Certhia familiaris*) sous les écorces des grands fûts de hêtres ou de chênes, et de la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*) dans les sous-bois humides.

Les étangs forestiers constituent un milieu privilégié pour la reproduction des oiseaux d'eau, dont le Martin-Pêcheur* (*Alcedo atthis*) sur les berges, la Mouette rieuse (*Larus ridibundus*), et le Grèbe à cou noir (*Podiceps nigricollis*, plus de 6 couples nicheurs), pour lequel le Perche

présente un intérêt biogéographique indéniable. Parmi les anatidés, citons le Fuligule milouin (*Aythya ferina*) avec plus de 12 couples nicheurs, le Fuligule morillon (*Aythya fuligula*, 1 couple nicheur) et la Sarcelle d'hiver (*Anas crecca*).

Les espaces intersticiels (landes, friches et broussailles, bocage...) présentent un grand intérêt au regard de l'accueil du Busard Saint-Martin* (*Circus cyaneus*), de l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*, 4 couples dans les forêts du perche et de la Trappe), du Pouillot de Bonelli (*Phylloscopus bonelli*), de la Perdrix rouge (*Alectoris rufa*), de l'Alouette lulu* (*Lullula arborea*) et de la Pie-grièche écorcheur* (*Lanius collurio*) qui s'y reproduisent.

En période internuptiale, le caractère très abrité des étangs permet l'hivernage du Pluvier doré* (*Pluvialis apricaria*, 500 à 4 000 individus).

Enfin, on note sur ce site privilégié, un important passage migratoire, avec un effectif régulier d'environ 2000 oiseaux (jusqu'à 5 000 en cas de vague de froid). On y recense notamment la Grue cendrée* (*Grus grus*), dont des stationnements exceptionnels ont eu lieu certaines années, les Cigognes noires* (*Ciconia nigra*) et blanche* (*Ciconia ciconia*), le Busard des roseaux* (*Circus aeruginosus*), le Busard cendré* (*Circus pygargus*), le Balbuzard pêcheur* (*Pandion haliaetus*), la sous-espèce terrestre du grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo* ssp. *sinensis*). La délimitation du site tient compte des exigences écologiques de ces différents oiseaux, qui constituent par définition des espèces à larges rayons d'actions (site de nidification, lieux d'alimentation,...).

Autres intérêts patrimoniaux

Concernant les mammifères, les milieux forestiers sont caractérisés par l'abondance des cervidés (Chevreuils, Cerfs élaphe, ...) et des petits carnivores dont la Martre, typiquement forestière, et le Putois, difficile-

ment observable. On y rencontre également beaucoup d'insectivores parmi lesquels la Musaraigne aquatique ou Crossope, protégée par la loi française, et plusieurs espèces de chiroptères.

Les étangs et les forêts sont peuplés d'une riche faune batrachologique dont le triton ponctué, très présent.

Les relevés entomologiques ont permis de mettre en évidence l'existence de nombreux insectes comme l'Azuré des mouillères, petit papillon qui vit sur la Gentiane pneumomanthe.

La richesse floristique liée à la présence de milieux humides et/ou ombragés est ici exceptionnelle. Parmi les espèces protégées au niveau national ou régional, citons la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera*), fougère aquatique originale, le Flûteau nageant (*Luronium natans*), la Damasonie étoilée (*Damasonium alisma*), le Maïanthème à deux feuilles (*Maianthemum bifolium*), la laïche des tourbières (*Carex limosa*), la petite Pyrole (*Pyrola minor*), sylvatique acidiphile, la Prêle d'hiver (*Equisetum hyemale*)...

Gestion

Il convient de maintenir les caractéristiques essentielles des différents milieux pour la nidification et la quiétude de l'avifaune, notamment dans le respect des objectifs de production sylvicole.

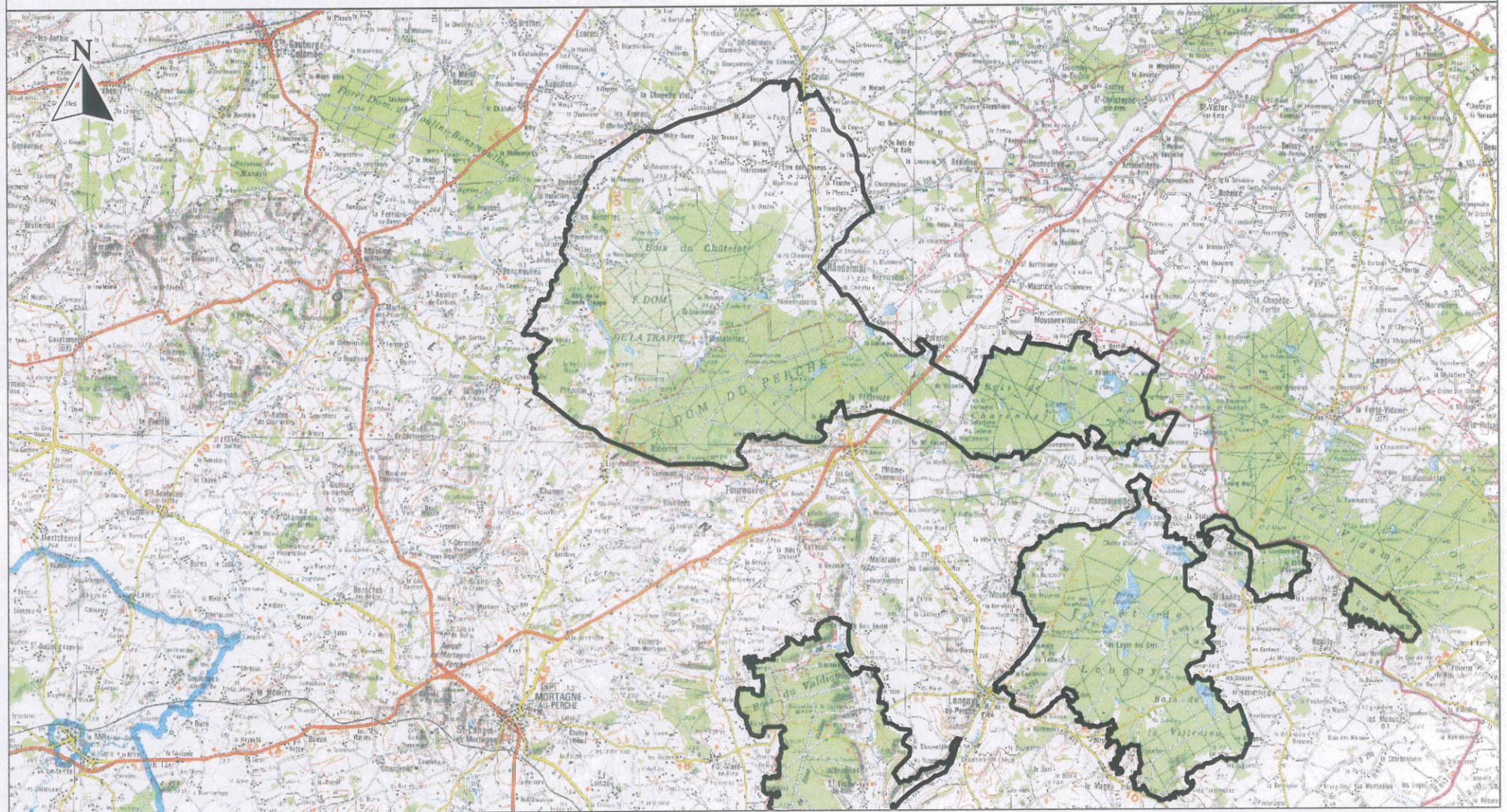
Les forêts domaniales du Perche et de la Trappe sont partiellement aménagées et les massifs forestiers privés font l'objet dans certains cas de Plans Simples de Gestion.

Datée du 17 Avril 1996, une convention cadre régionale entre l'Office National des Forêts et le Groupe Ornithologique Normand définit des objectifs généraux de collaboration pour la préservation de l'avifaune riche et diversifiée des milieux forestiers domaniaux du site (études et inventaires faunistiques, actions de conservation, de formation, de com-

Espaces Naturels de Basse-Normandie
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Forêts du Perche (partie bas-normande)

Fond IGN.Scan 100 © 1998



Paysage et urbanisme

munication et de diffusion de l'information). De même, dans le cadre d'une convention, le Parc Naturel Régional du Perche et l'Office National des Forêts se sont engagés à réunir leurs compétences pour œuvrer ensemble à la préservation des milieux naturels d'intérêt écologique majeur sur la totalité des forêts domaniales en partie comprises dans le Parc.

Par ailleurs, la politique du Parc Naturel Régional du Perche menée sur son territoire devrait permettre de faciliter la préservation durable des habitats naturels. De même, les sites inscrits (forêt de Réno-Valdieu, clairière de Bresollettes et de la haute vallée de l'Avre) ainsi que le site classé des étangs du Gré, du Cachot et de la Forge, couvrant une superficie totale d'environ 2 200 hectares, contribuent au maintien des populations d'oiseaux en garantissant l'intégrité de l'état des lieux.

2.3 La Zone de Protection Spéciale (ZPS) des forêts et étangs du Perche

Les Zones de Protection Spéciales découlent de la mise en oeuvre d'une politique communautaire de préservation de la nature, en lien direct avec la Directive européenne 79/409 du 2 Avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Prennent cette dénomination les sites effectivement préservés pour les oiseaux qui sont désignés par la France (ou les autres pays de l'Union Européenne) pour intégrer le réseau Natura 2000, à partir du moment où ils sont acceptés par la Commission européenne.

Le terme de ZPS est donc l'équivalent pour la Directive Oiseaux du terme ZSC pour la Directive Habitats.

Les sites effectivement désignés en tant que ZPS sont issus en général de zones de l'inventaire ZICO ayant fait l'objet de programmes de préservation et bénéficiant de mesures contractuelles ou éventuellement réglementaires permettant leur préservation sur le long terme. Ce sont donc des zones à enjeu européen, bénéficiant comme telles d'une possibilité d'accès à certaines aides financières européennes (programmes Life nature par ex.).

Portée juridique et pratique

Les Etats peuvent faire l'objet de sanctions pour insuffisance de protection des ZPS (plusieurs arrêts de la Cour de Justice Européenne en ce sens sont connus). Il appartient donc notamment aux services de l'Etat dans leur ensemble, de veiller au respect de la conservation des ZPS, tout projet d'aménagement susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les espèces à préserver et leurs habitats doit être justifié par un intérêt public majeur, et s'il n'existe pas de localisation alternative, prévoir des mesures compensatoires dont la Commission Européenne est tenue informée.

Description de la zone

S'étendant sur les régions Centre et Basse-Normandie, ce site s'inscrit dans le Perche, ensemble au relief faiblement accentué, géologiquement constitué d'argiles à silex et de sables du Cénomaniens. Il constitue un vaste écosystème à forte dominance d'habitats forestiers. Aux grands massifs boisés (forêts domaniales du Perche et de la Trappe, forêt de Longny, forêt de Rénovaldieu, forêt domaniale de Bellême, forêt de la Ferté-Vidame/Senonches), majoritairement composés d'essences de feuillues, sont associés des landes et de nombreux milieux humides : étangs riches en végétation aquatique et bordés de larges mégaphorbiaies, tourbières, prairies humides.

La multiplicité des habitats naturels et leurs liens fonctionnels, les bonnes pratiques sylvicoles et agricoles, et la quiétude globale du site sont favorables à la nidification et au stationnement de nombreuses espèces d'oiseaux.

Intérêt européen

Un grand nombre d'espèces à affinité forestière et de fort intérêt patrimonial trouvent ici des conditions nécessaires à leur nidification régulière et confèrent à ce site un intérêt ornithologique de niveau européen. Parmi les rapaces, citons la Bondrée apivore* (*Pernis apivorus*) pour laquelle le succès de reproduction varie selon les années en fonction des disponibilités en insectes et le Busard Saint-Martin* (*Circus cyaneus*) qui affectionne les milieux plus ouverts de landes ou de jeunes plantations. Les 6 espèces de pics nichent dans cette zone, avec des effectifs importants, en profitant de la variété des types de peuplements, de la présence de vieux arbres propices à la reproduction et des nombreuses

ressources alimentaires disponibles. Le Pic cendré* (*Picus canus*) profite de la diversité des peuplements forestiers, notamment lorsqu'ils sont ouverts. Bien que fréquentant à peu près tous les types de peuplements forestiers, le Pic noir* (*Dryocopus martius*) marque une préférence pour les plantations de conifères de 0 à 20 ans d'âge. Un grand nombre de couples de Pic mar* (*Dendrocopos medius*) sont recensés au sein de cette zone, tout particulièrement dans les peuplements forestiers les plus anciens.

Les landes et les jeunes plantations de pins sont les milieux de prédilection de l'Engoulevent d'Europe* (*Caprimulgus europaeus*).

D'autres espèces fréquentent ce site en période de nidification, avec toutefois de effectifs moindres et/ou de façon plus irrégulière. La Cigogne noire* (*Ciconia nigra*) est présente en période de nidification. Particulièrement discrète, elle recherche les forêts denses lui assurant l'absence de dérangement. Néanmoins, elle est dépendante également, pour son alimentation, de milieux humides tels que les prairies.

L'Alouette lulu* (*Lullula arborea*) ne fréquente pas les forêts trop denses, mais privilégie plutôt une mosaïque de milieux de pentes, constituée par le bocage et les parcelles péri-forestières très claires.

Quelques couples de Pie-grièche écorcheur* (*Lanius collurio*) profitent des bordures forestières riches en épineux.

Signalons également la nidification régulière de l'Autour des Palombes (*Accipiter gentilis*).

Enfin, mentionnons la nidification de la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*) qui profite des grands massifs boisés pour établir son nid et des nombreux espaces de prairies humides et de tourbières pour se nourrir.

Principale zone d'étangs de la Normandie, le Perche joue un rôle important pour la reproduction de certaines espèces. L'association de ces plans d'eau avec les autres milieux humides (roselières, prairies humides, tourbières, rivières...) favorise une avifaune variée, dépendante de ce type d'habitats.

Bien que n'ayant pas fait l'objet d'un décompte précis, de nombreux couples de Martin-pêcheur* (*Alcedo atthis*) sont recensés au sein de cette zone.

La première nidification attestée du Grèbe à cou noir (*Podiceps nigri-*

collis) remonte à 1983. Depuis, avec 2 à 6 couples, le Perche des étangs constitue le principal site de reproduction pour l'espèce en Normandie, sa nidification étant liée à la présence de colonies de mouettes rieuses. Profitant de boisements adaptés et de ressources alimentaires nombreuses et variées, quelques colonies de Héron cendré (*Ardea cinerea*) sont recensées.

Nombre d'espèces profitent des étangs de grande taille jouissant d'une tranquillité et de ceintures végétales denses. Notons la nidification de la Sarcelle d'hiver (*Anas crecca*), du Fuligule milouin (*Aythya ferina*) et morillon (*Aythya fuligula*), du Râle d'eau (*Rallus aquaticus*)...

Située sur un axe de migration, offrant de grands espaces favorables tant en terme de zones de refuge que de territoires de gagnage, ce vaste ensemble fonctionnel constitue un site d'hivernage et d'escale privilégié pour de très nombreuses espèces migratrices, d'affinités forestières et/ou de milieux humides.

Parmi les espèces forestières, le Faucon émerillon* (*Falco columbarius*) plutôt en milieux ouverts en hiver, la Cigogne noire* (*Ciconia nigra*) en escale, et la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*) sont régulièrement présents.

Les grands étangs et leurs abords accueillent à cette saison le Balbuzard pêcheur* (*Pandion halieetus*) et la Grue cendrée* (*Grus grus*) en escale – avec parfois des stationnements exceptionnels de cette dernière espèce-, le grèbe huppé (*Podiceps cristatus*), l'Oie cendrée (*Anser anser*), la Sarcelle d'hiver, le Fuligule milouin et morillon, le Râle d'eau...

Les zones de prairies humides constituent l'habitat de prédilection du vanneau huppé (*vanellus vanellus*), de la Bécassine ds marais (*Gallinago gallinago*), du Pluvier doré* (*Pluvialis apricaria*)...

En cas de vague de froid, cette zone est un refuge climatique pour de nombreuses espèces et les effectifs recensés alors sur les étangs peuvent atteindre 5 000 oiseaux.

Objectifs pour une conservation durable des populations d'oiseaux

Il reviendra au comité de pilotage local réunissant tous les acteurs concernés de décliner les objectifs de conservation en fonction des caractéristiques propres à chaque espace, des exigences écologiques des espèces présentes et de valider leur faisabilité locale dans le cadre

d'un document d'objectifs pour la gestion du site. Sans anticiper sur cette phase de concertation, des orientations générales peuvent d'ores et déjà être indiquées, dont certaines confortent des pratiques déjà mises en œuvre.

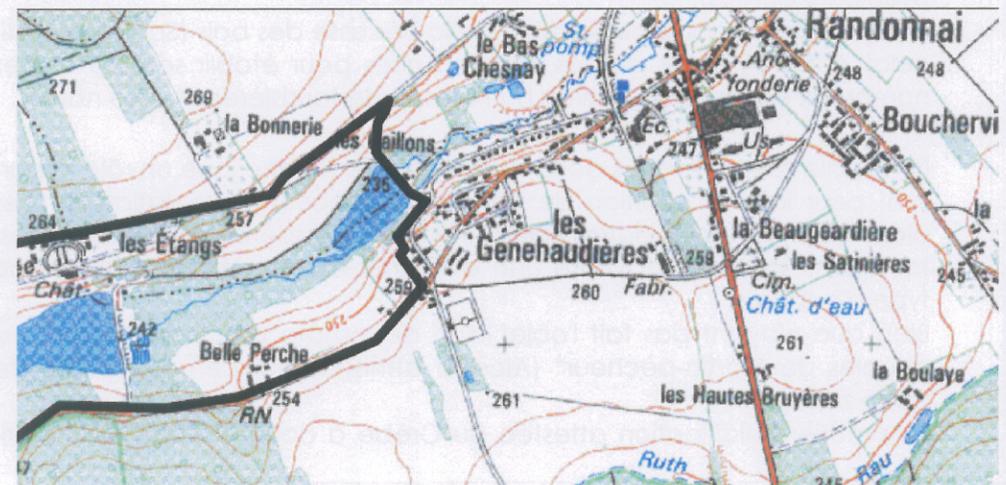
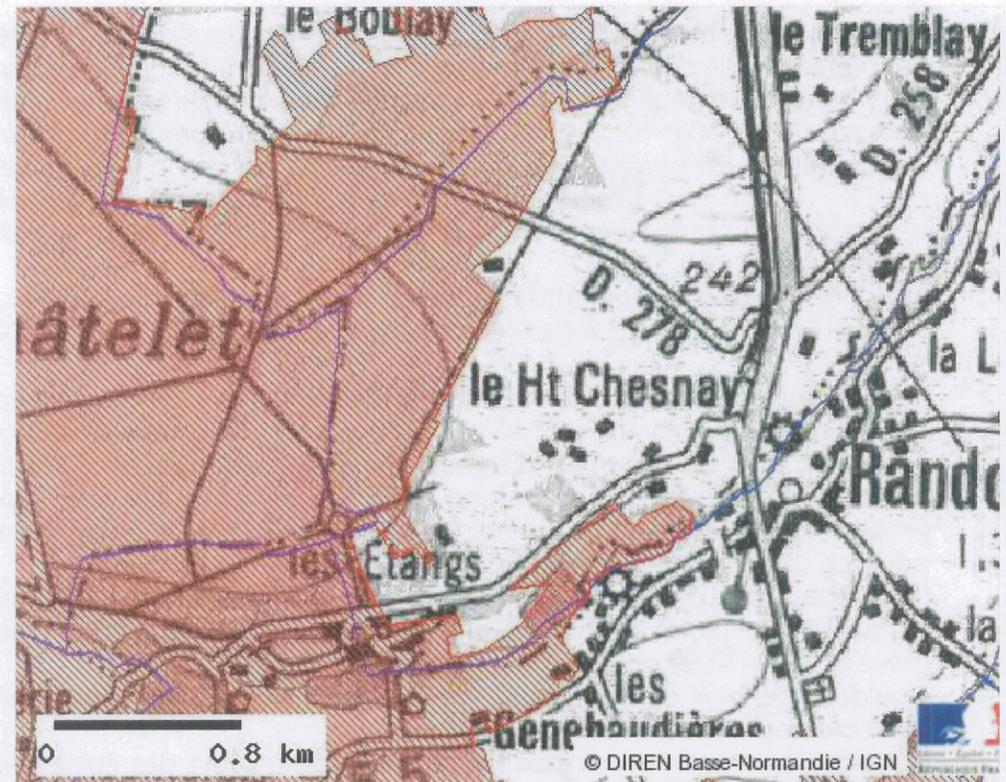
Il convient de maintenir les caractéristiques essentielles des différents milieux pour la nidification et la quiétude de l'avifaune, notamment dans le respect des objectifs de production sylvicole (zones de tranquillité).

Les forêts domaniales sont dotées de plans d'aménagement achevés ou en cours de révision, et de nombreux massifs forestiers privés font l'objet de plans simples de gestion. Les traitements sylvicoles actuellement pratiqués et qu'il convient d'encourager comprennent notamment le mélange d'essences, la diversification des modes de traitement des peuplements et le maintien des arbres âgés et des bois morts. Une attention particulière est également portée aux milieux « paraforestiers » par le maintien des lisières existantes, des trouées et des talus « végétés » ainsi que par la conservation des zones humides, des points d'eau et des landes.

Il serait en outre souhaitable de réaliser des enquêtes complémentaires et d'envisager de nouveaux suivis axés sur les espèces nicheuses de l'annexe I : les Pics cendré, mar et noir, la Cigogne noire, le Busard Saint-Martin, l'Engoulevent d'Europe, la Bondrée apivore, la Pie-grièche écorcheur, le Martin-pêcheur, l'Alouette lulu...

Il est à noter qu'une désignation en ZPS n'oblige en aucun cas un propriétaire privé à ouvrir sa forêt au public. Cette désignation en ZPS pourra, dans certains cas, aider les propriétaires qui le souhaitent, à prendre en compte les objectifs de gestion qui seront définis localement en signant des contrats Natura 2000.

des initiatives intéressantes ont déjà été mises en place, comme par exemple une convention cadre régionale, datée du 17 avril 1996, entre l'Office National des Forêts et le Groupe Ornithologique Normand qui définit des objectifs généraux de collaboration pour la préservation de l'avifaune riche et diversifiée des milieux forestiers domaniaux du site (études et inventaires faunistiques, actions de conservation, de forma-



tion, de communication et de diffusion de l'information).

De même, dans le cadre d'une convention, le Parc Naturel Régional du Perche et l'Office National des Forêts se sont engagés à réunir leurs compétences pour œuvrer ensemble à la préservation des milieux naturels d'intérêt écologique majeur sur la totalité des forêts domaniales en partie comprises dans le Parc. Dans ce sens, les orientations définies dans la charte du Parc Naturel Régional du Perche sont de nature à contribuer à l'objectif de conservation durable de ces habitats et de ces espèces.

3. Le patrimoine paysager

Irai fait partie de deux unités de paysages distinctes : l'unité 6.1.3 relative aux « franges forestières du Perche septentrional » et l'unité 6.3.1 relative au « damier du Pays d'Ouche méridional ». A noter que la première concerne la frange sud-ouest du territoire et que l'identité paysagère de la commune correspond essentiellement à la seconde unité.

3.1 Les entités paysagères dans la région de L'Aigle

La forêt du Perche (unité 6.1.3)

Là où les grandes forêts du Perche septentrional ne dominent pas directement les collines du Perche central, un liseré agricole conserve la présence des arbres. Sur ces plateaux aux horizons plans, l'arbre prend un rôle paysager renforcé. C'est d'abord un front continu de massifs, barrière sombre au dessin indenté. Puis, il s'affirme dans la multitude des bois ou bosquets de faible superficie, restes laissés par un essartage incomplet de sols ingrats. Il s'élève au-dessus des basses strates des nombreuses haies qui cernent les parcelles autour des fermes isolées, des hameaux et des minuscules villages aux bâtiments de silex et de briques. Il compose enfin les vergers de pommiers. Au milieu des étendues boisées, de grands étangs artificiels s'introduisent dans quelques petites clairières.

Le bâti traditionnel présente ses volumes imbriqués aux teintes chatoyantes et claires, édifiées en maçonneries de silex et de briques cou-



vertes de tuiles brunes, qui se détachent sur le fond vert sombre de la forêt.

Drainage, remembrement, recul de la pommiculture, extension des labours contribuent au recul des arbres devant le front forestier et menacent de modifier le poids de leur présence et de leur rôle dans la densité des silhouettes verticales. La fragilité des lisières est également un enjeu essentiel : la qualité paysagère repose souvent sur le rapport subtil entre masses boisées et espace

ouvert qui crée des micropaysages en écrin. Il existe un risque réel de fermeture et d'opacification de ces lisières.

3.2 les éléments constitutifs du paysage

On recense à Irai de nombreux bois et bosquets, typiques du damier du Pays d'Ouche. Les haies sont peu nombreuses dans cette région de culture : elles ont été préservées autour des hameaux et lieux-dits mais supprimées au sein des espaces agricoles.



J'ai compte également plusieurs chemins inscrits au PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).



3.3 La charte paysagère du Pays d'Ouche

Une charte paysagère a été mise en place à l'échelle du Pays d'Ouche et signée le 17 décembre 2001 par tous les membres de la structure.

Le diagnostic paysager du territoire mené à cette occasion a permis de retracer les caractéristiques du Pays d'Ouche ainsi que ses évolutions, et notamment celles intervenues depuis cinquante ans.

Quatre grandes entités paysagères ont été identifiées :

- L'agglomération aiglonne,
- La plaine méridionale, dans laquelle se situe Irai,
- Les grands plateaux bocagers du Nord et de l'Est du Pays,
- La Marche du Perche.

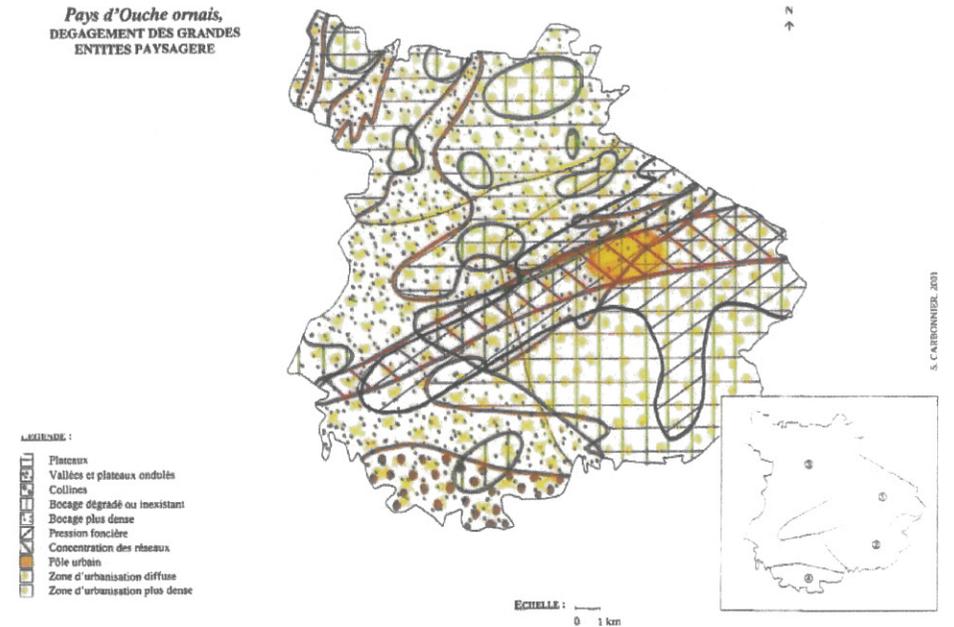
Parmi ces quatre entités, dix unités paysagères se dégagent, en fonction de la géographie, de l'urbanisation et du paysage agricole. Irai (situé à l'extrême sud-est du territoire du Pays) se caractérise ainsi comme un plateau au bocage dégradé ou inexistant et à l'urbanisation diffuse ; de plus, la commune se situe en limite de l'aire d'influence de L'Aigle en termes de pression foncière (qui court le long des principaux axes routiers desservant la ville, les N 26 et D 916).

A noter les enjeux définis et validés dans le cadre de la charte paysagère, qui doivent faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de l'élaboration de tout document d'urbanisme :

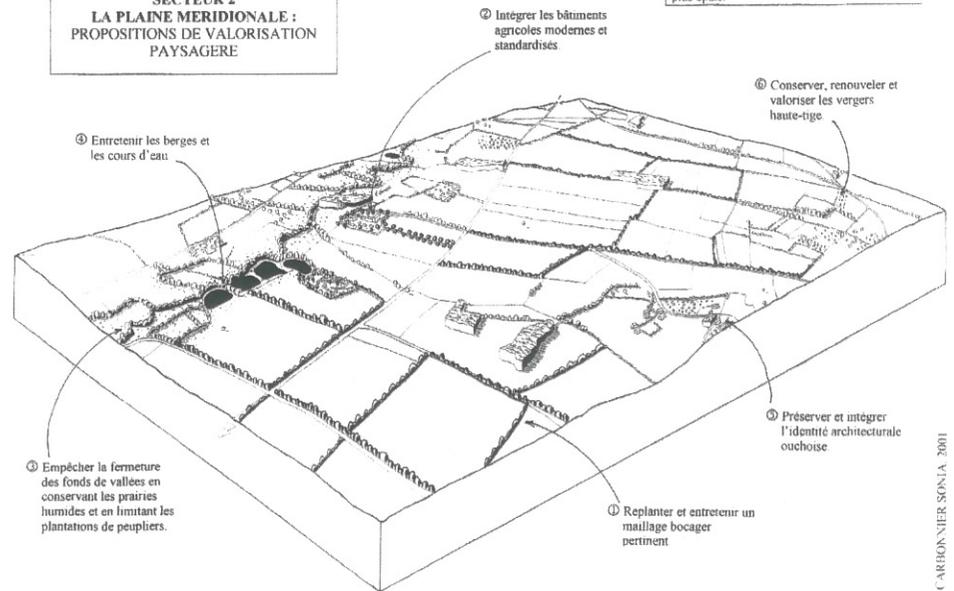
- Gérer et valoriser l'urbanisation de l'agglomération aiglonne.
- Raisonner l'agrandissement des parcelles et de replanter un maillage bocager pertinent dans la plaine méridionale.
- Entretien et protéger les haies des grands plateaux bocagers de Nord et de l'Est du pays ainsi que de la Marche du Perche.

Des propositions de valorisation ont également été définies pour chacune des quatre grandes entités paysagères (cf carte ci-contre).

Pays d'Ouche ornais,
DÉGAGEMENT DES GRANDES
ENTITES PAYSAGERE



SECTEUR 2
LA PLAINE MERIDIONALE :
PROPOSITIONS DE VALORISATION
PAYSAGERE



Nota : Les mesures sont numérotées par ordre de priorité. Les dessins rajoutés sont en trait plus épais.





III. ANALYSE URBAINE

1. paysage urbain

1.1 Répartition du bâti sur le territoire communal

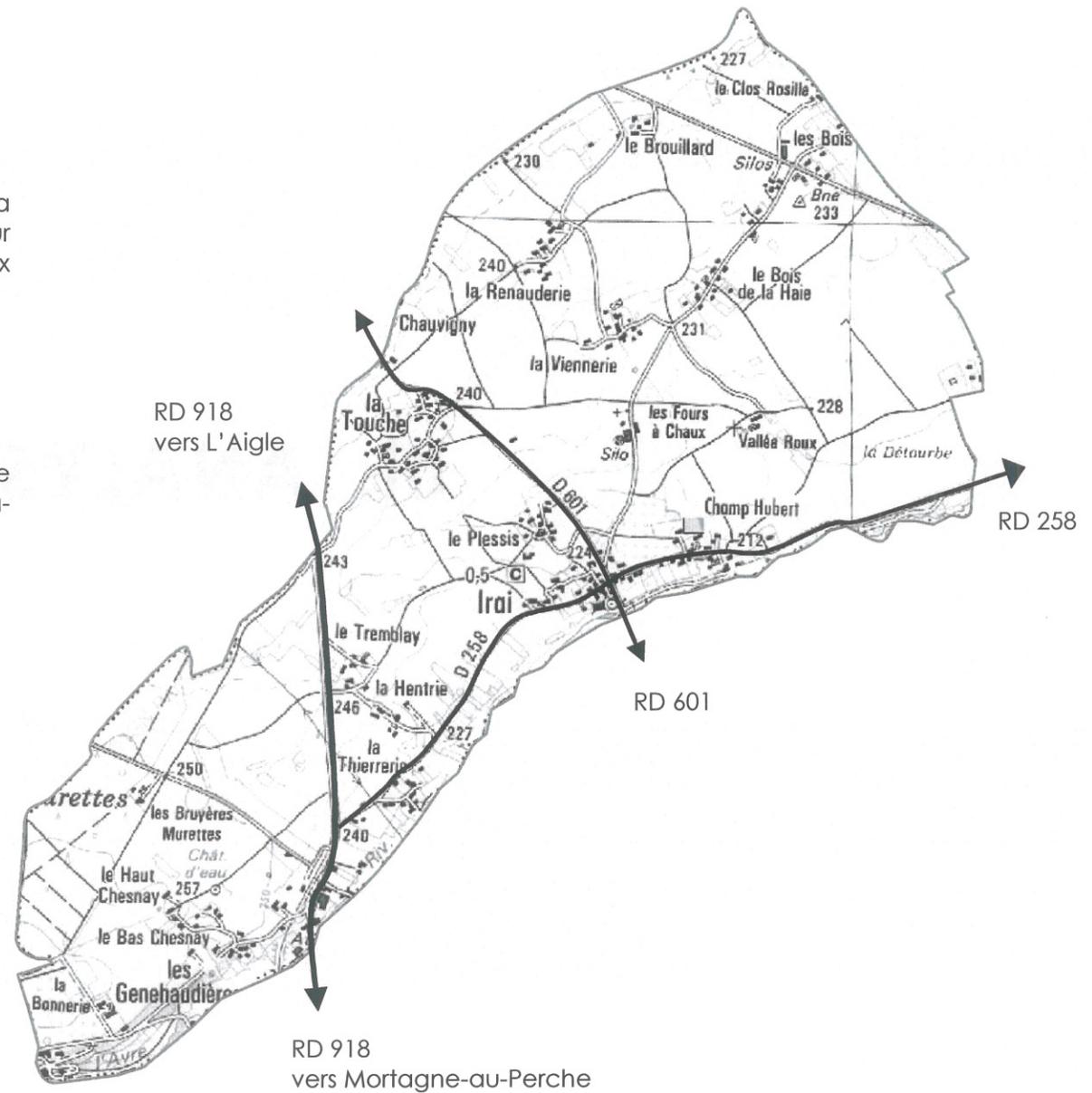
Les espaces urbanisés

L'implantation du bâti est traditionnellement diffuse dans la région de L'Aigle, aussi retrouve-t-on cette morphologie sur le territoire d'Irai. La commune accueille ainsi 21 hameaux et lieux dits.

Les principaux hameaux sont les suivants :

- la Touche
- le Plessis
- Champ-Hubert

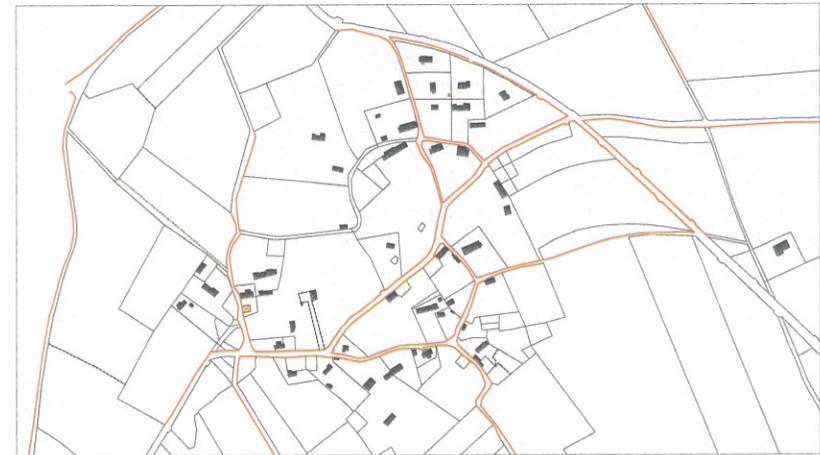
Ils se situent le long de la RD 258 et de la RD 601, ainsi que le bourg, qui s'organise au croisement de ces deux axes majeurs.



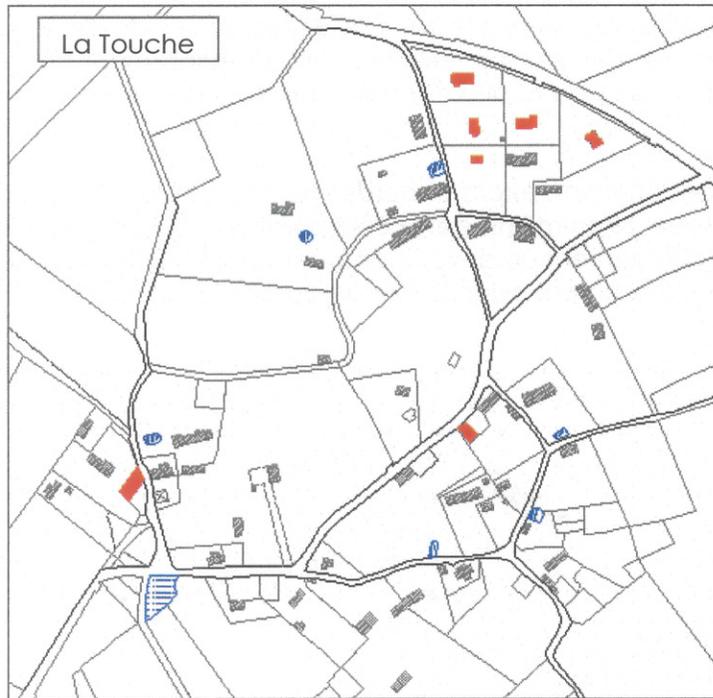


Le réseau viaire est particulièrement développé, du fait du caractère dispersé de l'habitat qui nécessite de nombreuses voies de desserte. En dehors des routes départementales, il s'agit essentiellement de petites voies communales ou rurales, formant des boucles ou en impasse.

Une partie de ces chemins, étroits et bordés de haies, présente un caractère pittoresque. Néanmoins, cette configuration du réseau routier permet parfois difficilement un développement du bâti, le gabarit des voies n'étant pas forcément adapté à une augmentation du trafic.



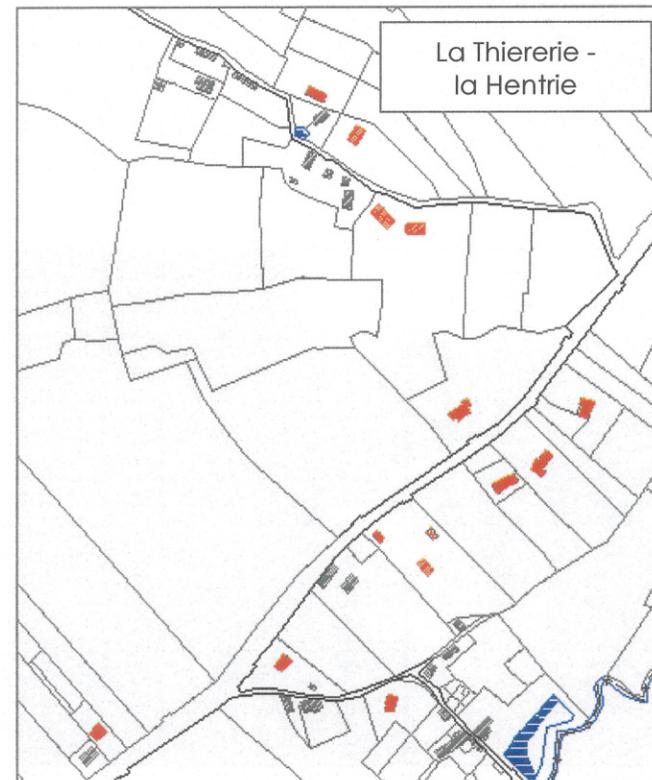
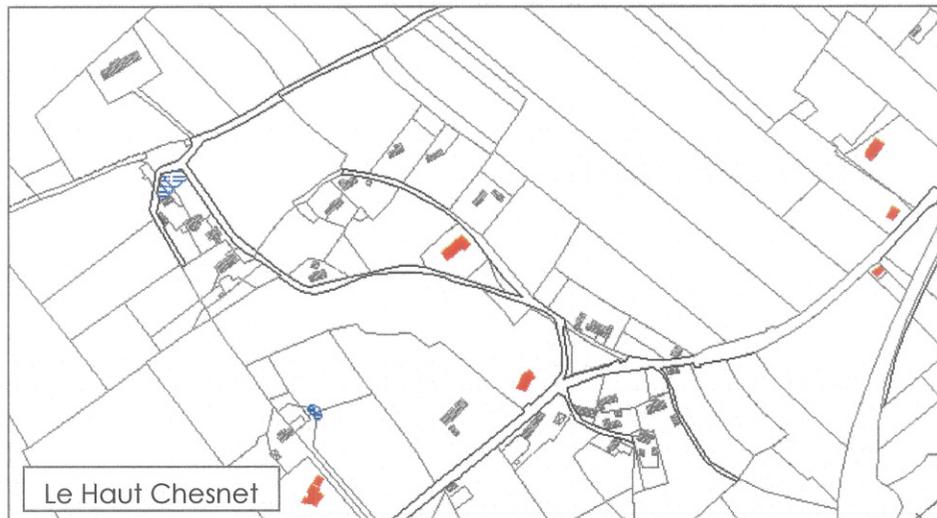
Le hameau de la Touche



L'ensemble du territoire communal accueille des habitations récentes, tant dans le bourg que dans les hameaux, qui connaissent une activité à la construction importante.

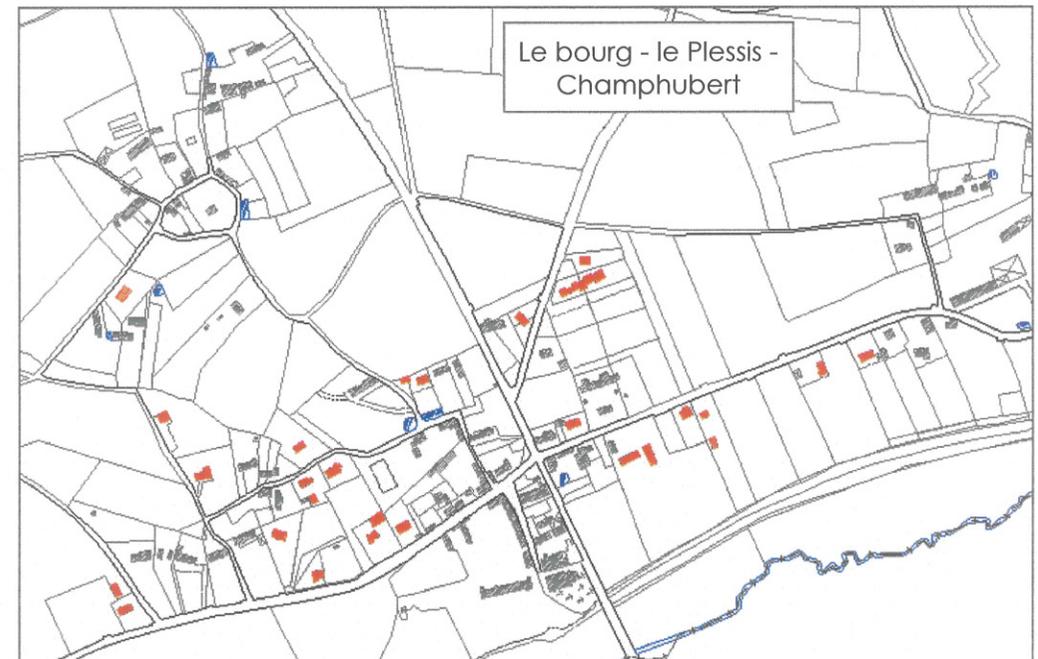
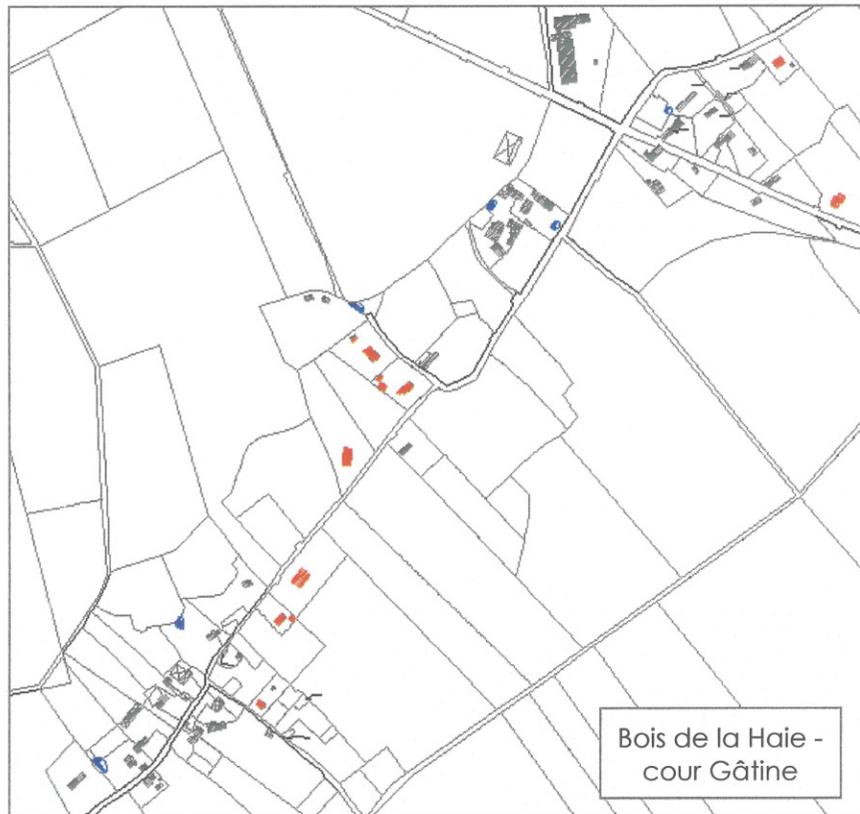
En effet, le potentiel de rénovation semble épuisé sur la commune : on ne relève plus de bâti ancien susceptible de faire l'objet d'un changement de destination ou d'une réhabilitation. La présence de résidences secondaires a d'ailleurs contribué à ce phénomène.

Localisation du bâti pavillonnaire datant d'après-guerre à aujourd'hui



Le réseau viaire est particulièrement développé, du fait du caractère dispersé de l'habitat qui nécessite de nombreuses voies de desserte. En dehors des routes départementales, il s'agit essentiellement de petites voies communales ou rurales, formant des boucles ou en impasse.

Une partie de ces chemins, étroits et bordés de haies, présente un caractère pittoresque. Néanmoins, cette configuration du réseau routier permet parfois difficilement un développement du bâti, le gabarit des voies n'étant pas forcément adapté à une augmentation du trafic.

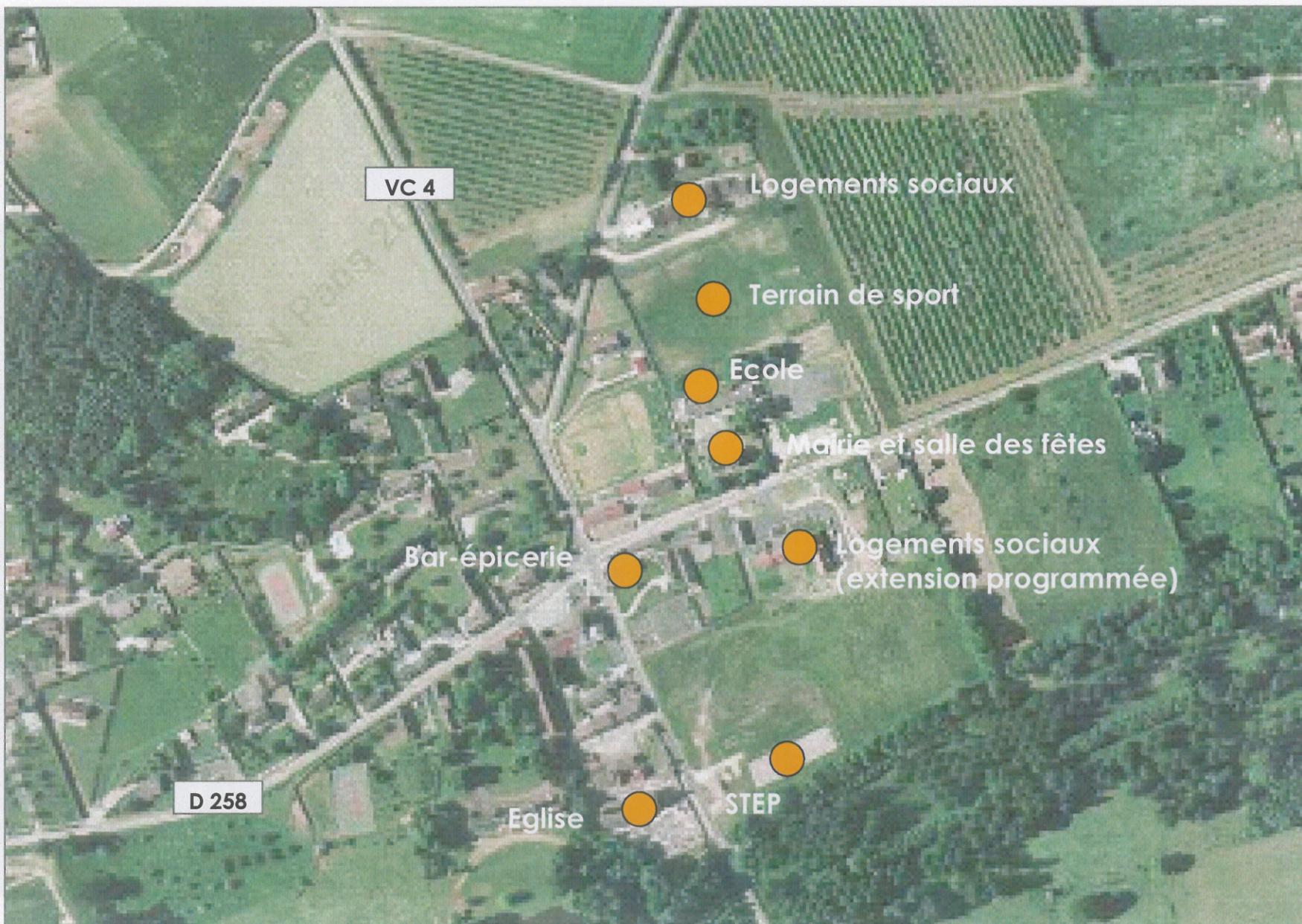


Morphologie du bourg

Deux éléments caractérisent en premier lieu le bourg d'Irai :

- Un bâti relativement lâche : cette organisation du bâti, isolé au cœur de grandes parcelles, est typique du pays d'Ouche (cf supra, 1.2). Ainsi, on ne relève aucun front bâti dans le bourg et le caractère dispersé des habitations donne le sentiment d'une absence d'unité, bien que cette unité existe, davantage sur le plan paysager. De plus, le bâti du bourg ne s'organise pas autour d'un espace ou d'un édifice central, mais davantage autour du croisement de la D 258 et de la VC 4, à côté duquel se trouvent le commerce, la mairie, l'école et la salle des fêtes. L'église se trouve d'ailleurs excentrée par rapport au reste du bourg.

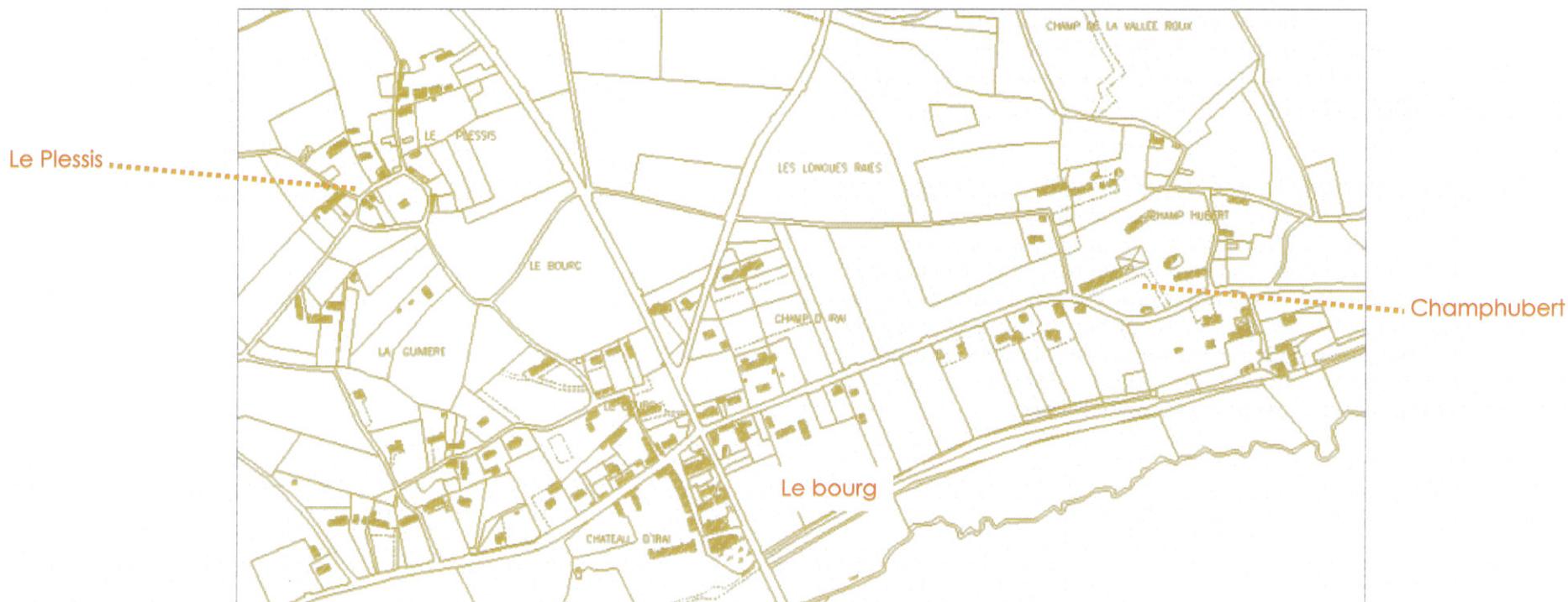




- La quasi-conurbation entre le bourg et les hameaux du Plessis et de Champhubert : la limite entre le bourg et ses deux hameaux les plus proches est particulièrement ténue, notamment entre le bourg et Champhubert. En effet, les habitations se sont développées le long de la D 258, côté sud de la voie. Il ne reste aujourd'hui presque plus de parcelles libres à la construction à cet endroit, où les terrains restants sont occupés par des vergers.

Cette organisation particulière du secteur du bourg (au sens élargi) fait donc l'objet d'une réflexion dans le cadre de la carte communale, afin de :

- concilier la morphologie traditionnelle, assez lâche, et la vision de l'urbanisme instaurée par la loi SRU, qui privilégie la densité et les formes urbaines compactes ;
- opérer un choix quant à la conurbation entre le bourg et les hameaux, soit en confortant officiellement le phénomène, soit en n'offrant pas de possibilités de constructions entre ces 3 secteurs bâtis.



Les choix d'urbanisation future doivent tenir compte de plusieurs éléments et contraintes :

- Le patrimoine bâti, agricole et naturel : la commune compte un patrimoine diversifié auquel un développement de l'habitat ne doit pas porter atteinte. Le bourg compte ainsi plusieurs édifices intéressants (château, ancien presbytère, mairie, lavoir). La rivière de l'Avre et ses abords doivent également être préservés. Enfin, on relève deux sièges d'exploitation agricoles, au Plessis et à Champhubert (cette exploitation possédant une grande surface de vergers entre le bourg et le hameau).

- Les risques naturels : on recense deux cavités et une zone inondable à proximité du secteur du bourg.

La zone inondable ne représente pas une forte contrainte dans la mesure où la zone d'expansion de crues ne déborde pas sur le bourg. La présence d'une cavité répertoriée à Champhubert peut s'avérer en revanche plus contraignante.

- La problématique des déplacements : le secteur peut s'appuyer sur deux axes de bonne qualité et au gabarit suffisant pour le trafic actuel et pouvant supporter une augmentation des flux, la D 601 et la D 258. Néanmoins, sortis de ces deux voies, les routes s'apparentent davantage à de petits chemins, étroits et peu adaptés à une desserte résidentielle plus importante : la faisabilité d'aménagements de sécurisation de ces voies font donc partie intégrante des critères d'urbanisation future.

1.2. Patrimoine culturel

Caractéristiques du bâti

On retrouve dans les constructions d'Irai les caractéristiques du bâti traditionnel du Pays d'Ouche.

Tout d'abord, il s'agit d'un bâti relativement lâche, espacé y compris au sein des hameaux et du bourg dans le cas d'Irai. Les habitations sont pour la plupart implantées au fond de grandes parcelles, très en retrait des voies de desserte.

On distingue 4 grands types d'habitations :

La maison bourgeoise : elle s'organise sur 3 niveaux (RDC+1+C) et présente un volume important. Sa façade est classique et très ordonnancée, via des ouvertures alignées horizontalement et verticalement. Elle est couramment enduite, ne laissant apparaître que les éléments en brique. La toiture est à croupe souvent couverte d'ardoises, percée de lucarnes.

La maison de bourg : également à trois niveaux, elle est généralement mitoyenne et alignée le long de la rue. Son toit est à croupes ou à deux versants, en petite tuile voire en ardoise. La maçonnerie est similaire à celle de la maison bourgeoise. A noter qu'on ne relève pas ce type de constructions à Irai.

La maison élémentaire : plutôt implantée en périphérie de bourg ou dans les hameaux, elle présente un caractère et des dimensions plus modestes. Elle s'organise sur deux niveaux (RDC+C) et est implantée en retrait par rapport à la rue. Les matériaux de maçonnerie sont très variables (cf infra), de même que les matériaux de couverture, bien que la tuile prédomine dans le cas d'Irai.

Les exploitations : les nombreux bâtiments nécessaires à l'activité d'élevage y sont de dimensions et de volumes assez imposants. Ils sont implantés de manière éparse, en U autour d'une cour (ouverte ou fermée), ou en enfilade mitoyenne ou non dans un plant ou dans un clos (pré verger). Deux types de constructions dominent : silex et briques et constructions à pans de bois et torchis, avec des toitures également en petites tuiles ou ardoises (plus fréquente sur les bâtiments d'habitation).



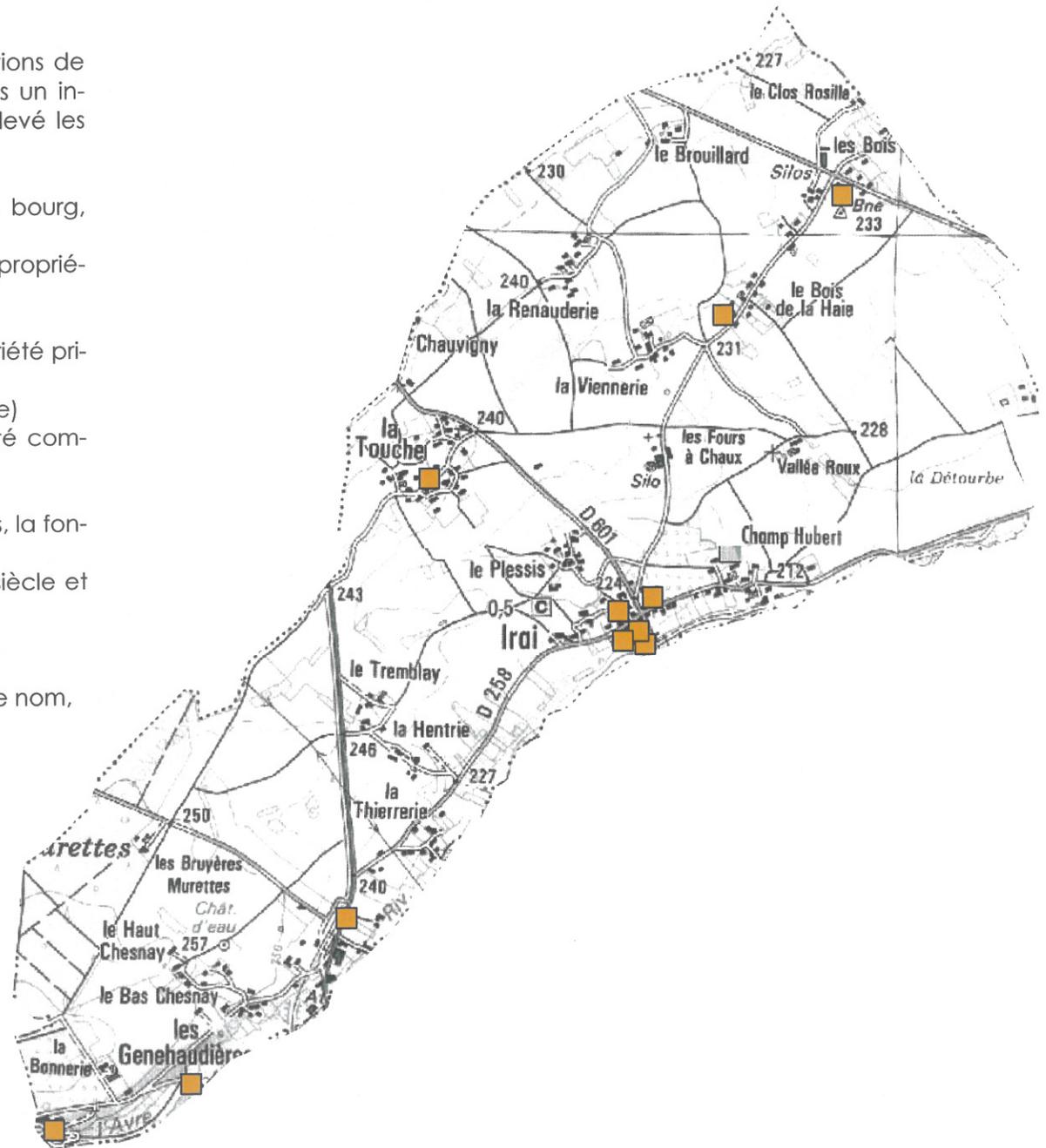
Patrimoine architectural

La commune d'Irai compte de nombreuses constructions de caractère, d'origines diverses. Le Pays d'Ouche, dans un inventaire patrimonial à l'échelle de son territoire, a relevé les éléments de patrimoine suivants :

- Eglise Saint-Pierre (15e-16e siècles, 19e siècle, le bourg, propriété communale)
- Ancien presbytère (18e-19esiècles, dans le bourg, propriété privée)
- Château (19e siècle, le bourg, propriété privée)
- Gare (2e moitié du 19e siècle, la Cernetterie, propriété privée)
- Ferme (18e – 19e siècles, la Touche, propriété privée)
- Maison d'école / Mairie (1883, le bourg, propriété communale)
- Lavoir (19e siècle, le bourg, propriété communale)
- Fonderie dite fonderies du Perche (19e - 20e siècles, la fonderie, propriété privée)
- Haut-fourneau dit haut-fourneau de Gaillon (16e siècle et 19e siècle, Gaillon, propriété privée)

A noter également

- le manoir de la Tourelle, situé dans le lieu-dit du même nom,
- un manoir au lieu-dit le Bois de la Haie,
- un édifice de caractère au lieu-dit les Bois.





Le château



L'église et l'enceinte du château



Lavoir



Les Bois



Eglise Saint-Pierre



Les Gaillons



La Touche



Le Bois de la Haie



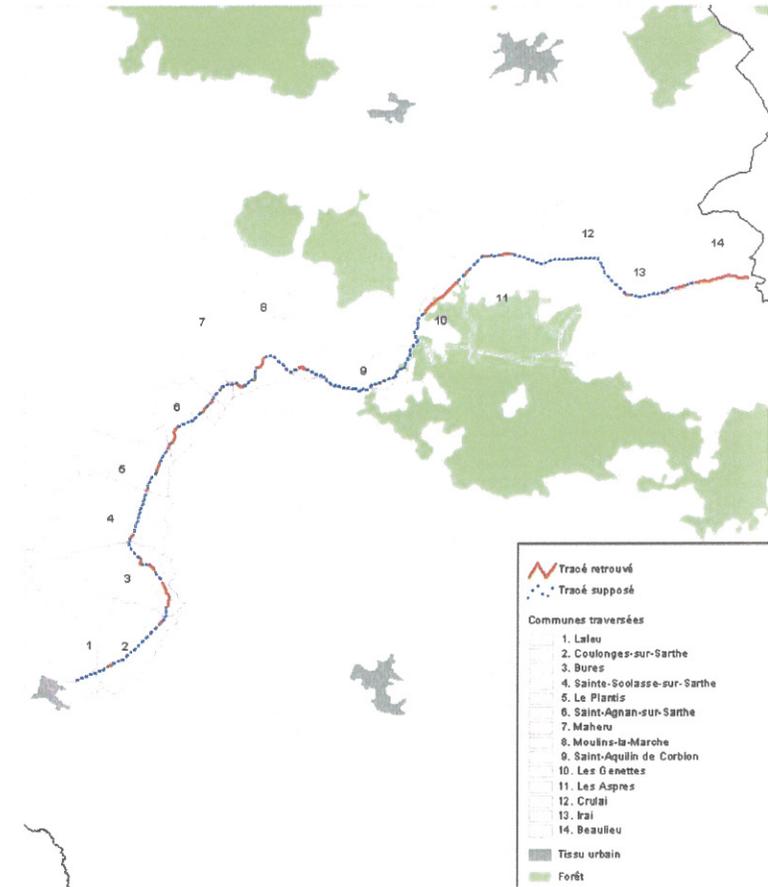
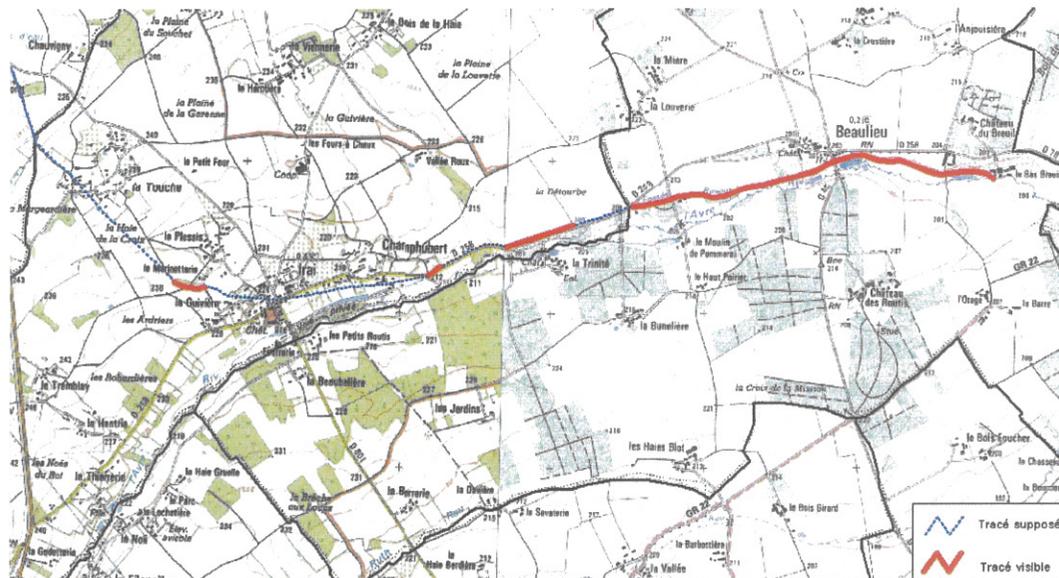
Mairie

Patrimoine archéologique

Un site archéologique est recensé sur la commune, qui a fait l'objet de plusieurs études : les anciens fossés royaux dits « fossés le Roy ».

Les Fossés le Roi auraient donc été creusés entre 1161 et 1168 par Henri II Plantagenêt, dans la continuité des travaux de fortifications de son grand-père Henri Ier Beauclerc, notamment dans le Vexin (Gisors). Il tenait à repousser les brigands et éloigner les barons pillards qui profitaient alors de l'état de guerre pour ravager les terres normandes. Mais après la guerre de Cent Ans, ces Fossés n'auront plus lieu d'être et perdront leur fonction originale pour ne servir, dans la majorité des cas, que de délimitation parcellaire.

Les recherches menées ont mis en évidence un tracé continu s'étalant sur une quinzaine de communes, parmi lesquelles Irai. Le fossé traverse ainsi la commune, le long de la RD (où il est partiellement comblé par la route), jusqu'au château, pour rejoindre la Marinetterie où l'on reconnaît le talus et un fossé plus ou moins profond.





Patrimoine industriel

« L'ensemble Gaillon-Randonnai, mis en mouvement par les eaux de l'Avre, se trouvait réparti en trois ateliers situés à peu de distance l'un de l'autre : fourneau et forge au lieu de Gaillon, commune d'Irai, autre forge dite de Randonnai sur la commune de ce nom, fonderie un peu plus loin à l'écart au bord de l'étang de Contourbie (...). »

Les deux sites identifiés comme éléments de patrimoine industriel à Irai appartiennent à l'ensemble décrit ci-dessus.

Fonderies du Perche

Fonderie établie en 1886 par Armand Léon Brault et agrandie plusieurs fois, elle occupait en 1984 une surface bâtie de 3000 m² pour 23 employés (contre 45 en 1919).

Le site produisait des pièces de fonte pour la construction de machines outils, des appareils de moulins à cylindres, des pièces pour la marine marchande, des instruments de culture et des plaques de cheminée. L'activité périclitera face à la concurrence anglaise, et se reconvertira dans le traitement de vieilles ferrailles, pour fermer définitivement ses portes il y a 20 ans.

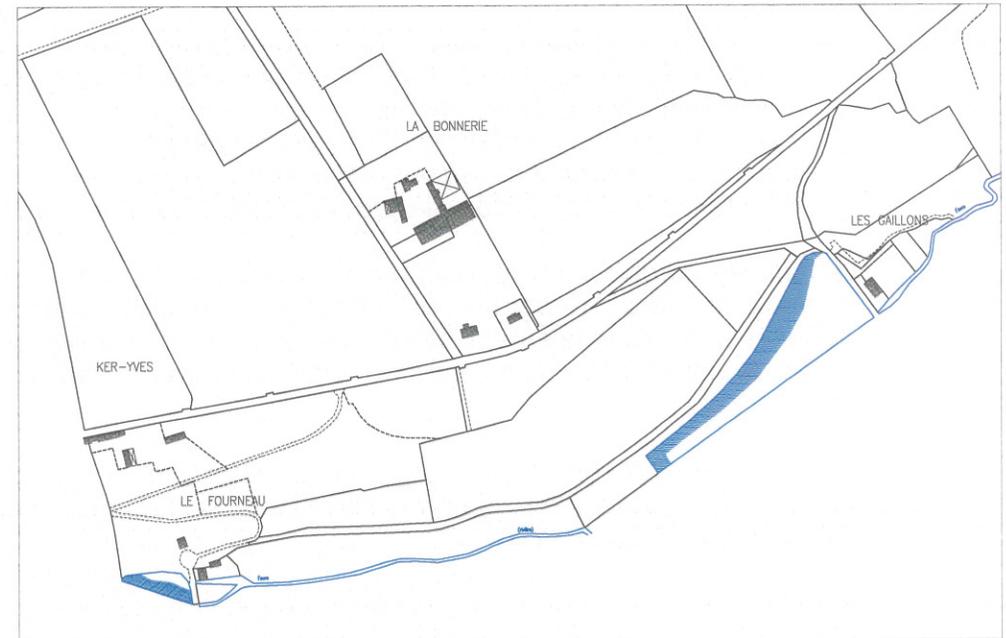
Parties constituantes : bureau ; atelier de fabrication ; hangar ; magasin industriel ; logement de contremaître ; logement patronal ; aire des matières premières ; éléments remarquables dans la cour (machine de production).

Haut Fourneau dit Haut Fourneau de Gaillon

Haut fourneau construit après 1511, remplaçant celui de Conturbie à Randonnai, il alimentait en gueuses les forges de Gaillon et de Randonnai.

En 1769, il comprenait un logement de contremaître, une halle à charbon et des magasins. Il produisait en 1771 500 milliers de fonte. Les bâtiments furent restaurés vers 1810, et cessèrent leur activité vers 1870. Il en subsiste aujourd'hui une halle, un logement d'ouvriers et un bassin de retenue situé sur les communes de Randonnai et d'Irai.

Parties constituantes : bassin de retenue ; canal ; pièce de stockage du combustible ; logement d'ouvriers époque de construction milieu 16^e siècle (détruit).



2. Equipements et services publics : gestion et servitudes

2.1. Gestion des réseaux

Réseau viaire

La commune est traversée par les principaux axes suivants :

- la RD 918, de 1ère catégorie (2465 véhicules/jour) : cette route relie la commune à la RN 12 ;
- la RD 45, de 2ème catégorie (547 véhicules/jour),
- la RD 258, de 2ème catégorie (361 véhicules/jour),
- la RD 45, de 3ème catégorie (pas de comptage effectué).

Le territoire d'Irai compte également de nombreux chemins communaux et ruraux, à vocation de desserte résidentielle d'un bâti dispersé et traditionnellement espacé au sein des hameaux. Une partie de ces chemins sont inscrits au PDIPR (cf carte page suivante).

On ne relève pas de projet routier sur la commune. A rappeler néanmoins la mise en 2x2 voie progressive de la RN 12, située à environ 5 Km de la commune.

Aucun accident de la route n'a été recensé ces cinq dernières années.

Réseau électrique

Toutes les habitations sont desservies par le réseau électrique, il n'est pas connu de problème de tension sur le territoire communal.

Réseau d'eau potable

L'ensemble des constructions à usage d'habitation sont desservies par le réseau d'eau potable.

Il n'existe pas de forage pour l'alimentation sur la commune.

Réseau d'eaux usées

La commune dispose d'une station d'épuration de type filtre à sable d'une capacité de 250 équivalents-habitants, qui dessert les habitations du bourg. Néanmoins, la station connaît des problèmes techniques qui l'empêchent de fonctionner au maximum de sa capacité (50% en 2005).

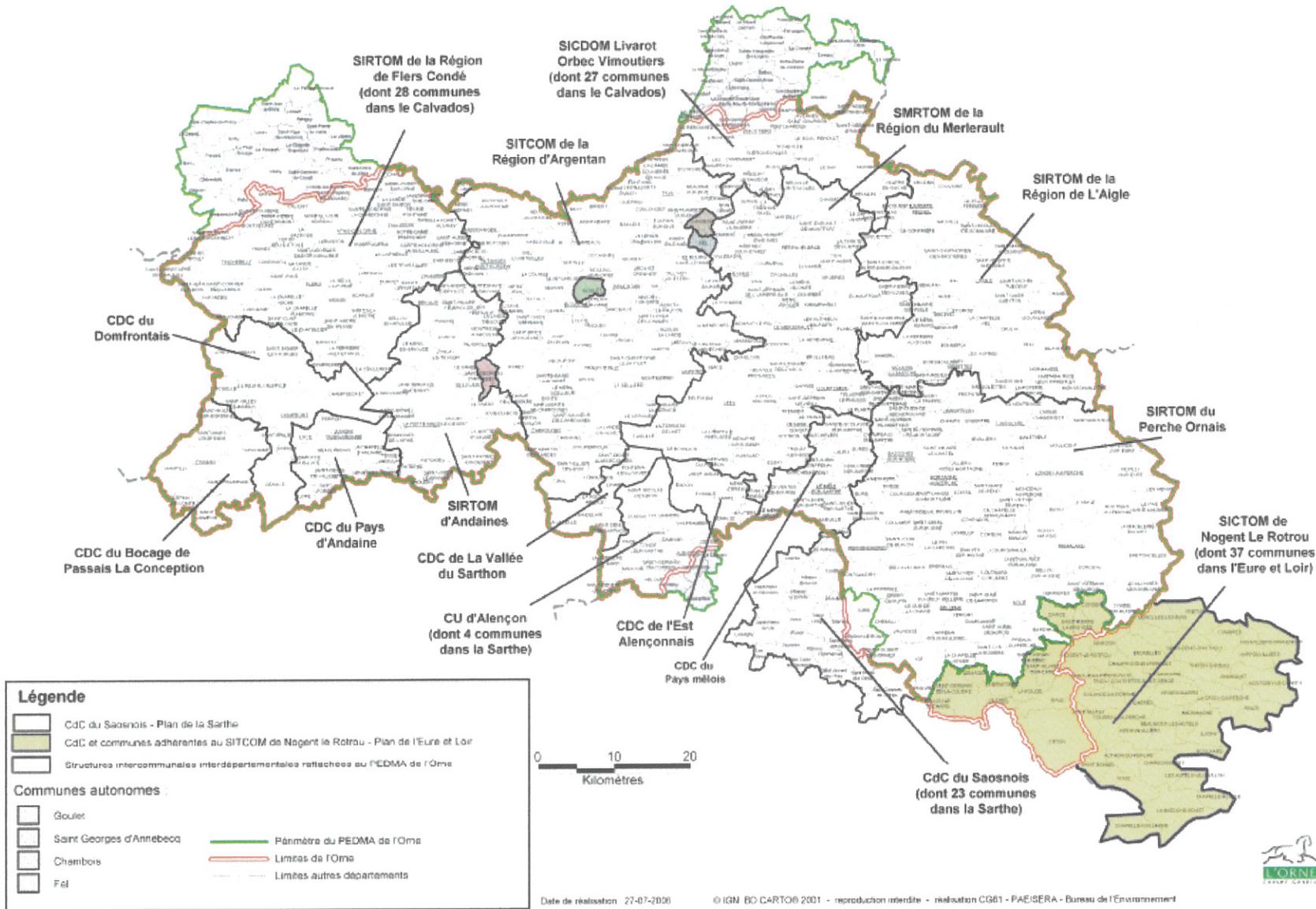
Le reste de la commune fonctionne en système unitaire. Un schéma directeur d'assainissement est élaboré et un SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) a été mis en place à l'échelle de la CDC du Pays de L'Aigle.

Réseau d'eaux pluviales

La DDASS rappelle que les eaux pluviales et de ruissellement seront évacuées en milieu hydraulique superficiel ; les dispositifs d'absorption sont à proscrire (puisard...) puisque de nature à porter atteinte à la qualité des nappes. Une réflexion pourra être menée sur une gestion plus écologique des eaux pluviales en favorisant la qualité des nappes. Une réflexion pourra être menée sur une gestion plus écologique des eaux pluviales en favorisant des solutions alternatives.

2.2. Gestion des déchets

Irai se situe dans le périmètre du nouveau PEDMA (Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés) de l'Orne pour la période 2007-2017, approuvé très récemment le 11 juin 2007 (cf périmètre ci-dessous), et dont le Conseil Général a été maître d'ouvrage.



3. Les servitudes d'utilité publique

Servitude AC2, relative à la protection des sites ou monuments naturels classé ou inscrits

Instituée par arrêté ministériel du 13 février 1985 portant inscription l'inventaire des sites pittoresques de l'Orne, elle concerne l'ensemble du site de la clairière de Bresolettes et la Haute Vallée de l'Avre. (Cf Plan des servitudes)

Servitude d'alignement (EL7)

Elle s'applique de part et d'autre de la RD 258 au sein de l'agglomération d'Irai. (Cf Plan des servitudes)

Servitude I4, relative à l'établissement des canalisations électriques

(Cf Plan des servitudes)

IV. SYNTHÈSE

1. Principaux constats

- ◆ Une commune à la périphérie de l'agglomération de L'Aigle, à la limite de son aire d'influence
- ◆ Activités économiques peu développées à l'exception du secteur agricole, primordial dans la commune
- ◆ Une augmentation démographique régulière due essentiellement à l'arrivée de nouveaux habitants
- ◆ De nombreuses demandes de terrains à bâtir, une forte pression foncière
- ◆ Une situation démographique marquée par le vieillissement de la population et le desserrement des ménages qui en découle
- ◆ Une certaine attractivité touristique confortée par la forte identité du pays d'Ouche, qui se traduit par une forte proportion de résidences secondaires (1/4) et par l'installation de nombreux retraités
- ◆ Des secteurs à préserver pour leur richesse écologique, notamment en bordure ouest du territoire communal
- ◆ Des risques naturels à prendre en compte, en premier lieu les nombreuses cavités
- ◆ Un paysage traditionnel du pays d'Ouche mais dont les spécificités tendent à s'effacer
- ◆ Un bâti disséminé sur le territoire et au sein même du bourg et des hameaux

2. Les enjeux sur le territoire communal

- ◆ Répondre à la demande de logements et de foncier afin de conforter l'actuelle attractivité de la commune
- ◆ Prise en compte de la notion de risques dans le développement des secteurs à urbaniser
- ◆ Préservation de l'activité agricole
- ◆ Préservation des espaces naturels restants

PROJET DE DEVELOPPEMENT

Une volonté communale :

Une offre de secteur à urbaniser dans les hameaux et le Bourg
Une forme urbaine dans le cadre de la carte communale qui ne permet aucune maîtrise de 'urbanisation,
 permettre d'étoffer le bourg et les hameaux dans leur prolongement

Maintenir en l'état les hameaux présentant des risques forts



Présence de cavités

Etoffer les principaux hameaux

Comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe existante

Extension des principaux hameaux pour de la construction individuelle afin de diversifier l'offre foncière

Eléments structurants

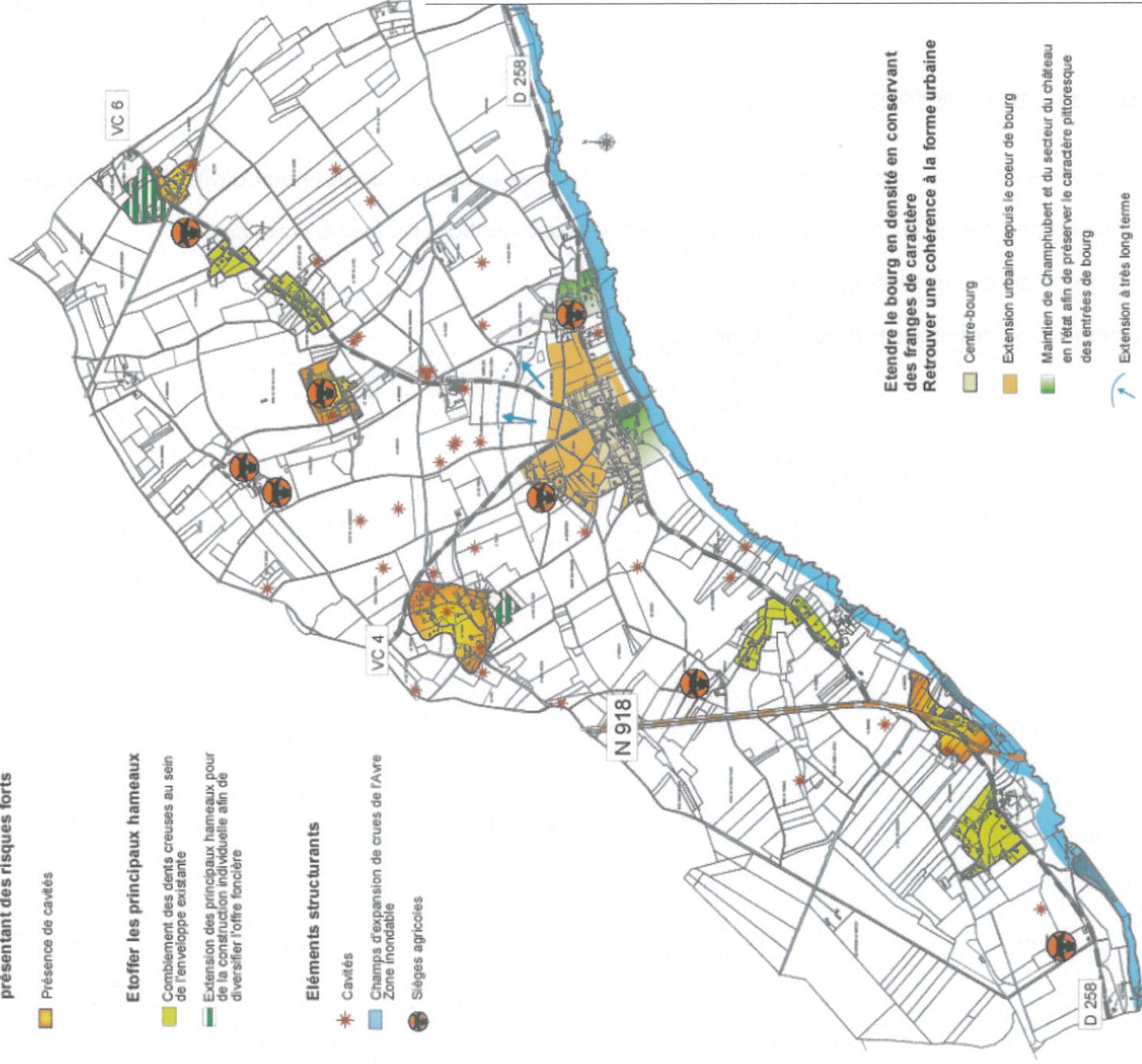


Cavités

Champs d'expansion de crues de l'Aire Zone inondable



Sièges agricoles



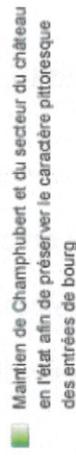
Etendre le bourg en densité en conservant des franges de caractère
Retrouver une cohérence à la forme urbaine



Centre-bourg



Extension urbaine depuis le coeur de bourg



Maintien de Champhubert et du secteur du château en l'état afin de préserver le caractère pittoresque des entrées de bourg



Extension à très long terme



COMMUNE D'IRAI

Reçu à la Sous-Préfecture
de MORTAGNE-AU-PERCHE
LE 12 JUIN 2009

Reçu à la Sous-Préfecture
de MORTAGNE-AU-PERCHE
LE 23 JUIN 2009

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
approuvant la carte communale.

Irai le

Signé le Maire

Cabinet Sulon paysagisme et urbanisme 54 Bd Lenoir Dufresne 61000 ALENCON
Tél./fax : 02 33 31 88 70 e-mail : michel.sulon@orange.fr

mars 2009

TABLE DES MATIERES

<u>Introduction</u>	1
<u>1. Objectifs communaux</u>	3
<u>2. Justification des choix d'urbanisation au regard de l'article L-121-1 du code de l'urbanisme</u>	4
2.1 Localisation des différents secteurs	5
2.1.1 <i>Les secteurs constructibles</i>	5
2.1.2 <i>Les secteurs non constructibles</i>	11
2.2 Le zonage au regard de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme	12
2.2.1. <i>Le principe d'équilibre</i>	12
2.2.2. <i>Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale</i>	17
2.2.3. <i>Le principe du respect de l'environnement</i>	21
<u>3. Compatibilité avec les documents supra communaux</u>	27
3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	27
3.2 Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)	27
3.3 Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	27
3.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie	27
3.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'eau (SAGE) du bassin de l'Avre	28

4. Evaluation des incidences sur l'environnement

I - LE CLIMAT	29
II - L'AIR	29
III - L'EAU	30
IV - LE SOL	30
V - LE SOUS-SOL	30
VI - LE PATRIMOINE NATUREL	31
VII - LES RISQUES	31

Introduction : le contenu de la carte communale

Article L-124-2

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

La carte communale explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

Article L. 121-1. du code de l'urbanisme

« (...) 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

3. Une utilisation économe des espaces naturels urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. (...) »

1. Les objectifs communaux

Les besoins en matière d'aménagement du territoire pour la commune d'Irai sont les suivants :

- ◆ Le développement d'une politique d'habitat répondant à la pression foncière, aujourd'hui contrainte par l'absence de définition claire de secteurs constructibles conséquents. La situation est telle que les demandes en mairie sont actuellement quasi quotidiennes.

Les élus suivants les demandes et l'évolution de leur population ont choisi le scénario de développement à 3 % annuel.

Scenarii de développement

Objectif de développement (Taux d'évolution annuelle moyen)	5 ans				
	Gain de population	Population Totale	Nombre de logements à créer	Foncier à bâtir	Surface nécessaire totale
0,5%	13	548	5	0,77	1,20
1%	27	562	10	1,54	2,41
1,5%	40	575	15	2,31	3,61
2%	54	589	21	3,09	4,82
3%	80	615	31	4,63	7,22

Objectif de développement (Taux d'évolution annuelle moyen)	10 ans				
	Gain de population	Population Totale	Nombre de logements à créer	Foncier à bâtir	Surface nécessaire totale
0,5%	27	562	10	1,54	2,41
1%	54	589	21	3,09	4,82
1,5%	80	615	31	4,63	7,22
2	107	642	41	6,17	9,63
3%	161	696	62	9,26	14,45

Objectif de développement (Taux d'évolution annuelle moyen)	15 ans				
	Gain de population	Population Totale	Nombre de logements à créer	Foncier à bâtir	Surface nécessaire totale
0,5%	40	575	17	2,62	4,08
1%	80	615	35	5,23	8,16
1,5%	120	655	52	7,85	12,25
2%	161	696	70	10,47	16,33
3%	241	776	105	15,70	24,49

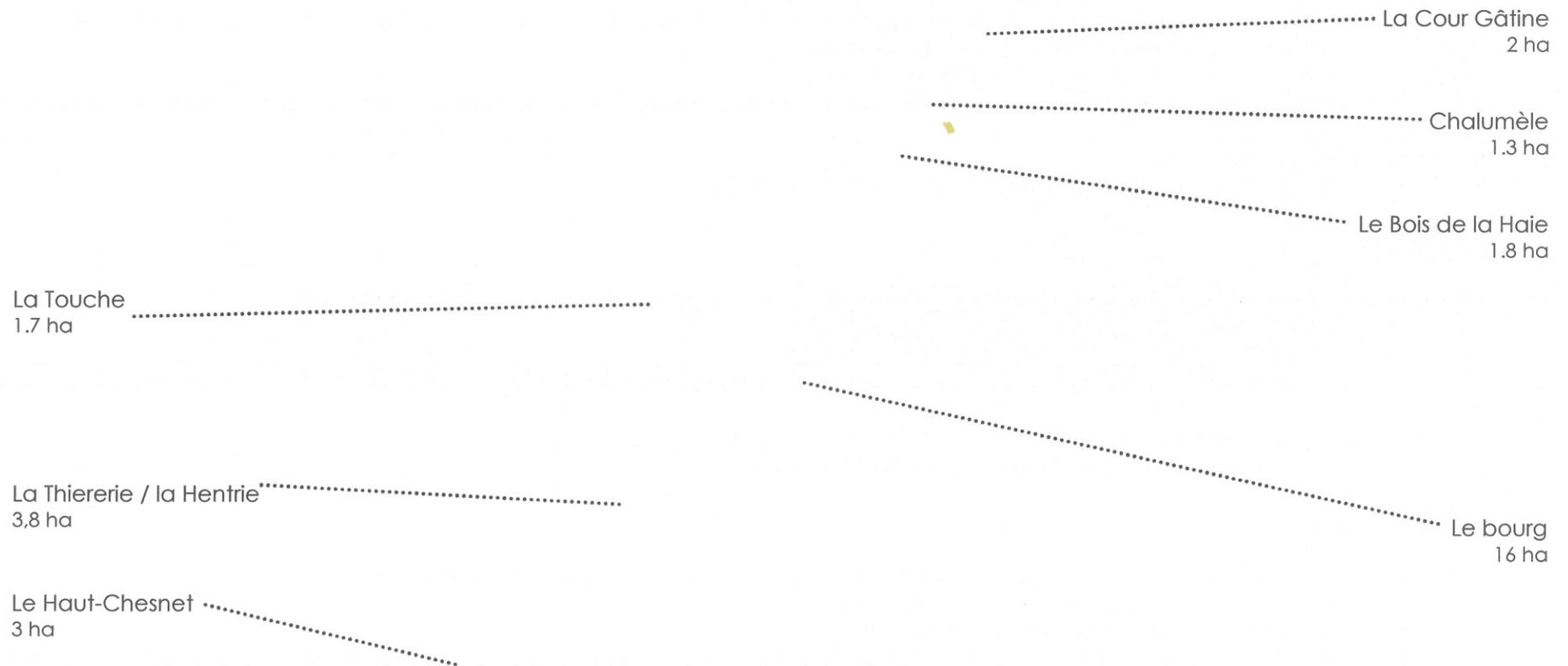
- ◆ Proposer une offre de foncier diversifiée : offrir les conditions d'un développement du bourg à même de conforter les équipements qui s'y trouvent, tout en faisant également vivre des hameaux; répondre à la demande régulière et importante d'éventuel acquéreur
- ◆ Maîtriser les limites de l'urbanisation mais pas l'urbanisme opérationnel, laissé à la charge des pétitionnaires.
- ◆ La prise en compte des risques, en premier lieu de la présence de nombreuses cavités
- ◆ La préservation de l'activité agricole
- ◆ La préservation des secteurs identifiés comme patrimoine naturel ayant valeur environnemental, paysager et patrimonial

2. Justification des choix d'urbanisation au regard de l'article L-121-1 du code de l'urbanisme

2.1 Localisation des différents secteurs

2.1.1 Les secteurs constructibles

Outre le bourg, dix hameaux ont été définis pour accueillir un développement de l'urbanisation.



La Cour Gâtine :

Ce secteur est une extension des hameaux de La Cour Gâtine et de La Clanière.

Ce secteur est délimité par la RD45, la Voie Communale n°6 (Irai-Vitrai sous L'Aigle) et par le chemin rural de La Cour Gâtine.

Les élus souhaitent reformer un hameau important en direction de L'Aigle reprenant les hameaux de La Cour Gâtine et de La Clanière. Des permis de construire ont déjà été accordés dans le secteur constructible à proximité de l'entreprise de Bâtiment et Travaux Publics.

- Les accès se feront sur la Voie Communale et sur le chemin rural.
- assainissement individuel : en aptitude des sols moyenne à mauvaise.
- Pas d'enjeux paysager. L'enjeu est plus dans la forme urbaine et l'aménagement de la zone, ce que l'on ne maîtrise pas dans une carte communale.
- Pas d'enjeux environnementaux.
- selon les élus il n'y a pas de problèmes d'adduction d'eau et d'électricité.

La Chalumèle :

Développement de l'urbanisation le long de la Voie Communale et en épaisseur en empruntant le chemin rural.

- Les accès seront directs sur la Voie Communale. Visibilité suffisante.
- assainissement individuel : en aptitude des sols moyenne à mauvaise
- Pas d'enjeux paysager. L'enjeu est plus dans la forme urbaine et l'aménagement de la zone, ce que l'on ne maîtrise pas dans une carte communale.
- Pas d'enjeux environnementaux.
- selon les élus il n'y a pas de problèmes d'adduction d'eau et d'électricité.

Le Bois de la Haie :

Développement de l'urbanisation le long de la Voie Communale et en épaisseur en empruntant le chemin rural.

- Les accès seront directs sur la Voie Communale. Visibilité suffisante.
- assainissement individuel : en aptitude des sols moyenne à mauvaise
- Pas d'enjeux paysager. L'enjeu est plus dans la forme urbaine et l'aménagement de la zone, ce que l'on ne maîtrise pas dans une carte communale.
- Pas d'enjeux environnementaux.
- selon les élus il n'y a pas de problèmes d'adduction d'eau et d'électricité.

La Touche

Développement d'un secteur d'urbanisation au Sud de La Touche suite à une demande antérieure de création d'un lotissement. Ce secteur se situe en dehors des périmètres de risques liés aux cavités.

- Les accès se feront sur le chemin rural.
- assainissement individuel : en aptitude des sols moyenne à mauvaise.
- Pas d'enjeux paysager. L'enjeu est plus dans la forme urbaine et l'aménagement de la zone, ce que l'on ne maîtrise pas dans une carte communale.
- Pas d'enjeux environnementaux.
- selon les élus il n'y a pas de problèmes d'adduction d'eau et d'électricité.

La Hentrie - La Thiererie :

Développement de l'urbanisation , le long de la Route Départementale N°58 en face de l'urbanisation existante. Tous les réseaux existent. Développement de l'urbanisation au hameau de la Hentrie le long du chemin rural. De nombreuses constructions neuves existent, les élus souhaitent renforcer ce hameau.

Pas d'urbanisation dans le vieux hameau de La Thiererie car ces terrains sont très humides et on se trouve en présence d'un très bel ensemble patrimonial et d'organisation du bâti.

Développement de l'urbanisation au carrefour de la Route Départementale n°58 et de l'Ancienne Route nationale en prolongement des trois constructions existantes.

- Les accès seront directs sur le chemin rural et la Route départementale.
- assainissement individuel : en aptitude des sols moyenne à mauvaise.
- Pas d'enjeux paysager. L'enjeu est plus dans la forme urbaine et l'aménagement de la zone, ce que l'on ne maîtrise pas dans une carte communale.
- Pas d'enjeux environnementaux.

Le Haut Chesnay :

Développement de l'urbanisation dans la forme urbaine du hameau de vingt habitations existantes. Les élus souhaitent conforter ce hameau.

De nouvelles constructions ont été acceptées dans le village.

- Les accès se feront sur le chemin rural et la voie communale.
- assainissement individuel : en aptitude des sols moyenne à mauvaise.
- Pas d'enjeux paysager. L'enjeu est plus dans la forme urbaine et l'aménagement de la zone, ce que l'on ne maîtrise pas dans une carte communale.
- Pas d'enjeux environnementaux.
- selon les élus il n'y a pas de problèmes d'adduction d'eau et d'électricité.

LE BOURG :

La Volonté du conseil municipal consiste à redonner une enveloppe cohérente à l'urbanisation du bourg en fusionnant Le Bourg, le hameau du Plessis et le hameau du Champ Hubert.

- En direction de Champ Hubert :

Développement d'un secteur d'urbanisation entre le Bourg d'Irai et Champ Hubert.

Certaines parcelles se situent le long de la Route départementale n°358.

D'autres, plus au Nord, entre la Route Départementale n°358 et le Chemin du Plessis actuellement couvertes de pommiers moyenne tige. Parcelles qui servaient à l'exploitation cidricole de Champ Hubert qui cesse son activité. Celle-ci va se recentrer sur les céréales, laissant libre ces champs pour un développement de l'urbanisation.

- En direction du Plessis :

Développement de l'urbanisation sur les parcelles entre le bourg et Le Plessis.

Certaines de ces parcelles sont exploitées et utilisées (silos de maïs) par l'exploitation agricole du Plessis.

Difficultés de circulation et nuisances dues aux allers-retours de l'exploitant n'ayant que cet accès étroit.

Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la création d'un accès pour l'activité agricole du Plessis.

Accès à trouver sur la Route Communale n°4.

L'assainissement collectif existe et permet de par le dimensionnement de la station d'épuration d'absorber une augmentation du nombre des constructions.

Cela nécessitera par contre de revoir le plan de zonage d'assainissement.

2.1.2 Les secteurs non constructibles

Ils sont de 3 types :

- les zones à caractère naturel : vallée de l'Avre, secteurs faisant l'objet d'un inventaire patrimonial (ZNIEFF, ZPS,...) ;
- les zones à caractère agricole : secteurs de campagne non urbanisés et exploités ;
- les zones présentant des risques naturels : zone inondable, prédispositions aux mouvements de terrain et en premier lieu cavités.

Dans tous les cas, ont été exclus les secteurs où le bâti ne présentait pas un caractère de hameau ou le potentiel nécessaire à un développement pertinent de l'urbanisation.

2.2 Justification du zonage au regard de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

2.2.1 Le principe d'équilibre

« (...) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable (...) »

De manière générale, la carte communale respecte ce principe d'équilibre en développant une urbanisation conforme aux demandes très nombreuses (environ deux par semaine). La commune par sa situation géographique doit miser sur son cadre de vie et sur « l'intérêt résidentiel » de son territoire.

Renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural

- ◆ Le renouvellement urbain en tant que « phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale » n'est pas un enjeu dans la commune rurale d'Irai. En effet, la commune ne compte quasiment plus de bâtiments anciens insalubres ou sans vocation d'habitat susceptibles d'être réhabilités pour augmenter le parc de logement. Le taux de vacance peu élevé ainsi que le niveau de confort sont d'ailleurs de bons indicateurs à ce sujet.
- ◆ La maîtrise de l'urbanisation future passe par :
 - une prise en compte du tissu déjà existant en prévoyant d'étendre dans la continuité ou en épaisseur, tant au niveau du bourg que des secteurs bâtis en campagne,
 - le fait de privilégier l'urbanisation du bourg afin de le conforter.
 - reste à rappeler que la municipalité ne souhaite pas s'investir dans l'aménagement du bourg et le caractère opérationnel de l'urbanisme, compte tenu de son absence de moyens dus à sa position de petite commune rurale. Elle souhaite laisser l'initiative individuelle comme forme urbaine. De plus, la municipalité estime que la carte communale ne permet aucune maîtrise de l'urbanisation. La surface proposée est en cohérence avec le peu de maîtrise de l'urbanisation, les demandes incessantes pour venir construire sur la commune et la demande de grandes parcelles.
- ◆ La carte communale vise également à ce que le développement de l'urbanisation et la confortation du bourg ne s'opère pas au détriment du dynamisme des hameaux. Ce dynamisme, traduction d'un phénomène de rurbanisation, s'est traduit par un processus de rénovation du bâti ancien observable dans le paysage et dont le potentiel arrive aujourd'hui à terme. Aussi, pour pérenniser cette attractivité des hameaux, retrouvée après de longues périodes de morosité liées à l'exode rural et à l'effondrement de l'économie industrielle issue du 19^e siècle, la municipalité souhaite offrir des possibilités d'extension.

Préservation des activités agricoles et forestières, et préservation des espaces naturels et des paysages

- ◆ L'état initial de l'environnement montre l'importance et le nombre des activités agricoles présentes sur le territoire communal. Irai est une

Article L.111-3 du code rural

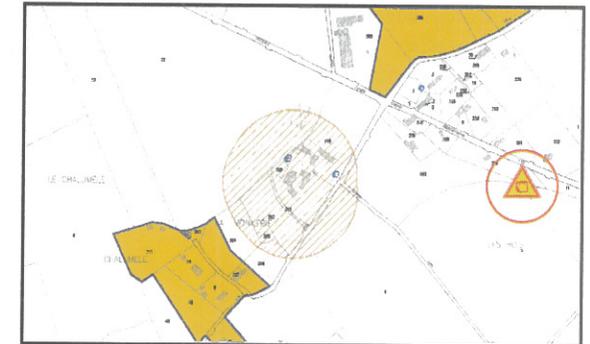
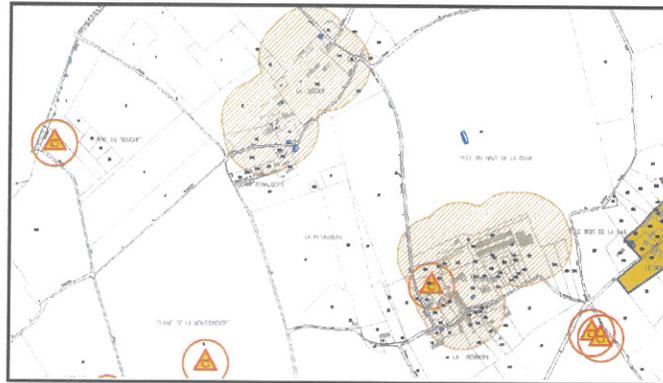
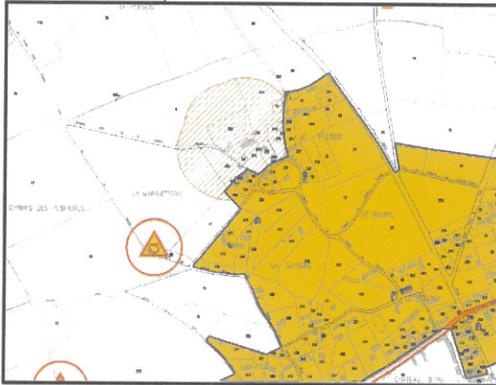
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes. (...) »

Par dérogation aux disposition de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

commune rurale et il faut protéger cet espace d'activités. De plus, l'article L.111-3 du code rural, inséré par la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999, impose la réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments d'élevage et certains types de constructions notamment de tiers. L'implantation des bâtiments d'élevage est régie, selon leur importance et leur type, par le règlement sanitaire départemental ou par arrêté préfectoral, lorsqu'il s'agit d'une installation classée, pour la protection de l'environnement, la règle de base dans la carte communale et par principe de précaution, consiste à établir un périmètre de 100m par rapport aux bâtiments d'élevage. De même, des reculs d'épandage sont imposés par rapport aux habitations et chaque nouveau tiers peut constituer une gêne pour le devenir des exploitations agricoles.

La carte communale prend donc en compte cette frange de l'activité locale de la manière suivante :

- les exploitations sont sorties du zonage des secteurs constructibles, y compris les bâtiments qui n'ont pas de vocation agricole mais font partie du corps de ferme (stockage divers, habitation...),
- un recul de 100m est observé pour tout bâtiment d'élevage, classé ou non, dans lequel aucun secteur constructible n'est défini,
- la carte ne permet l'installation de tiers à proximité de ces bâtiments que lorsqu'il en existe déjà, ne changeant donc pas la problématique de cohabitation entre habitat et activité agricole d'élevage,
- prise en compte de la situation particulière des exploitations qui encadrent le bourg.



Localisation des bâtiments agricoles et représentation d'une marge de recul de 100m autour des bâtiments d'élevage

ART R 111-4 du code de l'urbanisme

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée : (...)

c) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

d) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. »

- ◆ La préservation des activités forestières ne constitue pas un enjeu déterminant dans la mesure où on n'en relève pas sur la commune. Compte-tenu de l'absence de massifs forestiers conséquents (en l'occurrence, il s'agit plutôt de petits espaces boisés disséminés).

Outre la vallée de l'Avre, les secteurs identifiés comme sensibles sur le plan environnemental et paysager constituent un « croissant » au sud-ouest du territoire communal (cf 2.2.3). Ces secteurs sont exclus de l'urbanisation.

- ◆ A noter qu'une carte de sensibilisation sera annexée au dossier de carte communale, faisant apparaître les secteurs patrimoniaux dont la préservation pourrait justifier l'inconstructibilité, conformément aux dispositions du règlement national d'urbanisme.

Rivière de l'Avre et espaces boisés

Secteur de patrimoine naturel (ZNIEFF 1, ZPS et site inscrit)

La notion d'équilibre entre développement et préservation

Cette notion se traduit à travers trois enjeux :

- ◆ Trouver le juste arbitrage entre habitat et secteurs sensibles sur le plan environnemental et paysager, arbitrage ici peu problématique dans la mesure où ces deux types de secteurs ne se superposent pas (cf infra).
- ◆ Trouver le juste arbitrage entre habitat et activités directement liées à l'exploitation de l'espace rural, soit agricoles et forestières (cf infra).
- ◆ Opérer des choix entre les hameaux ayant vocation à être développés et dont les caractéristiques ne permettent plus raisonnablement qu'un comblement des dents creuses. En effet, certains hameaux offrent des possibilités de construction au sein de l'enveloppe actuelle (cf extraits de plan ci-dessous) sur lesquelles la réflexion s'est appuyée, afin d'opérer une juste répartition entre développement et simple étoffement des secteurs bâtis en campagne.

A l'inverse, certains hameaux ainsi que le bourg feront l'objet d'extensions plus conséquentes. Il s'agit des secteurs qui ne présentent pas de dents creuses, et où l'absence de contraintes majeures (accessibilité et circulation, risques,...) autorise la réalisation de nouveaux secteurs d'habitat. Ces secteurs se localisent systématiquement dans la continuité de l'existant.

Reste à préciser que le zonage prend d'ailleurs en compte les CU et les PC déjà validés, aux lieux-dits : la Cour Gâtine, la Touche et le bourg (logements à vocation sociale, cf infra).

2.2.2 Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

« (...) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux (...) »

La diversité des fonctions urbaines



Irai offre les fonctions urbaines avec un bar-épicerie de proximité, une école et une salle des fêtes.

Mairie - école - salle des fêtes

Logements sociaux

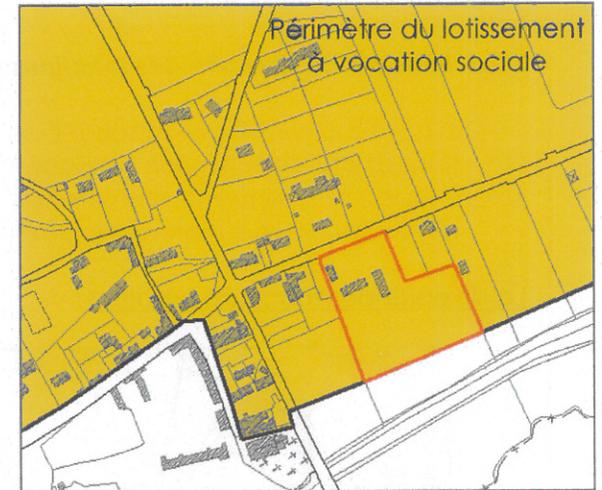
Bar - épicerie

Tant que le dynamisme communal et plus spécifiquement celui du bourg sera assuré, ces équipements seront à même de se maintenir dans un secteur polarisé par L'Aigle. Ce dynamisme, dans une commune rurale et résidentielle comme Irai, passe essentiellement par la constructibilité qui augmente le nombre d'utilisateurs des équipements. A noter un projet de logement social de la municipalité, qui viendra compléter l'offre existante (cf ci-dessous) : ce type de logement locatif favorise également le maintien des équipements de proximité.

La mixité sociale dans l'habitat urbain et rural

Le développement de l'urbanisation future devra tenir compte de la mixité sociale notamment en développant les logements sociaux (cf carte ci-contre). La commune en compte déjà 8 et s'apprête à lancer la construction d'un nouveau lotissement en face de la mairie, dans la continuité de l'existant (cf chapitre 4). La délimitation des secteurs constructibles tient donc compte de ce projet.

Le fait de proposer une offre de foncier conséquente participe également d'une politique communale en faveur de l'accès à la construction pour tous : en effet, l'offre est suffisamment diversifiée pour satisfaire tous types de besoins d'une part, et d'autre part permet de limiter la pression et le fort prix des terrains qui en découle.



Satisfaction des besoins en matière d'habitat

Comme expliqué précédemment, la commune est confrontée à une importante pression foncière générée par une urbanisation qui de proche en proche étend son aire jusque dans des secteurs très ruraux.

Des surfaces destinées au développement résidentiel sont donc prévues pour y répondre. L'objectif communal est de prévoir « au plus large » afin de pallier au phénomène de rétention foncière le cas échéant et de proposer une offre foncière la plus diversifiée et large possible.

Les besoins estimés :

Les besoins estimés pour le Conseil Municipal s'évaluent, vu les demandes régulières reçues, à 8 constructions par an sur 15 ans, c'est-à-dire une surface totale d'environ 29 ha avec des parcelles moyennes de 1500m².

Article R111-8 du code de l'urbanisme

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Satisfaction des besoins en matière d'activités économiques

Le développement économique, à l'exception des activités agricoles, n'est pas un enjeu fort sur la commune. Cependant, la réponse aux nombreuses demandes d'installations est ainsi un gage de faire vivre le commerce en centre-bourg, tandis que le foncier disponible peut également accueillir des activités, dans les limites réglementaires.

Satisfaction des besoins en matière d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics

L'irai possède un établissement scolaire, un terrain de sport ainsi qu'une salle des fêtes, ce qui constitue un niveau d'équipement honorable pour une petite commune rurale. Celle-ci vient d'ailleurs d'être construite en remplacement de l'ancienne salle des fêtes devenue vétuste et limitée en place suite à l'augmentation de la population. L'accueil de nouveaux habitants est un gage de maintien de ces équipements, dans l'intérêt des habitants actuels et à venir.

Equilibre entre emploi et habitat

L'emploi n'est pas un enjeu fort sur la commune : en effet, L'irai en comptait 48 en 1999, dont près de la moitié dans le secteur agricole.

Les actifs habitants le territoire travaillent essentiellement dans l'agglomération de L'Aigle, où l'on recense 13 zones d'activités. On y observe un phénomène classique de péri-urbanisation qui génère des besoins en foncier importants dans les communes rurales situées dans l'aire d'influence des pôles d'emploi. L'irai entend donc bénéficier de cette tendance et répondre aux besoins en logement liés à l'activité économique dans l'agglomération de L'Aigle.

Moyens de transport

La commune ne dispose pas de réseau de transports publics. A noter qu'un développement en épaisseur au niveau du bourg permet de favoriser les déplacements doux (école, commerces, salle des fêtes).

Gestion des eaux

Le réseau d'eau potable

Dans les secteurs où les constructions sont admises, il n'y a pas de problème d'adduction d'eau.

Le réseau d'eaux pluviales

Les projet de développement urbain d'une superficie supérieur à 1 ha feront l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau. A noter qu'aucun réseau collecteur n'existe à Irai : la réglementation relative à la gestion individuelle des eaux de pluie s'applique donc dans le cadre des constructions individuelles.

Le réseau d'eaux usées

La commune dispose d'une station d'épuration située dans le bourg. Suite à des problèmes de rejets de mauvaise qualité, la station connaît des difficultés à fonctionner au-delà de 50% de sa capacité. Des travaux sont prévus par l'entreprise qui a réalisé la STEP (ces problèmes étant liés à un défaut de construction) : la situation devrait donc s'améliorer très prochainement.

La capacité actuelle est de 250 équivalents-habitants, pour une charge réelle de 130-150 (environ 65 habitations). Sa capacité permettra le raccordement des nouveaux secteurs d'habitat du bourg. Il est également possible d'agrandir la STEP si nécessaire, le terrain où elle est située appartenant à la mairie.

A noter que le zonage d'assainissement est réalisé.



ART. R.111-14-2 du code de l'urbanisme

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART. R.111-21 du code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.3 Le principe de respect de l'environnement

« (...) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (...) »

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

Comme indiqué précédemment, la municipalité souhaite mettre en place une politique résidentielle ambitieuse, aussi attentive prévue des surfaces relativement importantes.

Les secteurs bâtis ne s'étendront pas sur des espaces sensibles environnementaux, dans la mesure où ceux-ci se concentrent à l'ouest de la commune, hors de toute zone déjà urbanisée.

En termes d'espaces urbains, le contour des secteurs constructibles permet de combler les dents creuses, afin de mettre à profit de potentiels habitants les espaces interstitiels encore disponibles. Reste à préciser que la notion d'espace périurbain est peu pertinente dans une petite commune rurale comme Irai.

L'urbanisation se développe donc essentiellement sur des espaces ruraux, notamment agricoles, en concertation avec les agriculteurs exploitants. De plus, le développement de l'urbanisation se fait en prolongement de hameaux existants sur la plupart des parcelles agricoles peu valorisées. Le choix de formes ramassées permet d'optimiser la consommation de foncier, de même que le choix de n'étendre que des hameaux déjà constitués afin de limiter le mitage.

Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile

Dans une commune comme Irai, la sécurité et les accès constituent une problématique importante : en effet, le bâti est traditionnellement dispersé sur le territoire communal, qui compte ainsi de nombreux hameaux et lieux-dits. Ceux-ci sont desservis par un réseau de petits chemins aménagés pour être carrossables au fur et à mesure de l'évolution des besoins. Néanmoins, certaines voies de desserte résidentielle s'avèrent parfois d'un gabarit inadapté à une croissance de la circulation, voire encore non carrossables. La manière dont les choix d'urbanisation intègrent cette problématique s'est donc construite de la manière suivante :

- privilégier l'urbanisation dans les secteurs et hameaux bénéficiant déjà d'une bonne desserte, notamment la Déerie, le Brouillard ou la Cour Gâtine, proche de la D 45, ou encore la Viennerie, desservie par la route du bourg de bonne qualité ;
- dans les autres cas, développer des secteurs d'urbanisation là où l'analyse montre que la commune pourra mettre en œuvre des outils d'aménagement des petites voies rurales ou communales existantes (de type PVR), plus particulièrement dans le bourg.

A noter qu'il n'y a pas de problème de stationnement sur la commune :

- le centre-bourg dispose d'un grand parking à proximité des équipements,
- le stationnement résidentiel est assuré au sein même des propriétés des habitants : dans le Pays d'Ouche, de grands terrains entourent généralement les constructions anciennes, une caractéristique que l'on retrouve également parmi les constructions neuves du fait du caractère résidentiel et pavillonnaire de la commune.

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

La préservation de la qualité de l'air

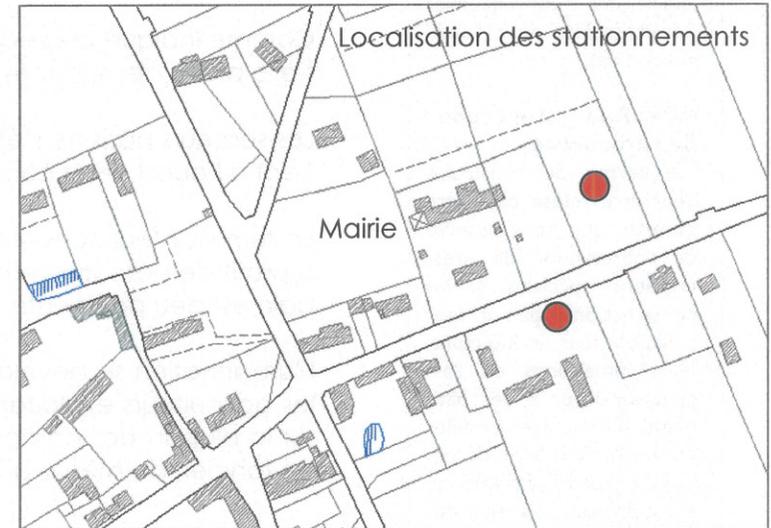
Il n'y a pas de sources de pollution répertoriées sur la commune d'Irai, industrielles ou routières, et les choix de développement de la commune n'auront pas pour effet d'en engendrer, hormis l'augmentation des émissions de gaz d'échappement inhérente à toute installation de nouveaux habitants.

La préservation de la qualité de l'eau

Comme stipulé dans l'article L. 210-1 du code de l'environnement, l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

La carte communale d'Irai prend en compte la protection de l'eau :

- protection de la ressource en eau : l'étude de zonage d'assainissement est réalisée, ce qui implique que les nouvelles constructions devront tenir compte des préconisations de cette étude. A noter qu'il n'y a pas de forage d'eau sur la commune.



- protection des eaux et lutte contre toute pollution : il n'y a pas de risques majeurs de pollution aussi bien de la ressource en eau que des eaux superficielles. De plus, la proposition de zonage tient compte de la protection des milieux aquatiques en ne développant pas de secteurs d'urbanisation à proximité de l'Avre et de sa vallée. En revanche, la commune prévoit que les extensions du bourg constituent une large part de son développement, ce qui implique qu'une part importante des nouvelles habitations seront reliées à l'assainissement collectif.

La protection du sol et du sous-sol

Le zonage d'assainissement étant réalisé, les secteurs où les constructions sont autorisées devront respecter les préconisations techniques de cette étude.

La protection des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains

Ecosystèmes, espaces verts, milieux et sites

Irai compte un site inscrit, entre les lieu-dit le Fourneau et les Gaillons, qui n'est concerné par aucune urbanisation, y compris alentour. A ce même endroit, on relève une ZNIEFF de type 1 (cf chapitre 5), par conséquent hors de toute urbanisation proche également.

La commune compte d'autres types de protection. Une zone de protection spéciale (ZPS, généralement préalable à la définition de secteurs Natura 2000) s'étend au sud-ouest de la commune : cette zone n'est pas amenée à accueillir un développement de l'habitat. Ces secteurs sont localisés sur une carte de sensibilisation annexée au plan des secteurs constructibles afin d'informer les pétitionnaires (cf 2.2.1).

Enfin, une ZNIEFF de type 2 et une ZICO se superposent, couvrant une large moitié du territoire communal, y compris le bourg. Outre le bourg, plusieurs hameaux au sein de ces périmètres ont vocation à se développer : le Chesnet, la Thiererie, la Hentrie et le Plessis. Reste à noter que :

- ce type d'inventaire n'a pas vocation à constituer une protection stricte et clairement délimitée mais plutôt un indicateur de secteurs ou milieux sensibles,
- les secteurs constructibles se situent dans le prolongement de l'existant, voire visent à rejoindre des secteurs bâtis. Les extensions de l'urbanisation n'ont donc pas pour effet d'introduire de l'habitat dans un milieu naturel exempt de constructions.

En termes de préservation des milieux, seul le secteur de la vallée présente un intérêt en tant que zone humide. Aucune urbanisation ne sera développée dans le champ d'expansion de crues (tel que défini par la DIREN en tant que zone inondable), qui correspond également à une zone humide potentiellement intéressante sur le plan du patrimoine naturel.

Enfin, les nombreux bosquets présents sur le territoire et caractéristiques du Pays d'Ouche sont préservés, dans la mesure où aucun n'a vocation à accueillir d'extension des secteurs bâtis.

La réduction des nuisances sonores

Il n'y a pas de voie classée à grande circulation à Irai. De plus, les secteurs urbanisés et constructibles se situent essentiellement à proximité de voies de desserte résidentielle n'engendrant pas de nuisances sonores.

La protection des sites, des paysages urbains et du patrimoine bâti, historique et archéologique

En termes de patrimoine historique, on relève les fossés le Roy (cf 1.3), dont les seules parties visibles se situent :

- lieu-dit la Marinetterie, sur une parcelle déjà urbanisée,
- le long de l'Avre, hors de tout secteur constructible.

De manière plus générale, le patrimoine historique est principalement constitué de bâtiments d'intérêt architectural. Ces bâtiments ont été sortis des secteurs constructibles, soit le château, la Cernetterie et le manoir du Bois de la Haie. Dans cette même optique, les hameaux les plus pittoresques, notamment enclavés le long de l'Avre, n'ont pas été inclus (la Cour Gâtine, Champhubert, la Trierie et le Bas-Chesnet) : seuls les secteurs d'extension figurent comme constructibles.

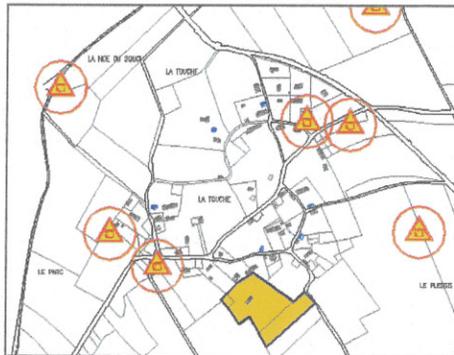
La prévention des risques naturels prévisibles

Irai est concernée à la fois par un risque d'inondations et par un risque lié à la présence de cavités dans cette région traditionnellement exploitée pour l'extraction de la marne.

Concernant la zone inondable le long de l'Avre, aucun secteur d'urbanisation future n'y est instauré.

Pour prendre en compte le risque lié aux cavités, la carte communale s'appuie sur les données du BRGM en les traitant de la manière suivante :

- une marge de recul de 60m a été dessinée autour des cavités répertoriées, d'emblée considérée comme inconstructible
- deux secteurs ont été considérés comme présentant trop d'incertitudes pour être urbanisés :
 - le hameau de la Touche, où la concentration de cavités est particulièrement importante,
 - le lieu-dit les Marnières, eut égard à la toponymie et à la découverte récente d'un effondrement.



La prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Risques technologiques

La commune d'Irai n'est pas concernée par ce type de risque.

Risques liés aux transports de matières dangereuses

La commune d'Irai est traversée par la D 918, qui relie L'Aigle à la N12 et peut potentiellement être traversée par des véhicules de transports de matières dangereuses. Reste à préciser que :

- la route n'est pas classée à grande circulation, aussi ce trafic ne peut y être particulièrement développé,
- l'essentiel des secteurs constructibles est éloigné de cette voie.

Bruit

On ne recense pas de nuisance sonore ou infrastructure générant des nuisances sonores notable sur le territoire communal.

A noter la présence d'un chenil au lieu-dit le Tremblay, autour duquel aucun secteur constructible n'a été défini dans un rayon de 200 m.

On recense également une entreprise de BTP au lieu-dit la Cour Gâtine, dans le prolongement d'un secteur constructible, mais elle ne dispose pas d'une autorisation permettant d'avoir une activité nuisante pour le voisinage (de type concassage de pierre,...).

Autres nuisances

On recense une porcherie dans le hameau de la Vienerie, où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3. Compatibilité avec les documents supra communaux

3.1 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Il n'y a pas de schéma de cohérence territoriale applicable sur le territoire de la commune.

3.2 Le Plan de déplacements urbains (PDU)

Il n'y a pas de plan de déplacements urbains sur la commune.

3.3 Le Plan local de l'habitat (PLH)

Il n'y a pas de plan local de l'habitat sur la commune.

3.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE préconise 7 objectifs vitaux pour le bassin qui devront être pris en considération dans le document d'urbanisme :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues

Sur la commune d'Irai, les enjeux découlant des objectifs du SDAGE sont essentiellement liés à la vallée de l'Avre. Le PLU prend en compte ces objectifs en :

- n'autorisant aucune urbanisation en zone inondable, dans la vallée de l'Avre,
- en limitant les secteurs constructibles à proximité de la vallée,
- en identifiant la vallée comme un espace sensible sur le plan environnemental et des risques naturels sur un plan annexe qui vise à attirer l'attention des futurs constructeurs.

3.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'eau (SAGE) du bassin de l'Avre

Les enjeux identifiés par le SAGE de l'Oudon sont :

- Protection et exploitation de la ressource en eau souterraine
- Gestion qualitative des eaux souterraines et superficielles
- Exploitation des matériaux alluvionnaires
- Faibles débits en amont de l'Avre
- Inondation et ruissellement
- Entretien et gestion des ouvrages hydrauliques

La prise en compte de ces enjeux correspond aux principes définis ci-dessus dans le cadre du SAGE.

4. Evaluation des incidences sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement vont être étudiée en fonction de différents thèmes environnementaux.

I – LE CLIMAT

Les émissions de gaz à effet de serre essentiellement produites par les transports et les activités notamment industrielles semblent montrer à une grande échelle un réchauffement climatique.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, certaines orientations et certaines recommandations essaient de ne pas aggraver la situation.

1. La volonté de la commune de rechercher à développer l'urbanisation à proximité du centre bourg va certainement éviter l'emploi systématique de la voiture pour tout déplacement, notamment commerce de proximité ou l'école.
2. La protection des espaces naturels, des boisements et des haies permet de stocker le carbone.

De plus, des recommandations sur les économies d'énergie par les énergies renouvelables peuvent influencer positivement sur le réchauffement climatique. Cette information peut se faire lors des demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire.

II – L'AIR

Les émissions polluantes influençant la qualité de l'air proviennent de plusieurs sources .

Les transports terrestres.

L'urbanisation proposée nécessite des déplacements domicile-travail par la voiture. Seul un changement comportemental (réduction de vitesse, covoiturage ...) permet de réduire les émissions polluantes.

Les activités industrielles.

Il n'y a pas de développement d'activités industrielles.

Les choix individuels.

Dans le cadre de la carte communale, il est impossible d'influer sur les choix individuels. Aucune orientation d'aménagement n'est possible pour les zones constructibles.

III – L'EAU

L'eau est un des enjeux majeurs des années à venir.

Les eaux de surface

La qualité du réseau hydrographique ne pose pas de problèmes sur la commune d'Irai.

Dans le développement de l'urbanisation une attention toute particulière sur les rejets des eaux usées des filières d'assainissement, est indispensable.

Un suivi régulier dans le cadre du SPANC est obligatoire.

Les eaux souterraines.

Nous situons pas dans un périmètre de protection de la nappe.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable a une capacité suffisante pour accepter l'augmentation du nombre de constructions à usage d'habitat.

L'assainissement

La station d'épuration actuelle répond aux normes de qualité et de quantité des rejets.

L'ensemble du document respecte les dispositions du SDAGE et du SAGE.

IV – LE SOL

L'augmentation de la surface constructible se fait au détriment de l'activité agricole. Choix assumé par les élus en concertation avec les agriculteurs.

V – LE SOUS-SOL

Pas d'incidences sur le sous sol.

VI – LE PATRIMOINE NATUREL

La biodiversité - Paysage

La ZPF, ZICO, ZNIEFFS, site inscrit ont bien été pris en compte dans le document de carte communale.

Une carte de sensibilité est annexée au document de la carte communale afin d'être un outil didactique et de décision pour l'instruction des permis de construire

VII – LES RISQUES

Inondations

Pas de développement de l'urbanisation en zone inondable.

Cavités souterraines

Pas de développement de l'urbanisation en zone risque de cavités

Mouvements de terrain.

Pas de développement de l'urbanisation dans les secteurs de mut de terrain.