

PRÉFET DES YVELINES



Ref : SUBT\_20111220\_pref\_note lisière maires\_pref  
P.J : note d'application de la règle d'inconstructibilité des 50m

Affaire suivie par :  
- Laur eVALADE : 01 30 84 31 93  
[laure.valade@yvelines.gouv.fr](mailto:laure.valade@yvelines.gouv.fr)  
- Jacques PONET : 01 30 84 33 27  
[jacques.ponet@yvelines.gouv.fr](mailto:jacques.ponet@yvelines.gouv.fr)



à  
*Destinataires in fine*

Versailles, le 18 JAN. 2012

Monsieur,

Le schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994 en vigueur dispose qu'en « *dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite* ». Cette règle est reprise en majeure partie dans le projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional en 2008.


A ce jour, un nombre important de documents d'urbanisme communaux indiquent de façon peu précise ou peu lisible l'orientation du SDRIF relative à l'inconstructibilité de la bande de protection des 50 mètres. Cette règle fait régulièrement l'objet de nombreuses interrogations et peut ponctuellement constituer un frein à la construction.

Au regard des sollicitations que la direction départementale des territoires a reçues de la part de nombreuses communes, dont le territoire est impacté par l'application de cette règle d'urbanisme, une présentation de l'interprétation qui peut être faite de cette règle a été récemment présentée aux communes du sud du département.

Compte tenu de l'importance des massifs boisés dans les Yvelines, il me paraît nécessaire d'adopter une approche homogène sur l'ensemble du département. Aussi, je vous invite à prendre connaissance de la note ci-jointe de la Direction départementale des territoires (DDT) qui précise les critères d'application de la règle d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres autour des massifs de plus de 100 hectares.

Les services de la DDT se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'accepter, Monsieur, mes très cordiales salutations.

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général  




Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DES YVELINES

### Direction départementale des territoires

Service urbanisme, bâtiments et territoires

Service Environnement

Ref : 20111202\_SUBT\_note lisière\_SDRIF

Affaire suivie par :

Laur eVALADE

Tél : 01 30 84 31 93

[laure.valade@yvelines.gouv.fr](mailto:laure.valade@yvelines.gouv.fr)

Jacques PONET

Tel : 01 30 84 33 27

[jacques.ponet@yvelines.gouv.fr](mailto:jacques.ponet@yvelines.gouv.fr)

### **Application de la règle d'inconstructibilité dans la lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares définie par le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF 1994)**

La présente note vise à apporter des éléments de compréhension et d'analyse de la règle édictée par le SDRIF concernant l'inconstructibilité des lisières des massifs de plus de 100 hectares.

#### **I. Contexte**

Le SDRIF en vigueur de 1994, avec lequel les documents d'urbanisme doivent être compatibles, a instauré une protection des abords des espaces forestiers. « *En dehors des sites urbains constitués (SUC), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite* ».

Le projet de SDRIF voté par le Conseil Régional en 2008 reprend cette disposition dans ses orientations en permettant dans cette zone les *bâtiments à destination agricole*. Par contre, la condition de surface (forêts de plus de 100 ha) est remplacée par « *représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.* »

A ce jour un nombre important de documents d'urbanisme communaux indiquent de façon peu précise ou peu lisible l'orientation du SDRIF relative à l'inconstructibilité de la bande de protection des 50 mètres. Ainsi un administré peut se voir opposer un avis défavorable à un permis de construire bien que le terrain soit classé en zone urbanisable au PLU/POS de sa commune. Afin d'éviter des erreurs d'appréciation quant à la constructibilité d'un terrain, une plus grande clarté des documents d'urbanisme concernant le sujet des « lisières » est donc à rechercher.

#### **II. Rappel : objectif de protection des espaces boisés**

L'objectif du SDRIF est d'assurer la pérennité et l'intégrité des massifs forestiers de plus de 100 hectares et de protéger leurs franges "sensibles", les lisières.

Un massif de plus de 100 ha se conçoit comme un ensemble de bois de plus de 20 ans constitué des éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres. Il n'est pas tenu compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes et autoroutes). La délimitation du « front boisé » d'un espace forestier, retenue par le code forestier, est

celle déterminée par l'Inventaire Forestier National (y compris des secteurs de coupes rases ou en régénération).

La « lisière », espace qui borde cette limite est la reconnaissance de la limite du "front boisé" à un moment donné. Cette zone en équilibre instable a besoin d'être préservée pour subsister. En revanche si cet espace est transformé, la forêt peut reculer comme c'est souvent le cas à l'interface entre une zone boisée et un espace bâti trop proche. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière et correspond à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs. Les lisières permettent d'éviter les interactions directes entre l'urbanisation et la forêt : imperméabilisation des sols et altération des racines, artificialisation du milieu, dégâts de sangliers chez les particuliers... Les lisières, bien plus qu'une simple limite entre deux biotopes différents, constituent une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes avec un effet globalement positif sur la biodiversité, leur forte capacité alimentaire et leur rôle de corridor écologique.

### **III. Règles du SDRIF et éléments d'appréciation pour la prise en compte de la bande des 50 m dans les documents d'urbanisme**

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des limites des bois de plus de 100 ha est interdite dès lors que cette dernière est envisagée à l'extérieur d'un SUC.

Cette disposition du SDRIF constitue une règle d'urbanisme. Elle doit être mentionnée dans le règlement de chacune des zones concernées d'un PLU/POS. Dans un souci de lisibilité et pour une meilleure information des administrés, bien que non obligatoire, il est fortement recommandé que cette bande d'inconstructibilité soit représentée sur les documents graphiques des PLU/POS existants ou en cours d'élaboration.

Pour cela, la cartographie des massifs forestiers et de la bande des 50 mètres, déterminée à partir des limites actuelles des massifs, peut être transmise par la DDT. Ce document est fourni à titre indicatif. Il s'agit d'une base de travail à partir de laquelle la collectivité pourra apporter des précisions argumentées au vu de la réalité du terrain. **Ce travail sera également l'occasion pour la collectivité d'identifier, en plus des limites de lisière, les éventuels sites urbains constitués (SUC) présents à l'échelle de la commune.** Ces éventuelles propositions feront l'objet d'une évaluation et d'un avis des services de la DDT.

Un SUC est défini comme « *un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées* ». Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes. Il est donc important, lorsqu'un SUC est identifié d'en circonscrire ses limites afin de ne pas aggraver la construction en lisière et la situation existante. Aussi afin de définir la limite du SUC, notamment à l'occasion de l'élaboration d'un PLU, **la méthode consiste à relier, dans la bande des 50m, les angles extérieurs des constructions autorisées des zones déjà urbanisées**, dès lors que les critères suivants sont respectés :

- les unités foncières sont viabilisées et desservies par des routes goudronnées (trame viaire),
- la densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants, routes goudronnées, autres surfaces imperméabilisées) sont similaires à l'ensemble d'habitations le plus proche, situées hors bande des 50mètres,
- le volume des bâtiments existants est similaire au volume de l'ensemble d'habitations le plus proche, situées hors bande des 50mètres.

Dans le même ordre d'idée, les espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage des lisières, où la protection de la forêt reste encore possible, ne peuvent être considérés comme des SUC.

Le SUC dont l'urbanisation existante est à une distance de moins de 50 mètres de la lisière d'une forêt, a donc la possibilité de se restructurer dans ses limites et de connaître une densification.

En conclusion :

- au sein des limites d'un SUC ainsi déterminé, bien qu'à une distance inférieure à 50mètres de la limite du massif, l'urbanisation en vue d'une restructuration ou d'une densification est autorisée. Toute urbanisation en direction du massif, à l'extérieur de ces limites, est en revanche proscrite.
- dans la bande des 50 mètres, en dehors d'un SUC, l'interdiction de toute urbanisation nouvelle ne s'oppose pas à la réfection ou à une extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif.
- la matérialisation de la bande des 50 mètres, en dehors des SUC déterminés, ne devrait donc pas faire l'objet d'un zonage U. Si tel est le cas, l'inconstructibilité de la zone doit être spécifiée a minima dans le règlement de la zone.

## **Annexe : notion de nouvelle urbanisation – réalisations possibles dans la marge des 50 m**

Hors SUC, toute nouvelle urbanisation dans la bande des 50 m est interdite. Une nouvelle urbanisation correspond à :

- des constructions à usage de logement et/ou d'activités ainsi que les équipements qui en sont le complément normal,
- des équipements de détente et de loisirs même constitués d'espaces plantés et qui sont de nature à imperméabiliser le sol (terrains de tennis, piscines, parkings...).

Les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité. Sont admis :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection des espaces boisés ;
- l'entretien des chemins piétonniers balisés,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (exemple : des parkings constitués de revêtements laissant passer l'eau)
- les campings à la ferme avec un maximum de cinq places.