

Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)



L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Art. L. 125-6 du code de l'environnement, issu de la loi ALUR

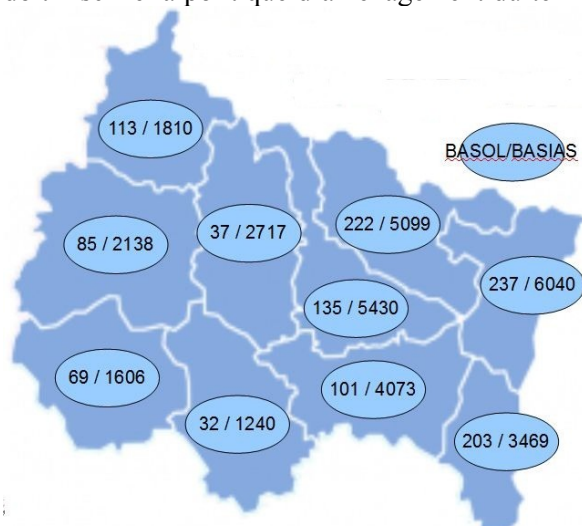
Deux siècles d'activités industrielles et de services ont laissé en France des milliers de sites et sols pollués. Un phénomène renforcé, ces trente dernières années, par la désindustrialisation, la fermeture d'infrastructures militaires, commerciales, ... qui ont suscité l'apparition de nombreuses friches. La région Grand Est est particulièrement confrontée à la question de la gestion d'anciens sites industriels sur lesquels ont pu être identifiées lors de leur cessation d'activité, des pollutions dans les eaux souterraines ou les sols.

Compte tenu des enjeux de développement, ces sites peuvent représenter un potentiel intéressant pour les acteurs de l'aménagement. En effet, la pression foncière dont font l'objet certains secteurs situés en périphérie urbaine ou au cœur d'anciens bassins industriels accroît la nécessité de recycler les réserves de friches et de ce fait, les sites contaminés. En outre, la diminution des espaces naturels et ruraux doit inscrire la politique d'aménagement du territoire

dans une dynamique de développement durable visant notamment à privilégier le recyclage des espaces urbains à l'extension sur les espaces périphériques.

La présence de pollutions, parfois anciennes, impose toutefois d'encadrer les nouveaux aménagements par des mesures de gestion de la pollution afin de garantir l'absence de risques sanitaires au regard de l'usage envisagé.

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) a introduit de nouvelles dispositions dans le code de l'environnement qui viennent compléter et préciser le droit des sites et sols pollués. Ces dispositions ont pour objectif une meilleure anticipation du risque issu de la pollution des sols dans les politiques d'urbanisme et les projets d'aménagement. La création des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) fait partie de ces dispositions.



Nombre de sites BASOL et BASIAS en Grand Est

BASOL : base des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics (<http://basol.developpement-durable.gouv.fr>)

BASIAS : inventaire historique des sites industriels et activités de service (<http://www.georisques.gouv.fr> puis menu Dossiers thématiques)

Qu'est-ce qu'un SIS ?

Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie la réalisation d'études de sols et leur prise en compte dans les projets d'aménagement. Pour relever d'un SIS, un terrain doit donc avoir fait l'objet d'investigations spécifiques démontrant la présence de pollution dans les sols. Sont exclus du dispositif :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation, les installations nucléaires de base et les terrains à pollution pyrotechnique liées aux explosifs et engins de guerre ;
- les terrains pour lesquels les risques liés à la pollution des sols sont déjà gérés par des dispositions d'urbanisme (servitude d'utilité publique annexée à un document d'urbanisme).



SIS, un accès internet via Géorisques

Les terrains identifiés en SIS seront référencés sous un identifiant SIS national unique. Ils feront l'objet d'une fiche descriptive et d'une cartographie à l'échelle cadastrale. C'est un onglet spécifique du site Géorisques, site du ministère chargé de l'environnement consacré aux risques naturels et technologiques, qui donnera accès à l'ensemble des informations pour chaque site.

<http://www.georisques.gouv.fr/>

Pourquoi établir des SIS ?

Les SIS permettent :

- d'informer le public de l'existence de pollutions des sols ;
- de s'assurer, en cas de travaux, de la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage projeté. Ainsi, les risques de pollution et de transfert de pollution seront systématiquement pris en compte sur les terrains situés sur les SIS.

Comment sont élaborés les SIS ?

La liste des SIS doit être établie par le préfet dans chaque département avant le 1^{er} janvier 2019.

1- Etablissement des projets de SIS

- Identification des projets de SIS par les services de l'État (DREAL, Autorité de Sûreté Nucléaire, Agence Régionale de Santé, DDT, ...) sous pilotage de la DREAL. Les SIS sont en effet issus de plusieurs sources et inventaires gérés par différents ministères, établissements publics et services déconcentrés de l'Etat.
- Report des projets de SIS (saisie et cartographie à l'échelle cadastrale) dans un système d'information géographique adossé au portail Géorisques.

2- Consultation sur les projets de SIS

- Transmission, pour avis, aux maires et présidents d'établissement public de coopération intercommunale du dossier de projet de création des SIS (fiche synthétique et plan décrivant le site : localisation, emprise, pollutions résiduelles). Un délai de six mois est prévu pour faire part des observations.
- Consultation par voie électronique pour toute personne qui souhaiterait apporter des informations complémentaires.
- Courrier aux propriétaires concernés les informant de la consultation par voie électronique.

3- Arrêté préfectoral de création des SIS

- Après analyses des avis des collectivités et propriétaires, signature par le préfet d'un arrêté de création de SIS.
- Publication de l'arrêté au recueil des actes administratifs du département.
- Affichage de l'arrêté pendant un mois, en mairie et siège de chaque établissement public de coopération intercommunale.
- Mise à jour puis publication des SIS sur le portail du site du ministère chargé de l'environnement consacré aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- Annexion des SIS aux plans locaux d'urbanisme, plans locaux d'urbanisme intercommunaux ou documents d'urbanisme équivalents ; envoi à la chambre départementale des notaires

4- Révision périodique de la liste des SIS

Démarche dynamique, l'arrêté préfectoral sera revu, selon la même procédure que celle mise en œuvre lors la création des SIS (à l'exception du délai de six mois ramené à deux), au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles connaissances sur des terrains pollués ou des opérations de dépollution.

Quelle différence entre SIS et servitude d'utilité publique ?

Si le double objectif général des SIS et servitude d'utilité publique est le même, à savoir informer les acquéreurs ou locataires et garantir au fil du temps la conservation de la mémoire collective des pollutions des sols, les modalités d'élaboration ainsi que les principes de mise en œuvre diffèrent.

En matière de pollution des sols, la servitude d'utilité publique interviendra généralement à l'issue d'opérations de dépollution dans le cadre de travaux immobiliers et plus particulièrement dans le cadre de la procédure de mise à l'arrêt définitif et de remise en état d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; l'usage du site est donc connu au moment de la création de la servitude d'utilité publique. De plus, la servitude d'utilité publique est moins une restriction d'usage qu'une « précaution d'usage ». Elle ne doit pas empêcher une évolution ultérieure de l'usage du site et doit prévoir les précautions à prendre afin de jouir du site en toute sécurité malgré l'existence d'une pollution souvent résiduelle.

Le secteur d'information sur les sols est prévu dans le cas où la pollution est avérée mais mal connue (profondeur, emplacement précis, voire nature détaillée des polluants). Il est mis en place alors que la démarche de mise à l'arrêt définitif prévue par le code de l'environnement n'a pas pu aboutir. Il ne définit aucune restriction mais renvoie à des études qui devront être menées le jour où des projets de construction ou de lotissement seront envisagés.



Quelles conséquences pour un terrain en SIS ?

Pour les propriétaires et bailleurs

L'information pré-contractuelle des locataires et acheteurs d'un terrain couvert par un SIS devient nécessaire. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. Si elle n'était pas respectée et en cas de découverte d'une pollution rendant impropre la destination du terrain, l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou des réparations, dans les deux ans suivants la découverte de la pollution.

Pour l'aménageur

Lorsqu'un terrain soumis à un SIS fait l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement, le porteur du projet fait réaliser une étude des sols et prend en compte les mesures de gestion appropriées pour rendre le site compatible avec l'usage futur. Une attestation par un bureau d'études certifié dans les sites et sols pollués¹ précisant la réalisation de l'étude et sa prise en compte dans le projet est à joindre à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Pour les communes et établissement public de coopération intercommunale

Lors de l'examen d'un dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, la collectivité vérifie si les travaux se situent dans un SIS et dans ce cas, vérifie la présence de l'attestation du bureau d'études certifié dans les sites et sols pollués¹ justifiant de la prise en compte de la pollution des sols.

Par ailleurs, il est à noter que le principe de l'intervention d'un bureau d'études certifié est également nécessaire dans le cas d'un changement d'usage au droit d'une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement régulièrement réhabilitée.



Pour approfondir



Références réglementaires

- Article 73 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), codifié à l'article L.125-6 du code de l'environnement (Journal officiel du 26 mars 2014).
- Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 (Journal officiel du 28 octobre 2015).

Ces textes sont disponibles sur <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Site internet du ministère chargé de l'environnement : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>

Un guide destiné aux collectivités, rédigé par le ministère chargé de l'environnement et le BRGM (Bureau de la recherche géologique et minière), est disponible sur http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/170616-Guide_Collectivites_SIS_vf.pdf

¹ Il s'agit d'une certification LNE réalisée en concertation avec le ministère chargé de l'environnement. La liste des bureaux d'études certifiés, ainsi que de nombreuses informations (guides, règles, FAQ, ...) sont disponibles sur le site www.lne.fr/fr/certification/certification-sites-sols-pollues.asp Pour consulter la liste des bureaux d'études certifiés, voir <https://www.lne.fr/recherche-certificats/> puis entrer dans les menus déroulants des champs *Système* les critères suivants : *LNE Services* pour le premier, *Réhabilitation des sites et sols pollués* pour le deuxième ; ne pas laisser *Tous* dans le troisième.