

Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) de nouveaux outils de gestion foncière urbaine

Deux siècles d'activités industrielles et de services ont laissé en France des milliers de sites et sols pollués. Un phénomène renforcé par la désindustrialisation, la déprise d'infrastructures militaires... qui suscite l'apparition de nombreuses friches, notamment en milieu urbain. Constituant d'importantes réserves foncières, ces sites présentent un intérêt majeur en termes de développement et d'aménagement du territoire : friches industrielles destinées à devenir un lotissement, ancienne décharge d'ordures ménagères sur laquelle on envisage de créer un parc public ou une route, station-service bientôt reconvertie en centre commercial, ancien pressing où pourrait s'installer un centre social... La présence de pollutions résiduelles impose d'encadrer les nouvelles constructions au travers de mesures de gestion de la pollution et afin de garantir l'absence de risques sanitaires au regard de l'usage envisagé.

La politique française de gestion des sites et sols pollués, c'est enrichie de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui prévoit que l'État élabore des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dont la liste devra être établie par le représentant de l'État dans chaque département pour le 1er janvier 2019.

Les SIS permettent de recenser les terrains où la pollution avérée du sol justifie la réalisation d'études et sa prise en compte dans les projets d'aménagement. Avec les SIS, les collectivités territoriales disposeront d'un nouvel outil de planification afin de les aider à anticiper la gestion durable de chaque site en fonction de l'usage futur envisagé.



Pourquoi établir des SIS ?

Pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage projeté

Les demandes de permis de construire ou d'aménager sur des SIS devront contenir une attestation par un bureau d'étude certifié qui garantit la réalisation d'une étude de sol et de sa prise en compte dans la conception du projet. Ainsi, les risques de pollution et de transfert de pollution seront systématiquement pris en compte sur les terrains situés sur les SIS.

Pour favoriser la reconversion des anciens sites pollués

En définissant des règles essentielles à respecter lors de la mise en oeuvre des projets, les SIS participent à préserver la sécurité, la santé et la salubrité publiques.

Pour améliorer l'information des aménageurs et du public sur les sites pollués

Une fois arrêtés, les SIS seront annexés aux documents d'urbanisme. Les certificats d'urbanisme indiqueront si le terrain est situé sur un SIS.

Les propriétaires et bailleurs auront l'obligation d'informer les acquéreurs et locataires de l'état de la pollution de leur terrain.

La liste des SIS ainsi que leurs terrains d'emprise seront accessibles à tous en ligne via le portail dédié aux risques naturels et technologiques : www.georisques.gouv.fr.

Quels sont les terrains concernés ?

La condition centrale pour qu'un terrain soit intégré aux SIS est « qu'en l'état des connaissances à disposition de l'administration, l'état des sols apparaissent comme dégradés par la présence de déchets ou de substances polluantes ». Pour intégrer le dispositif des SIS, un terrain doit donc avoir fait l'objet d'investigations spécifiques démontrant la présence de pollution dans les sols ou avoir fait l'objet de dépôt de déchets. Une commune peut être concernée par zéro, un ou plusieurs SIS.

Les terrains pollués visés par les SIS sont issus de plusieurs sources et bases de données (inventaires) gérées par différents ministères, établissements publics et services de l'État lorsqu'ils disposent d'informations sur l'état de pollution des sols sur les sites pour lesquels ils assurent (ou ont assuré) la police ou le contrôle.

Sont exclus du dispositif

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation, les installations nucléaires de base (INB) 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 (servitudes d'utilité publique).

Les sources de données pour identifier les SIS

BASOL : basol.developpement-durable.gouv.fr
Base de données sur les sites et sols pollués (ministère chargé de l'Environnement/ DREAL).

BASIAS : basias.brgm.fr
Banque de données des anciens sites industriels et activités de service (Bureau de Recherches Géologiques et Minières / BRGM).

SISOP : www.defense.gouv.fr
Base de données des sites et sols pollués par des activités militaires (ministère de la Défense).
Inventaire national des matières et déchets radioactifs : www.inventaire.andra.fr

Base gérée par l'Andra (Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs).

MIMAUSA : <https://mimausabdd.irsn.fr>
Base de données sur les anciens sites miniers français d'uranium (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire / IRSN).

Inventaire français des anciens dépôts de déchets miniers : www.geoderis.fr

Inventaire sur les déchets de l'industrie extractive / DDIE (Geoderis, groupement d'intérêt public chargé de la gestion des risques de l'après-mine).

Données émanant des collectivités
Informations récentes ou plus précises sur les sites pollués relevant de leur compétence territoriale, issues, par exemple, d'inventaires historiques urbains (EPCI).

SIS : les étapes de réalisation

La liste des Secteurs d'Information sur les Sols doit être établie par le représentant de l'État dans chaque département pour le 1er janvier 2019. Cette liste sera revue au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles connaissances sur des terrains pollués ou des opérations de dépollution.

2016/2017

1/ Établissement des projets de SIS par la DREAL

La création des projets des SIS par commune est pilotée par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

Les fiches SIS sont créées via le portail Géorisques : localisation cartographique à la parcelle et éléments de description du site.

2017/2018

2/ Consultations sur les projets de SIS

Transmission, pour avis, aux maires et EPCI compétents en matière d'urbanisme

Une fois le projet de SIS créé, le préfet de département consulte les maires et présidents d'EPCI qui ont 6 mois pour apporter d'éventuelles modifications au projet (ajout de sites, modification de fiches, retrait de sites en fournissant les justifications suffisantes). En l'absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Transmission pour information aux propriétaires

Le préfet informe par lettre simple les propriétaires de terrains sur lesquels sont situés des projets de SIS, en indiquant les modalités prévues pour la participation du public.

Consultation du public.

Le projet de création des SIS est mis à la consultation du public sur internet et support papier dans les préfectures (environ 1 mois). A la date de publication de l'arrêté actant les SIS, la synthèse des observations est rendue publique sur internet pendant au moins 3 mois.

3/ Arrêté de création des SIS notifiés par le préfet

Après intégration des demandes des collectivités et de la participation du public, les SIS sont arrêtés par le préfet.

Suite à la publication de l'arrêté d'approbation des SIS, les services départementaux en charge de l'urbanisme (les Directions Départementales des Territoires et de la Mer) devront s'assurer que les collectivités ont bien annexé les SIS dans leur document d'urbanisme, puis mettront à jour l'arrêté départemental relatif à l'information des acquéreurs et locataires. Les SIS seront mis en lignes sur le portail Internet Géorisques.

2019

4/ Révision de la liste des SIS

Le préfet de département révisé la liste des SIS à chaque fois qu'il a connaissance de nouvelles données sur des sites pollués (création, modification ou suppression de terrains). Dans ce cas, la mise à jour de l'arrêté préfectoral arrêtant les SIS est annuelle. Toute modification sera soumise à consultation et information, de la même façon que lors de la création initiale des SIS. Le délai de consultation des maires et EPCI sera alors de 2 mois (au lieu de 6 mois).

Composition des dossiers transmis pour consultation

Les dossiers de SIS sont envoyés par le préfet de département aux mairies par voie électronique et aux propriétaires par voie postale. Ils sont composés d'une lettre préfectorale ainsi que des fiches de projets de SIS. Il y a autant de fiches que de SIS identifiés dans la commune. Les fiches de projets de SIS contiennent :

- des informations descriptives du site concerné : état de la pollution, activités exercées, usage actuel voire préconisé, éventuelles études réalisées, ...
- des informations géographiques (adresse, parcelles cadastrales, cartographie).

Un accès aux listes des SIS via le portail « 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 de la parcelle.

C'est un onglet spécifique du site Géorisques qui donnera l'accès à la cartographie nationale et aux fiches descriptives de l'ensemble des sites concernés : www.georisques.gouv.fr.

Mise à jour annuelle de l'arrêté préfectoral (en cas de besoin)



© Laurent MIGNAUX

Comment prendre en compte les SIS ?

Rôle des maires et EPCI

Affichage des SIS

Une fois les SIS arrêtés par le préfet, ils seront affichés pendant 1 mois dans chaque mairie et au siège de chaque EPCI compétent en matière d'urbanisme.

Annexion des SIS aux documents d'urbanisme

Les SIS doivent être annexés aux documents d'urbanisme. Lors de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les communes seront tenues de mentionner si le terrain fait l'objet d'un SIS.

Vérification de la présence de l'attestation de prise en compte de la pollution des sols lors de l'instruction des permis de construire ou d'aménager

Les collectivités doivent s'assurer de la présence, dans le dossier de demande, de l'attestation d'un bureau d'étude certifié* justifiant de la prise en compte de la pollution des sols. Le dossier sera jugé incomplet en l'absence de l'attestation.

* bureau d'études certifiés dans le domaine des sites et sols pollués. Il s'agit d'une certification LNE réalisée en concertation avec le Ministère de l'écologie. La liste des bureaux d'études certifiés est disponible sur le site www.lne.fr.

Obligations de l'aménageur

Réalisation d'une étude des sols

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

Obligations des propriétaires et bailleurs

Information des locataires et acquéreurs

Une information pré-contractuelle des locataires et acheteurs d'un terrain soumis à un SIS est une obligation. Si elle n'est pas respectée et en cas de découverte d'une pollution rendant impropre la destination du terrain, l'acquéreur ou le locataire peut demander des réparations dans les 2 ans suivants la découverte de la pollution.

Information par écrit de l'acquéreur ou du locataire

Lors de la vente ou de la location d'un terrain situé dans un SIS, les propriétaires et bailleurs doivent informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.



© Laurent MIGNAUX



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

44, rue de Tournai - CS 40259
59019 Lille cedex
Tél. 03 20 13 48 48
Fax. 03 20 13 48 78

www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr

avec l'autorisation de :
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne
Service Prévention des Pollutions et des Risques
Bâtiment Armorique, 10 rue Maurice Fabre
CS 96315 - 35043 Rennes Cedex
Tél. 02 99 31 45 55
mail : sppr.dreal-bretagne@developpement-durable.gouv.fr



Ministère de la Transition écologique et solidaire