Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) dans les Yvelines (78)

Définition

L'article 173 de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). La définition officielle d'un SIS est précisée dans l'article L.125-6 :

« L'État 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. »

Autrement dit, les SIS concernent les terrains où la pollution avérée du sol justifie la réalisation d'études de sols et son intégration dans les projets d'aménagement. Cette élaboration de SIS est une classification et un recensement de ce type de terrains pollués. Une commune peut avoir zéro, un ou plusieurs SIS.

Périmètre

Ne peuvent être considérés comme SIS que les terrains où une pollution des sols est avérée par un ou plusieurs diagnostics. Sont exclus des SIS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation
- les terrains ayant des servitudes d'utilité publique (SUP)
- les installations nucléaires de base (INB)
- les terrains pollués par des pyrotechniques et les engins de guerre

Objectifs

La démarche SIS présente deux enjeux majeurs :

1-Informer le public de l'existence de la pollution sur ces sites : une fois la liste des SIS arrêtée, ils seront intégrés aux documents d'urbanisme – annexion au plan local d'urbanisme (PLU), communiqués aux propriétaires et locataires, et plus largement au public via le site internet www.georisques.gouv.fr.

Les documents graphiques délimitant les SIS seront plus précis que les données actuellement disponibles dans les bases de données BASIAS et BASOL. La liste des SIS doit être vue comme un outil complémentaire des bases de données actuellement disponibles, et non comme un outil de remplacement de ces bases de données. Les SIS s'insèrent dans la panoplie d'outils efficaces et spatialisés de planification et d'aménagement du territoire.

De fait, les certificats d'urbanisme délivrés par les mairies indiqueront si un terrain est situé sur un SIS et les propriétaires et bailleurs auront l'obligation de compléter l'information aux acquéreurs et locataires sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques par une information sur la pollution des sols pour les terrains répertoriés en SIS. Cette obligation pour le vendeur/bailleur est applicable à compter du 1er jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département de l'arrêté fixant la liste des SIS. Elle est entrée en vigueur lors de la parution du décret sur les SIS pour toutes les nouvelles demandes de construire ou d'aménager (26/10/15) et rentrera en compte au moment de la publication de l'arrêté préfectoral sur les SIS pour les changements d'usage.

2-S'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages potentiels pour préserver la sécurité, la santé et l'environnement : les constructions sur un SIS sont encadrées à travers l'obligation, notamment en cas de changement d'usage et lorsque la pollution des sols le justifie, de réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution dont la prise en compte dans le projet de construction est attestée par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Ainsi, les risques de pollution et de transferts de pollution seront systématiquement gérés sur les terrains situés sur des SIS.

De cette façon, les SIS permettent d'améliorer la diffusion des informations concernant les sites et sols pollués, de reconquérir des friches urbaines, de préserver les espaces naturels et agricoles, de sécuriser les projets d'aménagement par une meilleure prise en compte de la pollution, de garantir l'absence de risques sanitaires en encadrant les constructions sur les sites pollués et de clarifier les responsabilités (exploitant, propriétaire, aménageur) et la gestion de « l'après ICPE ».

Ainsi, les SIS permettent de participer à l'optimisation de la politique de renouvellement urbain en orientant les choix urbanistiques. Les collectivités peuvent ainsi favoriser, dès le stade de la planification, une meilleure information des porteurs de projets quant aux risques de pollution des sols dans le but d'anticiper leur gestion et ainsi, de réduire les surcoûts liés à d'éventuelles découvertes lors du démarrage des travaux d'aménagement.

Impacts pour les services en charge de l'urbanisme

L'arrêté préfectoral d'approbation des SIS sera transmis aux services départementaux en charge de l'urbanisme afin qu'ils s'assurent de l'annexion de la liste des SIS par les collectivités (communes ou EPCI compétent en matière d'urbanisme) au plan local d'urbanisme (PLU). Les services d'urbanisme mettent aussi à jour l'arrêté départemental et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires, et vérifient lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager déposés sur un SIS, la présence de l'attestation délivrée par un bureau d'études certifié.

L'article L.125-6 précise en effet que « Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale. » En outre, « L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance. »

Lorsqu'un terrain situé en SIS fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur/bailleur doit fournir les informations sur les sols à l'acquéreur ou au locataire. Ainsi, lors de l'instruction du permis de construire, il sera nécessaire de vérifier la présence de l'attestation d'un bureau d'étude certifié de la réalisation d'une étude de sol et sa prise en compte dans le projet. L'avis de la DRIEE n'est plus attendu sur ces projets de construction ou d'aménagement.

Chronologie

1. Les SIS doivent être actés par arrêté préfectoral dans toutes les communes de France d'ici le 01/01/2019. L'élaboration des SIS est réalisée en 3 vagues, une par année :2016, 2017, 2018.

- **La première vague de création des SIS (2016)** a concerné 3 communes dans le département des Yvelines : Plaisir, Le Chesnay et Montfort-l'Amaury. Les communes du Chesnay et de Montfort-l'Amaury ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création de SIS par commune (concernant un propriétaire par projet), signés par Monsieur le Préfet des Yvelines, respectivement en novembre 2017 et janvier 2018. Aucun projet de création de SIS n'a été arrêté pour la commune de Plaisir en 2017.

- **La seconde vague de création de SIS (2017)** a concerné 129 communes dans le département des Yvelines. 46 sites répartis dans 21 communes sont concernés par un projet de SIS : Andrésy, Carrières-sur-Seine, Conflans-Sainte-Honorine, Flins-sur-Seine, Garancières, Houdan, Le Pecq, Les Mureaux, Limay, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Montesson, Poissy, Porcheville, Rambouillet, Rosny-sur-Seine, Saint-Cyr-l'École, Saint-Germain-en-Laye, Sartrouville, Triel-sur-Seine, Versailles. Le recensement des sites pollués dont l'État à connaissance n'a pas abouti à la création de projets de SIS sur 108 communes.

2. Après la phase d'élaboration vient celle de la consultation. Une fois les SIS créés, le préfet transmet pour avis aux maires des communes concernées ou aux présidents des EPCI compétents en matière d'urbanisme le dossier de projet de création des SIS. Ils disposent alors de 6 mois pour consulter les dossiers de projets de SIS et de faire leurs observations, sachant que sans réponse dans le délai imparti, leur avis est réputé favorable. À noter que, pendant cette phase de consultation, les collectivités territoriales ont la possibilité de contester et/ou demander la qualification en SIS des terrains concernés sous réserve de justifications suffisantes.

La consultation des communes pour la seconde phase de création des SIS (2017) dans le département des Yvelines s'est achevée le 16 septembre 2018 pour 13 communes. La consultation des 8 premières communes ayant eu lieu du 14 juin au 14 août 2018.

3. La consultation auprès des maires et EPCI étant achevée, la participation du public est prévue sur les 13 communes restantes, via notamment ce site internet. L'unité départementale de la DRIEE a informé par courrier les propriétaires des terrains sur lesquels sont situés les projets de SIS en indiquant les modalités envisagées pour la participation du public. En effet, le projet de création de SIS est mis à disposition par voie électronique et mis en consultation sur support papier (uniquement par demande) dans les préfectures et les sous-préfectures auprès du public. Le projet de SIS est accompagné d'une note de présentation qui précise le contexte et les objectifs du projet.

Au plus tard à la date de la publication de l'arrêté actant les SIS et pendant une durée minimale de trois mois, le préfet rend public, par voie électronique, la synthèse des observations du public ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. La synthèse des observations indique les observations du public dont il a été tenu compte.

4. Au vu des résultats de ces consultations, le préfet arrête les secteurs d'information sur les sols. À l'issue de l'arrêté d'approbation des SIS, les services départementaux en charge de l'urbanisme s'assurent de l'annexion de la liste des SIS au PLU par les collectivités (commune ou EPCI compétent en matière d'urbanisme) puis mettent à jour l'arrêté départemental et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires. Par ailleurs, les SIS seront affichés pendant 1 mois dans chaque mairie et au siège de chaque EPCI compétent en matière d'urbanisme.

5. À partir de janvier 2019, le préfet doit réviser annuellement la liste des SIS, notamment sur la base des informations relatives à l'état des sols, et toute modification sera soumise à consultation aux mairies et EPCI exactement de la même façon que lors de la création initiale des SIS (avant janvier 2019). Ce délai de consultation sera alors de 2 mois. En l'absence de nouveaux éléments transmis notamment par les collectivités ou les propriétaires de terrain, la mise à jour ne sera pas systématiquement réalisée annuellement.