

## PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

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

### Les secteurs d'informations sur les sols (SIS) en Seine-et-Marne (77)

#### **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 du code de l'environnement :

*« 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 et sa prise en compte adaptée dans les projets d'aménagement. L'élaboration de SIS consiste en une classification et un recensement de ce type de terrains pollués.

#### **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 pollutions pyrotechniques liées aux explosifs et pièges de guerre.

#### **Objectifs**

La démarche d'élaboration des 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](http://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.

\* BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

\*\* BASOL : Base de données sur les Sites et Sols Pollués

De fait, les certificats d'urbanisme délivrés par les mairies devront indiquer 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.

**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, le dispositif associé aux SIS permettra :

- 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 ;
- de clarifier les responsabilités (exploitant, propriétaire, aménageur) et la gestion de « l'après ICPE ».

Ainsi, les SIS permettront également 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 de pollution lors du démarrage des travaux d'aménagement.

### **Impacts pour les services de l'État et les collectivités 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 au plan local d'urbanisme (PLU). L'arrêté départemental et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires sont aussi mis à jour.

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 sur un 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.

Par ailleurs, lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager d'un terrain situé sur un SIS, le service d'urbanisme de la commune devra 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 donc pas attendu sur ces projets de construction ou d'aménagement.

## Chronologie

1. Les SIS sont élaborés en plusieurs phases :
  - Mai 2016 à mai 2017 : élaboration des SIS dans les communes pilotes d'Île-de-France sélectionnées par l'État afin de tester la méthodologie d'élaboration de SIS (1ère vague de création). Pour le département de Seine-et-Marne, il s'agit de 9 sites répartis sur la commune de Chelles qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création de SIS n° 18/DCSE/IC/027 du 13/04/2018.
  - Juin 2017 à janvier 2019 : élaboration des SIS d'une deuxième vague qui concerne 48 sites répartis sur 12 communes : Choisy-en-Brie, Claye-Souilly, Collégien, Compans, Courtry, Dammarie-les-Lys, Lagny-sur-Marne, Mitry-Mory, Monthyon, Rouvres, Vaires-sur-Marne, Villeparisis.
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 établissements publics de coopération intercommunale (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 faire leurs éventuelles 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 pour la 2ème vague s'est achevée le 06 mai 2019.

3. La consultation auprès des maires étant achevée, la participation du public est prévue, via notamment ce site internet. Les services de l'Etat informe en parallèle, par courrier, les propriétaires des terrains sur lesquels sont situés les projets de SIS, en indiquant les modalités envisagées pour la participation du public. Le projet de création de SIS est mis à disposition par voie électronique et mis en consultation sur support papier (uniquement sur demande) dans les préfectures et sous-préfectures auprès du public. Le projet de SIS est accompagné de la présente note 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. A l'issue de l'arrêté d'approbation des SIS, les services départementaux en charge de l'urbanisme devront s'assurer de l'annexion des SIS au PLU, puis mettre à jour l'arrêté départemental et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires. Par ailleurs, ces SIS seront affichés pendant 1 mois dans chaque mairie et au siège de chaque EPCI compétent en matière d'urbanisme.