

Environnement

Quels impacts pour les terrains situés en SIS?

L'Etat adopte ses premiers «secteurs d'information sur les sols». Les porteurs de projets sont soumis à de nouvelles contraintes.

Par Laurence Esteve de Palmas,
avocate associée, EdP avocats

L'Etat doit élaborer pour le 31 décembre 2018 des secteurs d'information sur les sols (SIS), qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études, des restrictions d'usage ou des travaux de remise en état.

Les premiers SIS viennent d'être adoptés. Focus sur leurs objectifs, leur mise en œuvre et les contraintes qu'ils génèrent.

Définition et champ d'application

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Alur a instauré les SIS dans l'optique d'une meilleure information des propriétaires et acquéreurs de terrains potentiellement pollués, et d'une meilleure prise en compte de leur pollution. La création, la mise en œuvre et les conséquences des SIS sont codifiées aux articles L. 125-6 et 7 et R. 125-41 et suivants du Code de l'environnement.

Rôle du préfet. C'est l'Etat - par l'intermédiaire du préfet - qui est chargé de les élaborer au regard des informations dont il dispose. En pratique, dans un premier temps, il est probable que les SIS seront principalement constitués des sites pollués suivis par l'administration provenant de la base de données Basol - à ce jour, un peu moins de 7000 sites à l'échelle nationale - et dans une moindre mesure de Basias (1), qui en recense environ 270000.

L'article R. 125-43 du Code de l'environnement exclut du champ d'application des SIS les terrains d'emprise des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation et les terrains faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP). Il est en effet considéré que les informations liées à la pollution des sites en exploitation ou grevés d'une SUP sont déjà publiées ou à tout le moins identifiables. Il convient à ce titre de préciser que les SIS ne sont pas des restrictions d'usage et ne

peuvent remplacer les SUP. Ils servent seulement à mieux informer et à faire prendre conscience aux propriétaires et maîtres d'ouvrage de la pollution qui impacte un terrain, en encadrant notamment les constructions dans ces secteurs.

Procédure d'adoption

Pour mettre en place un SIS (art. R. 125-44 du Code de l'environnement), le préfet transmet pour avis le dossier de projet de création aux maires des communes concernées (le cas échéant, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme), lesquels disposent d'un délai de six mois pour faire part de leurs observations. Les maires peuvent, dans ce laps de temps, demander une modification du projet de SIS en joignant tout document justifiant de l'état des sols (diagnostic environnemental, attestation de remise en état, etc.). Sans réponse dans les six mois, l'avis des maires est réputé favorable.

Information. Le préfet informe aussi, par lettre simple, les propriétaires des terrains d'assiette sur lesquels sont situés les projets de SIS. Une procédure de participation du public est ensuite prévue, lors de laquelle celui-ci peut faire valoir ses observations.

Une fois ces consultations réalisées, le préfet prend un arrêté définissant les SIS, cartographiés à l'échelle de la parcelle cadastrale. L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département (art. R. 125-45).

L'Etat reporte par ailleurs les SIS dans un système d'information géographique (art. R. 125-48). La base de données Géorisques localise ainsi les SIS et liste notamment les parcelles concernées.

Les SIS servent à faire prendre conscience aux propriétaires et maîtres d'ouvrage de la pollution qui impacte un terrain.

Les SIS sont par ailleurs notifiés aux maires concernés et annexés aux documents d'urbanisme : PLU, POS, carte communale (art. R. 125-46).

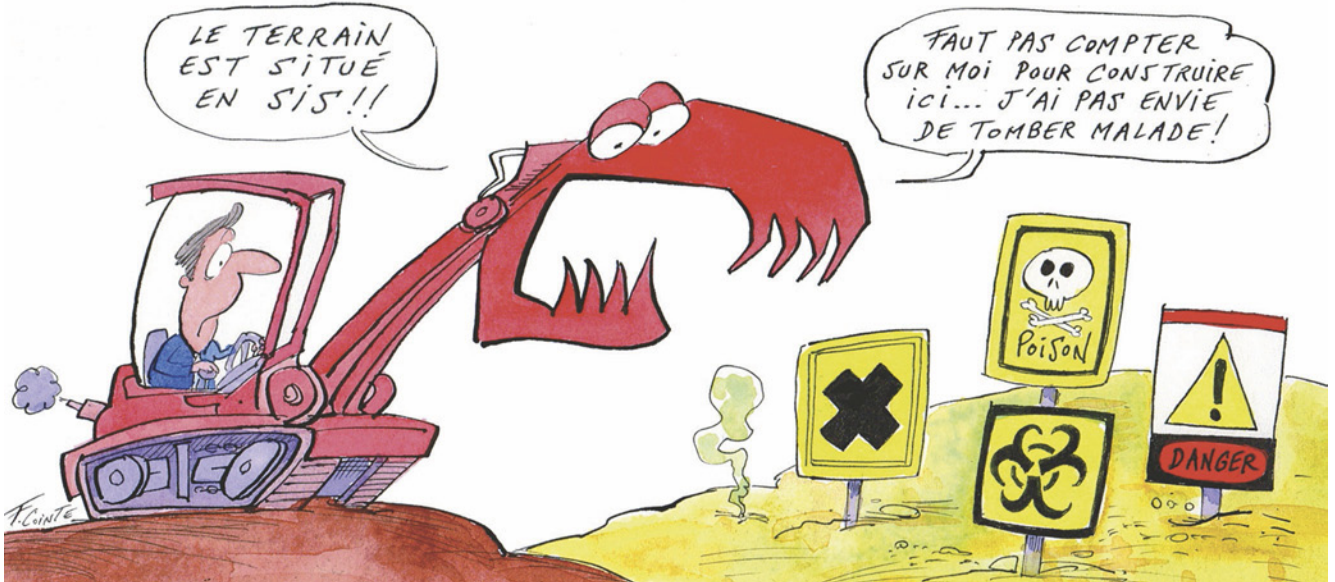
Révision. La liste des SIS doit être révisée annuellement (art. R. 125-47), notamment sur la base des informations communiquées par les maires et les propriétaires des terrains. Un SIS peut donc parfaitement évoluer dans le temps.

Le guide méthodologique du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) de novembre 2015, à destination des services de l'Etat et des établissements publics détenteurs de données, explique d'ailleurs que le périmètre d'un SIS est celui de l'emprise maximale du site considéré. Dès lors, certains secteurs auront une emprise certainement surestimée et le propriétaire pourra faire réduire leur périmètre en démontrant l'absence de pollution ou d'impact de celle-ci sur son bien. La procédure de révision d'un SIS est la même que pour son adoption, mais la consultation du maire est, dans ce cas, réduite à deux mois au lieu de six.

Enfin, l'arrêté préfectoral créant un ou plusieurs SIS peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois suivant sa notification ou son affichage.

Contraintes liées à la présence d'un terrain dans un SIS

La présence d'un terrain dans un SIS génère des obligations d'information spécifiques pour le vendeur et le bailleur



ainsi que des contraintes pour le maître d'ouvrage qui souhaite construire sur un tel terrain.

Vente et location. Passé un délai de quatre mois à compter de la publication d'un SIS, le vendeur ou le bailleur d'un terrain situé dans un tel secteur devra informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de cet état de fait, l'acte de vente ou de location attestant de l'accomplissement de cette formalité.

Il n'y a pas de forme particulière requise à cet effet, de sorte que la référence à l'arrêté préfectoral instituant le SIS apparaît suffisante. De plus, l'état des risques naturels miniers et technologiques, qui doit déjà être annexé aux actes de vente, mentionnera les SIS, ce qui devrait de fait limiter les risques d'oubli.

La sanction du non-respect de cette obligation est prévue par l'article L. 125-7 du Code de l'environnement. L'acquéreur ou le locataire peut, dans un délai de deux ans à compter de la découverte d'une pollution qui rendrait le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, demander la résolution du contrat ou, selon le cas, la restitution d'une partie du prix de vente ou l'obtention d'une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de celle-ci ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Construction. L'article L. 556-2 du Code de l'environnement prévoit que les projets de construction ou de lotissement prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude de sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état environnemental du bien. Le contenu de cette étude est fixé au même article.

Le maître d'ouvrage doit aussi fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation établie par un bureau d'études certifié, garantissant la réalisation de cette étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation, dont le contenu est fixé par l'article R. 556-3, vise à garantir la prise en compte du diagnostic de pollution des sols

et la compatibilité entre l'usage futur du site et l'état des sols. Cette nouvelle obligation est valable pour toutes les demandes déposées à compter de la publication de l'arrêté de création du SIS au recueil des actes administratifs du département.

Cette attestation n'est cependant pas nécessaire lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant déjà fait l'objet de cette attestation. Les opérations d'aménagement menées par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique et ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en sont aussi dispensées. ●

(1) Inventaire historique des sites industriels et activités en service.

Ce qu'il faut retenir

► Les secteurs d'information sur les sols (SIS) consistent en des arrêtés préfectoraux délimitant des terrains sur lesquels la connaissance d'une pollution potentielle des sols justifie la prise de mesures spécifiques.

► L'Etat a jusqu'au 31 décembre 2018 pour les adopter, puis ils seront révisés chaque année, en fonction des informations qui seront transmises par les collectivités locales et les propriétaires concernés.

► Des obligations spécifiques d'information existent lors de la conclusion d'une vente ou d'un bail portant sur un bien figurant dans un SIS.

► Lorsqu'une construction ou une opération d'aménagement est envisagée sur un bien concerné par un SIS, une étude de sol doit être réalisée et un bureau d'études certifié doit attester que la pollution a bien été prise en compte dans le projet et gérée.