



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement et
des transports d'Île-de-France
Unité Départementale de Seine-et-Marne**

Unité départementale de Seine-et-Marne
14 rue de l'Aluminium
77547 Savigny-le-Temple

Savigny-le-Temple, le 31/12/2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 02/12/2025

Contexte et constats

Publié sur **GÉORISQUES**

PHOENIX QUARTET PROPERTY 2 EURL

Panattoni France Development
121, Avenue Malakoff
75016 Paris

Références : E/26-0054
Code AIOT : 0006516980

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 02/12/2025 dans l'établissement PHOENIX QUARTET PROPERTY 2 EURL implanté Rue Alexandre Becquerel Parc d'Activités du Pays de Meaux 77124 Villenoy. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Cette inspection a pour but de vérifier la conformité de l'entrepôt DC6 au nouvel arrêté préfectoral complémentaire n°2021/DRIEAT/UD77/167.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- PHOENIX QUARTET PROPERTY 2 EURL
- Rue Alexandre Becquerel Parc d'Activités du Pays de Meaux 77124 Villenoy
- Code AIOT : 0006516980
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La société PROLOGIS France LXXXV EURL a été autorisée à exploiter un entrepôt logistique sur le

site de Villenoy par arrêté préfectoral n° 14/DCSE/IC/022 du 14 avril 2014.

La construction de l'entrepôt composé de 9 cellules devait s'effectuer en trois phases : les cellules 1 à 5, puis les cellules 6 et 7, puis les cellules 8 et 9.

La première phase des travaux a été réalisée : le bâtiment DC5 comportant 5 cellules de stockage d'environ 6 000 m² chacune, d'une superficie totale d'environ 30 000 m², est exploité par C&A. Le projet ayant évolué, l'exploitant a déposé un Porter à Connaissance afin de modifier les conditions d'exploitation de son site de Villenoy, et notamment construire un bâtiment de stockage (DC6) indépendant, en remplacement de l'extension du bâtiment existant (DC5). Ce dernier comporte 4 cellules de stockage d'environ 9 000 m² chacune, d'une surface au plancher d'environ 37 900 m². Des prescriptions complémentaires ont été imposées par arrêté préfectoral n°2021/DRIEAT/UD77/167 du 22 décembre 2021 afin d'encadrer ces modifications.

Par courrier du 10 mars 2023, la société Phoenix Quartet Property II EURL a déclaré le changement de dénomination de l'établissement.

Contexte de l'inspection :

- Récolement

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à

Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :

- ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
 - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente</u> inspection ⁽¹⁾	Proposition de délais
8	Matériels de Sécurité et de Lutte Contre l'Incendie	Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Article 16	Demande d'action corrective, Demande de justificatif à l'exploitant	3 mois
9	Chaudières	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, Annexe 1, Article 2.13	Demande de justificatif à l'exploitant	3 mois

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	État des Stocks	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe II Art. 14	Sans objet
2	Plan d'Opération Interne	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe II Art. 23	Sans objet
3	Émissions Sonores	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe II Art. 24.3	Demande de justificatif à l'exploitant
4	Rejets Atmosphériques	Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Art. 9	Sans objet
5	Dispositions Constructives	Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Art. 15	Sans objet
6	Exercices d'Évacuation	Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Article 23	Demande de justificatif à l'exploitant
7	Installations Électriques	Arrêté Préfectoral du 14/04/2014, Article 7.4.2	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

Le bâtiment DC6 est en cours d'exploitation. La cellule n°1 est occupée depuis le 01/12/2025 et la cellule n°3 sera occupée après le 15/01/2025.

Les cellules 2 et 4 ne sont pas encore louées.

Néanmoins, l'inspection a pu constater la présence des dispositifs de lutte contre l'incendie dans l'entrepôt.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : État des Stocks

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe II Art. 14
Thème(s) : Risques accidentels, État des Stocks
Prescription contrôlée : <p>L'exploitant tient à jour un état des matières stockées, y compris les matières combustibles non dangereuses ou ne relevant pas d'un classement au titre de la nomenclature des installations classées. Cet état des matières stockées permet de répondre aux deux objectifs suivants :</p> <ol style="list-style-type: none">1. servir aux besoins de la gestion d'un événement accidentel ; en particulier, cet état permet de connaître la nature et les quantités approximatives des substances, produits, matières ou déchets, présents au sein de chaque zone d'activités ou de stockage. Pour les matières dangereuses, devront figurer, a minima, les différentes familles de mention de dangers des substances, produits, matières ou déchets, lorsque ces mentions peuvent conduire à un classement au titre d'une des rubriques 4XXX de la nomenclature des installations classées. Pour les produits, matières ou déchets autres que les matières dangereuses, devront figurer, a minima, les grandes familles de produits, matières ou déchets, selon une typologie pertinente par rapport aux principaux risques présentés en cas d'incendie. Les stockages présentant des risques particuliers pour la gestion d'un incendie et de ses conséquences, tels que les stockages de piles ou batteries, figurent spécifiquement. Cet état est tenu à disposition du préfet, des services d'incendie et de secours, de l'inspection des installations classées et des autorités sanitaires, dans des lieux et par des moyens convenus avec eux à l'avance ;2. répondre aux besoins d'information de la population ; un état sous format synthétique permet de fournir une information vulgarisée sur les substances, produits, matières ou déchets présents au sein de chaque zone d'activités ou de stockage. Ce format est tenu à disposition du préfet à cette fin. L'état des matières stockées est mis à jour a minima de manière hebdomadaire et accessible à tout moment, y compris en cas d'incident, accident, pertes d'utilité ou tout autre événement susceptible d'affecter l'installation. Il est accompagné d'un plan général des zones d'activités ou de stockage utilisées pour réaliser l'état qui est accessible dans les mêmes conditions. Pour les matières dangereuses et les cellules liquides et solides liquéfiables combustibles, cet état est mis à jour, a minima, de manière quotidienne. Un recalage périodique est effectué par un inventaire physique, au moins annuellement, le cas échéant, de manière tournante. L'état des matières stockées est référencé dans le plan d'opération interne lorsqu'il existe. L'exploitant dispose, avant réception des matières, des fiches de données de sécurité pour les matières dangereuses, prévues dans le code du travail lorsqu'elles existent, ou tout autre document équivalent. Ces documents sont facilement accessibles et tenus en permanence à la disposition, dans les mêmes conditions que l'état des matières stockées. Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2022.
Constats : <p>Seule la cellule n°1 est louée depuis le 01/12/2025. Lors de l'inspection, le nouveau locataire était en train de décharger et de stocker les premières marchandises (plaques de plâtre). A ce stade, l'état des stocks n'est pas opportun.</p>
Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 : Plan d'Opération Interne

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe II Art. 23
Thème(s) : Risques accidentels, Plan d'Opération Interne
Prescription contrôlée : Pour tout entrepôt, un plan de défense incendie est établi par l'exploitant,
Constats : Le POI a été mis à jour et envoyé à l'Inspection des Installations Classées le 07/11/2025 par mail. Il intègre le nouveau bâtiment.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 : Émissions Sonores

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe II Art. 24.3
Thème(s) : Risques chroniques, Émissions Sonores
Prescription contrôlée : L'exploitant met en place une surveillance des émissions sonores de l'installation permettant d'estimer la valeur de l'émergence générée dans les zones à émergence réglementée. Les mesures sont effectuées selon la méthode définie en annexe de l'arrêté du 23 janvier 1997 susvisé. Ces mesures sont effectuées dans des conditions représentatives du fonctionnement de l'installation sur une durée d'une demi-heure au moins. Une mesure du niveau de bruit et de l'émergence est effectuée dans les trois mois suivant la mise en service de l'installation. Cette disposition n'est pas applicable pour les installations soumises à déclaration.
Constats : Étant donné que le premier locataire est entré dans l'entrepôt le 01/12/2025, un contrôle des émissions sonores ne serait pas représentatif. L'exploitant indique qu'il sera fait dans les 3 mois.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : L'exploitant doit fournir, dès réception, le rapport de contrôle des émissions sonores qui doit être réalisé dans les trois mois après l'introduction du premier locataire.
Type de suites proposées : Sans suite
Proposition de délais : 3 mois

N° 4 : Rejets Atmosphériques

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe Art. 9
Thème(s) : Risques chroniques, Rejets Atmosphériques
Prescription contrôlée : Les dispositions du premier et du troisième alinéa de l'article 3.2.5 de l'arrêté préfectoral n° 14/DCSE/IC/022 du 14 avril 2014 sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes : « L'exploitant fait effectuer au moins tous les 3 ans, par un organisme agréé par le ministre de l'environnement ou, s'il n'en existe pas, accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par un organisme signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la Coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation ou EA), une mesure du débit rejeté et des teneurs en O ₂ , NOx et CO dans les gaz rejetés à l'atmosphère.
Constats : Les rejets atmosphériques des chaudières ont été contrôlés par la société Bureau Veritas le 26/11/2025. Les résultats des analyses sont conformes à l'article 8 de l'arrêté préfectoral n°2021/DRIAT/UD77/167.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 5 : Dispositions Constructives

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Art. 15
Thème(s) : Risques accidentels, Certificat Non-Ruine
Prescription contrôlée : [...] Avant la mise en service de l'installation, l'exploitant transmet une étude démontrant que la construction réalisée permet d'assurer que la ruine d'un élément (murs, toiture, poteaux, poutres, mezzanines) suite à un sinistre n'entraîne pas la ruine en chaîne de la structure du bâtiment, notamment les cellules de stockage avoisinantes, ni de leurs dispositifs de compartimentage, ni l'effondrement de la structure vers l'extérieur de la cellule en feu.
Constats : Le 02/12/2025, l'exploitant a transmis par mail un dossier de justification réalisé le 25/07/2022 par la société SPIC des degrés de stabilité de la structure de l'entrepôt, à savoir : <ul style="list-style-type: none">• Poteaux principaux : 2h et 4h en murs CF4h ;• Poutres : 2h ;• Panneaux : 1/2 h et 2h une panne sur deux (sous poids propre) ;• Panneaux béton/cellulaire : 2h et 4h.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 6 : Exercices d'Évacuation

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Art. 23
Thème(s) : Risques accidentels, Exercice d'Évacuation Incendie
Prescription contrôlée : L'article 7.6.4.1 de l'arrêté préfectoral n° 14/DCSE/IC/022 du 14 avril 2014 est complété par les dispositions suivantes : « Dans le trimestre qui suit le début de l'exploitation de l'entrepôt (bâtiment MEAUX DC6), l'exploitant organise un exercice d'évacuation. Il est renouvelé au moins tous les six mois dans l'ensemble du site, sans préjudice des autres réglementations applicables. »
Constats : Le premier locataire est entré dans l'entrepôt le 01/12/2025. Selon l'exploitant, l'exercice d'évacuation sera réalisé dans le trimestre suivant.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : L'exploitant doit fournir à l'Inspection des Installations Classées le compte-rendu du premier exercice d'évacuation qui doit être réalisé dans le trimestre suivant l'introduction du locataire.
Type de suites proposées : Sans suite
Proposition de délais : 3 mois

N° 7 : Installations Électriques

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 14/04/2014, Art. 7.4.2
Thème(s) : Risques accidentels, Vérification des Installations Électriques
Prescription contrôlée : L'exploitant tient à la disposition de l'inspection des installations classées les éléments justifiant que ses installations électriques sont réalisées conformément aux règles en vigueur, entretenues en bon état et qu'elles sont vérifiées au minimum une fois par an par un organisme compétent. [...]
Constats : Les installations électriques ont été vérifiées par la société Alpes Contrôles le 28/01/2025 ; le rapport Q18 établi ne fait état d'aucune remarque. De même, le rapport Q19 établi par Alpes Contrôles suite à contrôle le 30/01/2025 ne fait état d'aucune remarque.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 8 : Matériels de Sécurité et de Lutte Contre l'Incendie

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 22/12/2021, Annexe, Art. 16
Thème(s) : Risques accidentels, Matériels de Sécurité et de Lutte Contre l'Incendie
Prescription contrôlée : [...] L'exploitant s'assure de la vérification périodique et de la maintenance des matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie conformément aux référentiels en vigueur. [...]
Constats : Les contrôles des poteaux d'incendie (PI), des RIA, du désenfumage, du sprinklage et des installations de protection contre la foudre ont été réalisés respectivement : <ul style="list-style-type: none">• PI : le 09/07/2025 par la société MADIS ; le débit simultané sur 5 poteaux est de 230m³/h alors qu'il devrait être de 300m³/h.• RIA : le 29/01/2025 par la société Atlantique Automatismes Incendie : 9 RIA sont hors service ;• Désenfumage : le 05/02/2025 par la société IDEA France : plusieurs exutoires nécessitent des réparations qui ont été réalisés par IDEA France le 13/10/2025 ;• Sprinklage : le 17/04/2025 par la société Atlantique Automatismes Incendie : pas de remarque ;• Installations de protection contre la foudre : le 20/01/2025 par la société 1G Foudre : le rapport fait état d'une non-conformité qui a été levée le 13/11/2025 par 1G Foudre. L'exploitant a adressé un Porter à Connaissance le 23 juillet 2023 à l'Inspection des Installations Classées pour demander une modification de la répartition des besoins en eau de défense extérieure contre l'incendie. Le dossier est en cours d'étude par l'Inspection des Installations Classées qui attend une confirmation écrite des explications données lors de l'inspection par l'exploitant et qui n'apparaissent pas dans ce Porter à Connaissance à savoir : <ul style="list-style-type: none">• Le site dispose de deux réseaux de PI distincts avec des débits distincts : l'un pour DC5 et l'autre pour DC6 ; les résultats n'étant pas conformes à ce qui est attendu par l'arrêté préfectoral, de nouvelles mesures pour les deux réseaux sont prévues ;• Les cellules 1, 2, 3 et 4a de DC6 stockeront des produits type 1510 et non 2662 et/ou 2663. Cela justifierait une catégorisation du risque de stockage dans les cellules en R2 plutôt que R3.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : Afin de valider que les débits des poteaux sont suffisants, l'exploitant doit justifier : <ul style="list-style-type: none">• Que le site dispose de deux réseaux de poteaux d'incendie distincts (l'un pour DC5 et l'autre pour DC6) avec des débits distincts suffisants et fournir les nouveaux résultats des mesures de débits simultanés sur 5 poteaux d'incendie pour les deux réseaux ;• De la catégorisation du risque de stockage dans les cellules 1, 2, 3 et 4a en R2 plutôt que R3. De plus, l'exploitant doit justifier de la réparation des 9 RIA hors service.
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Demande d'action corrective, Demande de justificatif à l'exploitant
Proposition de délais : 3 mois

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 03/08/2018, Annexe 1, Article 2.13

Thème(s) : Risques accidentels, Alimentation en combustible

Prescription contrôlée :

Les réseaux d'alimentation en combustible sont conçus et réalisés de manière à réduire les risques en cas de fuite, notamment dans des espaces confinés. Les canalisations sont en tant que de besoin protégées contre les agressions extérieures (corrosion, choc, température excessive...) et repérées par les couleurs normalisées.

Un dispositif de coupure, indépendant de tout équipement de régulation de débit, est placé à l'extérieur des bâtiments « ou du local » s'il y en a, pour permettre d'interrompre l'alimentation en combustible des appareils de combustion. Ce dispositif, clairement repéré et indiqué dans des consignes d'exploitation, est placé :

- Dans un endroit accessible rapidement et en toutes circonstances ;
- A l'extérieur et en aval du poste de livraison et/ou du stockage du combustible.

Il est parfaitement signalé, maintenu en bon état de fonctionnement et comporte une indication du sens de la manœuvre ainsi que le repérage des positions ouverte et fermée.

Dans les installations alimentées en combustibles gazeux, la coupure de l'alimentation de gaz est assurée par deux vannes automatiques redondantes, placées en série sur la conduite d'alimentation en gaz. Ces vannes sont asservies chacune à des capteurs de détection de gaz et un pressostat. Ces vannes assurent la fermeture de l'alimentation en combustible gazeux lorsqu'une fuite de gaz est détectée. « Ce dispositif vient s'ajouter au dispositif de coupure générale. »

[...]

Constats :

Suite à l'inspection, l'exploitant a fourni le rapport de l'inspection périodique des chaudières et des systèmes de chauffage réalisé le 26/11/2025 par la société Bureau Véritas. Ce dernier ne mentionne aucun écart vis-à-vis de l'arrêté ministériel du 24 juillet 2020 relatif au contrôle des chaudières.

Néanmoins, il n'est pas fait mention dans ce rapport de la présence des «deux vannes automatiques redondantes, placées en série sur la conduite d'alimentation en gaz, [...] vannes [...] asservies chacune à des capteurs de détection de gaz et un pressostat ».

Lors de la visite, l'inspection a constaté la présence d'un dispositif de coupure placé à l'extérieur du local, visible et accessible. Par contre, les deux vannes automatiques n'ont pas été aperçues et l'exploitant n'était pas en capacité de les montrer.

Les dispositions de l'annexe I de l'arrêté ministériel du 03 août 2018 relatif aux installations de combustion sont applicables aux installations classées soumises à déclaration au titre de la rubrique 2910 incluses dans un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'autorisation au titre d'une autre rubrique que la rubrique 2910 dès lors que ces installations ne sont pas régies par l'arrêté préfectoral d'autorisation. De fait, l'exploitant doit s'assurer que ses installations sont conformes.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

L'exploitant doit justifier que l'installation de combustion respecte les dispositions de l'annexe I de l'arrêté ministériel du 03 août 2018 relatif aux installations de combustion soumises à déclaration, et notamment la présence de deux vannes automatiques redondantes, placées en série sur la conduite d'alimentation en gaz, vannes asservies chacune à des capteurs de détection de gaz et un pressostat.

Type de suites proposées : Avec suites**Proposition de suites : Demande de justificatif à l'exploitant****Proposition de délais : 3 mois**

