PRÉFET
DU HAUT-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Grand Est

Service prévention des risques anthropiques
14 rue du Bataillon de Marche n°24
BP 10001
67050 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 08/04/2026

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 26/01/2026

Contexte et constats

Publié sur GÉORISQUES

Citivia

24 Rue Carl Hack
68100 Mulhouse

Références : 26-167_LG/AR
Code AIOT : 0006705090

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 26/01/2026 dans l'établissement Citivia implanté 13 Rue de Pfastatt - 68050 Mulhouse. L'inspection a été annoncée le 04/12/2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (https://www.georisques.gouv.fr/).

L'arrêté préfectoral du 25 mai 2021 impose à Citivia la mise en sécurité des parcelles section LD n° 95 (désormais parcelles 107 et 108), 96, 99 et 100, qui étaient comprises dans le périmètre de l'ancien site DMC et dont Citivia est propriétaire.
Dans ce périmètre, les parcelles suivantes ont déjà fait l'objet d'un PV de récolement :

- parcelle n° 96 section LD : rapport de l'Inspection valant procès-verbal de récolement daté du 15 juillet 2021, pour un usage résidentiel ;
- parcelles n° 99 section LD : rapport de l'Inspection valant procès-verbal de récolement daté du 25 juin 2025, pour un usage tertiaire ;
- parcelle n° 100 section LD : rapport de l'Inspection valant procès-verbal de récolement daté du 25 juin 2025, pour un usage récréatif de plein air (piste cyclable).

Par courrier daté du 23 octobre 2025, la société Citivia a transmis au préfet une demande de procès verbal de récolement pour la parcelle 107 section LD, où se situe le bâtiment 48, suite à la réalisation de diagnostic des sols et de travaux de réhabilitation.
L'objectif de la présente inspection est la vérification de la mise en sécurité et de la réhabilitation de la parcelle 107 section LD. En annexe, est joint un plan cadastral et les informations relatives à cette parcelle.
En ce qui concerne la parcelle 108 section LD (dernière parcelle du périmètre n'ayant pas fait l'objet d'un PV de récolement), il est prévu que des travaux de réhabilitation soient réalisés début 2027, lors de l'aménagement des voies publiques. A l'issue de ces travaux, Citivia transmettra à l'Inspection les éléments permettant de justifier de la compatibilité avec l'usage futur envisagé, afin qu'un procès-verbal de récolement puisse être établi.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- Citivia
- 13 Rue de Pfastatt 68050 Mulhouse
- Code AIOT : 0006705090
- Régime : Néant
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La société Dollfus Mieg et Cie (DMC) a exploité, sur le site de la rue de Pfastatt à Mulhouse, des ateliers de teinture de fils et des installations de combustion. Elle y a été autorisée par les arrêtés préfectoraux du 23 décembre 1976 et du 20 octobre 1995. En 2007, la société DMC a recentré ses activités sur une partie des parcelles initialement exploitées (site toujours en exploitation, par une autre société qui est DMC Creative World) et a par conséquent initié une procédure de cessation d'activité pour les terrains qu'elle libérait. Certaines parcelles, objet de la cessation d'activité, ont été vendues en 2007 à la Société d'Équipement de la Région Mulhouse - SERM (devenue Citivia). En 2009, la société DMC a été placée en liquidation judiciaire. La procédure de cessation d'activité n'a pas été menée à son terme par l'exploitant.

Le bâtiment 48, située sur la parcelle section LD n° 107, abritait à l'origine un atelier de blanchiment et de mercerisage qui a été exploité une quarantaine d'années (jusqu'en 1950). De 1950 à 2007, le bâtiment était utilisé pour le stockage de balles de cotons. Des cuves de stockage de lessive de soude étaient également présentes dans ce bâtiment. Au nord du bâtiment, en extérieur, des bassins de décantation étaient présents.

Contexte de l'inspection :

- Récolement

Thèmes de l'inspection :

- AN26 Libération foncier SSP
- Sites et sols pollués

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 ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Dossier de cessation d'activités	Code de l'environnement du 02/05/2013, article R.512-39-1	Sans objet
2	Mise en sécurité	Code de l'environnement du 02/05/2013, article R.512-39-1	Sans objet
3	Réhabilitation du site - compatibilité à l'usage futur	Code de l'environnement du 02/05/2013, article R. 512-39-3	Sans objet

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

Il a été constaté que le bâtiment 48 (parcelle 107 section LD) est occupé par divers sociétés exerçant des activités tertiaires (menuiserie artisanale, organisme de formation, bureau des douanes, salle de crossfit, etc.). Au niveau de l'extérieur du bâtiment, un parking a été aménagé. Citivia a justifié de la compatibilité de la parcelle 107 avec l'usage tertiaire (voir plan annexé au présent rapport).
L'inspection considère que les obligations en matière de réhabilitation ont été respectées sous réserve d'anomalies non visibles actuellement ou de désordres, non prévisibles aujourd'hui, liés à l'ancienne activité et qui se manifesteraient dans le futur. Les installations ne relèvent plus de la nomenclature des installations classées et le site relève donc désormais des pouvoirs de police du maire en matière de sécurité et de salubrité.
Le présent rapport vaut procès-verbal de récolement de travaux en référence à l'article R.512-39-3 du code de l'environnement, dans sa version antérieure au 1er juin 2022. Les parcelles concernées par ce procès-verbal sont celles présentées en annexe du présent rapport. Le présent procès-verbal de récolement est établi sur la base des éléments connus de l'administration lors de sa rédaction et ne peut être assimilé à un quitus. En application de l'article R. 512-39-4 du code de l'environnement, des prescriptions complémentaires peuvent être imposées s'il apparaît que les mesures de gestion réalisées s'avèrent insuffisantes pour garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du titre 1 du Livre V du code de l'environnement.
Par ailleurs, il est rappelé que dès lors qu'un nouvel usage est projeté ou qu'un projet modifie le schéma conceptuel (c'est-à-dire la source de pollution, les voies de transfert et/ou les enjeux), une étude des sols et des mesures de gestion de la pollution des sols devront être réalisées par le porteur de projet afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et le projet envisagé (article R. 556-1-I du code de l'environnement).
L'inspection propose de classer le terrain d'emprise en secteur d'information sur les sols dans l'objectif de garder la mémoire des activités industrielles ayant été exercées, des pollutions résiduelles et des merlons de confinement des terres polluées.
La parcelle 108 section LD (issue de la division de la parcelle 95), propriété de Citivia et aussi comprise dans le périmètre de l'ancien site DMC, n'est pas encore réhabilitée.

2-4) Fiches de constats

N° 1 **:** Dossier de cessation d'activités

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 02/05/2013, article R.512-39-1
Thème(s) : Situation administrative, Cessation d'activité
Prescription contrôlée : I. Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt au moins trois mois avant celui-ci. Ce délai est porté à six mois pour les installations visées à l'article R.512-35.
Constats : La société DMC a notifié la cessation d'activité d'une partie du site le 14 novembre 2007. Par la suite, la liquidation judiciaire de DMC a été prononcée le 18 février 2009. Le site a alors été scindé en 2 parties :

- l'une vendue à la SERM le 17 février 2007 (10 ha sur 17) ;
- l'autre au groupe BKC. Il a créé et installé la société DMC Creative World SAS sur sa portion, celle-ci bénéficie des arrêtés d'autorisation de l'ancienne société Dollfus Mieg et Cie.

La SERM (désormais dénommée Citivia), dans son courrier du 17 octobre 2013, a exprimé son souhait d'achever la cessation d'activité et a transmis une nouvelle notification de cessation.

Actuellement, les parcelles concernées par la cessation d'activité sont scindées en 3 parties dont l'une est de la propriété de Citivia, l'autre de Mulhouse Alsace Agglomération et la troisième de la Ville de Mulhouse.

La parcelle section LD n° 107, objet de la présente inspection, est de la propriété de Citivia.

Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 **:** Mise en sécurité

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 02/05/2013, article R.512-39-1

Thème(s) : Situation administrative, Cessation d'activité

Prescription contrôlée :

[...]
II. La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues pour assurer, dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site. Ces mesures comportent notamment :
1° L'évacuation des produits dangereux, et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, gestion des déchets présents sur le site ;
2° Des interdictions ou limitations d'accès au site ;
3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

III.-En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site déterminé selon les dispositions des articles R. 512-39-2 et R. 512-39-3.

Constats :

Il a été constaté que le bâtiment 48 a été réhabilité et est actuellement loué par Citivia à divers sociétés pour des activités tertiaires, telles que studios de photographie et de production vidéos, artisanat (menuiserie), salle de crossfit, organisme de formation continue pour adultes, bureau des douanes.
Lors de l'inspection, aucun produit dangereux ou déchets en lien avec les anciennes activités ICPE de l'ancien site DMC n'a été constaté.
Le propriétaire des parcelles a indiqué que l'évacuation des produits dangereux et déchets et le démantèlement des outils de production avaient été réalisés par DMC (ancien exploitant) avant la vente des parcelles.

Un parking a été aménagé sur les espaces extérieurs au nord du bâtiment 48, au droit des anciens bassins de décantation.

Plusieurs diagnostics environnementaux ont été menés successivement par plusieurs bureaux d'études sur la parcelle 107. La synthèse des résultats de ces diagnostics est :
> dans les sols :

- zone de pollution aux hydrocarbures C10-C40 (max 2 540 mg/kg MS) et au mercure (max 71,6 mg/kg MS), d'emprise limitée verticalement (1 à 2 mètres de profondeur) au droit du parking/voie de circulation situés à l'est du bâtiment 48 ;
- zone de pollution (10 m^2) au chrome (dont chrome hexavalent) au niveau de la dalle béton et des sols sous-jacents
- présence d'éléments traces métalliques supérieures au fond géochimique, notamment en partie sud.

> dans les gaz du sol sous le bâtiment : présence de benzène et de dichlorométhane ;
> dans l'air ambiant au niveau de l'atelier de menuiserie : présence de benzène et de dichlorométhane (inférieure aux valeurs limites d'exposition professionnelle).

Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 **:** Réhabilitation du site - compatibilité à l'usage futur

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 02/05/2013, article R. 512-39-3

Thème(s) : Risques chroniques, Sites et sols pollués

Prescription contrôlée :

I. - Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que l'arrêt libère des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage et que le ou les types d'usage futur sont déterminés, après application, le cas échéant, des dispositions de l'article R. 512-39-2, l'exploitant transmet au préfet dans un délai fixé par ce dernier un mémoire précisant les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 compte tenu du ou des types d'usage prévus pour le site de l'installation. Les mesures comportent notamment :
1° Les mesures de maîtrise des risques liés aux sols éventuellement nécessaires ;
2° Les mesures de maîtrise des risques liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées, selon leur usage actuel ou celui défini dans les documents de planification en vigueur ;
3° En cas de besoin, la surveillance à exercer ;
4° Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par l'exploitant pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage.
Pour les installations visées à la section 8 du chapitre V du présent titre, le mémoire contient en outre l'évaluation et les propositions de mesures mentionnées à l'article R. 515-75.
II. - Au vu notamment du mémoire de réhabilitation, le préfet détermine, s'il y a lieu, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 512-31, les travaux et les mesures de surveillance nécessaires. Ces prescriptions sont fixées compte tenu de l'usage retenu en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.
III. - Lorsque les travaux prévus dans le mémoire ou prescrits par le préfet sont réalisés, l'exploitant en informe le préfet.
L'inspecteur des installations classées constate par procès-verbal la réalisation des travaux. Il transmet le procès-verbal au préfet qui en adresse un exemplaire à l'exploitant ainsi qu'au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain.

Constats :

Le rapport n° R68-25054.A-V2 du 09 septembre 2025 rédigé par Perl Environnement synthétise les

travaux de réhabilitation réalisés et analyse la compatibilité avec l'usage constaté.

Au niveau des anciens bassins de décantation, des travaux de curage des boues de décantation et d'excavation de terres polluées ont été réalisés respectivement en 1995 et 2011. Les terres excavées ont été stockées en trois merlons de confinement avec complexe géosynthétique, dont deux se situent au droit de la parcelle 107.
Lors de la présente inspection, il a été constaté la présence de ces merlons. L'emplacement de ces merlons est indiqué sur le plan en annexe du présent rapport.

La pollution au chrome (dont chrome hexavalent) identifiée au niveau de la dalle béton au droit du bâtiment 48 a fait l'objet d'une excavation et d'une évacuation hors site.

Une campagne de contrôle de la qualité de l'air intérieur a été réalisée dans le bâtiment 48, dans des locaux occupés par des activités tertiaires. Les paramètres analysés étaient le TPH, les COHV, les BTEX et le mercure.
Les analyses sur l'air ambiant montrent des dépassements en benzène et en dichlorométhane pour les deux campagnes de mesure, au niveau du bureau de la menuiserie. Ces campagnes ont été complétées par une mesure des gaz du sol au droit de la menuiserie. Le bureau d'études conclut que la quantité de dichlorométhane présent dans les gaz du sol est bien moindre par rapport à la quantité retrouvée dans l'air ambiant du bâtiment. Il conclut donc que le dépassement en dichlorométhane identifié dans l'air ambiant au niveau du bureau de la menuiserie n'est pas lié à une pollution du sol.

Le rapport du bureau d'études conclut à la compatibilité de la parcelle 107 avec un usage tertiaire.
Le bureau d'études recommande la mise en place de mesures simples pour améliorer la qualité de l'air intérieur au droit du bureau (entretien du circuit de ventilation, aération des locaux, purification de l'air).
Il propose aussi le classement de la parcelle en secteur d'information sur les sols (SIS), afin de conserver la mémoire des pollutions résiduelles retrouvées dans les sols et de la présence des merlons de terres polluées issues des travaux de réhabilitation.

Type de suites proposées : Sans suite