

Unité départementale du Haut-Rhin
DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT
2 PLACE DU GENERAL DE GAULLE
CS 71354
68100 Mulhouse

Metz, le 09/06/2026

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 15/04/2026

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE

112 avenue KLEBER
75116 Paris

Références : 0003013111_2026_04_15_UIRE_Ensisheim_VI_SuivEch_PPE
Code AIOT : 0003013111

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 15/04/2026 dans l'établissement UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE implanté 11 avenue de l'Europe 68190 Ensisheim. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

L'Inspection s'est tenu dans le cadre du suivi des suites de la précédente inspection du 30 septembre 2025 et notamment pour vérifier la conformité à l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2025 portant mise en demeure.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE

- 11 avenue de l'Europe 68190 Ensisheim
- Code AIOT : 0003013111
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

Union Investment Real Estate exploite sous forme de location, un entrepôt constitué de deux bâtiments logistiques situés à Ensisheim.

Au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), elle est autorisée par Arrêté Préfectoral du 27 mai 2019, à exploiter deux entrepôts (4 cellules chacun - volume maxi de stockage de 1 119 000 m³).

Contexte de l'inspection :

- Suite à mise en demeure

Thèmes de l'inspection :

- Plans d'urgence

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
5	Conditions de stockage	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 9	Demande de justificatif à l'exploitant	1 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	Réalisation d'exercice plan de défense incendie	AP de Mise en Demeure du 27/11/2025, article 2	Levée de mise en demeure
2	Contenu du plan de défense incendie	AP de Mise en Demeure du 27/11/2025, article 3	Levée de mise en demeure
3	Premiers Prélèvements Environnement aux	AP de Mise en Demeure du 27/11/2025, article 3	Levée de mise en demeure
4	Portes coupe-feu des locaux de charge	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II Point 17	Sans objet

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

Considérant la mise à jour du plan de défense contre l'incendie (PDI) et la mise en place des dispositions permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux, il est proposé de lever la mise en demeure.

Toutefois l'inspection a constaté la persistance de certains manquements dans le PDI qu'il convient de compléter suivant les constats précisés ci dessous et de transmettre à l'Inspection sous un délai d'un mois. L'Inspection attend également la transmission sous ce même délai des justificatifs demandés au constat n°5.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Réalisation d'exercice plan de défense incendie

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 27/11/2025, article 2
Thème(s) : Risques accidentels, Lutte contre l'incendie
Prescription contrôlée : Sous 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, l'exploitant respecte les dispositions suivantes du point 13 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 susvisé. Celles-ci sont les suivantes : <i>"Dans le trimestre qui suit le début de l'exploitation de tout entrepôt soumis à un enregistrement ou à autorisation, l'exploitant organise un exercice de défense contre l'incendie. Cet exercice est renouvelé au moins tous les trois ans. Les exercices font l'objet de comptes rendus qui sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées et conservés au moins quatre ans dans le dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe."</i>
Constats : L'Inspection a pu consulter le compte rendu de l'exercice du 30 janvier 2026. Celui ci a consisté en une simulation de départ de feu dans le local de charge B3. Parmi les actions réalisées, l'Inspection note : - alerte de l'encadrement puis déclenchement de l'alerte incendie ; - évacuation du personnel dans le bâtiment B ; - fermeture des accès au site et alerte aux secours ; - simulation de coupures des utilités et vérification de l'arrêt de la pompe de relevage ; - appel du prestataire pour les prélèvements. L'Inspection relève que le bâtiment A n'a pas été associé à cet exercice. L'exploitant a justifié par un mouvement social et donc l'absence de personnel au sein du bâtiment A. L'exploitant a indiqué vouloir procéder à un exercice similaire sur le bâtiment A. L'Inspection rappelle la nécessité d'associer l'ensemble du personnel présent sur site pour mettre en place les automatismes et vérifier les procédures à l'échelle du site. Considérant que l'exploitant a organisé un exercice de défense contre l'incendie, il est proposé à Monsieur le Préfet de lever la mise en demeure.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : Il est attendu que l'exploitant transmette la date prévue pour l'exercice dans le bâtiment A et qu'il fournisse dans un deuxième temps le compte rendu de cet exercice.

Type de suites proposées : Sans suite
Proposition de suites : Levée de mise en demeure

N° 2 : Contenu du plan de défense incendie

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 27/11/2025, article 3
Thème(s) : Risques accidentels, Plan d'urgences
Prescription contrôlée : Sous 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, l'exploitant respecte les dispositions suivantes du point 23 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 susvisé. Celles-ci sont les suivantes : <i>"Pour tout entrepôt, un plan de défense incendie est établi par l'exploitant, en se basant sur les scénarios d'incendie les plus défavorables d'une unique cellule.</i> <i>L'alinéa précédent est applicable à compter du 31 décembre 2023 pour les entrepôts existants ou dont la déclaration ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement est antérieur au 1er janvier 2021, soumis à déclaration ou enregistrement, lorsque ces entrepôts n'étaient pas soumis à cette obligation par ailleurs.</i> - les schémas d'alarme et d'alerte décrivant les actions à mener à compter de la détection d'un incendie (l'origine et la prise en compte de l'alerte, l'appel des secours extérieurs, la liste des interlocuteurs internes et externes) ; - l'organisation de la première intervention et de l'évacuation face à un incendie en périodes ouvrées ; - les modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en périodes ouvrées et non ouvrées, y compris, le cas échéant, les mesures organisationnelles prévues au point 3 de la présente annexe ; - la justification des compétences du personnel susceptible, en cas d'alerte, d'intervenir avec des extincteurs et des robinets d'incendie armés et d'interagir sur les moyens fixes de protection incendie, notamment en matière de formation, de qualification et d'entraînement ; - les plans d'implantation des cellules de stockage et murs coupe-feu ; - les plans et documents prévus aux points 1.6.1 et 3.5 de la présente annexe ; - le plan de situation décrivant schématiquement l'alimentation des différents points d'eau ainsi que l'emplacement des vannes de barrage sur les canalisations, et les modalités de mise en œuvre, en toutes circonstances, de la ressource en eau nécessaire à la maîtrise de l'incendie de chaque cellule ; - la description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique, s'il existe, et le cas échéant l'attestation de conformité accompagnée des éléments prévus au point 28.1 de la présente annexe ; - s'il existe, les éléments de démonstration de l'efficacité du dispositif visé au point 28.1 de la présente annexe ; - la description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique, s'il existe ; - la localisation des commandes des équipements de désenfumage prévus au point 5 ; - la localisation des interrupteurs centraux prévus au point 15, lorsqu'ils existent ; - les dispositions à prendre en cas de présence de panneaux photovoltaïques ; - les mesures particulières prévues au point 22. <i>Il prévoit en outre les modalités selon lesquelles les fiches de données de sécurité sont tenues à disposition du service d'incendie et de secours et de l'inspection des installations classées et, le cas échéant, les précautions de sécurité qui sont susceptibles d'en découler.</i> <i>Le plan de défense incendie ainsi que ses mises à jour son transmis aux services d'incendie et de secours.</i> <i>Ce plan de défense incendie est inclus dans le plan d'opération interne s'il existe. Il est tenu à jour.</i>

[...]"

Constats :

Lors de l'Inspection du 30 septembre 2025, il avait été constaté l'absence de plusieurs éléments :
"Il a été constaté l'absence d'un certain nombre de points listés dans la prescription précitée, notamment :

- l'organisation de la première intervention et de l'évacuation face à un incendie en périodes ouvrées ;*
- les modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en périodes ouvrées et non ouvrées ;*
- la justification des compétences du personnel susceptible, en cas d'alerte, d'intervenir avec les moyens de lutte contre l'incendie ;*
- les plans des réseaux d'eau (point 1.6.1) ;*
- les plans et documents prévus au point 3.5 (plan des locaux avec risques et consignes d'accès) ;*
- les documents associées au système d'extinction automatique (description, certificat de conformité) ;*
- les mesures particulières en cas d'indisponibilité du système d'extinction automatique.*

Par ailleurs, d'autres points apparaissent incomplets voir erronés, notamment le plan de situation décrivant l'alimentation des différents points d'eau ainsi que la description des moyens de lutte contre l'incendie (page 48)."

Sur le Plan de Défense Incendie mis à jour le 22 janvier 2026, l'Inspection note :

- l'ajout des procédures d'organisation de la première intervention et de l'évacuation, des modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en heure ouvrées et hors heures ouvrées ;
- la mention de la disponibilité des justifications de compétences du personnel au sein des locaux des locataires ;
- l'ajout des plans des réseaux d'eau en annexe, des plans localisant les risques ;
- l'ajout des éléments concernant le sprinklage (description et plan du système, procédure en cas d'indisponibilité du système, ...) ;
- la persistance de l'absence de la procédure d'information/communication entre le bâtiment A et le bâtiment B ;
- la persistance d'incohérence sur la descriptions des moyens de lutte contre l'incendie (page 47) ;
- l'ajout de la procédure panneaux photovoltaïque qu'il conviendrait de compléter et de préciser qui est en charge de la mise en oeuvre des actions.

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

Considérant que l'ensemble des items réglementaires figure dans le PDI, il est proposé de lever la mise en demeure. Toutefois, il est attendu que l'exploitant complète le PDI en prenant en compte l'ensemble des remarques de l'Inspection précisées ci-dessus : il transmettra le document à jour sous 1 mois.

Type de suites proposées : Sans suite

Proposition de suites : Levée de mise en demeure

N° 3 : Premiers Prélèvements Environnementaux

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 27/11/2025, article 3

Thème(s) : Risques accidentels, Plans d'urgence

Prescription contrôlée :

Sous 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, l'exploitant respecte les dispositions suivantes du point 23 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 susvisé.

Celles-ci sont les suivantes :

"[...]

Pour les sites à autorisation, le plan de défense incendie comporte également les dispositions permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux, à l'intérieur et à l'extérieur du site, lorsque les conditions d'accès aux milieux le permettent. Il précise :

- les substances recherchées dans les différents milieux et les raisons pour lesquelles ces substances et ces milieux ont été choisis,*
- les équipements de prélèvement à mobiliser, par substance et milieux,*
- les personnels compétents ou organismes habilités à mettre en oeuvre ces équipements et à analyser les prélèvements selon des protocoles adaptés aux substances recherchées.*

L'exploitant justifie de la disponibilité des personnels ou organismes et des équipements dans des délais adéquats en cas de nécessité. Les équipements peuvent être mutualisés entre plusieurs établissements sous réserve que des conventions le prévoyant explicitement, tenues à disposition de l'inspection des installations classées, soient établies à cet effet et que leur mise en oeuvre soit compatible avec les cinétiques de développement des phénomènes dangereux.

Dans le cas de prestations externes, les contrats correspondants le prévoyant explicitement sont tenus à disposition de l'inspection des installations classées.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2022."

Constats :

L'Inspection a pu consulter les documents suivants :

- Plan de Défense Incendie Bâtiments A & B (ref CACICE220686/RACICE220686-06) datant du 22/01/26 ;
- Stratégie de prélèvements environnementaux en cas d'accident (ref T252012072) datant du 12/12/2025 ;
- Contrat d'Astreinte (ref 3128424).

L'Inspection note :

- que l'analyse, la stratégie et la mise en oeuvre des premiers prélèvements environnementaux est assurée par un organisme membre du RIPA (Réseau des Intervenants en Situation Post-Accidentelle) ;
- que le contrat est en vigueur depuis décembre 2025 ;
- que, par sondage, les substances choisies sont cohérentes avec les produits stockés dans l'entrepôt et avec les guides reconnus par le ministère ;
- que le plan de défense incendie (page 51) mentionne le numéro d'astreinte et liste les substances à rechercher par matrice, les équipements ainsi que des points de prélèvement pré-identifiés. L'inspection pointe cependant qu'il conviendrait d'ajouter les justifications sur le choix des substances afin d'identifier en cas d'incendie quelles substances seraient prédominantes suivant la zone incriminée.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :
Considérant la mise en place de la stratégie de premiers prélèvements environnementaux, il est proposé de lever la mise en demeure. Toutefois il est attendu que le PDI mentionne les raisons pour lesquelles les substances ont été choisies : l'exploitant transmettra le document à jour sous 1 mois.
Type de suites proposées : Sans suite
Proposition de suites : Levée de mise en demeure

N° 4 : Portes coupe-feu des locaux de charge

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II Point 17
Thème(s) : Risques accidentels, Portes coupe-feu
Prescription contrôlée : S'il existe un local de recharge de batteries des chariots automoteurs, il est exclusivement réservé à cet effet et est, soit extérieur à l'entrepôt, soit séparé des cellules de stockage par des parois et des portes munies d'un ferme-porte, respectivement de degré au moins REI 120 et EI2 120 C (Classe de durabilité C2 pour les portes battantes).
Constats : Lors de l'Inspection du 30 septembre 2025, il avait été constaté que les portes coupe-feu entre les locaux de charge et les cellules 3 et 4 du bâtiment B étaient bloquées en position ouverte, ce qui remettait en question la classification EI 2 120C. L'exploitant avait transmis par courrier du 16 décembre les preuves photo du dégagement des portes. Lors de l'Inspection du 15 avril 2026, il a été constaté qu'aucun élément n'entravait la fermeture des portes.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 5 : Conditions de stockage

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 9
Thème(s) : Risques accidentels, Conditions de stockage
Prescription contrôlée : [...] Les matières stockées en vrac sont par ailleurs séparées des autres matières par un espace minimum de 3 mètres sur le ou les côtés ouverts. Une distance minimale de 1 mètre est respectée par rapport aux parois et aux éléments de structure ainsi que la base de la toiture ou le plafond ou tout système de chauffage et d'éclairage. [...]
Constats : Il a été constaté le stockage de matières combustibles contre les parois dans les deux bâtiments. Au sein de la cellule B4, des palettes en bois étaient stockées contre le mur Sud. L'exploitant a

transmis par mail les photos montrant un décalage entre le mur et le stockage en masse de palettes.

Au niveau du bâtiment A dans les cellules 2 et 3, il a été constaté la présence de pneus au niveau des parois des quais côté Est. Cette configuration de stockage n'est pas prévue dans les modélisations Flumilog présentes dans le Plan de Défense Incendie du site.

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

Il est attendu que l'exploitant justifie que l'augmentation de son stockage de pneu et la nouvelle configuration (stockage au niveau des quais) n'est pas de nature à modifier les phénomènes dangereux identifiés ; l'exploitant transmet sous 1 mois des modélisations Flumilog commentées justifiant l'absence de nouveaux dangers et la limitation des flux thermiques au sein de l'emprise du site.

Le cas échéant, il est attendu à ce que les conditions de stockage soient conformes au dossier initial.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Demande de justificatif à l'exploitant

Proposition de délais : 1 mois