

Unité départementale du Rhône  
63 avenue Roger Salengro  
69100 Villeurbanne

Villeurbanne, le 06/05/2025

## Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 03/04/2025

### Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

#### **PRINCIPAL REAL ESTATE**

Immeuble Silex 1 - 7e étage  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon

Références : UDR\_TESSP\_25-179\_RP  
Code AIOT : 0010600309

#### **1) Contexte**

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 03/04/2025 dans l'établissement PRINCIPAL REAL ESTATE implanté ZAC du Bois Chevrier 69780 Toussieu. L'inspection a été annoncée le 18/02/2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques ( <https://www.georisques.gouv.fr/> ).

#### **Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :**

- PRINCIPAL REAL ESTATE
- ZAC du Bois Chevrier 69780 Toussieu
- Code AIOT : 0010600309
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La société PRINCIPAL REAL ESTATE spezialfondsgesellschaft Mbh est autorisée par arrêté préfectoral du 8 mars 2004 (modifié) à exploiter un site comprenant 2 entrepôts logistiques dans la ZAC du bois Chevrier de la commune de Toussieu.

Le site est soumis à autorisation au titre de la rubrique 4331-1 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à enregistrement au titre de la rubrique 1510-2-b et à déclaration au titre des rubriques 2910-A-2, 2925-1, 4320-2 et 4330-2.

La société Cushman est mandatée par la société PRINCIPAL REAL ESTATE spezialfondsgesellschaft Mbh pour assurer la gestion des 2 bâtiments.

Le bâtiment I est composé de 4 cellules occupées par un locataire

Le bâtiment II n'était pas occupé le jour de la visite, sans présence de quelconque stockage.

### **Contexte de l'inspection :**

- Suite à mise en demeure

### **Thèmes de l'inspection :**

- Risque incendie

## **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 Madame la Préfète ; 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 Madame la Préfète, 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	Si le point de contrôle provient d'une <u>précédente</u> inspection : suite(s) qui avai(ent) été donnée(s)	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente</u> inspection <sup>(1)</sup>	Proposition de délais
2	Système d'extinction automatique	AP de Mise en Demeure du 25/07/2022, article 1	Avec suites, Mise en demeure, respect de prescription	Demande de justificatif à l'exploitant, Demande d'action corrective	6 mois
3	Rétention eaux d'extinction incendie	AP de Mise en Demeure du 20/03/2024, article 1	Avec suites, Mise en demeure, respect de prescription	Demande d'action corrective, Demande de justificatif à l'exploitant	6 mois
5	Plan de défense incendie	Arrêté Ministériel du 17/04/2017, article Annexe II point 23	/	Demande d'action corrective	6 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	Si le point de contrôle provient d'une <u>précédente</u> inspection : suite(s) qui avai(ent) été donnée(s)	Autre information
1	Etat des stocks	AP de Mise en Demeure du 25/07/2022, article 1	Avec suites, Mise en demeure, respect de prescription	Levée de mise en demeure
4	Flux thermiques	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe VIII	/	Sans objet

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

L'exploitant dispose d'un état des stocks réglementaire, aussi l'inspection propose à Madame la Préfète de lever le point 1 de l'article 1 (état des stocks) de la mise en demeure du 25/07/2022.

L'exploitant doit encore :

- réaliser les travaux nécessaires pour disposer du volume de rétention des eaux d'extinction incendie pour les deux entrepôts (commande présentée) et transmettre les justificatifs à l'inspection, conformément à la mise en demeure 20/03/2024;
- réaliser les travaux nécessaires pour lever le point de non conformité identifié en 2021 sur le système sprinkler (commande présentée), conformément à la mise en demeure du 25/07/2022 (point 2 de l'article 1) ;
- finaliser son plan de défense incendie et le transmettre aux services de secours.

Enfin, l'exploitant devra en cas de stockage de liquides inflammables où d'aérosols réaliser un porter à connaissance relatif aux modifications de stockages avec mise à jour de l'étude des flux thermiques.

## 2-4) Fiches de constats

### N° 1 : Etat des stocks

<b>Référence réglementaire :</b> AP de Mise en Demeure du 25/07/2022, article 1
<b>Thème(s) :</b> Risques accidentels, Action Régionale risque Incendie
<b>Point de contrôle déjà contrôlé :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• lors de la visite d'inspection du 01/02/2024</li><li>• type de suites qui avaient été actées : Avec suites</li><li>• suite(s) qui avai(en)t été actée(s) : Mise en demeure, respect de prescription</li><li>• date d'échéance qui a été retenue : 16/04/2024</li></ul>
<b>Prescription contrôlée :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'exploitant prend toutes les dispositions nécessaires afin d'avoir un état des stocks permettant de connaître les quantités de produits stockés par rubrique ICPE, leur localisation ainsi qu'un accès aux fiches de données de sécurité des produits présents.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- Un accès rapide et aisé à cet état des stocks devra être prévu afin de pouvoir le communiquer au</li></ul>

<p>préfet, aux services d'incendie et de secours, à l'inspection des installations classées ou aux autorités sanitaires en cas d'incident/accident ;</p>
<p><b>Constats :</b></p> <p>Lors de la présente visite, l'exploitant présente un état des stocks du jour pour le bâtiment I. L'inspection réalise un contrôle de cohérence pour la cellule 3 qui s'avère correct. Après la visite l'exploitant a transmis un état des stocks corrigé qui mentionne les dénominations génériques des produits stockés.</p> <p>L'exploitant indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'état des stocks est accessible depuis internet ;</li> <li>- l'outil utilisé pour réaliser l'état des stocks mentionne, le cas échéant, les mentions de dangers des produits concernés ;</li> <li>- l'état des stocks est actualisé chaque semaine (en l'absence pour le moment de stockage de produits dangereux)</li> </ul> <p><b>L'inspection propose à Madame la Préfète de lever la mise en demeure sur ce point</b></p>
<p><b>Type de suites proposées :</b> Sans suite</p>
<p><b>Proposition de suites :</b> Levée de mise en demeure</p>

**N° 2 : Système d'extinction automatique**

<p><b>Référence réglementaire :</b> AP de Mise en Demeure du 25/07/2022, article 1</p>
<p><b>Thème(s) :</b> Risques accidentels, Action Régionale risque Incendie</p>
<p><b>Point de contrôle déjà contrôlé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lors de la visite d'inspection du 01/02/2024</li> <li>• type de suites qui avaient été actées : Avec suites</li> <li>• suite(s) qui avai(en)t été actée(s) : Mise en demeure, respect de prescription</li> <li>• date d'échéance qui a été retenue : 16/08/2024</li> </ul>
<p><b>Prescription contrôlée :</b></p> <p>L'exploitant justifie la levée des constats relevés lors des dernières vérifications des installations de sprinklage dans les bâtiments 1 et 2 [rapport de vérification MINIMAX du 19/10/2021 pour le bâtiment 1 et du 12/03/2022 pour le bâtiment 2]</p>
<p><b>Constats :</b></p> <p>Avant la présente visite l'exploitant a transmis le rapport de vérification du système sprinkler réalisé le 19/09/2024, puis après la visite celui réalisé le 08/04/2025.</p> <p>L'inspection constate qu'il figure toujours une non-conformité pour les bureaux du bâtiment I datant de 2021, alors que la mise en demeure du 25/07/2022 portait entre autre sur sa levée. Par courriel du 25/04/2025, l'exploitant a envoyé une photo montrant qu'il a affiché des pancartes interdisant le stockage dans les locaux concernés par la non-conformité. Par courriel du 05/05/2025, l'exploitant a envoyé la commande du 05/05/2025 passée à la société Minimax pour lever les non-conformités identifiées dans le rapport de vérification du système sprinkler du 08/04/2025.</p>

<p><b>Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :</b></p> <p>L'inspection demande à l'exploitant sous 6 mois de réaliser les travaux nécessaires à la levée de la non-conformité datant de 2021 sur le système sprinkler du bâtiment I, conformément à la mise en demeure du 25/07/2022 (point 2 de l'article 1) ; et de lui transmettre le prochain rapport de vérification semestriel (de fin 2025) du système sprinkler pour le bâtiment I.</p>
<p><b>Type de suites proposées :</b> Avec suites</p>
<p><b>Proposition de suites :</b> Demande de justificatif à l'exploitant, Demande d'action corrective</p>
<p><b>Proposition de délais :</b> 6 mois</p>

**N° 3 : Rétention eaux d'extinction incendie**

<p><b>Référence réglementaire :</b> AP de Mise en Demeure du 20/03/2024, article 1</p>
<p><b>Thème(s) :</b> Risques accidentels, Action Régionale risque Incendie</p>
<p><b>Point de contrôle déjà contrôlé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lors de la visite d'inspection du 01/02/2024</li> <li>• type de suites qui avaient été actées : Avec suites</li> <li>• suite(s) qui avai(en)t été actée(s) : Mise en demeure, respect de prescription</li> <li>• date d'échéance qui a été retenue : 20/03/2025</li> </ul>
<p><b>Prescription contrôlée :</b></p> <p>La société PRINCIPAL REAL ESTATE est mise en demeure pour son site implanté ZAC du Bois Chevrier à Toussieu de disposer, sous 12 mois, du volume de confinement des eaux d'extinction incendie conforme au point 4.7.4 de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 8 mars 2004 modifié, et de transmettre à l'inspection des installations classées tout document le justifiant</p> <p>Point 4.7.4 de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 8 mars 2004 modifié :  Les éventuelles eaux d'extinction d'incendie sont récupérées dans une rétention de 1723 m3 minimum par bâtiment. Cette rétention est obtenue au niveau des quais de chargement et de déchargement tout autour des bâtiments. Une vanne d'isolement équipe chaque point de raccordement au réseau et empêche l'écoulement des eaux d'extinction d'incendie vers l'extérieur.</p>
<p><b>Constats :</b></p> <p>Lors de la présente visite, l'exploitant présente la commande passée pour les travaux nécessaires à la réalisation d'une rétention des eaux d'extinction incendie pour chacun des deux entrepôts. Le mode de rétention sera identique pour les deux entrepôts, à savoir d'une part dans le bâtiment et d'autre part dans les quais.</p> <p>L'exploitant a prévu de faire réaliser des relevés de géomètres pour justifier des volumes de rétention.</p> <p>Lors de la visite, l'inspection émet des doutes sur l'étanchéité du sol au niveau des piliers en béton</p>

présents dans les bâtiments.

L'inspection constate la présence de vannes martellières pour les deux entrepôts avec leur clé de manœuvre facilement accessible. Par contre il est indiqué sur l'une des vannes du bâtiment I un sens de fermeture et d'ouverture identique.

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

L'inspection demande à l'exploitant, sous 6 mois, de réaliser les travaux nécessaires pour disposer des capacités de rétentions réglementaires pour les bâtiments I et II conformément à la mise en demeure 20/03/2024 ; et de lui transmettre les justificatifs des travaux réalisés précisant notamment les capacités de rétentions disponibles pour chacun des deux bâtiments (relevés topographiques et justification de l'étanchéité de la dalle au niveau des piliers en béton).

L'inspection demande à l'exploitant sous 2 mois d'identifier clairement le sens de fermeture des vannes martellières.

**Type de suites proposées :** Avec suites

**Proposition de suites :** Demande d'action corrective, Demande de justificatif à l'exploitant

**Proposition de délais :** 6 mois

**N° 4 : Flux thermiques**

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe VIII

**Thème(s) :** Risques accidentels, Flux thermiques

**Prescription contrôlée :**

1. Étude des effets thermiques

L'exploitant élabore avant le 1er janvier 2023 pour les installations à enregistrement (...) une étude visant à déterminer les distances correspondant à des effets thermiques en cas d'incendie de 8 kW/m<sup>2</sup>. Les distances sont au minimum soit celles calculées, à hauteur de cible ou à défaut à hauteur d'homme, pour chaque cellule en feu prise individuellement par la méthode FLUMILOG compte-tenu de la configuration du stockage et des matières susceptibles d'être stockées (référéncée dans le document de l'INERIS "Description de la méthode de calcul des effets thermiques produits par un feu d'entrepôt", partie A, réf. DRA-09-90 977-14553A) si les dimensions du bâtiment sont dans son domaine de validité, soit celles calculées par des études spécifiques dans le cas contraire. Cette étude est tenue à la disposition de l'inspection des installations classées, et pour les installations soumises à déclaration, des organismes de contrôle.

2. Mesures à prendre

Lorsque l'étude précitée met en évidence des effets thermiques supérieurs à 8 kW/m<sup>2</sup> en limite de site, l'exploitant met en place (...)

**Constats :**

Lors de la présente visite, l'exploitant présente l'étude des flux thermiques réalisée par Noveo Consulting le 21/09/2023. Les modélisations ont été réalisées avec les palettes types 1510 et 2662. L'étude montre des flux thermiques supérieurs à 8 kW/m<sup>2</sup> hors du site. Ces flux sont inscrits en zones Nz1 (soumis à un risque technologique rapproché) et N (zones naturelles et forestières) du PLU de la commune de Toussieu.

Aucune modélisation n'a été réalisée avec des liquides inflammables alors que le site est à :

- autorisation pour la rubrique 4331 Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3,

- déclaration pour les rubriques 4320 Aérosols extrêmement inflammables et 4330 Liquides inflammables de catégorie 1.

L'exploitant indique qu'il n'est pas prévu pour le moment de stockages de liquides inflammables où d'aérosols.

L'inspection considère que l'exploitant n'a pas à mettre en œuvre de mesures particulières pour contenir les flux thermiques supérieurs à 8 kW/m<sup>2</sup> dans le site compte tenu qu'il sont déjà pris en compte dans le PLU de la commune de Toussieu.

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

**L'inspection demande à l'exploitant en cas de stockage de liquides inflammables où d'aérosols de réaliser un porter à connaissance (ddpp-pe@rhone.gouv.fr) relatif aux modifications de stockages avec mise à jour de l'étude des flux thermiques.**

**Type de suites proposées :** Sans suite

**N° 5 : Plan de défense incendie**

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 17/04/2017, article Annexe II point 23

**Thème(s) :** Risques accidentels, Stratégie incendie

**Prescription contrôlée :**

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.

Le plan de défense incendie comprend :

- « 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 ;

(...)

Le plan de défense incendie ainsi que ses mises à jour sont transmis aux services d'incendie et de secours

(...)

<b>Constats :</b>  Lors de la présente visite, l'exploitant indique que les plans de défense incendie des deux entrepôts sont en cours d'élaboration. Ces documents ont été envoyés à l'inspection avant la visite. L'inspection constate sur ces documents en cours d'élaboration que la légende du plan des réseaux n'est pas lisible.
<b>Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :</b>  L'inspection demande à l'exploitant, sous 6 mois, de finaliser les plans de défense incendie des deux entrepôts et de les transmettre aux services d'incendie et de secours (gacr@sdmis.fr)
<b>Type de suites proposées :</b> Avec suites
<b>Proposition de suites :</b> Demande d'action corrective
<b>Proposition de délais :</b> 6 mois