



**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
14 rue de l'Aluminium
77547 Savigny-Le-Temple

Savigny-Le-Temple, le 20 MARS 2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 10 février 2025

Contexte et constats

Publié sur **GÉORISQUES**

Etex France Building Performance SA

1 rue du Château Gaillard
77122 Monthyon

Références : E25 - OF14

Code AIOT : 0006513363

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 10 février 2025 de l'établissement anciennement exploité par la société ETEX FRANCE BUILDING PERFORMANCE implanté 1 rue du Château Gaillard sur la commune de MONTHYON (77122). L'inspection a été annoncée le 06 février 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 :

- Etex France Building Performance SA
- 1 rue du Château Gaillard - 77122 Monthyon
- Code AIOT : 0006513363
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La société ETEX FRANCE BP était régulièrement autorisée par arrêté préfectoral n° 68 DAGR 2IC 265 du 30 juillet 1968 à exploiter une usine de production de plâtre et d'enduits.

Le Préfet de Seine-et-Marne a délivré le récépissé du 20 septembre 2017 de notification de cessation d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement.

Toutefois, la société ETEX FRANCE BP a poursuivi ses activités de production d'enduits ne relevant plus de la réglementation relative aux ICPE.

La société souhaite vendre son établissement et a engagé en 2024 des travaux de remise en état pour un usage industriel.

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 inspection</u> ⁽¹⁾	Proposition de délais
1	Remise en état	Code de l'environnement du 30/08/2017, article R. 512-39-2	Demande de justificatif à l'exploitant	1 mois
3	Remise en état	Code de l'environnement du 30/08/2017, article R512-39-3	Demande d'action corrective	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
2	Remise en état	Code de l'environnement du 30/08/2017, article R512-39-3	Sans objet

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

La société ETEX FRANCE BP a réalisé des diagnostics de l'état des milieux et engagé des travaux de remise en état de son établissement pour un usage industriel dans le cadre du projet de sa vente prévu en 2025.

Le diagnostic de sols a mis en évidence la présence de :

- mâchefers impactés par des métaux, hydrocarbures, traces de BTEX, naphtalène et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques ;
- hydrocarbures jusqu'à au moins 2 m de profondeur au droit d'une cuve aérienne de fioul ;
- des hydrocarbures ponctuellement dans les sols jusqu'à 2 m de profondeur.

L'exploitant a excavé les terres polluées au niveau des anciennes cuves aériennes, de la zone de dépôtage de calcaire et de plâtre n° 1 et au niveau de la zone de sondage S19, située en partie nord de l'établissement.

L'exploitant n'a pas démontré l'absence de dégazage de mercure mesuré dans les remblais au droit de la zone du sondage S25. Il s'agit d'une recommandation du diagnostic complémentaire du 08 juin 2022 (rapport n° PR.95EN.21.0034 – 002).

Ce diagnostic recommande également le maintien d'un recouvrement sur l'ensemble du site en raison de la présence de remblais de qualité chimique médiocre sur l'ensemble du site et ponctuellement de couches de mâchefers. L'exploitant souhaite engager une restriction d'usage entre parties avec le futur propriétaire du site afin de respecter cette recommandation.

Pour finaliser la remise en état de son site industriel, la société ETEX FRANCE BP devra engager les

actions suivantes :

- transmettre, dans un délai maximal de 1 mois, copie de la transmission au maire de Monthyon ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site (industriel) ;
- engager, dans un délai maximal de 3 mois, une campagne d'investigations sur les gaz de sols au droit de la zone du sondage S25, dans les remblais, afin de contrôler notamment le dégazage du mercure mis en évidence dans les sols ;
- justifier auprès de l'inspection des installations classées qu'une restriction d'usage entre parties a été conclue avec le futur propriétaire du site visant à maintenir un recouvrement sur l'ensemble du site afin de couper la voie de transfert et ainsi supprimer les risques liés à l'ingestion et au contact cutané en raison de la présence de remblais de qualité chimique médiocre sur l'ensemble du site et ponctuellement de couches de mâchefers. La restriction d'usage pourra être partie intégrante de l'acte de cession. L'exploitant pourra utilement transmettre le projet de convention à l'inspection des installations classées pour avis ; Il devra également justifier que cette restriction conventionnelle entre deux parties a bien été publiée auprès des services de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques).

2-4) Fiches de constats

N°1 : Remise en état

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 30/08/2017, article R. 512-39-2
Thème(s) : Risques chroniques, Type d'usage des terrains libérés
Prescription contrôlée :
<p>I. - Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage sont libérés et que l'état dans lequel doit être remis le site n'est pas déterminé par l'arrêté d'autorisation, le ou les types d'usage à considérer sont déterminés conformément aux dispositions du présent article.</p> <p>II. - Au moment de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1, l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain d'assiette de l'installation les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site qu'il envisage de considérer. Il transmet dans le même temps au préfet une copie de ses propositions.</p> <p>En l'absence d'observations des personnes consultées dans un délai de trois mois à compter de la réception des propositions de l'exploitant, leur avis est réputé favorable.</p> <p>L'exploitant informe le préfet et les personnes consultées d'un accord ou d'un désaccord sur le ou les types d'usage futur du site.</p>

Constats :

L'exploitant a réhabilité le site pour un usage industriel.

L'exploitant n'a pas justifié qu'il a transmis au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site qu'il envisage de considérer.

Toutefois, l'exploitant a transmis la délibération du 14 décembre 2023 du conseil municipal relative à la modification du plan de zonage et du règlement du PLU de la commune de Monthyon, pour permettre la mutation d'activités de l'ensemble industriel existant à l'arrêt (usine de fabrication de plâtre et dérivés destinés au secteur du bâtiment) de la société ETEX vers d'autres activités à caractère industriel, artisanal, entrepôt... Cette délibération est signée par le maire de Monthyon.

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

La société ETEX FRANCE BUILDING PERFORMANCE doit transmettre, dans un délai maximal de 1 mois, copie de la transmission au maire de Monthyon ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site (industriel).

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Demande de justificatif à l'exploitant

Proposition de délais : 1 mois

N° 2 : Remise en état

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 30/08/2017, article R512-39-3

Thème(s) : Risques chroniques, Diagnostic d'état des milieux

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^o Les mesures de maîtrise des risques liés aux sols éventuellement nécessaires ;
- 2^o 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^o En cas de besoin, la surveillance à exercer ;
- 4^o 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.

Constats :

La société ETEX a notifié la cessation d'activité de son usine de production de plâtre par courrier du 30 août 2017. Le récépissé de notification de cessation d'activité a été délivré le 20 septembre 2017. Toutefois, la société ETEX a poursuivi l'exploitation d'ateliers de formulation non classés au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et n'a pas libéré de terrain dans le cadre de la cessation d'activité des ICPE.

Dans le cadre du projet de vente du site, la société ETEX a réalisé le diagnostic du 30 septembre 2021 de l'état des milieux des terrains, complété par le diagnostic supplémentaire du 08 juin 2022.

Diagnostic du 30 septembre 2021 :

Une étude historique a permis de déterminer les sources potentielles de pollution :

- deux cuves de fioul de 6 000 l et de 50 000 l, potentiellement localisées en limite sud de l'atelier central,
- une fabrique de plâtre par cuisson et broyage de matériaux, au centre de l'atelier central,
- un apport de remblais dans le cadre de la construction des différents bâtiments puis des opérations de la remise en état du site sur l'ensemble du site,
- un poste de transformation électrique avec usage potentiel de PCB, localisé au sud du site,
- une zone de stockage d'huiles, d'encre, diluants, de produits chimiques sur rétention, localisée au centre-nord.

Le contexte environnemental a mis en évidence la présence d'une nappe profonde, à 37 m de profondeur environ. Les eaux souterraines sont considérées comme peu vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution provenant du site d'étude du fait de la profondeur de la nappe.

La campagne d'investigations a consisté en la réalisation de 28 sondages jusqu'à 1 à 2 m de profondeur.

Elle a mis en évidence la présence de :

- mâchefers impactés par des métaux, hydrocarbures, traces de BTEX, naphtalène et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques ;
- un impact en hydrocarbures jusqu'à au moins 2 m de profondeur au droit d'une cuve aérienne de fioul ;
- des hydrocarbures présents ponctuellement dans les sols jusqu'à 2 m de profondeur.

Ce diagnostic recommande des investigations complémentaires sur les sols afin de délimiter verticalement (au-delà de 2 m de profondeur) et horizontalement les zones identifiées impactées, notamment la zone de dépôtage de calcaire et de plâtre n°1 et la zone au droit de la localisation supposée des anciennes cuves).

Diagnostic complémentaire du 08 juin 2022 :

La seconde campagne d'investigations (19 sondages) a permis de délimiter horizontalement et verticalement les impacts identifiés lors de la première campagne.

Ainsi, 4 zones ont été identifiées :

- la zone du sondage S3 (zone de dépôtage de calcaire et de plâtre n° 1), située en partie centrale-ouest avec un impact en hydrocarbures aromatiques polycycliques entre 0,05 m

- et 1 m de profondeur ;
- la zone des sondages S4 (surface concernée d'environ 40 m² et volume de 20 m³) et S5 (surface concernée d'environ 20 m² et volume d'environ 80 m³), située au niveau des anciennes cuves aériennes, en partie sud avec des impacts en hydrocarbures aromatiques polycycliques et hydrocarbures ; la pollution est limitée jusqu'à 1,50 m de profondeur en direction du sondage W09, et non délimité vers le sondage W08 en raison d'un impact dans l'horizon (0,80-1,50) ;
 - la zone des sondages S19 (surface concernée d'environ 40 m² et volume de 40 m³) et S20, située en partie nord avec des impacts en hydrocarbures dans des remblais, limitée entre 1 à 2 m de profondeur ;
 - la zone des sondages S23 à S25 (surface concernée d'environ 4 000 m² et volume de 6 000 m³), située en parties nord, nord-est, nord-ouest et ouest du site avec des impacts en métaux et hydrocarbures, et traces de naphtalène, composés aromatiques volatils et hydrocarbures aromatiques polycycliques ; les mâchefers sont utilisés en remblais en moyenne jusqu'à 1,50 m de profondeur. Les métaux sont par ailleurs peu ou pas lixiviables.

Ces diagnostics recommandent :

- le maintien d'un recouvrement sur l'ensemble du site afin de couper la voie de transfert et ainsi supprimer les risques liés à l'ingestion et au contact cutané en raison de la présence de remblais de qualité chimique médiocre sur l'ensemble du site et ponctuellement de couches de mâchefers, avec la vérification au préalable de l'absence de dégazage du mercure mis en évidence au droit de ces zones ;
- la gestion des zones de pollution concentrée (évacuation ou traitement) afin de remettre en état le site, puis le remblaiement par des matériaux sains et de nature identique à ceux présents sur le terrain, avec la réalisation de prélèvements de contrôle en bords et fonds de fouille ;
- la réalisation d'une campagne d'investigation sur les gaz de sols afin de vérifier le dégazage potentiel des composés volatils identifiés dans les sols, sous le bâtiment (air sous-dalle), au droit du sondage S20, ainsi qu'au droit des mâchefers, puis la réalisation d'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires afin de vérifier la compatibilité sanitaire entre les usages du site et la qualité chimique du milieu souterrain..

Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 : Remise en état

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 30/08/2017, article R512-39-3

Thème(s) : Risques chroniques, Travaux de dépollution

Prescription contrôlée :

III. - Lorsque les travaux prévus dans le mémoire ou prescrits par le préfet sont réalisés, l'exploitant en informe le préfet.

(...)

L'inspecteur de l'environnement disposant des attributions mentionnées au 2^o du II de l'article L. 172-1 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 :

L'exploitant a transmis, lors de l'inspection du 10 février 2025, le rapport du 08 novembre 2024 de fin de travaux de dépollution.

Les travaux de terrassement ont été réalisés entre le 28 mai 2024 et le 30 mai 2024 puis entre le 11 juin 2024 et le 13 juin 2024. Les terres excavées d'un volume de 516,28 tonnes ont été transportées et éliminées en biocentre vers le centre de traitement ENVIROTERRE à Charny (77). Des contrôles en bord et fond de fouille ont été réalisés afin de contrôler la bonne atteinte des objectifs de dépollution. Les fouilles ont ensuite été remblayées et recouvertes d'enrobés.

Au regard des pollutions résiduelles, des investigations complémentaires sur les gaz de sols ont été réalisées dans les sols au droit de la maille S3, M3, M1 et M2A et du sondage S20.

L'inspection a permis de constater la pose d'enrobés sur les zones excavées, ainsi que les piézairs.

La campagne d'investigations sur les gaz de sols a mis en évidence la présence d'hydrocarbures aliphatiques (C8-C10) et (C10-C12) sur l'ensemble des piézairs à des teneurs inférieures aux valeurs de comparaison.

L'Analyse des Risques Résiduels montre que les risques induits sur le site par la présence de teneurs résiduelles en composés volatils dans les sols après les travaux de dépollution sont acceptables conformément à la Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017. Les teneurs résiduelles au droit des zones traitées sont donc compatibles avec un usage industriel.

Toutefois, il apparaît qu'il n'a pas été démontré l'absence de dégazage du mercure mis en évidence dans les remblais au droit de la zone du sondage S25. En effet, la campagne de mesures des gaz de sols n'a pas porté sur ce secteur. Cette mesure est pourtant recommandée par le diagnostic complémentaire du 08 juin 2022 (rapport n° PR.95EN.21.0034 – 002).

Au regard de cet élément, l'inspection ne sera pas en mesure d'établir le procès-verbal de la réalisation des travaux de dépollution, conformément aux dispositions de l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement.

Ce diagnostic complémentaire recommande également le maintien d'un recouvrement sur l'ensemble du site afin de couper la voie de transfert et ainsi supprimer les risques liés à l'ingestion et au contact cutané en raison de la présence de remblais de qualité chimique médiocre sur l'ensemble du site et ponctuellement de couches de mâchefers. Ainsi, il est nécessaire de mettre en place des mesures de conservation de la mémoire du site et d'engager une procédure de restriction d'usage des terrains.

L'exploitant indique qu'il souhaite engager la procédure de restriction d'usage des terrains dans le cadre de la vente des terrains prévue au 1^{er} semestre 2025. Il s'agit d'une restriction d'usage entre parties (RUP).

Dans un courriel du 13 février 2025, l'exploitant indique que les 3 recommandations du diagnostic complémentaire du 08 juin 2022 (rapport n° PR.95EN.21.0034 - 002) ont été intégrées dans la

promesse de vente.

Pour instaurer la restriction d'usage des terrains entre parties (propriétaires successifs), l'exploitant devra conclure une convention avec le futur propriétaire qui consentira, par un contrat, à limiter l'usage du terrain et en particulier conserver le recouvrement de l'ensemble du terrain. Cette restriction pourra faire partie intégrante de l'acte de cession. Cette restriction conventionnelle entre deux parties devra être publiée auprès des services de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques).

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

La société ETEX FRANCE BUILDING PERFORMANCE devra :

- engager, dans un délai maximal de 3 mois, une campagne d'investigations sur les gaz de sols au droit de la zone du sondage S25, dans les remblais, afin de contrôler notamment le dégazage du mercure mis en évidence dans les sols ;
- justifier auprès de l'inspection des installations classées qu'il a conclu une restriction d'usage entre parties avec le futur propriétaire du site visant à maintenir un recouvrement sur l'ensemble du site afin de couper la voie de transfert et ainsi supprimer les risques liés à l'ingestion et au contact cutané en raison de la présence de remblais de qualité chimique médiocre sur l'ensemble du site et ponctuellement de couches de mâchefers. La restriction d'usage pourra être partie intégrante de l'acte de cession. L'exploitant pourra utilement transmettre le projet de convention à l'inspection des installations classées pour avis ; Il devra également justifier que cette restriction conventionnelle entre deux parties a bien été publiée auprès des services de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques).

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Demande d'action corrective

Proposition de délais : 3 mois