



GUIDE DÉMANTÈLEMENT · 5 MIN DE LECTURE

Check-list déconstruction industrielle — étape par étape

Check-list déconstruction industrielle : 12 étapes, de la décision jusqu'à la remise du terrain prêt à construire. À télécharger au format PDF.

1. Décision stratégique et lancement du projet

Responsable: Direction générale / directoire · Délai: Lancement du projet

Prendre la décision formelle de fermeture du site industriel. Désigner la direction de projet, définir une enveloppe budgétaire globale, arrêter le calendrier. Fixer la stratégie de confidentialité, en particulier vis-à-vis du personnel et du public.

2. État des lieux et cadastre des bâtiments

Responsable: Chef de projet / entreprise de déconstruction · Délai: Mois 1–2

Établir un cadastre complet des bâtiments : types de bâtiments, structure, année de construction, historique d'utilisation, type de fondation. Rassembler les plans de construction existants, les autorisations et les documents d'exploitation.

3. Commander le diagnostic des polluants

Responsable: Maître d'ouvrage / expert agréé · Délai: Mois 1–3

Confier le diagnostic des polluants du bâti à un expert qualifié. Prélever systématiquement des échantillons dans tous les bâtiments et éléments d'installation : amiante, FMA (fibres minérales artificielles), HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques), PCB, métaux lourds, produits de protection du bois. Résultat : un cadastre des polluants servant de base à l'assainissement et à l'appel d'offres.

4. Étude des sols et reconnaissance des pollutions héritées

Responsable: Expert environnemental / géotechnicien · Délai: Mois 2–4

Réaliser l'étude historique (phase I) et, le cas échéant, l'étude d'orientation (phase II) conformément au Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, loi fédérale allemande sur la protection des sols). Contrôler les piézomètres de surveillance des eaux souterraines. Résultat : évaluation du soupçon de pollution héritée et, le cas échéant, un concept de dépollution.

5. Obtenir les autorisations

Responsable: Chef de projet / planificateur des autorisations · Délai: Mois 3–6

Déposer la déclaration de mise à l'arrêt définitif au titre du § 15 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG, loi fédérale allemande sur la protection contre les émissions) auprès de l'autorité compétente. Demander l'autorisation de démolition prévue par la Landesbauordnung (code de la construction du Land). Concorder le concept d'élimination avec l'autorité chargée des déchets. Désigner un SiGeKo (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé).

6. Concept d'élimination et quantification des masses

Responsable: Entreprise de déconstruction / prestataire d'élimination · Délai: Mois 3–5

Réaliser la quantification des masses par flux de matériaux. Définir les filières d'élimination pour tous les types de déchets. Attribuer les codes AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung, nomenclature allemande des déchets). Conclure les contrats d'élimination. Planifier le taux de valorisation (objectif : plus de 90 %).

7. Appel d'offres et attribution

Responsable: Maître d'ouvrage / chef de projet · Délai: Mois 4–6

Établir le descriptif des prestations sur la base du diagnostic des polluants et de la quantification des masses. Consulter au moins trois entreprises de déconstruction qualifiées. Vérifier les références, les certifications (ISO 9001, SCC) et les concepts d'élimination. Choisir le modèle contractuel.

8. Réaliser l'assainissement des polluants

Responsable: Entreprise d'assainissement / surveillance des travaux · Délai: Mois 6–9

Réaliser l'assainissement des polluants avant la démolition. Désamiantage selon TRGS 519, FMA selon TRGS 521. Mettre en place des zones confinées, maintenir la dépression, procéder aux mesures de libération. Documentation d'assainissement comprenant un reportage photographique et les procès-verbaux des mesures de libération.

9. Curage et démontage

Responsable: Entreprise de déconstruction · Délai: Mois 8–11

Démonter les équipements techniques, les moyens d'exploitation et les installations. Identifier et commercialiser les éléments d'installation valorisables. Séparer les flux de matériaux. Garantir la sécurité structurelle pendant le curage.

10. Démolition sélective

Responsable: Entreprise de déconstruction / ingénieur en structures · Délai: Mois 10–14

Démolition contrôlée de la structure du bâtiment. Séparer les matériaux en fractions homogènes. Respecter la statique de démolition. Mettre en œuvre les mesures de réduction des poussières. Surveiller les vibrations et le bruit. Documentation quotidienne.

11. Dépollution des sols et remblaiement

Responsable: Entreprise d'assainissement / expert environnemental · Délai: Mois 12–16

Excaver les sols contaminés et les éliminer dans les règles de l'art. Le cas échéant, engager la dépollution des eaux souterraines. Remblaiement avec des matériaux contrôlés conformément à l'Ersatzbaustoffverordnung (EBV, règlement allemand sur les matériaux de construction de substitution). Échantillonnage par maillage pour documenter la dépollution.

12. Documentation finale et remise

Responsable: Chef de projet / maître d'ouvrage · Délai: Mois 16–18

Établir le rapport final avec les bilans des masses, les taux de valorisation et la tenue complète des justificatifs. Réaliser l'échantillonnage final du sol. Obtenir la réception par les autorités et l'autorisation de réutilisation du terrain. Remise du terrain prêt à construire au donneur d'ordre.

Questions fréquentes

Puis-je sauter certaines étapes de la check-list ?

Non. L'ordre des étapes est imposé sur le plan technique comme juridique. L'assainissement des polluants avant la démolition est en particulier impératif. Sauter des étapes peut entraîner des risques de responsabilité, des amendes et des arrêts de chantier.

Ai-je besoin de mon propre chef de projet ou l'entreprise de déconstruction peut-elle s'en charger ?

Il est recommandé de désigner un chef de projet interne ou un assistant à maîtrise d'ouvrage externe.

L'entreprise de déconstruction poursuit un intérêt économique propre — une direction de projet indépendante préserve les intérêts du donneur d'ordre.

Parlons de votre projet

Réponse sous 24 heures les jours ouvrés.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Lire en ligne : www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/checkliste-industrierueckbau