



GUIDE DÉMANTÈLEMENT · 12 MIN DE LECTURE

Autorisations et prescriptions applicables à la déconstruction industrielle

Toutes les autorisations et prescriptions applicables à la déconstruction industrielle : BImSchG, GefStoffV, KrWG, droit de la construction et sécurité au travail en un coup d'œil.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG, loi fédérale allemande sur la protection contre les émissions)

Le BImSchG est la loi centrale régissant la construction, l'exploitation et la mise à l'arrêt définitif des installations industrielles. Quiconque met à l'arrêt définitif une installation soumise à autorisation doit le déclarer à l'autorité compétente conformément au § 15 BImSchG. L'autorité examine s'il existe des obligations de suivi après cessation — en particulier l'obligation de rétablir un état régulier du terrain d'exploitation.

- § 15 BImSchG : déclaration de mise à l'arrêt définitif au moins un mois avant la cessation de l'exploitation
- § 5 Abs. 3 BImSchG : obligations de suivi après cessation (prévention des dangers, remise en état)
- § 17 BImSchG : possibilité d'injonctions ultérieures de la part de l'autorité
- 4. BImSchV : liste des installations soumises à autorisation — elle détermine l'étendue des obligations

Remarque : Installations non soumises à autorisation — Les installations qui ne relèvent pas de la 4. BImSchV sont elles aussi soumises à l'obligation générale de l'exploitant prévue au § 22 BImSchG. Leur mise à l'arrêt définitif n'exige alors certes aucune déclaration formelle, mais l'obligation d'éviter les effets nocifs sur l'environnement lors de la déconstruction demeure.

Gefahrstoffverordnung (GefStoffV, règlement allemand sur les substances dangereuses) et règles techniques

Les bâtiments industriels — en particulier ceux construits avant 1995 — contiennent fréquemment des substances dangereuses telles que l'amiante, les fibres minérales artificielles (FMA), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ou les polychlorobiphényles (PCB). La GefStoffV régit la manipulation de ces substances et oblige le maître d'ouvrage à faire réaliser une investigation qualifiée des polluants avant toute déconstruction.

- TRGS 519 : amiante — travaux de démolition, d'assainissement ou de maintenance (travaux ASI)
- TRGS 521 : travaux de démolition, d'assainissement et de maintenance sur laine minérale ancienne
- TRGS 524 : mesures de protection lors d'activités en zones contaminées
-

TRGS 559 : poussières contenant du quartz — pertinentes lors des travaux de démolition

- Justificatif de compétence technique selon TRGS 519 n° 2.7 pour les entreprises et les personnes responsables

Remarque : L'expertise sur les polluants avant la première démolition — Aucune déconstruction ne peut commencer sans une expertise qualifiée sur les polluants réalisée par un expert agréé. Le coût de cette expertise est marginal au regard des risques de responsabilité liés à une manipulation inappropriée de substances dangereuses. Prévoyez 4 à 8 semaines pour l'expertise.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, loi allemande sur l'économie circulaire) et droit de l'élimination des déchets

Le KrWG définit la hiérarchie des déchets, qui doit impérativement être respectée y compris lors d'une déconstruction industrielle : la prévention avant la préparation en vue du réemploi, avant le recyclage, avant toute autre valorisation, avant l'élimination. Pour la déconstruction, cela signifie que les matériaux doivent être collectés séparément, classifiés et valorisés au niveau de qualité le plus élevé possible.

- § 6 KrWG : hiérarchie des déchets — à cinq niveaux, impérative
- § 50 KrWG : obligation de justification pour les déchets dangereux (bordereaux de suivi)
- § 49 KrWG : obligations de tenue de registre, notamment pour les producteurs et les éliminateurs de déchets dangereux
- AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung, règlement allemand sur la nomenclature des déchets) : classification selon les codes déchets
- EBV (Ersatzbaustoffverordnung, règlement allemand sur les matériaux de construction de substitution) : valorisation des déchets minéraux en tant que matériaux de construction de substitution

Remarque : La tenue électronique des justificatifs (eANV) — Depuis le 1er avril 2010, la tenue électronique des justificatifs via le portail eANV est obligatoire pour les déchets dangereux. Assurez-vous que votre entreprise de déconstruction est enregistrée dans l'eANV et qu'elle tient correctement les justificatifs. Des lacunes dans la tenue des justificatifs peuvent entraîner des amendes considérables.

Droit de la construction et autorisation de démolition

L'autorisation de démolition est délivrée en application des codes de la construction des Länder (Landesbauordnungen) et elle est en règle générale requise pour les bâtiments commerciaux et industriels. La demande comprend le plan de démolition, les justificatifs statiques relatifs au déroulement de la déconstruction, les indications sur l'élimination et — pour les bâtiments à partir d'une certaine taille — la preuve de la désignation d'un coordinateur pour la sécurité et la protection de la santé (SiGeKo).

- Demande de démolition auprès de l'autorité compétente de contrôle de la construction
- Justificatif de stabilité pour le déroulement de la déconstruction (ingénieur en structure requis)
- Indications sur les filières et les quantités d'élimination
- SiGeKo selon la Baustellenverordnung (règlement allemand sur les chantiers) pour les chantiers comptant plusieurs employés
- Participation des voisins en cas de démolition en limite de propriété

Remarque : Vérifier la dispense d'autorisation — Dans certains Länder, la démolition de certains bâtiments est dispensée d'autorisation — une simple déclaration suffit. Vérifiez le code de la construction (Landesbauordnung) applicable à votre site. Même en cas de dispense d'autorisation, toutes les exigences matérielles relatives à la sécurité au travail, aux substances dangereuses et à l'élimination restent toutefois applicables.

La sécurité au travail sur le chantier de déconstruction

Les chantiers de déconstruction comptent parmi les environnements de travail les plus accidentogènes. L'Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG, loi allemande sur la sécurité et la santé au travail), la Baustellenverordnung (BaustellV, règlement allemand sur les chantiers) et les règles des caisses professionnelles d'assurance accidents définissent les exigences minimales. Le maître d'ouvrage est responsable de la désignation d'un SiGeKo, de l'établissement du plan de sécurité et de protection de la santé ainsi que de la déclaration préalable auprès de l'autorité chargée de la sécurité au travail.

- Évaluation des risques avant le début des travaux (§ 5 ArbSchG)
- Désignation d'un SiGeKo sur les chantiers comptant plusieurs employeurs (§ 3 BaustellV)
- Déclaration préalable auprès de l'autorité compétente (§ 2 BaustellV) en cas de dépassement des seuils
- Plan SiGe précisant les substances dangereuses, la protection contre les chutes et les voies de circulation
- Port obligatoire des EPI : protection respiratoire, protection auditive, vêtements de protection selon l'activité
- Instruction régulière de tous les salariés, documentée et signée

Remarque : La certification SCC comme gage de qualité — La certification SCC (Safety Certificate Contractors) atteste qu'une entreprise respecte des standards systématiques de sécurité au travail et de protection de la santé. Les donneurs d'ordre devraient veiller à cette certification lors du choix d'une entreprise de déconstruction — elle est un standard dans l'industrie.

Obligations de documentation et justificatifs

Les obligations de documentation lors d'une déconstruction industrielle découlent de différents domaines du droit et doivent être réunies dans un concept d'ensemble. Les autorités, les maîtres d'ouvrage et les futurs acquéreurs du terrain ont besoin de justificatifs différents — un concept de documentation structuré fait gagner du temps et évite les demandes complémentaires.

- Cadastre des polluants et documentation d'assainissement avec mesures de libération
- Justificatifs d'élimination : bordereaux de suivi (eANV), bons de prise en charge, tickets de pesée
- Documentation relative à la sécurité : évaluations des risques, attestations d'instruction, plan SiGe
- Documentation de la déconstruction : documentation photographique, rapport journalier, estimation des masses
- Documentation environnementale : mesures d'immissions, mesures de vibrations, mesures de poussières
- Documentation finale : reconnaissance des sols, rapports d'analyse, autorisation d'usage

Remarque : Respecter les délais de conservation — Les justificatifs relatifs aux déchets dangereux sont consignés dans le registre et doivent être conservés au moins trois ans (§ 49 KrWG en liaison avec la NachwV, règlement allemand sur les justificatifs en matière de déchets). Les dossiers d'assainissement des polluants devraient être archivés de manière permanente — ils peuvent être exigés à tout moment lors de transactions immobilières ultérieures ou de demandes des autorités.

Questions fréquentes

Ai-je besoin d'une autorisation pour chaque déconstruction ?

Dans la plupart des Länder, la démolition de bâtiments commerciaux est soumise à autorisation. Même lorsqu'une dispense d'autorisation s'applique, les exigences matérielles relatives à la sécurité au travail, au droit des substances dangereuses et à l'élimination doivent être intégralement respectées.

Qui établit l'expertise sur les polluants ?

Un expert qualifié disposant d'un justificatif de compétence technique selon TRGS 519 et d'une expérience de l'investigation des polluants du bâtiment. L'expert ne peut pas être la même entité que l'entreprise

d'assainissement chargée de l'exécution — il existe ici une séparation entre l'investigation et l'exécution.

Quelles sanctions encourt-on en cas d'infraction à la GefStoffV ?

Les infractions à la GefStoffV peuvent être sanctionnées par des amendes pouvant atteindre 50 000 euros. En cas de mise en danger intentionnelle des salariés ou du voisinage, des conséquences pénales sont encourues. Le maître d'ouvrage est responsable en tant que donneur d'ordre des travaux.

Combien de temps dure une procédure d'autorisation de démolition ?

Selon le Land et la complexité du projet, il faut compter 4 à 12 semaines. Pour les installations relevant du BImSchG, la procédure peut être plus longue, en particulier lorsque des études d'impact environnemental sont nécessaires.

Parlons de votre projet

Réponse sous 24 heures les jours ouvrés.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 209 **Live en ligne : www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/genehmigungen-und-vorschriften**