



GUIDE DÉMANTÈLEMENT · 15 MIN DE LECTURE

Bien planifier la fermeture d'un site industriel — le guide complet

Planifier une fermeture de site industriel : bases juridiques, calendrier, phases de déconstruction et documentation. Guide pratique destiné aux exploitants et aux responsables de projet.

Le cadre juridique d'une fermeture de site industriel

Dans le contexte industriel, une fermeture de site s'inscrit dans un réseau dense de dispositions relevant à la fois du droit fédéral et du droit des Länder. Les exploitants sont tenus de déclarer la déconstruction auprès de l'autorité compétente en matière de protection contre les émissions, voire de la faire autoriser — selon la nature de l'installation et l'autorisation qui la fonde. Pour les installations relevant du Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG, loi fédérale allemande sur la protection contre les émissions), une déclaration formelle de mise à l'arrêt définitif au titre du § 15 BImSchG est requise au moins un mois avant la cessation de l'exploitation.

- Déclaration de mise à l'arrêt définitif conformément au § 15 BImSchG auprès de l'autorité compétente
- Examen des obligations de suivi après cessation prévues au § 5 Abs. 3 BImSchG
- Obligation de déconstruction découlant de l'autorisation d'exploitation et du droit de la construction
- Obligations relevant du droit des sites et sols pollués au titre du Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, loi fédérale allemande sur la protection des sols)
- Obligations de droit du travail : plan social, déclaration de licenciement collectif auprès de l'Agentur für Arbeit (agence fédérale allemande pour l'emploi)

Remarque : Conseil pratique : une concertation précoce avec les autorités — Prenez contact avec l'autorité d'autorisation compétente au moins six mois avant la mise à l'arrêt définitif envisagée. Un entretien préalable permet de clarifier les questions ouvertes relatives aux obligations de suivi après cessation, à l'obligation de déconstruction et aux éventuelles investigations sur les pollutions héritées, avant que les délais formels ne commencent à courir.

Calendrier et jalons

Le calendrier d'une fermeture de site industriel ne commence pas avec la première pelle de démolition, mais avec la décision stratégique d'abandonner le site. Entre la décision et le terrain prêt à construire, il s'écoule typiquement 12 à 24 mois pour des sites industriels de taille moyenne — et nettement plus longtemps pour les sites contaminés. Un calendrier réaliste tient compte des procédures d'autorisation, des investigations sur les polluants, des appels d'offres et de la phase opérationnelle de déconstruction.

•

Mois 1–3 : décision stratégique, état des lieux, commande de l'expertise sur les polluants

- Mois 3–6 : procédure d'autorisation, concept d'élimination, appel d'offres pour la déconstruction
- Mois 6–9 : assainissement des polluants, curage, dépose des équipements techniques
- Mois 9–15 : démolition de la structure du bâtiment, élimination, dépollution des sols
- Mois 15–18 : échantillonnage final, documentation, remise du terrain prêt à construire

Remarque : Chemin critique : les autorisations — La cause la plus fréquente de retards réside dans des autorisations manquantes ou incomplètes. Assurez-vous que l'autorisation de démolition, le concept d'assainissement des polluants et les justificatifs d'élimination sont préparés en parallèle — et non de manière séquentielle.

Gestion des parties prenantes

Lors d'une fermeture de site industriel, de nombreuses parties prenantes sont concernées et doivent être associées à la démarche. Une gestion structurée des parties prenantes évite les blocages et crée les conditions d'un déroulement sans heurts. L'implication précoce de tous les acteurs — du personnel aux communes voisines en passant par les autorités — est déterminante pour la réussite du projet.

- Direction générale : décision stratégique, validation du budget, stratégie de communication
- Comité d'entreprise et personnel : plan social, société de transition professionnelle, obligations d'information
- Autorités d'autorisation : protection contre les émissions, contrôle de la construction, autorité environnementale
- Entreprises d'élimination et de dépollution : cadastre des polluants, filières d'élimination, tenue des justificatifs
- Communes voisines et riverains : information sur le bruit, les poussières et le trafic
- Assurances : assurance déconstruction, responsabilité civile environnementale, couverture des pollutions héritées

Remarque : La communication vers l'extérieur — Informez activement le voisinage et la commune de la déconstruction prévue. Un interlocuteur dédié aux questions des riverains et un calendrier transparent réduisent considérablement les plaintes et les conflits.

Les phases de déconstruction en détail

La déconstruction opérationnelle se décompose en phases clairement définies qui s'enchaînent les unes aux autres. Chaque phase a ses propres exigences en matière de personnel, d'équipements, d'autorisations et de documentation. L'ordre est imposé sur les plans technique et juridique : assainissement des polluants avant démolition, curage avant démolition du bâtiment, investigation des sols avant remise.

- Phase 1 — état des lieux : cadastre des bâtiments, expertise sur les polluants (amiante, FMA, HAP, PCB, métaux lourds), évaluation de la substance bâtie
- Phase 2 — assainissement des polluants : retrait dans les règles de l'art de toutes les substances dangereuses selon TRGS 519, TRGS 521 et la Gefahrstoffverordnung (GefStoffV, règlement allemand sur les substances dangereuses)
- Phase 3 — curage et démontage : dépose des équipements techniques, des moyens d'exploitation et des installations
- Phase 4 — démolition sélective : démolition contrôlée de la structure du bâtiment, séparation des flux de matériaux
- Phase 5 — élimination et valorisation : classification des matériaux, maximisation du taux de valorisation, tenue des justificatifs
- Phase 6 — dépollution des sols et remise : décontamination, échantillonnage final, terrain prêt à construire

Remarque : Déconstruction sélective vs démolition conventionnelle — La déconstruction sélective sépare les matériaux dès la démolition et atteint des taux de valorisation supérieurs à 90 %. Elle est certes plus exigeante que la démolition conventionnelle avec tri a posteriori, mais elle entraîne des coûts d'élimination plus faibles et satisfait aux exigences du Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, loi allemande sur l'économie circulaire) en matière de hiérarchie des déchets.

Coûts et financement

Les coûts d'une fermeture de site industriel se composent de nombreux postes individuels et varient fortement selon la taille du site, le degré de contamination et les prix régionaux de l'élimination. Une estimation fiable des coûts suppose un état des lieux qualifié — les offres forfaitaires établies sans connaissance des lieux sont en règle générale peu fiables.

- Investigation des polluants et expertises : selon le nombre de bâtiments et l'année de construction
- Assainissement des polluants : poste le plus important sur les sites contaminés
- Démolition et élimination : selon le volume bâti et la composition des matériaux
- Dépollution des sols : très variable selon le site, considérable en cas d'atteinte aux eaux souterraines
- Planification, direction des travaux et documentation : typiquement 8–12 % du coût total
- Provisions : prévoir les imprévus (contaminations, problèmes de statique)

Remarque : Les recettes matières comme compensation des coûts — La ferraille d'acier, les métaux non ferreux et les matériaux de construction valorisables peuvent, selon la situation du marché, compenser une part considérable des coûts de déconstruction. Faites réaliser l'estimation des masses avant l'attribution du marché — les recettes devraient être prises en compte dans le calcul global.

Documentation et tenue des justificatifs

Lors d'une déconstruction industrielle, une documentation sans lacune n'est pas une option, mais une obligation. Elle protège juridiquement le maître d'ouvrage, atteste de l'élimination conforme et constitue la base d'une future déclaration de libération des obligations liées aux pollutions héritées. Sans documentation complète, des risques de responsabilité subsistent bien au-delà de la fin du projet.

- Cadastre des polluants et rapports d'assainissement avec procès-verbaux des mesures de libération
- Justificatifs d'élimination : bordereaux de suivi, bons de prise en charge, tickets de pesée
- Documentation photographique de toutes les phases de déconstruction (géoréférencée et datée)
- Rapport final avec bilans des masses et taux de valorisation
- Rapports d'investigation des sols et résultats du suivi des eaux souterraines
- Procès-verbal de remise avec documentation des surfaces et autorisation d'usage

Remarque : La documentation numérique — Mettez sur une documentation de projet numérique dotée d'une arborescence uniforme, d'une gestion des versions et d'un contrôle des accès. Les autorités attendent de plus en plus des justificatifs numériques, et une documentation structurée facilite considérablement les obligations d'information ultérieures.

Normes et réglementations

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz (loi fédérale allemande sur la protection contre les émissions) — régit la mise à l'arrêt définitif et les obligations de suivi après cessation des installations soumises à autorisation (§ 15 déclaration de mise à l'arrêt définitif, § 5 Abs. 3 obligations de suivi après cessation)

BetrSichV

Betriebssicherheitsverordnung (règlement allemand sur la sécurité d'exploitation) — exigences applicables aux

équipements de travail et aux installations soumises à surveillance lors de la déconstruction (Évaluation des risques, obligations de contrôle des appareils de levage et des échafaudages)

GefStoffV

Gefahrstoffverordnung (règlement allemand sur les substances dangereuses) — manipulation des substances dangereuses lors de l'assainissement des polluants et de la déconstruction (Amiante (TRGS 519), FMA (TRGS 521), métaux lourds, HAP)

KrWG

Kreislaufwirtschaftsgesetz (loi allemande sur l'économie circulaire) — hiérarchie des déchets, obligation de valorisation, tenue des justificatifs (Prévention des déchets avant valorisation, valorisation avant élimination, justificatifs d'élimination)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz (loi fédérale allemande sur la protection des sols) — sites et sols pollués, dépollution des sols, évaluation du risque (Obligation d'assainissement, valeurs de contrôle, déconstruction de surfaces contaminées)

ArbSchG / BaustellV

Arbeitsschutzgesetz et Baustellenverordnung (loi allemande sur la sécurité et la santé au travail et règlement allemand sur les chantiers) — sécurité sur le chantier de déconstruction (Obligation de désigner un SiGeKo (coordinateur sécurité et protection de la santé), évaluation des risques, protection contre les chutes)

Questions fréquentes

Combien de temps dure une fermeture de site industriel complète avec déconstruction ?

Pour des sites industriels de taille moyenne, il faut compter 12 à 24 mois — de la décision jusqu'au terrain prêt à construire. Sur les sites fortement contaminés, la dépollution des sols peut allonger considérablement ce délai.

Quelles autorités faut-il associer à une fermeture de site industriel ?

Au minimum l'autorité de protection contre les émissions (déclaration de mise à l'arrêt définitif), le service de contrôle de la construction (autorisation de démolition), l'autorité inférieure chargée des déchets (concept d'élimination) et, en cas de suspicion de pollutions héritées, l'autorité de protection des sols. Selon le site s'y ajoutent l'autorité de l'eau et le service de protection des monuments historiques.

La déconstruction peut-elle commencer avant que toutes les autorisations soient délivrées ?

Les investigations sur les polluants et les mesures préparatoires peuvent se dérouler en parallèle de la procédure d'autorisation. La démolition proprement dite ne peut commencer qu'après délivrance de l'autorisation de démolition. Un curage est possible au préalable sous certaines conditions.

Qui est responsable des pollutions héritées après la déconstruction ?

En principe, le propriétaire du terrain répond en tant que responsable de l'état du bien, de même que l'ancien exploitant en tant qu'auteur de la pollution. Une déclaration administrative de libération des obligations liées aux pollutions héritées protège les acquéreurs ultérieurs — elle suppose un assainissement complet et une documentation sans lacune.

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/werksschliessung-richtig-planen