



# Annexe 3 La Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS

## Résumé

Le sol revêt une importance à la fois cruciale et diversifiée pour les multiples missions d'armasuisse Immobilier, le service de la construction et des immeubles (SCI) de la Confédération pour les immeubles du DDPS. Le sol remplit un ensemble de fonctions vitales, sociales, économiques et déterminantes pour l'environnement, rassemblées sous la dénomination de services écosystémiques :

- Fondement de la vie et habitat pour l'homme, les animaux, les végétaux et les organismes vivants du sol ;
- composante de l'équilibre naturel, en particulier en raison des cycles de l'eau et des éléments nutritifs ;
- surface utilisée pour la construction, l'utilisation, la gestion et la déconstruction d'immeubles du DDPS. La majeure partie des immeubles est utilisée par le domaine Défense à des fins d'intervention, de logistique, d'aide au commandement et de formation.

Le DDPS est propriétaire d'environ 24 000 hectares de surfaces, soit l'équivalent de la superficie totale du canton de Zoug. Le sol n'est pas reproductible et doit donc être utilisé avec parcimonie. armasuisse Immobilier entend appliquer différentes mesures dans cette optique. L'illustration suivante révèle le cheminement qui a amené à définir ces mesures.

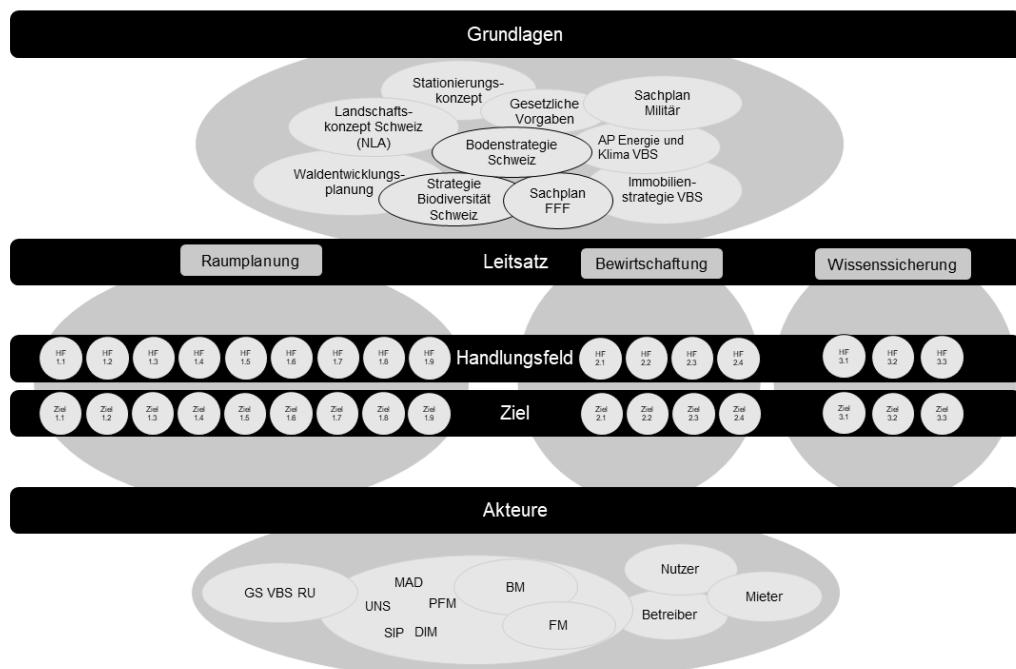


Illustration : Les étapes du processus sont indiquées en noir et les contenus simplifiés figurent en gris. Les bases permettent d'établir des principes directeurs, qui se concentrent sur le développement immobilier du point de vue de l'aménagement du territoire, d'une gestion durable et d'une pérennisation intégrale des connaissances. Au niveau des champs d'action, les besoins sont traduits en mandats clairs pour une unité d'organisation/des rôles définis, via un objectif concret (y compris la mesure directe de mise en œuvre).

## Principe directeur 1

### Optimisation et garantie de la surface pour le développement des constructions et de l'utilisation militaires, en coordination avec les activités liées au territoire

Le développement immobilier du DDPS s'applique à l'ensemble du portefeuille disponible. Les besoins du DDPS en matière d'immobilier sont, dans la mesure du possible, couverts en premier lieu par les immeubles existants du DDPS. Afin que les futurs besoins immobiliers tiennent compte des services écosystémiques et des fonctions du sol, des zones de développement des plans militaires sont définies. Celles-ci doivent se trouver en dehors des zones protégées, telles que définies par la loi, et des surfaces dignes de protection (zones de protection des eaux, réserves naturelles, surfaces d'assolement, etc.). Ces zones de développement des plans militaires permettent le développement du parc immobilier du DDPS. Le périmètre du plan sectoriel militaire définit la zone d'utilisation de l'armée. Dans ce périmètre, la zone de développement du plan militaire englobe le potentiel en matière de construction ainsi que les immeubles existants. En cas d'implantation imposée par la destination, il est possible de construire en dehors du plan sectoriel militaire et de la zone de développement du plan militaire.

Il convient de prévoir une marge de manœuvre suffisante pour les constructions participant au développement de l'armée, mais aussi pour la promotion de la biodiversité afin de pouvoir appliquer les mesures de compensation écologique nécessaires dans le cadre des projets immobiliers. Les exigences de protection de la nature et les exigences d'utilisation de l'armée sont prises en compte de manière précoce dans la planification immobilière, et en particulier dans le cadre de l'élaboration de plans de développement et de concepts d'affectation.

CA	Objectif	Responsabilité
1.1 Création de zones de développement des plans militaires	Élaboration d'un processus et d'un instrument de planification afin d'identifier et de délimiter les zones de développement des plans militaires	PFM
1.2 Illustration de la zone de développement du plan militaire dans le descriptif du PSM	Information préalable des offices dans le cadre de l'approbation des descriptifs et spécification dans le plan sectoriel militaire	PFM
1.3 Densification, changement d'affectation, transformation du parc principal	Exploitation optimale de la surface déjà utilisée (utilisation supplémentaire minimale du sol)	PFM, SIP
1.4 Réserves de terrain dans les segments DB4 et KB5	Maintien des réserves de terrain en vue de constructions futures ou de mesures de compensation pour les pouvoirs publics DB4 (Confédération, cantons, communes) et KB5 (DDPS)	MAD
1.5 Implantation imposée par la destination	Dans le cadre des projets de construction, la décision relative au site est prise au moment approprié en coordination avec les rôles concernés	UNS
1.6 Intégration des exigences de protection de la nature et des services écosystémiques dans la planification immobilière	Les exigences de protection de la nature et les services écosystémiques sont intégrés à un stade précoce dans la planification immobilière	PFM
1.7 Remplacement des surfaces d'assolement	Définition du processus de gestion des surfaces d'assolement	PFM, UNS
1.8 Remplacement des surfaces de protection de la nature et des paysages	Recherche de surfaces potentielles pour un remplacement futur	UNS
1.9 Exigences de protection de la nature et services écosystémiques au format numérique	Les exigences sont disponibles dans un format numérique uniformisé et mises à la disposition des COLL armasuisse Immobilier.	UNS, PFM

## Description détaillée des champs d'action

### 1.1 Crédation de zones de développement des plans militaires (PFM)

Objectif : Élaboration d'un processus et d'un instrument de planification afin d'identifier et de délimiter les zones de développement des plans militaires.

Mesure : Les zones de développement des plans militaires sont identifiées au titre des besoins militaires, connus et potentiels, dans les domaines de l'utilisation et de l'immobilier, une distinction étant établie entre les zones soumises et non soumises à des conditions. Les zones de développement des plans militaires sont délimitées lors de l'établissement des concepts d'affectation et des plans de développement.

Le processus est défini au sein du domaine spécialisé PFM, intégré dans le mandat et inscrit dans la liste de contrôle. Les zones de développement des plans militaires (identifiées et en projet) sont comparées à l'occasion d'une réunion annuelle de contrôle. Les recommandations concernant l'identification d'autres zones de développement des plans militaires sont élaborées et définies en commun.

Participants  
Organes : mandataires externes, locataires, utilisateurs, exploitants

### 1.2 Illustration de la zone de développement du plan militaire dans le descriptif du PSM (PFM)

Objectif : Information préalable du SG-DDPS RU dans le cadre de l'élaboration et de la révision des descriptifs, et détermination dans le plan sectoriel militaire.

Mesure : Lancement et mise en œuvre des zones de développement des plans militaires dans le PSM. En collaboration avec le SG-DDPS RU, le processus d'intégration des zones de développement des plans militaires est défini et mis en œuvre dans le PSM.

Participants  
Organes : SG-DDPS RU, ARE, OFEV

### 1.3 Densification, changement d'affectation, transformation du parc principal (PFM, SIP)

Objectif : Exploitation optimale de la surface déjà utilisée (utilisation supplémentaire minimale du sol)

Mesure : 

- Transformation ou changement d'affectation des immeubles existants
- Nouvelle construction de remplacement sur place
- Location ou achat d'immeubles existants
- Nouvelles constructions sur les surfaces déjà bâties
- La transformation, le changement d'affectation et la densification sont pris en compte de manière systématique et appropriée lors de la planification et du choix des sites.

Participants  
Organes : BM, FM, MAD

#### 1.4 Réserves de terrain dans les segments DB4 et KB5 (MAD)

Objectif : Maintien des réserves de terrain en vue de constructions futures ou de mesures de compensation pour les pouvoirs publics DB4 (Confédération, cantons, communes) et KB5 (DDPS)

Mesures : Les mesures comprennent entre autres le maintien des surfaces présentant un potentiel (habitats spéciaux ou valorisation écologique, pool de surfaces de remplacement écologiques) et la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées. Des terrains peuvent également se prêter à des compensations, p. ex. des mesures de remplacement selon la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, en tant que compensation en nature lors de projets de la Confédération ou pour des projets d'intérêt national ou régional. Avant de réaliser de telles mesures en faveur du DDPS, d'autres organes fédéraux ou de tiers, les terrains doivent être segmentés conformément à leur utilisation future, puis transmis ou cédés conformément au droit administratif (vente, droit de la construction, servitude, contrat).

Participants  
Organes : PFM, UNS, SG-DDPS RU, OFEV

#### 1.5 Preuve de l'implantation imposée par la destination dans les projets de construction (UNS)

Objectif : Dans le cadre des projets de construction, la preuve de l'implantation imposée par la destination pour la décision relative au site est apportée au moment approprié en coordination avec les rôles concernés

Mesures : Rédaction, par un groupe de travail, de directives écrites en rapport avec l'implantation imposée par la destination/les décisions relatives au site ; formation consacrée à ces directives chez PFM, SIP, BM en intégrant les objectifs de formation dans le programme de formation immobilière. Les principaux arguments concernant la preuve de l'implantation imposée par la destination doivent être préparés par l'utilisateur et le locataire.

Participants  
Organes : SG-DDPS RU, PFM, SIP, BM, locataires, utilisateurs, OFEV

#### 1.6 Intégration des exigences de protection de la nature et des services écosystémiques dans la planification immobilière (PFM)

Objectif : Les exigences de protection de la nature et les services écosystémiques sont intégrés de manière précoce dans la planification immobilière

Mesures : Les exigences de protection de la nature et les services écosystémiques sont pris en compte dans les instruments de planification stratégiques (concept d'affectation/plan de développement). Ils sont adaptés dans les listes de contrôle et les directives de travail.

Participants  
Organes : SC-GIS, UNS, SIP, FM, BM

## 1.7 Remplacement des surfaces d'assolement (PFM, UNS)

Objectif : Définition du processus de gestion des surfaces d'assolement

Mesures : Les surfaces d'assolement potentielles sont identifiées et le processus de gestion de ces surfaces est défini. Une ligne directrice est établie en accord avec les cantons, un déclassement ou une valorisation étant possibles. Pour ce faire, une couche est modélisée sur les surfaces d'assolement potentielles et visualisée dans le SIG. Le SG-DDPS RU mène avec l'ARE des négociations concernant la gestion de ces surfaces et les possibilités d'échange et de valorisation.

Participants  
Organes : SC GIS, SG-DDPS RU, ARE, cantons

## 1.8 Remplacement des surfaces de protection de la nature et des paysages (UNS)

Objectif : Recherche de surfaces potentielles pour un remplacement futur, documentation compréhensible et établissement du pool de surfaces de compensation écologique

Mesures : Les surfaces présentant un potentiel en matière de biodiversité sont identifiées dans le parc principal via le responsable de lot NPA. Dans le parc à disposition, elles sont identifiées via la couche biodiversité de l'OFEV.

Les surfaces appropriées disponibles sont valorisées (les surfaces du parc à disposition entrent également en ligne de compte ; dans le cas concret, elles sont transférées dans le parc principal KB5). Elles sont évaluées avant et après la revalorisation à l'aide d'un système de points et inscrites dans la banque de géodonnées NPA Web-GIS en tant que pool de surfaces de compensation écologique, de manière à pouvoir être comptabilisées de manière claire par l'OFEV et armasuisse Immobilier pour de futurs projets de construction. Les surfaces potentielles et les surfaces de remplacement sont visualisées dans le SIG.

Participants  
Organes : FM, utilisateurs, OFEV

## 1.9 Exigences de protection de la nature et services écosystémiques au format numérique (UNS)

Objectif : Les exigences sont disponibles dans un format numérique uniformisé et mises à la disposition des collaboratrices et collaborateurs d'armasuisse Immobilier.

Mesures : Les données concernant les exigences de protection et d'utilisation sont fournies par le propriétaire des données en question et mises à la disposition du personnel d'armasuisse Immobilier sous une forme appropriée dans le SIG. Les données sont mises à jour régulièrement.

Participants  
Organes : SC-GIS

## Principe directeur 2

### **Garantie de l'utilisation militaire, de la protection du sol et de la promotion de la biodiversité à l'aide d'une exploitation ciblée des sols**

Les sols sont exploités de manière à ne pas entraver l'utilisation militaire ni le développement des immeubles du DDPS.

L'entretien durable des espaces verts ainsi qu'une gestion agricole et forestière durable permettent de préserver et de **soutenir les services écosystémiques**, à l'image de la fertilité des sols, de la biodiversité, de la qualité des eaux souterraines et de la protection du climat, et sont donc encouragés activement et de manière ciblée **en coopération avec les partenaires civils et militaires**.

CA	Objectif	Responsabilité
2.1 Base contractuelle pour l'utilisation agricole	Garantie en temps voulu de la disponibilité des surfaces nécessaires pour la constructibilité, l'utilisation militaire et la promotion de la biodiversité	FM, GÉR
2.2 Exploitation des sols	Préservation de la fertilité des sols	Exploitants, FM
2.3 Entretien des espaces verts	Promotion de la biodiversité et garantie de l'utilisation militaire nécessaire	Exploitants, FM
2.4 Gestion forestière	Promotion d'une utilisation durable de la forêt (sans restriction de sa fonction de sécurité et de protection contre le bruit) et utilité militaire de la forêt	Exploitant

#### Description détaillée des champs d'action

##### 2.1 Base contractuelle pour l'utilisation agricole (FM, GÉR)

Objectif : Les surfaces nécessaires sont garanties pour la constructibilité, l'utilisation militaire et la promotion de la biodiversité

Mesures : La forme contractuelle est choisie de manière à atteindre l'objectif fixé (par le biais d'un prêt à usage, de conventions d'utilisation, etc.). Le GÉR élaborer les contrats. La disponibilité à court terme des surfaces doit être garantie dans les zones de développement des plans militaires, en privilégiant le prêt à usage. Des formes de contrat mettant en avant la durabilité (comme le bail à ferme selon la LBFA) sont utilisées pour le reste de la propriété de la Confédération.

Participants

Organes : PFM, MAD

## 2.2 Exploitation des sols (exploitants, FM)

Objectif : Préservation de la fertilité des sols

Mesures : Les contrats d'exploitation accordent une grande place à la prévention de l'érosion et du compactage des sols (en complément des obligations de protection du concept NPA et des inventaires de protection ainsi que des surfaces de promotion de la biodiversité). Les SLA, les contrats de bail à ferme et les règlements d'utilisation stipulent une exploitation appropriée. Lors de l'adjudication, il convient de veiller à ce que le mode d'agriculture soit orienté vers l'écologie.

Participants  
Organes : Fermières/fermiers, UNS, utilisateurs

## 2.3 Entretien des espaces verts (exploitants, FM)

Objectif : Promotion de la biodiversité

Mesures : Les services d'achat de la Confédération excluent l'utilisation de la tourbe, de produits phytosanitaires nocifs et d'espèces invasives sur les aires d'exploitation. À cet effet, le document contraignant relatif aux produits phytosanitaires inclut une renonciation à l'utilisation de la tourbe, et le document contraignant relatif aux plantes envahissantes est mis à jour et sa bonne application est inscrite dans les contrats de bail à ferme (là où un programme NPA est mis en œuvre) et contrôlée.

Participants  
Organes : UNS, fermières/fermiers

## 2.4 Gestion forestière (exploitant)

Objectif : Promotion d'une utilisation durable de la forêt (sans restriction de sa fonction de sécurité et de protection contre le bruit) et utilité militaire de la forêt

Mesures : Focalisation de la gestion forestière sur un régime de jardinage, qui contribue à la mise en œuvre du plan d'action Énergie et climat DDPS (neutralité en CO<sub>2</sub>), et sur l'utilisation en interne du bois (bois de chauffage, systèmes pare-balles ou matériau de construction, par exemple). Sinon, il convient de laisser le bois dans la mesure du possible comme du bois mort. Les mesures sont intégrées dans les directives techniques de la gestion forestière.

Participants  
Organes : FM, UNS

### Principe directeur 3

#### **Définition de l'utilisation des processus et outils d'armasuisse Immobilier en rapport avec la Stratégie Sol.**

Le but est de garantir la collecte uniforme, la préservation et la mise à disposition des informations à référence spatiale résultant de la Stratégie Sol.

Les processus (nouveaux et adaptés) sont gérés et contrôlés de manière efficace.

armasuisse Immobilier (OCM) organise les formations requises pour tous les collaborateurs et collaboratrices participant à la gestion immobilière au DDPS et met à leur disposition les instruments nécessaires.

CA	Objectif	Responsabilité
3.1 Gestion des géodonnées	Gestion durable des géodonnées concernant les contenus de la Stratégie Sol	SC-GIS
3.2 Contrôle et processus	Établissement à long terme de processus adaptés	Groupe d'accompagnement de la Stratégie Sol
3.3 Transfert et préservation des connaissances liées aux contenus de la Stratégie Sol	Élaboration et mise en œuvre du programme de formation	UNS, PFM, OCM

#### Description détaillée des champs d'action

##### 3.1 Gestion des géodonnées (SC-GIS)

Objectif : Gestion durable des géodonnées concernant les contenus de la Stratégie Sol

Mesures : Établissement et préservation des géo informations et interfaces résultant de la Stratégie Sol, conformément aux directives liées au produit Géoinformation du domaine spécialisé DIM.

Participants

Organes : SC-GIS, DIM, PFM, SIP, FM, BM

##### 3.2 Contrôle et processus (groupe d'accompagnement de la Stratégie Sol)

Objectif : Établissement à long terme de processus adaptés

Mesures : La mise en œuvre des adaptations de processus décrits dans les principes directeurs 1 et 2 ainsi que les autres mesures indiquées dans ce document sont contrôlées chaque année.

Participants

Organes : SIP, PFM, MAD, DIM, UNS, FM, BM

### 3.3 Transfert et préservation des connaissances liées aux contenus de la Stratégie Sol (PFM, UNS, OCM)

Objectif : Un programme de formation, intégré et mis en œuvre, existe

Mesures : Un programme de formation relatif à la Stratégie Sol est élaboré et mis en œuvre en collaboration avec la gestion organisationnelle du changement (OCM) afin de permettre la formation ciblée de tous les collaborateurs concernés de la gestion immobilière au DDPS.

Participants  
Organes : PUM, FM, BM, PCS, SC GIS