



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de la défense,
de la protection de la population et des sports DDPS

Office fédéral de l'armement armasuisse
armasuisse immobilier

Dispositions-cadres contraignantes pour l'immobilier (DImmo-cadre)

Auteur : armasuisse Immobilier
Date d'émission : 29.03.2023



1 Introduction

Conformément aux directives du DDPS concernant la gestion des biens immobiliers, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DIAE), les utilisateurs internes doivent garantir l'utilisation conforme à la loi, sûre et rentable de leurs immeubles (entre autres par des ordres).

Par conséquent, les utilisateurs s'informent des dispositions qui s'appliquent à leurs sites et veille à la mise en œuvre adapté au niveau de ces dispositions sous la forme d'ordres, de manuels d'exploitation, etc., à l'attention des utilisateurs des infrastructures du DDPS.

Le présent document décrit les dispositions de base du représentant du propriétaire armasuisse Immobilier. Ces dispositions sont complétées par les Dispositions contraignantes pour l'immobilier spécifiques (au site) (DIImmo spécifiques) et les Directives techniques du représentant du propriétaire armasuisse Immobilier. Selon les cas, il se peut que ces dispositions ne s'adressent pas en priorité aux utilisateurs internes mais aux locataires tiers, aux fermiers, etc.

Le Facility Manager en charge est le premier interlocuteur pour toute question concernant ces dispositions. L'interlocuteur pour les sujets spécifiques est précisé au cas par cas.

2 Dispositions générales du représentant du propriétaire

Le service compétent pour l'élaboration des dispositions d'exploitation doit édicter un règlement interne pour les différents objets. Il doit en convenir avec l'exploitant. armasuisse Immobilier exige qu'un règlement interne porte sur les points suivants :

- Tous les bâtiments et locaux doivent être utilisés avec soin et conformément à l'usage pour lequel ils ont été conçus (compartiments coupe-feu, charges calorifiques, issues de secours, etc.). Toute utilisation s'écartant des dispositions nécessite le consentement d'armasuisse Immobilier et de l'exploitant. Il convient notamment de faire attention aux limites de la charge admissible (p. ex. ponts, portance des sols, etc.)
- Il est interdit de dépasser le taux maximum d'occupation (p. ex. occupation des chambres)
- Les défauts constatés sur l'objet loué doivent être communiqués à l'exploitant
- Seul armasuisse Immobilier est en droit de procéder à des modifications architecturales au niveau de l'objet loué ou d'en donner le mandat (p. ex. petites mesures effectuées par l'exploitant), notamment en ce qui concerne les travaux réalisés par la troupe. Les modifications requises pour l'objet loué doivent être communiquées au locataire par la voie ordinaire au moyen d'une formulation des besoins
- Il est interdit de procéder à des modifications ou réparations d'installations
- Les utilisateurs de l'installation doivent veiller aux économies d'énergie (lumière, électricité, chauffage, ventilation, eau chaude, etc.)
- L'élimination des déchets doit être exécutée conformément au concept d'élimination de l'exploitant
- Il est interdit de fumer dans les objets du DDPS. Les fumoirs conformes aux prescriptions (dispositions édictées par armasuisse Immobilier) font exception
- Les issues et les sorties de secours doivent toujours être dégagées
- Les instructions de l'exploitant doivent être suivies

3 Dispositions concernant des sujets spécifiques

a. Sol et cadastre des sites pollués (CSP)

- Généralités
 - Pas de travaux de construction sur des sites inscrits au cadastre des sites pollués du DDPS (cadastre des sites pollués (CSP) du DDPS) sans examen et suivi de construction
 - Pas de transport de terre dans les buttes sans suivi de construction
 - Pas de circulation de véhicules militaires (à l'exception des surfaces explicitement définies pour l'instruction)
 - Préservation des surfaces d'assolement (SDA)
- Places de tir
 - Tir exclusivement sur les cibles définies, entretenues conformément aux prescriptions
 - Comme la mise en place de nouvelles cibles est une mesure de construction soumise à la procédure d'approbation des plans de constructions militaires (OAPCM), son exécution est réservée au représentant du propriétaire, armasuisse Immobilier
 - Pas de zones de but dans les cours d'eau (à l'exception de Forel) ou les espaces réservés aux eaux. Une distance de 10 m au moins doit être respectée entre les zones de but et le cours d'eau. En outre, les zones de but ne doivent pas toucher l'espace réservé aux eaux
 - Pas d'exploitation agricole des buttes (exception : lorsque des mesures ont été effectuées pour confirmer qu'une exploitation agricole peut être autorisée)
 - Pas d'exploitation agricole de sols dépassant les valeurs d'assainissement selon l'ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol)
 - Le SG-DDPS et armasuisse Immobilier doivent être informés de la modification de cibles ou de représentations de cibles existantes et de la mise en place de nouvelles cibles et représentations de cibles sur les places de tir. En outre, le dossier de la place de tir doit leur être soumis. Ceci vaut même lorsqu'aucune modification structurale n'est nécessaire. armasuisse Immobilier doit également être informé du remplacement de représentations de cibles existantes pour peu qu'elles ne soient pas remplacées par des cibles absolument identiques

Résidus de munitions

Il est possible que de dangereux résidus de munitions se trouvent dans les zones de but suite aux exercices de tir de l'armée. C'est pourquoi il faut impérativement faire appel au cdmt DEMUNEX pour toutes les fouilles, quelles qu'elles soient, dans les zones de but.

Interlocuteur : KOMZ Sols

La version actuelle du cadastre des sites pollués (CSP) du DDPS est disponible sur Internet <https://www.csp-ddps.ch> ainsi que sur map.geo.admin.ch (CSP militaire) et dans [SIGImmo armasuisse Immobilier \(admin.ch\)](http://SIGImmo.armasuisse.admin.ch).

b. Protection des monuments

- L'objectif de la protection des monuments est la sauvegarde des bâtiments historiques dans leur environnement
- Les mesures de constructions concernant des objets classés « monuments historiques » ne peuvent être réalisées que d'entente avec le centre de compétences (KOMZ) Protection des monuments

Remarque : l'utilisateur n'est concerné que marginalement par les conditions imposées pour la protection des monuments, vu qu'elles portent principalement sur des aspects relevant de la construction.

Inventaire des monuments protégés du DDPS (HOBIM, ADAB)

Le DDPS tient les inventaires HOBIM (constructions militaires) et ADAB (ouvrages souterrains). Le code de protection des monuments figure dans [SIGImmo armasuisse Immobilier \(admin.ch\)](#) et dans SAP BW. Il se compose des abréviations suivantes :

N = importance nationale

R = importance régionale

L = importance locale

1 = à sauvegarder intégralement

2 = à sauvegarder partiellement

d = à documenter.

Remarque : un aperçu de la situation actuelle en matière de protection des monuments au DDPS est disponible dans SAP BW et dans [SIGImmo armasuisse Immobilier \(admin.ch\)](#).

Inventaire des monuments protégés civils de la Confédération

Remarques : Les fiches d'inventaire HOBIM et ADAB sont disponibles chez armasuisse Immobilier (les fiches HOBIM se trouvent également sur le site Internet d'armasuisse) et peuvent, au besoin, être obtenues auprès du KOMZ Protection des monuments. Leurs classifications et objectifs de sauvegarde sont spécifiés dans SAP RE sous « Obligations et dangers, protection des monuments » ainsi que dans [SIGImmo armasuisse Immobilier \(admin.ch\)](#).

Les inventaires civils suivants, qui peuvent également être consultés sur <https://map.geo.admin.ch>, sur les géoportails cantonaux et dans [SIGImmo](#), sont également importants pour la protection des monuments :

- Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)
- Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)
- Inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale (KGS)

Interlocuteur : KOMZ Protection des monuments

c. Protection des eaux :

- Concernant les zones de protection des eaux souterraines :
 - Pas de buts sur les places de tir dans les zones de protection de la nappe phréatique
 - Ne pas pratiquer d'activités nuisibles aux eaux souterraines (telles que l'entretien ou le ravitaillement en carburant de véhicules ou d'appareils)
 - Pas de stationnement de véhicules (voire stationnement possible uniquement sur des places clairement définies dans la zone S3)
 - Pas d'exercices de troupe ni de bivouac
 - Les dispositions / restrictions du règlement de la zone de protection sont à respecter impérativement
 - Exploitation agricole conformément au règlement des zones de protection
- Concernant le ravitaillement en carburant des véhicules :
 - Ravitaillement en carburant des véhicules uniquement aux emplacements prévus
 - Ravitaillement en carburant régulier au moyen de dispositifs mobiles (et plus particulièrement au moyen des conteneurs de ravitaillement en carburant CR CARB) uniquement à des emplacements idoines (places consolidées avec évacuation des eaux appropriée et séparateur d'huile, entre autres) d'entente avec l'exploitant et le représentant du propriétaire
- Concernant le lavage de véhicules :
 - Lavage de véhicules exclusivement aux emplacements équipés (renseignements par l'exploitant)
 - Sur les places de giclage (eau froide, pression du réseau) : interdiction d'utiliser des installations à haute pression et des produits de lavage
- Concernant l'entreposage de marchandises :
 - N'entreposer les substances dangereuses pour les eaux que dans des récipients adéquats et à des emplacements appropriés ou aux emplacements prévus
 - Tenir compte du guide des cantons concernant l'entreposage des substances dangereuses
- Concernant l'application de la loi fédérale sur la protection des eaux :
 - Les exercices / activités présentant un risque de pollution des eaux sont à éviter de manière générale, et plus particulièrement au bord de l'eau et des espaces réservés aux eaux
 - Pas de tir dans les eaux, pas de zones de but dans les eaux et les espaces réservés aux eaux. Une distance de 10 m au moins doit être respectée entre les zones de but et les cours d'eau. En outre, les zones de but ne doivent pas toucher l'espace réservé aux eaux
 - Pas de circulation en véhicule dans les eaux. Exception : points de franchissement explicitement fixés pour l'instruction

Remarque : les dossiers relatifs à la protection de la nappe phréatique ainsi que la documentation des plans généraux d'évacuation des eaux (PGEE) peuvent être consultés auprès du FM compétent, pour autant qu'ils existent.

Interlocuteur : KOMZ Eau

Remarque : la version actuelle de la carte de protection des eaux est disponible sur <https://map.geo.admin.ch> et sur [SIGImmo armasuisse Immobilier \(admin.ch\)](#).

d. Bruit

Bruit des tirs militaires

Principes de base :

- Les valeurs limites de bruit doivent être respectées
- Tir uniquement à partir des positions fixées et sur les buts définis
- Seuls les systèmes d'armes autorisés conformément au dossier de la place d'armes peuvent être utilisés
- Les concepts de réduction du bruit approuvés sont d'application. S'il est prévu d'utiliser de nouveaux systèmes d'armes, l'utilisateur doit veiller à adapter et faire approuver les concepts en temps utile

Bruit des vols militaires

Principes de base :

- Respect du règlement d'exploitation
- Respect des valeurs-limites de bruit
- Respect des courbes de bruit des avions définies dans le plan sectoriel militaire. Ces courbes sont basées sur une évaluation de la pollution sonore admissible

Interlocuteur : KOMZ Bruit, pour le bruit des avions SG-DDPS

e. Nature (faune et flore)

Principes de base :

- Protection et valorisation de la faune et de la flore (protection des espèces et biotopes menacés ; lutte contre les néophytes et les néozoaires envahissants)
- Toute modification (même temporaire) de l'utilisation militaire ou civile d'objets surfaciques dignes de protection selon la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) ou faisant partie d'un inventaire des biotopes de la Confédération doit être réglée dans le cadre du concept Nature, paysage, armée (NPA) et / ou après entente conformément à l'art. 4 de l'ordonnance sur les places d'armes, de tir et d'exercice (OPATE)
- Respect des dispositions du concept NPA
- Exploitations agricoles conformément aux conditions à respecter pour le fermage figurant dans le concept NPA
- Pas de pâture dans les pare-balles
- Pas de pâture de sols avec dépassement des valeurs d'assainissement selon l'ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol)
- Exploitation conforme à la loi du bois de taille et des branchages des zones de but
- Prévention d'incendies et de feux de forêt pendant la période de sécheresse

Interlocuteur : KOMZ Nature

Remarque : la version actuelle des inventaires est disponible sur <http://map.geo.admin.ch>, sur les géoportails cantonaux et dans [SIGImmo armasuisse Immobilier \(admin.ch\)](#).

Remarque : les concepts NPA existants peuvent être obtenus auprès du centre de compétences (KOMZ) Nature ; les concepts NPA approuvés sont disponibles en ligne sur [geoWEB Armasuisse \(geoglatt.ch\)](#) (accès sans mot de passe avec le nom d'utilisateur « Gast »).

f. Dangers naturels

Principes de base :

- Éviter les dommages corporels et matériels provoqués par des dangers naturels gravitationnels (dangers causés par l'écoulement, le glissement ou les chutes de neige, d'eau, de masses de terre ou de pierres) durant l'utilisation des objets du DDPS.
- Avant de commencer l'utilisation, l'utilisateur doit se renseigner au sujet de l'existence d'un danger. Les dangers énumérés ci-dessus figurent comme inscriptions dans un système SIG.

Interlocuteur(s) : conseiller(s) spécialisé(s) en technique de construction

Remarque : les cartes des dangers naturels actuelles sont à disposition sur le site Internet <https://map.geo.admin.ch>. Si des cartes ont été établies, la carte des dangers actuelle peut être consultée dans le SIG cantonal ([Home fr :: KGK-CGC](#)).

g. Routes et chemins pédestres

- L'utilisation militaire doit être harmonisée avec l'utilisation des routes et chemins pédestres afin de prévenir les conflits.
- Pas de mise en danger de tiers par l'utilisation militaire dans les régions avec chemins pédestres et autres chemins ou routes.
- Pour les places de tir, les tirs doivent être publiés et les zones dangereuses doivent être sécurisées (zones de sécurité).

Remarque : les inventaires actuels des chemins pédestres et des routes publiques sont à disposition sur le site Internet map.geo.admin.ch ou dans le SIG d'armasuisse Immobilier.

h. Énergie

La quantité d'énergie requise pour un bâtiment dépend de sa qualité énergétique (enveloppe du bâtiment et système de chauffage / refroidissement). L'efficacité des appareils est fonction d'une exploitation optimisée, mais aussi, en grande partie, du comportement des utilisateurs.

Fondamentalement, il convient d'éviter toute perte d'énergie inutile. Concernant le choix de la température dans les locaux et les heures d'utilisation, les points suivants doivent être respectés :

- Éteindre les appareils lorsqu'on ne s'en sert pas
- Ne pas placer d'objets devant les radiateurs et les évacuations d'air
- Aérer correctement les locaux (ne pas ouvrir l'imposte quand le chauffage est en marche)
- Mettre en œuvre les dispositions concernant l'optimisation de l'exploitation (cf. dossier énergétique du site)

Interlocuteur : KOMZ Énergie

4 Remarques concernant les dispositions d'autres titulaires de rôle

i. Entreposage de marchandises dangereuses

Principes de base :

- Les marchandises dangereuses (pour les êtres vivants et l'environnement) ne peuvent être entreposées que conformément à la fiche de données techniques ou à la fiche de données de sécurité
- Il est interdit de mettre à la disposition de personnes privées des dépôts de munitions ou des parties de dépôts à des fins d'entreposage de munitions, de produits semi-finis servant à la fabrication de munitions, d'explosifs et d'autre matériel

Interlocuteur : service spécialisé SUME (EM A)

j. Rayonnement non ionisant (RNI)

Principes de la protection contre le rayonnement non ionisant :

- Indications des zones importantes sur le plan du RNI en rapport avec des installations fixes
- Pas de séjour des utilisateurs dans les zones présentant un rayonnement non ionisant accru
- Pour les installations et ouvrages du DDPS, les fiches de sites détaillées, les comptes rendus de mesures et les renseignements sur les zones importantes sur le plan du rayonnement non ionisant (RNI) peuvent être demandés au centre de compétences (KOMZ) RNI. Les installations de téléphonie mobile d'opérateurs publics sont disponibles sur le site Internet <https://map.geo.admin.ch>

Interlocuteur : KOMZ RNI (armasuisse S+T, Thoune)

Radon

Principes de protection contre le radon :

- Indication des mesures du radon effectuées par le DDPS
- Prise de mesures techniques et de construction, ou éventuellement organisationnelles, pour les installations et locaux à forte concentration de radon
- Contrôle des personnes exposées au moyen de dosimètres personnels

Remarque : les rapports de mesure détaillés peuvent être obtenus auprès du KOMZ Radioprotection ou du conseiller spécialisé dans les polluants du bâtiment d'armasuisse Immobilier ENS.

Interlocuteur : KOMZ RNI (OFPP)

Remarque : la liste actuelle des types de risques associés au radon peut être consultée sur map.geo.admin.ch et parfois aussi sur les géoportails des cantons.

k. Concept pour les situations d'urgence, concept d'évacuation

Principes de base :

- Élaboration et actualisation des concepts de cas d'urgence spécifiques aux objets par l'utilisateur, d'entente avec l'exploitant
- Organisation de l'instruction et réalisation d'exercices par l'utilisateur, d'entente avec l'exploitant
- Établissement des plans des voies d'évacuation par le représentant du propriétaire
- Le concept pour les situations d'urgence contient notamment :
 - Vue d'ensemble du site avec indication de la place de rassemblement et des chemins d'approche
 - Procédure à suivre pour les scénarios de dommages sélectionnés par l'utilisateur et l'exploitant
 - Check-list concernant les tâches particulières pendant la survenance d'un événement
 - Adresses de postes importants en cas d'événement
 - Fixation de la cadence à laquelle l'instruction doit être dispensée
 - Fiche d'urgence pour le comportement à adopter par les utilisateurs du bâtiment en cas d'événement : exemple dans le manuel pour situations d'urgence dans les administrations de la Confédération, disponible sur l'Intranet

([Notice sur le comportement à adopter en cas d'urgence - SG-DDPS \(admin.ch\)](#))