

## FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

### 3. ENVIRONNEMENT / 3.1 Ressources naturelles

Dernière modification:  
27.11.2017

#### 3.1.20 Biodiversité

##### Objectifs

Maintenir et favoriser la diversité des espèces

##### Effets

La construction d'un ouvrage porte toujours plus ou moins atteinte à l'écosystème sur lequel il est érigé, dans la mesure où elle prive la faune et la flore de sol naturel, autrement dit de ressources vitales primaires. Dans le même temps, le milieu bâti présente une grande diversité architecturale et structurelle, ce qui peut avoir des effets positifs sur la biodiversité. Cet impact positif est la condition préalable de la préservation et de la capacité d'adaptation à long terme de l'écosystème en tant que pourvoyeur de ressources naturelles vitales. Contribuent à la biodiversité la préservation et la création d'espaces de vie proches de l'état naturel, tels que toitures et façades végétalisées, prairies et pelouses extensives, surfaces laissées à l'état naturel et perméables, surfaces de rétention, biotopes humides, arbres et haies. Il s'agit de favoriser ainsi la constitution d'espaces de vie spécialisés et de niches écologiques abritant une grande diversité d'animaux et de plantes. Il est en outre démontré qu'une grande biodiversité a un effet positif sur le bien-être de la population. Enfin, la création et l'entretien d'aménagements conçus pour être proches de l'état naturel tendent à être moins coûteux que la gestion d'un environnement traditionnel.

##### Fiches d'information apparentées

1.4.20 Paysage

SIA 112/1:2017

C.3

SNBS 2.0

306.1

#### Influence / Tâches des acteurs

##### INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE

- Préserver autant que possible le sol naturel et les structures paysagères existantes
- Le cas échéant, formuler des objectifs de compensation écologique pour le sol bâti
- Déclarer explicitement que favoriser la plus grande diversité possible des espèces fait partie des objectifs du projet
- Assurer la mise en réseau avec les structures proches de l'état naturel existantes

##### MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Dresser un inventaire de l'environnement et, le cas échéant, évaluer le potentiel de compensation écologique, en faisant éventuellement appel à des associations spécialisées ou à des organisations de protection de la nature
- Assurer la mise en réseau avec les structures proches de l'état naturel existantes
- Faire de l'encouragement de la biodiversité un thème et un objectif explicites: la mention d'espèces et de groupes cibles appropriés peut favoriser l'identification des concepteurs à cet objectif
- Lors de l'aménagement des espaces extérieurs, tenir compte de l'inventaire établi et privilégier une conception proche de l'état naturel, la richesse des structures, la mise en réseau, les espaces verts contigus ainsi que la création d'espaces de vie spécifiques aux animaux et aux plantes indigènes
- Créer de bonnes conditions-cadres garantes de la capacité de vieillissement des arbres
- Intégrer les questions de rétention et d'infiltration d'eau dans la conception de l'environnement
- Préparer des plans de gestion appropriés et assurer la formation et l'instruction du gérant
- Concevoir activement la biodiversité: les surfaces proches de l'état naturel sont souvent perçues comme laissées à l'abandon. L'intégration d'un modèle conceptuel global peut nettement augmenter l'acceptation de ces surfaces (cadrage)
- Mettre en scène la biodiversité: veiller à assurer une qualité de séjour suffisante dans les espaces extérieurs, autrement dit offrir la possibilité de s'y asseoir et d'observer, de manière à vivre la biodiversité de près et à l'apprécier

##### FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Entretien des espaces extérieurs et les espaces de vie proches de l'état naturel dans les règles de l'art
- Sensibiliser au caractère évolutif de l'environnement: laisser libre cours aux changements (saisonniers et à long terme) inhérents à la biodiversité; identifier précocement tout signe de surutilisation et, le cas échéant, corriger la situation
- Autoriser et rendre possible la participation des utilisateurs à la conception et à l'entretien

##### UTILISATEUR

- Reconnaître la biodiversité comme une possibilité de vivre une expérience unique
- Utiliser intensément mais respectueusement les espaces extérieurs, les toitures en terrasse et les espaces verts
- Respecter les besoins de tranquillité et de protection de la faune et de la flore

<b>Niveau de prestations</b> ★ <b>Base:</b> laisser une empreinte écologique minimale (p. ex. toiture végétalisée, plantes indigènes) ★★ <b>Bonne pratique:</b> favoriser la biodiversité (p. ex. modèle environnemental proche de l'état naturel, imperméabilité minimale du sol, intégration de surfaces de rétention, conditions garantant de la capacité de vieillissement des arbres, toiture végétalisée riche en structures) ★★★ <b>Exemplarité:</b> gérer et favoriser activement la biodiversité (p. ex. intégration des structures végétales et des arbres existants dans le modèle global, végétalisation intensive des toitures et des terrasses, végétalisation des façades, création d'espaces de vie spécifiques, contrôle des résultats pendant la phase d'utilisation)	
<b>Critères</b> – Part de surfaces perméables – Part d'espèces indigènes	
<b>Synergies / effets positifs possible</b> – Maintien de la valeur – Bonne image – Environnement de vie et de travail plus attrayant – Effet de détente élevé – Réalisation d'économies résultant d'un entretien plus extensif	<b>Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles</b> – Exigences de gestion accrues (p. ex. connaissance des espèces) – Le cas échéant, augmentation des charges d'entretien – Augmentation des frais accessoires résultant du coût des mesures adoptées
<b>Exemples</b>	– Art des jardins et biodiversité: sept dépliants de l'Office fédéral de la culture (OFC), de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) ( <a href="#">lien</a> ) – Rénovation de l'école Looren, Zurich (en cours; fin des travaux: 2018) – Immeuble d'habitation Avellana, Schwamendingen, Zurich – Europaallee, Zurich, modèle de compensation écologique – Regina-Kägi-Hof, Zurich – Röntgenareal, Zurich
<b>Aides à la mise en œuvre</b>	– Les oiseaux, le verre et la lumière dans la construction. Station ornithologique suisse, Sempach 2012 ( <a href="#">lien</a> ) – Protection des chauves-souris. Liste de contrôle armasuisse 2009 ( <a href="#">lien</a> ) – Assainir les bâtiments en protégeant les oiseaux et les chauves-souris. Office fédéral de l'environnement (OFEV) 2009 ( <a href="#">lien</a> ) – La protection des batraciens lors de constructions. Recommandation KBOB 1998/2 ( <a href="#">lien</a> ) – Végétalisation extensive des toits. Recommandation KBOB 1994/4 ( <a href="#">lien</a> ) – La rétention des toits plats à végétalisation extensive. Recommandation KBOB 1997/4 ( <a href="#">lien</a> ) – Biodiversität in der Stadt Bern. Handbuch und Ratgeber. Stadtgrün Stadt Bern 2015 (seulement en allemand, <a href="#">lien</a> ) – Bauen mit Natur. Diverse Leitfäden der Fachstelle Natur und Landschaft. Stadt St. Gallen 2015 (seulement en allemand, <a href="#">lien</a> )
<b>Informations complémentaires</b>	– Stratégie Biodiversité Suisse, Office fédéral de l'environnement (OFEV) 2012 ( <a href="#">lien</a> ) – BiodiverCity: Biodiversität im Siedlungsraum, Gloor, S. 22 ff., et al. Rapport non publié établi sur mandat de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) 2010 (seulement en allemand, <a href="#">lien</a> ) – Biodiversitätsförderung auf Dächern – Eine Potenzialanalyse am Beispiel der Schulanlage Looren. Hochbaudepartement Stadt Zürich 2015 (seulement en allemand, <a href="#">lien</a> ) – Directive végétalisation des toitures. Association suisse des spécialistes du verdissement des édifices (ASVE) 2016 (seulement en allemand / payant, <a href="#">lien</a> ) – Végétalisation de toitures. Norme SIA 312:2012 ( <a href="#">lien vers le shop</a> )
<b>Preuve de modification</b>	