



VEVEY <
DEMAIN

PREScriptions SUR LA VALORISATION DU BÂTI EXISTANT, LE RÉEMPLOI ET LE CHOIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

(Prescriptions « 3P »)

09 décembre 2025

Table des matières

Chapitre 1 – Dispositions générales	3
Chapitre 2 – Projeter avec l'existant	4
Chapitre 3 – Promouvoir l'économie circulaire	4
Chapitre 4 – Prioriser l'usage de matériaux sains à faible impact environnemental	5
Chapitre 5 – Procédure	5

version provisoire

La Municipalité de la Commune de Vevey

Vu les articles 8 et 22 du Plan d'affectation Nord-Ouest et du Plan d'affectation Sud

Vu les articles 5 et 6 du Règlement sur la police des constructions

arrête :

Chapitre 1 – Dispositions générales

Article 1 – Objet et but

¹ Les présentes prescriptions ont pour objet de préciser les conditions d'application des articles « Prise en compte de l'existant, réemploi et choix des matériaux » des Plans d'Affectation Nord Ouest et Sud (art. 8 PA Nord-Ouest et Sud).

² Elles ont pour but de clarifier les règles relatives à la valorisation du bâti existant, au réemploi et au choix des matériaux.

³ Ces règles sont axées sur les trois principes suivants (« 3P ») :

1. Projeter avec l'existant.
2. Promouvoir l'économie circulaire.
3. Prioriser l'usage de matériaux sains et à faible impact environnemental.

Article 2 – Champ d'application

Les présentes prescriptions s'appliquent à tout projet de construction soumis à autorisation, à l'exception des demandes de changement d'affectation ne nécessitant pas de travaux.

Article 3 – Définitions

¹ Par déconstruction, l'on entend le démontage partiel ou total d'une construction existante, effectué de manière à récupérer certains de ses éléments constitutifs. Ce terme remplace celui de démolition.

² Le bilan carbone fait référence à l'évaluation globale des émissions de gaz à effet de serre générées par un bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie, incluant l'énergie grise. Au sens des présentes prescriptions, le bilan carbone correspond à celui calculé selon la norme SIA 390/1.

³ Les matériaux dit « naturels » comprennent les matériaux biosourcés ou à base minérale à faible impact environnemental (certification ecobau eco1 ou eco2, ou jugé équivalent).

⁴ Le terme de « composant matériel » est utilisé pour faire référence aux produits et matériaux de construction.

⁵ Le réemploi consiste à utiliser à nouveau un composant matériel pour le même usage ou pour un usage différent, sans transformation majeure. L'objectif étant de prolonger la durée de vie du composant pour éviter qu'il ne devienne un déchet.

⁶ Le recyclage est un processus industriel ou artisanal qui conduit à la transformation d'un déchet en matière première pour fabriquer un nouveau produit.

Chapitre 2 – Projeter avec l'existant

Article 4 – Maintien des ressources en place

La priorité est le maintien des éléments existants, soit des constructions et de leurs composants matériels (fenêtres, structures, tuiles, etc).

Article 5 – Projet depuis l'existant

Sous réserve des dispositions des règlements des plans d'affectation, les constructions peuvent faire l'objet de transformations, y compris d'agrandissements et de surélévations. Les interventions doivent être contextualisées et respecter le caractère des lieux.

Article 6 – Déconstruction

¹ Les projets qui envisagent une déconstruction partielle ou complète du bâti existant sont autorisés à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiés par des critères objectifs.

² Une analyse détaillée comparant les variantes de conservation/transformations à la déconstruction de l'existant doit être jointe à la demande de permis de construire.

Dans le cadre de l'examen d'une demande de déconstruction, il sera notamment tenu compte des éléments suivants : l'intérêt patrimonial de l'existant, la possibilité de faire usage de l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle sans déconstruction, les coûts, le bilan carbone global.

³ Une déconstruction peut être autorisée si :

- L'état du bâtiment rend la rénovation technique impossible ou économiquement disproportionnée ;
- L'étude comparative démontre que la déconstruction - reconstruction présente un bilan carbone global meilleur ;
- L'étude comparative démontre que le maintien du bâtiment ne permet pas la réalisation des droits à bâtir octroyés par le plan d'affectation.

⁴ Il est recommandé que le requérant prenne contact avec le Service de l'urbanisme et de la mobilité pour un dialogue préliminaire.

Chapitre 3 – Promouvoir l'économie circulaire

Article 7 – Stratégie de suite de vie des matériaux de construction (ci-après « stratégie »)

¹ Toutes les demandes de permis de construire qui impliquent une déconstruction partielle ou totale sont accompagnées d'une stratégie concernant la suite de vie des matériaux de construction (conformément à l'art. 5 du Règlement sur la police des constructions).

² La stratégie identifiera les composants matériels ayant un potentiel de réemploi. Elle définira les objectifs et renseignera sur la suite de vie projetée de ces matériaux (réemploi in situ, réemploi ex situ, recyclage ou élimination). La stratégie complète le plan d'élimination des déchets selon l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED).

³ Un inventaire sera établi pour les composants matériels entrant en ligne de compte pour un réemploi¹. Il devra être transmis avant le démarrage du chantier, accompagné du calendrier des travaux. Un temps suffisant doit être prévu dans le planning pour la mise à disposition des matériaux.

Article 8 – Ordre de priorité dans la suite de vie des matériaux

¹ Les composants matériels sont en priorité conservés dans leur fonction initiale conformément à l'art. 4.

² Les composants matériels qui ne peuvent être conservés dans leur fonction initiale sont en priorité réemployés sur place dans le périmètre du projet (réemploi « *in situ* »).

³ Les composants matériels qui ne peuvent être réemployés sur place sont mis à disposition d'autres projets. La stratégie décrira les mesures prises à cet effet (réemploi « *ex situ* »).

⁴ Si les matériaux ne trouvent pas preneur, ils suivront leur filière de suite de vie selon les principes définis par l'OLED.

Chapitre 4 – Prioriser l'usage de matériaux sains et à faible impact environnemental

Article 9 – Choix des matériaux

¹ Lors d'un projet, la conservation des matériaux existants dans leur fonction initiale ou leur réemploi *in situ* doit être envisagé en premier lieu.

² Lorsqu'il est nécessaire de recourir à des matériaux externes, la priorité est donnée à l'emploi de matériaux issus du réemploi ou de nouveaux matériaux dit « naturels » au sens de l'art. 3.

³ Lorsque l'utilisation de matériaux naturels est manifestement disproportionnée, l'utilisation de matériaux conventionnels est autorisée par la Municipalité.

⁴ Pour les travaux à fort impact sur le budget carbone qui ne peuvent être exécutés au moyen de matériaux naturels, tels que radier, fondation, gros-œuvre, etc, le réemploi ou à minima le béton recyclé doivent être privilégiés.

⁵ Les substances considérées comme nocives pour la santé des utilisateur.trice.s et de l'environnement sont proscrites selon les instruments et classifications ecobau.

Chapitre 5 – Procédure

Article 10 – Dialogue préliminaire

¹ Un dialogue préliminaire avec le Service de l'urbanisme est recommandé.

² Ce dialogue a pour objectif de discuter des variantes et des éléments importants dont il faut tenir compte dès les premières études du projet. Le Service de l'urbanisme peut recommander des outils d'analyse qu'il juge pertinents.

Article 11 – Demande préalable

¹ Une demande préalable, au sens de l'art. 4 du règlement sur la Police des constructions, peut être soumise à la Municipalité pour avis.

¹ Cet inventaire peut s'appuyer sur le modèle d'Ecobau pour la saisie des éléments et produits de construction (<https://www.ecobau.ch/fr/themes/economie-circulaire>)

² Le dépôt d'une demande préalable est fortement recommandé si une déconstruction importante est envisagée.

Article 12 – Demande d'autorisation

En complément aux autres documents qui constituent le dossier de demande d'autorisation, et notamment si une déconstruction importante est prévue, des pièces complémentaires peuvent être demandées pour statuer sur le projet (conformément à l'art. 6 al. b du règlement sur la police des construction), telles que :

- Bilan carbone selon la norme SIA 390/1 ;
- Etude historique ;
- Expertise technique sur l'état de l'immeuble ;
- Analyse économique comparative de la remise en état versus la déconstruction ;

Article 13 – Permis d'habiter ou d'utiliser

Certaines pièces justificatives mises à jour « après-travaux », peuvent être érigées en conditions du permis et devront être produites avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser.

Approuvé par la Municipalité de Vevey dans sa séance du