

Feuille thématique 06.1

Modification d'une restriction d'utilisation

1. Transformation d'une résidence principale en un logement affecté à l'hébergement touristique

Nécessité d'une autorisation de construire

Une modification d'utilisation d'une résidence principale ou d'un logement assimilé à une résidence principale (au sens de l'art. 2 al. 3 LRS) en un logement affecté à l'hébergement touristique est régie à l'art 13 lit. a LRS et nécessite une autorisation de construire.

2. Transformation dans le cadre des deux catégories de logements affectés à l'hébergement touristique selon l'art. 7 al. 2 LRS

Nécessité d'une autorisation de construire

Si un changement d'utilisation devait s'opérer dans le cadre des deux catégories de logements affectés à l'hébergement touristique, une autorisation de construire est également nécessaire (art 13 lit. b LRS). C'est le cas lorsqu'un logement au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a RS doit être utilisé comme un logement exploité dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé au sens de l'art. 7 al. 2 lit. b RS ou inversement.

3. Transformation d'un logement affecté à l'hébergement touristique en une résidence principale

Obligation d'annoncer

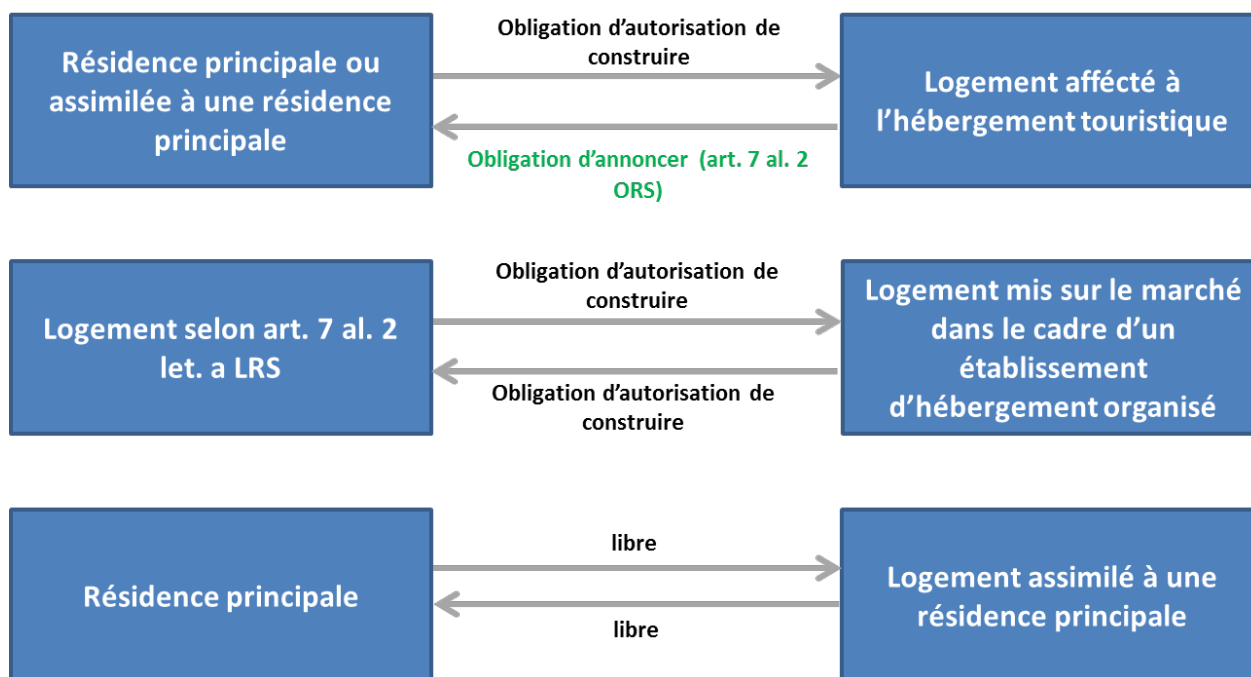
Aucune autorisation de construire n'est nécessaire lors d'un changement d'utilisation d'un logement affecté à l'hébergement touristique en une résidence principale ou en une résidence assimilée à une résidence principale (cf art. 7 al. 1 ORSec). Une telle transformation doit juste être annoncée par le propriétaire à l'autorité compétente pour les autorisations de construire dans les 30 jours dès l'emménagement dans le logement (art. 7 al. 2 ORSec). Il n'est pas nécessaire de modifier la mention au registre foncier suite à une telle transformation.

4. Transformation d'une résidence principale en un logement assimilé à une résidence principale

Pas de nécessité d'autorisation de construire et pas d'obligation d'annoncer

Une modification d'utilisation d'une résidence principale en un logement assimilé à une résidence principale et inversement ne nécessite pas d'autorisation de construire ni d'obligation d'annoncer. Ces logements sont soumis notamment à une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 lit. a LRS et la mention au registre foncier selon l'art. 3 al. 1 ORSec reste inchangée.

Schéma pour illustration



5. Obligations de la commune

En cas de requête de modification d'une condition d'utilisation, par ex. des restrictions d'utilisation, la commune doit procéder comme suit :

1. Délivrer une autorisation de construire (pour autant que les conditions d'octroi de la nouvelle utilisation soient remplies et qu'une autorisation de construire soit nécessaire) ;
2. Ordonner dans la décision d'autorisation de construire la nouvelle restriction d'utilisation au moyen d'une charge et simultanément, ordonner dans la décision à l'office du registre foncier de mentionner cette charge ;
3. Après l'entrée en force de la décision d'autorisation de construire, faire mentionner par l'office du registre foncier la nouvelle restriction d'utilisation.

Bases légales

LRS

Art. 13 Modification

Les modifications des restrictions d'utilisation suivantes requièrent une autorisation de construire:

- a. la modification de l'utilisation prévue à l'art. 7, al. 1, let. a, en utilisation comme logement affecté à l'hébergement touristique;
- b. la modification de l'utilisation dans le cadre des catégories d'utilisation prévues à l'art. 7, al. 2.

ORSec

Art. 7

¹ Un logement soumis à une restriction d'utilisation selon l'art. 7, al. 1, let. b, LRS peut aussi être utilisé en tant que logement selon l'art. 7, al. 1, let. a, LRS.

² Le propriétaire du logement doit annoncer le changement d'utilisation à l'autorité compétente pour les autorisations de construire dans un délai de 30 jours dès l'emménagement dans le logement.

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)

c/o Service juridique des affaires économiques

Planta 3, 1950 Sion

www.vs.ch

Version 01 / décembre 2017

Le contenu de cette feuille thématique ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS. La feuille thématique a été élaborée avec soin et au plus près de l'état actuel de nos connaissances. Il ne s'agit cependant que d'un avis du CCR2 sur un thème donné. Demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public. La feuille thématique sera actualisée et complétée dans la mesure du possible.