

TF, 11.08.2026, 1C_317/2025*

Les locaux accueillant un fitness, un sauna, un espace Wellness avec piscine et jacuzzi, ainsi qu'une salle de jeux, doivent être qualifiés de surfaces utiles principales. Leur augmentation est donc soumise aux restrictions de l'art. 11 al. 2 LRS.

Faits

Deux copropriétaires déposent une demande de permis de construire tendant à la démolition et à la reconstruction d'un chalet dans la Commune de Val de Bagnes. Le bâtiment projeté se compose de deux appartements indépendants situés aux 1^{er} et 2^e étages et comprend également trois niveaux inférieurs. Le rez-de-chaussée comporte un local à skis, un vestiaire, une zone douche, un espace Wellness avec piscine et jacuzzi, un sauna et un fitness. Le niveau -1 contient un parking, une salle de jeux, un local à vélos, une buanderie, ainsi qu'un local technique et une salle des machines. Le niveau -2 accueille deux caves.

Les copropriétaires de la parcelle voisine déposent trois oppositions à la demande de permis de construire. Après une modification du projet initial, à savoir la suppression d'une cave au niveau -2 et la diminution de la surface de la salle de jeux au niveau -1, le Conseil municipal de la commune de Val de Bagnes délivre l'autorisation de construire sollicitée et écarte les oppositions.

Le Conseil d'État valaisan rejette le recours déposé par les voisins, lesquels forment alors recours au Tribunal cantonal du canton du Valais. Ce dernier admet le recours et annule la décision du Conseil d'État valaisan.

Les copropriétaires forment un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral, lequel doit déterminer si le sauna, le fitness, la piscine et la salle de jeux, situés à l'extérieur des appartements et fréquentés collectivement par les propriétaires concernés, correspondaient à des surfaces utiles secondaires ou à des surfaces utiles principales.

Droit

L'art. 11 al. 2 LRS dispose que les logements créés selon l'ancien droit peuvent être rénovés, transformés ainsi que démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7 al. 1 doivent être imposées. À l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale peut être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires peuvent être créés.

Il s'ensuit que la loi ne restreint pas l'agrandissement de logements de l'ancien droit au moyen des surfaces utiles secondaires. En d'autres termes, les surfaces utiles secondaires et leur agrandissement ne sont pas limités par la LRS et elles ne peuvent pas être prises en compte dans le calcul de l'extension des surfaces utiles principales. La question se pose dès lors de savoir si les locaux accueillant le fitness, le sauna, l'espace Wellness avec piscine et jacuzzi, ainsi que la salle de jeux doivent être qualifiés de surfaces utiles secondaires ou de surfaces utiles principales.

La notion de surface utile principale est définie par les normes SIA 416:2003 « Surfaces et volumes des bâtiments » (ci-après: norme SIA 416:2003) et 416/1:2007 « Indices de calcul pour les installations du bâtiment » (ci-après: norme SIA 416/1:2007). Selon ces normes, la surface utile principale est la surface utile qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble. Il s'agit pour un immeuble d'habitation des surfaces dédiées à l'habitation telles que les pièces habitables, le salon, la cuisine, la salle de bains, les WC. La surface utile secondaire correspond à la partie de la surface utile qui est affectée à des fonctions complétant celles de la surface utile principale SUP et sera déterminée en fonction de la destination particulière de l'immeuble. Selon les normes SIA 416:2003 et SIA 416/1:2007, dans l'habitation, les surfaces utiles secondaires sont notamment les buanderies, les greniers et caves, les débarras, les garages, les abris de protection civile, les locaux à poubelles.

En l'espèce, le Tribunal fédéral retient que les locaux accueillant le fitness, le sauna, l'espace Wellness avec piscine et jacuzzi, ainsi que la salle de jeux, ne peuvent être assimilés à ceux qualifiés de surface utile secondaire par la norme SIA 416, à savoir les buanderies, les greniers et caves, les débarras, les garages, les abris de protection civile, les

locaux à poubelles. Ces pièces qualifiées de surfaces utiles secondaires constituent des locaux accessoires et ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes, contrairement aux locaux litigieux. Le fait que ces locaux communs soient à disposition des deux appartements n'y change rien. Le Tribunal fédéral relève également que le ch. 2.3 du commentaire de l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) du 3 septembre 2013 classe les locaux « destinés aux activités de loisirs » dans les surfaces utiles principales au sens de la norme SIA 416:2003.

Ainsi, le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit fédéral en qualifiant les espaces litigieux de surfaces utiles principales au sens de l'art. 11 al. 2 LRS.

Partant, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Note

Le présent arrêt appelle deux remarques.

D'une part, le Tribunal fédéral fonde la qualification des espaces de Wellness comme surface utile principale sur l'objectif de la LRS, qui est de limiter le nombre de résidences secondaires et la surface occupée par celles-ci. En effet, la LRS concrétise l'art. 75b Cst., lequel a été adoptée par l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ». Qualifier les espaces de Wellness de surfaces utiles secondaires reviendrait à contourner les dispositions et le but de la LRS en permettant un agrandissement démesuré des logements créés selon l'ancien droit.

D'autre part, le Tribunal fédéral reconnaît qu'avec la révision de la LRS, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2024, le législateur a souhaité assouplir les règles pour les logements créés selon l'ancien droit, en permettant l'agrandissement de tels logements également en cas de démolition et de reconstruction. Toutefois, cet assouplissement ne signifie pas un renoncement à l'objectif principal de la LRS. Si l'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit également en cas de démolition et de reconstruction est désormais autorisé, la révision de la LRS n'a pas modifié le plafond de l'agrandissement autorisé fixé à 30 % de la surface utile principale. L'assouplissement de la LRS ne saurait donc justifier que des

espaces de Wellness puissent être qualifiés de surfaces utiles secondaires.

Proposition de citation : ANDRÉ LOPES VILAR DE OURO, La qualification des espaces de Wellness comme surface utile principale (art. 11 al. 2 LRS), in: <https://lawinside.ch/1794/>