



NOUVELLE LOI SUR LES CONSTRUCTIONS APPLICABLE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2018.

Modifications principales pour les propriétaires

Préambule :

Demande de votre présidente d'avoir une présentation succincte sur les éléments, qui peuvent vous intéresser directement comme propriétaire foncier ou immobilier.

APCAV

28 DÉCEMBRE 2018



Depuis le 1er janvier 2018, les communes ont 7 ans, soit jusqu'en janvier 2025 pour mettre en œuvre leur nouveau Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il devra intégrer toutes les nouvelles notions de la Loi cantonale (LC) et respecter la nouvelle Loi d'aménagement du territoire (LAT) (dimensionnement des zones à bâtir).

Pour information, la Commune de Bagnes ne doit pas supprimer de zones à bâtir. En effet, selon les calculs du Canton, ses réserves de zones à bâtir sont légèrement inférieures au besoin des 15 prochaines années.

La nouvelle LC prévoit toutefois que certaines dispositions s'appliquent immédiatement durant la période intermédiaire entre le 1er janvier 2018 et la date d'entrée en vigueur du nouveau RCCZ.

La principale nouveauté consiste dans le calcul de la densité constructible, en précisant qu'aucune modification n'impacte les prescriptions concernant les volumes autorisés (hauteur, largeur, distance au fond voisin, etc...).



A ce jour, le calcul se fait avec la **surface brute de plancher utile** (SBPU)

Elle se définit légalement comme suit :

« Somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2 OC).

N'entrent pas en considération:

- les locaux de service situés hors du logement tels que caves, greniers, séchoirs et buanderies, locaux de chauffage, soutes à bois, à charbon ou à mazout;
- les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation;
- les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples;



- les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour une activité professionnelle;
- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables;
- les portiques d'entrée ouverts, les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes, les balcons et les loggias ouverts;
- les espaces vitrés (vérandas, oriels, serres, jardins d'hiver) non utilisables pour l'habitation permanente (situés en dehors de l'enveloppe thermique) ou pour des activités commerciales ou professionnelles;
- les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail.

Comptent toutefois comme surface utilisable:

- les combles d'une hauteur finie sous chevrons supérieure à 1.80 m.;
- Les sous-sols utilisables pour le travail ou l'habitation.»



Avec la nouvelle LC, le propriétaire peut toujours invoquer ce mode de calcul (assez complexe) s'il lui est plus favorable.

Il peut par contre également faire valoir un calcul plus simple qui est celui de **l'Indice brut d'utilisation au sol** (IBUS)

Ce dernier est plus simple dans sa compréhension :

«TOUTES LES SURFACES CONSTRUITES SONT COMPTÉES*»

** Ne sont pas pris en considération dans le calcul de l'IBUS : les parkings/couvert à voitures non-fermés et les surfaces dans les combles dont l'hauteur est inférieure à 1,80 m.*

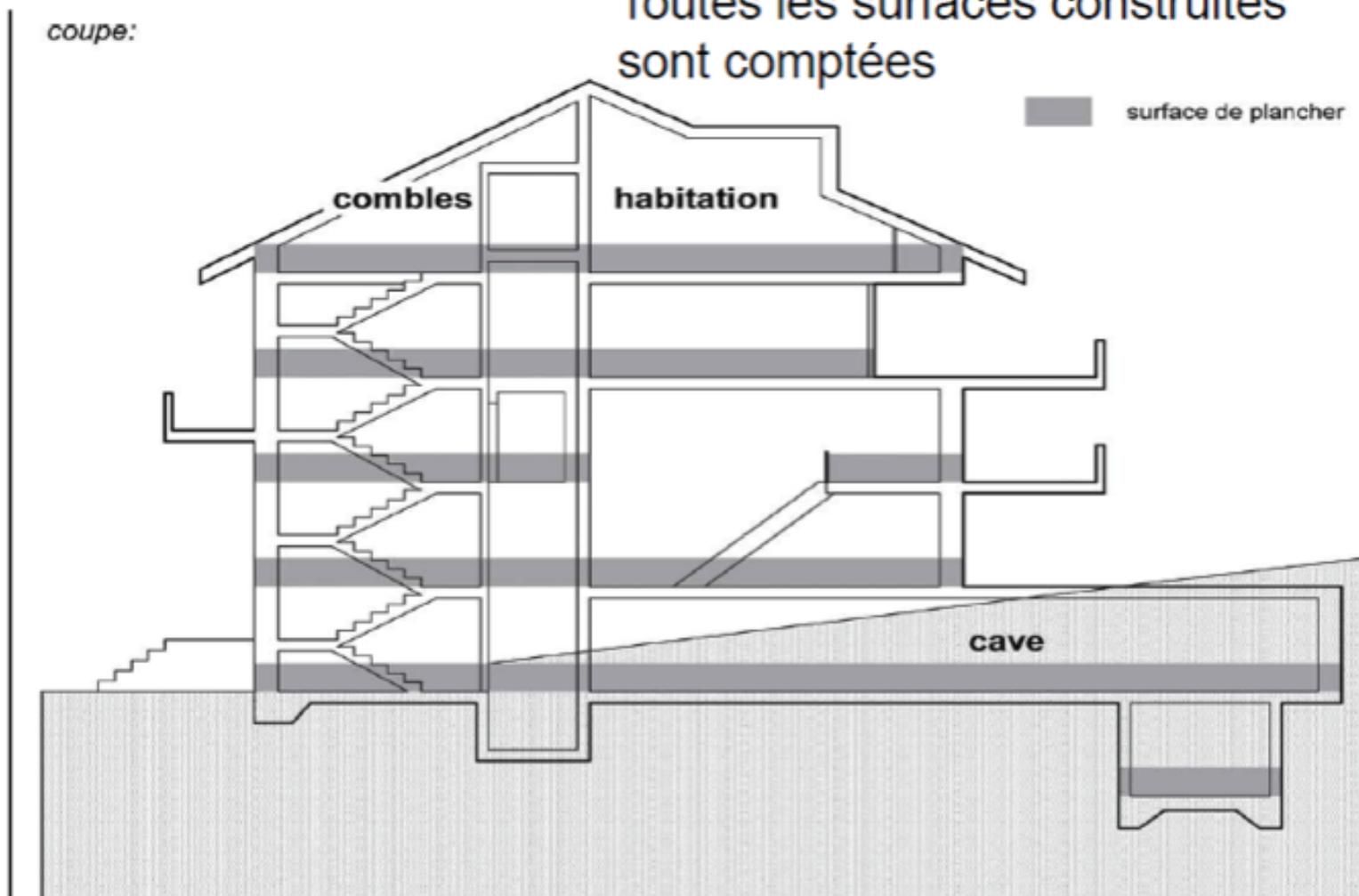
1. Indice brut d'utilisation du sol

AIHC ch. 8.2

Toutes les surfaces construites
sont comptées

Rappel:
LC 13 et 5 ss
OC

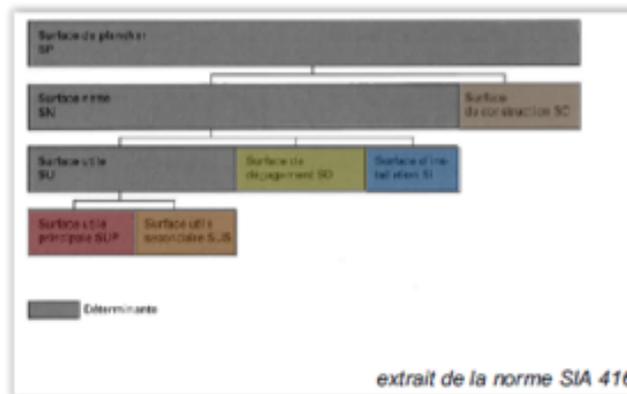
Sont comptées
seulement les
surfaces
habitables



Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) art. 18 LC / norme SIA 416



Surface brute de plancher utile (SBPU) art. 5 aOC





Pour maintenir le potentiel constructible des parcelles, voire les augmenter, la nouvelle LC prévoit un mécanisme de majoration des indices de construction dans les différentes zones :

Zones à Verbier	SBPU	IBUS
T1	0,8	1,07
T2	0,6	0,8
T3	0,3	0,5
T4	0,25	0,5

Indice d'utilisation x 1,333 (mais 0,5 min) = IBUS



Le calcul doit être fait de cas en cas. Pour les constructions présentant des sous-sols importants, le nouveau calcul IBUS n'est pas toujours plus favorable que celui de la SBPU du règlement actuel.

Cette notion est également différente de celle utilisée dans la Loi sur les Résidences secondaires (Art. 11 LRS) qui permet un agrandissement de 30% des logements construits avant l'introduction de la LRS. Les 30% sont calculés ici par rapport aux surfaces utiles principales préexistantes (SIA 416), notion assez proche de celle de la SBPU.



Transfert de densité (Art 20 LC/13 OC):

Un transfert de densité peut être réalisé pour des parcelles non contiguës, se situant toutefois dans la même zone à bâtir. Il est possible par ailleurs de faire un transfert de densité au travers d'une route de desserte.

Il est rappelé que ces transferts de densité doivent se faire sous forme de servitude (forme authentique) à inscrire au Registre Foncier.

Le service des constructions de l'Administration communale se tient à votre entière disposition en cas de questions.



Dernière information importante :

Lors du contrôle fait par le Canton sur le service des constructions de Bagnes, il a été constaté que la version de notre RCCZ, utilisée également par les instances judiciaires, ne correspondait pas à celle archivée par le Canton en début des années 2000;

La principale différence réside dans les hauteurs des constructions autorisables en zones T3 et T4. Le RCCZ prévoyait des hauteurs respectives de 9 et 8 m., alors que la version homologuée du Canton prescrit des hauteurs de 8,5 et 7,5 m.

Une modification partielle de notre RCCZ a été engagée de suite pour régulariser la situation. Le Conseil général et le Conseil communal ont déjà validé cette modification qui doit être homologuée par le Conseil d'Etat.

D'ici là, les hauteurs autorisables sont de 8,5 m. pour la zone T3 et 7,5 m. pour la zone T4.

APCAV 28.12.2018



Des questions ?