



À VENDRE

BAGNES IMMOBILIER
AI VIRTUAL STAGING

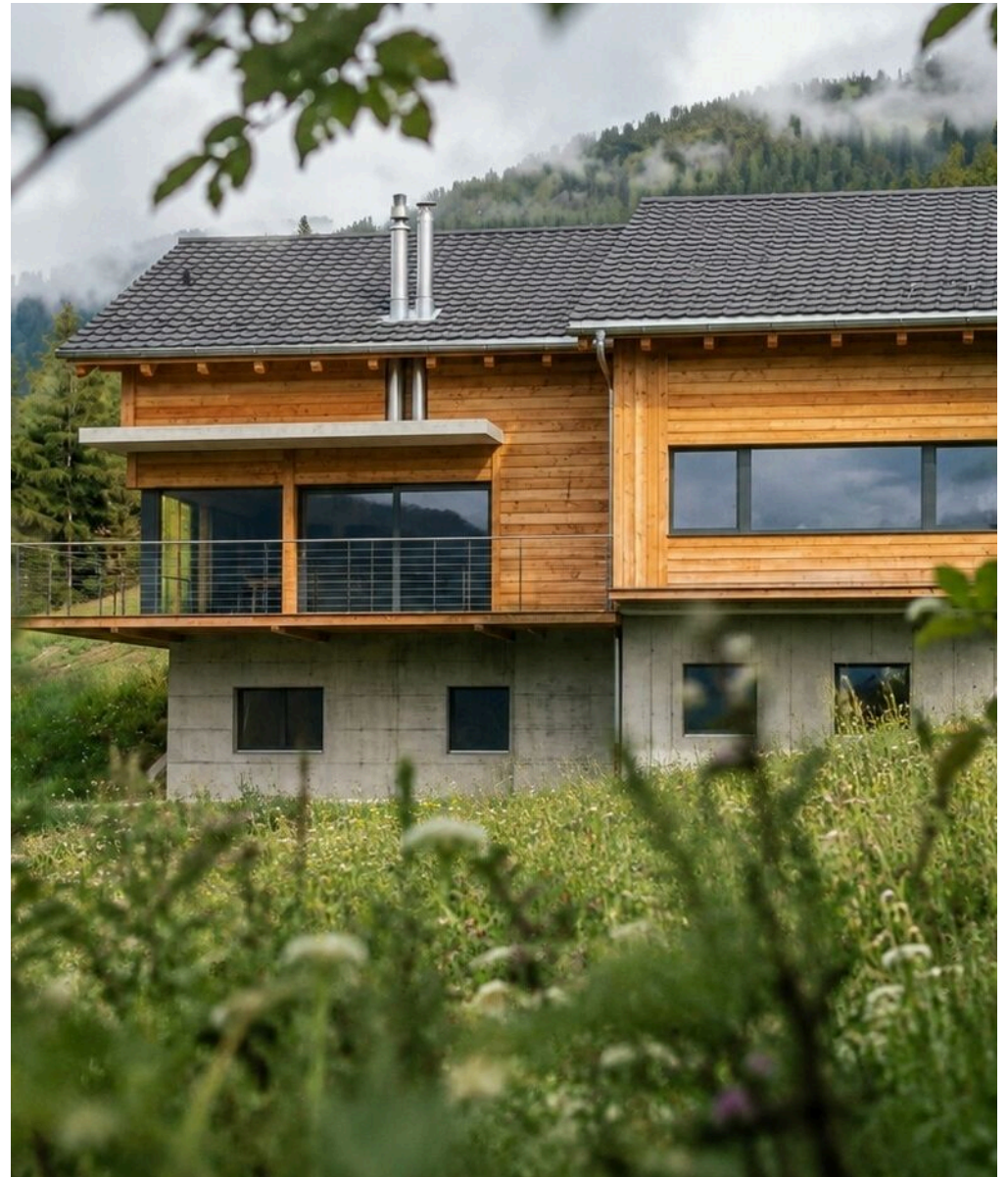
CH-1941 Vollèges, Chemin de Mailand 49

Terrain à bâtir de 746 m² à Vollèges – Vue imprenable sur
l'Entremont
CHF 625'000.-

BAGNES
Immobilier

Table des matières

Descriptif	3
Caractéristiques	4
Commodités	5
Images	6
Simulation de financement	14
Contact	15
Plans	16
Extrait parcellaire	25



Descriptif

À 20 minutes des pistes de Verbier, un terrain plein sud pour construire la maison dont vous rêvez.

Idéalement situé dans un quartier calme et ensoleillé de Vollèges, ce terrain à bâtir de 746 m² vous offre une totale liberté de construction pour concrétiser votre projet de résidence principale. La parcelle bénéficie d'une vue dégagée et magnifique sur l'Entremont, dans un cadre naturel préservé, aux portes du Val de Bagnes.

École, commerces, maison de la santé et gare d'Etiez se trouvent à environ 5 minutes en voiture, tandis que les stations de ski de Verbier et Bruson sont accessibles en 20 minutes (10 minutes jusqu'aux télécabines). Un départ de sentier pédestre au cœur du village complète cet emplacement de choix, entre tranquillité, nature et accès rapide aux axes principaux toute l'année.

Terrain vendu avec projet ou en toute liberté de construction. Construction réservée aux personnes domiciliées en Suisse pour une résidence principale — non vendable aux personnes domiciliées à l'étranger.

Caractéristiques

Disponibilité **Immédiatement**

Type **Terrain à bâtir**

Référence **6149391**

Parcelle **1**

Terrain équipé **Non**

Surface terrain **746 m²**

Prix de l'objet **CHF 625'000.-**

Commodités

Vue

> Montagnes

> Alpes

Vue extérieure

















Simulation de financement

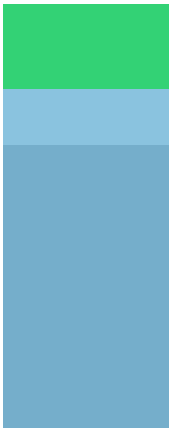
Financement

Prix d'achat

CHF 625'000.-

Hypothèque

CHF 500'000.-



Fonds propres (20%)

CHF 125'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**

CHF 83'750.-

**Hypothèque 1er rang
(66.6%)**

CHF 416'250.-

Prix

Prix de l'objet		CHF 625'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 12'500.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 9'375.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 6'000.-
Total acquisition		CHF 652'875.-

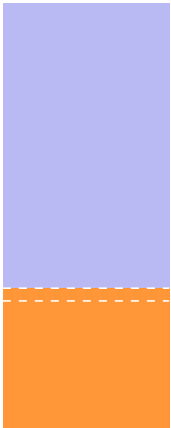
Financement

Revenu annuel (100%)

CHF 111'627.-

Coût annuel (33%)

CHF 36'837.-



Charges annuelles

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 10'406.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 2'094.-
Intérêts hypothécaires		CHF 12'500.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 5'586.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 5'586.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 6'250.-
Charges totales		CHF 6'250.-
Total par année		CHF 24'336.-
Total par mois		CHF 2'028.-

Contact

Bagnes Immobilier Sàrl

Chemin du Sommet 1
1934 Le Châble VS

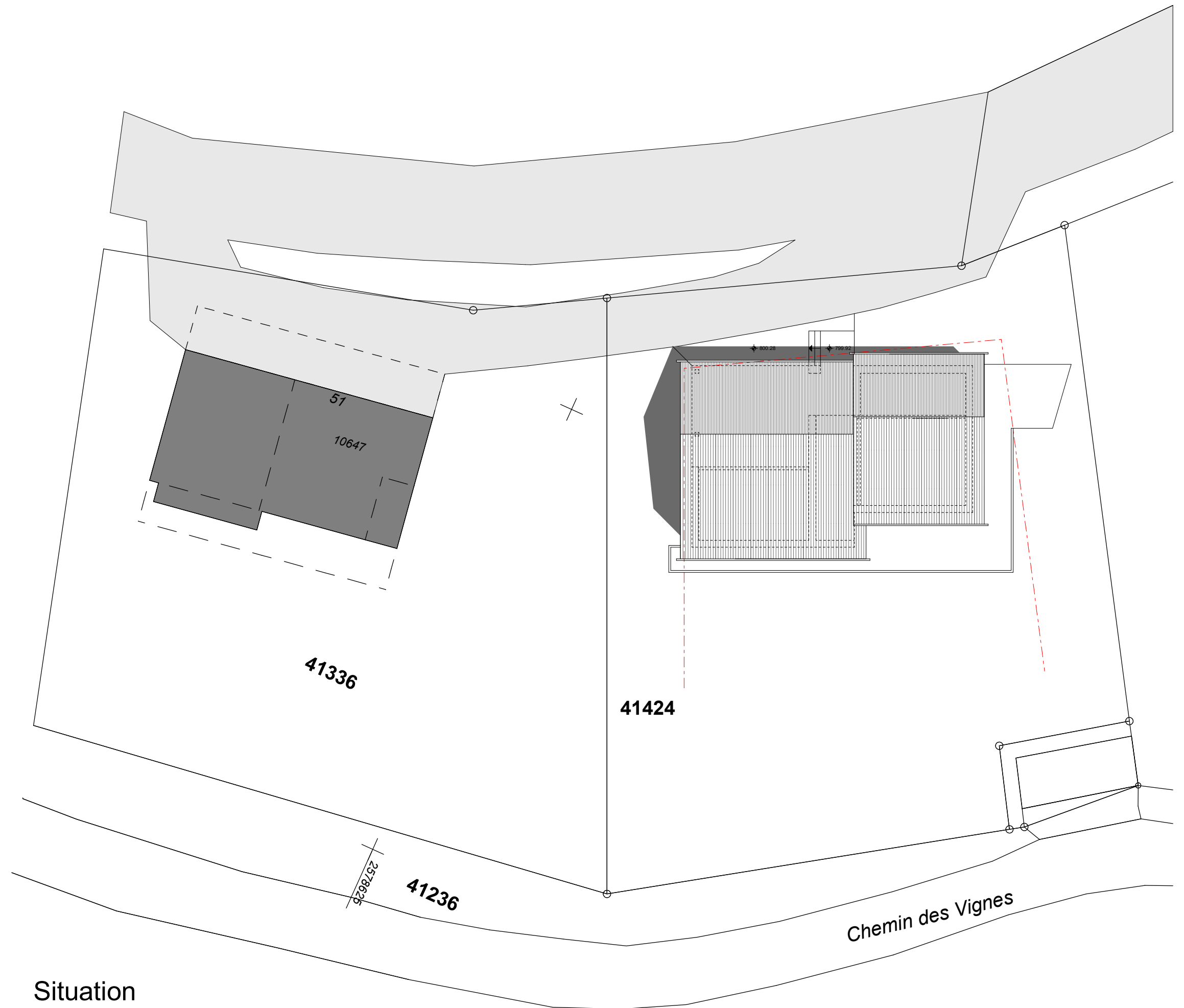
Tél.: 027 565 39 55
info@bagnesimmobilier.ch
www.bagnesimmobilier.ch

Contact visite

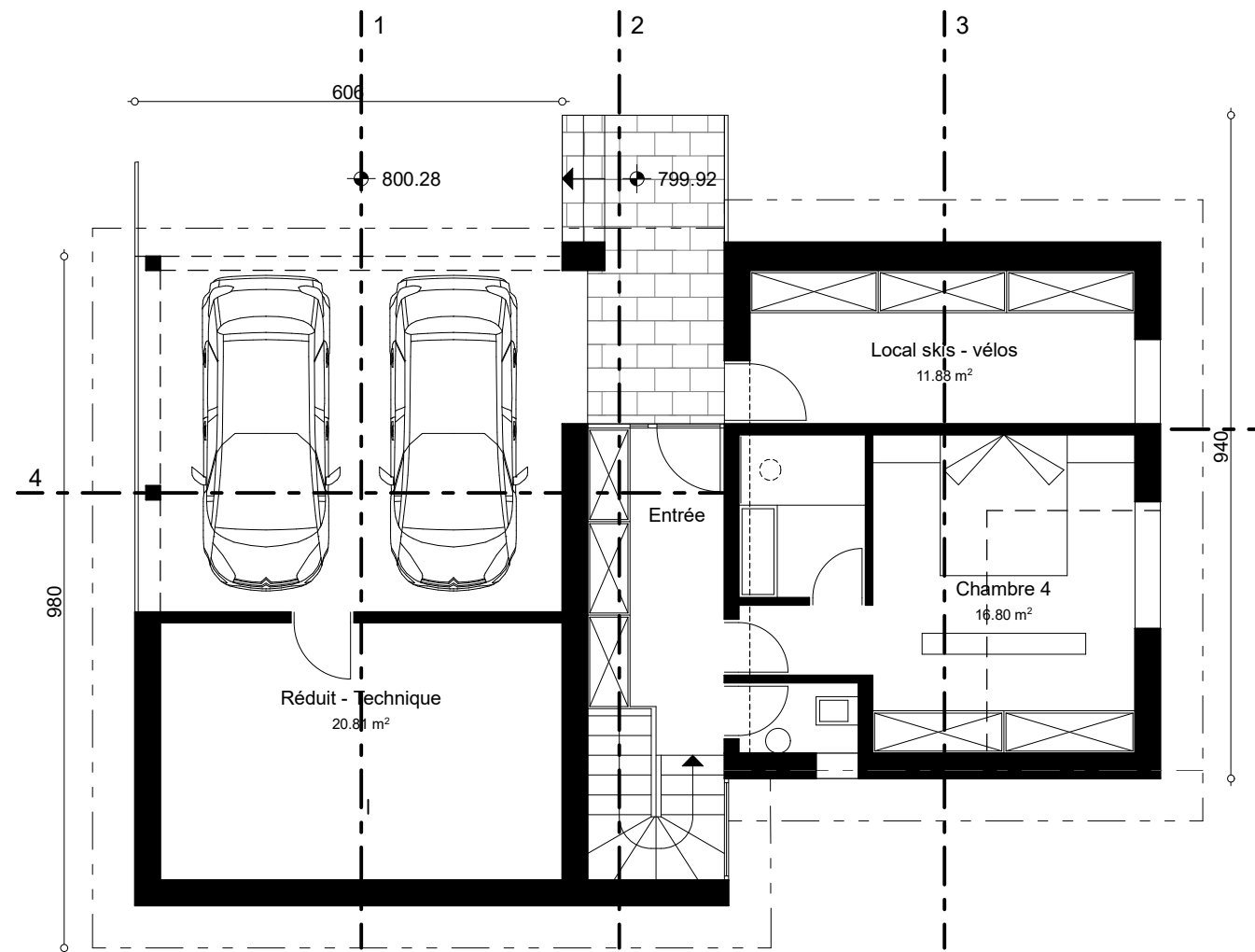
Bagnes Immobilier Sàrl
Monsieur Nicolas Machoud
nicolas@bagnesimmobilier.ch
Tél.: 0275653955
Mob.: 0787913955



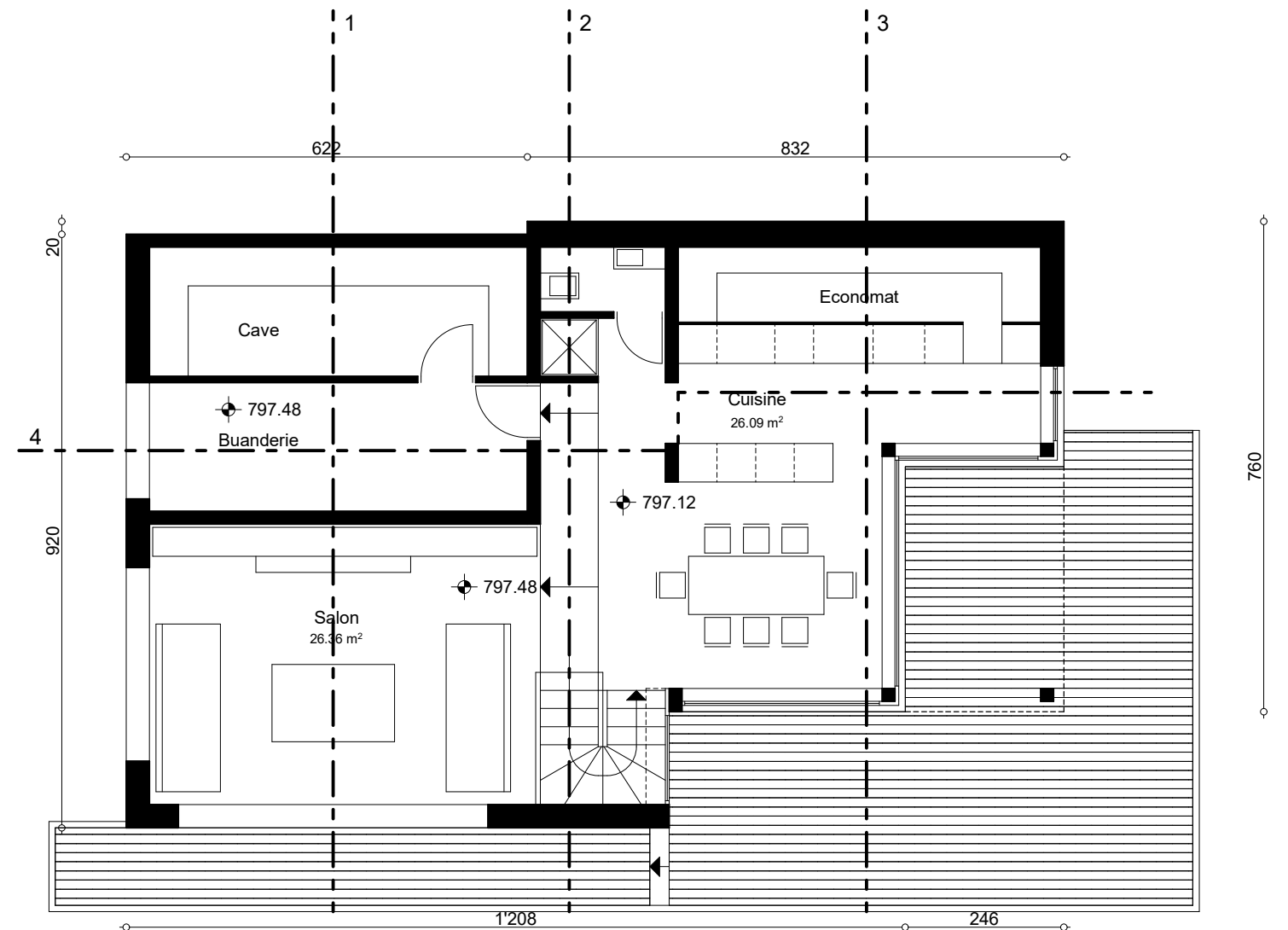
Notes



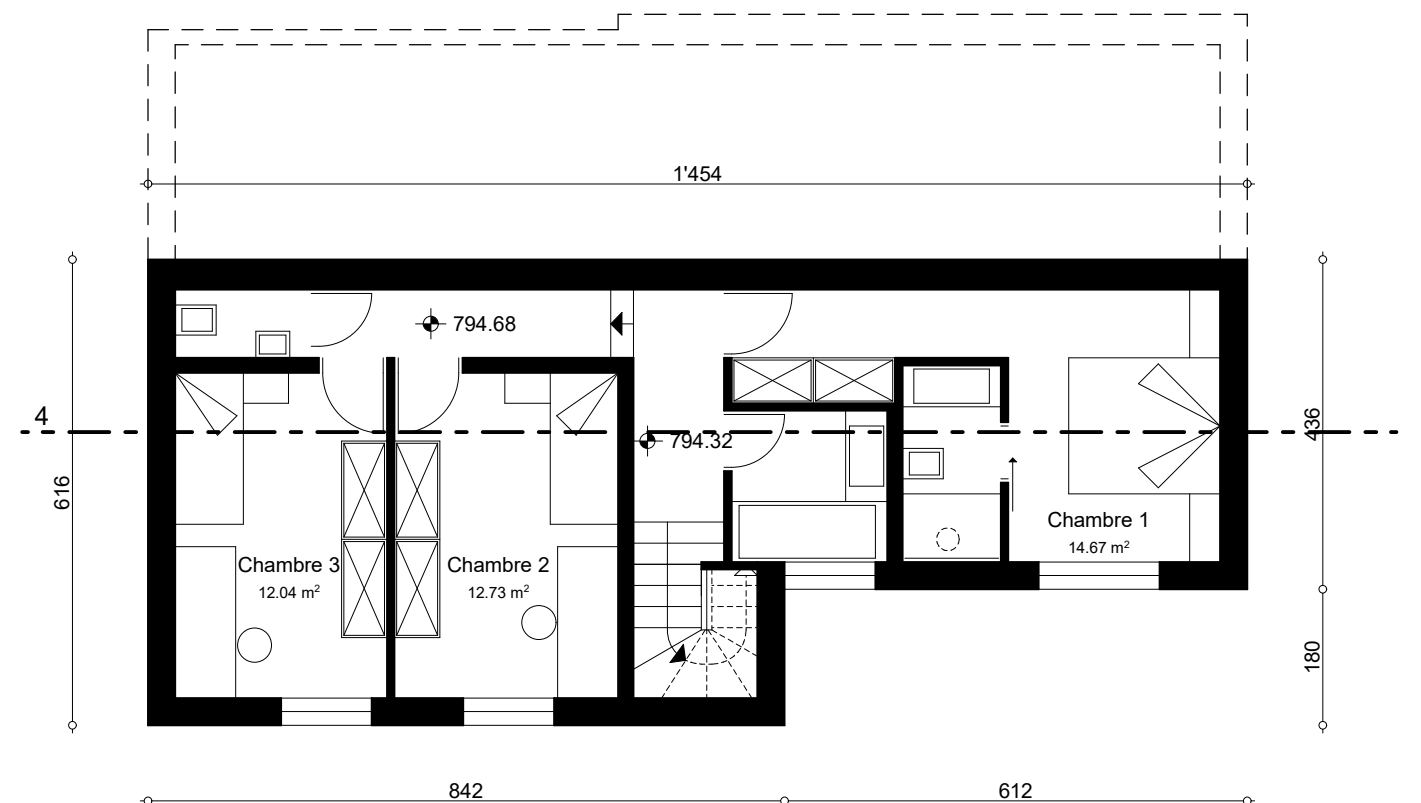
Situation



Combles



Etage



Rez-de-chaussée

No de parcelle : 41424
 No de folio : 209
 Nom local : Vollèges
 Nom du propriétaire : Orceva SA
 Nom des requérants : Orceva SA
 Surface de la parcelle : 746 m²
 Commune : Vde Bagnes

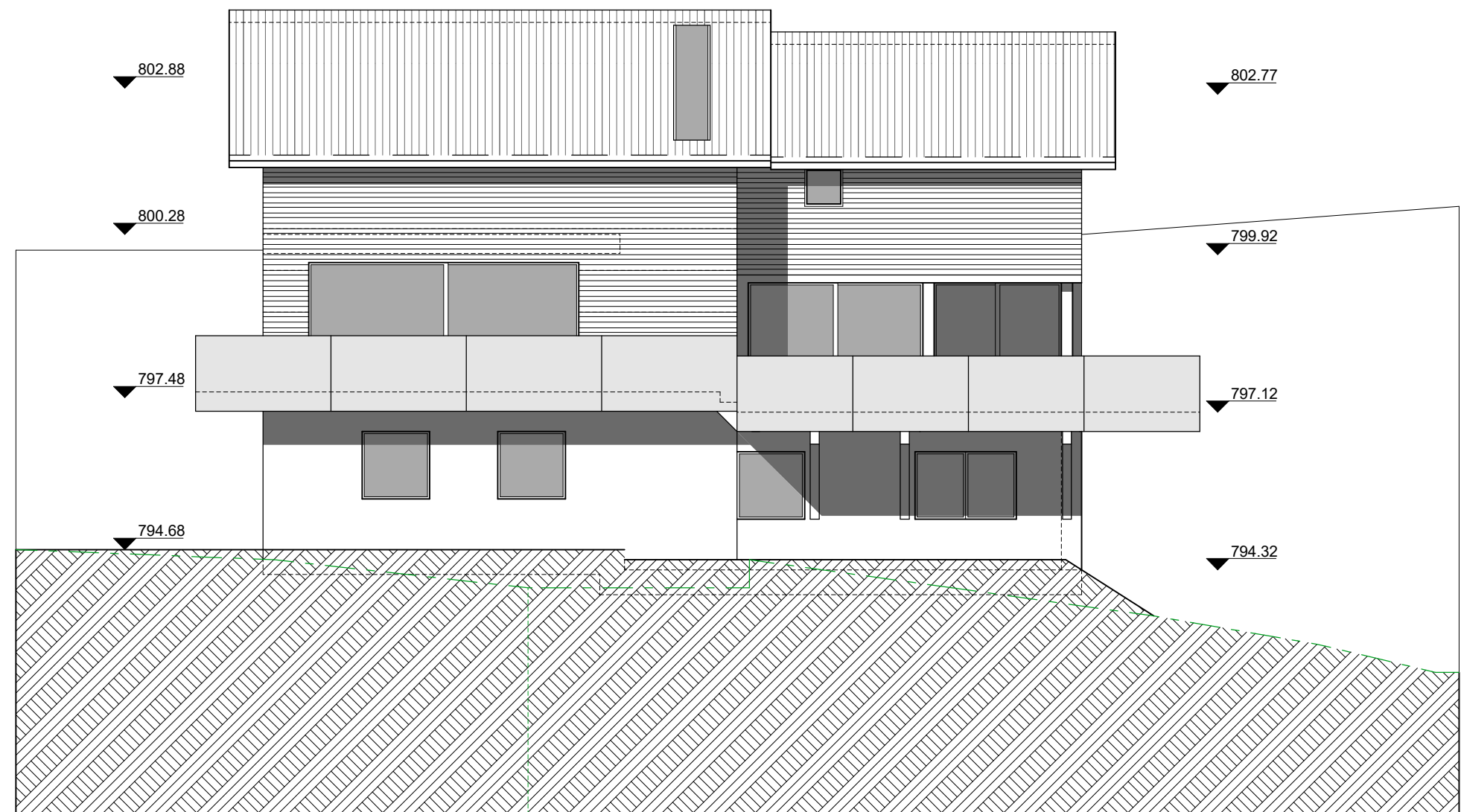
SBPU = 211.6 m²
 Zone = Zone faible densité 2
 Indice "U" = 0.3
 Surface terrain = 746 m²
 CUBE SIA = 1120 m³
 Surface de vente = 248 m²



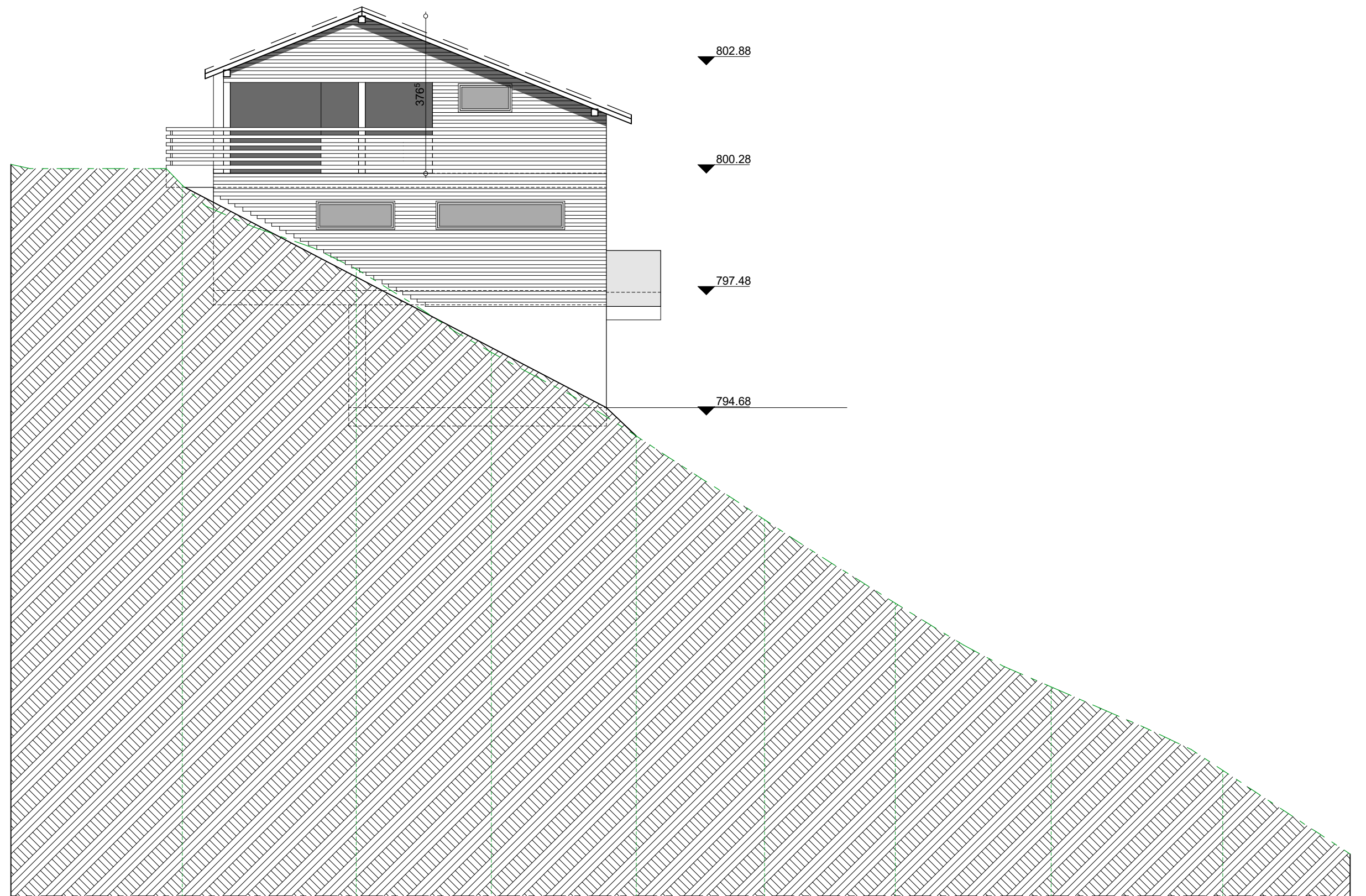
Façade NORD



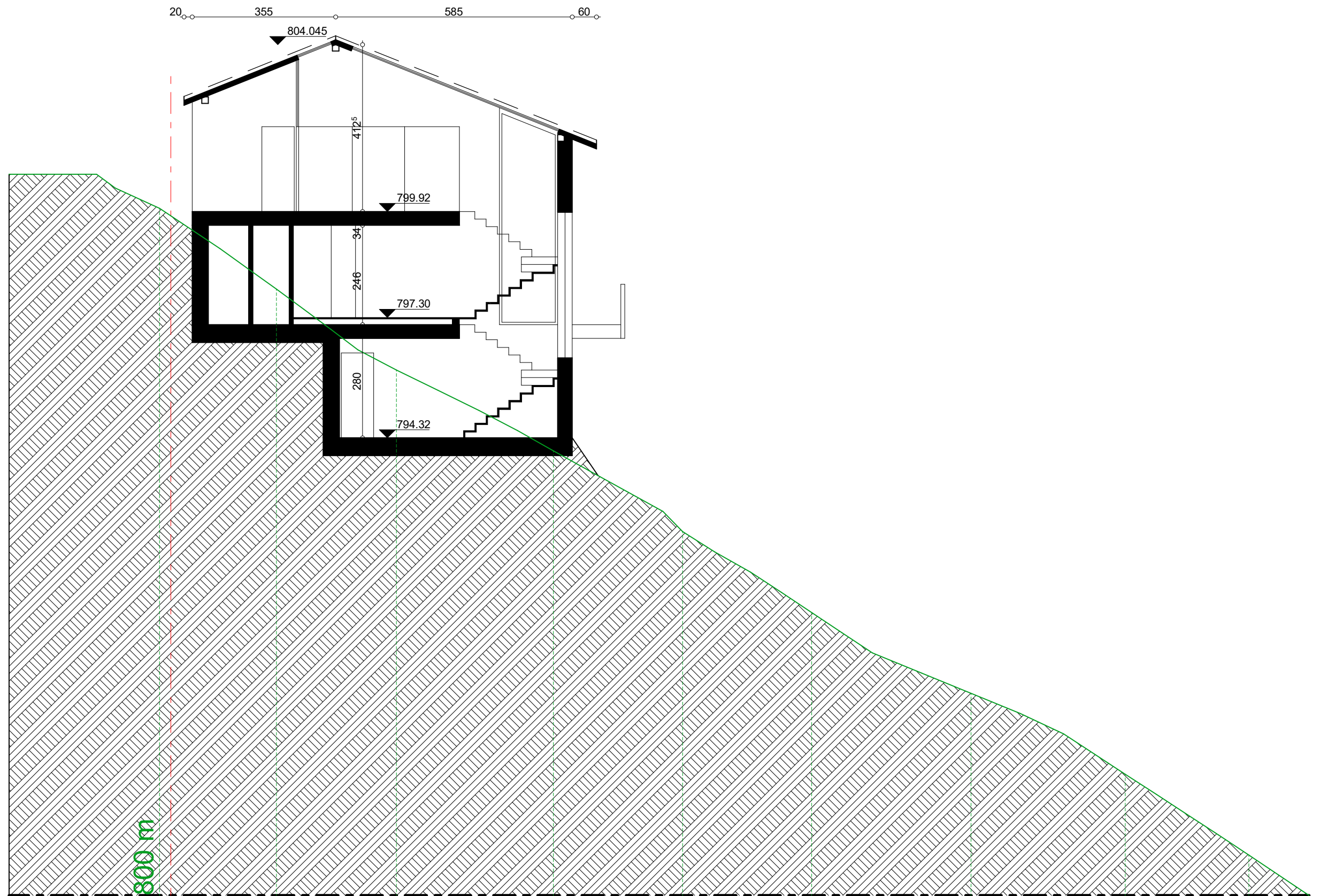
Façade EST



Façade SUD



Façade OUEST



Coupe 2.-2



Coupe 3.-3



Coupe 4.-4

Parcelle 41424 · Val de Bagnes (VS)

Val de Bagnes · Valais — généré le 10 août 2026

PARCELLE N°
41424

EGRID
CH535220306876

EGID (BÂTIMENT)
—

ALTITUDE
794.4 m



PLAN DE SITUATION · SWISSTOPO



ORTHOPHOTO + CADASTRE · SWISSTOPO

Parcelle & bâtiment

Ce que le Registre fédéral des bâtiments et logements et le cadastre inscrivent.

Surface de la parcelle

746 m²

Surface inscrite au registre foncier (extrait RDPPF).

AU REGISTRE

Registre foncier · via RDPPF

Bâtiment (RegBL)

Rien d'enregistré pour cette parcelle

Aucun bâtiment inscrit au RegBL à ce point — parcelle non bâtie, ou entrée à vérifier.

RIEN D'ENREGISTRÉ

RegBL · OFS

Registre foncier (propriété, servitudes, gages)

Voir la source officielle

Propriétaire, servitudes et charges foncières s'obtiennent sans justifier d'un intérêt, pour une parcelle donnée ; seuls les gages et l'extrait complet en exigent un. Ce canton les met en ligne gratuitement — le dossier, lui, ne peut pas les compiler : il n'existe pas de service interrogeable à l'échelle suisse. Identité vérifiée requise, dix recherches par jour, et seulement pour les communes informatisées — la liste est sur la page.

NON RÉSOLU

Service du registre foncier du
Valais

[Consulter le propriétaire en ligne \(gratuit\)](#)

[Commander l'extrait du registre foncier](#)

Zones, aménagement & restrictions RDPPF

Les restrictions de droit public inscrites au cadastre RDPPF, et le contexte fédéral.

Zone d'affectation (plan communal)

Zone faible densité 2 (3)

Part de la parcelle : 100 % · statut : en vigueur.

AU REGISTRE

Cadastre RDPPF · canton

Zone à bâtir (typologie harmonisée)

Zones d'habitation

Typologie fédérale dérivée des plans d'affectation cantonaux (harmonisation ARE).

MODÉLISÉ

ARE · zones à bâtir harmonisées

Résidences secondaires (LRS / Lex Weber)

54,1 % dans la commune

Commune soumise aux restrictions de la LRS (plus de 20 %) · 11'948 logements recensés, dont 5'478 résidences principales.

AU REGISTRE

ARE · inventaire des logements

Degré de sensibilité au bruit

AU REGISTRE

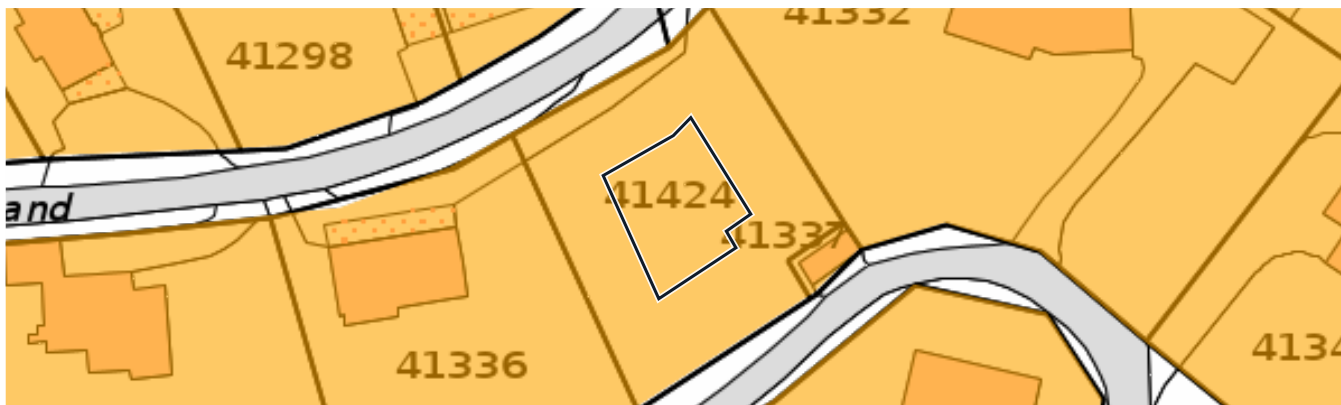
Degré de sensibilité II

Cadastre RDPPF · canton

En vigueur · 100 % de la parcelle · service : Service du développement territorial SDT

[PAZ Criés Etiez Vollèges, 1:2000 \(PAZ\)](#)[PAZ Vollèges, 1:10000 \(PAZ\)](#)[Décision du Conseil d'Etat \(DECCE\)](#)[Règlement communal des constructions et des zones \(RCCZ\)](#)**Zones à bâtir harmonisées**

ARE · ZONES À BÂTIR HARMONISÉES



Typologie fédérale harmonisée, à titre de contexte : l'affectation qui fait foi est celle du plan communal, citée dans la section Zones et aménagement.

- Zones d'habitation
- Zones d'activités économiques
- Zones mixtes
- Zones centrales
- Zones affectées à des besoins publics
- Zones à bâtir à constructibilité restreinte
- Zones de tourisme et de loisirs
- Zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir
- autres zones à bâtir

Réglementation & bases légales

Ce que votre architecte consultera : règlement communal des constructions, plans, droit cantonal et fédéral — avec liens directs vers les textes.

Règlement communal des constructions

AU REGISTRE

Règlement communal des constructions et des zones

Cadastre RDPPF · canton

À lire avec l'article de la zone « Zone faible densité 2 (3) ».

[Règlement communal des constructions et des zones \(RCCZ\)](#)

Plans spéciaux & décisions

AU REGISTRE

3 actes liés à la zone

Cadastre RDPPF · canton

Décisions cantonales d'homologation, plans d'aménagement détaillés et autres dispositions touchant la parcelle.

[PAZ Criés Etiez Vollèges, 1:2000 \(PAZ\)](#)[PAZ Vollèges, 1:10000 \(PAZ\)](#)[Décision du Conseil d'Etat \(DECCE\)](#)

Droit cantonal des constructions

AU REGISTRE

Loi sur les constructions (LC)

Cadastre RDPPF · canton

Lois et ordonnances cantonales applicables à la zone — texte intégral en ligne via les liens ci-dessous.

[Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire \(LcAT\)](#)[Loi sur les constructions \(LC\)](#)[Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions \(AIHC\)](#)[Ordonnance sur les constructions \(OC\)](#)

Droit fédéral (aménagement du territoire)

AU REGISTRE

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Cadastre RDPPF · canton

Bases fédérales citées par le cadastre pour cette zone.

[Loi fédérale sur l'aménagement du territoire \(LAT\)](#)

Protection & patrimoine

Les inventaires fédéraux qui touchent la parcelle ou son voisinage immédiat.

Paysage d'importance nationale (IFP)

RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré pour cette parcelle

OFEV · inventaire IFP

Inventaire interrogé — la parcelle n'est dans aucun objet IFP.

Site construit protégé (ISOS)

AU REGISTRE

Site inventorié à ≈ 680 m — Vollèges

OFC · inventaire ISOS

Le périmètre de ce relevé n'est pas publié en données numériques : l'appartenance de la parcelle se vérifie au plan du relevé de site (fiche ci-dessous).

[Fiche du site \(GISOS\)](#)

Voie de communication historique (IVS)

AU REGISTRE

Col du Lein - Les Pradayens

OFROU · inventaire IVS

Tracé à moins d'environ 50 m · n° VS 459.3 · Importance régionale, tracé historique.

Biens culturels (inventaire PBC)

RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré pour cette parcelle

OFPP · inventaire PBC

Aucun objet inscrit à moins d'environ 50 m du point.

Inventaires fédéraux de la nature

RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré pour cette parcelle

OFEV · inventaires fédéraux

Cinq inventaires interrogés (zones alluviales, prairies sèches, batraciens, districts francs, oiseaux d'eau) — rien au point.

Environnement & dangers

Cadastres environnementaux fédéraux et cantonaux, modèles d'exposition.

Sites pollués (cadastre cantonal)

RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré pour cette parcelle

Cadastre RDPPF · canton

Cadastre interrogé via le RDPPF — rien d'inscrit pour cette parcelle.

Sites pollués (cadastres fédéraux)

RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré pour cette parcelle

OFT · OFAC · DDPS

Cadastres des transports publics (OFT), aérodomes civils (OFAC) et installations militaires (DDPS) interrogés.

Protection des eaux souterraines

RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré pour cette parcelle

Cadastre RDPPF · canton

Aucune zone ou aire de protection inscrite sur la parcelle.

Zones de dangers naturels (avalanches, crues, glissements)

Rien d'enregistré pour cette parcelle

Le point est couvert par la carte de dangers du canton, qui n'y inscrit aucun danger.

RIEN D'ENREGISTRÉ
Cantons · cartes de dangers (ge-
odienste.ch)

Ruissellement de surface

Zone potentiellement touchée

Carte fédérale de l'aléa ruissellement (OFEV) — l'intensité se consulte sur la carte. Modélisation sans vérification de terrain.

MODÉLISÉ
OFEV

Bruit routier (modélisé)

≈ 47 dB le jour · 34 dB la nuit

Modèle fédéral sonBASE (résolution 10 m) — ne remplace pas une mesure.

MODÉLISÉ
OFEV · sonBASE

Bruit ferroviaire (modélisé)

Pas d'exposition modélisée

MODÉLISÉ
OFEV · sonBASE

Antennes de téléphonie mobile

La plus proche à ≈ 1210 m — Salt VS_0794A

Outdoor > 6 Werp · Technologie 3G,4G · Classe de puissance : moyenne (jusqu'à 5'000 W) · Valeur limite de l'installation 5.0 V/m · 4 installations recensées dans un rayon de 1,5 km

AU REGISTRE
OFCOM · ORNI

Radon

20 % de probabilité de dépasser 300 Bq/m³

Probabilité, par commune, qu'une mesure au rez dépasse le niveau de référence — seule une mesure dans le bâtiment fait foi.

MODÉLISÉ
OFSP · carte du radon

Contexte sismique (SIA 261)

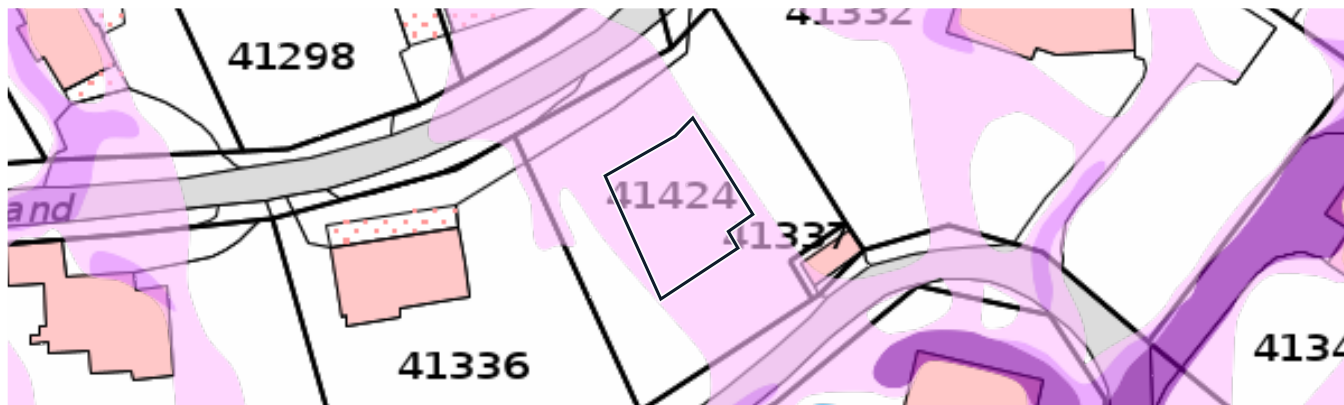
Zone Z3b · classe de sol de fondation C

Cartes normatives pour le dimensionnement parasismique des constructions.

MODÉLISÉ
OFEV · SIA 261

Aléa ruissellement

OFEV



Modélisation fédérale, sans vérification de terrain : elle indique où l'eau ruisselle lors d'une pluie extrême, pas une inondation attendue.

- 0 < h ≤ 0.1 hauteur d'eau en [m]
- 0.1 < h ≤ 0.25 hauteur d'eau en [m]
- 0.25 ≤ h hauteur d'eau en [m]
- Glacier
- Cours d'eau

Contexte modélisé & proximités

Déduit de modèles fédéraux et de données communautaires — réel, mais pas une inscription au registre.

Desserte en transports publics

MODÉLISÉ

D - faible desserte

ARE

Classes A (excellente) à F — modèle fédéral ARE fondé sur la fréquence et le type de desserte.

Arrêt de transport public le plus proche

MODÉLISÉ

Etiez — Train

OFT · arrêts TP

À environ 267 m à vol d'oiseau · exploitant : TMR.

Remontée mécanique la plus proche

MODÉLISÉ

Aucune station dans un rayon de 2,5 km

OpenStreetMap (communautaire)

Distance à vol d'oiseau, données communautaires — à confirmer sur place.

École la plus proche

MODÉLISÉ

École Primaire de Sembrancher — 1342 m

OpenStreetMap (communautaire)

Distance à vol d'oiseau, données communautaires — à confirmer sur place.

Commerce alimentaire le plus proche

MODÉLISÉ

Edelweiss Market — 528 m

OpenStreetMap (communautaire)

Distance à vol d'oiseau, données communautaires — à confirmer sur place.

Internet fixe (haut débit)

MODÉLISÉ

≥ 1 Gbit/s : 90 - 100 % des bâtiments · ≥ 100 Mbit/s : 90 - 100 % des bâtiments

OFCOM · atlas large bande

Atlas large bande OFCOM, cellule statistique de 250 m — part des bâtiments où l'offre existe. L'offre effective au bâtiment est à confirmer auprès des opérateurs.

Potentiel solaire de la toiture

MODÉLISÉ

Aucune toiture évaluée à ce point

OFEN · toitsolaire.ch

Potentiel solaire des façades

MODÉLISÉ

Aucune façade évaluée à ce point

OFEN · toitsolaire.ch

Densité de population

MODÉLISÉ

30 habitant(s) dans l'hectare

OFS · STATPOP

Hectare statistique STATPOP, relevé 2024.

Contexte 3D du voisinage

MODÉLISÉ

Relief, orthophoto et bâtiments 3D sur le géoportail fédéral

swisstopo · map.geo.admin.ch

Caméra placée au-dessus de la parcelle, village et relief derrière. Le cadastre peut s'ajouter comme couche dans le visualiseur.

[Ouvrir la vue 3D \(map.geo.admin.ch\)](https://map.geo.admin.ch)

Pour les restrictions de droit public officielles (RDPPF), consultez l'extrait certifié du canton :

<https://rdppf.apps.vs.ch/extract/pdf/?EGRID=CH535220306876>

Annexe — pièces à réunir auprès du propriétaire

Ces documents ne figurent dans aucun registre public ; ils complètent le dossier.

- ☐ Extrait récent du registre foncier (propriété, servitudes, charges) — commander auprès du Service du registre foncier du Valais
- ☐ CECB (certificat énergétique) ou justificatifs de chauffage
- ☐ Police d'assurance du bâtiment
- ☐ Plans du bâtiment / de l'appartement
- ☐ Si PPE : règlement, quotes-parts, PV des 3 dernières AG, état du fonds de rénovation
- ☐ Si loué : bail en cours et état locatif

Ce dossier restitue le contenu des registres et géoservices publics suisses à la date de génération. Chaque champ indique sa source et l'un des quatre états de provenance : au registre, rien d'enregistré, modélisé, non résolu. Il ne constitue ni une estimation de valeur, ni un extrait officiel du registre foncier, ni un conseil juridique, technique ou financier.