

Société : LETMAN SA
51 avenue de la Gare
L-1611 LUXEMBOURG

Site : Chalet OWENS
Lieudit Bellecote
Courchevel 1850
73120 SAINT-BON-TARENTEISE

RAPPORT D'EXPERTISE
EN
VALEUR VENALE



REF : 90.03.15637

Valeur : Juin 2015

<i>SOMMAIRE</i>		<i>Page</i>
<i>I. PREAMBULE</i>		<i>3</i>
I.1	Mission	3
I.2	Définition	3
I.3	Conditions d'exécution	4
<i>II. ANALYSE</i>		<i>5</i>
II.1	Situation géographique	5
II.1.1	Situation générale	5
II.1.2	Situation particulière	6
II.1.3	Desserte immédiate routière et par les transports en commun :	6
II.2	Désignation cadastrale	7
II.3	Description	8
II.3.1	Terrain :	8
II.3.2	Construction	9
II.4	Urbanisme	21
II.5	Situation juridique et conditions d'occupation	22
II.5.1	Situation Juridique	22
II.5.2	Occupation	22
<i>III. EVALUATION</i>		<i>23</i>
III.1	Eléments d'appréciation	26
III.2	Evaluation	27
<i>IV. SYNTHÈSE</i>		<i>29</i>

I. PREAMBULE

I.1 Mission

Nous avons été missionnés par Monsieur Frédéric Seince représentant la société LETMAN SA par courrier du 22 Juin 2015 afin de déterminer la valeur vénale d'un chalet de prestige sis :

Chalet OWENS

Lieudit Bellecote

Courchevel 1850 - 73120 SAINT-BON-TARENTEISE

Contexte :

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'un refinancement bancaire.

Hypothèse(s) de valorisation :

Ledit ensemble immobilier a été évalué dans son état actuel et dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière** et les normes européennes d'évaluation publiées par **TEGoVA** (The European Group of Valuers'associations), nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent en tenant compte notamment :

- de la situation et de l'emplacement,
- des caractéristiques et de l'état des immeubles,
- des prix pratiqués, et de l'état du marché immobilier.
- etc....

- o Date de visite : 25 Juin 2015
- o Nom de l'Expert : Lionel LABOUZ - MRICS VR - REV
- o En présence de : AGNESKA
- o Nature de la visite :

- Visite extérieure
- Visite intérieure
- Visite partielle

- o Date de valeur : Juin 2015

I.2 Définition

Dans le respect de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière** et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de :

- Valeur vénale,

La définition de la valeur est en annexe.

I.3 Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de Juin 2015 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Entre autre, les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption (*). Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- . la présence d'amiante,
- . les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme,
- . la présence de termites et autres insectes xylophages,
- . les risques encourus par la présence de radon,
- . de même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Nous supposerons également que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage : art. L. 631-7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421-14 et suivants du CU.).

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Ni Expertises GALTIER, ni GALTIER Expertises Immobilières et Financières, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

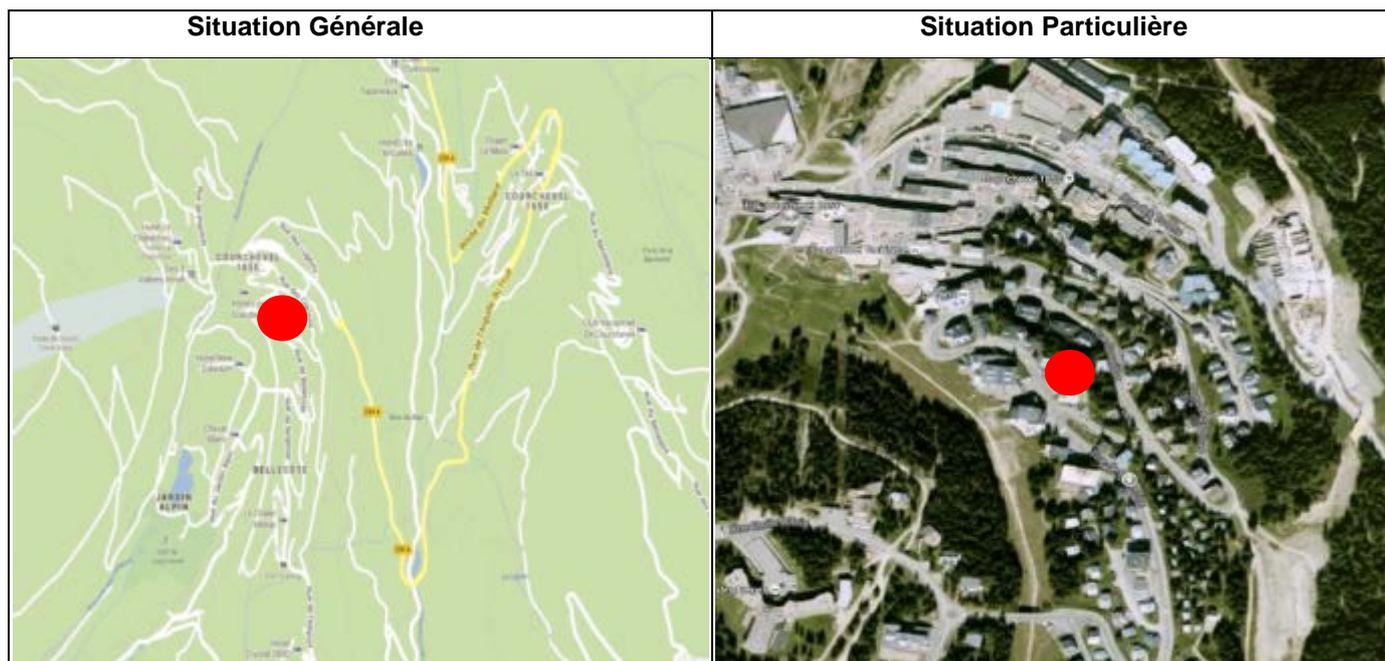
(*) En cas d'évaluation de locaux en copropriété :

Les surfaces retenues dans le présent dossier et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la loi dite «Carrez» portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques.

II. ANALYSE

Le bien objet de cette étude est composé d'un chalet de près de 1 440 m² édifié sur un terrain de 629 m².

II.1 Situation géographique



II.1.1 Situation générale

Le bien objet de notre étude se trouve à Saint-Bon-Tarentaise, dans la station de Courchevel dans le département de la Savoie.

La commune, arrondissement d'Albertville, est située dans la Tarentaise à 50 kilomètres au Sud-Est d'Albertville.

Courchevel est répartie en cinq villages séparés : Saint-Bon-Tarentaise, Le Praz ou Courchevel 1300, Courchevel 1550, Moriond ou Courchevel 1650 et enfin Courchevel 1850. Courchevel fait partie du domaine des 3 Vallées (avec Méribel, Val Thorens et Les Ménuires), le plus grand domaine skiable du monde.

Station de ski des plus prestigieuses de la planète, avec Gstaad, en Suisse et Aspen, dans le Colorado, Courchevel a été créée en 1946 par l'architecte urbaniste Laurent Chappis. Elle est aujourd'hui un des hauts-lieux de villégiature de la jet-set planétaire. En pleine saison, Courchevel accueille 32 000 habitants (dont 40% de britanniques) contre 1 800 à l'année. Depuis le milieu des années 1990, Courchevel est devenue un lieu de villégiature des oligarques russes à fort pouvoir d'achat et au style de vie fastueux.

Un service de navettes gratuites relie les différents niveaux de la station. Courchevel possède un altiport, l'Aérodrome de Courchevel.

II.1.2 Situation particulière

Le chalet de l'espèce se situe à 500 mètres du centre de la station, secteur de Bellecote. Il est accessible depuis un chemin prenant naissance rue des Clarines.

Nous trouvons à proximité immédiate des chalets individuels et établissements hôteliers édifiés au fil du temps, l'ensemble de bon à très haut standing.

Les commerces et services se trouvent dans le centre de Courchevel 1850 à quelques minutes à pieds.

II.1.3 Desserte immédiate routière et par les transports en commun :

- Aéroport à Courchevel 1850.
- Aéroports internationaux à Lyon et Genève.
- Gare SNCF à Moutiers.

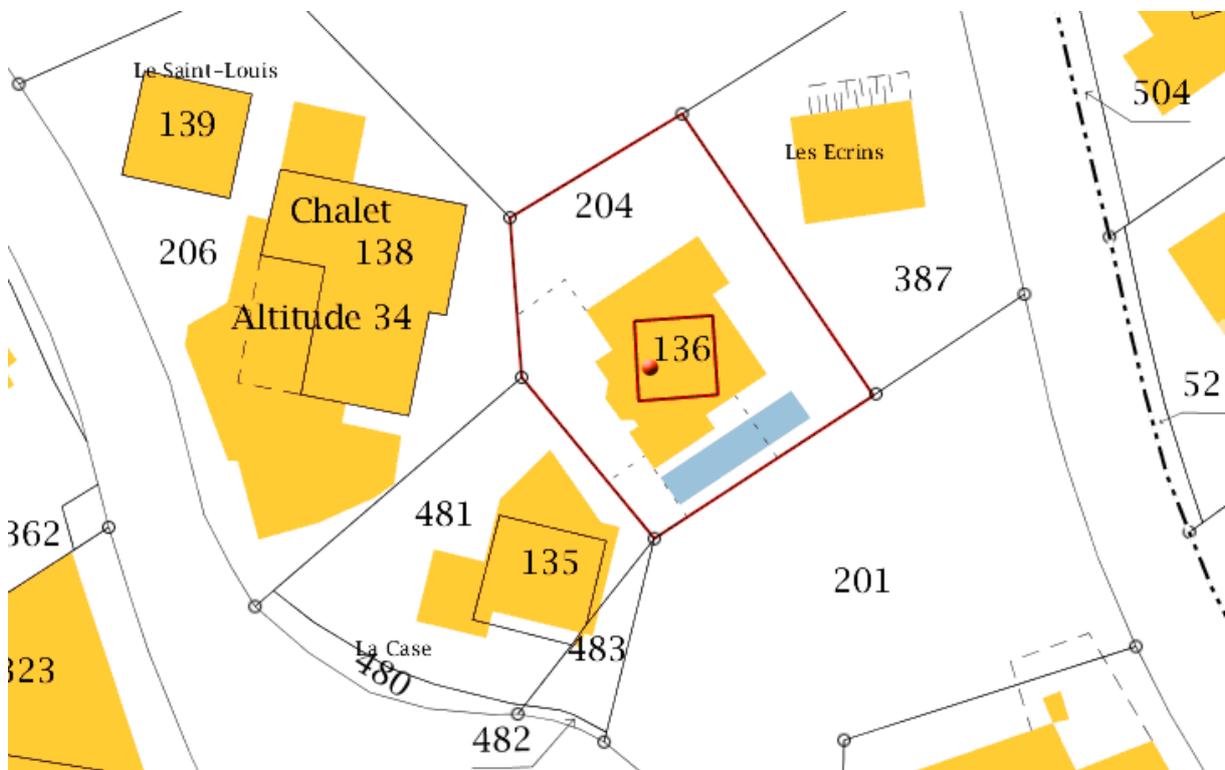
Appréciations :

- **Situation à Courchevel 1850.**
- **Implantation très favorable, dans un secteur prisé de Bellecote.**
- **Centre de la station à 500 mètres environ.**
- **Toutefois présence d'un chalet voisin ancien et sans standing.**

II.2 Désignation cadastrale

Références Cadastreales		
Section	N°	Contenance
AC	136	45 m ²
AC	204	584 m ²
Contenance totale :		629 m²

Plan cadastral (échelle modifiée)



II.3 Description

II.3.1 Terrain :



La voie d'accès au chalet



Les abords immédiats

- Terrain de configuration régulière, sensiblement rectangulaire.
- Accès par un chemin (privé ?) accessible depuis la rue des Clarines.
- Terrain de profil pentu.
- Terrasses et abords en bois et pierres (finitions à réaliser). Eclairage extérieur.
- Rampe d'accès et abords devant l'entrée du chalet chauffés.
- Espaces verts en cours d'aménagement.
- Aménagement d'une aire de stationnement, revêtement bitumineux.
- Traitement des eaux usées par le réseau d'assainissement collectif.
- La propriété n'est pas clôturée.

Appréciations : Bonne configuration d'ensemble, aménagements de terrain en cours de finition.

II.3.2 Construction

Bâtiment élevé sur 3 niveaux de sous-sol, d'un d'un rez-de-chaussée et de 2 étages.

Belle architecture commune aux chalets de prestige de la station savoyarde.



La façade au Sud-est



La façade au Nord-Ouest

- Gros œuvre (liste non exhaustive)
 - Construction en maçonnerie de béton.
 - Distribution verticale par escaliers maçonnés.
 - Façades ouvragées avec parement en pierres ou bois. Frise en bois sculpté.
 - Balcons et terrasses avec garde corps avec balustres en bois ouvragé et lisses à denticules.
 - Huisseries extérieures : Ouvrants en bois équipés de double vitrage.
 - Toiture à versants multiples avec charpente en bois et couverture en pierre. Débords de toiture sur corbeilles dentelées.
- Distribution
 - R-3 : locaux techniques, buanderie, cuisine industrielle et locaux du staff ;
 - R-2 : circulation, salle de réception, 2 salles de massage, salle de gym, salon de coiffure, salle de cinéma, ski-room et salle de jeux et cave à vin ;
 - R-1 : circulation, 2 suites avec salles de bains et sanitaires indépendants, dressing, piscine intérieure / extérieure (20 m. x 3 m.), spa avec sauna, hammam et salles d'eau
 - Rez-de-chaussée : entrée, circulation, sanitaires d'invités, 2 suites avec salles de bains et sanitaires indépendants, dressing ;
 - 1er étage : palier, dégagement et 2 suites avec salles de bains et sanitaires indépendants, dressing ;
 - 2ème étage : palier, dégagement, cuisine d'appoint, salon / salle à manger ;

Expositions principales au Sud et à l'Est. Vue panoramique. Accès vers le chalet voisin (chalet TAHOE en cours de construction aux R-1 et R-2).



Le salon



La salle de réception



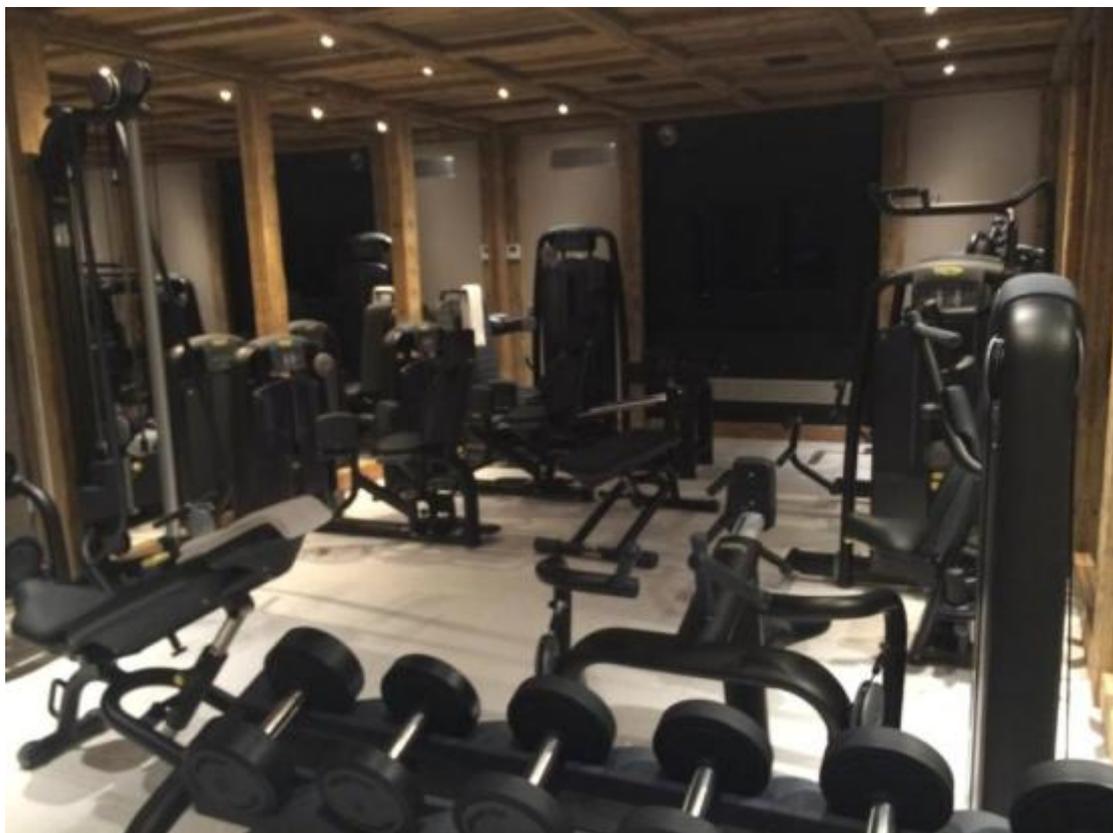
Exemple de chambres



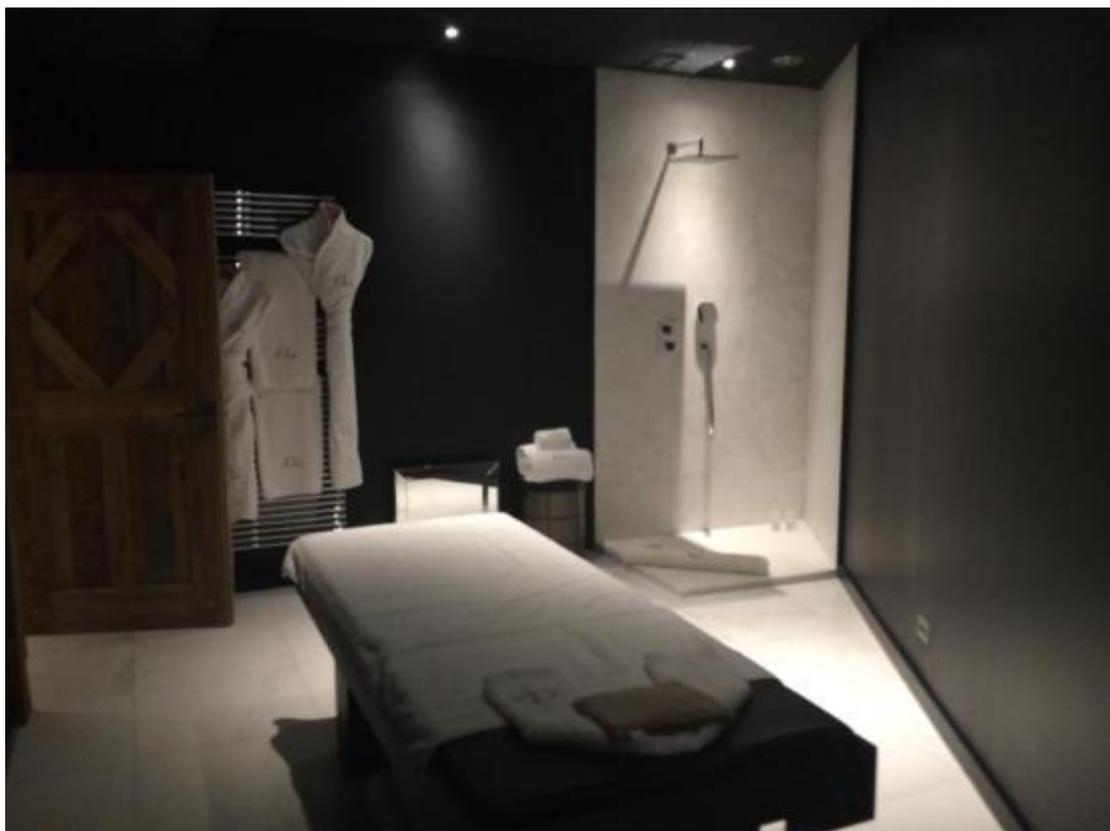
Exemple de salle de bains



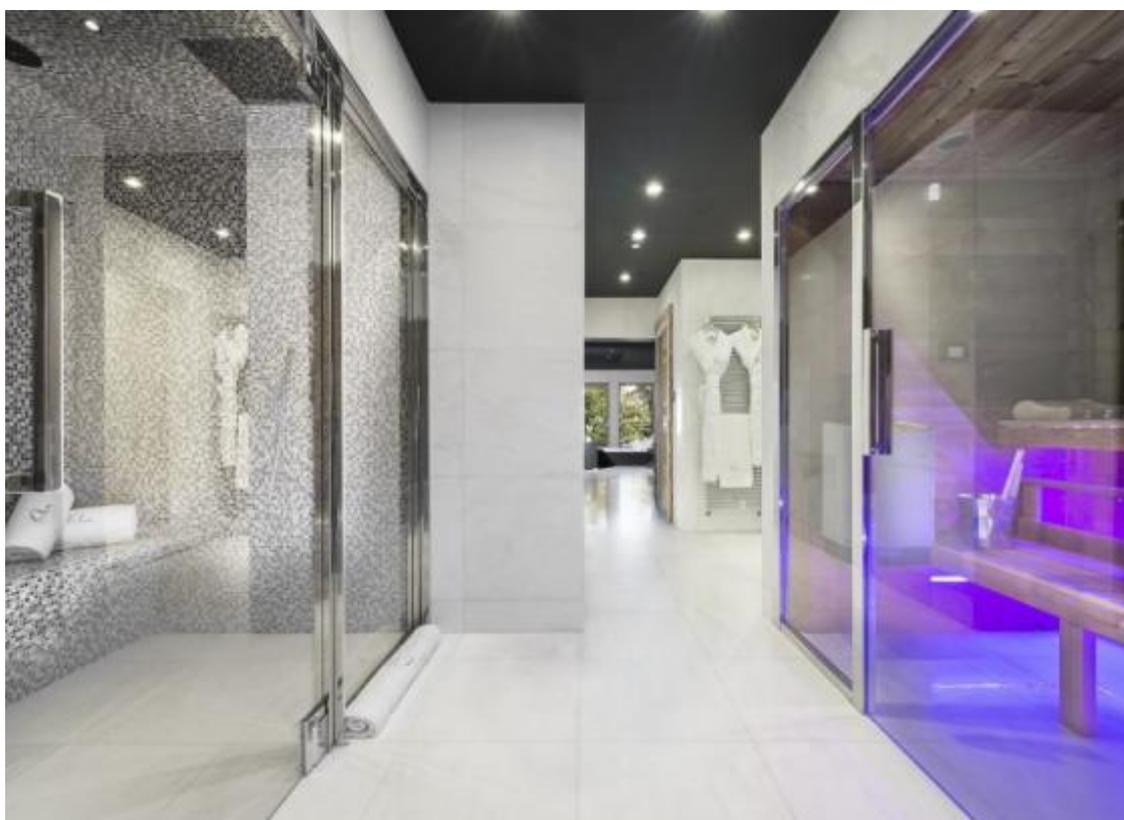
La piscine (plancher mobile)



La salle de sport



Une salle de massage



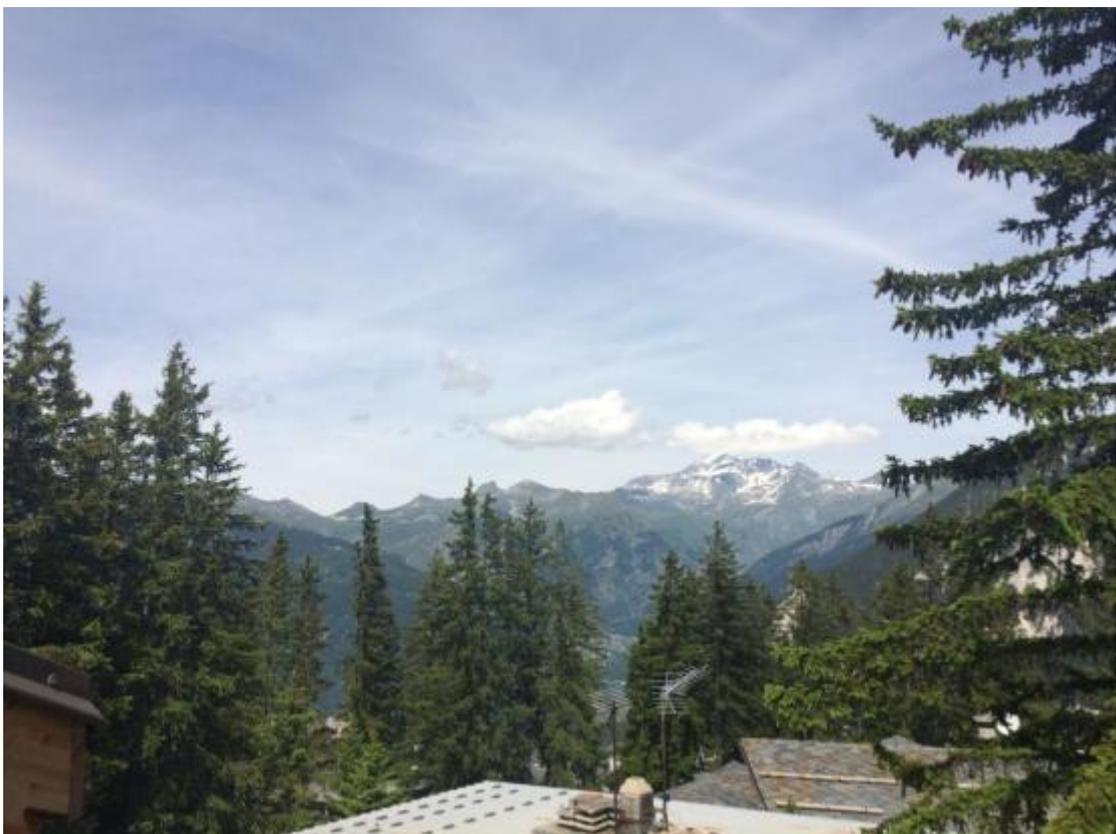
Le sauna et le hammam



Le ski room



La salle cinéma



La vue

- Prestations (liste non exhaustive)
 - Sols : marbre, moquette ou carrelage.
 - Murs : peinture, pierre marbrière et placage vieux bois. Aménagement décoratif en cuir.
 - Plafonds : vieux bois ou peinture.
 - Portes et encadrement en bois massif.
 - Placards et dressings entièrement aménagés.

- Equipements (liste non exhaustive)
 - Cuisines équipées et aménagées. Mobilier et matériel de très haut standing.
 - Sanitaires : douches italiennes, baignoires, wc lavabo. Large emploi de marbre.
 - Piscine chauffée.
 - Sauna.
 - Hammam.
 - Sèches serviettes.
 - Cheminée. Chauffage au sol.
 - Climatisation réversible.
 - Contrôle des accès par visiophone.
 - Eau chaude sanitaire par ballons électriques.
 - TGBT.
 - Système de domotique évolué avec contrôle centralisé des ambiances, vidéo et sonorisation.
 - Alarmes anti-intrusion – Vidéosurveillance.
 - 3 ascenseurs + monte charge.
 - Sécurité incendie.
 - Ventilation mécanique contrôlée.
 - Eclairage par lustres et spots encastrés.
 - Cave à vin réfrigérée.
 - Réseaux divers.

Etat des surfaces

D'après les documents et informations communiqués - Sous réserve de certification par un géomètre expert.

Niveau	Usage	Surfaces de plancher	Pondération	Surfaces pondérées
R-3	Locaux techniques / Locaux du personnel	273,69 m ²	0,3	82,11 m ²
R-2	Loisirs	545,72 m ²	1,0	545,72 m ²
R-1	Habitation / Spa	245,14 m ²	1,0	245,14 m ²
Rdc	Habitation	125,25 m ²	1,0	125,25 m ²
R+1	Habitation	130,79 m ²	1,0	130,79 m ²
R+2	Habitation	118,04 m ²	1,0	118,04 m ²
		1 438,63 m²		1 247,05 m²

Surfaces pondérées en fonction de l'aménagement et de la configuration des lieux. R-3 non éclairé au 1er jour. R-2 très partiellement éclairé par des puits de lumière mais hauteur utile de 5/6 mètres.

Appréciations

- ***Bâtiment d'excellente qualité en parfait état apparent***
- ***Etanchéité de toiture d'origine considérée en bon état.***
- ***Aspect des biens :***
 - o ***Extérieur : bel aspect architectural.***
 - o ***Intérieur : prestations et équipements de très haut standing. Hauteur utile sensiblement supérieure au standard en R-2.***
- ***Diagnostics techniques non communiqués.***

II.4 Urbanisme

Principaux renseignements d'urbanisme communiqués en mairie :



- POS de la ville de Saint-Bon-Tarentaise (PLU annulé).
- Zone : UD.
- Caractéristique : la zone UD correspond à des secteurs d'extension de faible densité destinés à recevoir des habitations isolées ou groupées.
- Superficie minimum du terrain pour construire : 600 m².
- Emprise au sol : non réglementée.
- Hauteur absolue : 9 mètres par rapport au sol après travaux et 10,5 mètres par rapport au sol naturel avant travaux.
- C.O.S. : 0,3.

Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

Commentaires

Au vu de ces éléments il n'existe pas de constructibilité résiduelle sur l'assiette foncière.

II.5 Situation juridique et conditions d'occupation

II.5.1 Situation Juridique

En l'absence de communication de tout titre de propriété, il nous a été impossible d'établir une situation juridique décrivant avec précision la date d'acquisition des parcelles, la désignation, l'origine de propriété, le mode d'acquisition...

Nous supposons le bien détenu en pleine propriété par une entité juridique unique.

Aucune servitude n'a été portée à notre connaissance. S'il s'avère qu'une servitude grève le bien expertisé, il conviendra de répercuter l'impact de celle-ci sur la valeur déterminée dans le présent dossier.

II.5.2 Occupation

Le bien est occupé en vertu d'un bail commercial ayant pris effet le 15 décembre 2013 (terme le 14 décembre 2022).

Preneur : **SARL LUXURY 1850**

Loyer initial de : 800 000 € HT HC/an.

Taxe foncière à la charge du preneur.

III. EVALUATION

L'immobilier de luxe / prestige

L'année 2014 a créé 5.200 nouveaux individus ultra fortunés, indiquent les auteurs du traditionnel Wealth Report publié chaque année à la même période depuis 2007 par l'enseigne immobilière Knight Frank. Le recensement 2014, effectué avec l'aide des experts de l'institut WealthInsight, estime la population globale des ultra high net worth individuals (UHNWI, individus disposant d'un patrimoine supérieur à 30 millions de dollars sans compter leur résidence principale) en hausse de +3,2 % à 172.850 membres.

Leur montant cumulé de fortune est désormais estimé à 20,8 mille milliards \$, en hausse de 700 milliards par rapport à 2013, soit une progression moyenne de 1,9 milliard \$ par jour.

Le top 5 de leur nombre par pays reste inchangé par rapport à 2013 : États-Unis (40.581), Japon (16.703), Allemagne (11.679), Royaume-Uni (10.547) et Chine (8.366).

Cette hiérarchie aura bougé dans 10 ans : les États-Unis (50.767) seront toujours devant le Japon (19.916) mais la Chine (15.681) aura dépassé l'Allemagne (14.481) et le Royaume-Uni (13.176).

Le rapport indique un nombre de 3.865 multimillionnaires pour la France en 2014, en progression de +2 % par rapport à 2013, +39 % par rapport à 2004. La prévision est de +14 % d'ici à 2024, soit 4.424 UHNWI.

Avec un nombre de 217 individus ultra fortunés, Monaco affiche la plus forte croissance mondiale par rapport à 2013 (+10 %) ainsi que la plus forte densité de multimillionnaires (574 pour 100.000 habitants), loin devant le Luxembourg, Singapour ou encore la Suisse. La population d'individus ultra fortunés aura pratiquement doublé en 2024 dans la Principauté grâce à sa « Midas Touch » soulignent les auteurs du rapport. Selon leurs observations, le marché de l'immobilier de luxe monégasque est toujours le plus cher de la planète (1 million de dollars pour 17 m², estimation de 15 m² en 2013), devant Hong Kong (20 m²), Londres (21 m²), New York (34 m²), Singapour (39 m²), Genève (39 m²), Shanghai (48 m²), Paris (50 m²).

En 2014, ce sont quinze personnes environ qui ont rejoint chaque jour le club des UHNWI. Selon ce même rythme de croisière attendu sur la période des 10 prochaines années, la population mondiale des multimillionnaires va augmenter de +34 % pour atteindre le nombre de 213.000.

Les plus fortes progressions d'ici à 2024 sont attendues en Afrique (+59 %), en Amérique latine (+50 %), en Asie (+48 %) et au Moyen-Orient (+40 %). L'Europe sera toujours la première région en nombre de multimillionnaires (75.945) mais l'Asie (62.399) aura dépassé l'Amérique du nord (56.159). L'Amérique latine (14.837) aura quant à elle dépassé le Moyen-Orient (10.198). L'Afrique en comptera 3.074.

L'augmentation moyenne du nombre d'individus ultra fortunés dans les pays émergents des MINT (acronyme pour Mexique, Indonésie, Nigeria et Turquie) ou des BRIC (Brésil, Russie, Inde et Chine), respectivement estimée à +76 % et +72 %, sera deux fois supérieure à celle de la planète.

À l'Est, la population de multimillionnaires va croître plus vite dans les anciens pays du bloc soviétique qu'en Russie où pratiquement un tiers des individus ultra fortunés souhaitent s'établir à l'étranger.

Preuve de leur attachement à la riviera française, la liaison la plus fréquentée par les jets privés est celle reliant Moscou à Nice/Côte d'Azur, selon les statistiques communiquées par la société NetJets pour l'année 2013.

Par pays, les croissances les plus spectaculaires sur la période 2014 – 2024 se trouveront au Vietnam (+159 %), en Indonésie (+132 %), en Côte d'Ivoire (+119 %), au Venezuela (+115 %), au Kazakhstan (+114 %) et en Mongolie (+110 %).

Par villes, Singapour enregistrera la plus forte croissance de multimillionnaires d'ici à 2024, devant Hong Kong et New York.

En revanche, la valeur des biens immobiliers de luxe évolue selon une courbe de croissance générale plus modérée que celle du nombre des UHNWI. L'augmentation des prix, estimée à un peu plus de +2 %, est même inférieure à celle de 2,8% enregistrée en 2013. En 2014, le marché nord-américain affiche les meilleures performances, notamment New York (+18 %) et Aspen (+16 %). Celui de Bali (+15 %) occupe toujours la troisième place, devant Abou Dhabi (+14,7 %), San Francisco (+14,3 %), Cape Town et Muscat (+13,2 %) et Los Angeles (+13 %). Avec une hausse de +5 %, les villas de l'île Mustique et le marché d'Ibiza pointent à 35e place. Les prix de l'immobilier à St Barth n'ont pas bougé tandis que ceux constatés sur la Côte d'Azur enregistrent des baisses de l'ordre de -2 à -4 %, tout comme à Paris (-3,5%).

En empruntant massivement à un taux proche de zéro depuis 2008, les Etats et les banques ont créé une masse monétaire considérable. Dans une économie de marché, ces capitaux alimentent en masse et en dernier ressort la fortune déjà considérable des UHNWI et dans une moindre mesure celle des HNWI.

Marché local :

Le marché immobilier français a connu depuis le second semestre 2008 et la crise économique mondiale, une baisse généralisée des prix. Certains marchés accueillant une clientèle haut de gamme n'ont pas été impactés par la crise, c'est notamment le cas de la capitale, de certaines communes prisées du littoral azuréen et de certaines stations savoyardes mondialement connues.

Parmi les stations de ski les plus chères en Europe, on retrouve 5 stations françaises dans le top 10. C'est Courchevel qui est en pôle position, avec un prix au mètre carré pouvant dépasser 40 000 € voir 50 000 € HD. Parmi les autres stations françaises, on retrouve aussi Megève, Val d'Isère, Méribel et La Clusaz.

La station de ski de Courchevel possède un des plus grands domaines skiables du monde, avec 12 palaces, elle est l'une des plus privilégiées aussi bien par les français, les européens que les princes saoudiens ou les oligarques russes. Cependant, les vendeurs n'y sont pas pressés de vendre et les futurs acquéreurs ne sont pas prêts non plus à acheter à n'importe quel prix. Ils ne dépensent pas à l'aveugle. 2013 se caractérise par des transactions au juste prix et par un certain attentisme sur les biens supérieurs à 25 millions d'euros situés à Courchevel 1850. Les biens de prestige ont souffert du retrait de la clientèle russe dans un contexte de crise ukrainienne et de chute du rouble. Le segment du luxe est atone et les prix excessifs.

À la date de notre étude, le plan local d'urbanisme (PLU) a été annulé (Cf. § Urbanisme), de nombreux permis de construire sont gelés pendant au moins 2 ans, la commercialisation de nouveaux projets s'est tarie. Le nombre de transactions a fondu de moitié par rapport à 2010. Malgré tout, la construction de quatre grands chalets haut de gamme a commencé en 2013 avant l'annulation du PLU. Il regroupe une résidence de tourisme de 20 appartements ou un hôtel de 48 chambres, un immeuble de 11 appartements, un autre de 20 appartements et enfin un dernier de 28 appartements. L'ensemble s'étendra sur 6.200 m².

Pour résumer, depuis 2012 les prix sont revenus à un niveau plus raisonnable ces dernières années avec acquéreurs plus conscients des prix du marché et accentuation du processus depuis 18 mois et la crise ukrainienne. Malgré l'annulation de la nouvelle réglementation d'urbanisme et l'absence de constructibilité qu'elle a engendrée, les prix n'ont pas flambé, au contraire, ils se sont tassés. À la clientèle russe de moins en moins présente (-70 % de clients russes sur saison 2014/2015), s'est conjugué un retour de clientèle britannique.

Les chalets les plus recherchés doivent comporter au minimum 650 m², le marché des biens de dimension inférieure proposés entre 5 et 15 millions d'euros souffre. Par ailleurs, le secteur de Bellecôte, Hameau Cachemire et celui du Jardin Alpin demeurent les secteurs les plus recherchés, symétriquement opposés au quartier des Chénus par rapport au front de neige.

Exemples de transactions

Très peu de transactions de chalets comparables ces derniers mois

- 2015, Bellecôte, vente en cours d'un chalet de prestige de 500 m² à 20 000 000 € HD, soit 40 000 €HD/m².
- 2015, 3 chalets (représentant 250 à 500 m²) en cours de cession pour des prix métriques compris entre 30 000 et 40 000 €HD/m².
- 2013, Courchevel 1850, Hameau de Cospillot, chalet « Le Jade », chalet mitoyen de 146 m² habitables, jardin privatif sur un terrain de 300 m², réalisation du début des années 2000, prestations de bon standing, sauna, stationnement privatif, vue panoramique, vendu 4 800 000 € HD, soit 32 877 €HD/m²
- 2013, Courchevel 1850, Hameau de Cospillot, Rue des Clarines, chalet d'une surface habitable d'environ 145 m², vendu 4 500 000 €, soit 31 034 €HD/m².
- 2013, Courchevel 1850, chalet « l'izard », quartier les Chenus (sur le haut de Courchevel 1850), acquisition dans le contexte d'une récupération foncière, bâtiment aujourd'hui démolì, reconstruction en cours, vendu 6 900 000 €, valeur très basse dans le contexte d'une procédure judiciaire en cours avec un voisin, surface de plancher à venir d'environ 700 m².
- 2012, Courchevel 1850, quartier Nogentil, chalet Louise (à 300 mètres des biens de l'espèce), 592 m² HON soit environ 470 m² habitables, prestations de très haut standing, piscine intérieure, salle de fitness, hammam.. vendu 19 000 000 € HD soit 40 425 €HD/m²
- 2012, Courchevel 1850, secteur Cospillot, Les Chalet du K2, chalet Panmah, 500 m² HON soit environ 420 m² habitables, prestations de très haut standing, piscine intérieure et prestations hôtelières, vendu 25 000 000 €HD soit 59 523 €TTC/m²
- 2011, Courchevel 1850, secteur Cospillot, Les Chalets du K2, 3 chalets neufs de très haut standing et prestations hôtelières, développant des surfaces de 500 à 700 m² HON négociés sur une base de 50 000 €TTC/m² HON
- 2011, Courchevel 1850, quartier Nogentil, chalet Pearl (à 300 mètres des biens de l'espèce) de 600 mètres carrés sur cinq niveaux avec 7 chambres, excellent état général, très haut standing, piscine intérieure, offre d'acquisition à plus de 25 000 000 € HD soit 41 667 € HD/m².

Les terrains à bâtir se négocient sur une base de 15 000 à 20 000 €/m² SDP.

A titre indicatif, programme neuf en projet, côté stade et Hôtel Pomme de Pin, 1 chalet de 653 m² SDP et potentiel de 750 m² habitables, "Ski-in / Ski-out", prestations haut de gamme, proposé près de 40 000 € par m² de SDP.

On constate une fourchette de prix à Courchevel 1850 pour des chalets de grand standing comprise entre 30 000 et 45 000 € hors droits et frais d'actes.

III.1 Éléments d'appréciation

Éléments favorables

- Implantation dans le secteur prisé de Bellecote - Centre de la station à quelques centaines de mètres.
- Construction de grande qualité, fonctionnelle.
- Prestations et équipements de grande qualité.
- Vue panoramique.
- Vastes espaces de loisirs : spa, piscine, salle de cinéma, salle de réception...

Éléments défavorables

- Clientèle avisée et exigeante - Piste de ski à quelques dizaines de mètres mais le chalet n'est pas réellement "skis aux pieds".
- Présence d'un chalet de standing médiocre à l'Est.
- Contexte économique délicat, acquéreurs russes moins présent un an environ.

III.2 Evaluation

Dans le cadre de la présente évaluation, les biens et droits immobiliers seront considérés :

- En pleine propriété.
- occupé en vertu d'un bail commercial.
- En l'état actuel d'aménagement.
- Sans vérification de l'usage du bien au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Sans vérification de la destination du bien au sens des articles R. 123-9 et R. 421-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La typologie du bien et les références de transactions citées plus haut nous incitent à retenir la méthode par comparaison. La méthode par le revenu ne peut être retenue pour une propriété de ce standing.

La méthode par comparaison

- Méthodologie :

Ces méthodes, qui connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens, consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe ou indirecte.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

- Application :

Nous retiendrons la surface pondérée déterminée plus haut, soit : 1 247 m²p

Ils se situent dans le prestigieux Hameau de Bellecote, ensemble privatisé constitué de 12 chalets de très haut standing. L'environnement proche est urbanisé de chalets de luxe. Nous trouvons à 1 kilomètre environ les commerces et services du centre de Courchevel 1850.

Le chalet OWENS est implanté dans le prestigieux secteur de Bellecote à quelques centaines de mètres du centre de la station.

La qualité des prestations et équipements et la vue panoramique sont des atouts indéniables dans l'optique d'une mise en vente.

Elevé sur 6 niveaux, le chalet dispose entre autre de 6 grandes suites, d'une piscine intérieure / extérieure, d'un espace spa et d'une grande salle de réception.

En résumé, il s'agit d'un chalet d'exception en adéquation avec la demande locale.

La demande sur cette typologie d'actif reste soutenue et la rareté des biens comparables disponibles à la vente assurent une assez bonne liquidité de l'actif en cas de mise en vente.

L'analyse des éléments de comparaison nous conduit à retenir une valeur comprise entre 30 000 et 45 000 € HD/m². Les qualités intrinsèques et extrinsèques du chalet OWENS nous incitent à retenir une valeur unitaire de :

30 000 € TTC/m²p

*Valeur unitaire tenant compte de la surface à valoriser et d'une situation non "skis aux pieds".
Construction de moins de 5 ans - Transaction soumise à TVA*

Il conviendra de tenir compte du bail commercial en cours en pratiquant un abattement de 30 %.

Soit une valeur vénale de

1 247 m²p x 30 000 €/m²p = 37 410 000 € TTC

Valeur vénale retenue : 37 500 000 € TTC

Prise en compte du bail commercial : abattement de 30 %.

Soit une valeur vénale 26 250 000 € TTC

IV. SYNTHÈSE

- **Site :** Chalet OWENS - Lieudit Bellecote
73120 Saint-Bon-Tarentaise - Courchevel 1850
- **Cadastre :** Section AC n° 136 et 204
- **Superficie du terrain :** 629 m²
- **Surface construite:** 1 439 m²
- **Urbanisme :** P.L.U. de la commune de Saint-Bon-Tarentaise
Zone UD

VALEUR RETENUE :

26 250 000 € TTC

(Vingt six millions deux cent cinquante mille euros)

Date de rédaction du rapport : 25 Septembre 2015
Date de valeur : Juin 2015

**GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET
FINANCIERES**
Lionel LABOUZ - MRICS - REV
Délégué régional associé

Laurent LEPREVOST - MRICS
Directeur Général Associé



La valeur ici indiquée est actuelle et ne tient compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

La valeur déterminée ci-dessus suppose expressément que les biens, objet de l'expertise, soient en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols, ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements.

Évaluation réalisée sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution du site.

Évaluation réalisée sous toutes réserves, notamment celles liées à la transmission des diagnostics techniques suivants : état de l'installation intérieure de gaz naturel, électrique, le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic d'accessibilité handicapés

ANNEXES

- **Définition de la valeur vénale**
- **Liste des documents et renseignements demandés et ceux communiqués**
- **Règlement d'urbanisme**

Définition de la valeur

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués.

Nature de l'information (1)	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique : - Titres de propriété ou attestation - Contrat crédit-bail immobilier - Règlement de copropriété - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Cadastre/urbanisme : - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Construction : - Permis de construire - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Plans/surfaces : - Plans par niveau – Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Situation locative : - Etat locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés - Baux et avenants - Convention de sous-location - Etat des contentieux éventuels - Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues - Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur - Etat des taxes (impôts, taxes bureaux et autres taxes), assurances immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Travaux : - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux-entretien courant et montants) - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux-entretien courant et montants)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Environnement/Pollution : Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur : - Attestation amiante, termites, radon, plomb... - Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Autres : - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites - Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués - Autres	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

(1) Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.

Règlement d'urbanisme

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la Zone UD :

La zone UD correspond à des secteurs d'extension de faible densité destinée à recevoir des habitations isolées ou groupées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD1 - Occupation et utilisation du sol admises

1. Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises :

2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services,
- de commerces ou d'artisanat,
- de stationnement,

2.2. Les reconstructions et aménagements de bâtiments existants.

2.3. Les aménagements et constructions liés à la pratique du ski.

2.4. Les installations classées résultant du fonctionnement des constructions admises aux paragraphes précédents.

3. Les mouvements de terrain, affouillements ou exhaussements artificiels sont interdits à l'exception de ceux directement liés aux travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages dont la construction fait l'objet d'un permis de construire délivré conformément aux autres dispositions du présent chapitre.

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 et notamment :

- les installations classées autres que celles admises à l'article UD1,
- les constructions de garages en bande lorsque les accès de ceux-ci entravent ou suppriment des places de stationnement en bordure des voies publiques,
- les hébergements légers de loisirs.
- Les mouvements de terrain, affouillements ou exhaussements non liés directement aux travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages soumis à un permis de construire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 - Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont fixées par l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

En tout état de cause, la desserte de l'opération devra être conforme à la réglementation nationale en matière de sécurité incendie relative aux établissements recevant du public ou aux immeubles d'habitation.

Article UD4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

1.2. Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations du sol.

2. Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations du sol.

2.1. Eaux usées :

2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être directement raccordé au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément au règlement sanitaire départemental.

2.2. Eaux pluviales

2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2.2.2. En l'absence de réseau, les travaux nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux secs :

Les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion et de télétransmission seront obligatoirement enterrés.

Article UD5 - Caractéristiques des terrains

1. A l'exception de l'amélioration architecturale ou de la reconstruction de bâtiments, de la construction de nouveaux bâtiments après démolition et de la réalisation d'équipements publics, toute parcelle, pour être constructible, doit avoir une surface minimum de 600 m².
2. Pour la construction de garages, il sera exigé une surface minimum de 250 m².

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas de projet de reconstruction, les constructions pourront s'édifier à l'identique.

Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions devront être édifiées au moins à 4 mètres de la limite séparative du domaine public.

Toutefois, des débords de toitures ou de balcons sont autorisés au dessus de 3,50 mètres du niveau de la chaussée dans la limite de 1 mètre.

2. Dans le cas de rénovation, les règles prévues au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux accidents de toitures, tel que précisé en article 11 3a).

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le cas de projet de rénovation ou de reconstruction, les constructions pourront s'édifier à l'identique.

2. Dans le cas de constructions nouvelles, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des débords de toitures ou de balcons sont autorisés dans la limite de 1 mètre. Il est précisé que le calcul s'effectue hors éléments de superstructures tels que cheminée, clochetons, ect...

3. Dans le cas de réalisation de garages en sous-sol, pour la partie enterrée sous le terrain naturel, il ne sera pas fait application de la règle ci-dessus.

4. La description du relief avant et après travaux (courbes de niveaux ou différence de niveaux) est exigée pour l'appréciation des reculs imposés.

5. Les dispositions des paragraphes 1 à 3 ne s'appliquent pas aux voies, accès et servitudes privées.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 °, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Article UD9 - Emprise au sol

Néant

Article UD10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions nouvelles mesurée à la verticale ne devra en aucun point excéder 9 mètres par rapport au sol après travaux et 10,50 mètres par rapport au sol naturel avant travaux.

Un relevé précis de la construction comportant les courbes de niveaux avant et après travaux et la différence de niveau par rapport aux voies publiques sera joint au projet.

2 - Cette disposition autorise les constructions en "escalier" avec décalage de toitures.

3 - La hauteur maximale définie ci-dessus ne s'applique pas aux installations d'intérêt général, ni aux installations techniques liées aux équipements publics.

4 - Pour la rénovation ou l'aménagement de bâtiments avec toiture à 2 pans existants, la hauteur autorisée est celle qui résulte du volume existant avant les travaux.

5 - Dans le cas de transformation de toiture terrasse ou de toiture papillon ou de toiture à un pan en toiture à deux pans, la hauteur de l'égoût de la toiture sera celle de l'égoût de la façade la plus basse et la hauteur du faitage sera celle résultant de l'application des pentes précisées à l'article UD11, ci-après.

Il pourra être exigé que le sens du faitage principal soit parallèle à celui de la plus grande des façades, si la hauteur absolue maximum énoncée au 1er alinéa est dépassée.

6 - La couverture des garages en terrasse est autorisée sans que leur hauteur ne puisse dépasser 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (HTN) ou après travaux (HAT).

Article UD11 - Aspect extérieur

1. Une extension du bâti se fera selon les données architecturales du volume existant.

2. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, de briques creuses, agglomérés de béton... Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ses façades.

Sont autorisés uniquement les exhaussements de 1,50 m maximum dans les 2 mètres autour des murs des bâtiments à construire.

3. Toitures :

a) définition :

- * accident de toitures : toute croissance du plan de la toiture est considérée comme accident de toiture à l'exception des souches de cheminée.
Ce terme se rapporte aux jacobines, lucarnes, excroissances

Sont autorisés : tous les accidents de toiture à 2 pans à l'exception des chiens-assis.

b) prescriptions particulières :

- * les toitures doivent être à deux versants, sauf dans le cas prévu à l'article UD10 (paragraphe 6),

- * la pente des toitures sera comprise entre 40 et 45 %,

- * les matériaux de toiture autorisés sont :

- traditionnels :
 - l'ardoise
 - les lauzes naturelles
 - les bardeaux de mélèze de couleur naturelle uniquement pour les constructions de faible surface
- contemporains :
 - ardoises amiante-ciment (teinte ardoise, pose droite)
 - bacs aciers prélaqués (teinte ardoise)

- * débords de toiture : 80 cm minimum, sauf dans le cas de construction en limite

- * accidents de toiture

Seules les jacobines sont autorisées : chacune d'entre-elles ne peut excéder 15 % de la surface en élévation de chaque pan de toiture concerné ; l'ensemble de ces jacobines ne pourra excéder 30 % de la surface en élévation de chaque pan de toiture.

- * dépassement de COS :

Dans le cas de dépassement du COS prévu à l'article UD15 pour l'amélioration architecturale et la transformation de toiture des constructions, les matériaux de couverture devront être obligatoirement en lauzes.

4. Facades

Les façades de grand développé ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles ne créent pas une atteinte à l'environnement ou à l'harmonie de la zone.

Les façades maçonnées doivent être :

- en pierre apparente,
- en crépi ou enduit taloché, gratté ou tiré à la truelle, de couleurs traditionnelles pastel ou blanc (à l'exception du vert et du bleu) ou de polychromies discrètes.

Les "trompe-l'oeil" existants sur certaines façades pourront être remis en état avec les coloris anciens.

5. Bardages

Seuls les bardages en bois sont autorisés. Ils recevront une peinture d'imprégnation laissant apparaître la veine du bois, de ton bois naturel.

6. Enseignes

Les enseignes devront être conformes au règlement de publicité instauré dans la Commune.

7. Dispositions particulières :

a) extension des constructions existantes :

Les extensions de bâtiment existants se feront sur le même modèle architectural que celui du bâti existant.

b) rénovation des constructions :

En cas de rénovation, les éléments existants du décor architectural tels que trompe-l'oeil, voussures en pierre, encadrements peints ou en bois, chaînes d'angle etc... devront être conservés.

c) boutiques :

Les façades des boutiques ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'immeuble, soit un maximum de 3 mètres de hauteur.
 Le mur de façade des magasins doit être prévu dans un matériau similaire à celui de la façade existante.

Article UD12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il sera exigé la création :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Hors Oeuvre Nette avec un minimum de 1 place par logement.
- pour les commerces, restaurants et services :
 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les bureaux :
 1 place pour 40 m² de surface Hors Oeuvre Nette.
- pour les hôtels :
 2 places pour 3 chambres.
- pour les hôtels-restaurants :
 les normes précédentes ne sont pas cumulatives.

Pour les transformations ou changements d'affectation c'est la règle régissant la future utilisation qui s'applique.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
 Dans tous les cas 50 % des places seront couvertes.

3 - Les places de stationnement couvertes seront autant que possible inscrites à l'intérieur du volume des constructions et devront être réalisées en même temps que celles-ci : chaque place doit avoir 2,50 mètres de largeur minimale.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, les espaces de stationnement devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4 - Le nombre de places de stationnement prévus aux paragraphes 2 et 3 est calculé selon la règle d'arrondi prévu à l'article 10 du Titre I.

5 - En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction projetée, le constructeur est autorisé à créer sur un autre terrain lui appartenant, situé dans un rayon de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut.

Il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Article UD13 - Espaces libres et plantations et espaces boisés classés

1 - L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

2 - En dehors de l'emprise du bâti, des accès et parkings, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en superficie, nombre et essence.

3 - Les surfaces ayant été terrassées ou creusées pour la construction doivent être remodelées et réengazonnées.

4 - Les espaces boisés classés sont répertoriés au titre IV du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,30.

Article UD15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

~~Des dépassements du COS fixé à l'article UD14 pourront être admis pour les aménagements d'hôtels existants, pour les bâtiments publics et pour la reconstruction, ou la réhabilitation de bâtiments existants dans le but de leur amélioration architecturale.~~

Il sera notamment autorisé un dépassement du COS lors du passage en toit à deux pans des bâtiments existants sous réserve de l'application du paragraphe 5 de l'article UD10.

En toutes hypothèses, ce dépassement ne pourra générer la création de plus d'un niveau entier de SHON supplémentaire du bâtiment concerné.

~~Toutefois, dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiments comportant déjà une toiture à 2 pans, le dépassement lié à l'amélioration architecturale ne pourra excéder 10 % de la SHON générée par le COS ou de la SHON existante avant travaux.~~