



SERVICE PATRIMOINE - URBANISME

☎ 03.23.96.64.96

✉ urbanisme@mairie-villerscotterets.fr

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

-

AB269 pour partie

Sommaire

1. Préambule	1
2. Délibération et synthèse explicative	2
2.1 Délibération.....	2
2.2 Extrait de la note explicative aux élus	4
3. Notice explicative	7
3.1. Etat initial du site.....	7
2.2 Opportunité de l'opération	7
2.3 Objet de l'opération	7
3.4 Justification du caractère d'utilité publique de l'opération.....	8
3.5 Plan de situation.....	9
3.6 Etat d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP	10
4. Plan général des travaux	11
5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	12
5.1 Extrait de la notice du Permis de Construire.....	12
6. Appréciation sommaire des dépenses	13
6.1 Coût des acquisitions foncières.....	13
6.3 Coût total de l'opération	16
7. Annexes	17
Annexe 1 – Courriers offre acquisition AB269 pour partie	17
Annexe 2 – Courrier relance offre d'acquisition	18
Annexe 3 – Mail relance offre acquisition + information engagement d'une procédure de DUP....	19

1. Préambule

La commune de Villers-Cotterêts dispose d'un cinéma comprenant deux salles, en centre-ville, à proximité directe de la future Cité Internationale de la Langue Française. Le cinéma « *Les Clubs* » (géré par la société CINEODE par voie de délégation de service public) est un équipement culturel important pour la commune, du fait de sa position mais également de son classement art et essai. Sa contribution à l'attractivité de la commune et notamment du centre-ville est une certitude.

Toutefois, cet équipement vieillit et tend à se dégrader. Si les travaux prévus concernent essentiellement la mise en accessibilité PMR du bâtiment, une réfection du hall d'accueil et des communs est prévue ainsi que la mise en place d'un nouveau système de chauffage.

Cependant, la mise en place de ce nouveau système de chauffage nécessite la réalisation d'un local spécialement conçu à cet effet puisque l'enceinte du cinéma ne permet pas d'envisager son installation dans l'enveloppe du bâtiment. Si des négociations ont été entreprises avec la SCI du 18 juillet dans le but d'acquérir une partie de la parcelle AB269, celles-ci n'ont jamais abouti et bloquent aujourd'hui ce projet.

Le rôle du cinéma LES CLUBS est prédominant pour la vie culturelle de la commune de Villers-Cotterêts, d'autant plus que des projets d'envergure (de type multiplex) se sont réalisés récemment ou sont à prévoir à proximité (Les Toiles à Crépy-en-Valois et projet CGR à Soissons). La qualité de notre offre est donc déterminante pour faire face à ces nouveaux équipements et à la perte d'attractivité que vit le secteur cinématographique depuis la crise sanitaire.

Cette Déclaration d'Utilité Publique concerne donc la parcelle AB269 pour partie afin de rendre possible la réalisation des travaux de rénovation du cinéma « *Les Clubs* ».

2. Délibération et synthèse explicative

2.1 Délibération

DEPARTEMENT
DE L' AISNE

ARRONDISSEMENT
DE SOISSONS

CANTON DE
VILLERS-
COTTERETS

PERCEPTION DE
VILLERS-
COTTERETS

OBJET :

**Engagement d'une
procédure de
déclaration d'utilité
publique de travaux
pour le cinéma Les
Clubs - parcelle
AB269**

VOTE :

**Adoptée à l'unanimité
3 abstentions :
J. Doyez Roussel
D. Maurice
N. Poirier**

*Publiée et
Affichée le 08/07/2022
L'Agent délégué :*

Certifié exécutoire, le
08/07/2022
le Maire,



Accusé de réception en préfecture
002-210207833-20220829-D49-2022-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

REPUBLIQUE FRANÇAISE

49/2022

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE VILLERS-COTTERETS

L'an deux mille vingt-deux, le 29 juin à 19 h 00, le conseil municipal de la commune de Villers-Cotterets s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Franck Briffaut, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite cinq jours à l'avance, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Etaient présents :

Franck Briffaut, Gaëlle Lefèvre, Jacques Didier, Evelyne Althoffer, Gerhard Jährling, Eveline Blangeot, Brigitte Pauly, André Branquart, Gilles Uzzan, Jennifer Langlet, Sylvie Delpierre, Alice Seguin, Laurent Mouget, Christine Ménard, Johnny Gaillard, Soraya Mecheri (à partir de la délibération 38/2022), Jérôme Grumelart, Michelle Touchard, Marcel Lesueur, Paulette Raguet, Didier Obert, Jeanne Doyez Roussel, Denis Maurice, Norbert Poirier, Fabrice Dufour, Jean-François Collet, Jade Gilquin. Représentés : Jocelyn Dessigny, Dominique Cantot, Christelle Jarek, Valérie Thiéfine, Soraya Mecheri (jusqu'à la délibération 37/2022 incluse) Maria Teresa Dos Santos Ferreira. Absente : Myriam Bourhail. Lesquels forment la majorité des membres en exercice. Gaëlle Lefèvre a été désignée secrétaire.

M le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune travaille depuis plusieurs années à la rénovation du cinéma communal Les Clubs, situé 12 place Aristide Briand.

Les travaux à mener consistent essentiellement en une mise en accessibilité PMR du bâtiment, en la rénovation du hall d'accueil et des communs et en la mise en place d'un nouveau système de chauffage.

Concernant la rénovation du système de chauffage, l'acquisition d'une petite partie de la parcelle AB 269, appartenant à la SCI du 18 Juillet, est nécessaire pour construire une nouvelle chaufferie, l'installation ne pouvant pas être installée dans l'enveloppe du bâtiment existant, pour des motifs techniques.

Les négociations amiables avec M. Jean-Marie COLLARD, représentant du propriétaire, ont été engagées depuis l'été 2021 et ont malheureusement échoué. Ces négociations portaient sur :

- L'acquisition d'une surface d'environ 39m² à diviser dans la cour de l'immeuble cadastré AB269 et situé 17 rue du Général Mangin ;
- La démolition, à charge de la commune, des deux locaux situés dans cette emprise ;
- L'actualisation des servitudes.

Les travaux du cinéma devenant urgents et étant absolument nécessaires au maintien de son exploitation, il convient d'approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique de travaux pour pouvoir acquérir le terrain indispensable à la construction de la nouvelle chaufferie.

Compte-tenu de l'intérêt de mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, ce projet d'intérêt public, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de travaux en vue de permettre l'acquisition, par voie d'expropriation, de cette emprise ;
- D'autoriser M. le Maire à initier cette procédure de DUP et de constituer le dossier d'enquête publique à adresser au Préfet du département ;
- D'autoriser M. le Maire à solliciter de M. le Préfet de l'Aisne l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire conjointe ;
- D'autoriser M. le Maire ou tout représentant qu'il désignerait à signer tout document nécessaire à la concrétisation de ce projet.

Le Conseil Municipal :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L300-1,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ses articles L110-1 et suivants,

Vu l'avis favorable de la commission travaux, logement, patrimoine, urbanisme et environnement en date du 14 juin 2022,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de travaux en vue de permettre l'acquisition, par voie d'expropriation, d'une partie de la parcelle AB 269 nécessaire à la construction de la nouvelle chaufferie du cinéma Les Clubs.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à initier cette procédure de DUP et de constituer le dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire conjointe à adresser à Monsieur le Préfet du département.

PRÉCISE que ce dossier comprendra :

- une notice explicative indiquant l'objet de l'opération ;
- le plan de situation de la parcelle concernée ;
- le plan général des travaux ;
- le plan parcellaire et la liste des propriétaires, titulaires de droits réels et éventuels autres intéressés ;
- l'estimation sommaire des acquisitions et du montant des travaux à réaliser.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Aisne l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointe, préalables à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation d'une partie de la

parcelle AB 269, au profit de la commune de Villers-Cotterêts et à signer tout document nécessaire à la concrétisation de ce dossier.

CHARGE et DÉLÈGUE le Maire ou son représentant aux fins d'exécution de la présente.

Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme :

En Mairie, le 7 juillet 2022
Le Maire,



2.2 Extrait de la note explicative aux élus

Engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique de travaux pour le cinéma Les Clubs - parcelle AB269

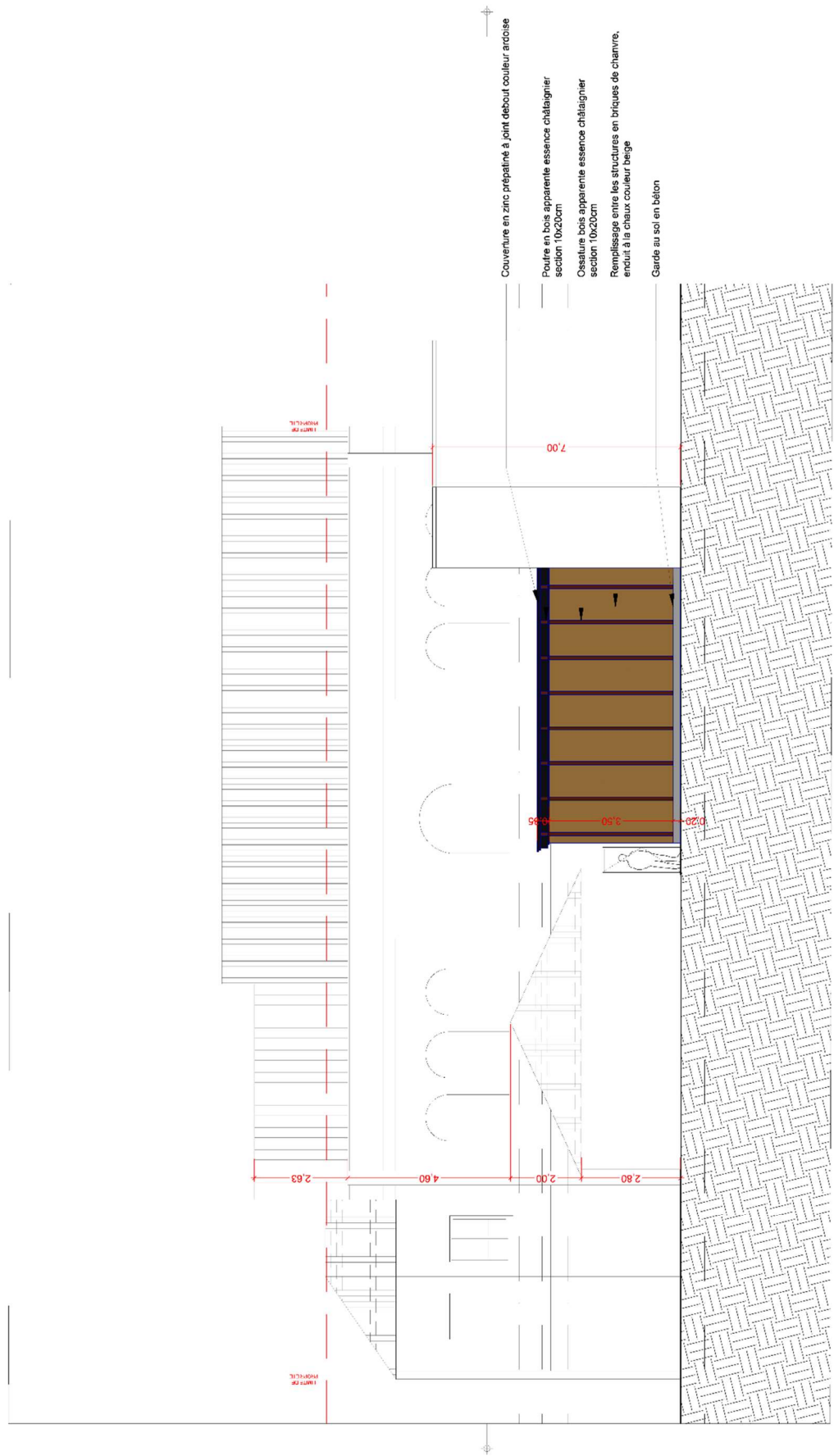
Dans le cadre du projet de rénovation du cinéma Les Clubs (cinéma communal géré par la société CINEODE par voie de délégation de service public), des travaux de réfection du système de chauffage et d'installation de la climatisation doivent être réalisés.

Ces travaux nécessitent la construction d'une nouvelle chaufferie qui doit être installée en façade arrière du bâtiment, dans une cour privée cadastrée AB 269 et appartenant à la SCI du 18 Juillet, dont le siège est situé 42 rue du 18 Juillet 1918 à Villers-Cotterêts. Cette chaufferie ne peut pas être aménagée dans l'enveloppe du bâtiment existant, pour des motifs techniques.

Les négociations amiables avec M. Jean-Marie COLLARD, représentant du propriétaire, ont été engagées depuis l'été 2021 et ont malheureusement échoué. Ces négociations portaient sur l'acquisition d'une surface d'environ 39m² à diviser dans la cour de l'immeuble cadastré AB269 et située 17 rue du Général Mangin, plus la démolition, à charge de la commune, des deux locaux existants situés dans cette emprise ainsi que l'actualisation des servitudes.

Les travaux du cinéma devenant urgents et étant absolument nécessaires au maintien de son exploitation, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique de travaux pour pouvoir acquérir le terrain indispensable à la construction de la nouvelle chaufferie, au besoin par voie d'expropriation.

Avis favorable de la commission travaux — logement — patrimoine — urbanisme et environnement en date du 14 juin 2022.



Couverture en zinc prépatiné à joint débout couleur ardoise

Poutre en bois apparente essence chataignier section 10x20cm

Osature bois apparente essence chataignier section 10x20cm

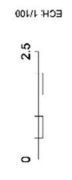
Remplissage entre les structures en briques de chanvre, enduit à la chaux couleur beige

Garde au sol en béton

PC 5 : FACADE SUR COUR ETAT PROJETE

Atelier d'architecture
MARIE DE VILLERS-COTTERTIS
 3, rue de l'Éclair
 Bureau de contrôle et coordonnateur SP3
BUREAU VERITAS
 1, place des Capucines 1200 BRUXELLES

Atelier d'architecture d'urbanisme
ATELIER BIROUETTE URBANISME
 11, rue de l'Éclair
 Bureau d'étude technique
IGI INGENIERIE
 81, rue des Capucines 1200 BRUXELLES



Création d'un local technique
 1, 4, 7, place des Capucines 1200 BRUXELLES
 211220_ ASUR_PC_FACADE SUR RUE - ETAT PROJETE

3. Notice explicative

3.1. Etat initial du site

Cinéma LES CLUBS : situé au 12 place Aristide Briand, le bâtiment occupe l'ensemble du foncier de la parcelle AB 268. La façade nord du cinéma donne sur la place Aristide Briand, en face de la future Cité Internationale de la Langue Française (CILF – château de Villers-Cotterêts). La façade sud donne sur une cour privée (AB 269).

Cour privée : parcelle de 642m² (AB 269) sur laquelle est implantée une habitation ancienne en R+1+C et dont une grande partie du terrain d'agrément est libre de toute construction. L'adresse de la parcelle est le 17 rue du Général Mangin mais l'accès à la cour peut également se faire par la sente située entre le cinéma LES CLUBS et l'Office du Tourisme.

2.2 Opportunité de l'opération

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation partielle du Cinéma LES CLUBS, qui concerne le réaménagement du hall et la mise aux normes d'accessibilité PMR de l'ensemble de l'édifice. Des travaux de rénovation sont également envisagés. Les phases d'études ont pointé la nécessité de créer un local technique accueillant une centrale de traitement d'air pour la ventilation, la climatisation et le chauffage des deux salles de cinéma. Cette opération devient urgente tant les soucis techniques notamment liés à la chaufferie nuisent au bon fonctionnement de l'équipement culturel. De plus le cinéma est un équipement culturel majeur jouant un rôle primordial dans l'attractivité de la commune, en face de la future Cité International de la Langue Française.

Pour diverses raisons techniques, ce local technique ne peut être aménagé au sein du bâtiment existant. L'acquisition d'un morceau de la cour cadastrée AB 269 sur une surface de 39m² est de fait la seule solution technique pertinente pour la réalisation de cet ouvrage. De cette façon, la nouvelle chaufferie du cinéma viendra s'adosser à la façade sud de la parcelle AB 268.

Par ailleurs, cette opération pourrait permettre de clarifier la situation des servitudes existantes, ce qui a été proposé au propriétaire :

La commune propose de renoncer aux servitudes de passage dans la cour (AB 269) et de mitoyenneté le long du bâtiment prévu, inscrites dans l'acte d'acquisition du 03 mars 1989. La servitude de gouttière devra être maintenue tandis qu'il serait idéal de disposer d'une servitude de tour d'échelle, permettant de disposer d'un accès temporaire sur la parcelle AB 269 pour effectuer les travaux indispensables à l'entretien et au maintien en bon état du cinéma.

Il peut également être envisagé de régulariser la situation du propriétaire de la parcelle AB 269, disposant d'un passage de raccordement à l'égout sous le cinéma, par la conclusion d'une servitude.

2.3 Objet de l'opération

Le local technique s'implantera en extension du cinéma LES CLUBS, au sud de celui-ci. Sa hauteur maximale sera de 4m afin de ne pas dépasser la hauteur des constructions voisines et de permettre la parfaite intégration de cette annexe à son environnement. De fait, le projet permettra l'embellissement de la cour, aujourd'hui encombrée d'annexes obsolètes.

Le projet aura pour ambition de s'inscrire dans une démarche écoresponsable, les matériaux visibles en limite de terrain seront biosourcés et locaux. Le local technique sera donc en structure bois apparente avec un remplissage en briques de chanvre qui seront enduites à la chaux de couleur beige.

Ce local abritera le nouveau système de chauffage du cinéma.

Deux bâtiments sont présents sur l'emprise concerné par la future construction. L'un sera démoli à la charge de la commune tandis que l'autre sera démonté par le propriétaire.

3.4 Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

Les travaux du cinéma et notamment la mise en place d'un nouveau système de chauffage sont absolument nécessaires au maintien de son exploitation. Le système de chauffage est hors-service depuis plus de deux ans et oblige à fonctionner en périodes froides avec des systèmes d'appoint coûteux et bruyants. La mise aux normes pour l'accessibilité PMR est quant à elle une obligation légale et qui permettra d'augmenter l'attractivité et le confort de cet équipement.

Le cinéma LES CLUBS est un équipement public culturel majeur pour l'attractivité de la commune. Avant la crise sanitaire de 2020-2021 et malgré la concurrence de cinémas voisins plus modernes et plus grands, il recevait plus de 25 000 spectateurs par an, grâce à une programmation et des animations de qualité (cinéma classé Art et Essai). De plus, son implantation en centre-ville et à proximité directe de la future Cité International de la Langue Française renforce son rôle de centralité.

Depuis l'été 2021 des négociations amiables ont été engagées avec le propriétaire de la parcelle concernée et ont malheureusement échoué.

3.5 Plan de situation



3.6 Etat d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP



5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

5.1 Extrait de la notice du Permis de Construire

Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Le local technique doit s'implanter en extension du Cinéma Les Clubs, au sud de celui-ci et accolé à sa façade arrière. Sa hauteur maximale est de 4 mètres, permettant ainsi de ne pas dépasser la hauteur des constructions voisines. Au sein de la cour privée, le local technique est mitoyen avec le cinéma mais aussi avec le pignon d'une habitation voisine.

Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Le projet ayant pour ambition de s'inscrire dans une démarche écoresponsable, les matériaux visibles en limite de terrain sont biosourcés et locaux. Dans la continuité des aménagements intérieurs que nous proposons pour le réaménagement du hall du Cinéma qui sont en bois, nous proposons de faire un local en structure bois apparente avec un remplissage en brique de chanvre qui seront enduites à la chaux de couleur beige.

Ainsi, la façade principale du local technique, façade sud, présente une trame structurelle en bois reposant sur un soubassement en béton, un enduit à la chaux beige et une couverture en zinc pré patiné à joints debout couleur ardoise.

L'autre façade en limite de terrain, façade ouest, se compose de briques de chanvre enduite à la chaux, d'une grille de ventilation et d'une porte.

Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Pour rappel, le projet n'impacte aucune des façades du Cinéma les Clubs, seule la façade sud se voit ajouter le local technique en extension.

Celui-ci est composé des éléments suivants :

- Ossature bois apparente essence châtaignier de section 10x20cm,
- Remplissage entre l'ossature en briques de chanvre, enduit à la chaux de couleur beige,
- Garde au sol en béton,
- Couverture en zinc pré-patiné à joint debout couleur ardoise en pente à 3 %,
- Grille de ventilation et porte en aluminium thermo-laquée couleur ardoise.

1. PCMI 10 // Notice complémentaire :

Le projet s'inscrit à proximité du Château de Villers-Cotterêts.

Les matériaux utilisés pour la création du local technique au sein d'une cour privée sont les suivants :

- Ossature bois apparente essence châtaignier de section 10x20cm,
- Remplissage entre l'ossature en briques de chanvre, enduit à la chaux de couleur beige,
- Garde au sol en béton,
- Couverture en zinc pré-patiné à joint debout couleur ardoise en pente à 3 %,
- Grille de ventilation et porte en aluminium thermo-laquée couleur ardoise.

Le projet a été réfléchi de manière à permettre la mise en œuvre de petits éléments préfabriqués (ossature bois, briques de chanvre...) assemblés sur place ne créant ainsi pas de nuisances. De plus, les travaux se feront en même que le réaménagement du hall du Cinéma les Clubs permettant une mutualisation des équipements de chantier.

6. Appréciation sommaire des dépenses

6.1 Coût des acquisitions foncières

Lors des négociations amiables, la commune a proposé au propriétaire d'acquérir la surface nécessaire au prix de 85€/m² nets vendeur, en référence aux acquisitions similaires qui ont été effectuées pour des projets d'intérêt collectif en zone urbaine.

Le prix total est donc d'environ 3 315€ pour une surface de 39m².

Les frais de notaire et de géomètre resteront à la charge de la commune.

6.2 Coût des travaux à réaliser

13VIC0-REHABILITATION PARTIELLE DU C NEMA LES CLUBS

DFGF - PHASE APD

N° de lot	Poste lots architecturaux	Coût global HT
1 INSTALLATIONS DE CHANTIER		
11	Cantonnement et raccordement	5 000,00 €
12	Protections et clôtures	3 000,00 €
Total installations de chantier :		8 000,00 €
2 GROS OEUVRE / MACONNERIE / DEMOLITION		
21 Démolition		
211	Curage des sols	2 400,00 €
212	Dépose des cloisons, portes, faux-plafonds,	3 500,00 €
213	Dépose des sanitaires	3 500,00 €
22 Maçonnerie / Gros œuvre		
221	Création d'ouvertures dans murs en BA existants	7 500,00 €
222	Création d'une trémie	3 000,00 €
223	Réalisation de murs en parpaings	4 840,00 €
224	Terrassement pour fondations	760,00 €
225	Réalisation de fondations superficielles	7 000,00 €
226	Réalisation d'une dalle pleine en béton armé	2 850,00 €
Total Gros œuvre / Démolition :		35 350,00 €
3 CHARPENTE ET STRUCTURE BOIS		
31	Système poteaux/poutres en bois	8 200,00 €
32	Lasure de protection	1 000,00 €
33	Charpente en bois	4 000,00 €
34	Murs périphériques en bloc de chanvre	9 000,00 €
35	Enduit à la chaux	8 400,00 €
Total charpente et structure bois :		30 600,00 €
4 COUVERTURE / ZINGUERIE		
41	Fourniture et pose isolation avec pare-vapeur	1 140,00 €
42	Fourniture et pose couverture zinc	6 840,00 €
43	Gouttière zinc et raccordement EP	1 045,00 €
Total couverture et zinguerie :		9 025,00 €
5 MENUISERIES EXTERIEURES ET INTERIEURES		
51	Bloc porte métallique extérieure 1 vantail	2 000,00 €
52	Bloc porte intérieure 1 vantail	1 500,00 €
53	Bloc porte acoustique 1 vantail	550,00 €
54	Dépose et reprise des portes acoustiques	2 000,00 €
55	Création de 3 assises sur mesure en bois	3 600,00 €
56	Création d'une banque d'accueil sur mesure en bois	7 400,00 €
57	Plinthes en médium	810,00 €
58	Corniches lumineuses	2 600,00 €

59 Éclairages	5 000,00 €										
Total Menuiseries extérieures et intérieures :	25 460,00 €										
7 PLÂTRERIE / PEINTURE / FAUX PLAFOND											
71 Cloison de distribution	5 162,50 €										
72 Préparation des supports	1 000,00 €										
73 Peinture sur plaque de plâtre finition A	3 200,00 €										
74 Peinture sur boiseries neuves	1 000,00 €										
75 Faux plafond acoustique	4 250,00 €										
76 Doublage cimaise	990,00 €										
77 Peinture et adhésif signalétique	1 500,00 €										
Total Lot 7 Plâtrerie / Peinture / Faux-Plafond :	17 102,50 €										
8 REVETEMENT DE SOL / FAIENCE											
81 Carrelage	1 800,00 €										
82 Faïence	4 500,00 €										
83 Béton poli	7 700,00 €										
Total Lot 8 Revêtement de sol / Faïence :	14 000,00 €										
<table border="1"> <tr> <td>Total HT :</td> <td>139 537,50 €</td> </tr> <tr> <td>divers et imprévus 8 % :</td> <td>11 163,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total estimé :</td> <td>150 700,50 €</td> </tr> <tr> <td>TVA 20 % :</td> <td>30 140,10 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL TRAVAUX TTC :</td> <td>192 003,60 €</td> </tr> </table>		Total HT :	139 537,50 €	divers et imprévus 8 % :	11 163,00 €	Total estimé :	150 700,50 €	TVA 20 % :	30 140,10 €	TOTAL TRAVAUX TTC :	192 003,60 €
Total HT :	139 537,50 €										
divers et imprévus 8 % :	11 163,00 €										
Total estimé :	150 700,50 €										
TVA 20 % :	30 140,10 €										
TOTAL TRAVAUX TTC :	192 003,60 €										
N° de lot Poste lots techniques (chiffrés par IC+) Coût global HT											
1	ELEVATEUR PMR	40 000,00 €									
2	ELECTRICITE	55 000,00 €									
3	PLOMBERIE	15 400,00 €									
4	CHAUFFAGE ET VENTILATION	109 500,00 €									
<table border="1"> <tr> <td>Total HT :</td> <td>219 900,00 €</td> </tr> <tr> <td>divers et imprévus 8 % :</td> <td>17 592,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total estimé :</td> <td>237 492,00 €</td> </tr> <tr> <td>TVA 20 % :</td> <td>47 498,40 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL TRAVAUX TTC :</td> <td>302 582,40 €</td> </tr> </table>		Total HT :	219 900,00 €	divers et imprévus 8 % :	17 592,00 €	Total estimé :	237 492,00 €	TVA 20 % :	47 498,40 €	TOTAL TRAVAUX TTC :	302 582,40 €
Total HT :	219 900,00 €										
divers et imprévus 8 % :	17 592,00 €										
Total estimé :	237 492,00 €										
TVA 20 % :	47 498,40 €										
TOTAL TRAVAUX TTC :	302 582,40 €										
Total lots techniques et lots architecturaux Coût global HT											
<table border="1"> <tr> <td>Total HT :</td> <td>359 437,50 €</td> </tr> <tr> <td>divers et imprévus 8 % :</td> <td>28 755,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total estimé :</td> <td>388 192,50 €</td> </tr> <tr> <td>TVA 20 % :</td> <td>77 638,50 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL TRAVAUX TTC :</td> <td>494 586,00 €</td> </tr> </table>		Total HT :	359 437,50 €	divers et imprévus 8 % :	28 755,00 €	Total estimé :	388 192,50 €	TVA 20 % :	77 638,50 €	TOTAL TRAVAUX TTC :	494 586,00 €
Total HT :	359 437,50 €										
divers et imprévus 8 % :	28 755,00 €										
Total estimé :	388 192,50 €										
TVA 20 % :	77 638,50 €										
TOTAL TRAVAUX TTC :	494 586,00 €										

6.3 Coût total de l'opération

Coût total des travaux : 494 586€ TTC

Coût total de l'acquisition (estimatif) : 3 315€ + frais.

Coût total de l'opération : 497 701€ + frais.

Dossier signé le .. / .. / à Villers-Cotterêts :

**Franck BRIFFAUT
Maire de Villers-Cotterêts
Vice-Président de la Communauté de Communes
Retz-en-Valois**

7. Annexes

Annexe 1 – Courriers offre acquisition AB269 pour partie



SERVICE PATRIMOINE
URBANISME
AFFAIRES ECONOMIQUES

Tél. 03.23.96.55.07
Fax. 03.23.96.06.25
urbanisme@mairie-villerscotterets.fr

Nos Réf. : EJ / 98.20 –LD.
Affaire suivie par Edouard JUN

Villers-Cotterêts, le 12 Août 2021

M. Philippe COLLARD
VILLERS SERVICES
42 Bis, Rue du 18 Juillet 1918
BP. : 134
02603 VILLERS-COTTERÊTS CEDEX

Monsieur,

Je fais suite à nos différents échanges concernant notre projet de nouvelle chaufferie au cinéma LES CLUBS, projet qui va nécessiter, comme vous le savez, l'acquisition d'une partie de votre parcelle AB269.

Le dernier plan réalisé par notre maître d'œuvre nous indique que l'emprise nécessaire à ce projet est d'environ 39m². Vous pouvez visualiser le schéma de cette emprise au plan ci-joint. Ce projet nécessitera de démolir, à notre charge, les deux locaux situés dans cette emprise. Le nouveau bâtiment sera totalement clos et inaccessible depuis votre cour. Sa réalisation permettra de maintenir un accès de 1.5m de large à votre annexe, accolée elle aussi au cinéma.

Concernant les servitudes existantes, nous vous proposons de renoncer aux servitudes de passage dans votre cour et de mitoyenneté le long du bâtiment que nous allons construire, inscrites dans l'acte d'acquisition du 03 mars 1989. Nous aurons cependant besoin de maintenir la servitude de gouttière et nous aimerions bénéficier d'une servitude de tour d'échelle, qui nous permettra de disposer d'un accès temporaire sur votre propriété pour effectuer les travaux indispensables au maintien du bien concerné en bon état.

Nous pourrions également régulariser à votre profit, par la conclusion d'une servitude, le passage de votre raccordement à l'égout sous notre bâtiment.

Il faudra par contre trouver une solution technique pour sortir de notre futur bâtiment, la canalisation de gaz qui vous alimente.

Concernant le prix de ces différentes servitudes, nous solliciterons le notaire pour connaître les usages.

Concernant le prix du terrain à acquérir, nous vous proposons 85€/M² nets vendeur, en référence aux acquisitions similaires que nous avons effectuées pour des projets d'intérêt collectif en zone urbaine, soit un prix total d'environ 3 315€.

Les frais de notaire et de géomètre resteront bien entendu à notre charge.

Je vous remercie de m'indiquer votre accord sur cette proposition.

Je vous prie de croire, M. COLLARD, en l'expression de ma haute considération.

Franck BRIFFAUT
Maire de Villers-Cotterêts
Vice-Président de la Communauté de Communes
Retz-en-Valois



Courrier 2021

Annexe 2 – Courrier relance offre d'acquisition



COPIE

Villers-Cotterêts, le 2 décembre 2021

SERVICE PATRIMOINE
URBANISME
AFFAIRES ECONOMIQUES
Tél. 03.23.96.55.07
Fax. 03.23.96.06.25
urbanisme@mairie-villerscotterets.fr

M. Philippe COLLARD
VILLERS SERVICES
42 Bis, Rue du 18 Juillet 1918
BP. : 134
02603 VILLERS-COTTERÊTS CEDEX

Nos Réf. : EJ / 123.21 - LD.
Affaire suivie par Edouard JUN

Monsieur,

Je fais suite à notre courrier sous référence EJ/123.21 – LD dans lequel je vous ai informé de l'avancement de notre projet de nouvelle chaufferie au cinéma LES CLUBS, impliquant la nécessité d'acquérir une partie de votre parcelle AB269. Cette acquisition permettrait en outre de clarifier la situation des servitudes.

Ce sujet avait déjà fait l'objet d'un rendez-vous commun au cours duquel vous nous aviez donné votre accord de principe. Je vous demande donc de confirmer votre accord sur cette proposition. A ce jour, et sauf erreur de notre part, je n'ai pas reçu de réponse.

Je vous ai sollicité, par ailleurs, pour un rendez-vous. Je renouvelle cette demande.

Le cinéma est un lieu de loisirs qui fait partie de la vie de notre cité. Je souhaite que son activité perdure. Ce projet dépend aussi de votre collaboration.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma haute considération.

Franck BRIFFAUT
Maire de Villers-Cotterêts
Vice-Président de la Communauté de Communes
Retz-en-Valois



Annexe 3 – Mail relance offre acquisition + information engagement d'une procédure de DUP

Engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique ... imap://direction-des-services%40villers-cotterets%2Efr@zi...

Urbe
copie faite à
M. Le Gano

Sujet : Engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique de travaux pour le cinéma Les Clubs - parcelle AB269
De : Urbanisme <urbanisme@villers-cotterets.fr>
Date : 28/06/2022, 18:26
Pour : philippecollard@free.fr
Copie à : Delphine DEVIN <direction-des-services@mairie-villerscotterets.fr>, Brigitte NUNS <dgs@mairie-villerscotterets.fr>

Bonjour Monsieur COLLARD :

Depuis plusieurs mois j'ai échangé avec vous au sujet de notre projet de construction d'une nouvelle chaufferie au cinéma, projet qui nécessite l'acquisition d'une partie de terrain, d'une surface d'environ 39m² à diviser dans la cour de votre immeuble cadastré AB269 et situé 17 rue du Général Mangin.

Malgré un accord verbal de votre part et qui aurait permis de régulariser la situation globale des servitudes, vous n'avez jamais répondu à notre demande de voir confirmé cet accord par écrit.

Cette situation est très pénalisante pour la ville et met en péril le projet de rénovation du cinéma, équipement apprécié par l'ensemble de la population et nécessaire à la sauvegarde de l'attractivité de notre ville.

Je vais donc proposer au Conseil Municipal, qui se réunira le 29 juin 2022, d'engager une procédure de demande de déclaration d'utilité publique, afin de pouvoir acquérir votre parcelle par la voie de l'expropriation.

Je tenais à vous en informer personnellement, sachant que vous pouvez à tout moment vous réinscrire dans une démarche amiable.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

*M. Franck BRIFFAUT
Maire de Villers-Cotterêts
Vice-président de la Communauté de communes Retz-en-Valois.*



