

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L' AISNE

COMMUNE DE
VILLERS-COTTERÊTS

RAPPORT D'ENQUETE

---oo0oo---

ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
&
ENQUETE PARCELLAIRE

---oo0oo---

PROJET DE RENOVATION
DU CINEMA « LES CLUBS »
A VILLERS-COTTERETS (AISNE)

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



SOMMAIRE

I - PRESENTATION DES LIEUX

- 1.1 Introduction
- 1.2 Présentation de la commune
- 1.3 Occupation des sols
- 1.4 Communes limitrophes
- 1.5 Principaux axes routiers
- 1.6 Autre voie de communication
- 1.7 Hydrographie
- 1.8 Histoire
- 1.9 Contexte administratif
- 1.10 Plan

II - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- 2.1 Objet de l'enquête
- 2.2 Cadre juridique
- 2.3 Composition du dossier
- 2.4 Plans de situation
 - 2.41 Plan de la commune
 - 2.42 Plan avec indication des parcelles
- 2.5 Le projet
- 2.6 Installation actuelle
- 2.7 Les enjeux
- 2.8 Intérêt du projet
- 2.9 Les parcelles & propriétaires
- 2.10 Objet de l'opération
- 2.11 Plan du projet à partir de la parcelle AB 269
- 2.12 Plan de masse du projet
- 2.13 Différents projets de chaufferie
- 2.14 Appréciation financière des dépenses
 - 2.141 Coût de l'acquisition financière
 - 2.142 Coût réhabilitation partielle du cinéma
- 2.15 Négociations entreprises
 - 2.151 Configuration des lieux
 - 2.151 Photographie de la place

III - ENQUETE PARCELLAIRE

- 3.1 Présentation
- 3.2 Cadre juridique
- 3.3 Composition du dossier
- 3.4 Objet de l'enquête parcellaire
- 3.5 Etat des lieux
- 3.6 Identification de la parcelle correspondant au cinéma
- 3.7 Identification de la parcelle appartenant à la SCI du 18 Juillet
- 3.8 Plan parcellaire avec indication de l'acquisition
- 3.9 Etat parcellaire
- 3.10 Coût de l'acquisition

IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 4.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 4.2 Modalités de l'enquête
 - 4.21 Réunion en Préfecture
 - 4.22 Réunion en Mairie
 - 4.23 Visite des lieux
 - 4.24 Arrêté d'organisation de l'enquête
 - 4.25 Ouverture de l'enquête publique
- 4.3 Publicité de l'enquête publique
 - 4.31 Affichage
 - 4.32 Publicité légale
 - 4.33 Autre publicité
- 4.4 Déroulement des permanences
 - 4.41 Climat de l'enquête
 - 4.42 Clôture de l'enquête
- 4.5 Analyse des observations
 - 4.51 Observations recueillies pendant et hors les permanences
 - 4.52 Synthèse des observations sur registre et par mail
 - 4.53 Synthèse du dossier déposé au nom de la SCI par Monsieur COLLARD Philippe
- 4.6 Procès-verbal de synthèse
- 4.7 Mémoire en réponse

- 4.71 Introduction du mémoire
- 4.72 Sur la forme
- 4.73 Sur le fond
- 4.8 Commentaires du commissaire enquêteurs
- 4.9 Les annexes

I - PRESENTATION DES LIEUX

1.1 - Introduction

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête publique portant sur l'utilité publique menée conjointement avec l'enquête parcellaire.

La première porte sur l'utilité d'acquisition par voie d'expropriation d'une parcelle nécessaire à la réalisation d'un local à usage de chaufferie pour un cinéma appartenant à la commune de VILLERS-COTTERETS (02)

La deuxième porte sur l'identification précise du propriétaire de l'emprise foncière où le projet devrait se réaliser.

1.2 - Présentation de la commune

La commune de VILLERS-COTTERETS est d'une superficie totale de 41,71 km² et compte 10392 habitants (2020).

Elle se situe au Sud-Ouest du département de l'Aisne et est bordée par le département de l'Oise.

1.3 - Occupation des sols

↻ Le territoire se compose de :

70 % de forêt, 11,5 % de terres arables, 7,3 % de zones urbanisées, 3,7 % de zones industrielles, commerciales et réseaux de communication, 7,5 % de milieux à végétation arbustive/prairie/espaces verts/non agricoles/cultures permanentes/zone agricole hétérogène

L'altitude est de 226 mètres au plus haut et de 65 mètres au plus bas au confluent de l'Aisne et de la Crise.

1.4 - Communes limitrophes

↻ Elle est bordée par les communes :

- au Nord par VIVIERES et PUISEUX EN RETZ
- à l'Est par FLEURY, DAMPLEUX, OIGNY EN VALOIX et SILLY LA POTERIE
- au Sud par LA FERTE MILON, MAROLLES (60), AUTHEUIL EN VALOIS (60) et BOURSONNE (60)
- à l'Ouest par COYOLLES, et LAGNY SUR AUTOMNE

1.5 - Principaux axes routiers et distance entre les agglomérations

↻ Elle est traversée par divers axes routiers dont les principaux sont ;

- la RN 2 qui relie PARIS et région parisienne à SOISSONS et LAON
- la RD 973 qui relie VILLERS-COTTERETS à COMPIEGNE
- la RD 936 qui relie VILLERS-COTTERETS à LA FERTE MILON

↻ Elle est distance de

- 24,2 kilomètres de SOISSONS
- 58 kilomètres de LAON
- 32 kilomètres de COMPIEGNE
- 85 kilomètres de PARIS
- 54 kilomètres de l'Aéroport Charles de Gaulle
- 9,3 kilomètres de LA FERTE MILON

1.6 - Autre voie de communication

↻ Une ligne SNCF longe le territoire de la commune de l'Ouest à l'Est, il s'agit de la ligne PARIS - LAON. La gare se trouve dans l'agglomération au Sud du centre ville.

1.7 - Hydrographie

↻ La rivière l'Automne prend sa source dans la commune de VILLERS COTTERETS. Il s'agit d'un affluent de l'Oise

1.8 - Histoire

↻ Le château de VILLERS-COTTERETS construit au XVI^{ème} siècle par François 1^{er}, classé au titre des monuments historiques est la propriété de l'état et il se trouve dans le centre du bourg.

✍ C'est au cours d'un séjour que François 1er y signera, en 1539, l'ordonnance dite de VILLERS-COTTERETS (02)

✍ Il accueille à partir du 1er Novembre 2023 la Cité internationale de la Langue Française

1.9 - Contexte administratif

✍ La commune de VILLERS-COTTERETS se trouve dans l'Arrondissement de SOISSONS (02).

✍ VILLERS-COTTERETS fait partie de la communauté de communes de RETZ EN VALOIS créée le 1er Janvier 2017 et dont le siège est à VILLERS-COTTERETS.

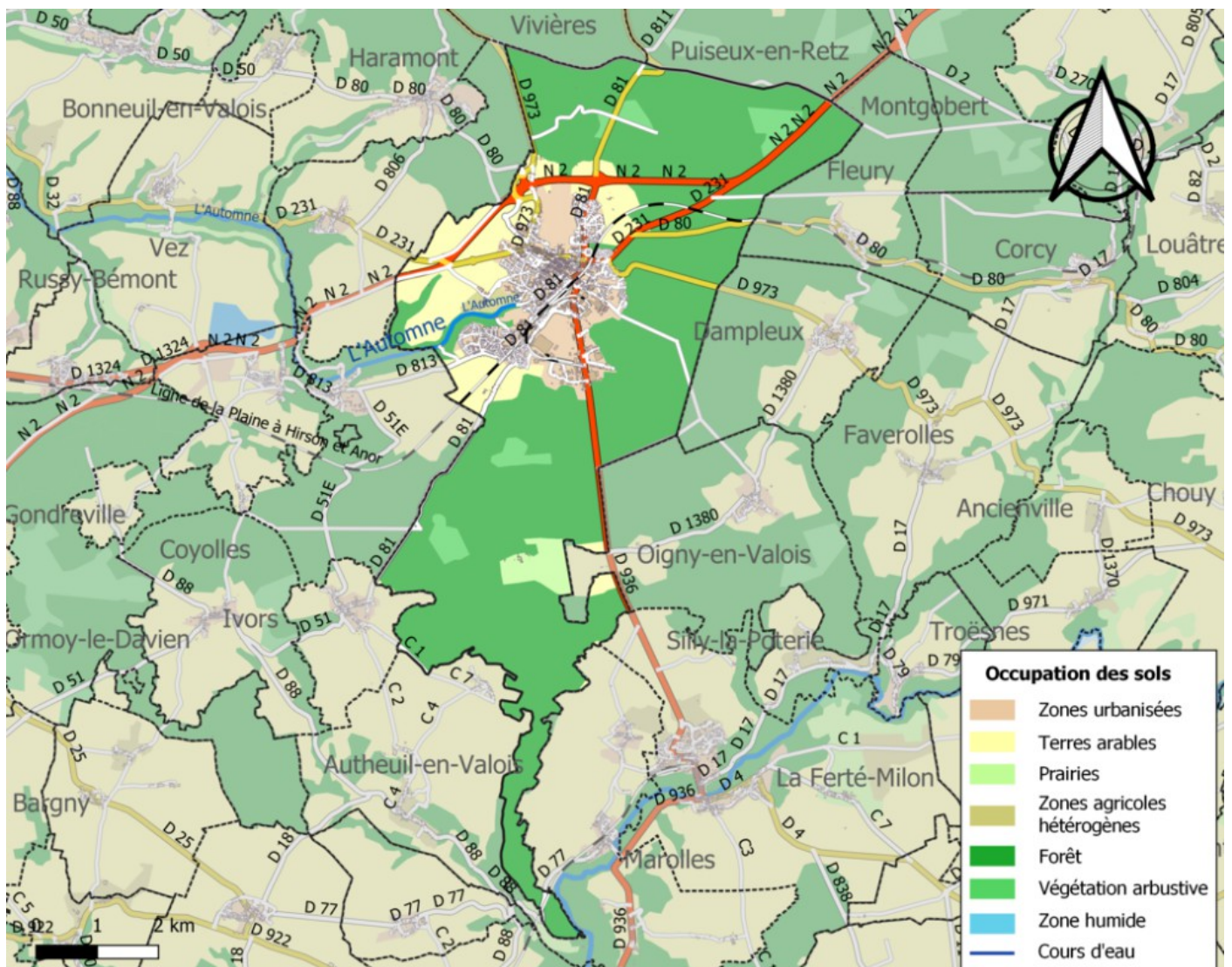
Cette communauté de communes est composée de 54 communes, elle compte 28980 habitants (2019) pour une superficie de 534,40 km² soit 54 habitants au km².

1.10 - Plan local d'urbanisme Intercommunal

✍ Les parcelles en question se trouvent en zone UA1

✍ Les zones UA1 correspondent au tissu ancien des cœurs de bourg. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

✍ (Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de commune de RETZ EN VALOIS)



II - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.1 - Objet de l'enquête

La commune de VILLERS-COTTERETS (02) dispose d'un cinéma « Les Clubs » situé au 12 Place Aristide Briand comprenant deux salles, en centre ville, face au château de VILLERS-COTTERETS construit au XVIème siècle par François 1er qui accueille la Cité Internationale de la langue Française.

Le bâtiment vieillit et les équipements se tendent à se dégrader. Les travaux envisagés concernent essentiellement la mise en accessibilité des personnes à mobilité réduite, la réfection du hall d'accueil et des communs ainsi que la mise en place d'un nouveau système de chauffage.

La mise en place d'un 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.

Dans le but d'acquérir une partie d'une parcelle AB 269, sur l'arrière du bâtiment abritant le cinéma afin de construire le bâtiment technique, des négociations ont été entreprises avec la SCI du 18 Juillet, propriétaire du terrain, mais celles-ci n'ont jamais abouti et bloquent le projet.

Dès lors , la procédure d'expropriation ne peut être envisagée que pour permettre la réalisation d'un projet dont l'intérêt général semble avéré et sous réserve d'une indemnisation équitable.

2.2 - Cadre Juridique

Articles L 1, L 110-1 et suivants et R 112-4 du Code de l'expropriation

2.3 - Composition du dossier (20 pages)

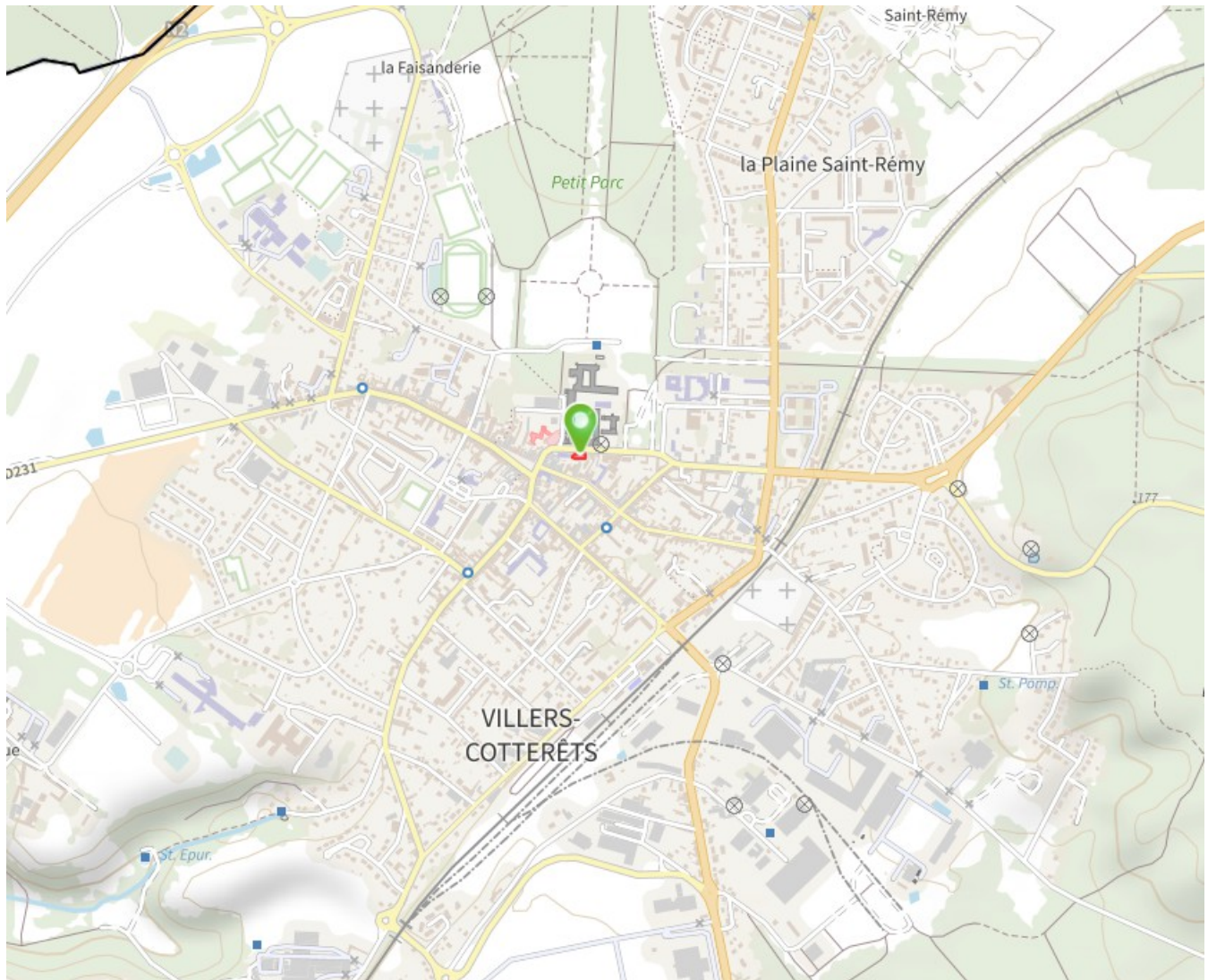
- 1 Préambule
- 2 Délibérations et synthèse explicatives
 - 2.1 Délibérations
 - 2.2 Extrait de la note explicative aux élus
- 3 Notice explicative
 - 3.1 Etat initial du site
 - 3.2 Opportunité de l'opération
 - 3.3 Objet de l'opération
 - 3.4 Justification du caractère d'utilité publique de l'opération
 - 3.5 Plan de situation
 - 3.6 Etat d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP
- 4 Plan général des travaux
- 5 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
 - 5.1 Extrait de la notice du permis de construire
- 6 Appréciation sommaire des dépenses
 - 6.1 Coût de l'acquisition foncière
 - 6.2 Coût des travaux à réaliser
 - 6.3 Coût total de l'opération
- 7 Annexes
 - 7.1 Courriers offre acquisition AB 269 pour partie
 - 7.2 Courrier relance offre acquisition
 - 7.3 Mail relance offre acquisition + information engagement d'une procédure de DUP

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le dossier est complet et il est conforme aux pièces exigées par le Code de l'expropriation

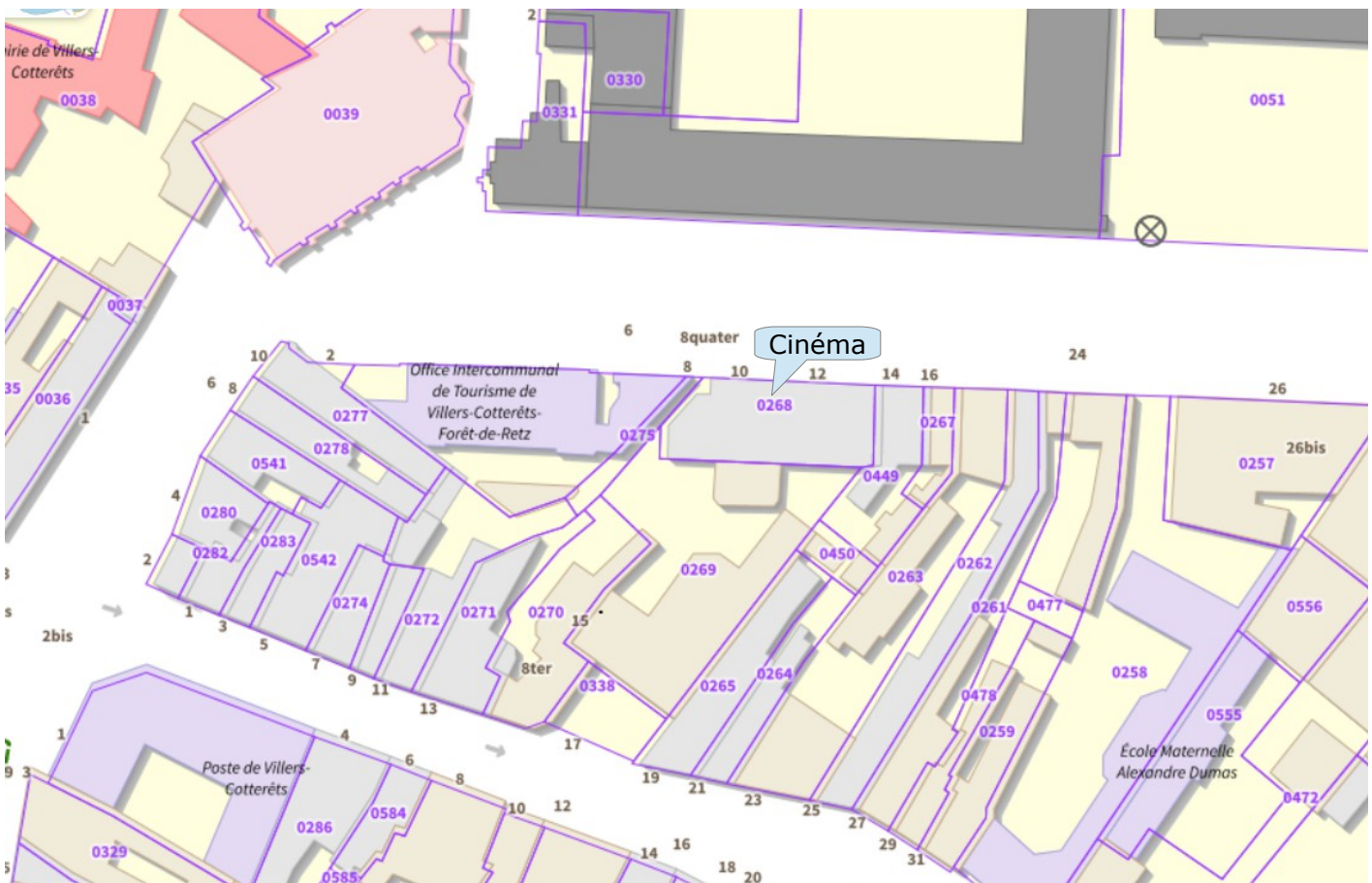
2.4 - Plans de situation

2.4.1 - Plan de la commune



(L'emplacement du cinéma est indiqué par le marqueur)

2.42 - Plan avec indications des parcelles



2.5 - Le projet

Le projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation partielle du cinéma « Les Clubs », qui concerne le réaménagement du hall d'accueil, la mise aux normes des deux salles de cinéma, la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de l'ensemble de l'édifice et la création d'un local technique pour la chaufferie.

Les phases d'étude 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.

Pour diverses questions techniques, ce local technique ne peut être aménagé au sein du bâtiment existant.

2.6 - Installation actuelle

Le cinéma ne possède plus de système de chauffage celui-ci étant obsolète et hors d'usage.

L'actuel local de chauffage se situe sur l'arrière du bâtiment donnant sur la parcelle de la SCI du 18 Juillet. Une porte donne donc sur l'arrière du bâtiment abritant le cinéma pour ensuite desservir le petit local de la chaufferie. Ce local exigu ne peut abriter une nouvelle installation.

- ↪ Une clôture composée d'un grillage délimite une zone de 3 mètres de longueur sur 1,80 mètre de profondeur entre les deux portes (Cinéma – Local ancienne chaufferie).
- ☞ *(Voir planche photographique jointe en annexe)*

- ↪ Le chauffage actuel se fait à l'aide de radiateurs et petites souffleries dont les câbles électriques parcourent les salles de cinéma. Cette installation ne peut perdurer d'une part pour le confort des cinéphiles, bruit des souffleries et pour la sécurité des personnes et du site lui même.
- ↪ C'est la commune qui supporte toutes les dépenses liées au système de chauffage d'appoint.

2.7 - Les enjeux

- ↪ Le rôle du cinéma « Les clubs » est essentiel pour la vie culturelle de la commune de VILLERS-COTTERETS, d'autant que des projets d'envergure (Type Multiplex) se sont réalisés récemment ou sont à prévoir (CREPY EN VALOIS et SOISSONS).
- La qualité de l'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.

- ↪ Le cinéma géré par la Société CINEODE (par voie de délégation de service public) est un équipement culturel important pour la commune du fait de sa localisation et de son classement « Art et Essai ». Sa contribution à l'attractivité de la commune est une certitude. Son rôle est prédominant pour la vie culturelle de proximité de la commune de VILLERS-COTTERETS. De plus son lieu d'implantation, face du château, cité internationale de la langue Française depuis le 1er Novembre 2023 renforce son rôle de centralité.

- ↪ Les travaux sont urgents et nécessaires pour le maintien en exploitation du cinéma. Sans système de chauffage le bâtiment risque de se dégrader au fil du temps et engendrer d'autres dépenses pour la réfection.

2.8 - Intérêt du projet

- ↪ Valoriser et développer l'offre culturelle présente
- ↪ Intégrer le cinéma à l'animation et l'attractivité du cœur de ville
- ↪ Proposer un équipement culturel de qualité à proximité direct avec le château
- ↪ Permettre à la population locale d'accéder à un espace culturel de proximité
- ↪ Etre capable de concurrencer les pôles culturels voisins
- ↪ Diversifier les usages du centre ville

2.9 - Les parcelles & propriétaires

- ↪ Cinéma « Les clubs » :

Situé au 12 Place Aristide Briand.

Le bâtiment occupe l'ensemble du foncier de la parcelle AB 268. La façade Nord donne sur la place Aristide Briand, face au Château « Cité internationale de la langue Française ». La façade sud donne sur une cour privée (AB 269)

Le cinéma appartient à la commune de VILLERS-COTTERETS (02) comme tous les équipements qui sont à l'intérieur. La commune participe au financement du cinéma.

Le rôle de la Société CINEODE consiste uniquement à la projection de films cinématographiques.

- ☞ *(Extrait de l'immatriculation au registre des sociétés, joint en annexe)*

- ↪ Terrain privé

Parcelle de 642 m² (AB 269) sur laquelle est implantée une habitation, diverses dépendances et un terrain d'agrément libre de toute construction. L'adresse de la parcelle est le 17 rue du Général Mangin. L'accès peut se faire également par une sente entre le Cinéma « Les Clubs » et le bâtiment abritant l'Office du tourisme.

Le terrain appartient à la SCI du 18 Juillet dont le siège déclaré est au 42 rue du 18 Juillet à VILLERS-COTTERETS (02). La gérante est Madame COLIN Jacqueline épouse COLLARD et les associés sont Messieurs COLLARD Philippe, COLLARD Jean-Marie, COLLARD Laurent et Madame COLLARD Marie-Noëlle

- ☞ *(Extrait du registre des entreprises joint en annexe)*

2.10 - Objet de l'opération

↗ Le projet du local technique s'implantera en extension du cinéma « Les Clubs », au sud de celui-ci, sur une partie du terrain libre de construction (AB 269).

↗ L'emprise du projet est de 39 m².

↗ Sa hauteur maximale sera de 4 mètres afin de ne pas dépasser la hauteur des constructions voisines et de permettre la parfaite intégration de cette annexe à son environnement. De plus le projet contribuera à 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 bio sourcés et locaux.

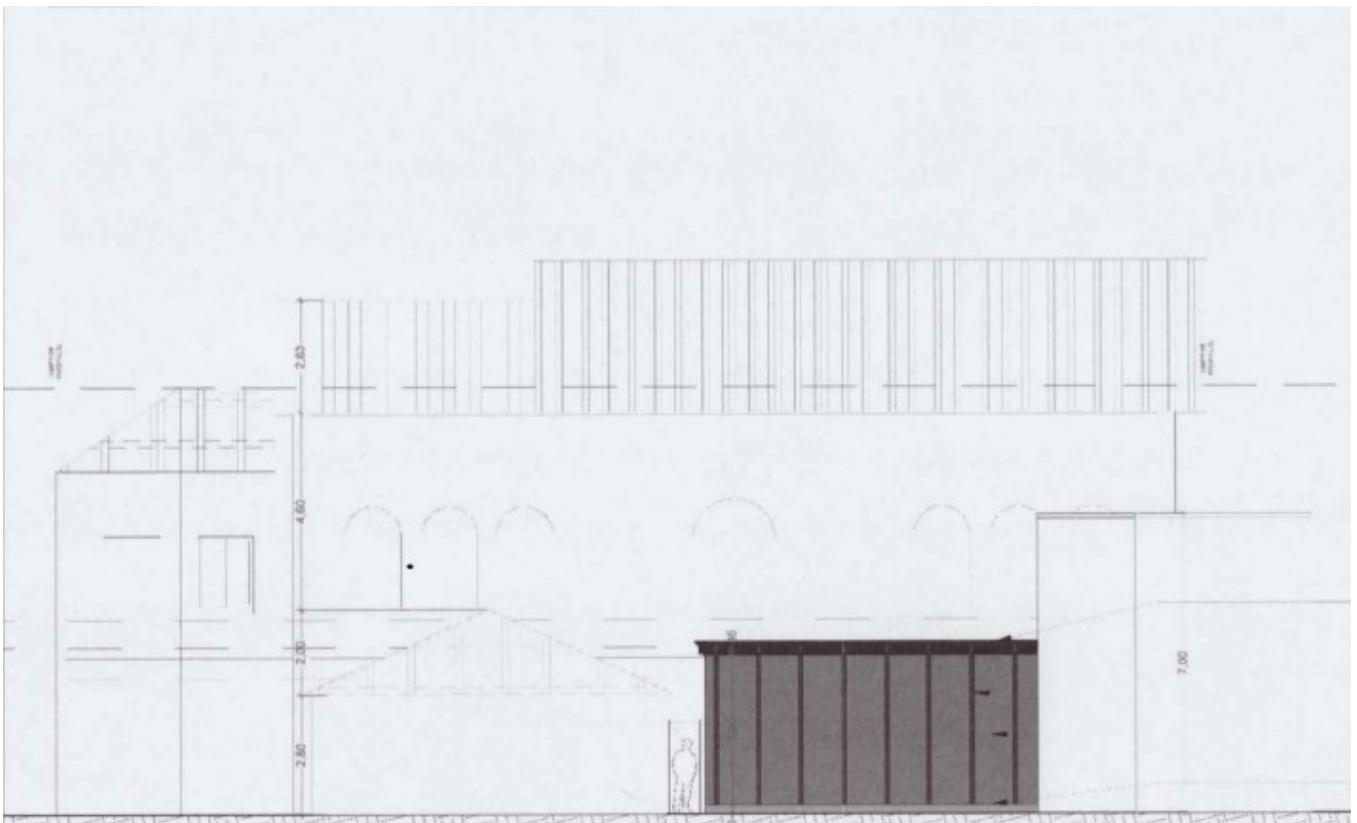
↗ Le local technique, qui abritera le nouveau système de chauffage, sera donc en structure bois avec un remplissage en briques de chanvre qui seront enduites à la chaux de couleur beige. Garde au sol en béton. Couverture en zinc pré-patiné. Grille de ventilation et porte en aluminium thermo-laquée couleur ardoise.

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

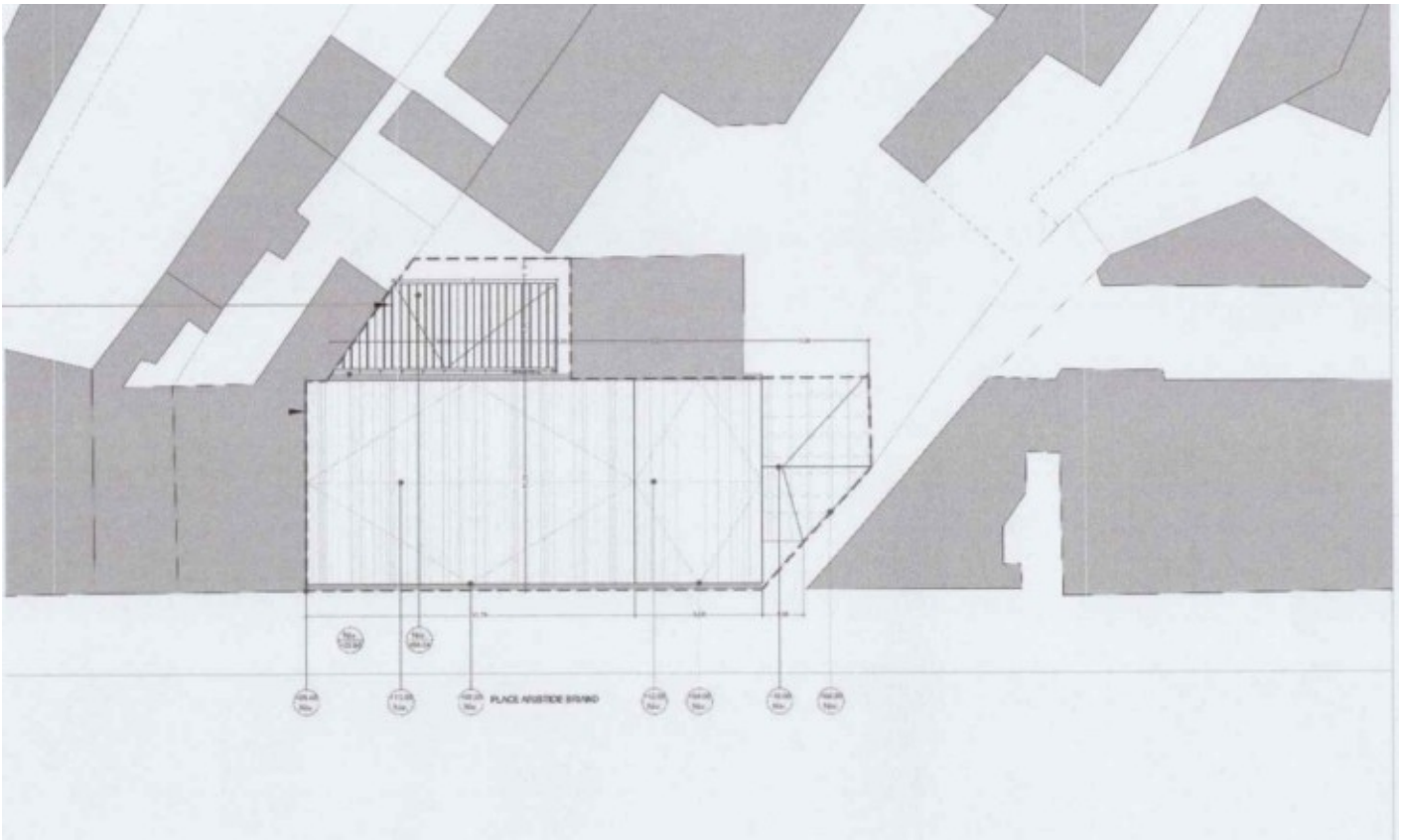
Actualisation des servitudes

☞ (Voir planche photographique jointe en annexe)

2. 11 - Plan du projet à partir de la parcelle AB 269



2.12 - Plan de masse du projet



2.13 - Différents projet de chaufferie

↳ Trois solutions ont été étudiées, deux nécessitent la construction d'un local technique et la troisième est relative à la transformation d'un logement/rangement situé à l'étage du bâtiment. Les plans sont joints en annexe du mémoire en réponse de la commune.

Solution	N°01	N°02.a	N°02.b
Type	CTA double flux avec PAC intégrée	Ventilation hygiénique: CTA double flux Climatisation: unité gainable + unité extérieure	Ventilation hygiénique: CTA double flux Climatisation: unité gainable + unité extérieure
Dimensions CTA	H x L x P : 1.9 x 4.0 x 1.9 m	H x L x P : 2.10 x 1.93 x 1.47 m	H x L x P : 1.7 x 2.5 x 1.6 m
Installation	En local technique	En local technique	En local technique
Besoins	Nécessité d'un local technique H x L x P 4 x 8 x 3 m	Nécessité d'un local technique H x L x P 4 x 5 x 3 m + Socles béton de 1,5 x 1,5 m pour groupe extérieure posé au sol.	Transformation du loge/rangement en local technique + Socles béton de 1,5 x 1,5 m pour groupe extérieure posé au sol.
Précisions techniques	Prise d'air en façade Rejet en toiture du local	Prise d'air en façade Rejet en toiture du local	Prise d'air en façade Rejet en toiture du local
Fonctionnement	La CTA assure la ventilation, le chauffage et climatisation des locaux 2 choix pour la PAC intégrée: - PAC réversible, assurant le chauffage ET climatisation. Energie nécessaire: ELECTRIQUE. Pas besoin d'une chaudière gaz. - PAC non réversible, assurant seulement climatisation. Le chauffage de l'air est assurée par une batterie eau chaude (Intégrée dans la TA) mais alimentée en eau chaude depuis une chaudière gaz. Energie nécessaire: GAZ + ELECTRIQUE.	La CTA assure uniquement le renouvellement d'air neuf réglementaire Le chauffage et climatisation sont assurée par des unités gainables en faux-plafond. Ces derniers sont alimentées en fluides frigorigènes depuis l'unité extérieure réversibles Pas besoin d'une chaudière gaz.	La CTA assure uniquement le renouvellement d'air neuf réglementaire Le chauffage et climatisation sont assurée par des unités gainables en faux-plafond. Ces derniers sont alimentées en fluides frigorigènes depuis l'unité extérieure réversibles Pas besoin d'une chaudière gaz.

↳ Seule la solution nécessitant la construction d'un local technique a été retenue.

2.14 – Appréciation financière des dépenses

2.141 - Coût de l'acquisition financière

↳ Lors des négociations amiables, la commune a proposé au propriétaire d'acquérir la surface nécessaire au prix de 85 €uros du m² net vendeur soit un prix total de 3.315 €uros pour une surface de 39 m², en référence aux acquisitions similaires qui ont été effectuées pour des projets d'intérêt collectif en zone urbaine.

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

2.142 - Coût réhabilitation partielle du cinéma

NATURE DES PRESTATIONS	MONTANTS	TOTAL TRAVAUX TTC dont imprévus
Installation du chantier	8.000 €	
Gros œuvre / maçonnerie / démolition	35.350 €	
Charpente et structure bois	30.600 €	
Couverture / zinguerie	9.025 €	
Menuiserie intérieur / extérieur / éclairage	25.460	
Plâtrerie / peinture / faux plafonds	17.102,50	
Revêtement sols / Faïence	14.000 €	192.003,60 €
Lots techniques (Elévateur ,électricité, plomberie et chauffage)	219.900 €	302.582,40 €
Coût de l'acquisition du terrain		3.315 € (hors frais)
Coût total de l'opération		497.710 € (Sans les frais)

2.15 - Négociations entreprises

↳ Comme l'atteste les différents courriers joints au mémoire en réponse de la commune de VILLERS-COTTERETS, il y a eu des échanges entre la commune et les membres de la famille COLLARD.

↳ L'analyse d'un courrier de Maître Guillaume BRUYERRE datant de Janvier 2023, agissant pour le compte de la Société Villers Services ayant pour mandataire social Monsieur Philippe COLLARD, fait ressortir les points suivants :

↳ la commune de VILLERS-COTTERETS souhaite acquérir auprès de VILLERS SERVICES, une partie de la parcelle AB269 pour une emprise de 39 m²

↳ que la Société VILLERS SERVICES est tout a fait disposée à l'effet de donner suite à cette proposition en son principe.

↳ que pour aboutir à un accord définitif la Société VILLERS SERVICES propose la vente une partie de la parcelle AB 269 au profit de la commune et de recevoir en contrepartie la propriété de la parcelle AB 338 appartenant à la commune, le tout sans soulte avec maintien des servitudes existantes sur ladite parcelle 338

↳ en cas d'acceptation de la proposition, il est demandé au maire de VILLERS-COTTERETS de transmettre la délibération du conseil municipal validant cette opération.

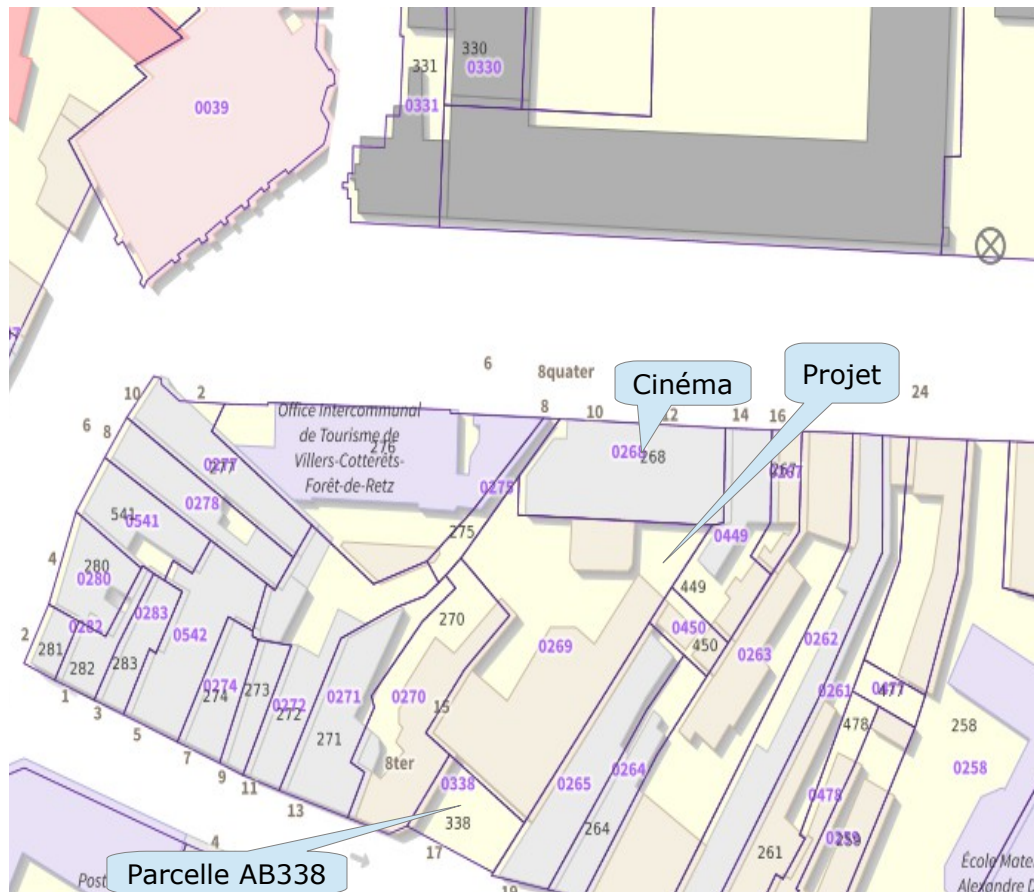
☞ (Courrier en annexe du mémoire en réponse)

↪ La Société VILLERS SERVICES est sise au 42 rue du 18 Juillet à VILLERS-COTTERETS, adresse identique à la SCI du 18 Juillet propriétaire de la parcelle AB 269. Le président de la Société est Monsieur COLLARD Jean-Marie et le directeur général est Madame COLLARD Jacqueline. Ces deux personnes sont également dans la SCI du 18 Juillet.

↪ La parcelle AB 338 dont il est fait état a été acquise en 1994 et elle a fait l'objet de travaux d'aménagement en 2007 pour en faire une placette piétonne paysagée par l'implantation de parterres fleuris. Elle est utilisée par deux commerces situés de part et d'autres pour l'accès aux commerces et aux vitrines. Il est précisé par la commune que la parcelle AB 338 est intégrée dans le domaine public et donc imprescriptible et inaliénable.

↪ La commune refuse donc cette proposition.

2.151 - Configuration des lieux



2.152 – Photographie de la place

Photographie de la parcelle AB 338 qui correspond à une petite place agrémentée avec des parterres de fleurs.

📍 (Cliché google maps de 2021)



III – ENQUETE PARCELLAIRE

3.1 - Présentation

La commune de VILLERS-COTTERETS (02) dans le cadre de la procédure d'utilité publique pour la construction d'un local abritant une chaufferie est donc amenée à déposer le présent dossier en vue d'une enquête parcellaire.

3.2 - Cadre Juridique

Articles R 131-3 et suivants du Code de l'expropriation

3.3 - Composition du dossier (8 pages)

- 1 Délibération et synthèse explicatives
 - 1.1 Délibération
 - 1.2 Extrait de la note explicative aux élus
- 2 Notice explicative
- 3 Plan parcellaire
- 4 Etat parcellaire

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le dossier est complet et il est conforme aux pièces exigées par le Code de l'expropriation

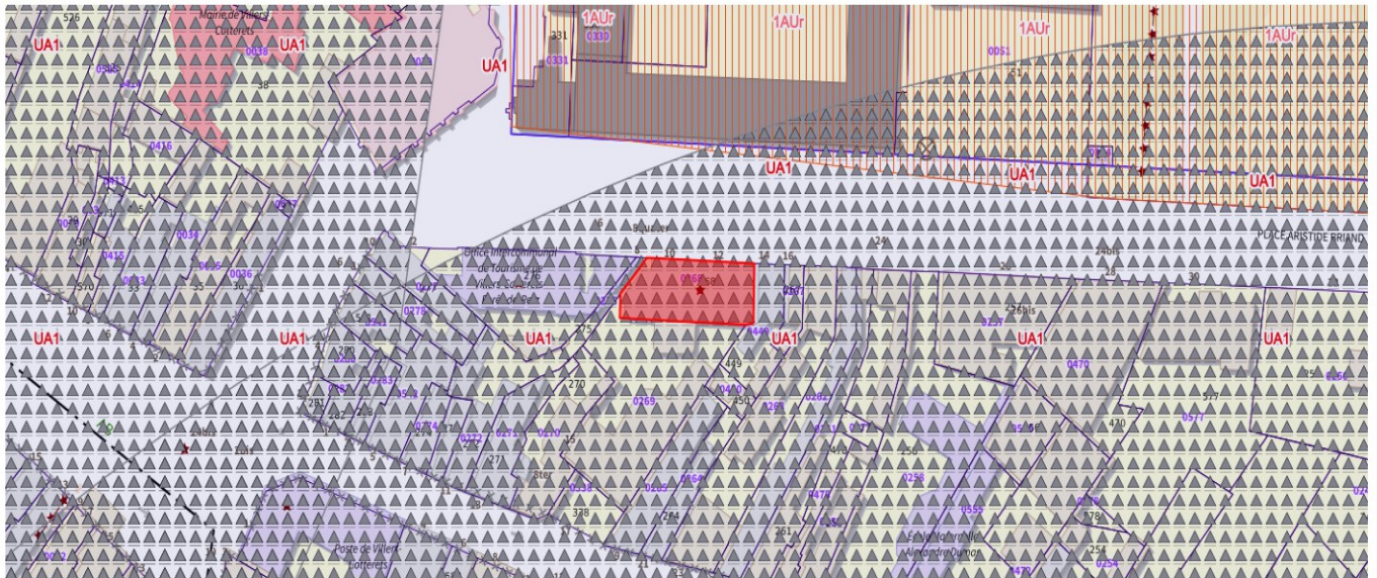
3.4 - Objet de l'enquête parcellaire

↳ La détermination de l'emprise du terrain concerné par l'opération projetée qui fera l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.

↳ L'identification du propriétaire réel et autres titulaires de droits réels.

3.6 - Identification de la parcelle correspondant au cinéma

Commune de Villers-Cotterêts - Section AB - Parcelle 0268



VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée UA1, UA1 : tissu ancien des coeurs de bourgs

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

- ★ Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Prescriptions patrimoniales ponctuelles : activité de réception - éducation - loisirs - accueil

Qualité urbaine et architecturale

- Stationnement
- Perimètres de 500m aux abords des gares liés aux règles de stationnement

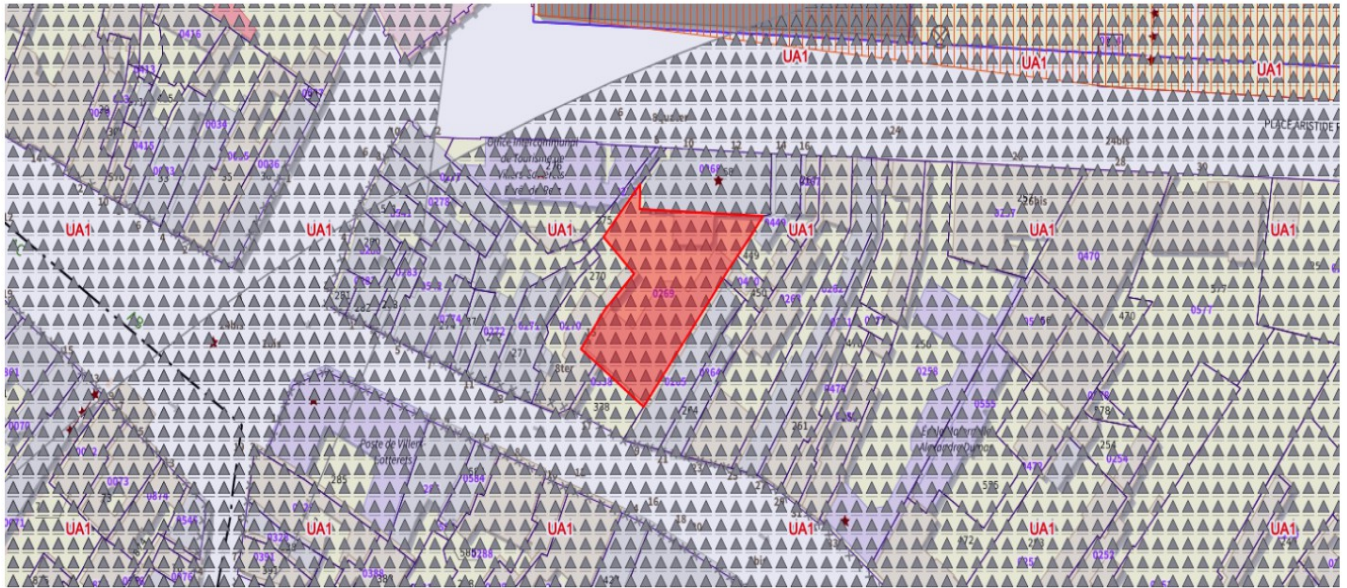
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT FORET DE RETZ



3.7 - Identification de la parcelle appartenant à la SCI du 18 Juillet

Commune de Villers-Cotterêts - Section AB - Parcelle 0269



VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée UA1, UA1 : tissu ancien des coeurs de bourgs

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Qualité urbaine et architecturale

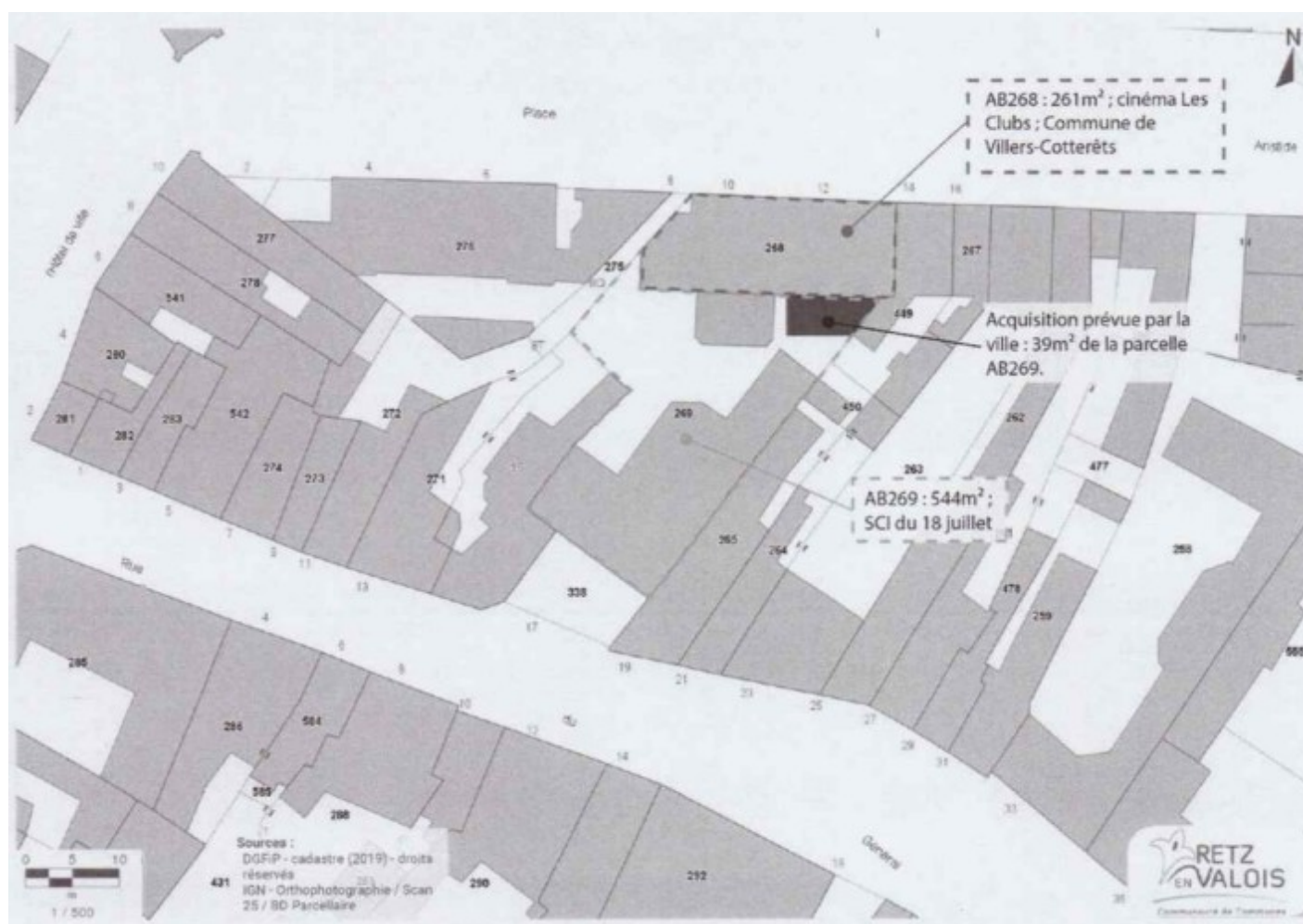
Stationnement

Perimètres de 500m aux abords des gares liés aux règles de stationnement

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT FORET DE RETZ



3.8 - Plan parcellaire avec indication de l'acquisition3.9 - Etat parcellaire

Références cadastrales			Identité des propriétaires	Nature du terrain	Surface totale (m ²)	Surface à acquérir (m ²)	Surface restante (m ²)
Section	N° de parcelle	Adresse ou lieu-dit					
AB	268	12 place Aristide Briand	Commune de Villers-Cotterêts	Cinéma LES CLUBS	261m ²	/	/
AB	269	17 rue du Général Mangin	SCI du 18 Juillet – M. Jean-Marie COLLARD	Habitation R+1+comble, une cour et 2 petites extensions (cabanes en bois et abri)	544m ²	39m ²	505m ²

3.10 - Coût de l'acquisition

Lors des négociations amiables, la commune a proposé au propriétaire d'acquérir la surface nécessaire au prix de 85 €uros du m² net vendeur soit un prix total de 3.315 €uros pour une surface de 39 m², en référence aux acquisitions similaires qui ont été effectuées pour des projets d'intérêt collectif en zone urbaine.

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

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

↪ Par décision en date du 26 Juin 2023 sous le numéro E 2300053/80, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS (80) désigne Monsieur Philippe DELEHAYE pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet :

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relative à une opération de rénovation du cinéma « Les Clubs » à VILLERS-COTTERETS (02).

4.2 - Modalités de l'enquête

4.21 - Réunion en Préfecture

↪ L'organisation de l'enquête, les dates et horaires des permanences ont été définis lors de cette réunion à la Préfecture de l'Aisne avec Monsieur Romain LEGRAND, Chef du pôle réglementation générale le 12 Juillet 2023.

4.22 - Réunion en Mairie

↪ Les modalités pratiques des lieux de réception du public ont été définis lors de cette réunion le 22 Août 2023 en présence de Monsieur Romain LEGRAND et des responsables du pôle urbanisme de la Mairie de VILLERS-COTTERETS.

↪ Un dossier complet papier nous est remis le même jour.

4.23 - Visite des lieux

↪ Le 22 Août 2022, nous avons pu visiter le cinéma ainsi que ses annexes. Les responsables du pôle urbanisme de la Mairie de VILLERS-COTTERETS (02), nous ont expliqué le projet ainsi que le lieu éventuel d'implantation de la chaufferie.

↪ En raison de divers impératifs (Visite présidentielle et autres) , nous n'avons pu visiter la partie arrière du cinéma à partir de la propriété de la SCI du 18 Juillet avant la clôture de l'enquête. Cette visite n'a pu se faire que le 2 Novembre 2023 en présence de Monsieur Philippe COLLARD, personne nous ayant remis un dossier lors de la dernière permanence le 6 Octobre 2023. Cette visite nous a permis de prendre des photographies pour la planche photographique jointe en annexe.

☞ *(Voir planche photographique jointe en annexe)*

4.24 - Arrêté d'organisation de l'enquête

↪ L'arrêté portant ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire a été signé par Monsieur le Préfet du département de l'Aisne le 24 Août 2023, sous le numéro DCL-BRGE-2023/316 .

- Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait prendre connaissance du dossier et pouvait consigner ses observations :

↪ En Mairie de VILLERS-COTTERETS aux jours et heures habituelles d'ouverture

↪ Lors des permanences du Commissaire Enquêteur dans les salles ; Aristide Briand et Georges Bourdon

↪ Sur le site internet de la Préfecture de l'Aisne : www.aisne.gouv.fr

↪ A la Préfecture de l'Aisne, direction de la Citoyenneté et de légalité, pôle réglementation générale, 2 rue Paul Doumer à LAON (02)

↪ Par courrier adressé au Commissaire enquêteur au siège de l'enquête

- Les permanences se sont tenues aux jours et heures suivant les tableaux ci-après :

Dates		Horaires	Lieu
1 ^{ère} permanence	Lundi 18 Septembre 2023	08 heures à 12 heures 00	Salle Aristide Briand à VILLERS-COTTERÊTS
2 ^{ème} permanence	Samedi 23 Septembre 2023	08 heures à 12 heures 00	Salle Aristide Briand à VILLERS-COTTERÊTS
3 ^{ème} permanence	Samedi 30 Septembre 2023	08 heures à 12 heures 00	Salle Aristide Briand à VILLERS-COTTERÊTS
4 ^{ème} permanence	Vendredi 06 Octobre 2023	14 heures à 18 heures 00	Salle Georges Bourdon à VILLERS-COTTERÊTS

4.25 - Ouverture de l'enquête publique

↪ Le registre d'enquête fournit par le commissaire enquêteur, comprenant 20 pages non mobiles, a été coté et paraphé i avant l'ouverture de l'enquête publique.

↪ Un dossier d'enquête papier complet que j'ai contrôlé et paraphé avant l'ouverture de l'enquête, a été mis à la disposition du public.

4.3 - Publicité de l'enquête publique

4.31 - Affichage (Voir annexe)

↪ L'affichage relatif à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête a été correctement effectué dès le début de l'enquête et jusqu'à clôture de celle-ci. La vérification de l'affichage a été faite par le commissaire enquêteur.

☞ *(Voir planche photographique en annexe)*

↪ Une affiche a été apposée dans un cadre prévu à cet effet sur le mur de la Mairie, juste à côté de l'entrée principale et bien visible du public.

↪ Des affiches ont été mises à quatre emplacements différents ; sur un panneau d'affichage à côté de l'entrée de la mairie, sur la porte vitrée du cinéma et sur les portes des deux salles dédiées à recevoir le public pendant la durée de l'enquête.

↪ Il s'agit d'affiches de taille réglementaire jaune avec inscriptions en caractères noirs

4.32 - Publicité Légale

↪ Les premières publications dans les éditions de « L'UNION » et de « L'AISNE NOUVELLE » ont été faites le 29 Août 2023. La deuxième publication dans les 8 premiers jours de l'enquête a été faite dans les deux éditions le 26 Septembre 2023.

↪ A la demande de la Préfecture de l'Aisne la copie des articles de l'édition « L'AISNE NOUVELLE » n'ont été transmis que le 3 Novembre 2023.

☞ *(Voir annexe)*

4.33 - Autre publicité

↪ A la demande du Commissaire enquêteur un avis d'enquête publique devra être remis ou déposé au siège de la Société, propriétaire du terrain dès le début de l'enquête.

↪ Sur le site les services de l'état dans l'Aisne, le projet de rénovation du cinéma « Les Clubs » sur la commune de VILLERS-COTTERETS a été publié le 25 Août 2023 et tous les documents relatifs à l'enquête peuvent être téléchargés.

4.4 - Déroulement des permanences

↪ J'ai pu effectuer mes permanences dans de très bonnes conditions matérielles dans des locaux faciles d'accès pour toutes catégories de personnes.

4.41 - Climat de l'enquête

↪ Aucun incident n'a été relevé, pendant et hors les permanences. Tout c'est déroulé dans un climat très calme et sans rancœur particulière.

↪ Malgré la publicité faite, la population ne s'est pas manifestée en nombre pour consulter le dossier et faire éventuellement des propositions ou contre-propositions.

↪ Monsieur Philippe COLLARD, personne avec laquelle il y a eu des échanges avec la Mairie de VILLERS-COTTERETS (02), a été contacté par le commissaire enquêteur concernant cette enquête publique. A la suite de l'échange que nous avons eu par téléphone, cette personne s'est présentée à la dernière permanence de l'enquête publique pour remettre un dossier émanant de la SCI du 18 Juillet, propriétaire de la parcelle sur laquelle il y a le projet de construction d'une chaufferie.

↪ Après un entretien avec l'employé du cinéma à qui nous avons expliqué l'objet de l'enquête publique, il a envoyé un SMS à plusieurs habitués du cinéma, qui, pour une petite partie, se sont présentés le dernier jour de l'enquête.

4.42 - Clôture de l'enquête

↪ A la fin de la dernière permanence le Vendredi 6 Octobre 2023 à 18 heures 00, j'ai clos le registre d'enquête publique qui est joint au présent rapport.

4.5 - Analyse des observations

4.51 - Observations recueillies pendant et hors les permanences du Commissaire Enquêteurs

Dates des Permanences	Nom des personnes	Observations sur registre	Observations par courrier/mail	Dépôt d'un dossier	Avis
Première permanence Lundi 18 Septembre 2023	Néant	Néant	0	0	Néant
Deuxième permanence Samedi 23 Septembre 2022	Néant	Néant	0	0	Néant
Troisième permanence Samedi 30 Septembre 2023	Madame BRETONNIERE Isabelle et Monsieur PENAROYAS Jean- Luc	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage

Quatrième permanence Vendredi 6 Octobre 2023	Madame BERTHE Evelyne	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage
	Madame NAULEAU GANTIER Chantal	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage
	Madame MANIERE Marie-Françoise	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage/climatisation
	Monsieur et Madame HURDEBOURG Dominique et Michèle	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage
	Monsieur COLLARD Philippe	0	0	1 dossier de 15 pages	
	Madame ESCARGUEIL Jacqueline	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage/climatisation
	Monsieur ROBERT André	1	0	0	Pour l'installation d'un système de chauffage/climatisation
	Monsieur CHAMPAIN Yannick	0	1	0	Pour l'installation d'un système de chauffage
TOTAL		9	1	1	

4.52 - Synthèse des observations sur registre et par mail

☞ Toutes les personnes qui se sont présentées lors de l'enquête ainsi que la personne qui a transmis par mail ses observations, sont pour l'installation d'un système de chauffage dans l'actuel cinéma. Pour une grande partie se sont des habitués du cinéma qui ont été contactés par SMS par l'exploitant afin qu'ils puissent donner un avis. Aucun avis n'a été dirigé contre le propriétaire de la parcelle sur laquelle il y a le projet de chaufferie.

4.53 - Synthèse du dossier déposé au nom de la SCI par Monsieur COLLARD Philippe

☞ La SCI dont la gérante est Madame ROBIN Jacqueline épouse COLLARD, n'a pas été informée de manière appropriée de cette enquête publique pour une expropriation, justifiée par la mise en place d'un système de climatisation dans un local érigé sur une partie d'un terrain leur appartenant. Aucun échange n'a eu lieu entre la SCI et la commune et celle-ci n'a fourni aucun justificatif écrit expliquant l'expropriation et attestant l'utilité publique.

La procédure d'expropriation porte atteinte au droit de propriété.

En ce qui concerne la procédure formelle, il est primordial de souligner que toute commune est légalement tenue d'informer directement et correctement le propriétaire lorsqu'une enquête publique pour expropriation est initiée.

Aucun document justificatif de cette enquête n'a été présenté à la SCI du 18 Juillet ou à ses associés avant le commencement de l'enquête.

☞ Les points suivants sont abordés :

➤ La justification de l'utilité publique , le projet répond t'il vraiment au besoin d'intérêt général, notamment lorsque l'on considère le financement de l'amélioration d'un cinéma exploité par une délégation privé ?

➤ Etude des alternatives, une analyse approfondie des autres options envisageables avant l'expropriation semble manquer ?

- Tentatives de négociation à l'amiable, il n'y a pas eu de signalement d'une tentative sérieuse de parvenir à un accord à l'amiable avec la SCI du 18 Juillet
- Evaluation financière, l'offre de la commune a-t-elle pris en compte tous les éléments pertinents liés à la propriété
- Impact environnemental, des clarifications sur l'équipement technique et ses conséquences environnementales dans l'espace concerné sont nécessaires
- Servitudes, des questions demeurent sur les servitudes déclarées par la commune et l'utilisation actuelle des espaces concernés, notamment en ce qui concerne le droit de passage
- Observation sur le budget présenté, omissions majeures entraînant une sous-estimation des coûts et des risques.

Les conclusions du dossier font état des points suivants :

1° Sur la forme ; la SCI du 18 Juillet n'a pas été correctement informée ni consultée, ce qui remet en question la légalité et la transparence de la procédure.

2° Sur le fond ; l'intérêt général avancé par la commune, à savoir la mise en place d'un système de climatisation pour un cinéma exploité par une entité privée, semble discutable. De plus, l'absence d'études alternatives, de tentatives de négociation à l'amiable et d'une évaluation financière adéquate soulève des doutes sur la rigueur et la justesse de la démarche.

3° Impacts environnementaux ; le dossier manque de clarté sur les conséquences environnementales potentielles du projet, notamment en ce qui concerne l'équipement technique envisagé.

4° Servitudes ; Les questions relatives aux servitudes et à l'utilisation des espaces soulèvent des préoccupations majeures concernant les droits du propriétaire et la légitimité des actions de la commune.

5° Observations sur le budget ; le budget présenté semble incomplet, omettant des éléments essentiels qui pourraient entraîner des coûts supplémentaires et compromettre la sécurité des installations.

4.6 - Procès-verbal de synthèse

✉ Le 13 Octobre 2023, nous transmettons directement par mail adressé au service de l'urbanisme de la Mairie de VILLERS-COTTERETS (02), notre procès-verbal de synthèse.

4.7 - Mémoire en réponse

✉ Le 27 Octobre 2023, nous sommes destinataire par mail du mémoire en réponse de la commune de VILLERS-COTTERETS qui reprend point par point le mémoire déposé par Madame Jacqueline COLLARD. Ce mémoire est accompagné de plusieurs annexes qui sont jointes

4.71 - Introduction du mémoire (*Copie intégrale du texte de réponse*)

La commune n'a pas pour projet de mettre en place un système de climatisation comme indiqué par Madame Jacqueline COLLARD. La commune porte un projet global dans le cadre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visant à réhabiliter le cinéma. Ce projet fait également l'objet d'un permis de construire accordé sous le contrôle de l'Etat.

La procédure lancée par la commune fait suite à de nombreux échanges avec la famille COLLARD par courrier, téléphone, mails et rendez-vous en mairie. Par ailleurs, la négociation entamée avec cette dernière est de notoriété publique car publiée dans la presse (Union du 1^{er} juillet 2022 – Page 10) et évoquée en conseil municipal.

Contrairement aux affirmations de Madame Jacqueline COLLARD, le projet de la commune ne concerne pas une entité privée mais un cinéma public appartenant à la commune. En effet, le cinéma et son matériel relèvent du patrimoine de la commune et par conséquent des habitants. Le cinéma fait l'objet d'une délégation de service public, procédure prévue dans le code de la commande publique.

Cette délégation a une date de début et une date de fin. Le cinéma reste un service public dont l'exploitant peut changer. Il en va de même pour tout service public exploité dans le cadre d'une délégation de service public.

4.72 - Sur la forme (*Copie intégrale du texte de réponse*)

Madame Jacqueline COLLARD indique que sa société, en son siège social sis 42 rue du 18 juillet, n'aurait pas été informée de la tenue d'une enquête publique. Dans la mesure où la société est propriétaire du terrain, objet de la procédure en cours, un agent dûment assermenté a fait parvenir l'avis d'enquête publique dans la boîte aux lettres du siège social.

D'une part, l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire et le dossier d'enquête public était à la disposition de Madame Jacqueline COLLARD, auprès du commissaire enquêteur. D'autre part, le mémoire a été déposé auprès du commissaire enquêteur par Madame Jacqueline COLLARD, preuve que l'information lui est bien parvenue.

De plus, il est bon de rappeler que Monsieur Philippe COLLARD a été représenté par Maître BRUYERRE dans le cadre de négociation sur ce foncier, alors qu'il n'est pas gérant de la SCI du 18 juillet. Monsieur Philippe COLLARD devra préciser au tribunal à quel titre, il se substitue à Madame Jacqueline COLLARD, gérante de la SCI, pour ensuite reprocher à la commune de s'adresser à lui.

4.73 - Sur le fond (*Copie intégrale du texte de réponse*)

1° Justification de l'enquête publique

Pour reprendre l'analyse de Madame Jacqueline COLLARD sur l'utilité publique de réhabiliter un bâtiment public délégué. Considérons-nous que réaliser des travaux sur un réseau d'eau communal, géré dans le cadre d'une délégation de service public, est de nature à remettre en question le caractère public dudit réseau ?

Il est de fait que l'exploitation du cinéma s'inscrit dans un environnement concurrentiel. Cependant, il s'agit d'un service public de la commune exercé sous le contrôle du conseil municipal de la commune de Villers Cotterêts.

Même si le délégataire s'inscrit dans un environnement concurrentiel, il n'a pas vocation à avoir la même logique financière que les cinémas privés. En effet, sans la contribution substantielle de la commune, le cinéma serait en faillite.

Le délégataire est soumis aux contraintes du marché et aux contraintes de service public, imposées par la commune. A ce jour, le cinéma n'est plus chauffé et la commune prend en charge les coûts de l'énergie, liés au dispositif de chauffage d'appoint mis en place, en plus de la subvention annuelle allouée à ce dernier et la commune réalise des travaux. Il est à rappeler qu'à la différence d'un cinéma privé, la commune possède le bâtiment, le mobilier et l'ensemble du matériel technique.

La collectivité répond donc incontestablement à l'exercice d'une mission de service public qui doit, néanmoins, être rendu à un coût raisonnable. L'objectif est de permettre d'avoir une offre culturelle de qualité à un prix abordable pour les administrés et de revitaliser le centre-ville. Il est certain qu'un cinéma sans chauffage manquerait d'attractivité.

2° Etudes alternatives (*Copie intégrale du texte de réponse*)

Bien entendu, plusieurs solutions techniques ont été examinées en amont du projet avant d'acter la solution retenue par la commune. Ces éléments seront transmis au commissaire enquêteur.

Il est important de rappeler que le conseil municipal a été élu dans le cadre des règles démocratiques fixées par le législateur. Le caractère démocratique de l'exécutif municipal ne peut en aucun cas être contesté. Le fait que la partie adverse fait état des procès-verbaux du conseil municipal, confirme que la partie adverse ne conteste pas la légitimité de l'assemblée délibérante de Villers-Cotterêts.

De plus, il est important de souligner que le projet a non seulement, été clairement exposé en conseil municipal et qu'aucune des composantes de ce même conseil, n'a contesté la nécessité d'engager la procédure en cours.

Le projet de réhabilitation est un projet global, faisant l'objet d'un permis de construire. Ce projet global englobe plusieurs aspects, dont la chaudière objet de la procédure d'expropriation. Plusieurs solutions ont été présentées aux élus et chacune de ces solutions, impliquaient un débord sur le terrain de la SCI.

Il est à noter, qu'en dehors du projet, pour accéder au local de la chaudière actuelle, il fallait disposer d'une emprise sur le terrain de la SCI, principe confirmé verbalement par Monsieur Philippe COLLARD.

Cet impératif technique a d'ailleurs été clairement exposé à la famille COLLARD par Monsieur le Maire, dès que cette nécessité est apparue. La famille COLLARD avait exprimé un accord de principe qui a permis de poursuivre les études. Accord sur lequel la famille COLLARD revient de manière unilatérale pour les raisons exposées plus loin.

Il est totalement absurde de comparer les moyens mis en œuvre par le Centre des Monuments Nationaux, dans le cadre de la restauration du château François 1^{er}, dont la restauration a été initiée directement par le Chef de l'Etat, pour un coût total avoisinant les 210 millions d'euros au titre du budget de l'Etat, qui contrairement à la commune n'est pas tenu d'être équilibré.

Concernant les solutions temporaires mises en place, ces dernières représentent un coût important pour la collectivité qu'il convient de résorber. Le délégataire ne pourrait supporter ce coût et la question du maintien du cinéma pourrait se poser.

Cette disparition aurait un impact sur la vie du centre-ville de la commune, qui fera par ailleurs, l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre du dispositif national « Petites Villes de Demain », visant au développement des petites centralités.

3° Tentatives de négociation à l'amiable (*Copie intégrale du texte de réponse*)

Il est important de rappeler que la commune conduit des négociations avec les parties depuis 2020, le dernier courrier de réponse a été reçu en mairie le 18 janvier 2023, alors que la procédure avait commencé depuis plus d'un an après l'échec des négociations.

Monsieur Philippe COLLARD demandait, pour le compte de la SCI, à la commune d'aliéner une partie du domaine public inaliénable et imprescriptible de la commune en échange d'une emprise de 39m² de la parcelle cadastrée section AB 269 par le biais de Maître BRUYERRE et au nom de la société VILLERS SERVICE, qui n'est pas propriétaire du terrain.

Evidemment, il n'est pas concevable pour la commune d'aliéner une partie du domaine public.

Il semble intéressant d'attirer l'attention du commissaire enquêteur sur l'opportunité de s'interroger à propos de l'action de Monsieur Philippe COLLARD, représentant de la société VILLERS SERVICE, négociant le foncier de la SCI du 18 juillet.

Au demeurant, les négociations ont eu lieu sous plusieurs forme avec la famille COLLARD. Ces dernières sont de notoriété publique, comme en témoigne l'article de presse transmis au commissaire enquêteur.

De même, des échanges de courriers ont eu lieu entre la SCI, représentée par Monsieur Philippe COLLARD et la commune. Monsieur Philippe COLLARD signe au nom de la SCI, mais Madame Jacqueline COLLARD dans son mémoire, ne semble pas être informée des agissements de son fils pour le compte de la SCI.

4° Evaluation financière (*Copie intégrale du texte de réponse*)

La commune a mené une étude financière en utilisant la méthode par comparaison. Cependant, dans le cadre de la procédure nous saisissons le service du domaine, pour fournir à la juridiction de l'expropriation un avis indépendant.

Dans le cas d'espèce, l'offre annoncée est au-dessus du prix du marché pour prendre en compte la perte d'usage du bien concerné. Cependant, il faut également prendre en compte le projet global de réhabilitation du cinéma engagé par la collectivité et estimé à environ 500 000 euros.

A cette estimation s'ajoute le prix que le juge déterminera et les frais supportés par la commune durant la procédure, qui s'élève à plus de 100 000 euros et qui comprennent les postes de dépenses suivants (chauffage du cinéma temporaire, personnel, frais administratif...).

5° Impacts environnementaux (*Copie intégrale du texte de réponse*)

La procédure en cours porte sur un projet de la commune et non sur les aspects techniques relatifs à la réalisation du projet. Si le défendeur le souhaite, il a le droit constitutionnel de faire une demande de communication de documents administratifs, relatifs au permis de construire et aux éléments techniques.

Le plan général des travaux a une vocation générale. Les points particuliers tels que le déplacement des réseaux, sera pris en compte dans le cadre du cahier des clauses techniques particulières, lorsque l'appel d'offre sera lancé.

Le détail des spécifications techniques n'ont pas lieu d'être précisées dans le projet global lié à la procédure en cours. Ces dernières feront partie de l'appel d'offre. Il n'y a pas de sujet sur l'impact environnemental de ces dernières. Les spécificités techniques ne concernent que le maître d'ouvrage et non le pétitionnaire.

Ces interrogations sont prématurées, car à ce jour, il n'est pas possible de mener une étude approfondie et ce, tant que la procédure n'a pas encore aboutie à une déclaration d'utilité publique, de la part de l'Etat. Ces interrogations concerneront la commune en concertation, le délégataire et les riverains le moment venu.

L'impact environnemental sera moindre par rapport à la chaudière existante, actuellement alimentée au gaz de ville. La nouvelle chaudière sera électrique. Les implications de la dalle de béton armé vis-à-vis des équipements situés en dessous, ne concernent que le maître d'ouvrage.

De même, la bouche d'égout est un équipement d'entretien des canalisations d'eaux usées, comme indiqué dans le mémoire, la collectivité semble être compétente en matière de travaux sur les réseaux publics.

En ce qui concerne le PLUi et la réglementation ERP, il est rappelé que le projet a fait l'objet d'un permis de construire à ce jour accordé et que ce dernier est consultable en mairie. L'organisation des travaux ne concernent pas le pétitionnaire, mais la collectivité et le délégataire de service public.

De plus, dans le cadre du projet communal, il est prévu que le bâtiment soit mis en conformité vis-à-vis des règles d'accessibilité du public. C'est précisément, en partie, du fait de la nécessité de mise en conformité qu'il est nécessaire d'implanter la chaudière en dehors du bâtiment quelque soit les propositions qui seront ultérieurement précisées par le maître d'œuvre.

6° Servitudes (*Copie intégrale du texte de réponse*)

Les servitudes actives ou passives ne sont pas l'objet du projet de la collectivité. Si la procédure aboutie, ces dernières disparaîtront de fait, dans la mesure où la commune sera propriétaire. Ces éléments ont déjà été discuté avec Monsieur Philippe COLLARD.

Néanmoins, en ce qui concerne la servitude de passage, il s'agit d'une servitude de fait. La commune n'a pas construit le bâtiment du cinéma. Elle l'a acquis en l'état, avec ses servitudes.

7° Observations sur le budget présenté (*Copie intégrale du texte de réponse*)

Malgré l'estimation réalisée par la commune, il semble prématuré de discuter sur un budget arrêté. Le montant global des travaux, sera précisé dans le cadre de la procédure de passation de marché public. Cette procédure ne pourra pas commencer, tant que la procédure d'expropriation ne sera pas achevée. Les entreprises consultées proposeront un montant des travaux, sur lequel le conseil municipal devra statuer.

Bien entendu, le conduit de l'actuelle chaudière devra être démolie. Cette démolition ne pourra pas avoir lieu, tant que la commune ne pourra pas mettre en œuvre son projet. Il en va de même pour l'alimentation de gaz, elle devra être condamnée dans la mesure où le projet de la commune, ne prévoit plus une chaudière alimentée en gaz de ville.

Toutefois, la commune prend en considération les observations exprimées dans le mémoire et attire tout de même l'attention de Madame Jacqueline COLLARD, sur le fait que le projet n'évolue pas, compte tenu de l'échec des négociations relatives au foncier à acquérir.

Il convient, d'arrêter un projet global, d'acquérir le foncier et ensuite de lancer une procédure de marché public. L'évolution du montant global des travaux, sera actée lorsque les entreprises auront répondu à l'appel d'offre de la collectivité. Les entreprises seront informées des points techniques que l'architecte mandaté par la commune, devra prendre en compte.

En conclusion, il est à rappeler que ce projet, d'utilité publique, reçoit un avis favorable des habitants de la commune et des membres du conseil municipal. Projet dont la réalisation se voit repoussée, car les négociations entre la famille COLLARD et la collectivité, perdurent maintenant depuis de nombreuses années.

Il est, en effet, utile de rappeler que la famille COLLARD était d'accord pour que la commune acquière ledit terrain. Ce n'est qu'à partir du moment où la famille COLLARD a revendiqué l'acquisition de la parcelle

AB 388 suite à une verbalisation en 2017, et suite au refus de la commune d'aliéner son domaine public, que toute négociation a été interrompu.

Ce fait est confirmé par le courriers du 18 janvier 2023 échangé entre le représentant de la famille COLLARD et la commune, par lequel, il apparait que la famille COLLARD réitère la volonté d'assujettir la cession de la parcelle objet de l'enquête, qu'à l'unique condition que la collectivité aliène le domaine public communal, au titre de stationnements, en contrepartie d'une partie de la parcelle AB 269 et ce, sans soulte.

C'est pourquoi, la commune se remet aux services de la préfecture et à la juridiction de l'expropriation, quant aux suites à donner à ce projet d'utilité publique.

Liste des pièces jointes au mémoire en réponse (Copie intégrale du texte de réponse)

- *Courrier de contestation de l'avis de contravention n°647 643 425 1 – reçu le 04/10/2017*
- *Courrier de la SCI du 18 juillet – Domaine privé et servitude de passage parcelle AB338– reçu le 09/01/2020*
- *Projet de réhabilitation chaufferie – 16/11/2020*
- *Courrier de la mairie à VILLERS SERVICES – 02/12/2021*
- *Courrier de la mairie à VILLERS SERVICES – 12/08/2021*
- *Courrier de la SCI du 18 juillet – Recours gracieux à l'encontre de la décision du 14 janvier 2021 – reçu le 19/02/2021*
- *Extrait article journal Union – Page 10 journal du 01/07/2022*
- *Délibération du conseil municipal n°49/2022 – Engagement de la procédure d'utilité publique – parcelle AB269 - 07/07/2022*
- *Courriel mairie à Monsieur Philippe COLLARD – Engagement d'une déclaration d'utilité publique pour le cinéma - 29/06//2022*
- *Avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/01/2022 – Demande de permis de construire n° PC 810 21 Z0026 – 02/02/2022*
- *Courrier de l'office notariale Dauphine – 18/01/2023*
- *Courrier de la mairie à l'office dauphine – 13/03/2023*
- *Courrier de saisine de la mairie à la préfecture – 19/04/2023 ;*
- *Courrier de la mairie à la préfecture – 19/05/2023 ;*
- *Acte de vente (dernière mutation) AB 338 ;*
- *Acte de vente (dernière mutation) AB269 ;*
- *Fiche Action n° 4.10 – Petites villes de demain – octobre 2023 ;*

4.8 – Commentaires du commissaire enquêteur

↪ Le cinéma est un bâtiment public appartenant à la commune de VILLERS-COTTERETS (02). L'exploitation du cinéma par une Société privée , ne change pas la qualification du bâtiment. C'est son propriétaire qui prend en charge toutes les réparations et installations directement liées au bâtiment. Il existe divers bâtiments appartenant à l'état, à des ministères ou à des collectivités qui sont occupés par des personnes privées, mais l'entretien, les réparations, les modifications et l'amélioration sont toujours à la charge de son propriétaire sauf contrat particulier se déchargeant de cette responsabilité sur l'occupant.

↪ Seule une opération d'utilité peut justifier une privation forcée d'une propriété privée. L'acquisition , par voie d'expropriation, de biens appartenant à des personnes privées nécessaire à une personne publique pour la réalisation d'une opération d'aménagement suppose donc au préalable le prononcé d'une déclaration d'utilité publique. Le fait de la nécessité d'installer une chaudière pour un bâtiment public et recevant du public répond à plusieurs objectifs ; l'entretien du bien pour éviter sa dégradation et permettre aux personnes qui le fréquentent de ne pas subir les aléas du climat. Avant d'initier cette opération, plusieurs hypothèses ont été étudiées avant de cibler le terrain privé sur lequel le projet pourrait se concrétiser. Les collectivités et établissements publics sont aujourd'hui au cœur des enjeux de transition énergétique. La mise en œuvre d'opérations d'efficacité énergétique de leur parc vieillissant, est une nécessité pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation d'énergie. Le fait d'utiliser des appareils de chauffage d'appoint, très énergivores n'est pas une solution pérenne pour le cinéma.

↵ Le mémoire en réponse de la commune de VILLERS-COTTERETS est complet et il répond à toutes les questions posées par la responsable de la SCI du 18 Juillet.
Néanmoins, il apparaît dans plusieurs documents le numéro 14 de la Place Aristide Briand, alors que le cinéma se situe au numéro 12 de cette place. Il faudrait donc procéder aux rectifications nécessaires pour éviter toutes ambiguïtés. Les descriptions faites dans les documents en question ne laissent aucun doute, qu'il s'agit bien du cinéma dont il est fait état.

↵ Dans le mémoire déposé au nom de la SCI du 18 Juillet par Monsieur Philippe COLLARD, il est noté à la page 12, chapitre 6 SERVITUDE, Servitudes déclarées par la commune, deuxième alinéa :
« Il serait judicieux que le commissaire enquêteur fournisse des preuves à cet égard et clarifie la situation ».

Le motif de l'enquête est une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique menée concomitamment à une enquête parcellaire, donc les servitudes abordées n'entrent pas dans ce cadre.

4.9 -LES ANNEXES

- ↵ Désignations du commissaire enquêteur
- ↵ Arrêté d'enquête publique
- ↵ Avis d'enquête publique
- ↵ Articles de presse
- ↵ Dossier d'enquête (Original à la première expédition)
- ↵ Registre d'enquête (Original à la première expédition avec annexes)
- ↵ Copie des immatriculations des Sociétés
- ↵ Planche photographique relative à l'affichage
- ↵ Planche photographique relative aux lieux
- ↵ Procès-verbal de synthèse
- ↵ Mémoire en réponse

Fait et clos à ROCOURT SAINT MARTIN, le 3 Novembre 2023

Le Commissaire enquêteur



Destinataires :

() M. le Préfet du Département de l'Aisne

() Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS .