

An aerial photograph of a village, likely Carhaix-Plouguier, showing a large church with a prominent spire in the center-left. The buildings are clustered together, and there are some green spaces. The image is slightly blurred and has a soft, painterly quality.

CARHAIX-PLOUGUER

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

SOMMAIRE

- Préambule
- Références juridiques
- Plan de situation
- Notice explicative
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses



PRÉAMBULE

Dans le cadre du réaménagement et de la redynamisation de son centre-ville, la ville de Carhaix souhaite implanter en sa centralité un parc arboré et un complexe cinématographique.

La réalisation de ce projet nécessite l'acquisition d'une partie d'un très grand terrain à proximité du futur par cet du cinéma, afin d'intégrer celui-ci dans le projet global d'envergure de réaménagement du centre-ville de Carhaix. Les architectes des services de l'Etat et l'architecte des bâtiments de France ont effectivement souligné la nécessité de penser le projet dans son ensemble et notamment de placer le cinéma dans un véritable parc urbain paysagé.

Malgré plusieurs tentatives d'accords amiables avec l'actuel propriétaire de la parcelle, l'ensemble des discussions n'ont pas abouti.

Cette propriété de plus de 6200 m² en hypercentre-ville, est située à un endroit « clé ». Sa grande superficie représente aujourd'hui environ 1,6 logement à l'hectare, quand le contexte réglementaire, avec la Loi Climat nous engage à mutualiser les espaces, densifier au maximum, réduire la consommation foncière, etc.

Le projet de la commune a été conçu de manière à laisser une surface confortable de 1847 m², ce qui représente encore un très grand jardin privé en hypercentre-ville (on resterait, effectivement, à une densité d'environ 5,5 logements à l'hectare seulement).

Cette vaste parcelle, au cœur du centre-ville, s'avère indispensable à la bonne intégration du projet en centralité.

La composition du présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement est régie par les articles R112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article R112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique stipule que « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Le plan de situation ;
- 2° Une notice explicative;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Par ailleurs, l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique que « l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. ».



RÉFÉRENCES JURIDIQUES

RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Article R.112-4 du code de l'expropriation :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Article R.112-5 du code de l'expropriation :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Article R.112-6 du code de l'expropriation :

La notice explicative prévue aux articles R.112-4 et R.112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Article R.112-7 du code de l'expropriation :

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée. Article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

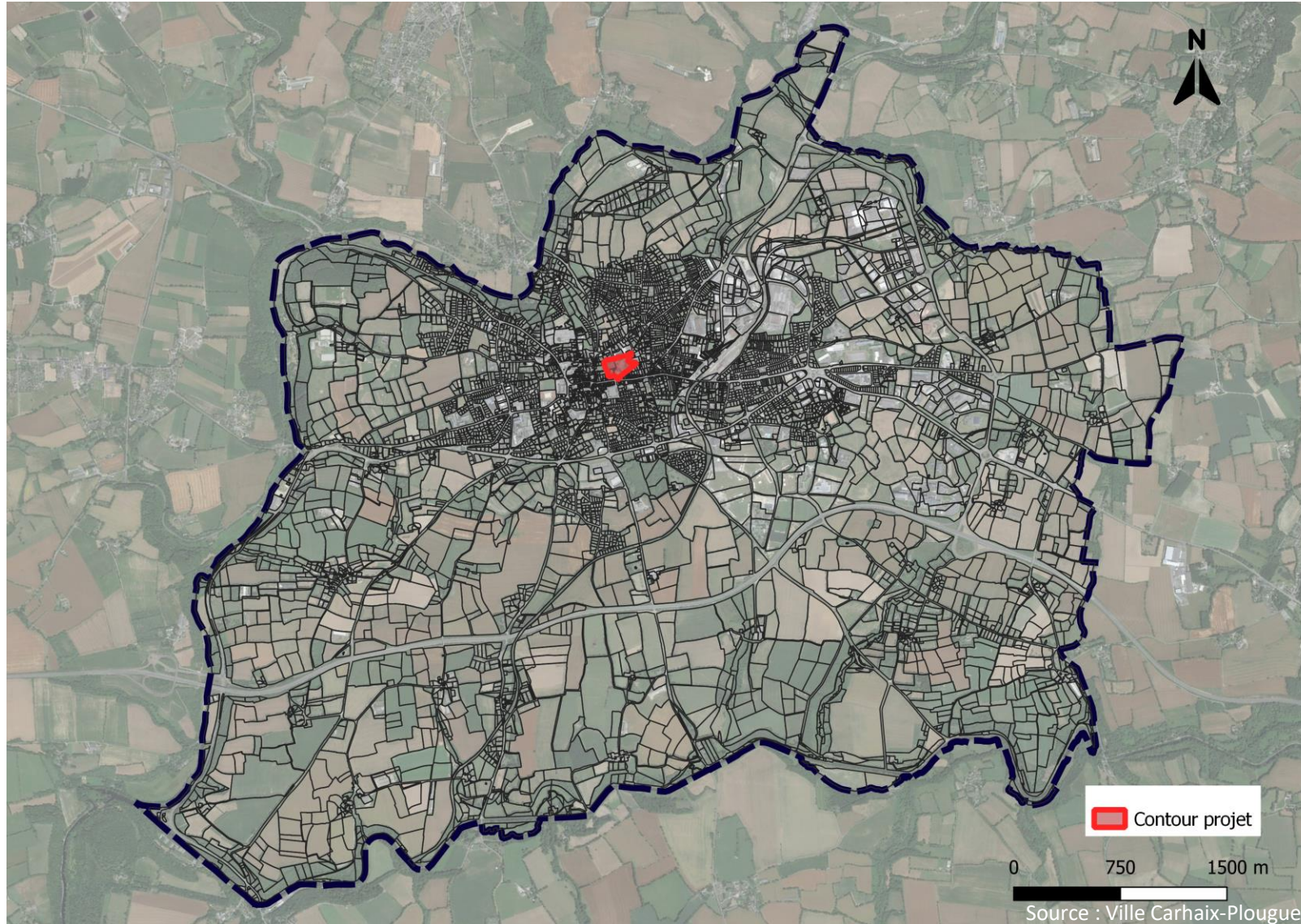
- I. - Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :
 - 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
 - 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.
- II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.



PLAN DE SITUATION

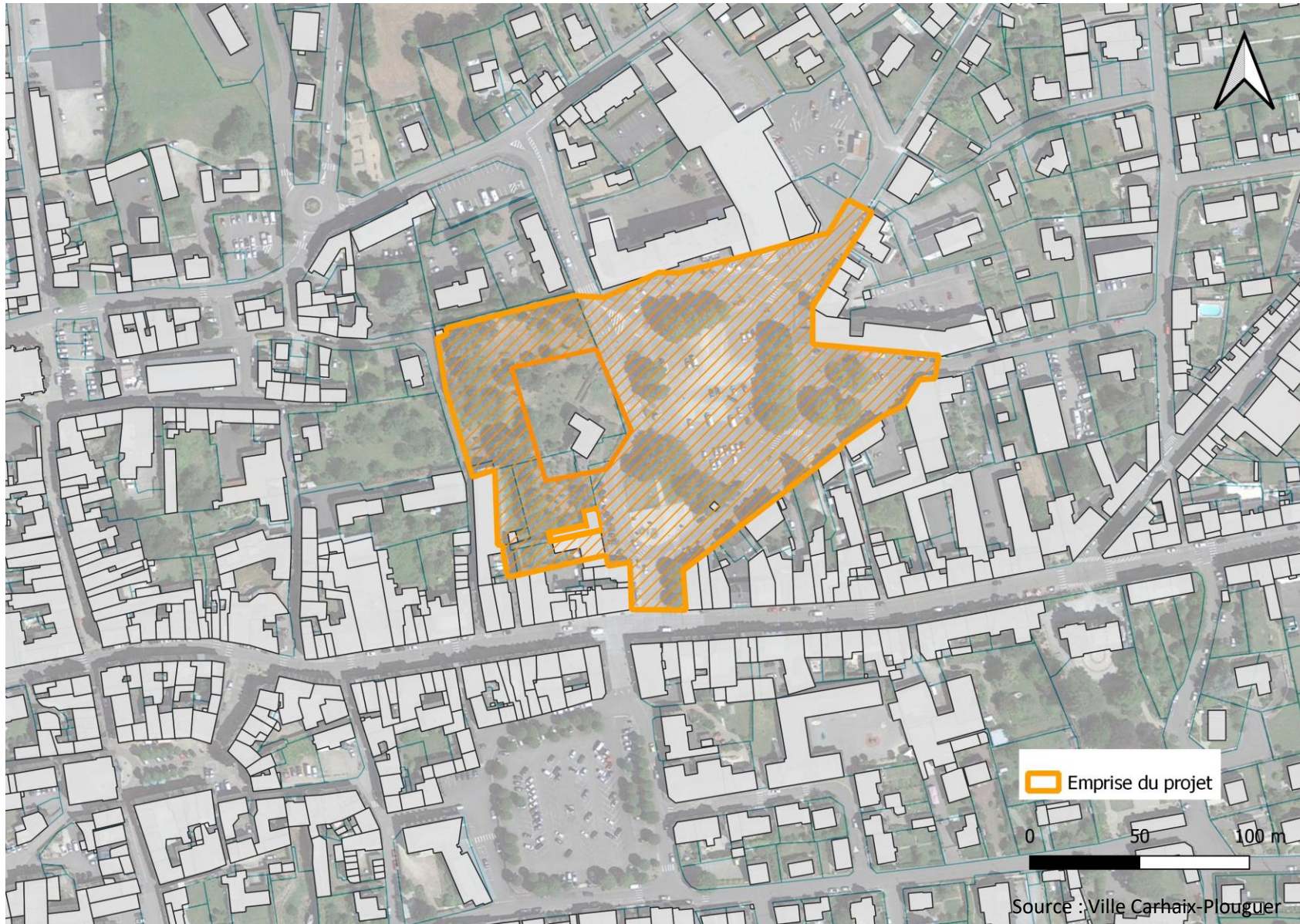
PLAN DE SITUATION

A – Situation du projet à l'échelle communale



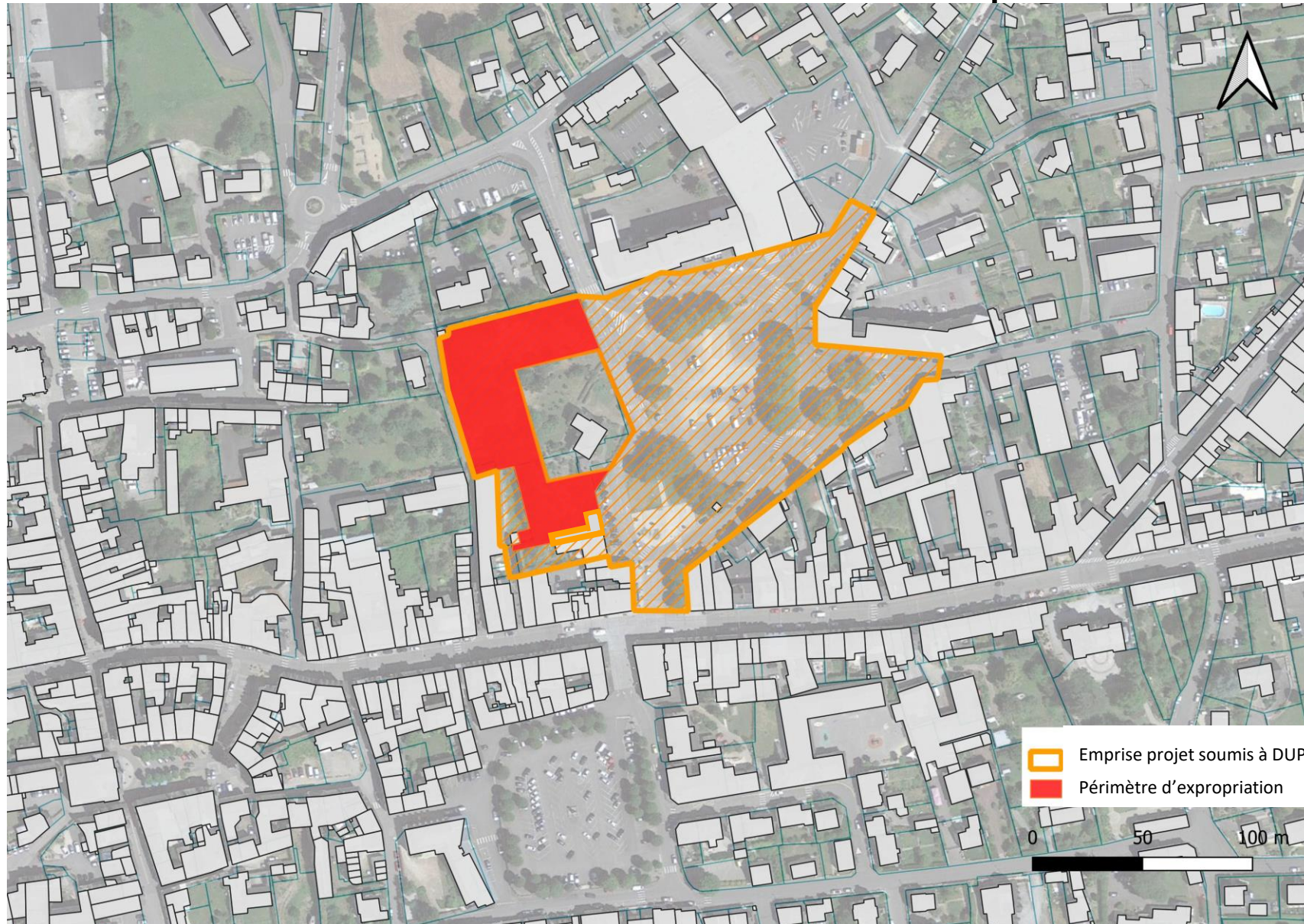
PLAN DE SITUATION

B – Emprise du projet



PLAN DE SITUATION

C – Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique





NOTICE EXPLICATIVE

NOTICE EXPLICATIVE

A – Contexte du projet d'aménagement

- **Présentation de la commune**

La commune de Carhaix-Plouguer, qui compte plus de 7155 habitants, est considérée comme le pôle majeur du pays Centre Ouest Bretagne. Elle est également la ville-centre de la communauté de communes de Poher Communauté et sa zone de chalandise s'étend bien au-delà du seul territoire communautaire.

Après plusieurs décennies de léger déclin démographique, Carhaix semble connaître à nouveau une hausse de sa population. Cette tendance devrait s'accroître grâce à l'aboutissement de la RN164, aux nouvelles entreprises s'implantant sur le territoire qui créeront de l'emploi, aux nouvelles aspirations sociétales des ménages vers des modes de vie plus apaisés et plus de nature, etc. Le raccordement à la fibre de près de 100% de la commune participe également à l'attractivité sur le territoire, pour des entreprises, des actifs pratiquant le télétravail, les ménages, etc.

- **Carhaix, de multiples facteurs d'attractivité**

La commune possède une certaine attractivité auprès des habitants du Centre-Bretagne. Elle offre effectivement une diversité de fonctions urbaines dans un territoire pourtant à dominante rurale : offre de commerces variée et pérenne, offre de services, dont l'accès aux soins via l'hôpital, offre culturelle et associative forte, transport en commun, équipements publics, formations de l'enseignement supérieur, ...

- **Un centre-ville qui a été impacté par le développement de zone périphériques**

On peut parler de 5 pôles d'attractivités à Carhaix, dus à la concentration de commerces, services ou administrations :

- Le centre-ville historique
- La zone commerciale de Poulpri et l'hôpital à proximité

- La zone commerciale de Pont Herbot
- La zone commerciale du Poher
- La zone commerciale du boulevard Jean Moulin

Le développement de certains pôles s'est fait - bien que le phénomène soit beaucoup moins important que dans d'autres communes – parfois au détriment du dynamisme du centre-ville.

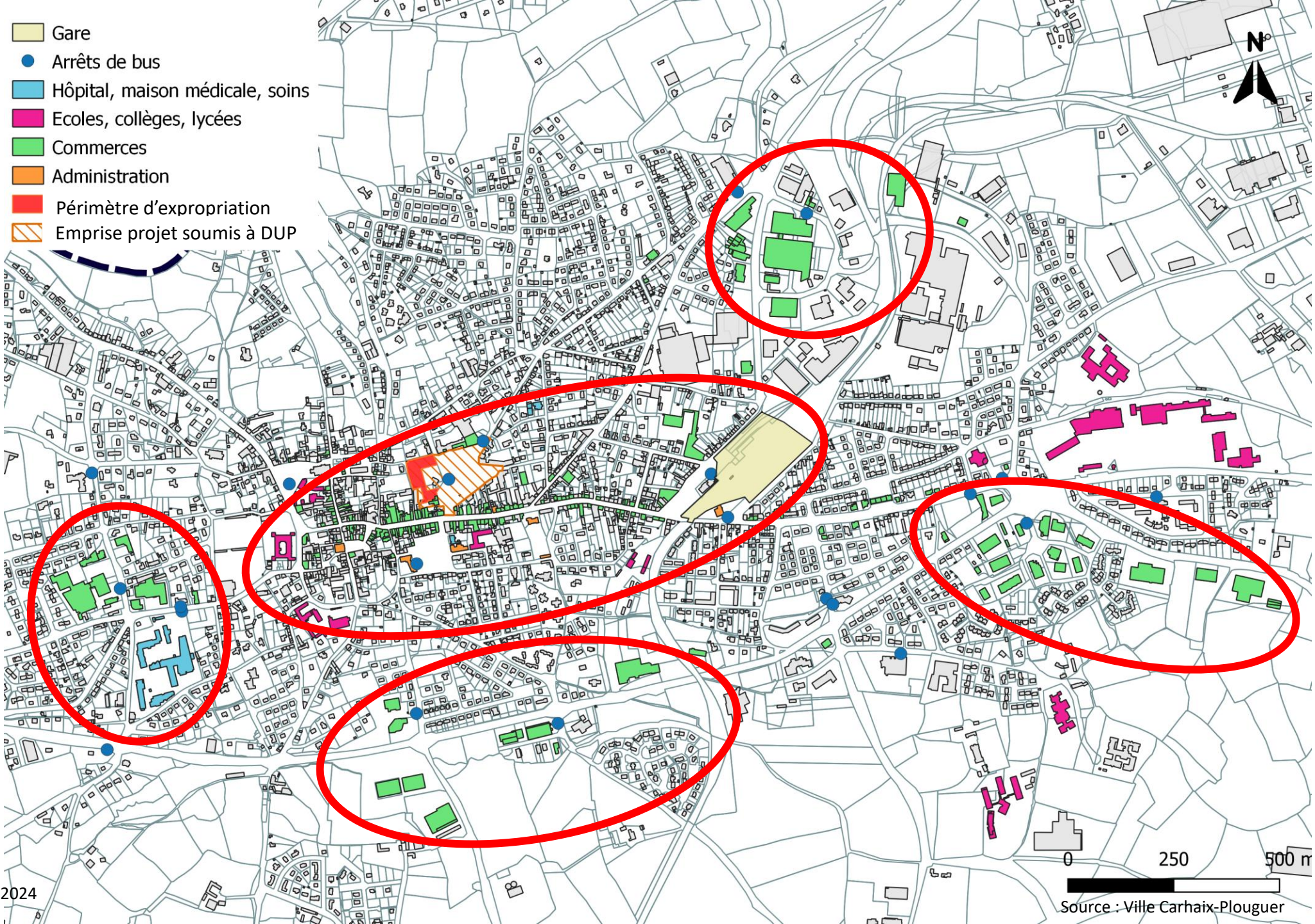
Les pôles étant relativement proches les uns les autres (à quelques minutes en voiture), cet impact reste limité, et les zones commerciales périphériques du centre-ville n'ont pas capté toute la clientèle de celui-ci.

Mais la centralité nécessite néanmoins une redynamisation et un renforcement de son attractivité, notamment en y recentrant les commerces et autres activités susceptibles d'attirer des flux, comme le cinéma par exemple.

La gratuité du stationnement et de la ligne de bus facilitent l'accès au centre-ville. L'association des commerçants, Carhaix Boutik, œuvre également à dynamiser la centralité avec l'organisation d'événements annuels (braderie, animations de Noël, ...), qui attirent la population. Il est important de conserver ces services et événements qui ont leur tout leur rôle dans l'attractivité du centre.

Sur la page suivante, apparaît une carte représentant les pôles de la ville de Carhaix. Cette cartographie montre à la fois la concentration d'activités fortes en centralité : commerces, administrations, écoles, gare, offre de soins, etc; et l'existence des autres pôles qui ont capté une partie de la clientèle du centre-ville.

- Gare
- Arrêts de bus
- Hôpital, maison médicale, soins
- Ecoles, collèges, lycées
- Commerces
- Administration
- Périmètre d'expropriation
- Emprise projet soumis à DUP



Si la commune est forte de ses atouts et de son potentiel de développement, elle souffre néanmoins de certaines difficultés, et met donc tout en œuvre pour y remédier.

- **Vacances commerciale et résidentielle en centralité**

Carhaix fait face à un phénomène de vacance important, tant sur le plan résidentiel que commercial. On évalue notamment la vacance résidentielle à 13,7% des logements, principalement située dans le centre-ville.

En matière de locaux commerciaux, le taux de vacance dans le périmètre de centralité commerciale est plus important encore, avec un taux estimé à 22,29 %.

Ces phénomènes ont un impact sur le cadre de vie du centre-ville, et également sur l'état du parc immobilier, déjà ancien (82,6% du parc a été construit avant 1990), qui, faute d'entretien, se dégrade considérablement, et impacte l'image et l'ambiance de la centralité.

- **Cadre de vie**

Un centre-ville, pour être attractif, doit développer une offre de logements et de commerces intéressante, doit mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine, offrir des espaces de rencontres et de partages, etc. Le contexte doit inviter les passants à la flânerie et la promenade. Souvent, la présence de voitures en trop grand nombre détériore le climat d'un centre-ville à cause des nuisances sonores, visuelles et la pollution engendrée. A Carhaix, la place de la voiture en centralité est forte et l'atténuer permettrait d'améliorer le cadre de vie.

D'autre part, on remarque que certaines portions de voie contiennent des trottoirs très étroits qu'il est nécessaire de remanier afin d'assurer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Stratégie globale de la commune pour la revitalisation de son centre-ville**

Afin d'apporter des solutions et d'inciter à la remise sur le marché des logements et locaux commerciaux, la ville de Carhaix travaille à la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Celle-ci vise à développer un certain nombre d'actions dans un périmètre donné (le centre-ville) en vue de le redynamiser, d'y ramener activités et habitants. Cette ORT permettra notamment d'instaurer le dispositif Denormandie dans l'ancien, et donc de faciliter la reprise de logements anciens nécessitant des travaux de réhabilitation. Elle permettra également de renforcer les commerces de centralité et de lutter contre la vacance.

La commune travaille également à la mise en œuvre d'une Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), dont le périmètre s'étend principalement le long de la « Grande Rue ». Cette opération a pour objectif d'inciter à la rénovation des habitations, des façades, et du cadre de vie à proximité.

D'autre part, afin de remédier aux problématiques directement liées à l'aménagement du

centre-ville, la commune a lancé une opération de réaménagement, en plusieurs phases, intégrant une circulation apaisée avec notamment une place plus importante et sécurisée pour les piétons et les cyclistes. L'aménagement sera paysagé, avec des espaces végétalisés, un travail sur le revêtement des sols, le mobilier urbain.

Le projet prévoit également la possibilité pour les cafés et restaurants d'installer des terrasses, afin de créer une véritable « ambiance de centre-ville » et des espaces de convivialité.

Ce sont tout d'abord les Places de la Mairie et de l'Aiguillon qui seront réaménagées, fin 2023-début 2024, les travaux de réseaux souterrains ayant déjà été réalisés, puis la rue principale, par tranche.

Le projet d'un complexe cinématographique s'intègre pleinement dans ce projet de réaménagement du centre-ville, et participera à ramener du flux en centralité, (alors que le cinéma est jusqu'ici en périphérie du centre) et incitera à la consommation dans les cafés et commerces avoisinants.

D'autre part, la commune, en partenariat avec l'établissement public foncier de Bretagne (EPF), œuvre à la réhabilitation d'un îlot en centralité. L'EPF a donc négocié avec des propriétaires et a racheté des biens pour la compte de la commune et celle-ci recherche des porteurs de projet pour y réaliser des commerces et logements.

- **Valorisation du patrimoine archéologique et historique de la commune**

La ville a également commencé à réhabiliter du patrimoine bâti vernaculaire en centralité ayant un véritable intérêt architectural et historique, telle que la « Maison du Sénéchal » ou encore, prochainement, la « Maison Thomas ». Ces rénovations s'inscrivent dans un projet global de restauration des maisons emblématiques et de création d'un musée national de l'habitat breton.

Afin de mettre en valeur des personnalités locales, la commune a créé un panthéon des plus populaires des Bretons, avec des statues installées dans des lieux clés, dans ou proche du centre-ville. Un circuit permettra bientôt de les relier, en un parcours pédestre, ce qui incitera à la promenade.

La Ville a veillé également à mettre en valeur des vestiges archéologiques, dévoilant la richesse historique et archéologique du territoire. Un tableau sur lequel la cité peut jouer afin de développer son volet touristique, qui à ce jour, reste centré principalement sur le cyclotourisme, le « tourisme vert », et donc à un tourisme « de passage » qui n'incite pas à faire de longs séjours sur le territoire.

La Place du Champ de Foire sur laquelle le parc est envisagé en partie a d'ailleurs fait l'objet de fouilles ayant mis à jour des vestiges importants de l'époque gallo-romaine, qu'il serait intéressant de valoriser dans le parc. Des vestiges de l'époque médiévale seraient également présents dans le secteur et le projet de parc peut-être l'occasion de valoriser le patrimoine des différentes périodes historiques que Carhaix a traversé.

NOTICE EXPLICATIVE

B – Description du projet

- **Parc arboré et paysagé en centre-ville et cinéma**

La commune de Carhaix envisage l'aménagement d'un grand parc urbain en centralité, ouvert à tous. Selon le conseil des architectes des services de l'Etat, il est nécessaire d'intégrer beaucoup de végétation, d'arbres, afin de créer une « forêt urbaine » en centralité et de donner l'impression aux riverains d'habiter « dans » le parc.

Un projet de cinéma est envisagé dans l'environnement du parc. Dans le contexte global de réaménagement de son centre, la création d'un complexe cinématographique en centre-ville, permettra de proposer une offre culturelle plus élargie. Notons que l'actuel cinéma de Carhaix est situé de manière un peu excentrée, hors du centre-ville, proche du parc de Kerampuilh.

Ce cinéma doit jouer un rôle d'attractivité et constituer un réel « centre de gravité ». Il représente en effet un véritable enjeu urbain et de paysage. Il doit conserver la multiplicité des usages de la place (cinéma, marché hebdomadaire du samedi, espaces verts, aires de jeux, parking, etc.) et en faire un espace accueillant et ouvert à tous publics.

Les architectes des services de l'Etat ont insisté sur la nécessité de réunir le Champ de Foire et le grand jardin riverain objet de la Déclaration d'Utilité Publique, en un projet d'ensemble et d'appréhender le complexe de cinéma comme un « kiosque dans un écrin végétal ». Cette piste de travail permet de créer le sentiment de rencontrer un cinéma au cœur d'un parc.

L'ensemble du projet doit donc intégrer beaucoup de verdure et de végétation, afin de créer un espace de nature au sein de l'espace urbanisé.

La nature doit donc être très présente et est véritablement une composante du

projet. D'où la nécessité d'inclure une partie du vaste terrain dans le terrain d'assiette du projet.

Ce parc et ce complexe, qui participent pleinement à la dynamisation du centre-ville de Carhaix, permettront, par leur aménagement global, de mettre en valeur des éléments de patrimoine, de renaturer le centre-ville et de créer de véritables espaces de convivialité, apaisés et sécurisés.

Le marché hebdomadaire du samedi sera maintenu et permettra de créer des interactions entre les différentes utilisations de l'espace.

A proximité du cinéma, dans le parc, seront aménagés un théâtre de verdure, des aires de jeux et des cheminements doux, et selon les possibilités techniques, des vestiges archéologiques seront mis en valeur. De quoi intégrer la nature en ville...

Des espaces de parkings sont également prévus, afin de satisfaire les besoins en stationnement à proximité du cinéma et des commerces. Certaines des « poches » de stationnement seront en partie « réversibles », afin de limiter l'impact visuel des parkings et de pouvoir les utiliser pour d'autres usages et activités. Ainsi, des matériaux tels que des mélanges terre-pierre, ou des parkings enherbés seront aménagés.

NOTICE EXPLICATIVE

• Pourquoi cette parcelle ? Une politique foncière sur le long terme

L'intégration d'une partie du très grand jardin, objet du dossier de DUP, au projet d'aménagement de la ville, s'inscrit dans un projet global, sur la durée, de redynamisation du centre-ville.

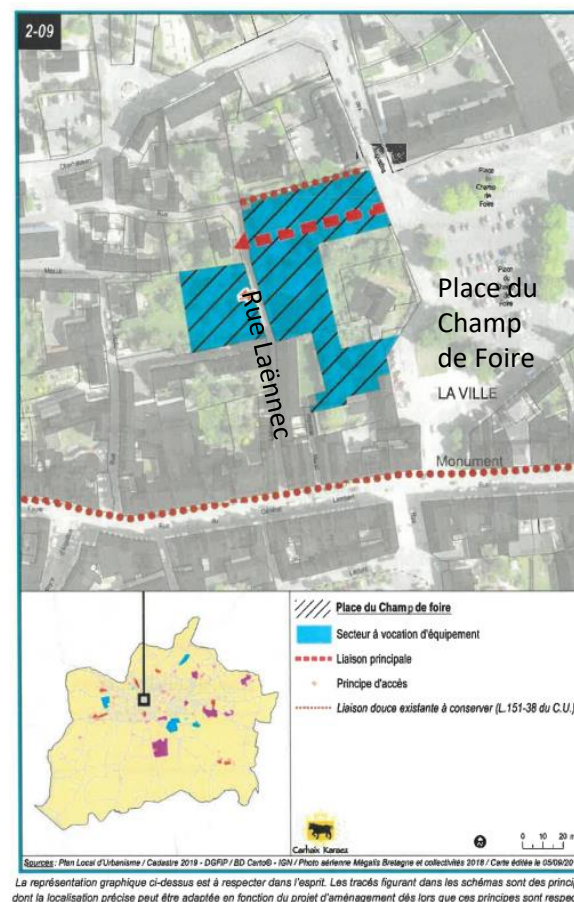
Il s'agit d'un projet mûri depuis des années par la collectivité. La politique foncière de la commune (achats de biens et mesures entreprises) sur ce secteur de la ville en témoigne :

La commune a effectivement inscrit dans son Plan Local de l'Urbanisme (approuvé le 21 octobre 2019), une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Equipements » sur une partie du jardin. Cela signifie que la collectivité destine ce secteur à un équipement public. Dans la fiche OAP du PLU, il est indiqué : « il s'agit en partie d'une opération de renouvellement urbain pour réhabiliter le secteur et mettre en place un projet organisé et fonctionnel mêlant espaces privatifs et publics ».

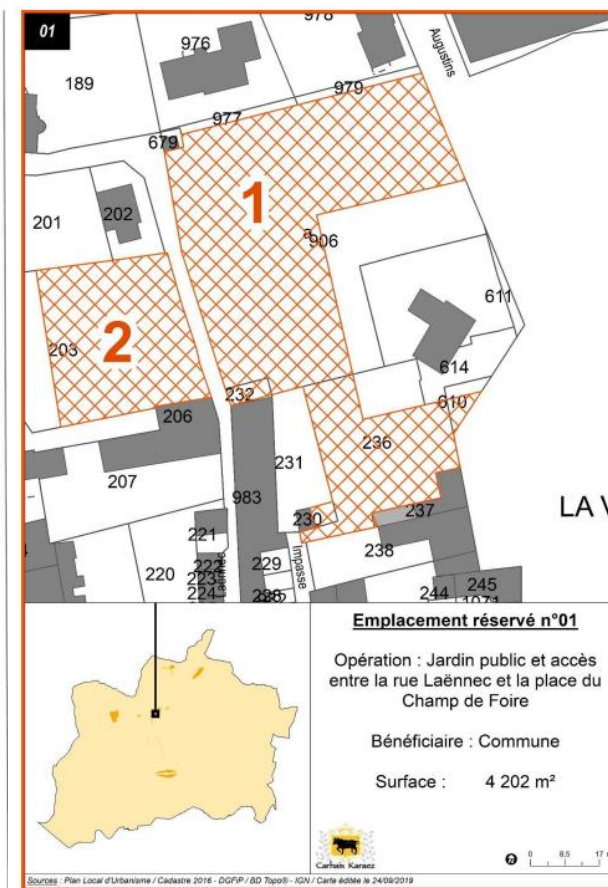
Un emplacement réservé n°1 « Jardin public et accès entre la rue Laënnec et la Place du Champ de Foire » sur ce même espace a été inscrit au PLU, pour la réalisation d'équipements publics de type parc.

Le PLU prévoit donc cette intégration depuis plusieurs années, afin de dynamiser ce secteur et de créer du lien entre le Champ de Foire, l'ancien couvent des Augustins et d'autres ruelles proches du centre.

Les documents suivants sont des extraits du PLU : OAP et emplacement réservé n°1
=>



OAP



Emplacement réservé n°1

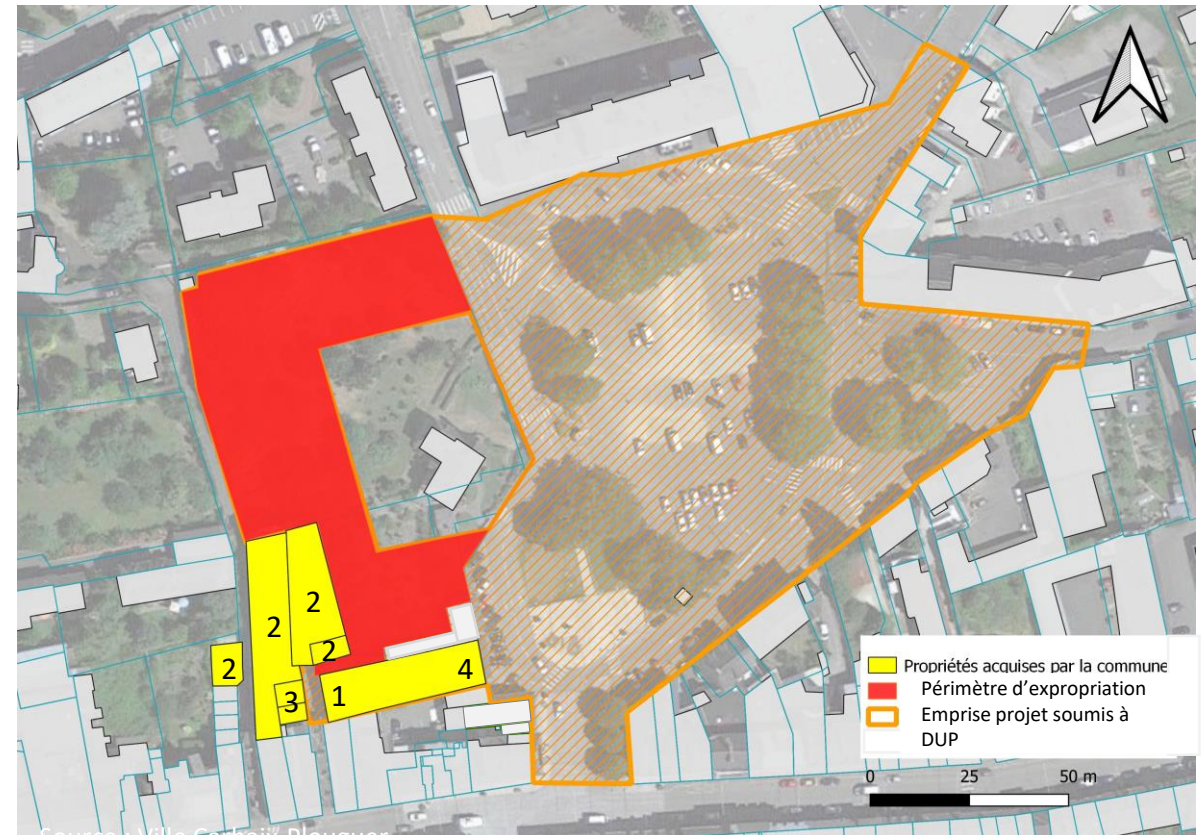
NOTICE EXPLICATIVE

D'autre part, la commune a racheté progressivement dans le secteur du centre-ville, et à proximité du grand jardin, des terrains et bâtiments en vue d'embellir les quartiers et de travailler à un projet d'aménagement global du centre-ville.

Ainsi, on peut lister les acquisitions suivantes :

- 1) Cession gratuite en 1990 du Porche des Augustins par Mme LE BORGNE à la commune de Carhaix (cf. délibération n°10 du 27/09/1990)
- 2) Acquisition en 2002 de la propriété Bosson cadastrée AN 221, et SCI LAENNEC cadastrée AN 227 (AN 983 aujourd'hui), AN 230 et AN 231 (cf. délibération n°12 du 20.12.2001)
- 3) Prémption en 2006 de deux maisons et d'un appentis cadastrée AN 228 et AN 229, situés Impasse Marat (cf. délibération n°13 du 09.10.2006). Une subvention avait été sollicitée auprès du conseil départemental pour racheter les bâtiments en ruine et participer ainsi à l'embellissement du quartier.
- 4) Acquisition en 2011 de la propriété Bournet cadastrée AN 238, située 3 Place de Champs de Foire (cf. délibération n°25 du 21.06.2011)

Ces acquisitions, progressives, démontrent bien la volonté de la commune de réaménager ce secteur en centralité. Le spacieux jardin objet du dossier de DUP, qui est au cœur de la centralité, et au cœur des projets, permettrait de créer un parc en centre-ville, de former un « tout » entre aménagement de la grande rue, le cinéma, des espaces verts... et cela en créant du liant, en ayant un projet d'ensemble, conséquent et cohérent.



NOTICE EXPLICATIVE

C – Utilité publique de l’opération

L’acquisition d’une partie du grand terrain dans l’assiette du projet est réellement d’utilité publique, car son aménagement participerait pleinement au projet global de redynamisation du centre-ville de Carhaix, qui, comme on l’a vu précédemment, souffre de vacance commerciale et résidentielle et d’une image assez minérale.

- **Nécessité de créer une nouvelle dynamique urbaine dans le cadre d’un projet de requalification globale du centre**

La commune a déjà entrepris des travaux en réaménageant l’entrée de ville près de l’hôpital et du centre d’interprétation archéologique Vorgium.

Elle veut poursuivre par le réaménagement de la Place de la Mairie, la Place de l’Aiguillon et la rue Brizeux, qui sont le centre historique médiéval de la ville. Les travaux se poursuivront ensuite par le réaménagement de la Grande Rue, par tranche.



Le sens de circulation sera modifié, afin de réorganiser les flux avec l’instauration de sens uniques, et un meilleur partage de la voie, entre piétons, cyclistes et véhicules motorisés... Cela devrait favoriser la création d’une véritable « ambiance » de centre-ville et la venue de piétons, visiteurs, touristes.

Le projet d’un véritable et vaste parc et d’un complexe cinématographique participeraient pleinement à ces objectifs, en ramenant des flux en centralité, et en apportant davantage de verdure et d’espaces piétons apaisés, et pour créer du lien.

De plus, le cinéma actuel est aujourd’hui excentré du centre-ville. Le replacer dans la centralité y amènera davantage de flux et le rendra accessible par des moyens de mobilité douce. Cette opération répondra également aux objectifs de densification et d’optimisation des espaces qui sont les nôtres aujourd’hui.

NOTICE EXPLICATIVE

- **Le moyen de mettre en valeur du patrimoine communal méconnu**

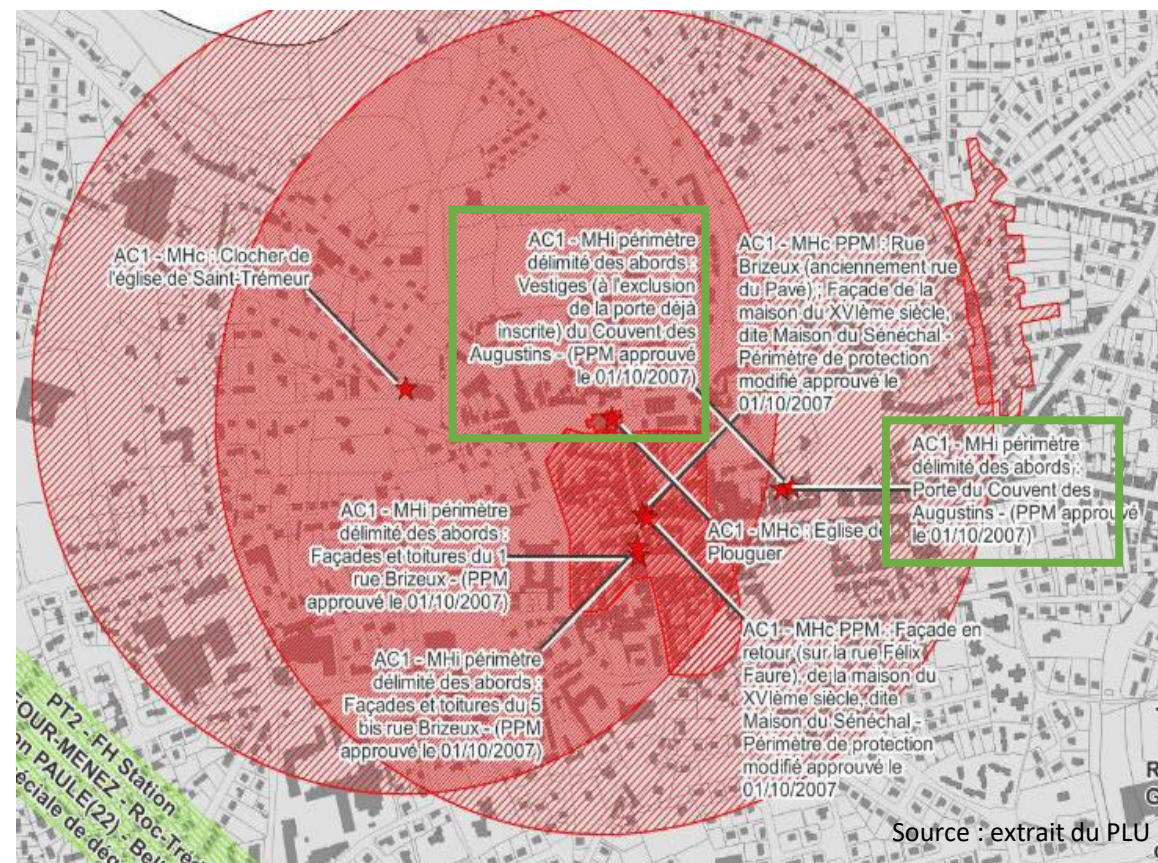
La ville a racheté l'ancien couvent des Augustins, un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques.

Ce monument est situé dans un espace enclavé, au fond de l'Impasse Marat, et assez peu connu des Carhaisiens. Peu visible dans son impasse, l'aménagement d'un parc permettra de replacer le porche au cœur du centre-ville et de le placer sur un itinéraire de balade et de passage.

Ci-dessous, une photo de l'entrée de l'Impasse Marat, qui invite peu à la découverte du porche :

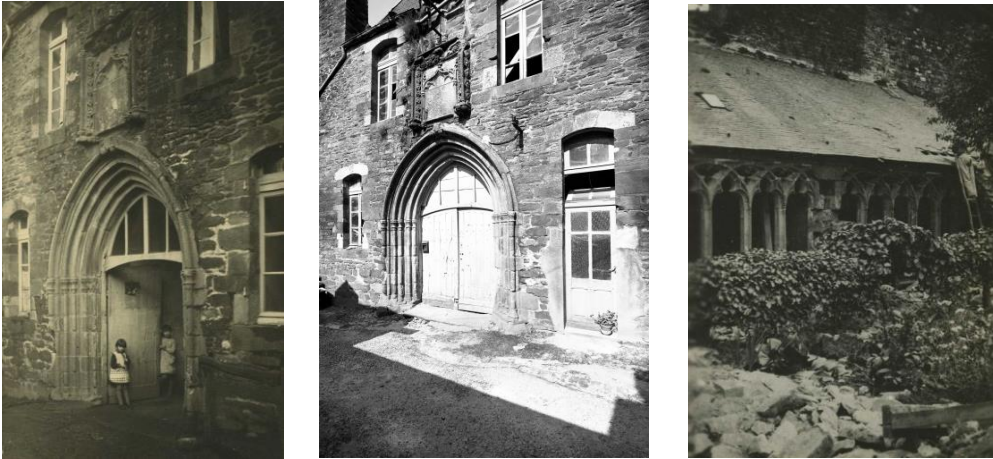


Le couvent a pourtant tout intérêt à être valorisé. La porte est en effet inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1931. Le reste des vestiges est inscrit depuis 1988.



NOTICE EXPLICATIVE

Photographies anciennes du couvent et du porche (propriété du Ministère de la Culture, obtenues sur le site de recherche Mérimée) :



Photographies du porche au 01/12/2022 (photo de la Ville) :



Le projet d'aménagement paysager du parc englobe l'ancien couvent et prévoit la création de cheminements doux passant par le porche (cf. espace entouré en rouge sur le plan suivant). Celui-ci, ainsi que le reste des vestiges, sera ainsi mis en valeur, à nouveau dévoilé à la vue et à la connaissance du public. Ce patrimoine historique « reprendra vie » en sortant de son enclave et sera relié aux différents réaménagements du centre-ville de Carhaix.



NOTICE EXPLICATIVE

Outre le couvent, vestiges - probablement - des années 1370, Carhaix regorge de richesses archéologiques... La ville fut en effet un chef-lieu de la cité des Osismes, une ville antique de premier plan.

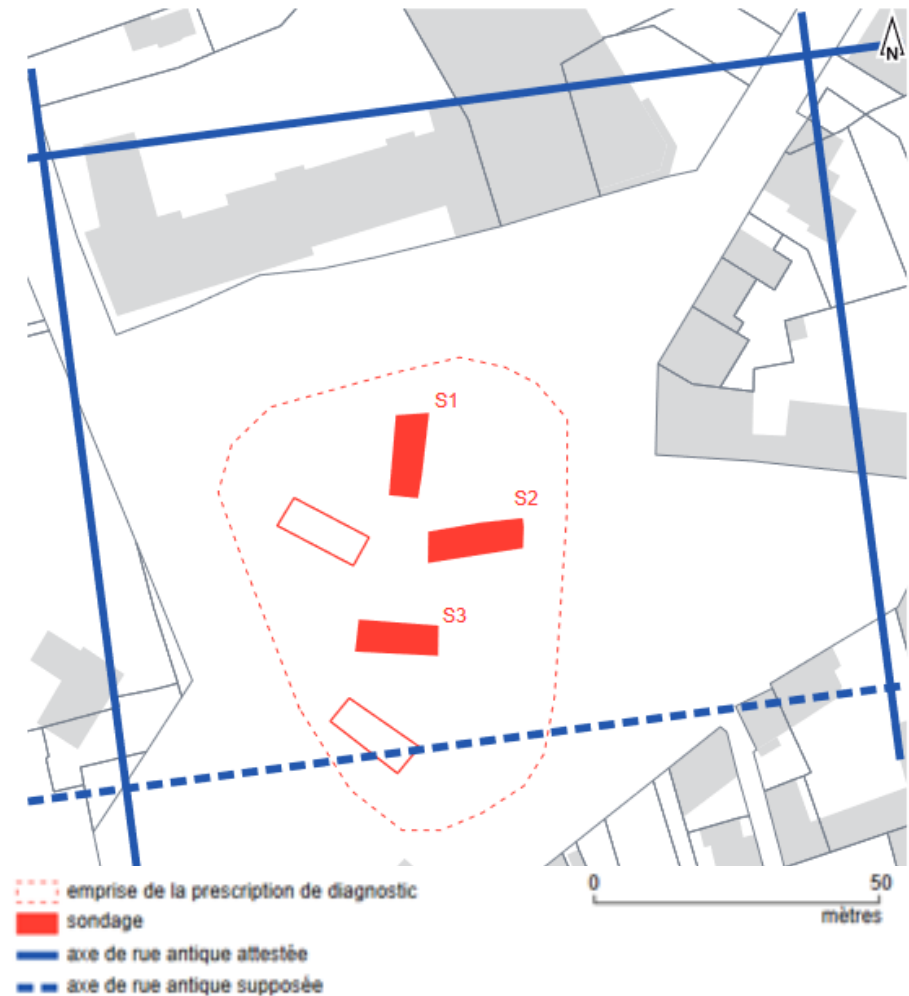
De nombreux diagnostics et fouilles archéologiques ont été menés sur plusieurs décennies, et ont permis de découvrir un quadrillage de rues de la cité antique et d'autres vestiges gallo-romains.

Notamment, un diagnostic a été mené partiellement en 2004, puis en 2019, sur la Place du Champ de Foire, laissant apparaître une imposante structure en gradins dans la partie Sud de la Place et une hypothétique rue dans le Sud de la Place, qui irait jusqu'à l'actuel hôtel Noz Vad, boulevard de la République. Trois autres rues ont été attestées autour de la Place, grâce à la découverte de tronçons (cf. plan ci-après).

La structure en gradins a tout particulièrement retenue l'attention. Cette découverte ainsi que des écrits relatifs à des fouilles réalisées dans les siècles passés, laissent à penser qu'il s'agissait d'un édifice de fonction publique assez monumental.

Il est tout à fait dans l'intérêt de la Ville de Carhaix, d'aller plus loin dans les recherches entreprises et de mettre en valeur ce patrimoine archéologique et historique. L'aménagement du parc pourra contenir, selon ce que les fouilles permettront de mettre en exergue, des éléments archéologiques, comme cela a pu se faire dans des villes souhaitant valoriser leur patrimoine en utilisant, par exemple, des planchers de verre.

On notera les exemples de la ville d'Aix qui envisageait de valoriser les restes d'un ancien Palais Comtal du XVIème siècle en installant des vitres sur la place, ou encore Valence, où un musée archéologique a posé une dalle transparente de 300m² pour laisser la possibilité de découvrir des fondations romaines, ou enfin Montréal qui a inauguré un musée comprenant un plancher de verre pour rendre visible des fondations de la naissance d'une ville, etc.



NOTICE EXPLICATIVE

Carhaix a tout intérêt à s'inspirer de ces projets innovants afin de ne pas enfouir ses vestiges, mais au contraire, afin de les valoriser, au sein d'un parc arboré en centralité.

Sur la photo ci-dessous, la structure maçonnée en gradins mis à jour en 2004.

Photo de Gaëtan Le Cloirec.



Exemple de plancher de verre à Montréal :



Photo : Techniverre

Exemple de projet de plaques vitrées à Aix :

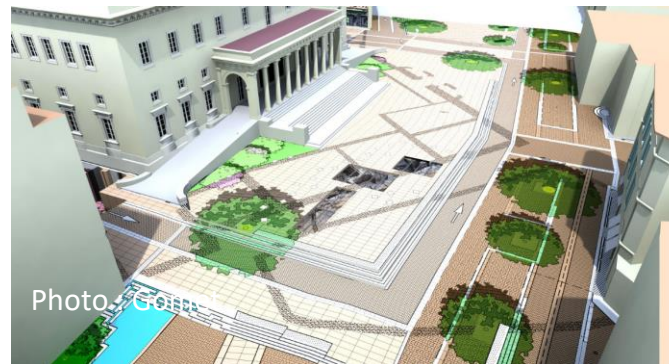


Photo : G&G

NOTICE EXPLICATIVE

- **La nécessité d'un parc végétalisé en centralité**

Plusieurs études démontrent que les Français souhaitent davantage de parcs et jardins en ville. La crise sanitaire n'a fait que renforcer le désir des habitants, notamment des secteurs urbains, de profiter d'espaces végétalisés.

L'amélioration de la qualité de vie qu'apportent ces espaces est effectivement indéniable. Il est démontré qu'ils sont sources de bien-être physique et moral, pour les habitants et participent au « bien-vivre » sur un territoire.

Ce sont aussi des lieux de détente et de loisirs, souvent vecteurs de liens sociaux.

Et cela va sans dire des vertus incontestables de la végétation face aux enjeux climatiques... En effet, la végétalisation des secteurs urbains est l'un des leviers de l'adaptation des territoires au changement climatique, en favorisant la limitation de la surchauffe urbaine notamment en période de canicule, et la limitation de la pollution.

On assiste ainsi au « reverdissement » de villes, via la végétalisation des façades et des toitures, la création de fermes urbaines, de parcs arborés, de jardins partagés, etc.

La commune de Carhaix n'échappe pas à ces aspirations et besoins.

En effet, le centre-ville de Carhaix a, à ce jour, un caractère plutôt « routier » avec une rue principale passante, où la voiture a une place importante, à la fois dans l'espace et visuellement. Afin de donner une ambiance plus apaisée et attrayante, il serait donc judicieux d'intégrer dans le centre des espaces verts pour un centre plus « aéré » et moins minéral.

Des aménagements vont être entrepris prochainement dans ce sens, et la création d'un parc ouvert en centralité y participerait pleinement.

Les photos suivantes donnent un aperçu de l'ambiance du centre-ville.



NOTICE EXPLICATIVE

Ce besoin d'espaces verts apparaît d'autant plus que la Ville ne dispose que de peu de jardins publics en centralité.

Les espaces verts suivants ont été répertoriés :

La Place du Champ de Foire, dont on a déjà parlé : cet espace vert existant en centralité est en réalité davantage une placette entourée de rues et parkings, qu'un véritable espace de verdure. Cependant, ce lieu semble apprécié, car souvent occupé par la population, ou lors du marché hebdomadaire ou encore pendant la période de Noël pour y placer la patinoire.

Rue de Bazeilles, parc des Osismes : cet espace aménagé qui évoque l'antiquité gallo-romaine, est assez peu fréquenté par les Carhaisiens car légèrement excentré de la centralité.

Le Square Anatole Le Braz, situé Rue de Brest est assez peu fréquenté également, n'étant pas sur un lieu de passage piéton et légèrement excentré.

Le parc du Château Rouge, situé rue des Martyrs est l'espace vert le plus important en centralité avec une aire de jeux.

Un autre parc existe à proximité du centre-ville, à l'arrière de la maison France Service. Il est cependant peu fréquenté par les familles et représente davantage un lieu de passage qu'un espace de vie et de rencontres. Et cela, malgré les aménagements réalisés avec des bancs notamment.

Parmi les autres espaces de « nature aménagée » que l'on peut trouver à Carhaix, on peut compter la vallée de l'Hyères, mais qui est située hors de la partie urbanisée de la commune. Selon les publics, il faut nécessairement une voiture pour s'y rendre.

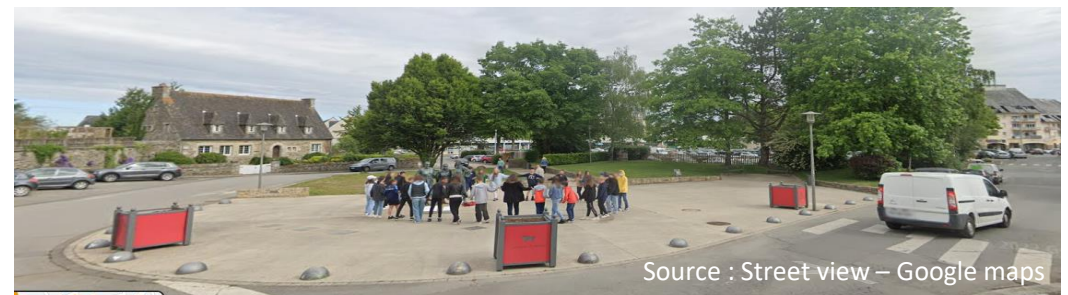
On peut répertorier également le parc de Kerampuilh, autre espace arboré de la commune, qui est pour sa part situé en périphérie du centre-ville.

Ces deux espaces sont excentrés de la centralité et n'invitent donc pas à flâner dans

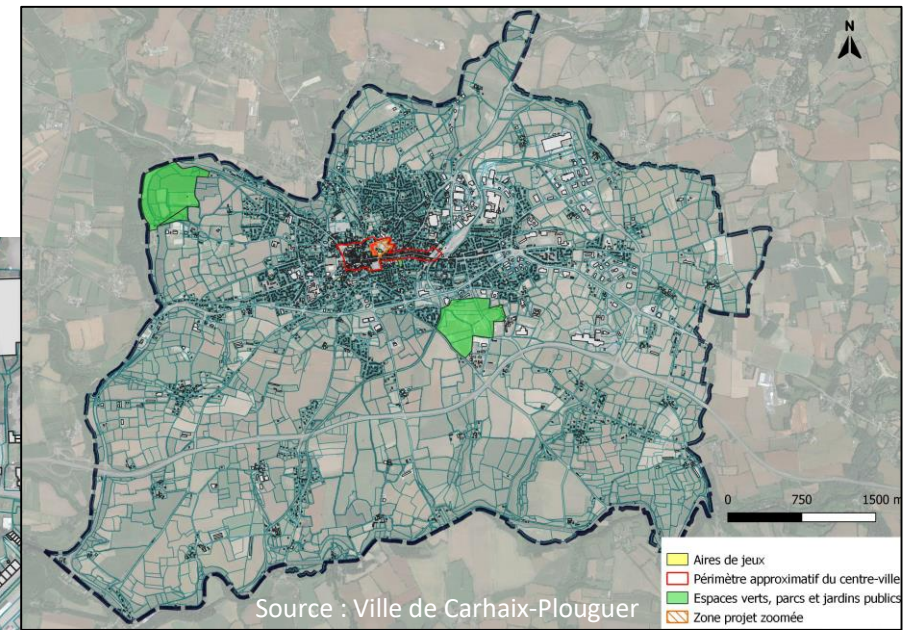
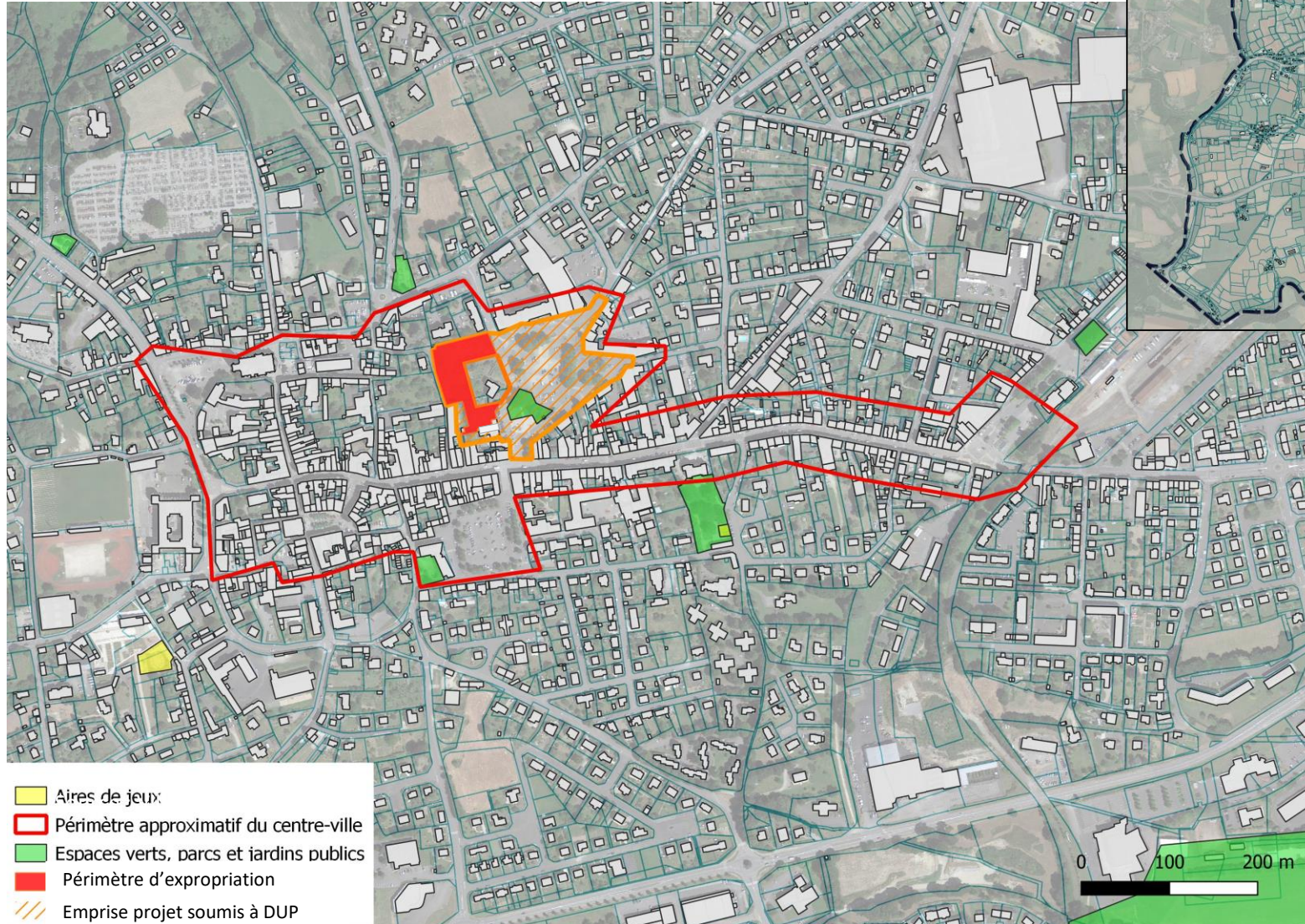
le centre-ville, où sont situés les commerces et les services.

Or l'objectif est bien de faire revenir les flux en centralité, de rendre celle-ci attractive... Et cela passe notamment par la création d'espaces végétalisés en secteur urbanisé, là où se concentrent les fonctions urbaines, pour y créer des lieux de convivialité, y apporter de la nature, améliorer le cadre aujourd'hui plutôt « minéral »...

La carte suivante répertorie les parcs, squares et aires de jeux à proximité du centre-ville, et laisse apparaître le peu d'offres et la nécessité d'en créer.



NOTICE EXPLICATIVE



Sur les cartes, sont représentés les espaces verts aménagés par la commune. Cela laisse apparaître le peu d'offres en la matière.



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le **parc** qui entourera le cinéma s'étendra à la fois sur l'actuelle Place du Champ de Foire, réaménagée, et dans une partie des jardins de M. Quénéa.

L'objectif est de créer un vaste parc en centre-ville, qui jouxte le cinéma.

Ce parc comprendra des poches de stationnement en périphérie, nécessaires à l'accès aux équipements, commerces et habitations situés à proximité. Celles-ci seront aménagées avec une part de places fixes, et une part de places « réversibles », dont le revêtement au sol et l'emplacement permettront d'en faire d'autres usages que le seul usage de parking. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées. Ainsi, sont envisagées 140 places fixes et 27 places occasionnelles (c'est-à-dire réversibles). 14 places à l'Ouest sont également prévues.

Selon les résultats des fouilles qui seront réalisées et les possibilités techniques, il est envisagé des aménagements permettant de valoriser et porter à découvrir le patrimoine archéologique de la commune : plancher de verre, reconstitution de vestiges, etc. Cet aspect du parc s'inscrit dans le projet politique de mise en valeur du patrimoine, engagé notamment avec la création de Vorgium, la restauration de la maison du Sénéchal, etc. Les résultats des fouilles, lorsqu'elles auront été localisées et réalisées, permettront de détailler plus précisément leur mise en valeur éventuelle dans l'aménagement du parc.

Au centre du parc, un théâtre de verdure sera créé. Des cheminements doux seront aménagés afin de permettre aux piétons et cyclistes de circuler de manière apaisée, dans un cadre paysagé de qualité, et afin de faire le lien avec d'autres ruelles adjacentes et le reste du centre-ville (grâce notamment à l'ouverture du porche de l'ancien Couvent).

Un aire de jeux pour enfants sera installé, ainsi que du mobilier urbain, facilitant les rencontres et lieux d'échanges. L'ensemble du parc sera arboré et végétalisé.

Le parc accueillera le marché hebdomadaire du samedi, qui sera réorganisé, de manière à créer une balade au sein du parc.



Plan d'étude – hypothèse privilégiée d'implantation du cinéma, sous réserve des résultats de fouilles archéologiques

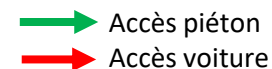
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Il est prévu que le marché s'organise au sein du parc, dans les allées piétonnes et sur certaines poches de parking réversibles (cf. schéma ci-dessous).

L'accès en véhicule à la propriété de M. Quénéa sera assuré tous les jours de la semaine. Le propriétaire conservera ses 3 accès : deux portails et un portillon. Le revêtement du sol et la largeur de la voie qui longera son terrain côté Est seront adaptés au passage de véhicules motorisés. Ainsi, le propriétaire pourra accéder avec sa voiture aux entrées de sa propriété.



Projet d'organisation du marché, avec les stands en mauve



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le **cinéma** se veut, au-delà de sa vocation de programmation culturelle, être un nouveau lieu de vie, aux multiples usages, qui favorise les relations intergénérationnelles, consolide le tissu associatif local, renforce l'attractivité du centre-ville de Carhaix.

Le bâtiment du cinéma comprendra un hall permettra d'accueillir le public, avec la billetterie, une cafétéria/confiserie et un espace d'animation. Il pourra également servir de lieu d'exposition et de détente.

Le cinéma comprendra plusieurs salles de projections. Des espaces techniques et administratifs, ainsi que des sanitaires seront bien évidemment aménagés.

Sur le plan de la structuration du cinéma et de son architecture, celui-ci sera intégré dans le contexte bâti environnant, afin d'en maîtriser du mieux possible les impacts, particulièrement l'impact visuel.

Il est envisagé d'éclairer l'espace en soirée afin de faire vivre la place à la nuit tombée. À noter que l'éclairage sera limité et aménagé de manière à être tourné vers le parc et non vers les habitations voisines, ce qui limitera tout nuisance visuelle pour les riverains. D'autre part, les lumières devraient être éteintes à la même heure que l'éclairage public.

Un acousticien a travaillé sur le projet de cinéma et toutes éventuelles nuisances sonores pour l'environnement proche du cinéma seront évitées. Ainsi, les complexes de parois seront conçus de manière à isoler le bâtiment et à ce que le son des productions ne soit pas entendu à l'extérieur.



APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

APPRECIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Les coûts PREVISIONNELS d'investissement pour le projet global d'aménagement sont les suivants :

- Coût d'aménagement du parc arboré
- Coût d'aménagement de la place du champ de Foire
- Coût de construction du cinéma ou réhabilitation d'un bâtiment existant

AMENAGEMENTS JARDINS	MONTANTS HT
Acquisition du terrain (33 € x 4160 m2 environ)	137 280 €
Travaux préparatoires - terrassements	24 460 €
Total Voirie	101 255 €
Total Eaux pluviales	1 110 €
Total dévoiement des réseaux et éclairages	0 €
Totale espaces verts – mobiliers – aire de jeux	283 280 €
Montant prévisionnel Total HT	547 385 €

AMENAGEMENT DU CHAMP DE FOIRE	MONTANTS HT
Total travaux préparatoires – terrassements	349 850 €
Total Voirie	906 860 €
Total Eaux pluviales	57 910 €
Total dévoiement des réseaux et éclairages	105 800 €
Totale espaces verts – mobiliers – aire de jeux	274 650 €
Montant prévisionnel Total HT	1 695 070 €

CONSTRUCTION DU CINEMA	MONTANTS HT
Terrassement – gros œuvre	670 500 €
Parement de façades	240 700 €
Charpente bois	160 600 €
Couverture étanchéité	147 100 €
Menuiseries extérieures – serrurerie	94 900 €
Menuiseries intérieures	119 500 €
Cloisons – doublages	208 400 €
Plafonds suspendus	172 600 €
Revêtement de sol – faïences	53 300 €
Peinture – revêtements muraux	29 100 €
Electricité courants forts et faibles	198 000 €
Chauffage – ventilation – plomberie	402 300 €
Equipements scénographique – cinéma	409 100 €
Fauteuils de cinéma	69 900 €
Ascenseur	21 000 €
Fouilles archéologiques	Montant non défini
Montant prévisionnel Total HT	2 997 000 €

SOMME TOTAL DES TRAVAUX - INVESTISSEMENT	MONTANTS HT
Total des sommes présentées ci-dessus	5 239 455 €

APPRECIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Les coûts PREVISIONNELS de fonctionnement pour le projet du cinéma dépendent de l'option choisie parmi deux options proposées dans le cadre d'une étude de marché cinématographique à Carhaix.

- Option 1 : maintenir l'organisation actuelle du cinéma, c'est-à-dire 1,14 ETP représentant 40 heures hebdomadaires de travail sur le poste d'opérateur projectionniste polyvalent, avec l'appui d'une quarantaine de bénévoles assurant les tâches d'accueil et de tenue de caisse.
Cette option représente un coût de 36 300 € de masse salariale environ.

- Option 2 : professionnaliser davantage l'activité par le recrutement de 2,4 ETP supplémentaires afin d'arriver à une équipe professionnelle de 3,5 ETP salariés :
- 1 directeur chargé de la programmation
- 2,5 agents polyvalents (communication, accueil-caisse, cabine)
Cette option représente un coût de 96 200 € de masse salariale environ.

Dans les coûts de fonctionnement, viendront également s'ajouter les achats de marchandises, de matières et fournitures (stockées et non stockées), de services extérieurs, taxes, impôts, etc.

Des recettes seront perçues par les entrées et les recettes confiserie-bar.

Une étude de marché cinématographique avait permis d'estimer, de manière prévisionnelle, les coûts de fonctionnement d'une nouvelle structure de cinéma, selon les deux options présentées précédemment.

Ces deux simulations sont présentées en pages suivantes.

SCÉNARIO 1 : Maintien de la structure RH actuelle, soit 1,2 ETP

COMPTES DE RÉSULTAT PRÉVISIONNELS EN EUROS			Amis 2 Amis 3 Amis 4			
	Exercice 2016	coeff	Amis 1 décaissage	Amis 2 montée en charge	Amis 3 régime de croisière	Amis 4 exceptionnelle
Nombre de salles			68 000	72 000	75 000	77 000
entrées annuelles payantes	28 388		53	53	53	53
Nombre de semaines hebdomadaires par salle	17		17	17	17	17
Nombre de copies films	259		260	260	260	260
Entrées hebdomadaires	536		1 283	1 358	1 415	1 453
Pris moyen TTC	5,20 €		5,50 €	5,55 €	5,60 €	5,65 €
			5,7%	0,9%	0,9%	0,6%
Recette moyenne confiserie par spectateur (HT)	0,47 €		0,70 €	0,71 €	0,73 €	0,72 €
Recette moyenne publicité écrans (HT)	-		0,1800 €	0,1822 €	0,1843 €	0,1843 €
Recette Guichet moyenne hebdomadaire (TTC)	2 787 €		7 057 €	7 540 €	7 925 €	8 136 €
Recette Guichet TTC (RG)	147 708 €		374 000 €	399 600 €	420 000 €	431 200 €
TVA	147 708 €		354 502 €	378 768 €	398 104 €	408 720 €
- TSA	16 925 €	11,46%	40 093 €	42 837 €	45 024 €	46 225 €
Recette Nette Films (RN)	130 783 €		314 410 €	338 931 €	353 080 €	362 496 €
- location films distributeurs (maxi : -49% - 1,21% SACEM distributeur)	62 475 €	47,77%	147 772 €	157 887 €	165 948 €	170 373 €
- cotisation CNC et SACEM-SACD	502 €	0,384%	5 455 €	5 828 €	6 126 €	6 289 €
- redevance programmation CineDiffusion	4 965 €	3,80%	11 948 €	12 765 €	13 417 €	13 775 €
Part Nette Exploitant (1)	62 841 €		149 235 €	159 449 €	167 906 €	172 859 €
+ recette HT ventes confiseries-boissons	13 286 €		47 600 €	51 120 €	54 000 €	55 440 €
+ recette HT ventes affiches	88 €	0,003 €	680 €	720 €	750 €	770 €
+ recette nette retransmission de spectacles audiovisuels "hors films"			-	-	-	-
+ recettes publicitaires écrans (rép. géographique et locale)			12 240 €	13 116 €	13 826 €	14 195 €
+ recettes publicitaires sur programmes		1,2%	1 000 €	1 012 €	1 024 €	1 036 €
+ prestations recettes cartes abonnement périmées		1,2%	3 000 €	3 036 €	3 072 €	3 109 €
+ autres activités Vieilles Charrues	459 €	1,2%	1 492 €	1 594 €	1 676 €	1 721 €
+ autres activités Godi du Doc	191 €	1,2%	918 €	929 €	940 €	952 €
+ autres activités Westweb Festival	2 700 €	1,2%	382 €	387 €	391 €	396 €
+ autres activités diverses	152 €	1,2%	5 400 €	5 465 €	5 530 €	5 597 €
+ prestations techniques	400 €	1,2%	304 €	308 €	311 €	315 €
+ autres produits annexes	17 258 €		800 €	810 €	819 €	829 €
Total Recettes annexes (2)			73 817 €	78 496 €	82 341 €	84 360 €
+ subvention Conseil Régional	7 650 €		-	-	-	-
+ subvention Conseil Départemental	1 200 €		7 650 €	7 650 €	7 650 €	7 650 €
+ subvention Mairie	1 200 €		1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €
+ subvention CNC (Art et Essai)	9 000 €	44% sAÉ	9 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €
+ subventions diverses	700 €		700 €	700 €	700 €	700 €
+ reversement Orange Cinéma Siria (Canal Plus en 2015)	297 €		297 €	297 €	297 €	297 €
Total subventions d'exploitation (3)	18 847 €		18 847 €	25 847 €	25 847 €	25 847 €
MARGE BRUTE (1+2+3)	98 946 €		241 898 €	263 792 €	275 773 €	282 265 €
- achat confiseries, boissons	5 618 €	42,8%	19 040 €	20 448 €	21 600 €	22 116 €
- variations de stock	6 184 €	0,2%	19 040 €	20 448 €	21 600 €	22 176 €
- fournitures consommables (produits d'entretien...)	213 €		629 €	672 €	706 €	725 €
- fournitures consommables (recharges nationales et locale)	-138 €		-	-	-	-
- fournitures pour les salles	729 €	0,6%	1 886 €	2 016 €	2 118 €	2 175 €
- achat matériel et travaux publicitaires (affiches...)	1 527 €	5,89 €	2 600 €	2 631 €	2 663 €	2 695 €
Total achats matériels et fournitures	2 331 €		5 115 €	5 319 €	5 487 €	5 595 €
- combustibles (chauffage)			10 812 €	10 942 €	11 073 €	11 206 €
- fournitures non stockable (eau, énergie)	3 702 €		4 500 €	4 554 €	4 609 €	4 664 €
- fournitures d'entretien et de petit outillage	670 €	0,02 €	1 360 €	1 376 €	1 393 €	1 410 €
- fournitures administratives (billets, papier...)	917 €		1 000 €	1 012 €	1 024 €	1 036 €
- autres matériels et fournitures de bureau (reprographie)	5 290 €		17 672 €	17 884 €	18 099 €	18 316 €
Total achats non stockés de mat. et fourn.			8 000 €	8 096 €	8 193 €	8 291 €
- sous-traitance nettoyage	5 933 €		-	-	-	-
- locations immobilières (ou redevance DSP-affermage)	957 €		1 000 €	1 012 €	1 024 €	1 036 €
- location mobilière	630 €		-	-	-	-
- charges locatives et de copropriété	630 €		-	-	-	-
- entretien & réparations / biens immobiliers	6 752 €		8 100 €	8 197 €	8 296 €	8 395 €
- primes d'assurance	4 017 €		6 000 €	6 072 €	6 145 €	6 219 €
- décaissement (périodiques, ouvrages...)	192 €		500 €	506 €	512 €	518 €
- frais d'animation (Ciné Guéler, Salon Bio, Halloween, Nuit du Court, Goût de la Ville)	3 481 €		3 500 €	3 542 €	3 583 €	3 628 €
Total achats services extérieurs	21 962 €		27 100 €	27 425 €	27 754 €	28 087 €
- rémunération d'intermédiaires et honoraires (comptable, CAC...)	3 157 €		8 000 €	8 096 €	8 193 €	8 291 €
- annonces presse et publicité	2 718 €		6 000 €	6 072 €	6 145 €	6 219 €
- catalogues imprimés (édition programme, billetterie, abonnements...)	3 948 €	3,29 €	200 €	202 €	205 €	207 €
- transports sur achat (disques durs + copies de matériels)	520 €		4 800 €	4 858 €	4 916 €	4 975 €
- frais de mission et déplacement	1 609 €		2 000 €	2 024 €	2 048 €	2 073 €
- frais de réception	760 €		2 000 €	2 024 €	2 048 €	2 073 €
- frais postaux	1 325 €	110 €	1 320 €	1 336 €	1 352 €	1 368 €
- frais téléphone / internet	1 842 €	154 €	1 920 €	1 943 €	1 966 €	1 991 €
- services bancaires et assimilés (terminal CB, frais tenue compte...)	49 552 €	70 €	840 €	850 €	860 €	871 €
- valorisation temps bénévolat	250 €		-	-	-	-
- sécurité bénévoles	1 763 €		250 €	253 €	256 €	259 €
- divers (AICAE, GNCR, cotisations syndicales, dons...)	68 280 €		1 800 €	1 822 €	1 843 €	1 866 €
Total achats autres services extérieurs			28 650 €	28 994 €	29 342 €	29 694 €
- contribution économique territoriale CET (ex-TP)	519 €		-	-	-	-
- taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE)	8 743 €	31,9%	27 500 €	27 830 €	28 164 €	28 502 €
- taxe d'apprentissage + part employeur à forfait ¹ profess. (AFDAS)	519 €	1,9%	8 800 €	8 906 €	9 012 €	9 121 €
- taxe foncière, CSG, CRDS		0,0%	-	-	-	-
- divers	36 152 €		36 300 €	36 736 €	37 176 €	37 623 €
CHARGES D'EXPLOITATION	140 639 €		134 515 €	137 868 €	140 534 €	142 578 €
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	-11 693 €		107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
- déduction aux amortissements et provisions	2 666 €		-	-	-	-
+ transferts charges et charges bénévolat valorisées	49 844 €		-	-	-	-
+ cotisations	450 €		-	-	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-11 222 €		107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
+ produits financiers	348 €		-	-	-	-
RÉSULTAT COURANT	-10 873 €		107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
+ produits exceptionnels (quote part subvention d'inv. vrée au résultat, VIP)	18 950 €		-	-	-	-
- charges exceptionnelles	8 077 €		-	-	-	-
- Immobilisation			-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	8 077 €		107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
+ report des ressources non-utilisées des exercices antérieurs			-	-	-	-
+ engagements à réaliser / ressources affectées	8 077 €		-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	166 887 €		407 073 €	440 273 €	461 268 €	472 702 €
CA total			107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
			-	-	-	-
			107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
			-	-	-	-
			107 383 €	125 924 €	135 244 €	139 686 €
			26,4%	28,6%	29,3%	29,6%
			407 073 €	440 273 €	461 268 €	472 702 €

Amis 2 Amis 3 Amis 4

SCÉNARIO 2 : Professionnalisation plus poussée de l'activité, soit 3,5 ETP

COMPTES DE RÉSULTAT PRÉVISIONNELS EN EUROS	Exercice 2016	coeff	Base de calcul prévisionnel	Evol./an	Année 1 décaissage	Année 2 mise en charge	Année 3 régime de croisière	Année 4 exceptionnel
Structure de salaires	1							
Entrées annuelles payantes	28 388				68 000	72 000	75 000	77 000
Nombre de semaines	53				53	53	53	53
Nombre de séances hebdomadaires par salle	17				idem 2016	idem 2016	idem 2016	idem 2016
Nombre de copies films	259				260	260	260	260
Entrées hebdomadaires	536				1 283	1 358	1 415	1 453
Prix moyen TTC	5,20 €				5,50 € 5,7%	5,55 € 0,9%	5,60 € 0,9%	5,60 € 0,9%
Recette moyenne confiserie par spectateur (HT)	0,47 €				0,70 € 1,4%	0,71 € 1,4%	0,72 € 1,4%	0,72 € 1,4%
Recette moyenne publicité écrans (HT)	2 287 €				0,18000 € 1,2%	0,1822 € 1,2%	0,1843 € 1,2%	0,1843 € 1,2%
Recette Guichet moyenne hebdomadaire (TTC)	147 708 €				374 000 €	399 600 €	420 000 €	431 200 €
- TVA	non assujéti							
Recette Guichet hors TVA	147 708 €				19 498 €	20 832 €	21 896 €	22 480 €
- TSA	16 925 €	11,46%			354 502 €	378 768 €	398 104 €	408 720 €
- location films distributeurs (mass -49% -1,21% SACEM (distributeur))	130 783 €		10,72%		40 093 €	42 837 €	45 024 €	46 225 €
- location films distributeurs (mass -49% -1,21% SACEM (distributeur))	62 425 €	47,77%	47,40% RN		314 410 €	335 931 €	353 080 €	362 496 €
- location CNC et SACEM-SACD	502 €	0,384%	1,735% RN		147 772 €	157 887 €	165 948 €	170 733 €
- redevance programmation Cinédiffusion	4 965 €	3,80%	3,80% RN		5 455 €	5 828 €	6 126 €	6 389 €
Part Nette Exploitant (1)	62 841 €				149 235 €	159 449 €	167 590 €	172 059 €
+ recette HT ventes confiseries-bonbons	13 268 €		selon ratio par spectateur		47 600 €	51 120 €	54 000 €	55 440 €
+ recette HT ventes affiches	88 €	0,003 €	objectif 0,01€/spectateur		680 €	720 €	750 €	770 €
+ recette nette retransmission de spectacles audiovisuels "hors films"					-	-	-	-
+ recettes publicitaires écrans (répés nationale et locale)			selon ratio par spectateur		12 240 €	13 116 €	13 826 €	14 195 €
+ recettes publicitaires sur programmes			bondeux site internet	1,2%	1 000 €	1 012 €	1 024 €	1 036 €
+ prestations de services (location salle aux assoc, entreprises...)			hypothèse	1,2%	3 000 €	3 036 €	3 072 €	3 109 €
+ réintégration recettes cartes abonnement périmées			1,0% RN	1,2%	1 492 €	1 594 €	1 676 €	1 721 €
+ autres activités Vieilles Charrues	459 €		x 2	1,2%	918 €	929 €	940 €	952 €
+ autres activités Goût du Duc	191 €		x 2	1,2%	382 €	387 €	391 €	396 €
+ autres activités W estweb Festival	2 700 €		x 2	1,2%	5 400 €	5 465 €	5 530 €	5 597 €
+ autres activités diverses	152 €		x 2	1,2%	304 €	308 €	311 €	315 €
+ prestations techniques	400 €		x 2	1,2%	800 €	810 €	819 €	829 €
+ autres produits annexes				1,2%	-	-	-	-
Total Recettes annexes (2)	17 258 €				73 817 €	78 496 €	82 341 €	84 360 €
+ subvention Conseil Régional					-	-	-	-
+ subvention Conseil Départemental	7 650 €		idem 2016		7 650 €	7 650 €	7 650 €	7 650 €
+ subvention Mairie	1 200 €		idem 2016		1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €
+ subvention CNC (Art et Essai)	9 000 €	44% sAE	35% séances sAE (advy en année 2)		9 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €
+ subventions diverses	700 €		idem 2016		700 €	700 €	700 €	700 €
+ versement Orange Cinéma Série (Canal Plus en 2015)	297 €		idem 2016		297 €	297 €	297 €	297 €
Total subventions d'exploitation (3)	98 946 €				18 847 €	25 847 €	27 577 €	28 847 €
MARGE BRUTE (1+2-3)	5 676 €	42,8%	40% recette HT (marge = 60%)		21 898 €	263 792 €	275 777 €	282 265 €
- achat confiseries, bonbons	428 €		non compté		19 040 €	20 448 €	21 600 €	22 176 €
- variations de stock								
- achats de marchandises (confiseries)	6 104 €				19 040 €	20 448 €	21 600 €	22 176 €
- fournitures consommables (produits d'entretien...)	213 €	0,2%	0,2% RN		629 €	672 €	706 €	725 €
- variations de stock fournitures consommables	-138 €		non compté		-	-	-	-
- fournitures pour les salles	729 €	0,6%	0,6% RN		1 886 €	2 016 €	2 118 €	2 175 €
- achat matériel et travaux publicitaires (affiches...)	1 527 €	5,89 €	10,00 €/film	1,2%	2 600 €	2 631 €	2 663 €	2 695 €
Total achats matières et fournitures	2 331 €				5 115 €	5 319 €	5 487 €	5 595 €
- combustibles (chauffage)								
- fournitures non stockable (eau, énergie)			4,00€/séance / salle	1,2%	10 812 €	10 942 €	11 073 €	11 206 €
- fournitures d'entretien et de petit outillage	3 702 €		inclu les dans combustibles		-	-	-	-
- fournitures administratives (billes, papier...)	670 €	0,02 €	1500 €/salle	1,2%	4 500 €	4 554 €	4 609 €	4 664 €
- autres matières et fournitures de bureau (reprographie)	917 €		0,02 EHT entrées	1,2%	1 360 €	1 376 €	1 393 €	1 410 €
- sous-traitance nettoyage	5 290 €		estimation	1,2%	1 000 €	1 012 €	1 024 €	1 036 €
- locations immobilières (ou redevance DSP-affermage)	5 933 €		estimation	1,2%	17 672 €	17 884 €	18 099 €	18 316 €
- location mobilière	957 €		estimation	1,2%	8 000 €	8 096 €	8 193 €	8 291 €
- charges locatives et de copropriété	650 €		non compté		-	-	-	-
- entretiens & réparations / biens immobilières	6 752 €		5000 exemplaires/3 semaines	1,2%	6 000 €	6 072 €	6 145 €	6 219 €
- entretiens & réparations / biens mobilières (projecteurs, caisse inform...)	4 017 €		estimation	1,2%	200 €	202 €	205 €	207 €
- primes d'assurance	192 €		estimation	1,2%	4 800 €	4 858 €	4 916 €	4 975 €
- documentation (périodiques, ouvrages...)	3 481 €		Sommements opérateurs démat 400 €/box	1,2%	520 €	526 €	532 €	539 €
- frais d'annulation (Ciné Goûter, Salon Bio, Halloween, Nuit du Court, Goût...)	3 157 €		estimation	1,2%	2 000 €	2 024 €	2 048 €	2 073 €
- rémunération d'intermédiaires et honoraires (comptable, CAC...)	2 718 €		idem 2016	1,2%	1 000 €	1 012 €	1 024 €	1 036 €
- annonces presse et publicité	948 €	329 €	non compté		-	-	-	-
- catalogues imprimés (édition programme, billetterie, abonnements...)	520 €		estimation	1,2%	8 100 €	8 197 €	8 296 €	8 395 €
- frais site internet	1 609 €		1500 €/cab num + 1600€/caisse + 2000	1,2%	6 000 €	6 072 €	6 145 €	6 219 €
- transports sur achat (disques durs + copies dématérialisées)	60 €		2000€/salle	1,2%	500 €	506 €	512 €	518 €
- transports affiches	60 €		estimation	1,2%	3 500 €	3 542 €	3 585 €	3 628 €
- frais de réception	1 325 €	110 €	idem 2016	1,2%	27 100 €	27 425 €	27 754 €	28 087 €
- frais de mission et déplacement	1 842 €	154 €	estimation pour 3 salles	1,2%	8 000 €	8 096 €	8 193 €	8 291 €
- frais téléphone / internet	837 €	70 €	non compté		-	-	-	-
- services bancaires et assimilés (terminal CB, frais tenue compte...)	250 €		estimation	1,2%	6 000 €	6 072 €	6 145 €	6 219 €
- valorisation temps bénévolat	49 552 €		5000 exemplaires/3 semaines	1,2%	200 €	202 €	205 €	207 €
- sécurité bénévoles	1 763 €		estimation	1,2%	4 800 €	4 858 €	4 916 €	4 975 €
- divers (AFCAE, GNCR, cotisations syndicales, dons...)	68 280 €		estimation	1,2%	520 €	526 €	532 €	539 €
Total achats autres services extérieurs	27 410 €		hypothèse excoération		-	-	-	-
- contribution économique territoriale CET (ex-TP)	8 743 €		non compté		-	-	-	-
- taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE)	519 €	1,9%	non compté		-	-	-	-
- taxe d'apprentissage + part employeur à format' professa. (AFDAS)			2% masse salariale brute		481 €	1 947 €	1 970 €	1 994 €
- taxe foncière, CSG/CRDS			non compté		-	-	-	-
- divers	519 €		estimation	1,2%	500 €	506 €	512 €	518 €
Impôts, taxes et versements assimilés	8 743 €		estimation	1,2%	981 €	2 453 €	2 483 €	2 512 €
- Salaires	27 410 €	1,14 ETP	3,5 ETP (estimation)	1,2%	96 200 €	97 354 €	98 523 €	99 705 €
- Charges	8 743 €	31,9%	32%	1,2%	30 784 €	31 153 €	31 527 €	31 906 €
+ CICE ou CIT5	36 152 €	0,0%	non compté		-	-	-	-
Salaires et charges sociales	140 639 €		non compté		126 984 €	128 508 €	130 050 €	131 611 €
CHARGES D'EXPLOITATION	140 639 €				225 542 €	231 030 €	234 814 €	237 990 €
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	-41 693 €				16 356 €	32 762 €	40 963 €	44 274 €
- dotation aux amortissements et provisions	17 157 €		non compté		-	-	-	-
- charges divers de gestion courante	2 666 €		non compté		-	-	-	-
+ transfert charges et charges bénévolat valorisées	49 844 €		non compté		-	-	-	-
+ cotisations	450 €		non compté		-	-	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-11 222 €				16 356 €	32 762 €	40 963 €	44 274 €
- produits financiers	348 €		non compté		-	-	-	-
- charges financières (intérêts d'emprunt)	-10 873 €		non compté		-	-	-	-
RÉSULTAT COURANT	18 950 €				16 356 €	32 762 €	40 963 €	44 274 €
- produits exceptionnels (quote part subvention d'inv. viree au résultat...)			non compté		-	-	-	-
- charges exceptionnelles			non compté		-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	8 077 €				16 356 €	32 762 €	40 963 €	44 274 €
+ report des ressources non-utilisées des exercices antérieurs			non compté		-	-	-	-
- engagements à réaliser / ressources affectées			non compté		-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	8 077 €				16 356 €	32 762 €	40 963 €	44 274 €
	160 887 €		Part du résultat		4 078 €	440 213 €	461 268 €	472 702 €
			CA total		4 078 €	440 213 €	461 268 €	472 702 €