

**PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE CONSTAT D'ABANDON MANIFESTE DE LA TOUR DE RILLÉ  
SISE 3 PLACE RAOUL II (PARCELLE CADASTREE SECTION AC N°195)**

**Désignation du bien concerné : la Tour de Rillé, sise sur une partie de la parcelle cadastrée section AC n°195, 3 place Raoul II, ayant pour propriétaire Madame Sylviane DUTREUIL, résidant 79 rue de Rillé 35300 FOUGERES.**

La parcelle cadastrée section AC n°195 constitue le terrain d'assiette d'un bâtiment à usage de commerce au rez-de-chaussée, d'une cour et de la Tour de Rillé (14<sup>ème</sup> siècle) inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et faisant partie des remparts de Fougères. La présente procédure, ainsi que le prévoit l'article L. 2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, porte uniquement sur l'emprise de la Tour de Rillé et non sur la totalité de la parcelle cadastrée AC n°195.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;

**Vu** l'information rapportée le 6 octobre 2010 par une voisine ayant constaté la chute, sur sa propriété, de pierres du parement de la tour de Rillé située sur la parcelle AC n°195 ;

**Vu** le rapport d'expertise contradictoire du 18 octobre 2010 de Monsieur Jacques ARGAUD, expert désigné par une Ordonnance du Tribunal administratif de Rennes du 11 octobre 2010, constatant l'état de péril imminent de la Tour de Rillé du fait de son défaut d'entretien et d'étanchéité, ainsi que d'un faux-aplomb global de l'immeuble ayant conduit à la chute de pierres sur la propriété voisine ;

**Vu** l'arrêté de péril imminent du 25 octobre 2010 prescrivant une mise en sécurité en urgence, dans un délai de deux (2) mois, consistant en trois points essentiels :

- Purger l'ensemble du mur circulaire de la végétation et autres pierres menaçant de chuter ;
- Protéger des intempéries l'ensemble de la tour par une toiture provisoire, soigneusement arrimée, en recouvrement de la tête de mur,
- Etayer la tour compte tenu du faux aplomb observé.

**Vu** l'étude de stabilité du mur d'enceinte en date du 4 avril 2014 réalisée par le bureau d'études ETSB constatant que la végétation parasite l'ouvrage et sa toiture, que des fissures sont présentes sur le mur d'enceinte, que les eaux de pluie ne sont pas ou sont très mal évacuées, entraînant des rétentions d'eau importantes, que le complexe d'étanchéité est défaillant au droit de la maçonnerie du mur d'enceinte et que ledit mur d'enceinte présente un dévers ;

**Vu** le constat d'huissier réalisé le 2 décembre 2021 et les photographies annexées audit constat, ces dernières permettant de constater la persistance de l'absence d'entretien de la tour, notamment l'existence de voies d'eau, la présence de trous et de pierres désolidarisées en partie haute de la tour, la présence de pierres menaçant de tomber, la présence de plusieurs arbres et plantes sur les murs de la tour, la présence de plusieurs lézardes sur les murs et la présence de plusieurs pierres tombées au pied de la tour ;

**Vu** la note technique établie le 18 janvier 2022, consécutivement à une visite sur site effectuée le 6 décembre 2021, par Madame Justine MORVAN, Responsable du Service Bâtiment à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement de la Ville de Fougères, concluant que l'état de dégradation avancé de la Tour de Rillé est symptomatique de l'absence totale d'entretien courant et de restauration depuis de nombreuses années et qu'aucune mesure conservatoire d'urgence n'a été mise en œuvre malgré les prescriptions inscrites à l'arrêté de péril du 25 octobre 2010 ;

**Considérant** que la Tour de Rillé concernée par la présente procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste n'a pas d'occupant à titre habituel et n'est manifestement plus entretenue, que cette dernière a pour terrain d'assiette une partie de la parcelle cadastrée section AC n°195 et que cette parcelle est située à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Commune ;

## CONSTAT

**Considérant** qu'il y a lieu de constater, s'agissant de la Tour de Rillé, ainsi que le confirment les documents susvisés et annexés au procès-verbal, que :

- de nombreuses lézardes et fissures entraînent d'importantes voies d'eau à l'intérieur de la Tour de Rillé, lesquelles traduisent un défaut d'étanchéité et un déficit d'entretien causant la chute de pierres ;
- la tour est affectée d'un important faux-aplomb ;
- d'importantes voies d'eau affectent la structure de la tour, notamment du fait de l'absence d'évacuation des eaux de pluie en toiture ;
- une végétation importante est présente sur la structure de la tour et favorise les voies d'eau ;
- des pierres issues de la maçonnerie de la tour sont désolidarisées et chutent sur la propriété voisine.

**Au vu de ces constatations**, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste de la Tour de Rillé dont l'emprise est située sur une partie de la parcelle cadastrée section AC n°195 :

- Purger l'ensemble du mur circulaire et la toiture de la tour de toutes végétations et autres pierres menaçant de chuter ;
- Protéger des intempéries l'ensemble de la tour par une toiture provisoire soigneusement arrimée, en recouvrement de la tête de mur ;
- Etayer la tour compte-tenu du faux-aplomb observé et procéder à une vérification de la nature du sol d'assise du mur d'enceinte ;
- Assurer le rejointement des maçonneries pour toutes les zones dégradées ou défraîchies ;
- Procéder à la réfection totale de l'étanchéité de la toiture/terrasse et à la réalisation d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;
- Réparer les fissures par injection de coulis de chaux avec remaniage éventuel des maçonneries en façade.

En application de l'article L 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché en Mairie et sur les lieux pendant trois (3) mois, sera publié sur le site de la Commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux : Ouest-France et la Chronique Républicaine.
- En outre, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié au propriétaire, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Cette notification reproduira intégralement les termes des articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelés ci-dessous :

### Article L2243-1

*Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.*

*La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.*

### Article L2243-1-1

*Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.*

#### Article L2243-2

*Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.*

*Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.*

#### Article L2243-3

*A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.*

*La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.*

*La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.*

*Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.*

#### Article L2243-4

*L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.*

*Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.*

*Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.*

*Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :*

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal,

Fait à Fougères, le 22 FEV. 2022  
Le Maire de Fougères

Louis FELVRIER



ANNEXES :

1 - Rapport d'expertise contradictoire du 18 octobre 2010 de Monsieur Jacques ARGAUD ;

2 - Arrêté de péril imminent du 25 octobre 2010 ;

3 - Etude de stabilité du mur d'enceinte du 4 avril 2014 réalisée par le bureau d'études ETSB ;

4 - Constat d'huissier du décembre 2021 ;

5 - Note technique établie le 18 janvier 2022, consécutivement à une visite sur site effectuée le 6 décembre 2021, par Madame Justine MORVAN, Responsable du Service Bâtiment à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement de la Ville de Fougères