

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2022

(ordre du jour du 17 juin 2022)

DECLARATION D'EMPRISE DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE - 3 PLACE RAOUL II - POURSUITE DE LA PROCEDURE

Monsieur BESSON présente au conseil municipal le rapport suivant :

La procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste a été engagée, sur le fondement des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, en vue de faire cesser l'état d'abandon de la Tour de Rillé située 3, Place Raoul II à Fougères.

Aux termes de l'article L. 2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, « 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 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^{ème} siècle) inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et faisant partie des remparts de Fougères.

Ainsi que le prévoit l'article L. 2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste porte uniquement sur l'emprise de la Tour de Rillé et non sur la totalité de la parcelle cadastrée AC n°195.

La Tour de Rillé est située au cœur de l'agglomération et du centre historique, à proximité immédiate du Château. Elle ne fait plus l'objet d'entretien depuis de nombreuses années et présente, en sus de son état d'abandon, un risque pour la sécurité publique. Pour la parfaite information du Conseil, il sera rappelé que la procédure a été engagée à la suite du signalement par une voisine de la chute, sur sa propriété, de pierres du parement de la Tour de Rillé située sur la parcelle AC n°195.

La poursuite de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard de cette emprise par la ville de Fougères permettra de faire cesser l'état d'abandon de cet immeuble. Elle permettra par voie de conséquence de faire cesser les atteintes à l'environnement direct du bien, mais également de poursuivre l'opération de restauration engagée sur de nombreux bâtiments dans le périmètre du centre historique.

Il est en effet d'intérêt public de sauvegarder cette Tour, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

En octobre 2012, Nicolas FAUCHERRE, archéologue et historien de la fortification, Professeur d'histoire de l'art à l'Université de Nantes, a émis cet avis sur la Tour de la Porte de Rillé :

« Ouvrage d'un intérêt majeur pour la qualité de mise en œuvre et de conservation, datable de la fin du 14^{ème} siècle ; son relevé complet, avec l'îlot dans lequel il s'insère, s'impose en vue d'une mise en valeur à envisager a fortiori compte tenu de sa co-visibilité avec l'entrée du château. »

La réhabilitation de la tour de l'îlot Rillé et de ses abords fait partie du projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dégagées dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à la procédure de déclaration d'abandon manifeste, les formalités suivantes avaient été accomplies :

- Rapport d'expertise contradictoire du 18 octobre 2010 de Monsieur [nom] par une ordonnance du Tribunal administratif de Rennes du 11 octobre 2010 ;
- Arrêté de péril imminent du 25 octobre 2010 prévoyant notamment une mise en sécurité en urgence, dans un délai de deux (2) mois ;
- Etude de stabilité du mur d'enceinte en date du 4 avril 2014 réalisée par le bureau d'études ETSB ;

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure, les formalités suivantes ont été accomplies :

- Constat d'huissier réalisé le 2 décembre 2021 ;
- 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 ;
- Procès-verbal provisoire en date du 22 février 2022 constatant l'état d'abandon manifeste de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II (emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195) et prescrivant les travaux et mesures nécessaires pour faire cesser cet état dans un délai de trois (3) mois :
 - 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 la 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.

Les formalités de publicité suivantes ont été accomplies :

- Notification par lettres recommandées avec avis de réception reçues :
 - Le 9 mars 2022 par Madame DUTREUIL Sylviane, propriétaire ;
 - Le 24 février 2022 par le Service des Impôts des Particuliers de Fougères ;
 - Le 23 février 2022 par la SELARL ATHENA es qualité de liquidateur de la société Le Raoul II.
- Insertion dans les journaux suivants :
 - Ouest-France (24 février 2022) ;
 - La Chronique Républicaine (24 février 2022).
- Affichage du procès-verbal provisoire de constat de l'état d'abandon manifeste durant plus de 3 mois sur le site et en Mairie.

À l'issue du délai de trois (3) mois imparti par le Maire pour faire cesser l'état d'abandon à compter de l'exécution des mesures de publicité et la notification du procès-verbal provisoire susvisé, la propriétaire n'a réalisé aucun des travaux nécessaires pour y remédier.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, un procès-verbal définitif de constat de l'état d'abandon manifeste de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II (emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195) a donc été rédigé par Monsieur le Maire le 13 juin 2022. Ce procès-verbal a été tenu à la disposition du public et notifié, à titre informatif, à la propriétaire et aux tiers intéressés.

C'est dans ce contexte que Monsieur le Maire saisit le Conseil Municipal afin 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 en vue de sauvegarder la Tour, du plus haut intérêt patrimonial, conformément au projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dégagées dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.



VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.

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 prévoyant notamment 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'absence de réalisation des mesures précitées par la propriétaire ;

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 pluies ne sont pas ou 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 ;

VU le procès-verbal provisoire en date du 22 février 2022 constatant l'état d'abandon manifeste de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II (emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195) et prescrivant les travaux et mesures nécessaires pour faire cesser cet état dans un délai de trois, notifié par lettres recommandées avec avis de réception reçues :

- Le 9 mars 2022 par Madame DUTREUIL Sylviane, propriétaire ;
- Le 24 février 2022 par le Service des Impôts des Particuliers de Fougères ;
- Le 23 février 2022 par la SELARL ATHENA es qualité de liquidateur de la société Le Raoul II.

VU la publication du procès-verbal provisoire précité dans les journaux suivants :

- Ouest-France (24 février 2022) ;
- La Chronique Républicaine (24 février 2022).

VU l'affichage du procès-verbal provisoire en mairie de Fougères et sur les lieux ;

VU le courrier de Madame DUTREUIL à Monsieur le Maire de Fougères en date du 19 mai 2022 contestant la procédure engagée sans que celui-ci puisse être considéré comme un engagement à réaliser les travaux prescrits par le procès-verbal provisoire du 22 février 2022 ;

VU le procès-verbal définitif en date du 13 juin 2022 constatant l'état d'abandon de la parcelle cadastrée section AC n°195 sise 3, place Raoul II (emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195 sise 3, place Raoul II à Fougères ;

Envoyé en préfecture le 27/06/2022
Reçu en préfecture le 27/06/2022
Affiché le 27 JUIN 2022
ID : 035-213501158-20220627-D41DSTE_JUI22-DE

CONSIDÉRANT que Madame DUTREUIL Sylviane est propriétaire de la parcelle bâtie parcelle cadastrée section AC n°195 sise 3, Place Raoul II à Fougères ;

CONSIDÉRANT l'état de l'immeuble, notamment l'instabilité des ouvrages examinés, l'absence d'entretien de la toiture et du mur d'enceinte ;

CONSIDÉRANT l'absence de réalisation des travaux prescrits par le procès-verbal provisoire dans le délai trois mois suivant sa notification et sa publication ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation prévue par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales en vue de mettre en œuvre le projet de sauvegarde de la Tour de Rillé, du plus haut intérêt patrimonial, conformément au projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dégagées dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

EN APPLICATION DES DISPOSITIONS PRECITEES ET COMPTE TENU DE L'AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSION TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, TRAVAUX DE LA VILLE, MONSIEUR LE MAIRE DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL DE DECIDER :

DE DECLARER l'emprise partielle de parcelle cadastrée section AC n°195 correspondant à l'emprise de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II à Fougères, en état d'abandon manifeste, conformément aux dispositions des articles L. 2243-1 à 4 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

DE DECIDER D'EN POURSUIVRE L'EXPROPRIATION dans les conditions définies aux articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, au profit de la Commune de FOUGERES et en vue de mettre en œuvre le projet de sauvegarde de la Tour de Rillé, du plus haut intérêt patrimonial, conformément au projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dégagées dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à constituer aux fins d'expropriation le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, conformément à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.

Les dépenses correspondantes seront inscrites au budget de la Commune.

ADOpte A L'UNANIMITE

Pour expédition conforme,
En Mairie,
A Fougères, le 27 juin 2022
Le Maire,



Louis FEUVRIER