

## CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2023

(ordre du jour du 3 novembre 2023)

### **DECLARATION D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE TOUR DE RILLE - 3, PLACE RAOUL II – PARCELLE AC n°533 - POURSUITE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION**

Rapporteur : Eric BESSON

La présente procédure 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 constituait le terrain d'assiette d'un bâtiment à usage de commerce au rez-de-chaussée, d'une cour et de la Tour de Rillé (14ème siècle) inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et faisant partie des remparts de Fougères.

Ainsi que le permet 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.

A ce titre, un géomètre-expert a été missionné aux fins de réaliser un document modificatif du parcellaire cadastral ayant pour objet la division parcellaire de la parcelle cadastrée section AC n°195 en deux nouvelles parcelles :

Parcelle initiale		
AC n°195	300 m <sup>2</sup>	Propriété DUTREUIL
Nouvelle numérotation par suite de la division		
AC n°532	246 m <sup>2</sup>	Propriété DUTRUEIL
<b>AC n°533</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>	<b>Objet de la présente procédure</b>

La Tour de Rillé est située au cœur 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 anciennement cadastrée AC n°195.

Dans la continuité des éléments développés dans la délibération du 23 juin 2022, il faut souligner que 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 et, par voie de conséquence, de faire cesser les atteintes à l'environnement direct du bien, notamment les risques pour la sécurité du voisinage ;
- de poursuivre le projet d'intérêt collectif de rénovation engagée sur de nombreux bâtiments dans le périmètre du centre historique. L'opération permettra de mettre en œuvre le projet de sauvegarde et de restauration de la Tour de Rillé, du plus haut intérêt patrimonial, afin de poursuivre la politique de développement de l'activité touristique des abords du château et, à travers ce projet, de remettre en exergue l'intérêt historique de la tour, élément majeur du système défensif que constituent les remparts.

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 **Jacques ARGAUD**, expert désigné 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 rejointoiement 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 remaniement éventuel des maçonneries en façade.*
- Notification du procès-verbal provisoire 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 du procès-verbal provisoire dans les journaux suivants :
  - o Ouest-France (24 février 2022) ;
  - o 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 établi 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.

Parallèlement, la ville a engagé une procédure de division de la parcelle AC n°195. Par un acte en date du 9 mars 2023, le cabinet GEOMAT Géomètres-Experts a établi le plan de division de la parcelle AC n°195 en deux nouvelles parcelles :

- Parcelle AC n°532 – 246 m<sup>2</sup> - Propriété Dutreuil
- Parcelle AC n°533 – 54 m<sup>2</sup> - Emprise de la Tour de Rillé

C'est dans ce contexte que Monsieur le Maire saisit le Conseil Municipal afin de poursuivre la procédure dérogatoire d'expropriation de la parcelle cadastrée section AC n°533 au profit de la Commune en vue de :

- faire cesser l'état d'abandon de cet immeuble et, par voie de conséquence, de faire cesser les atteintes à l'environnement direct du bien, notamment les risques pour la sécurité du voisinage,
- poursuivre le projet d'intérêt collectif de rénovation engagée sur de nombreux bâtiments dans le périmètre du centre historique. L'opération permettra de mettre en œuvre le projet de sauvegarde de la Tour de Rillé, du plus haut intérêt patrimonial, afin de poursuivre la politique de développement de l'activité touristique des abords du château et, à travers ce projet, de remettre en exergue l'intérêt historique de la tour de par son caractère défensif, élément majeur du système défensif que constituent les remparts.

**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 anciennement cadastrée 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 pluie 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 reçus :

- 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 manifeste de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II (*emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195*) ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2022 par laquelle le Conseil Municipal a :

- déclaré l'emprise partielle de la 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 ;
- décidé 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 ;

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

**VU** le document modificatif du parcellaire cadastral établi par le Cabinet GEOMAT, géomètre-expert, le 9 mars 2022 et ayant pour objet la division de la parcelle section AC n°195 en deux nouvelles parcelles, dont la parcelle cadastrée section AC n°533 composée de la seule emprise de la Tour de Rillé ;

**VU** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;

**CONSIDÉRANT** que Madame DUTREUIL Sylviane est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section AC n°533 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 faire cesser l'état d'abandon de cet immeuble et, par voie de conséquence, de faire cesser les atteintes à l'environnement direct du bien, notamment les risques pour la sécurité du voisinage
- de poursuivre le projet d'intérêt collectif de rénovation engagée sur de nombreux bâtiments dans le périmètre du centre historique. L'opération permettra de mettre en œuvre le projet de sauvegarde et de restauration de la Tour de Rillé, du plus haut intérêt patrimonial, afin de poursuivre la politique de développement de l'activité touristique des abords du château et, à travers ce projet, de remettre en exergue l'intérêt historique de la tour de par son caractère défensif, élément majeur du système défensif que constituent les remparts.

**EN APPLICATION DES DISPOSITIONS PRECITEES ET COMPTE TENU DE L'AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSION URBANISME ET AMENAGEMENT DE LA VILLE, MONSIEUR LE MAIRE DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL DE DECIDER :**

- de confirmer la délibération du 23 juin 2022 en ce qu'elle déclarait l'emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195, correspondant à l'emprise de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II à Fougères (désormais cadastrée AC n°533), en état d'abandon manifeste et décidait l'engagement de la procédure dérogatoire d'expropriation prévue par l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, au profit de la Ville de FOUGERES, de l'immeuble précité ;
- d'approuver le dossier simplifié d'acquisition publique destiné à être transmis à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine et comportant notamment l'évaluation sommaire du coût de l'acquisition conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- d'arrêter les conditions de mise à disposition du dossier simplifié de présentation du projet d'acquisition publique suivantes :

- le dossier, constitué par Monsieur le maire, présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût et l'état parcellaire, sera laissé à la disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Ville, 2 rue Porte Saint-Léonard à Fougères, aux heures et jours habituels d'ouverture, sauf fermeture exceptionnelle et jours fériés :
    - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
  - les dates de consultation seront du vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024 inclus ;
  - les observations du public seront consignées dans un registre disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public, par courrier ou par message électronique pendant toute la durée de la mise à disposition,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à solliciter de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine la déclaration d'utilité publique et la cessibilité de la parcelle cadastrée AC n°533 ainsi que la désignation de la Commune comme bénéficiaire de l'expropriation, du montant de l'indemnité provisionnelle et la date à laquelle il pourra être pris possession de la parcelle précitée ;
- 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 13 novembre 2023

Le Maire de Fougères



Louis FEUVRIER

Signé électroniquement par : Louis FEUVRIER

Le 2023-11-10T17:36:54+01:00