

**VILLE DE FOUGERES**

*Parcelle cadastrée section AC n°533 – 3, Place Raoul II  
Tour de Rillé*

**PROCEDURE DE DECLARATION D'UNE PARCELLE EN ETAT  
D'ABANDON MANIFESTE**

**PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE**

**DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

# Table des matières

<b>OBJET DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC .....</b>	<b>4</b>
<b>LE DOSSIER DE MISE A DISPOSITION.....</b>	<b>4</b>
<b>LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION.....</b>	<b>4</b>
<b>NOTICE EXPLICATIVE INTEGRANT L’EVALUATION SOMMAIRE DU COUT DU PROJET SIMPLIFIE D’ACQUISITION PUBLIQUE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.    CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>6</b>
1.1.    LOCALISATION DE LA COMMUNE.....	6
1.2.    LOCALISATION DU SITE A L’ECHELLE COMMUNALE.....	6
1.3.    CONTEXTE .....	8
1.4.    CHRONOLOGIE DU DOSSIER.....	8
1.5.    PRESENTATION DE LA PARCELLE AC N°533 (ANCIENNE PARCELLE AC N°195P) .....	13
1.5.1. <i>Etablissement d’un document modificatif du parcellaire cadastral.....</i>	<i>13</i>
1.5.2. <i>Descriptif du bien et historique .....</i>	<i>15</i>
1.5.3. <i>Règles d’urbanisme applicables.....</i>	<i>15</i>
1.5.4. <i>Descriptif de l’état du bien.....</i>	<i>16</i>
<b>LE RAPPORT CONCLUT A L’IMMINENCE DU PERIL ET PRECONISE UNE ACTION EN DEUX TEMPS : .....</b>	<b>16</b>
● <b>1<sup>ERE</sup> PHASE : UNE MISE EN SECURITE SANS DELAI ET EN URGENCE CONSISTANT EN TROIS POINTS ESSENTIELS : .....</b>	<b>16</b>
1. <b>PURGER L’ENSEMBLE DU MUR CIRCULAIRE DE LA VEGETATION ET AUTRES PIERRES MENAÇANT DE CHUTER ; .....</b>	<b>16</b>
2. <b>PROTEGER DES INTEMPERIES L’ENSEMBLE DE LA TOUR PAR UNE TOITURE PROVISoire, SOIGNEUSEMENT ARRIMEE, EN RECOUVREMENT DE LA TETE DE MUR,.....</b>	<b>16</b>
3. <b>ETAYER LA TOUR COMPTE TENU DU FAUX APLOMB OBSERVE. ....</b>	<b>16</b>
● <b>2<sup>EME</sup> PHASE : ENGAGER D’IMPORTANTES TRAVAUX DE MAÇONNERIE EN RESTAURATION DE LA TOUR. .</b>	<b>16</b>
<b>2.    LA PROCEDURE DE DECLARATION D’ABANDON MANIFESTE .....</b>	<b>18</b>
2.1.    OBJET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D’ABANDON MANIFESTE .....	18
2.2.    CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D’ETAT D’ABANDON MANIFESTE.....	18
2.3.    MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D’ABANDON MANIFESTE A L’EGARD DE LA PARCELLE AC N°195P DEVENUE AC N°533 .....	19
2.3.1. <i>La déclaration d’abandon manifeste de la parcelle cadastrée section AC n°195 .....</i>	<i>19</i>
<b>3.    LA PROCEDURE D’EXPROPRIATION MENEe DANS LA CONTINUITE DE LA DECLARATION D’ABANDON MANIFESTE DU BIEN .....</b>	<b>21</b>
3.1.    CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE D’EXPROPRIATION D’UN BIEN DECLARE EN ETAT D’ABANDON MANIFESTE .....	21
3.2.    PRESENTATION DE LA PROCEDURE D’EXPROPRIATION D’UN BIEN EN ETAT D’ABANDON MANIFESTE .....	22
3.2.1. <i>La phase administrative de la procédure d’expropriation .....</i>	<i>22</i>
3.2.2. <i>La phase judiciaire de la procédure d’expropriation .....</i>	<i>23</i>
3.3.    MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE D’EXPROPRIATION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AC N°195 DEVENUE AC N°533 .....	24
3.3.1. <i>Périmètre du projet simplifié d’acquisition publique .....</i>	<i>25</i>
3.3.2. <i>Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d’acquisition publique .....</i>	<i>27</i>
3.4.    DESTINATION DU BIEN EXPROPRIE .....	29
3.5.    DEMANDE AU PREFET DE DECLARER D’UTILITE PUBLIQUE LE PROJET SIMPLIFIE D’ACQUISITION PUBLIQUE .....	29
<b>ETAT ET PLAN PARCELLAIRES.....</b>	<b>30</b>
<b>1.    ETAT PARCELLAIRE .....</b>	<b>30</b>
<b>2.    PLAN PARCELLAIRE .....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>31</b>

<b>1. ANNEXE 1 - LE PROCES-VERBAL PROVISoire DE CONSTAT D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DU 22 FEVRIER 2022 ;</b>	<b>31</b>
<b>2. ANNEXE 2 - LE PROCES-VERBAL DEFINITIF DE CONSTAT D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DU 13 JUIN 2022 ;</b>	<b>31</b>
<b>3. ANNEXE 3 – LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FOUGERES DU 23 JUIN 2022 DECIDANT DE DECLARER UNE PORTION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AC N°195, CORRESPONDANT A L'EMPRISE DE LA TOUR DE RILLE, EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE ET DECIDANT L'ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION DE CELLES-CI</b>	<b>31</b>
<b>4. ANNEXE 4 - LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FOUGERES DU 9 NOVEMBRE 2023 DECIDANT DE POURSUIVRE L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION, VALIDANT LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER ET AUTORISANT MONSIEUR LE MAIRE, OU SON REPRESENTANT, A SAISIR LE PREFET;</b>	<b>31</b>
<b>5. ANNEXE 5 – EVALUATION DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT</b>	<b>31</b>
<b>6. ANNEXE 6 – RAPPORT D'EXPERTISE DU 18 OCTOBRE 2010</b>	<b>31</b>
<b>7. ANNEXE 7 – ARRETE DE PERIL IMMINENT DU 25 OCTOBRE 2010</b>	<b>31</b>
<b>8. ANNEXE 8 – RSU PARCELLE AC N°195</b>	<b>31</b>

## **OBJET DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

La parcelle cadastrée AC n°533 (issue de la division de la parcelle AC n° 195), située 3, Place Raoul II à Fougères (35) a été déclarée en état d'abandon manifeste par le Conseil Municipal. La déclaration d'abandon manifeste d'un bien ouvre la possibilité de mettre en œuvre, à l'égard de ce bien, une procédure dérogatoire d'expropriation prévue aux articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette acquisition publique permet alors de pallier la carence du propriétaire, lequel n'a pas réalisé les travaux nécessaires pour mettre fin à l'abandon de son bien.

**L'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit dans ce cas la possibilité de solliciter, auprès du Préfet, la déclaration d'utilité publique du projet simplifié d'acquisition publique, lequel est présenté au public dans le cadre d'une mise à disposition.**

**C'est l'objet du présent dossier.**

### **Le dossier de mise à disposition**

En application de l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire de Fougères a constitué le présent dossier. Celui-ci vise à porter à la connaissance du public :

- La présentation du projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût sur la base de l'évaluation réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'État ;
- L'état parcellaire, précisant la parcelle à exproprier et l'identité du propriétaire, accompagné du plan parcellaire ;
- Les annexes, notamment :
  - o Le procès-verbal provisoire de constat d'état d'abandon manifeste du 22 février 2022 ;
  - o Le procès-verbal définitif de constat d'état d'abandon manifeste du 13 juin 2022 ;
  - o La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Fougères du 23 juin 2022 décidant de déclarer une portion de la parcelle cadastrée section AC n°195, correspondant à l'emprise de la Tour de Rillé, en état d'abandon manifeste et décidant l'engagement d'une procédure d'expropriation de celle-ci ;
  - o La délibération n°\*\*\* du Conseil Municipal de la Ville de Fougères du 9 novembre 2023 décidant de poursuivre l'engagement de la procédure d'expropriation, validant le contenu du présent dossier et autorisant Monsieur le Maire, ou son représentant, à saisir le Préfet ;
  - o L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

### **Les modalités de mise à disposition**

Par une délibération en date du 9 novembre 2023 le Conseil Municipal de la Ville de Fougères a approuvé les modalités de mise à disposition du présent dossier, à savoir :

- Le dossier du projet simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public des locaux de la Mairie (du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30). Le dossier sera consultable du vendredi 1er décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024;

- 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 consultation. Un inventaire des courriers et messages électroniques reçus sera actualisé quotidiennement et reporté dans le registre.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la Commune.

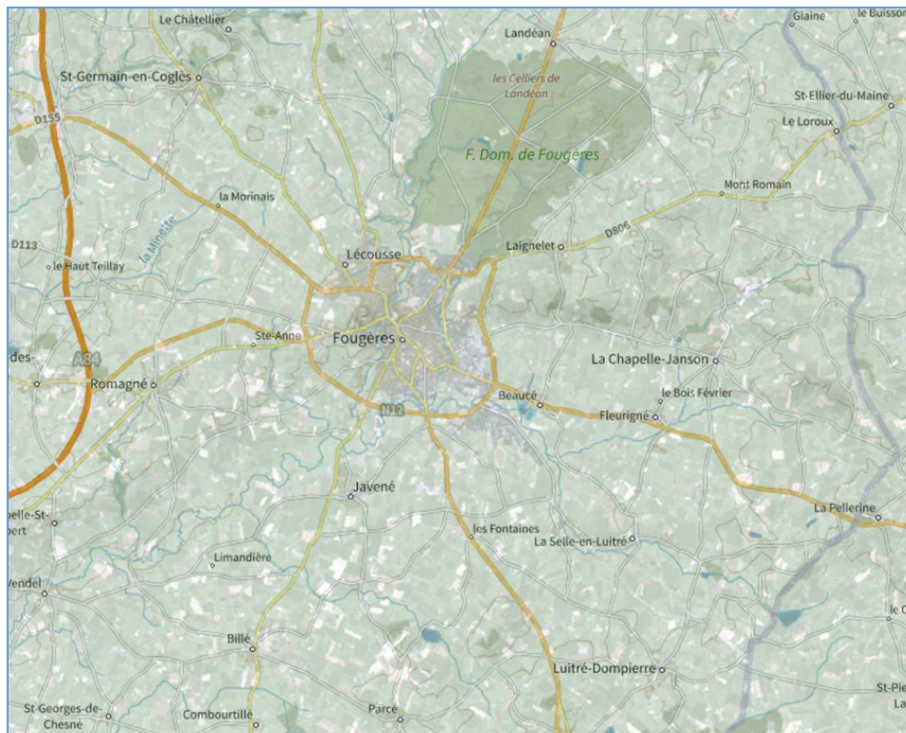
# NOTICE EXPLICATIVE INTEGRANT L'ÉVALUATION SOMMAIRE DU COUT DU PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE

## **1. CONTEXTE GENERAL**

### **1.1. Localisation de la Commune**

La Ville de Fougères est située dans le département de l'Ille-et-Vilaine. Elle fait partie de l'agglomération de Fougères et est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Fougères.

Fougères compte 20 595 habitants au recensement de 2019. La Commune s'étend sur 10,47km<sup>2</sup>.



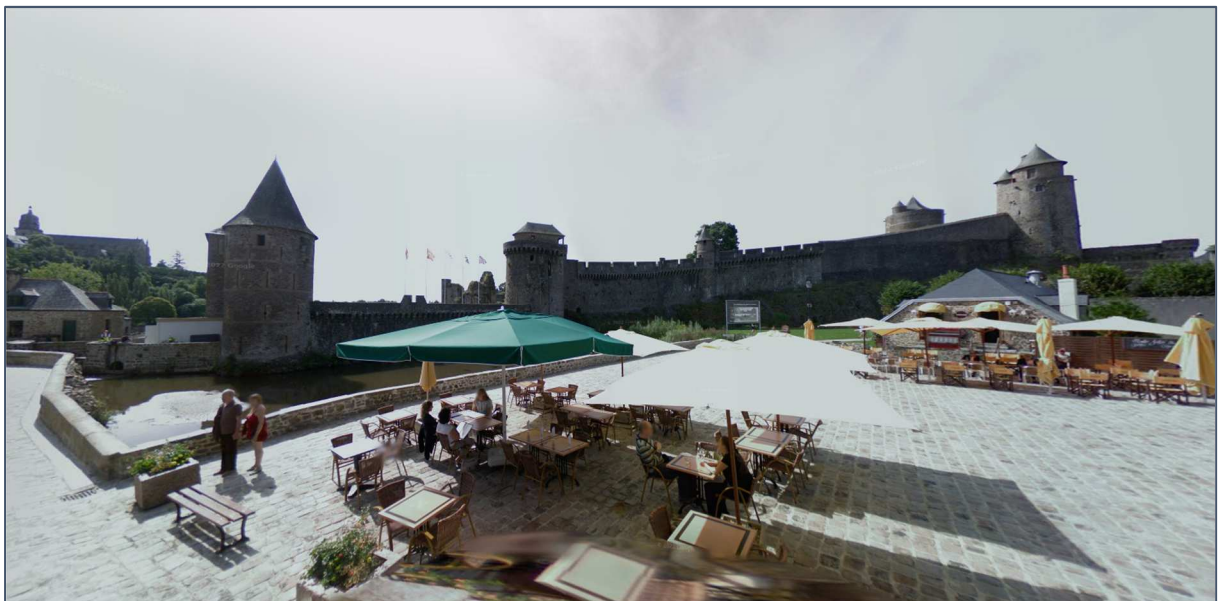
*Plan de situation de la commune de Fougères*

### **1.2. Localisation du site à l'échelle communale**

La Place Raoul II est située dans le centre historique de Fougères, à proximité immédiate du Château de Fougères, de ses remparts, de la Porte Notre-Dame, du Beffroi, du jardin Val Nançon et des commerces.



Plan de situation du 3, Place Raoul II – Source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

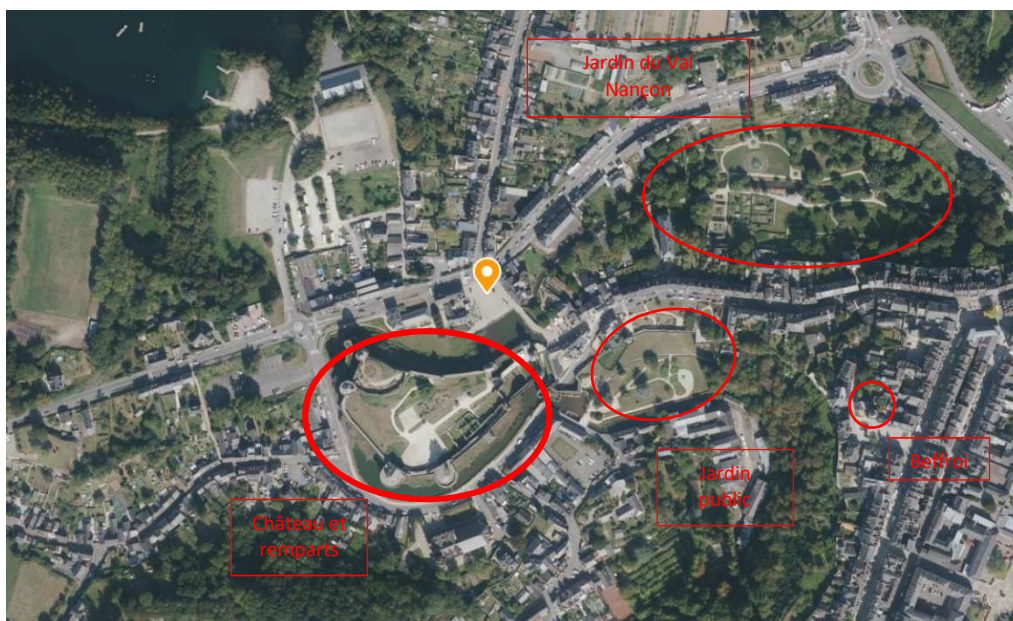


Vue depuis le 3, Place Raoul II – Source Google StreetView – Sept.2008

A proximité immédiate de la Tour de Rillé se trouvent :

- Au Sud, le Château de Fougères, la Tour Nichot, les douves et les remparts ;
- Au Nord-Est, le cours d'eau du Nançon qui alimente les douves du Château et le jardin Val Nançon ;
- Au Nord-Ouest, le site touristique de la carrière du Rocher Coupé ;
- A l'Est, le centre historique médiéval de Fougères ;
- Au Sud, la Porte Notre-Dame et l'Église Saint Sulpice.

Ce bien possède une localisation centrale, au cœur de la cité médiévale fougeraise et de l'ensemble bâti du Château et ses abords, à forte propension touristique et commerciale.



*Situation du bien dans son environnement*

La Tour de Rillé fait partie d'un ensemble bâti composé d'un bâtiment à usage de restaurant ou crêperie (au rez-de-chaussée), une cour et la tour du 14<sup>ème</sup> siècle. La Tour de Rillé est la propriété de Madame Sylviane DUTREUIL.

### **1.3. Contexte**

Ainsi qu'exposé ci-avant, la Tour de Rillé dispose d'un emplacement stratégique : à proximité immédiate du château, des remparts, de la Tour Nichot, de la porte Notre Dame et des jardins publics situés à l'Est et au Sud.

Depuis de nombreuses années, la Ville a constaté la désaffectation et la dégradation de la Tour, engendrant des risques notoires pour la sécurité (*chutes de matériaux sur la parcelle voisine*), une atteinte à la qualité de son patrimoine architectural et une atteinte à son attrait touristique. Ce constat s'applique également à d'autres biens situés dans le périmètre immédiat du Château et de la basse ville, aussi la ville de Fougères a décidé d'engager des actions de valorisation des abords du Château dont les objectifs ont été inscrits :

- dans le PLU communal au titre des actions nécessaires à la mise en valeur du château ;
- dans l'étude opérationnelle Action Cœur de Ville du 3 juillet 2019 ;
- dans la Fiche action « *Basse Ville* » de l'étude Action Cœur de Ville.

### **1.4. Chronologie du dossier**

- Le 6 octobre 2010, la propriétaire de la parcelle voisine, constate la chute de pierres du parement de la tour, pierres qui tombent dans son jardin.
- Le 8 octobre 2010, la Ville adresse à Mme DUTREUIL un courrier d'avertissement, faisant état de la chute de pierres de parement en provenance de la partie supérieure de la tour. Parallèlement, la Ville saisit le Tribunal Administratif de Rennes afin de faire désigner et missionner un expert, pour que celui-ci se prononce sur l'imminence du péril. La tour étant



inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et située dans ce qui était alors une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), une information est envoyée à l'Architecte des Bâtiments de France.

- Sur place, des mesures sont prises afin de sauvegarder la sécurité des tiers concernés. Concrètement, un périmètre est défini, interdisant aux voisins de circuler dans les zones du jardin trop proches de la tour.
- Monsieur Jacques ARGAUD, expert, est désigné par ordonnance du 11 octobre 2010 du Président Tribunal Administratif de Rennes et dresse un rapport de constat le 18 octobre 2010. Le rapport conclut à l'imminence du péril.
- Le 25 octobre 2010, M. le Maire prend un arrêté de péril ordonnant un certain nombre de mesures provisoires.
- Par la suite, Madame DUTREUIL a toujours nié l'absence d'entretien du bien.
- Face à cette situation de blocage, la Ville a pris l'initiative d'organiser une rencontre avec Mme DUTREUIL et l'Architecte des Bâtiments de France. A cette occasion, les dispositifs de subventionnement des travaux et études par la DRAC, les aides de la Région, de la Ville ainsi que l'appui des services de la Direction de l'Aménagement Urbain de la Ville ont été présentés et proposés à Mme DUTREUIL.
- Le 25 février 2011, Madame DUTREUIL fait savoir oralement aux services de la Ville qu'elle a retenu l'entreprise JEHAN pour réaliser les travaux prescrits. Toutefois, celle-ci n'obtiendra pas l'agrément de l'ABF car les chantiers présentés par l'entreprise ne correspondent pas aux exigences requises pour la restauration de maçonneries médiévales.
- De nouvelles entreprises sont sollicitées dont les devis sont plus élevés. Madame DUTREUIL se refusant à augmenter sa part de participation aux travaux, le Bureau Municipal, lors de sa séance du 11 octobre 2015 :
  - donne son accord au déplafonnement de l'aide municipale,
  - demande de solliciter une aide exceptionnelle de la DRAC à hauteur de 20 % des travaux,
  - et sollicite l'intervention de l'ABF dans la négociation des devis proposés par les artisans.
- En octobre 2012, *Nicolas FAUCHERRE*, archéologue et historien de la fortification, Professeur d'histoire de l'art à l'Université de Nantes, émet l'avis suivant 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<sup>ème</sup> 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. »*
- Par mail en date du 24 octobre 2012, M. *Franck CHARNASSE*, Architecte des Bâtiments de France, confirme que la DRAC pourrait accorder une subvention exceptionnelle de 20 %, conformément à la demande de la Ville. Par mail en date du 7 novembre 2012, l'ABF valide un devis de l'entreprise *BOUCHARD*.
- Le 27 novembre 2012, des représentants de la Ville (M. AUDUSSEAU et Mme LE PAPE) rencontrent Mme DUTREUIL, qui valide l'ensemble des éléments relatifs au financement.

- L'architecte Monsieur MARTIN (officiellement missionné par Mme DUTREUIL pour constituer le dossier de permis de construire) commence ses relevés à l'automne 2013. Il convient de noter, à cet égard, que si le maître d'ouvrage est officiellement Mme DUTREUIL, ce sont, dans les faits, les services de la Ville, particulièrement ceux de la Direction de l'Aménagement Urbain, qui sont à la manœuvre pour faire avancer le dossier (solliciter des devis, négocier les honoraires, monter les dossiers de demande de subventions, relancer l'architecte...)
- En avril 2014, le bureau d'études ETSB (Etudes Techniques des Structures du Bâtiment), basé à Chartres de Bretagne, procède à une vérification de la stabilité du mur d'enceinte.

Concernant l'état sanitaire de l'ouvrage, les constatations sont les suivantes :

- *« La maçonnerie est dans son ensemble de bonne qualité.*
- *La végétation parasite l'ouvrage notamment sur la maçonnerie d'enceinte.*
- *La végétation parasite aussi la toiture/terrasse, principalement.*
- *Des fissures sont présentes sur le mur d'enceinte, notamment en extérieur en partie nord.*
- *Les eaux de pluie de la toiture/terrasse ne sont pas ou très mal évacuées, d'où rétentions d'eau importantes en surface et dans l'épaisseur du complexe d'étanchéité.*
- *Le complexe d'étanchéité est d'ailleurs défailant au droit de la maçonnerie du mur d'enceinte. Le mur d'enceinte possède un léger dévers dans sa partie est. »*

Les causes probables des désordres sont identifiées :

- *« La principale cause des désordres (fissures) est probablement due à la mauvaise évacuation des eaux de pluie de la toiture/terrasse, ainsi qu'à son étanchéité déficiente, d'où une pénétration des eaux de ruissellement au travers de la maçonnerie du mur d'enceinte.*
- *Les dégradations sont aussi accentuées par le parasitage de la végétalisation. »*

Les préconisations du bureau d'études ETSB sont :

- *« Prévoir la suppression de toutes végétations ;*
- *Prévoir le rejointoiement des maçonneries pour toutes les zones dégradées ou défraîchies ;*
- *L'étanchéité de la toiture/terrasse devra être refaite totalement avec la récolte et l'évacuation des eaux de pluie.*
- *La réparation des fissures devra se faire par injection de coulis de chaux avec éventuellement accompagnement en façade par un remaniage de maçonnerie.*
- *Nous conseillons aussi de faire une découverte de fondation afin de vérifier la nature du sol d'assise de la maçonnerie du mur d'enceinte. »*
- Par Arrêté Préfectoral en date du 3 décembre 2014, une subvention de 2 156 € est octroyée à Mme Sylviane DUTREUIL pour la restauration de la tour située 3 place Raoul II à Fougères.
- Le 11 décembre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Fougères se prononce favorablement :
  - sur le principe de l'octroi d'une subvention totale déplafonnée de 26 409,61 €
  - sur le versement anticipé de la partie de la subvention correspondant aux honoraires d'architecte, à savoir 4 576 € (65 % de 7 040 €) qui serait directement effectué sur le compte de Pierre-Marie MARTIN, Maître d'œuvre de l'opération

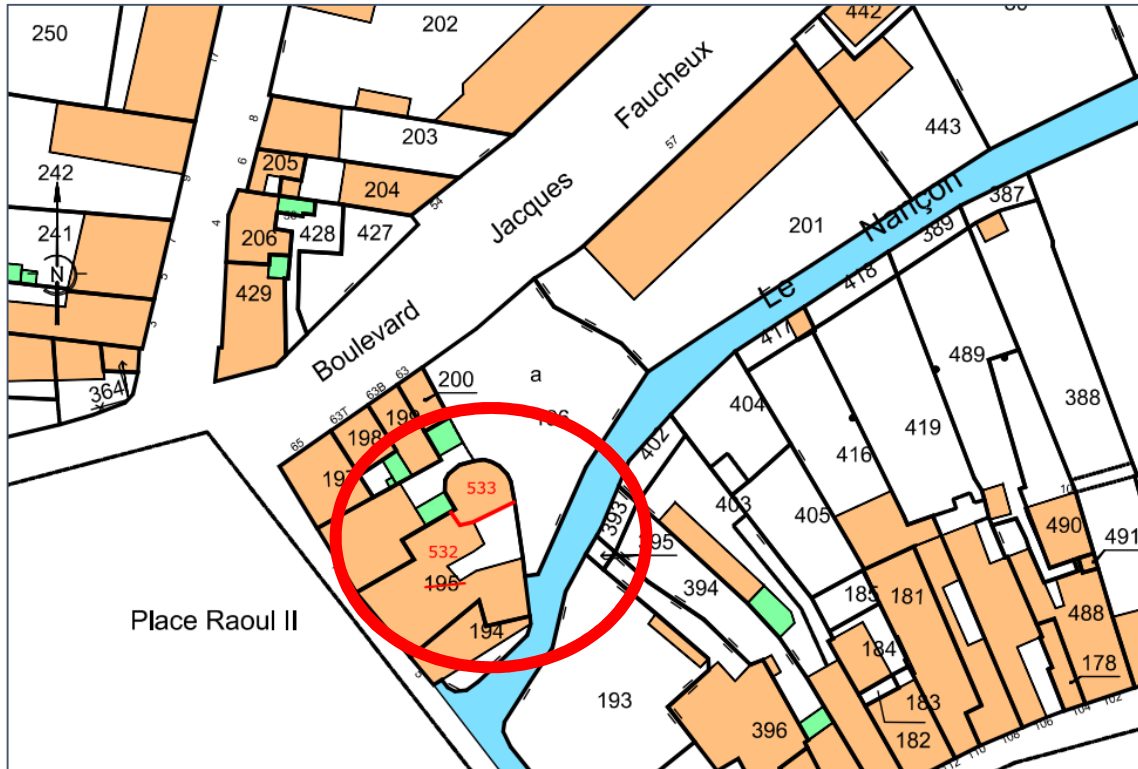
- Dans ces conditions, le montant restant à la charge de Mme DUTREUIL demeure chiffré à 3 772,77 €.
- Il est exceptionnellement dérogé au principe, posé par l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lequel la participation minimale du maître d'ouvrage doit être de 20 % du montant total des financements apportés par des personnes publiques.
- Cependant, les mois passent et aucun travail n'est entrepris.
- L'architecte Pierre-Marie MARTIN dépose une demande de permis de construire début 2017. Le permis de construire est délivré le 4 mai 2017, moyennant le respect d'une condition imposée par le Préfet (la DRAC, sollicitée au titre de l'article L. 621-27 du Code du Patrimoine) : « *L'édicule situé sur la terrasse supérieure sera démoli et remplacé par une trappe métallique.* »
- La Direction de l'Aménagement Urbain doit faire réactualiser les devis, à la fois pour tenir compte des trois années écoulées depuis le plan de financement arrêté en 2014 et pour se conformer à la prescription de la DRAC concernant la suppression de l'édicule sur la terrasse supérieure.
- Puisque la suppression de l'édicule pose problème, M. *Henry MASSON*, Conservateur des Monuments Historiques, informe la Ville, dans un courrier de janvier 2018, que cette prescription architecturale pourra être réétudiée. Il réitère également la proposition d'aide de la DRAC pour les travaux d'étanchéité, en ajoutant toutefois qu'il convient de remplir un formulaire Cerfa de demande d'aide et de le faire signer par Mme *DUTREUIL*, qui reste Maître d'Ouvrage. Cependant, la Direction de l'Aménagement Urbain tente vainement de joindre Mme *DUTREUIL* afin de l'accompagner dans sa demande de subvention à la DRAC, qu'elle seule, Maître d'Ouvrage, peut solliciter.
- En août 2018, Monsieur le Maire et l'Adjoint délégué à l'Urbanisme, au Logement et à l'Aménagement Durable, rencontrent Madame DUTREUIL, lui rappellent tous les efforts mobilisés par la Ville sur la Tour, ainsi que les risques que présente celle-ci, et qu'il convient de ne plus tarder à la mettre en sécurité. Ils lui offrent d'acquérir la tour, patrimoine historique, pour la restaurer et la mettre en valeur, tout en lui en laissant l'usage. Malgré l'engagement de la propriétaire à apporter une réponse à la Ville, celle-ci n'interviendra jamais.
- En décembre 2018, la propriété contigüe à la tour, est rachetée par une Société civile d'exploitation agricole (SCEA) dont le gérant envisage de proposer la location de chambres d'hôtes de standing à l'étage de la maison et de donner à bail le rez-de-chaussée pour un commerce (non encore défini). Le 9 janvier 2019, le gérant alerte la ville sur la dangerosité de la tour et se dit prêt à étudier la possibilité de racheter la tour. Ce projet n'aboutira pas.
- Une lettre recommandée est envoyée à Mme DUTREUIL le 14 février 2019, lui rappelant que :
  - depuis l'été 2018, les services tentent vainement de prendre contact avec elle, afin de l'accompagner dans la poursuite du dossier, notamment concernant les demandes d'aides financières complémentaires à solliciter, permettant de réduire au maximum soin reste à charge pour l'engagement des travaux,
  - qu'il lui appartient de remplir le formulaire Cerfa de demande d'aide auprès de la DRAC, comme il lui appartient de signer les contrats de maîtrise d'œuvre, car elle demeure maître d'ouvrage,

- qu'il y a urgence à agir ne serait-ce que pour conserver la validité de l'autorisation d'urbanisme, qui sera caduque au terme d'un délai de trois ans à compter de sa délivrance, soit le 4 mai 2020,
  - qu'une subvention de la Ville, d'un montant de 4 576 €, correspondant à la première facture de l'architecte, *Pierre-Marie MARTIN*, a été versée en 2014 directement sur le compte de celui-ci
  - et qu'elle risque de perdre le bénéfice des subventions de la DRAC si des travaux ne sont pas engagés prochainement.
- Aussi, l'Adjoint délégué à l'Urbanisme, au Logement et à l'Aménagement Durable, qui signe le courrier, termine-t-il en avertissant Mme *DUTREUIL* qu'en l'absence de réponse de sa part avant le 25 février 2019, il serait « *dans l'obligation d'engager une procédure afin d'assurer la mise en sécurité de la tour.* »
  - Le 4 mai 2020, le permis de construire, délivré le 4 mai 2017, devient caduc.
  - Le 9 juillet 2020, la Ville écrit à Madame *DUTREUIL*, pour constater que l'offre d'acquisition de la Ville n'a fait l'objet d'aucun retour, et avertit la propriétaire que l'absence d'entretien d'un immeuble autorise le Maire à engager une procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, au sens des articles L. 2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.
  - À la suite de la réception de ce courrier, Madame *DUTREUIL* signe, le 29 octobre 2020, un engagement de cession, s'engageant à céder à la Ville la Tour au prix de 22 000 €, l'ensemble des frais étant pris en charge par la Ville, Madame *DUTREUIL* conditionnant toutefois cet engagement à l'insertion dans l'acte notarié d'une clause lui permettant de continuer à utiliser la tour.
  - Le 18 novembre 2020, la Ville écrit à Madame *DUTREUIL* pour lui faire part de son accord pour acquérir la Tour aux conditions proposées.
  - Cependant, Madame *DUTREUIL* ne donnera pas suite à cet accord.

Compte tenu des éléments développés ci-avant, de l'inertie de la propriétaire et de l'état de délabrement du bien, la Ville n'a eu d'autre choix que d'engager une procédure de déclaration de la Tour de Rillé en état d'abandon manifeste.

**1.5. Présentation de la parcelle AC n°533 (issue de la division de la parcelle AC n°195)**

COMMUNE	PARCELLE	ADRESSE	SUPERFICIE CADASTRALE
FOUGERES	AC n°533	3, Place Raoul II 35300 FOUGERES	54 m <sup>2</sup>



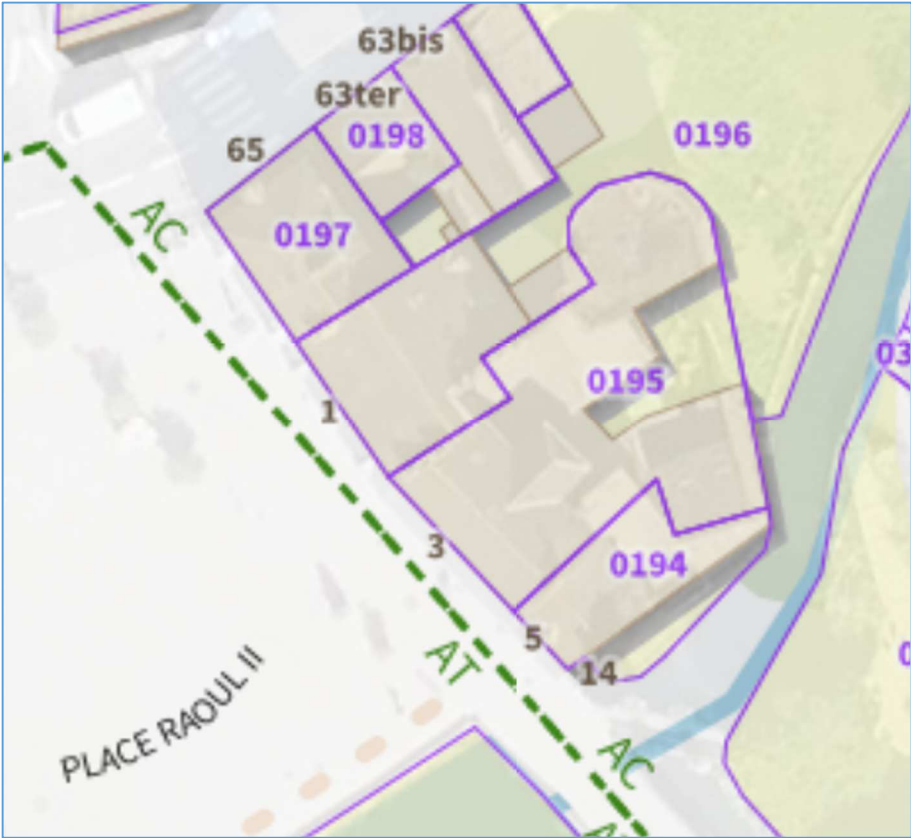
Extrait cadastral

**1.5.1. Etablissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral**

Par acte dressé le 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 initiale		
AC n°195	300 m <sup>2</sup>	Propriété DUTREUIL
Nouvelle numérotation suite à division		
AC n°532	246 m <sup>2</sup>	Propriété DUTREUIL
<b>AC n°533</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>	<b>Objet de la présente procédure</b>

Situation parcellaire initiale :



Situation parcellaire après division :



### 1.5.2. Descriptif du bien et historique

La parcelle est le terrain d'assiette de la Tour de Rillé, ouvrage d'intérêt patrimonial et historique majeur datant de la fin du 14<sup>ème</sup> siècle. Celle-ci est située à l'ancien emplacement de la Porte de la Ville (porte de Rillé).

**La Tour fait partie des remparts de la ville de Fougères, est inscrite à l'inventaire des monuments historiques et incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Fougères.**

La Tour est en co-visibilité avec l'entrée du Château de Fougères.



*Vue sur la Tour de Rillé depuis le Boulevard Jacques Faucheux*

### 1.5.3. Règles d'urbanisme applicables

Plan local d'urbanisme de Fougères approuvé le 18 avril 2013, modifié le 12 mars 2020.

<b>Zonage de la parcelle AC n°533</b>	
<b>UCbz</b>	Zone urbaine dense comprenant de nombreuses constructions anciennes et d'intérêt patrimonial – Site Patrimonial Remarquable

#### 1.5.4. Descriptif de l'état du bien

Ce bâtiment ancien est inoccupé depuis de nombreuses années et présente une absence d'entretien manifeste ayant pour conséquence une atteinte à la sécurité ainsi que la mise en péril du patrimoine bâti fougèrais.

Plusieurs rapports de visite et constats ont été réalisés pour constater l'état de péril et d'abandon du bien :

- Un 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 :
  - o La présence sur la tour de nombreuses lézardes et autres fissures entraînant d'importantes voies d'eau à l'intérieur du mur circulaire d'une épaisseur d'environ 1,80 m, lesquelles traduisent un déficit d'entretien courant,
  - o Un important faux-aplomb de l'ensemble de la tour, lequel conduira, selon l'expert, « *de manière inexorable à la ruine de l'édifice.* »

Le rapport conclut à l'imminence du péril et préconise une action en deux temps :

- 1<sup>ère</sup> phase : une mise en sécurité sans délai et en urgence consistant en trois points essentiels :
  1. Purger l'ensemble du mur circulaire de la végétation et autres pierres menaçant de chuter ;
  2. Protéger des intempéries l'ensemble de la tour par une toiture provisoire, soigneusement arrimée, en recouvrement de la tête de mur,
  3. Etayer la tour compte tenu du faux aplomb observé.
- 2<sup>ème</sup> phase : engager d'importants travaux de maçonnerie en restauration de la tour.

**Cette situation a conduit la commune de Fougères à engager une procédure de péril imminent :**

Par un arrêté municipal de péril imminent en date du 25 octobre 2010, Monsieur le Maire a prescrit les mesures à effectuer en vue de mettre fin à cet état de péril, à savoir :

- 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.

Les travaux précités n'ont été réalisés par la propriétaire défaillante.

Ensuite, compte-tenu de l'emplacement au cœur du centre-ville historique de Fougères du bien, d'une part, et de son état d'abandon et de dégradation manifeste, la Ville de Fougères a décidé d'engager la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste de cet immeuble, puis de poursuivre son acquisition, le cas échéant par voie d'expropriation.

- Par une étude de stabilité du mur d'enceinte en date du 4 avril 2014 (bureau d'études ETSB), il a été constaté 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, confirmant le rapport de l'expert ARGAUD.

- Par un constat d'huissier réalisé le 2 décembre 2021 il a été constaté 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.
  
- Par une 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, il a été constaté 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.

## **2. LA PROCEDURE DE DECLARATION D'ABANDON MANIFESTE**

### **2.1. Objet de la procédure de déclaration d'abandon manifeste**

Le présent projet simplifié d'acquisition publique s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste, mise en œuvre en application des articles L. 2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ce dispositif permet au Maire d'une Commune d'engager une telle procédure lorsque des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage publique, installations et terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Commune n'ont pas d'occupant à titre habituel et se trouvent en état d'abandon.

Il vise, face à ce type de biens, à amener leurs propriétaires à faire cesser cet état et à favoriser leur revalorisation.

En cas d'inaction des propriétaires concernés, il peut être procédé à une acquisition des biens par voie d'expropriation au bénéfice 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. L'acquisition publique permet ainsi de pallier la carence du propriétaire.

L'acquisition par voie d'expropriation permet à terme, soit la construction ou la réhabilitation des biens aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

### **2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste**

La procédure de déclaration d'abandon manifeste d'un bien est visée aux articles L. 2243-1 à L. 2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **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. »*

#### **Article L. 2243-1-1 du même Code :**

*« 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 L. 2243-2 du même Code :**

*« 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 L. 2243-3 du même Code :**

*« 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 établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre 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, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.*

*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. »*

### **2.3. Mise en œuvre de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard de la parcelle AC n°533**

#### **2.3.1. La déclaration d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section AC n°533 issue de la division de la AC n°195**

Depuis 2010, les demandes de la Ville de Fougères à l'égard du propriétaire tendant à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la sécurisation du site sont restées vaines.

##### **2.3.1.1 Le procès-verbal provisoire de déclaration d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section AC n°195p devenue AC n°533**

Le 22 février 2022, Monsieur le Maire a dressé un procès-verbal provisoire 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*).

Le procès-verbal constatait l'ensemble des désordres auxquels il convenait de remédier :

- 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.

Ce procès-verbal provisoire prescrivait les mesures nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon manifeste

- 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.

Le procès-verbal provisoire a été notifié à la propriétaire, aux personnes intéressées et publié selon les modalités fixées par l'article L. 2243-2 du CGCT.

#### *2.3.1.2 Le procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste*

La propriétaire n'ayant pas mis en œuvre, dans le délai qui lui était imparti, les travaux propres à remédier à l'état d'abandon manifeste mentionnés dans le procès-verbal provisoire précité, un procès-verbal définitif de constat a été dressé par Monsieur le Maire le 13 juin 2022.

#### *2.3.1.3 La déclaration d'abandon manifeste par le conseil municipal*

Enfin, par une délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2022, celui-ci 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 et a décidé de 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 Fougères à l'égard de l'emprise précitée.

### **3. LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION MENEES DANS LA CONTINUITE DE LA DECLARATION D'ABANDON MANIFESTE DU BIEN**

#### **3.1. Cadre législatif de la procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste**

L'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la faculté de recourir à une procédure spécifique d'expropriation pour les biens ayant fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste :

*« 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 dont la commune est membre 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 le bénéficiaire 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. »*

### **3.2. Présentation de la procédure d'expropriation d'un bien en état d'abandon manifeste**

#### **3.2.1. La phase administrative de la procédure d'expropriation**

Lorsqu'un bien est déclaré en état d'abandon manifeste, le Conseil Municipal décide de poursuivre l'expropriation du bien concerné au profit de la Commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre 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, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le projet simplifié d'acquisition publique est porté à la connaissance du public dans la cadre d'une procédure de mise à disposition.

Le dossier, constitué par le Maire, présente le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût.

Le dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois. Le public est appelé à formuler ses observations dans les conditions précisées par la délibération préalable du Conseil Municipal.

À l'issue du délai d'un mois, au vu du dossier et des observations du public, et par dérogation aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet du Département est compétent pour prendre un arrêté visant à :

- Déclarer d'utilité publique le projet d'acquisition publique et déterminer 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 ;
- Déclarer cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- Indiquer la Collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- Fixer 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 la Direction de l'Immobilier de l'État ;
- Fixer 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 sera publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la Mairie. Il sera notifié au propriétaire, tiers intéressés et titulaires de droits réels immobiliers.

### 3.2.2. La phase judiciaire de la procédure d'expropriation

Dans le mois qui suit la prise de possession – *si elle intervient sur la base du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle* – 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 à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales 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 copropriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, à défaut d'accord amiable entre l'ensemble des propriétaires et l'autorité expropriante, le transfert de propriété et la fixation des indemnités d'expropriation seront prononcés par le juge de l'expropriation.

### **3.3. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section AC n°195 devenue AC n°533**

Ainsi que développé ci-avant, la propriétaire de la parcelle désormais cadastrée section AC n°533 fait preuve d'inertie et carence dans l'entretien de sa propriété depuis de nombreuses années.

Cette situation apparaît préjudiciable à plusieurs titres : d'une part, le bien fait peser un risque réel pour la sécurité publique et d'autre part, préjudiciable à la conservation du patrimoine architectural ainsi qu'au dynamisme économique et touristique du site.

Dans ces conditions, faute pour la propriétaire d'avoir réalisé les travaux prescrits par le Maire dans son procès-verbal provisoire, la Commune a été contrainte de déclarer le bien en état d'abandon manifeste et est désormais contrainte de poursuivre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Ainsi, par une première délibération en date du 23 juin 2022, le Conseil Municipal de Fougères a décidé de :

- DE DECLARER 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 ;
- 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 liées à la procédure d'expropriation visée.

Par un seconde délibération en date du 9 novembre 2023, le Conseil Municipal de la Ville de Fougères a décidé de :

- de confirmer la délibération du 23 juin 2022 en ce qu'elle déclarait l'emprise partielle de la parcelle cadastrée section AC n°195, désormais cadastrée AC n°533, correspondant à l'emprise de la Tour de Rillé sise 3, place Raoul II à Fougères, 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'arrêter les conditions de mise à disposition du dossier simplifié de présentation du projet d'acquisition publique suivantes :

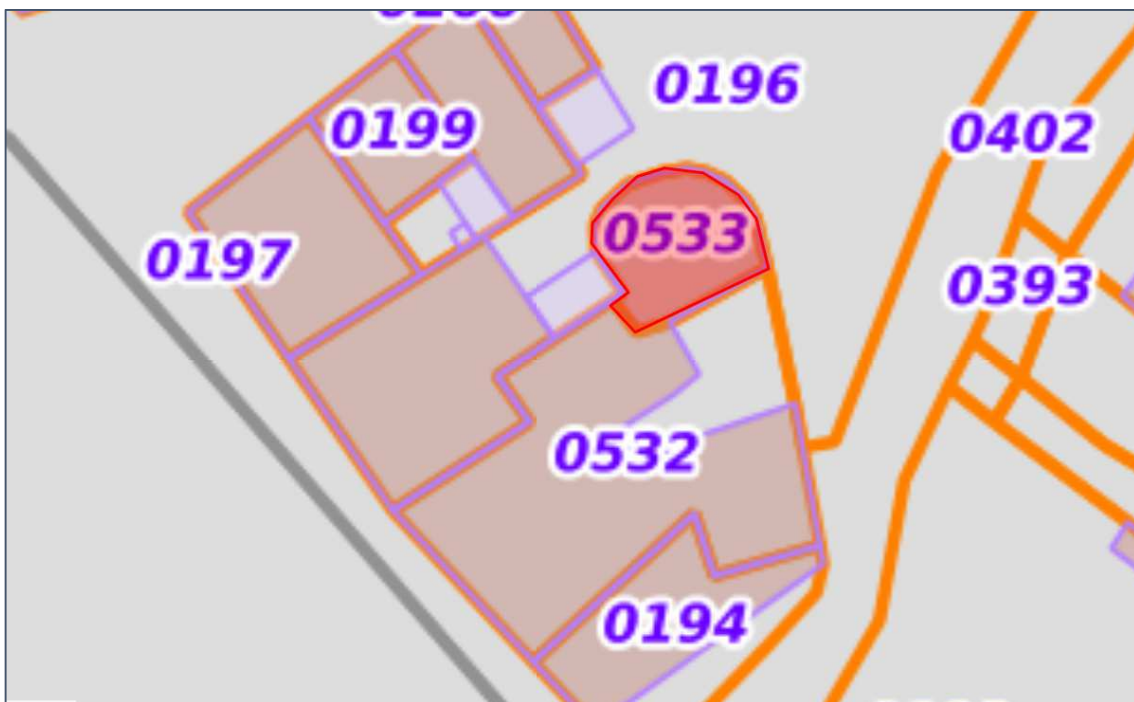


- le dossier, constitué par Monsieur le maire, présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût et l'état parcellaire sera laissé à la disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Ville, 2 rue Porte Saint-Léonard, à Fougères, aux heures et jours habituels 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 de 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.
  - de l'autoriser, ou son représentant, à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.

### 3.3.1. Périmètre du projet simplifié d'acquisition publique

A titre liminaire, il sera utilement rappelé que la présente procédure s'inscrit dans le prolongement de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis 3, Place Raoul II à Fougères et dénommé « *Tour de Rillé* », décrites au 1.5. des présentes.

Le projet simplifié d'acquisition publique porte sur la parcelle cadastrée section AC n°533 (ancienne parcelle AC n°195p) déclarée en état d'abandon manifeste (*figurée en vert ci-après*). Cette dernière constitue l'emprise de la Tour de Rillé :



Plan du périmètre du projet simplifié d'acquisition publique

<b>Légende</b>	
Parcelle AC n°533	

### 3.3.2. Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique

La présente estimation est réalisée sur la base de l'avis rendu par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (Annexe 5).

L'avis du service chargé des domaines en date du 12 juin 2023 a évalué la valeur vénale de la parcelle AC n°533, objet de la présente procédure de déclaration en état d'abandon manifeste, à 1,20 € dont 0,20 € au titre de l'indemnité de remploi.

L'avis précise que le bien présente un état de dégradation avancé : « chute de pierres du parement, fissures, infiltrations d'eau, végétation...Le propriétaire n'en assure ni l'entretien ni la sauvegarde.

*Malgré l'état de péril imminent constaté dans un rapport d'expertise du 18 octobre 2010 demandé par ordonnance de référé du 11 octobre 2010 du Tribunal Administratif de Rennes, les mesures préconisées n'ont pas été réalisées par le propriétaire.*

*La Ville de Fougères a engagé une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste (expropriation). Dans ce cadre, elle a dressé un procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste le 13 juin 2022. »*

Proc.	Parcelle	Adresse	Evaluation/Prix/Indemnités d'expropriation
Expropriation	Section AC n°533	3, Place Raoul II - FOUGERES	1,20 € (évaluation)
	<b>Evaluation globale des coûts d'acquisition</b>		<b>1,20 €</b>

### **3.4. Destination du bien exproprié**

Le présent projet simplifié d'acquisition publique de la parcelle AC n°533 intervient dans le cadre des dispositions de l'article L. 2243-3 du CGCT. Ainsi, l'acquisition de la parcelle AC n°533 sise 3, Place Raoul II permettra de :

- de mettre fin à l'état d'abandon et de délabrement de celle-ci depuis de nombreuses années ainsi que d'assurer la sécurité publique ;
- de poursuivre après l'acquisition, un projet d'intérêt collectif ayant pour objet la restauration et la mise en valeur de la Tour de Rillé afin de :
  - 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 effet, la Tour de Rillé est située au cœur du Site Patrimonial Remarquable de Fougères et à proximité immédiate des remparts et du Château, classés au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de Fougères comporte une Orientation d'aménagement et de programmation n°7 relative aux abords de la carrière du Rocher Coupé, du château et de l'îlot « *Porte Rillé* », laquelle prévoit notamment la réhabilitation de la tour de l'îlot Rillé et ses abords.

Au regard de ces multiples enjeux et objectifs, la destination de la parcelle faisant l'objet du présent projet d'acquisition publique présente indéniablement un intérêt collectif au sens de l'article L. 2243-3 du CGCT et une utilité publique.

Ce projet s'inscrit donc pleinement dans le dispositif prévu par les articles L. 2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

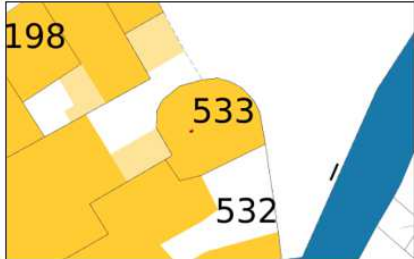
### **3.5. Demande au Préfet de déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique**

En application des dispositions de l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est demandé au Préfet, dans un même arrêté de :

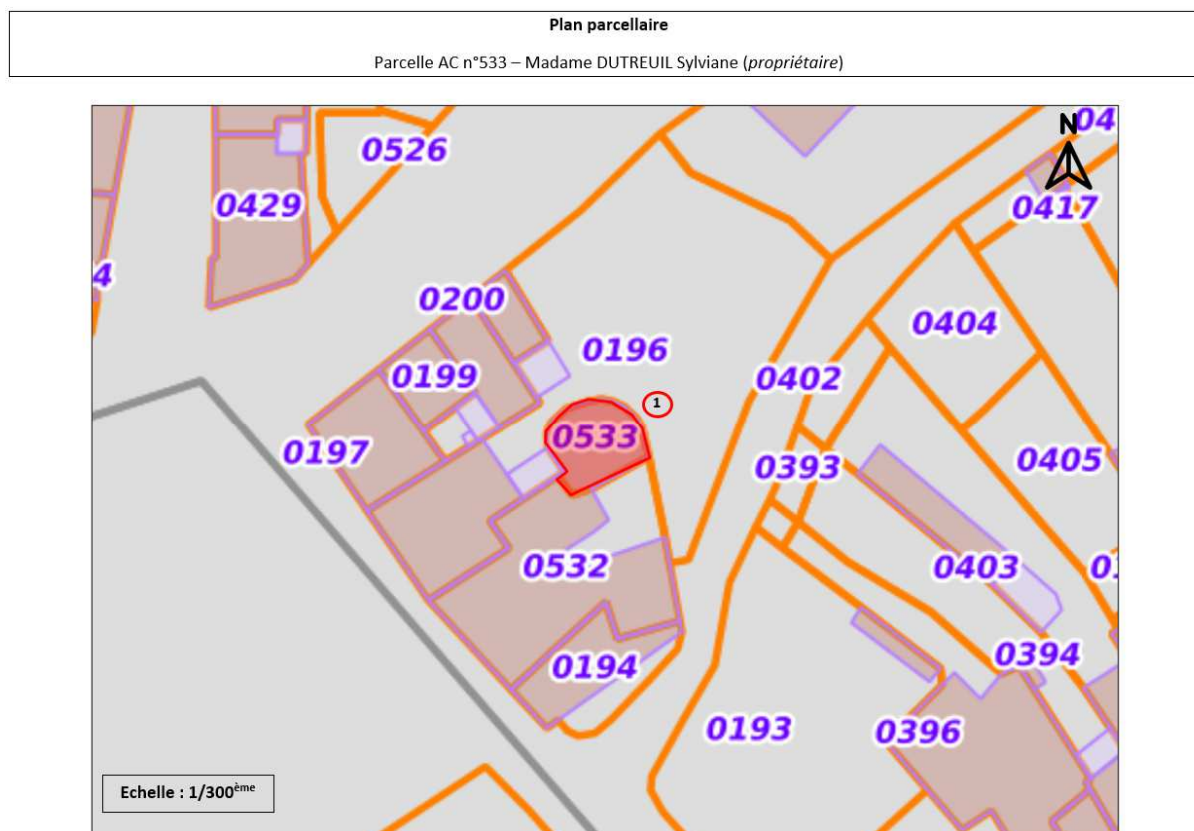
- Déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique, au profit de la ville de FOUGERES, de la parcelle cadastrée section AC n°533 après avoir constaté que celle-ci a fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste par le Conseil Municipal de la Ville de FOUGERES ;
- Déclarer cessible, au profit de la Ville de FOUGERES, la parcelle cadastrée section AC n°533 conformément à l'état et au plan parcellaire établis ;
- Fixer l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, laquelle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ;
- Déterminer la date à laquelle il pourra être pris possession du bien après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date devra être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique.

## ETAT ET PLAN PARCELLAIRES

### 1. ETAT PARCELLAIRE

Etat parcellaire				
Parcelle cadastrée section AC n°533				
N° de plan parcellaire : 1				
Adresse : 3, Place Raoul II 35300 FOUGERES				
Nature : Bâtie				
Cadastré			Emprise cessible	Hors emprise cessible
Section	Numéro	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
000 AC	533	54	54	0
Propriétaire				
Nom-Prénom		Situation maritale	Adresse	
Madame DUTREUIL Sylviane Annie Geneviève née le 18 juillet 1950 à PARIS (75014)		Célibataire majeure n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité	79, Rue de Rillé 35300 FOUGERES	
<small>Origine de propriété de la parcelle AC n°195 dont est issue la parcelle AC n°533 : Actes de donation-partage reçus par Me Yves BLOUËT (Notaire – 3, Boulevard Jean Jaurès – 35300 FOUGERES) - Référence d'enlissement au service de la publicité foncière : 3504P03 2008P2047</small>				

### 2. PLAN PARCELLAIRE



## ANNEXES

1. ANNEXE 1 - LE PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE CONSTAT D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DU 22 FEVRIER 2022 ;
2. ANNEXE 2 - LE PROCES-VERBAL DEFINITIF DE CONSTAT D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DU 13 JUIN 2022 ;
3. ANNEXE 3 – LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FOUGERES DU 23 JUIN 2022 DECIDANT DE DECLARER UNE PORTION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AC N°195, CORRESPONDANT A L'EMPRISE DE LA TOUR DE RILLE, EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE ET DECIDANT L'ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION DE CELLES-CI
4. ANNEXE 4 - LA DELIBERATION N°\*\*\* DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FOUGERES DU 9 NOVEMBRE 2023 DECIDANT DE POURSUIVRE L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION, VALIDANT LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER ET AUTORISANT MONSIEUR LE MAIRE, OU SON REPRESENTANT, A SAISIR LE PREFET;
5. ANNEXE 5 – EVALUATION DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT
6. ANNEXE 6 – RAPPORT D'EXPERTISE DU 18 OCTOBRE 2010
7. ANNEXE 7 – ARRETE DE PERIL IMMINENT DU 25 OCTOBRE 2010
8. ANNEXE 8 – RSU PARCELLE MERE AC N°195