



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de la Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

38, cours Clémenceau – CS 81002  
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

mél. : [drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

téléphone : 02 32 18 93 46

courriel : [aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 14675746

Réf. OSE : 2023-76540-82787

Le 28/11/2023

*Le Directeur régional des Finances Publiques de  
la région Normandie et du département de la  
Seine-Maritime*

à

**MONSIEUR LE DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE L'EPF NORMANDIE  
ET  
MONSIEUR LE MAIRE  
DE LA COMMUNE DE ROUEN**

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE  
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**



*Désignation du bien* : Casse automobile – Centre de lavage automobile – Fonds de commerce

*Adresse du bien* : Route de Lyons-la-Forêt – DARNETAL  
Rue de Repainville – Rouen

*Valeur vénale* : 2 040 000 €.

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Services : EPFN / Stratégie et Action Foncières (Métropole pour la ville de ROUEN).  
Affaire suivie par Anne FREGER (EPFN) et par Pascale SIMON (Métropole pour la ville de ROUEN).

## **2 – DATE**

de consultation : 25/10/2023  
de dossier en état : 02/11/2023

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La ville de ROUEN, avec la collaboration de l'EPF de Normandie, envisage de réaménager le parc naturel urbain de REPAINVILLE en vue, notamment, de rétablir la morphologie des cours d'eau traversant le parc pour que celui-ci serve de zone tampon en cas de fortes pluies ou d'inondations. L'opération sera menée selon la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) définie par le Code de l'expropriation et prise par arrêté de l'autorité compétente de l'État. La déclaration d'utilité publique de ce projet est un préalable aux procédures d'expropriation en cas d'échec de la phase amiable.

Le présent rapport a pour objectif d'évaluer de manière sommaire et globale le coût des acquisitions foncières qui seront nécessaires pour réaliser l'opération projetée. La Ville de ROUEN et/ou l'EPFN ont déjà la maîtrise foncière de la plus grande partie du parc. Seules deux emprises restent à acquérir : le centre de lavage automobile évalué dans l'avis n°2023-76212-44181 et la casse automobile évaluée dans l'avis n°2023-76540-44180.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

### **4.1. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Le périmètre projeté de la DUP couvre le parc urbain de REPAINVILLE qui est un îlot de verdure situé à l'extrême Est de la commune de ROUEN avec une petite partie qui empiète sur la commune de DARNÉTAL. Cette zone est délimitée au nord par la route nationale n°31, dite route de LYONS-LA-FORÊT, et au sud par les coteaux du MONT GARGAN et la ligne ferroviaire ROUEN-AMIENS. C'est un secteur très faiblement urbanisé composé principalement d'un maraîcher en chantier d'insertion et de jardins ouvriers.

Le centre de lavage automobile, situé sur la commune de DARNÉTAL, exploité sous l'enseigne « L'éléphant bleu », est situé en bordure de la route de LYONS-LA-FORÊT.

La casse automobile occupe la partie ouest de l'îlot sur une surface de 6 600 m<sup>2</sup> environ avec un accès depuis la rue de REPAINVILLE directement reliée à la RN 31. Un pont enjambant la voie ferrée permet de rejoindre le MONT GARGAN de l'autre côté du pont.

### **4.2. Descriptif**

Le centre de lavage automatique figure au cadastre sous le numéro 478 de la section AV de la commune de DARNÉTAL.

La casse automobile figure au cadastre sous le numéro 5 de la section ME de la commune de ROUEN.

Les descriptions complètes de ces deux biens (murs et fonds) sont développées dans les avis référencés au §3.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété des murs et terrains**

Concernant le centre de lavage automobile, le terrain et les murs sont la propriété de la SCI « NISEBE » (SIREN n°327460044) détenue par la famille ROULLE.

S'agissant de la casse automobile, les murs et le terrain appartiennent aux consorts MUSILLO suite au décès de l'ancien propriétaire, M. Domenic MUSILLO.

## 5.2. Situation d'occupation

Le Fonds de commerce de lavage automobile est exploité par la SAS « AS et SA » (SIREN n°409694148) dont le géant est M. Benjamin ROULLE avec une franchise « L'Eléphant bleu » ouverte en 2019.

La casse automobile est exploitée par M. Giuseppe MUSILLO fils.

## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

Les biens sont situés en zone UP du PLU intercommunal, correspondant à une zone urbaine paysagère, spécifique aux parcs urbains de la Métropole. Cette zone couvre de grands espaces avec une faible densité.

Par ailleurs, ils sont soumis au droit de préemption urbain simple institué par délibération du conseil métropolitain le 13 février 2020.

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence est la date à laquelle s'apprécie l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers. Aux termes de l'article L 213-6 du Code de l'urbanisme « lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue à l'article L 213-4 ».

Selon le a) de l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, la date de référence est « la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

Comme il a été vu au paragraphe précédent, les parcelles AV 478 de DARNETAL et ME 5 de ROUEN sont soumises au droit de préemption urbain simple. Par conséquent, la date de référence est la date prévue à l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme.

Ces deux parcelles sont situées en zone UP du PLU intercommunal. Celle-ci a été instituée dans la version du 13/02/2020 du PLUI, rendue opposable le 13/03/2020. Les versions ultérieures, consultables sur le site gouvernemental [geoportail-urbanisme-gouv.fr](http://geoportail-urbanisme-gouv.fr) n'ont jamais modifié ce zonage. Par conséquent, la date de référence à retenir est le 13/03/2020.

## 8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Les méthodes d'estimation des terrains, des constructions et des fonds de commerce sont développées dans les avis mentionnés au §3.

## 9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Se référer aux avis mentionnés au §3.

## 10 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les valeurs vénales des terrains, des constructions, des aménagements et des fonds de commerces ont été déterminées dans les avis mentionnés au §3 et sont synthétisées dans le tableau infra.

	Indemnité principale	Indemnité de rempli	Indemnité accessoire	Total	Bénéficiaire
Murs et aménagements – Laverie automobile	357 000	36 700		393 700	SCI NISEBE
Fonds commercial – Laverie automobile	810 000	79 850		889 850	SAS AS & SA
Murs et aménagements – Casse automobile	330 000	34 000		364 000	Consorts MUSILLO
Fonds commercial – Casse automobile	20 000	1 000	30 000	51 000	Giuseppe MUSILLO
<b>Total</b>	<b>1 517 000</b>	<b>151 550</b>	<b>30 000</b>	<b>1 698 550</b>	

Soit un total général arrondi de 1 700 000 €. S'agissant d'une estimation sommaire et globale, une majoration de +20 % sera appliquée pour couvrir les éventuelles indemnités accessoires auxquelles auraient droit les propriétaires expropriés et les commerçants évincés. Soit une enveloppe globale de 2 040 000 €.

## **12 – DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de cet avis est fixée à 24 mois.

## **13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente Évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances Publiques,  
et par délégation,  
Le Directeur du pôle Etat,



Fabrice ROBYN,