



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le 16 juin 2026 à 18h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine, composé de 27 membres en exercice, légalement convoqué le 10 juin, s'est réuni à la salle des fêtes de Crancey, sous la présidence de Monsieur Éric VUILLEMIN, Président.

Membres en
exercice : 27

Présents : 23

Représentés :
3

Suffrages
exprimés avec
pouvoir : 26

PRESENTS : Mesdames et Messieurs les Délégués des Communes de

CRANCEY : Jean-Pierre MEUNIER - Bernard BERTON

GELANNES : Richard BEGON - Nathalie SOUBRIARD

MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE : Valérie NOBLET - Nadine JOLY - Jean-Michel LATOUR - Adrien ROBIN - Elisabeth PARIAT

PARS-LES-ROMILLY : Marianne JOLY – Béatrice PAYEN - Philippe CAIN

ROMILLY-SUR-SEINE : Éric VUILLEMIN - Marie-Thérèse LUCAS - Adam DA MOTA – Virginie LAURENT - Jacques BEAUJEAN – Gilles MATHIEU – Sophie CORVO – Gilles BOYEZ - Stéphanie PINTA - Fethi CHEIKH

SAINT HILAIRE-SOUS-ROMILLY : Patrick NUNEZ

lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer.

EXCUSES REPRESENTES : Michel LAMY représenté par Éric VUILLEMIN – Yvan BERNARD représenté par Adam DA MOTA - **Frédérique HITTLER** représentée par Stéphanie PINTA

EXCUSES NON-REPRESENTES : Angélique RANC

Monsieur FETHI CHEIKH a été désigné secrétaire de séance.

N° 26-079 du registre des délibérations

OBJET : PROJETS STRUCTURANTS : CREATION DE DEUX GIRATOIRES A L'ANGLE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND ET DE L'AVENUE PIERRE BROSSOLETTE ET DES RUES ARISTIDE BRIAND ET EMILE ZOLA – ECHANGES DE PARCELLES AVEC LA SCI HELENE

Rapporteur : Michel LAMY

Le Président rappelle que, par délibération n°23-029 du 20 mars 2023, la Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE a approuvé la réalisation des travaux d'aménagement de deux giratoires en lieu et place du double carrefour à feux situé à l'intersection de la rue Aristide BRIAND et de l'avenue Pierre BROSSOLETTE et des rues Aristide BRIAND et Emile ZOLA à ROMILLY-SUR-SEINE.

L'objectif de cette opération pour la Communauté de Communes, conformément à l'Orientations d'Aménagement de Programmation portée dans son PLUi, est de desservir les commerces voisins en améliorant la fluidité des déplacements sur ces axes dont le trafic est particulièrement dense, dans l'attente de la future rocade.

Préalablement à la mise en œuvre des travaux, il est nécessaire de modifier la morphologie cadastrale de la zone, afin de la rendre compatible avec le projet envisagé. Dans cette perspective, les services de la Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE ont approché les riverains pour envisager de manière optimale et concertée l'insertion du projet dans son environnement.

Les abords de l'ancienne salle de sport l'ORANGE BLEUE, dont l'assiette foncière appartient à la SCI HELENE, devront faire l'objet d'un découpage afin de disposer d'une surlargeur au niveau de l'anneau de giration à réaliser. Le plan joint à la présente détaille l'emprise foncière à scinder et la contrepartie susceptible être proposée à ladite SCI pour compenser les surfaces impactées.

Ainsi, au plan cadastral, il est nécessaire de procéder à un échange de parcelles comme suit :

Propriétaire	Parcelle	m ² à découper	Destination
SCI HELENE	BK 253(p)	214m ²	A céder à la CCPRS
CCPRS	BK 390	6m ²	A céder à la SCI HELENE
	BK 391	267m ²	A céder à la SCI HELENE

L'avis des Domaines joint à la présente, valorise les fonciers respectifs à 40,41€ HT/m² soit 8 600 € HT (huit-mille six-cent euros hors taxes) pour les 214m² de la parcelle BK 253(p) appartenant à la SCI HELENE et 11 000 € HT (onze mille euros hors taxes) pour les 273m² des parcelles BK 390 et BK 391 appartenant à la CCPRS. L'avis mentionne que ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 9 350 € et la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 9 890 €.

Conformément à l'accord conclu entre les deux parties et considérant que la cession est entendue comme un échange de parcelles, la valeur des deux fonciers est établie à une valeur moyenne de 9 620 € HT (neuf-mille six-cent-vingt euros hors taxes). Ainsi les valeurs respectives au m² sont portées respectivement à 44,95 € HT/m² pour la parcelle BK 253(p) appartenant à la SCI HELENE et 35,24 € HT/m² pour les parcelles BK 390 et BK 391 appartenant à la CCPRS.

Considérant qu'un découpage foncier devra être réalisé afin d'établir les limites cadastrales précises de la portion de 214m² de la parcelle BK 253 ;

Vu le mail de Monsieur Sébastien ADENOT, développeur immobilier de la société GNC, elle-même gérante associée de la SCI HELENE, en annexe ;

Vu les plans de situation en annexe ;

Vu l'estimation des domaines en annexe ;

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 29 mai 2026 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique du 4 juin 2026 ;



Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, A LA MAJORITE (9 ABSTENTIONS : ADAM DA MOTA - JACQUES BEAUJEAN – FREDERIQUE HITTLER - GILLES MATHIEU – SOPHIE CORVO – GILLES BOYEZ - STEPHANIE PINTA – YVAN BERNARD - FREDERIQUE HITTLER) :

DECIDE de procéder à l'échange de parcelles avec la SCI HELENE afin de permettre de disposer d'une surlargeur au niveau de l'anneau de giration dans le cadre de l'aménagement des deux giratoires en lieu et place du double carrefour à feux situé à l'angle de la rue Aristide BRIAND et de l'avenue Pierre BROSSOLETTE et des rues Aristide BRIAND et Emile ZOLA à ROMILLY-SUR-SEINE ;

DIT que l'échange consistera en :

- la cession des parcelles BK 390 et BK 391 au profit de la SCI HELENE, pour une superficie de 273m² au prix négocié de 9 620 € HT (neuf-mille six-cent-vingt euros hors taxes) en contrepartie de :
- l'acquisition d'une partie de la parcelle BK 253(p) par la CCPRS, pour une superficie de 214m² au même prix.

PRECISE que les frais de notaire sont répartis entre les deux parties ;

PRECISE que les frais de géomètre afférents à la réalisation du découpage foncier seront pris en charge par la CCPRS ;

DIT que l'étude de Maître Vincent POUILLOT à TROYES sera désignée pour procéder à la rédaction de l'acte jusqu'à sa régularisation effective ;

AUTORISE le Président ou son représentant, à signer la promesse de vente ainsi que tous les documents y afférant ;

AUTORISE le Président ou son représentant, à engager les démarches nécessaires à la transaction et à signer l'acte définitif de vente ;



Eric VUILLEMIN

Eric VUILLEMIN
2026.06.18 20:15:24 +0200
Ref:11233554-16947115-1-D
Signature numérique
le Président

Pour extrait certifié conforme,
Le Président,

Éric VUILLEMIN

Certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

Copie conforme transmise le à :

- Service de Gestion Comptable de ROMILLY-SUR-SEINE
- La SCI HELENE
- SEI
- Service des Finances
- Notaire : Etude de Me Vincent POUILLOT à TROYES

Le Président,

Éric VUILLEMIN

Annexe : mail d'intention de Monsieur Sébastien ADENOT – GNC, gérant de la SCI HELENE

Marie Valette

De: Sébastien ADENOT <sebastien.adenot@groupe-gnc.fr>
Envoyé: jeudi 21 mai 2026 09:19
À: Marie Valette
Cc: Marie-Hélène Gérard
Objet: Re: ROMILLY SUR SEINE / ECHANGE DE PARCELLES

Bonjour Madame VALETTE,

Nous validons le principe de l'échange des parcelles.

Nous attendons la validation de l'autorisation de travaux pour planifier une signature définitive.

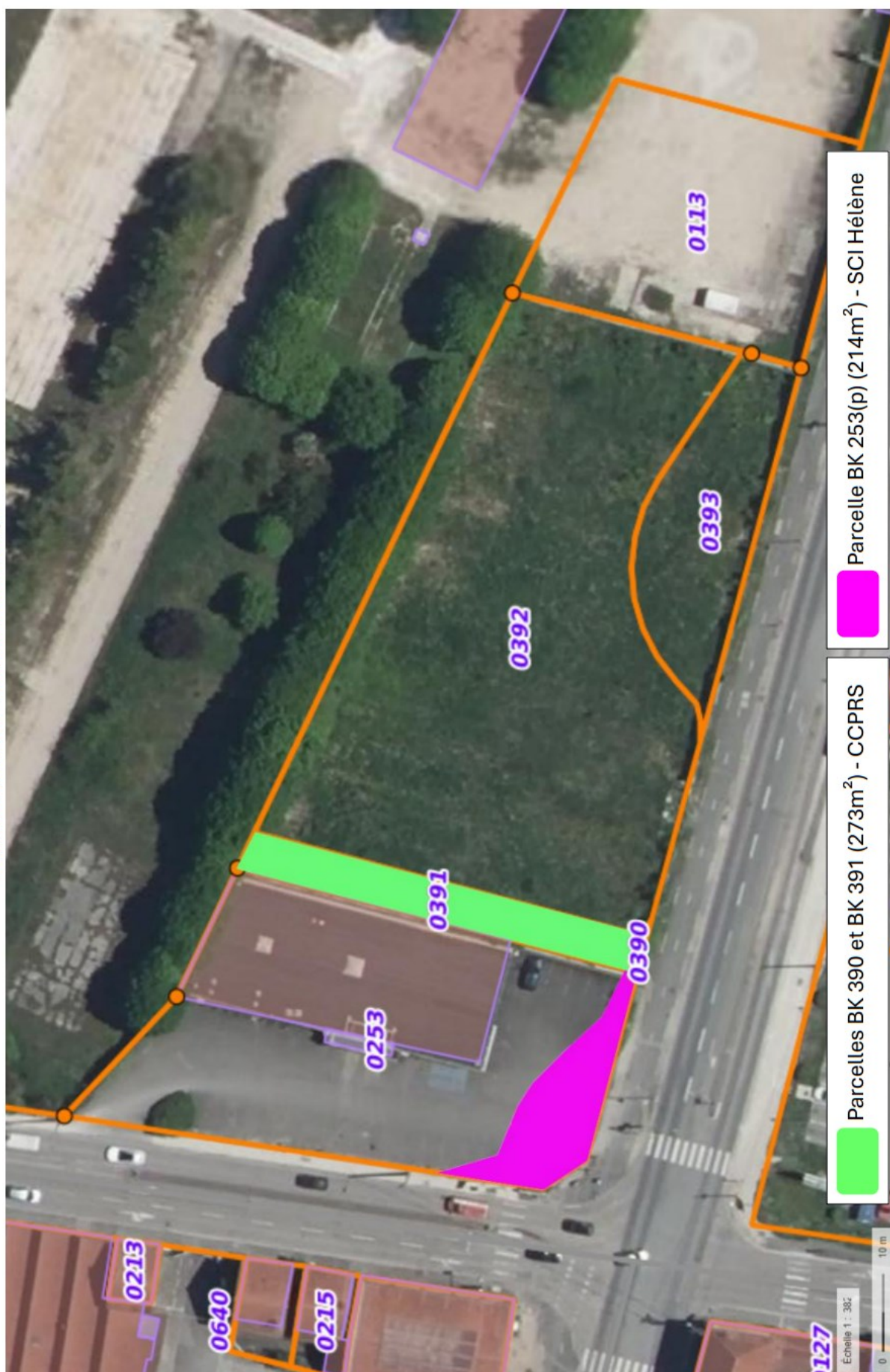
Bonne journée.

Cordialement.

 GNC GROUPE NICOLAS CONSTRUCTION	Sébastien ADENOT Développeur immobilier 06 72 64 77 52 groupe-gnc.fr 
--	---

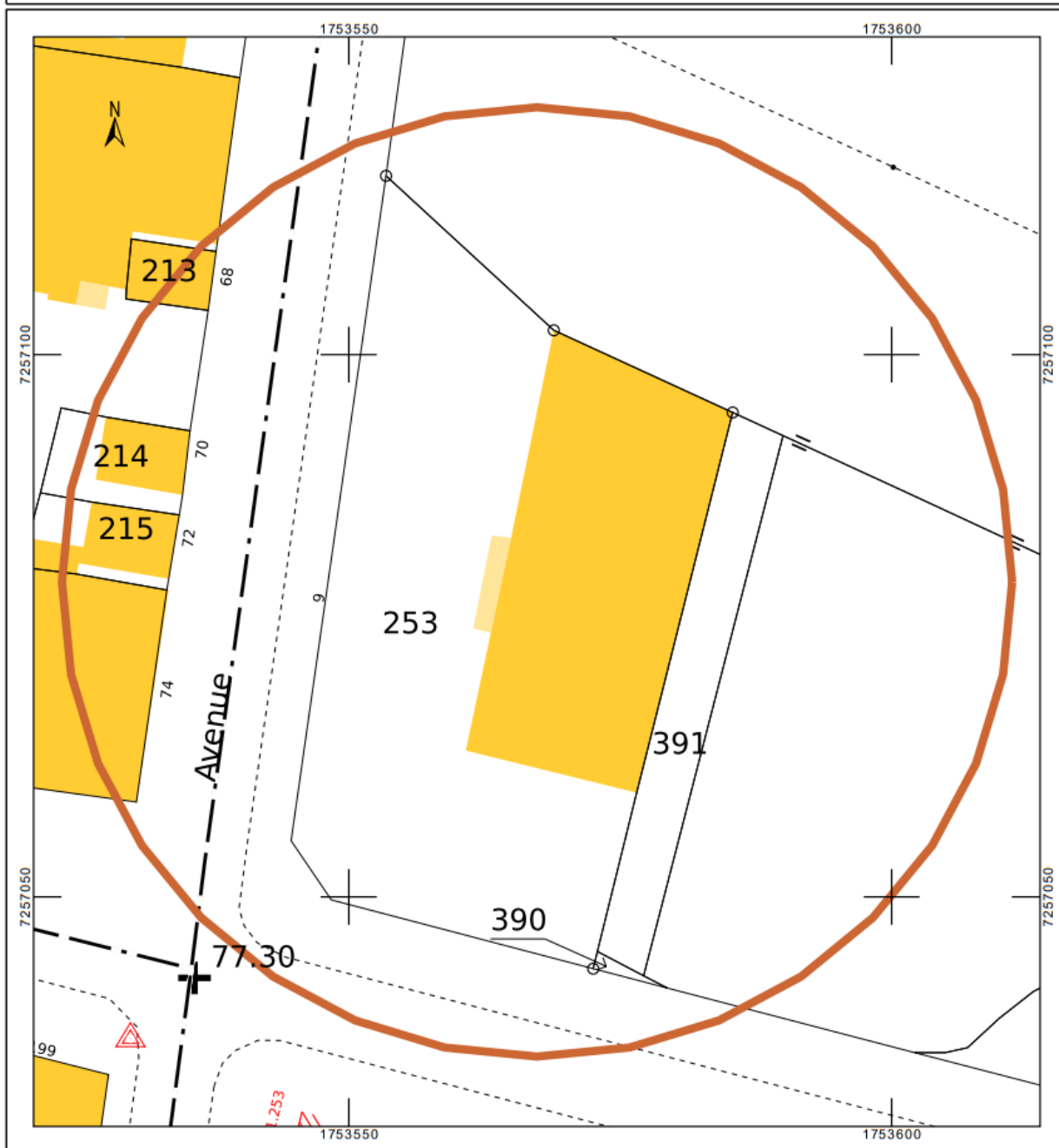
Annexe : vue aérienne du découpage parcellaire à réaliser

Plan des parcelles objet de l'échange



Annexe : extrait cadastral

Département : AUBE Commune : ROMILLY SUR SEINE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC) SDIF de l'Aube 10026 10026 TROYES Cedex tél. 03.25.41.69.89 -fax ptgc.aube@dgfip.finances.gouv.fr
Section : BK Feuille : 000 BK 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 13/05/2026 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Annexe : estimation domaniale

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/05/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfp51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-charlotte DEHAIES

Courriel : marie-charlotte.dehaies@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 67 85 46

Mme Marie VALETTE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE
ROMILLY-SUR-SEINE

Réf DS : 31272003

Réf OSE : 2026-10323-31629

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : 9 avenue Pierre Brossolette 10100 Romilly-sur-Seine

Valeur : Valeur de cession (parcelles BK 390 et 391 de 273 m²) **11 000 € HT**,
Valeur d'acquisition (emprise de 214 m² à détacher de la parcelle 273)
8 600 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE ROMILLY-SUR-SEINE

Affaire suivie par : Mme Marie VALETTE

2 - DATES

de consultation :	13/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	13/05/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Échange

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de deux giratoires sur l'axe Aristide-Briand à Romilly-sur-Seine, destiné à améliorer les conditions de circulation, la sécurité routière ainsi que la desserte du secteur.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite procéder à un échange foncier avec la SCI HELENE afin de récupérer une emprise située à l'angle de la parcelle supportant l'ancien bâtiment de la salle de sport « L'Orange Bleue ». En contrepartie, une bande de terrain située à l'arrière du bâtiment serait rétrocédée à la SCI.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Romilly-sur-Seine est une commune urbaine de 14 959 habitants située au sud de la limite entre le département de l'Aube et celui de la Marne, dans le département de l'Aube, en région Grand Est.

Elle est accessible par la route à 39 km au nord-ouest de Troyes, à 90 km au sud de Reims et à 126 km au sud-est de Paris.

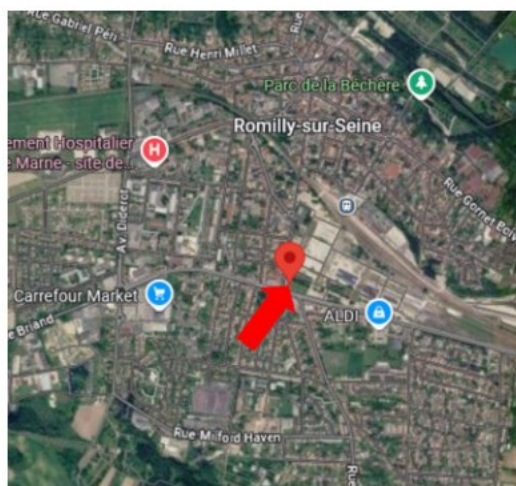
C'est la deuxième commune de l'Aube par sa population.

Elle appartient à l'unité urbaine de Romilly-sur-Seine, une agglomération intra-départementale dont elle est ville-centre.

Par ailleurs, la commune fait partie de l'aire d'attraction de Romilly-sur-Seine, dont elle est la commune-centre. Cette aire, qui regroupe 26 communes, est catégorisée dans les aires de moins de 50 000 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se situe au centre de la commune.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle	Superficie	Superficie concernée par l'opération
ACQUISITION					
Romilly-sur-Seine (10)	BK 253	RUE ARISTIDE BRIAND	Sol	1 835 m ²	214 m ²

CESSION					
Romilly-sur-Seine (10)	BK 390	RUE ARISTIDE BRIAND	Sol	6 m ²	6 m ²
Romilly-sur-Seine (10)	BK 391	9 AV PIERRE BROSSOLETTE	Sol	267 m ²	267 m ²
SURFACE TOTALE D'ACQUISITION					214 m ²
SURFACE TOTALE DE CESSION					273 m ²



4.4. Descriptif

L'échange foncier envisagé intervient entre la Communauté de communes de Romilly-sur-Seine et la SCI HELENE.

La collectivité prévoit de céder les parcelles cadastrées section BK n°390 et BK n°391, représentant une superficie totale de 273 m². En contrepartie, elle souhaite acquérir une emprise d'environ 214 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BK n°253 appartenant à la SCI HELENE.

L'opération s'inscrit directement dans le cadre des travaux d'aménagement des deux giratoires projetés sur l'axe Aristide-Briand à Romilly-sur-Seine et répond à un objectif d'intérêt général lié à l'amélioration des infrastructures de voirie et des conditions de circulation.

Compte tenu de la nature des emprises échangées, celles-ci apparaissent principalement comme des terrains d'accompagnement et d'ajustement de voirie, présentant une utilité fonctionnelle davantage liée au projet d'aménagement qu'à une valorisation autonome de type terrain à bâtir classique.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle BK 253 :

HELENE
ESPA IMMOBILIER ACTISUD DUN
57130 JOUY AUX ARCHES

Parcelles BK 390 et 391 :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE ROMILLY-SUR-SEINE
9B PL MARTYRS POUR LA LIBÉRATION
10100 ROMILLY SUR SEINE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien est couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Romilly-sur-Seine dont la dernière procédure a été approuvée le 20 novembre 2024

Il se situe en zone UA : zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense correspondant au centre ancien de Romilly-sur-Seine

Informations :

- Zone de Publicité n°3
- Droit de Préemption Urbain - DPU
- Zone de Publicité n°2

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Terrains à bâtir
Période	Avril 2023 à avril 2026
Périmètre	3 km autour du bien évalué

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe
1	323//AO/463// 323//AO/452// 323//BZ/206//	ROMILLY SUR SEINE	39 RUE DE L AVIATION EST	13/06/24	678	27 400	40,41	Terrain à bâtir
2	323//AP/679//	ROMILLY SUR SEINE	27 RUE DE L AVIATION OUEST	11/12/25	480	26 000	54,17	Terrain à bâtir
3	323//BH/616//	ROMILLY SUR SEINE	13 BD DANTON	15/03/24	47	2 094	44,55	Terrain à bâtir
4	323//AR/52// 323//AR/53//	ROMILLY SUR SEINE	RUE JULES FABRE	16/02/24	640	36 500	57,03	Terrain à bâtir
5	323//AR/62//	ROMILLY SUR SEINE	RUE RASPAIL	16/10/23	323	17 000	52,63	Terrain à bâtir
MOYENNE							49,76	
MÉDIANE							52,63	
VALEUR HAUTE							57,03	
VALEUR BASSE							40,41	

Termes de référence et valeur retenue

Sur le secteur du bien à évaluer, la moyenne des prix observée pour les parcelles en nature de terrain à bâtir est de 40,41 € / m².

Toutefois, il convient de souligner que les emprises concernées par le présent échange présentent des caractéristiques particulières, notamment en raison de leur configuration, de leur faible superficie et de leur destination essentiellement liée à l'aménagement de voirie. Ces éléments limitent leur potentiel d'exploitation autonome et justifient l'application d'une valeur prudente.

En conséquence, la valeur unitaire retenue pour la présente évaluation correspond à la valeur basse observée au sein de l'échantillon de référence, soit 40,41 € / m².

Valeur de cession des parcelles BK 390 et 391 :

$273 \text{ m}^2 \times 40,41 \text{ € / m}^2 = 11\,031,93 \text{ €}$ arrondie à **11 000 €**

Valeur d'acquisition d'une emprise à détacher de la parcelle BK 253 :

$214 \text{ m}^2 \times 40,41 \text{ € / m}^2 = 8\,647,74 \text{ €}$ arrondie à **8 600 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de cession est arbitrée à **11 000 €**.

La valeur vénale d'acquisition est arbitrée à **8 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 9 350 € et maximale d'acquisition sans justification particulière à 9 890 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
Par délégation

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation

Marie-Charlotte DEHAIES
~~Inspectrice des Finances Publiques~~

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.