VILLE DE RODEZ
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 OCTOBRE 2026
Délibération N°2026-182

VILLE de RODEZ

Commune de Rodez
Hôtel de Ville
Place Eugène Raynaldy BP 3119 12031 RODEZ Cedex 9
Tél : 05 65 77 88 00

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Membres du Conseil municipal
En exercice : 35
Présents : 29
Conseillers excusés et représentés : 4
Conseillers excusés et non représentés : 2

L'an 2026, le jeudi 29 octobre 2026, à 18h00, le Conseil municipal de la Ville de Rodez, dûment convoqué le vendredi 23 octobre 2026, s'est réuni, en séance publique à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de M. Stéphane MAZARS, Maire de Rodez.

Conseillers présents (29) :
Mesdames AUGUY-PERIE Nathalie, BONVALET-YOUNES Sarah, CAYLA Florence, CHAPELLE Pascale, DROMER Eugénie, FERNANDEZ Edwige, MIQUEL Elodie, MISTRETTA Carole, PEYROUTY Elodie, ROUMEGOUS Virginie, SOUCHARD Karine, VALADIER Agnès, VEZY Camille, VIDAL Sarah.
Messieurs AUSTRUY Fabien, BESSIERE Pierre, BORIES Simon, CABROLIER Kévin, CORTESE Franck, DESTREBECQ Clovis, FILOE Ewan, JULIEN Serge, LAURAS Christophe, LIRAUD Emmanuel, MAZARS Stéphane, NICOLAS Olivier, RAYNAL Fabrice, SMIRNOFF Pierre, TEYSSEDRE Christian.

Conseillers excusés et représentés (4) :

GUY Carine	a donné pouvoir à	SOUCHARD Karine
LUCAS Sophie	a donné pouvoir à	CHAPELLE Pascale
RENIER Laura	a donné pouvoir à	CORTESE Franck
RAMONDENC Brice	a donné pouvoir à	BESSIERE Pierre

Conseillers excusés et non représentés (2) :
BULTEL-HERMENT Monique, MONTEILLET Florian

Secrétaire de séance : Ewan FILOE

DELIBERATION N°2026-182 - Cession de la parcelle cadastrée section AI n° 156 – Avenue de l'Europe, au Département de l'Aveyron

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le courrier de demande de M. le Président du Conseil départemental de l'Aveyron sollicitant l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI n° 156, située avenue de l'Europe à Rodez ;
Vu l'avis des domaines en date du 19 juin 2026 ;

Considérant ce qui suit :

Le Département de l'Aveyron a fait connaitre son souhait d'acquérir la parcelle communale cadastrée section AI n° 156 d'une superficie de 893 m² afin d'aménager des places de stationnement nécessaires au fonctionnement des services qui occupent le bâtiment réhabilité de Burloup, avenue de l'Europe.

Cette parcelle sera cédée dans son entière contenance, le Département s'engageant à conserver le caractère végétalisé et arboré de cet espace pour que le parking soit totalement occulté pour les véhicules venant de Bourran comme ceux venant du Centre-Ville. Un écran végétal sera maintenu en partie haute avec la conservation des arbres sur ce terrain.

Une voie piétonne et cyclable sera aménagée par le Département de l'Aveyron sur cette parcelle. Ladite parcelle sera ensuite rétrocédée à la commune après exécution des travaux. Cet espace constituera l'amorce d'une liaison douce (voie verte) plus globale, reliant l'avenue de l'Europe à la Route de Moyrazès ainsi que la route de Moyrazès à la Boriette.

La Commission Cadre de vie, Transition écologique, Patrimoine et Espace public a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de délibération présenté.

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

VILLE DE RODEZ
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 OCTOBRE 2026
Délibération N°2026-182

Le Conseil municipal, par 26 voix pour, 5 voix contre (Christian TEYSSEDRE, Christophe LAURAS, Franck CORTESE, Laura RENIER, Carole MISTRETTA), 2 abstentions (Sarah BONVALET-YOUNES, Nathalie AUGUY-PERIE) :

- approuve la cession de la parcelle cadastrée section AI n° 156 pour un prix de 78.30 euros par m² soit un montant de 69 921.90 euros (suivant évaluation des domaines affectée d'une moins-value de 10%) pour l'entière contenance de la parcelle soit 893 m² ;
- approuve la rétrocession de la voie piétonne et cyclable, qui sera réalisée par le Département en faveur de la ville de Rodez, une fois l'intervention du découpage effectué sur la base des travaux exécutés, et au prix de cession, soit 78.30 euros le m² ;
- approuve la prise en charge des frais de bornage par le Département de l'Aveyron ;
- autorise Monsieur le Maire à signer tout document à intervenir pour l'exécution de la présente délibération ;
- autorise Monsieur le Maire à signer les actes administratifs correspondants à la cession puis à l'acquisition ultérieure ;

Secrétaire de séance	Le Maire
Signé : Ewan FILOE	Signé : Stéphane MAZARS
Acte dématérialisé	Acte dématérialisé

Le Maire certifie exécutoire la présente délibération
Publiée le 5 novembre 2026
Transmise en Préfecture le 5 novembre 2026

Délais et voies de recours

Conformément aux articles R421-1 et R421-5 du Code de Justice Administrative, la présente décision est susceptible de recours administratif auprès de Monsieur le Maire ou de recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, directement par courrier ou par l'application informatique « Télérecours Citoyens » via le site internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission en Préfecture.

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : cité administrative Bâtiment D "FINANCES"
18 av. du Maréchal Joffre
81013 ALBI Cedex 9
Téléphone : 05 63 49 58 00
Courriel :ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Chantal BARTHELEMY
Courriel : chantal.barthelemy@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.27.92.91.14

Le 19/06/2026

La Directrice départementale
des Finances publiques du Tarn

à

Commune de RODEZ

Réf DS : 31420990
Réf OSE : 2026-12202-33272

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



Nature du bien : **TAB** en zone UB

Adresse du bien : Avenue de l'Europe - 12000 **RODEZ**

Valeur : **77 700 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

1 - CONSULTANT

Commune de RODEZ
Affaire suivie par : Julie MARECHAL, Directrice Générale Adjointe des Services

2 - DATES

de consultation :	21/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	21/05/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

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

Le service consultant envisage de céder au département une parcelle située Avenue de L'Europe à Rodez, en vue de l'aménagement d'un parking.

Il s'agit d'une opération d'ensemble

Le consulat n'indique pas de date prévisionnelle pour l'opération et pr&écise qu'aucune négociation n'a été engagée.

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

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



La ville de RODEZ, chef-lieu du département de l'Aveyron, est une commune urbaine de près de 26 000 habitants, située, au centre du département, en région Occitanie, sur la RN 88, l'axe reliant Toulouse à Lyon.
Elle est la commune centre de la communauté « Rodez agglomération » qui regroupe 8 communes et environ 56 000 habitants.
Rodez est au cœur du triangle formé par Toulouse (à 2h) , Clermont-Ferrand (à 3h) et Montpellier (à 2h).

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





La parcelle longe l'avenue de l'Europe et se situe à proximité du viaduc de Bourran, dans le quartier des anciennes casernes Burloup. Elle est attenante à une unité foncière de plusieurs parcelles appartenant au département (ancienne université Champollion)

4.3. Références cadastrales :

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

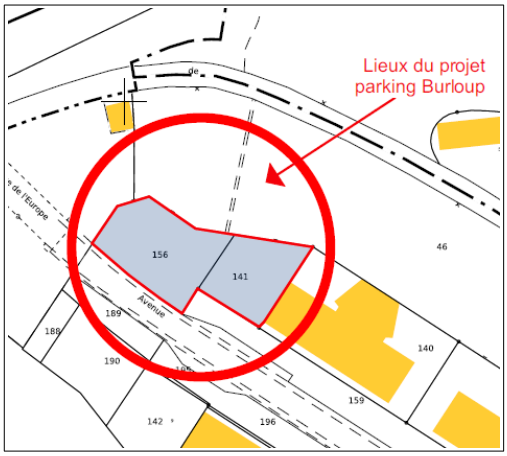
Commune	Parcelle	Adresse	superficie	Zone	Nature cadastrale
RODEZ	AI 156	CASERNE BURLOUP	893 m²	UBac5	sol

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

4.4. Descriptif

Projet de parking (joint à la demande)





La parcelle AI 156 de forme rectangulaire, est relativement plate et enherbée.

L'emprise non bâtie peut être considérée comme un terrain a bâtir dans la mesure ou elle répond aux 2 conditions cumulatives édictées par l'article L322-3, du code de l'expropriation, à savoir :
• être effectivement desservie par des réseaux (voie d'accès, eau potable, électricité et, sous certaines conditions, assainissement) située à proximité immédiate et de dimensions adaptées a la capacité de construction du terrain
• être située dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou par tout autre document d'urbanisme en tenant lieu ; si un tel document n'existe pas, il suffit toutefois que le terrain soit situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune.
Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif.

Le terrain répond à cette définition et sera évalué en qualité de TAB.

4.5. Surfaces du bâti : sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de RODEZ

5.2. Conditions d'occupation : Bien évalué libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune est couverte par le PLUI RODEZ AGGLOMERATION approuvé le 16/12/2025.
La parcelle est en zone Ubac5 : Sous-secteur de la zone UB

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

Extrait du PLUI

« La zone UB recouvre principalement des secteurs denses, à dominante d'habitat collectif, en première couronne du noyau urbain central.
La zone UB comprend un secteur UBa délimitant certains centres urbains denses et un secteur UBb délimitant des tissus urbains sur le piton de Rodez soumis à une forte topographie.
Elle est destinée à accueillir l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers, dès lors qu'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la tranquillité du voisinage. Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail y sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher (SDP) (avec des exceptions pour les sous-secteurs précisés ci-dessous).
De manière générale, elle vise à favoriser la construction à l'alignement existant et en ordre continu.
La zone UB comprend : un sous-secteur UBa délimitant certains centres urbains denses comportant :
• un sous-secteur Ubac2 où la surface de plancher des constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail est plafonnée à 1300 m².
• un sous-secteur Ubac5 où la surface de plancher des constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail n'est pas plafonnée »

Contraintes d'urbanisme :

Prescription : Périmètre de desserte spécifique en transport en commun
Information : ZONE CABLE 2
BRUIT ROUTIER : Catégorie 2
Zone de saisine (décret 2002 - 89) : Occupation protohistorique, antique et médiévale
Zone à risque d'exposition au plomb
Zonage d'assainissement : Zonage EU
ZONAGE PLUVIAL : 0_60%_rouge
Règlement local de publicité intercommunal (RPLI) : Zone 1
Droit de préemption au bénéfice de la commune (RODEZ)
Servitude : T5_ Aérodrome_de_RODEZ AVEYRON_ass (T5 - T5)
Site patrimonial remarquable de Rodez (AC4 - AC4)
AC4bis_SPRZone1ARodezAbordsCentreHistoriqueApprocheOuest_ass (AC4bis - Périmètre du PVAP)
Divers : TV - Trame urbaine
Classement sonore des voies de catégorie 2 :
Zone de sismicité faible
ZPPA - 10 m² - Occupation protohistorique, antique et médiévale
Zone à potentiel Radon - Niveau 3
Classement sonore des voies de catégorie 4

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Évaluation 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherches orientées vers des terrains à Rodez, en zone U , cessions de moins de 3 ans, de superficie comprise entre 600 et 1 500 m²

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	zone
1204P01 2025P15320	202//BC/1322//	RODEZ	94 AV DE LA GINESTE	25/11/2025	1 425	150 000	105,26	UD
1204P01 2025P00666	202//BC/1456//	RODEZ	LA GINESTE-NORD	30/12/2024	1 322	150 810	114,08	UD
1204P01 2024P07187	202//BH/1044//	RODEZ	13 RUE BEL AIR	17/05/2024	922	100 000	108,46	UD
				moyenne	1 223		109,27	

> on observe que les termes sont rares
> la valeur moyenne est pertinente car les valeurs sont homogènes

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

➢ **COTE CALLON** au 01/01/2026 :

Terrain à bâtir à RODEZ	Banlieue ordinaire	Banlieue résidentielle	Banlieue ordinaire	Banlieue résidentielle
	lot de 850 m² - en €		En €/m²	
Prix dominants	40 900	99 600	48	117
Prix minimaux	19 100	46 800	22	55
Prix maximaux	52 900	126 700	62	149

8.2. Arbitrage du service – Valeurs retenues :

Eléments à prendre en compte :
> terrains rares en centre ville
> non aménagé
> projet d'aménagement d'un parking et non d'habitat

Il est retenu une valeur de 87€/m² qui correspond à la valeur moyenne affectée d 'une moins-value de 20 % pour tenir compte des éléments ci-dessus.

Application : 87 € x 893 m² = 77 691€, arrondi à 77 700 €

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 du bien est arbitrée à **77 700 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 66 045 €.

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 haut 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

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.

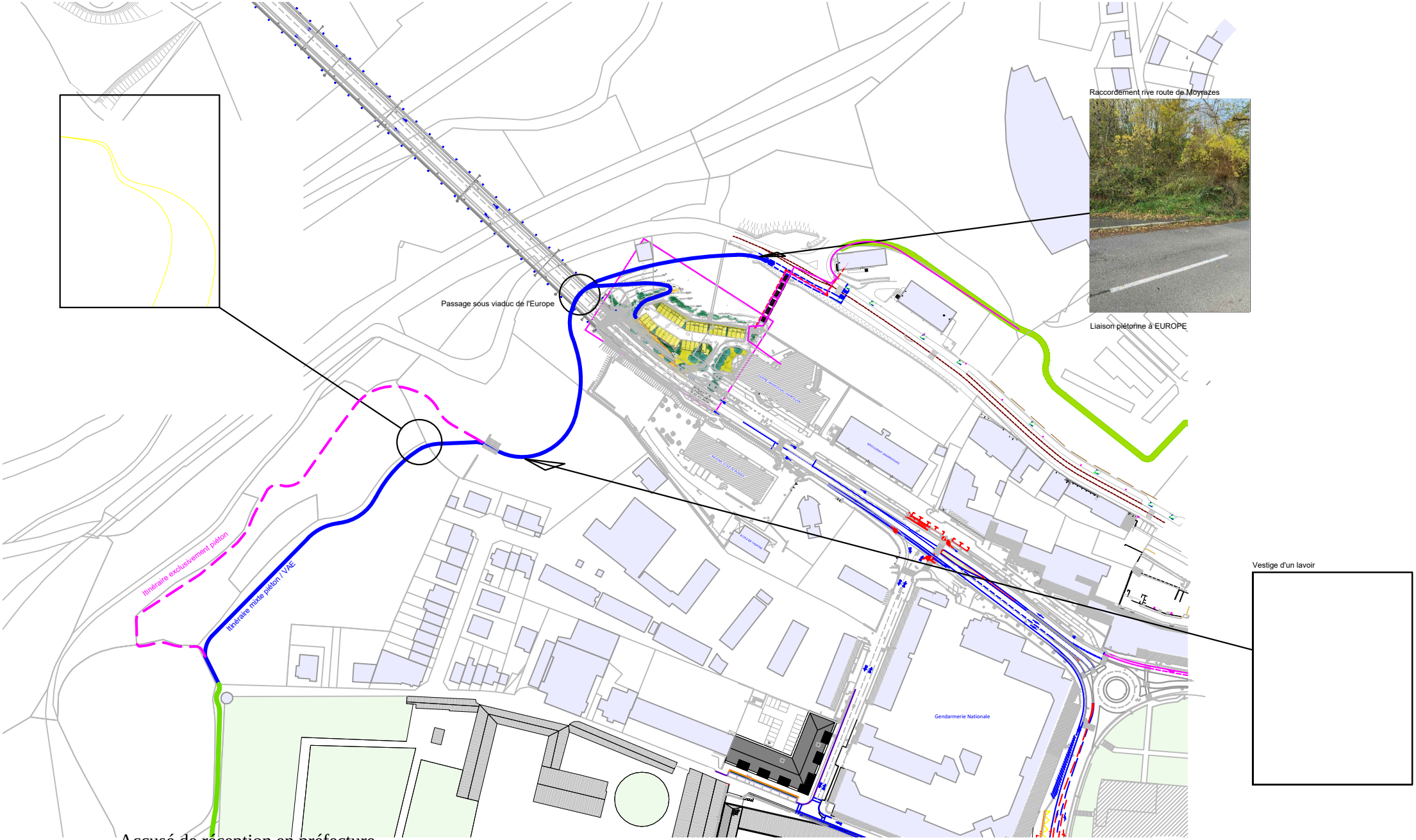
Pour la Directrice et par délégation,



Chantal BARTHELEMY
Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026

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.



Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20261029-DEL2026182-DE
Reçu le 05/11/2026