

Délibération du Conseil Municipal Séance du 13 avril 2026

L'an 2026, le vingt du mois de mars, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BORTOT Pascal

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 15

Présents : 15

Nombre de suffrages : 15

Date de convocation
16/03/2026

Présents :

M. Pascal BORTOT, M. Alain BŒUF, Mme Nathalie PEDRON, M. Dominique BLOT, M. Max DE LA TOUR D'AUVERGNE, M. Christophe ALLEXANT, M. Eric MONCHAUX, M. Michel JANES, M. Christophe LANDORMY, Mme Sarah GADY, Mme Sandra TERRIER, Mme Chloé SORBIER, Mme Lydie JUSTICE, Mme Sophie FOURNIER, Mme Julie KRUMM

Secrétaire de séance : M. Michel JANES

Objet : Approbation d'un projet d'aménagement dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine libre (AFUL) – sélection des opérateurs et autorisation de signature des actes - Délibération n° 2026-20

La commune de Saulon-la-Chapelle est propriétaire de plusieurs parcelles situées sur son territoire, dont les références cadastrales sont les suivantes : sections 412 et 413, 625, 626 et 627. Dans le cadre d'une **Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)**, la collectivité a engagé une démarche de valorisation de ces terrains en sollicitant des promoteurs pour étudier un projet d'aménagement adapté aux enjeux locaux.

À l'issue d'une analyse comparative des propositions reçues, le choix s'est porté sur le projet présenté par :

- **Carré de l'Habitat** pour la construction de logements collectifs.

Le projet retenu se structure en **deux tranches** :

1. Tranche 1 :

- **24 logements** en R+1 avec combles, répartis comme suit :
 - 8 T2, 4 T3 et 4 T4 en **location** (dont 4 logements PMR en rez-de-chaussée) ;
 - 8 T4 en **acquisition** ;
- **39 places de stationnement** (1 place par T2, 2 places par T3/T4).

2. Tranche 2 :

- **16 logements** en R+1 avec combles, répartis comme suit :
 - 8 T2, 4 T3 et 4 T4 en **acquisition** (dont 4 logements PMR en rez-de-chaussée) ;
- **38 places de stationnement.**

Le calendrier prévisionnel prévoit :

- Une **signature des actes** fin avril 2026 ;
- Un **achat des terrains** en septembre 2027 ;
- Une **livraison des logements** début 2029 pour la première tranche.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le 20/04/2026

ID : 021-212105852-20260413-DELIB_2026_20-DE



Ce projet s'inscrit dans une **démarche d'intérêt général**, visant à répondre aux besoins en logements sur le territoire communal, tout en garantissant une mixité sociale et une accessibilité renforcée (logements PMR). Il contribue également à la dynamisation du tissu urbain local et à l'optimisation du foncier public.

- Vu l'article 42 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu l'article 41 de la loi pour l'égalité des chances n° 2005-102 du 11 février 2005 et notamment l'article 41 ;
- Vu les articles L.322-1 et L.322-3, R.322-1 et suivants et l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.111-7-1, R.111-18-1 et suivants, l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- Vu les articles L.2121-29, L.2241-1 du CGCT
- Vu les articles R.111-18-1 à R.111-18-11 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de la construction et de l'habitation ;
- Vu la circulaire 30 novembre 2017 relative à la mise en œuvre des AFUL.

Considérant l'intérêt général et les enjeux territoriaux : Le projet s'inscrit dans une **stratégie globale d'aménagement durable** du territoire communal, visant à :

- Répondre à la **demande croissante en logements**, notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées ;
- Favoriser la **mixité sociale** en proposant des logements en location et en accession à la propriété ;
- Améliorer l'**accessibilité** des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Optimiser la **gestion du foncier public** en valorisant des parcelles actuellement sous-exploitées.

Considérant que le projet respecte les **dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en vigueur, ainsi que les **normes d'urbanisme** applicables (hauteur des bâtiments, emprise au sol, stationnement, etc.) ;

Considérant que les **normes d'accessibilité** (loi du 11 février 2005) sont intégralement respectées, avec la réalisation de logements PMR en rez-de-chaussée ;

Considérant que le **régime de l'AFUL** permet une **gestion collaborative** du projet entre la commune et les opérateurs privés, tout en garantissant le respect des objectifs publics.

Opportunité économique et sociale :

- Le projet génère une **dynamique économique locale** (emplois dans le BTP, attractivité résidentielle) ;
- Il contribue à la **diversification de l'offre de logements**, en proposant des typologies variées (T2 à T4) et des modalités d'occupation diversifiées (location et accession) ;
- La **répartition des places de stationnement** est conforme aux exigences réglementaires et aux besoins des futurs résidents.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le 20/04/2026

ID : 021-212105852-20260413-DELIB_2026_20-DE



2. Calendrier et faisabilité :

- Le calendrier prévisionnel (signature en avril 2026, achat en septembre 2027, livraison début 2029) est réaliste et maîtrisé, permettant une mise en œuvre progressive du projet ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 : Approuve le projet d'aménagement présenté par **Carré de l'Habitat**, dans le cadre de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) portant sur une surface d'environ 3 443 m² cadastré ZN 141, 142 et 143 au 37, 39 et 41 rue du Pré Marigny.

- **Tranche 1** : 24 logements (8 T2, 4 T3, 4 T4 en location dont 4 PMR ; 8 T4 en acquisition) et 39 places de stationnement ;

Article 2 : Approuve le projet d'aménagement présenté par Carré de l'Habitat, dans le cadre de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) portant sur une surface d'environ 2 405 m² cadastré ZN 165, au 3 rue du Poirier d'Argent.

- **Tranche 2** : 16 logements (8 T2, 4 T3, 4 T4 en acquisition dont 4 PMR) et 38 places de stationnement.


Article 3 : Autorise Monsieur le Maire à signer, au nom de la commune, **tous les actes nécessaires** à la réalisation du projet, notamment :

- Les conventions avec l'opérateur Carré de l'Habitat ;
- Les actes de vente ou de cession des parcelles concernées ;
- Les demandes de permis d'aménager ou de construire, le cas échéant.

Article 4 : Charge Monsieur le Maire de veiller à la bonne exécution du projet, dans le respect des délais et des engagements pris par les opérateurs, ainsi qu'à la conformité du projet avec les règles d'urbanisme et d'accessibilité en vigueur.

Article 5 : Délègue à Monsieur le Maire le pouvoir de prendre toutes mesures utiles pour assurer le suivi du projet, y compris la modification des actes initiaux si nécessaire, sous réserve d'en informer le Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le 20/04/2026
ID : 021-212105852-20260413-DELIB_2026_20-DE



Pour extrait certifié conforme.

Fait à Saulon-la-Chapelle

Le Maire, Pascal BORTOT

