Procès-verbal

du Conseil Municipal

Séance du mercredi 22 juillet 2026

MAIRIE DE LUCCIANA

L'an deux mille vingt-six et le vingt-deux juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal dûment convoqué en date du 15 juillet 2026, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. GALLETTI, Maire.

Président : M. GALLETTI
Secrétaire de séance : M. GAMBOTTI

Membres présents :

GALLETTI Joseph
BRUSCHINI Vincent
GUIDONI Isabelle
MONTI François
ALBERTINI Paule
VALDRIGHI Hervé
FRANCONERI Suzanne
ZATTARA Dominique
FROMBOLACCI Antoine
NICOLAI Louise
SANTINI Pierre-Joseph
SAVELLI Jeanne-Baptiste
GAMBOTTI Bruno
ARRIGHI Dominique
MARCELLI Aurélie
COMETTO Julien
GENTILINI Vanina
PASQUINI Maud.

Membres absents :

ALBERTINI Josepha
ZAMBONI Jean-Baptiste
GARIBALDI Denise
DUCROS Louis-André
SANTONI Jérôme
ALBERTINI Régis
PERI Jean-Jacques
LORENZI Lesia
ZAMBONI Romane.

Pouvoirs :

BARRESI Catherine donne procuration à BRUSCHINI Vincent
ORIOL Tiphaine donne procuration à GALLETTI Joseph

Assiste également,

Monsieur Joseph GUAGNINI, Directeur de l'Administration Générale,

Constatant que le quorum de l'assemblée est atteint, Monsieur Joseph GALLETTI déclare la séance ouverte.

Le procès-verbal du Conseil Municipal précédant en date du 29 juin 2026, est approuvé.

Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour,

Ordre du jour du Conseil Municipal

Séance du mercredi 22 juillet 2026

1 Projet Avenant modificatif délibération Cession parcelle BB44 lieu-dit « LAGO »

2 Adhésion de la commune de Lucciana au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Corse

3 Approbation du classement d'un sentier communal dans le dispositif intercommunal du PLIRA (Plan Local des Itinéraires de Randonnée et Activités associées)

Délibération n° 2026-07-22/49 : Projet L'ONDA Cession parcelles BB lieux-dits LAGO à la SCCV L'ONDA 2024

1. Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que suivant acte du 28 mars 2023 reçu par Me Sophie MAMELLI, Notaire associée à Saint-Florent, la commune s'est engagée dans le cadre d'une promesse synallagmatique consentie jusqu'au 31 mars 2025 à 16h00 à vendre à la SAS BRANDIZI Immobilier la parcelle sise sur son territoire, lieu-dit LAGO, cadastrée **BB n°44**, d'une superficie totale de **18.456 m²**.

Ceci, sur la base d'une première délibération intervenue le 10 janvier 2023.

2. Un permis de construire a été délivré à La SAS BRANDIZI Immobilier le 02 octobre 2023 avant d'être transféré le 21 octobre 2024 à la SCCV l'ONDA 2024, portant sur la création de 178 logements répartis sur 4 bâtiments, pour une surface de plancher de 23.631,4 m².

3. Le terrain n'ayant jamais été borné, et compte de la présence d'aménagements publics viaires en parties Est et Nord du terrain, il a été convenu que la commune y procèdera afin d'en fixer les limites et superficies en dehors de ces emprises.

De ce fait, le prix de la cession a été provisoirement fixé sur la base d'un rapport d'expertise établi par Monsieur Jean-Paul SIMONI, expert judiciaire honoraire, en date du 02 décembre 2021 à la somme de **1.712.720,00 euros**, soit **92,80 €/m².**

Somme qui avait vocation à être réactualisée après bornage en cas de différence entre la surface réelle du terrain et sa surface cadastrale, sur la base de cette même valeur métrique**.**

4. Les opérations de délimitation ont été réalisées par le cabinet SIBELLA, géomètre expert, courant 2024, pour conduire à l'établissement d'un *« plan de bornage partiel »* fixant la limite divisoire entre les emprises publiques, d'une part, et le foncier libre de toute occupation, d'autre part, outre la contenance de ces deux tènements.

A savoir **0ha 30a 23 ca** pour ce qui est des emprises publiques, à extraire de la vente initialement projetée, et **1ha 57a 28ca** s'agissant du terrain à céder à la SCCV L'ONDA 2024.

5. Pour tirer toutes conséquences de cette délimitation, les parties ont, à travers un second acte authentique du 20 mars 2025, décidé par voie d'avenant de modifier comme suit les clauses *« prix »* et *« délais »* à la promesse conclue le 28 mars 2023 :

- S'agissant du prix, celui-ci a été définitivement fixé, au regard à la fois de la valeur métrique de **92,80 €** précédemment convenue et de la contenance utilisable et arpentée du terrain objet de la promesse – à savoir 15.728 **m² -** à la somme de **1.459.558,40 €**.

- Son délai de validité a, pour sa part, été prorogé depuis lors sans interruption.

6. Il s'avère toutefois que la délibération du 10 janvier 2023 par laquelle le conseil municipal a consenti à la cession de ce foncier à **la SAS BRANDIZI Immobilier**, porte expressément sur *« la parcelle **BB 44**, d'une contenance de **1ha 84a 56ca*** », moyennant un prix de **1.712.720 €**.

7. De surcroit, la SCCV L'ONDA 2024 a obtenu, le 23 avril 2025, un premier permis modificatif autorisant notamment la division du terrain objet de la cession en cinq lots, outre la rectification de la surface de l'unité foncière, fixée à 15.728 m², soit exactement la portion de la parcelle BB 44 libre de toute occupation.

Après renonciation au découpage initialement envisagé, cette dernière a fait l'objet d'une division parcellaire en 18 nouvelles respectivement cadastrées **BB n° 299**, englobant l'emprise des aménagements publics, conservée par la commune, et **BB n°300**, **301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312, 313,314,315 et 316**., lesquelles seront cédées à la SCCV L'ONDA 2024.

8. Un second modificatif, délivré le 17 septembre 2025, a trait à l'implantation altimétrique des bâtiments, la suppression de certaines terrasses ainsi que la modification d'ouvertures et de menuiseries.

9. Il importait dès lors de tenir compte de l'évolution des données sur la base desquelles l'assemblée délibérante s'est prononcée le 10 janvier 2023, pour ce qui est de :

- La superficie de terrain concernée par la cession :**15.728 m²** et non plus **18.456 m²** ;

- Son identification cadastrale : Parcelles cadastrées **BB n°300 ,301 ,302 ,303 ,304 ,305 ,306, 307,308,309,310,311,312, 313,314,315,316** et non plus **BB n°44** ;

- Son prix :**1.459.558,40 €** au lieu de **1.712.720,00 €**

- L'identité de l'acquéreur, puisque le terrain sera in fine acheté par la SCCV L'ONDA 2024 et non plus par la SAS BRANDIZI Immobilier ;

10. Les conditions de la cession, telles que prévues à l'acte authentique du 28 mars 2023, ne trouvant manifestement plus remplies le conseil municipal a, par délibération du 02 décembre 2025, décidé :

- **D'abroger**, en application du 1° de l'article L 242-2 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA), la délibération du 10 janvier 2023 décidant de la vente de la parcelle cadastrée **BB n°44**, sise lieu-dit *« LAGO »*, d'une superficie de **18.456 m²** à **la SAS BRANDIZI Immobilier** pour un prix de **1.712.720,00 €** ;

- **De la vente** des parcelles cadastrées BB n°300 ,301 ,302 ,303 ,304 ,305 ,306, 307,308,309,310,311,312,313,314,315,316, d'une superficie totale de **15.728 m²**, au profit de **la SCCV L'ONDA 2024**, pour un prix de **1.459.558,40 €** ;

- **De mandater** le Maire afin de prendre toutes dispositions pour l'exécution de la présente délibération, et notamment signer l'acte authentique de vente auprès de la SCP Sophie MAMELLI et Vannina MAMELLI, titulaire d'un office notarial à Saint Florent.

11. Il s'avère par ailleurs que la commune envisage d'engager prochainement sur le secteur des travaux d'aménagement hydraulique indispensables à un bon écoulement des eaux pluviales, dont un réseau d'évacuation enterré implanté en partie sur les parcelles objet de la vente après busage du fossé d'écoulement existant.

12. Ce qui conduira à *« libérer »* au profit de la SCCV l'ONDA 2024 une superficie d'environ **238 m²** de terrain aujourd'hui inutilisable du fait de l'actuel ouvrage d'écoulement.

13. La valorisation foncière liée à la possibilité offerte à l'acquéreur de mobiliser cette surface au profit de l'ensemble immobilier qu'il entend y édifier, notamment en y réalisant un espace vert, a été estimée par Monsieur Jean-Paul SIMONI à la somme **43.800,00 €**, ainsi que justifiée à travers son rapport du 17 juillet 2026.

14. Le prix de vente des parcelles cadastrées BB n°300 ,301 ,302 ,303 ,304 ,305 ,306, 307,308,309,310,311,312,313,314,315,316 est ainsi porté de **1.459.558,40 € à 1.503.358,40 €**

15. Dès lors que les travaux en question ont vocation à être entrepris postérieurement à la conclusion de la cession au profit de la SCCV L'ONDA 2024, cette dernière consentira, en sa qualité de nouveau propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine d'eaux pluviales au profit de la commune.
Ceci, suivant les modalités prévues au projet d'acte *« contenant constitution de servitude »* établi par Me Sophie MAMELLI et au plan qui y est annexé, documents portés à la connaissance de l'assemblée délibérante.

Il appartient ainsi au conseil municipal, et dès lors que le principe de la vente à la SCCV L'ONDA 2024 des parcelles sus énumérées a d'ores et déjà été décidé à travers sa précédente décision du 02 décembre 2025, de prendre en compte les travaux d'aménagement hydraulique projetés sur le secteur et, par suite de délibérer sur :

- Le prix définitif de cession, soit **1.503.358,40 €,** intégrant la valorisation du foncier en découlant à hauteur de **43.800,00 €**, venant s'ajouter aux **1.459.558,40 €** prévus à ladite délibération **;**

- La constitution, au profit de la commune et une fois la vente intervenue, d'une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine d'eaux pluviales consentie par la SCCV L'ONDA 2024 afin de permettre la réalisation de la portion de réseau enterré ayant vocation à être implantée sur les parcelles cédées ;

Ceci, dans les conditions prévues au projet d'acte établi par Me Sophie MAMELLI ainsi qu'au plan qui y est annexé.

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Ouï l'exposé de son Maire ;
Et après en avoir délibéré :

Vu la délibération n° 2025-12-02/45 en date du 02 décembre 2025

Décide :

- **De fixer à la somme de 1.503.358,40 € le** prix de vente des parcelles cadastrées BB n°300,301 ,302 ,303 ,304 ,305 ,306, 307,308,309,310,311,312,313,314,315,316, d'une superficie totale de **15.728 m²**, au profit de la SCCV L'ONDA 2024, tel que décidée suivant délibération n° 2025-12-02/45 en date du 02 décembre 2025 ;

- D'approuver la constitution, au profit de la commune et une fois la vente intervenue, d'une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine d'eaux pluviales consentie par la SCCV L'ONDA 2024 afin de permettre la réalisation de la portion de réseau enterré ayant vocation à être implantée sur les parcelles cédées ;

  Ceci, suivant les modalités prévues au projet d'acte *« contenant constitution de servitude »* établi par Me Sophie MAMELLI et au plan qui y est annexé ;

- **De mandater** le Maire afin de prendre toutes dispositions pour l'exécution de la présente délibération, et notamment signer l'acte authentique de vente ainsi que, dans le prolongement dudit acte, de celui *« contenant constitution de servitude »* auprès de la SCP Sophie MAMELLI et Vannina MAMELLI, titulaire d'un office notarial à Saint Florent.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède, à l'unanimité, adopte la délibération.

Résultat du vote : à l'unanimité

Délibération n° 2026-07-22/50 : Adhésion de la commune de Lucciana au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Corse

Monsieur le Maire explique le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Corse est une association investie d'une mission d'intérêt public, créée en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Le CAUE a pour vocation d'informer, de conseiller et de sensibiliser les collectivités territoriales, les particuliers et les différents acteurs de l'aménagement aux enjeux de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement.

À ce titre, il accompagne notamment les communes dans :

- la définition et la conduite de leurs projets d'aménagement ;
- les opérations de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments publics ;

- l'élaboration, la révision et l'évolution des documents d'urbanisme ;
- les réflexions relatives à l'aménagement des espaces publics, des traversées de villages, des équipements communaux et du paysage ;
- l'information et la formation des élus sur les questions d'urbanisme, de patrimoine bâti, d'environnement et de transition territoriale.

L'adhésion au CAUE permet également à la commune de bénéficier gratuitement de l'expertise de son équipe pluridisciplinaire, en amont des projets, sans intervention en qualité de maître d'œuvre, ainsi que de participer aux actions d'information, de sensibilisation et aux travaux de l'association.

Compte tenu des nombreux projets d'aménagement engagés ou à venir sur le territoire communal, il est proposé d'adhérer au CAUE de Corse.

La cotisation annuelle applicable aux communes de plus de 3 000 habitants est fixée à 500 €.
Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;
Considérant l'intérêt pour la commune de bénéficier de l'expertise technique et du conseil indépendant du CAUE de Corse dans la conduite de ses projets d'aménagement et d'équipement ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1er : D'approuver l'adhésion de la commune de Lucciana au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Corse.
Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à représenter la commune au sein de l'Assemblée générale de l'association.
Article 3 : D'approuver le versement de la cotisation annuelle d'un montant de 500 €, les crédits nécessaires étant inscrits au budget communal.
Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède, à l'unanimité, adopte la délibération.

Résultat du vote : à l'unanimité

Délibération n° 2026-07-22/51 : Approbation du classement d'un sentier communal dans le dispositif intercommunal du PLIRA (Plan Local des Itinéraires de Randonnée et Activités associées)

Le Conseil municipal de la commune de Lucciana,

Vu la délibération n° 2019-58 du 04/12/2019 définissant les compétences exercées par la Communauté de communes Marana-Golo (CCMG), notamment en matière de « Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire » pour le développement et la valorisation des sentiers pédestres d'intérêt patrimonial ou touristique,

Vu la délibération relative au Plan Local des Itinéraires de Randonnée et Activités associées (PLIRA) n°2021/27 en date du 12/04/2021,

Considérant l'intérêt pour la commune de valoriser son patrimoine naturel et de développer l'offre de loisirs et de tourisme,

Considérant que la commune a procédé à l'ouverture d'un sentier sur son territoire, présentant un intérêt patrimonial, paysager ou sportif,

Considérant la volonté de la commune de confier à la CCMG l'inscription et le classement de ce sentier dans le PLIRA Marana Golo, conformément aux conditions définies dans la délibération relative au Plan Local des Itinéraires de Randonnée et Activités associées (PLIRA) n°2021/27 en date du 12/04/2021

Considérant que la commune dispose les droits nécessaires sur l'ensemble du tracé :

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

1. Approuve la désignation du sentier figurant en annexes 2a et 2b comme sentier communal
2. Précise que ce sentier communal, dénommé "Chajssu San Michele", d'une longueur de 5 384 m, d'un dénivelé de 129 m, relève de la catégorie itinéraire de promenade, et présente un intérêt patrimonial tel que mis en évidence lors de l'étude menée par CCMG sur « l'étude de valorisation des sentiers du PLIRA : recueil de données toponymiques et localisation du patrimoine bâti archéologique, conduite d'octobre 2022 à février 2024 ;
3. Demande à la Communauté de communes Marana-Golo (CCMG) l'inscription et le classement de ce sentier au Plan Local des Itinéraires de Randonnée et Activités associées (PLIRA) ;
4. Autorise la CCMG à engager les démarches nécessaires en vue de son inscription au Plan Territorial des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PTIPR), conformément à la délibération n°2024/32 du 28/03/2024 ; à toute fin utile, la commune s'engage à assister la CCMG si besoin dans ce projet d'inscription ;
5. Autorise Monsieur le Maire à signer la convention avec la CCMG dont le projet est adjoint à la délibération, et définissant les modalités de gestion, d'entretien et de valorisation du sentier, ainsi que tout document afférent.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède, à l'unanimité, adopte la délibération.

Résultat du vote : à l'unanimité

Fin de séance à 20 heures,

Le secrétaire de séance,
Bruno GAMBOTTI

Le Maire,
Joseph GALLETTI

MAIRIE DE LUCCIANA
HAUTE-CORSE