

COMPTE RENDU CONSEIL MUNICIPAL

DU 25 septembre 2025

A 17h00 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LEVIE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de M. Alexandre de LANFRANCHI, Maire

Etaient présents : de LANFRANCHI Alexandre ; CUCCHI-FRESI Françoise ; DERUDAS Denis ; de LANFRANCHI Jean Marc ; de LANFRANCHI Emmanuelle ; ROCCA SERRA LIAUTAUD Marie Louise ; VALLI François ; MONDOLONI Antoine ; PEDINIELLI Pierre ; MAESTRATI Jean-Napoléon ; LUCIANI Maria Lisa ;

Etaient absents : DUFOUR Josée ; de PERETTI Don Napoléon (visio)

Ont donné pouvoir SERENI Jacques a donné pouvoir à PEDINIELLI Pierre ;

Étaient également présents : NICOLAI Ange,

Madame LUCIANI Maria Lisa a été nommée secrétaire.

1 – Approbation du compte rendu du conseil municipal du 23 juillet 2025 ;

Le compte rendu est adopté sans observations à l'unanimité.

2 – Délibération approuvant le plan de financement de l'opération de rénovation énergétique de l'école ;

M. le Maire soumet au conseil municipal le plan de financement de la rénovation énergétique de l'école, élaboré à partir de l'étude énergétique et des propositions de travaux de l'AMO. Il prévoit un financement par l'AUE pour la partie relative à la rénovation énergétique et par le Fonds Scola de la CdC pour la partie relative aux aménagements divers de l'école (électricité, extérieur, accessibilité...).

M. Antoine Mondoloni évoque la piste de financement du Fonds Vert. Cependant cette dernière est réduite chaque année. Un échange avec le Sous-Préfet est primordial sur ce point.

Mme Maria Lisa Luciani évoque également le FNADT qui pourrait financer l'opération. Cependant, ce fond d'Etat est actuellement soumis à des contraintes budgétaires et la commune n'a toujours pas reçu le solde d'opérations précédentes.

Les difficultés seront majeures étant donné la nécessité d'assurer une continuité des classes et des cours pendant la période des travaux dans un milieu soumis à des travaux. Plusieurs pistes sont évoquées, dont la location d'Algeco pour y loger les classes le temps des travaux. Les cours seront

toujours au moins partiellement accessibles. Une autre piste est celle évoquée par le Maire de travailler avec le collège pour utiliser une partie des salles disponibles pour y loger temporairement les classes.

La délibération est soumise au vote.

Adoptée à l'unanimité.

Pour : 12

Contre : 0

Abstention : 0

3 – Délibération créant et prorogeant des postes au service technique ;

Cette délibération concerne le remplacement d'un agent à l'école pour une période de deux semaines et la création et la prorogation des postes temporaires au service technique.

Concernant le remplacement de l'agent de l'école, il s'agit d'une absence temporaire et la mairie cherche donc une personne disponible pour cette période.

Le service technique lui se doit d'être renforcé et, si un poste permanent est bien vacant, les postes temporaires permettent de répondre rapidement au besoin de renforcement tout en constituant une période d'essai pour l'agent recruté. Ainsi, si plusieurs pistes sont évoquées, un poste contractuel existant est prorogé jusqu'en mars 2026 tandis qu'un second poste temporaire de renforcement est créé jusqu'au 31 décembre 2025. Une publicité importante sera nécessaire pour trouver des profils, la publicité intra-communale ne suffisant plus à en attirer.

La délibération est soumise au vote.

Adoptée à l'unanimité.

Pour : 12

Contre : 0

Abstention : 0

4 – Motion révision générale PLU ;

La commune annonce sa volonté de lancer révision générale du PLU, datant de 2012 et étant soumis à de plus en plus de contraintes. M. Jean-Marc de Lanfranchi indique qu'il est nécessaire d'engager la discussion avec les services de l'Etat, en raison notamment d'un nombre de recours croissant et qui concernent même des certificats d'urbanisme désormais. La commune disposait d'un POS partiel dès les années 1990, et d'un PLU dès 2012, il y a une volonté de travailler en respectant le cadre. Néanmoins, aujourd'hui cela ne suffit plus. La délibération de révision générale permettra d'appuyer les échanges avec les services de l'Etat. En outre, la désignation de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage permet d'envisager une désignation du cabinet d'étude chargé de la révision dès le premier semestre 2026.

De nombreux enjeux et contraintes pèsent sur l'urbanisme en Corse : la problématique des zones soumises au RNU, parfois sans contrôle effectif, la problématique des zones à risques qui seront bientôt renforcées. Les exemples récents de recours démontrent d'une évolution tendant à restreindre la constructibilité pour ces motifs. Certaines zones AU sont par ailleurs contestées notamment dans leur dimensionnement.

M. Antoine Mondoloni évoque les contraintes législatives à venir. En sus de la loi montagne qui limite la constructibilité sur la zone de montagne, le Zéro Artificialisation Nette, la révision du PADDUC viendront encadrer plus fortement la délivrance des autorisations d'urbanisme.

M. Jean-Marc de Lanfranchi indique que la révision générale entraînera forcément une diminution des HA urbanisables sur la commune, comme cela avait été le cas entre le POS et le PLU à l'époque. La commune subit un changement de la politique du contrôle de légalité, parfois en désaccord avec les services préfectoraux de la DDTM qui instruisent les demandes de permis notamment. Ce revirement vient notamment des abus en matière d'urbanisation notamment sur le littoral et il s'applique uniformément aux communes littorales et de montagne, ces dernières ayant pourtant moins sujettes aux abus et aux tensions liées à l'urbanisation ces dernières décennies.

La loi ALUR prévoit que les zones AU non urbanisées peuvent perdre leur constructibilité. Il faudra démontrer à la DDT que certaines de ces zones doivent être maintenues, qu'elles sont nécessaires à la commune et à la population au regard des demandes en cours et celles qui seront déposées. En cas de contraintes trop importantes sur la constructibilité de certaines zones, la commune devra se réserver le droit d'abandonner la procédure de révision générale et de garder son ancien PLU, même caduque.

M. Jean-Marc de Lanfranchi rajoute que la commune de Levie est exemplaire : son PLU comporte près de 7000 HA de zones naturelles, 1000 HA de zone agricole et dont près de 100 HA d'ESA. La commune avait, lors de l'enquête publique pour l'adoption du PADDUC en 2015 pointé certaines incohérences du PADDUC concernant Levie. Elles avaient été indiquées à Mme Giudicelli puis à M. Biancucci en charge de ces affaires. Ces remarques n'avaient pas été retenues.

La motion est retirée de l'ordre du jour. Une délibération de prescription de la révision générale sera adoptée lors du prochain conseil municipal.

5 – Questions diverses ;

M. Jean Maestrati évoque certains travaux directement pris en charge par le SIVU, notamment l'entretien de la prise d'eau de Vignaledda, théoriquement à charge de l'OEHC.

M. le Maire évoque la situation de l'EHPAD et celle de son exploitant, l'UMCS. Ce dernier a présenté un plan de retour à l'équilibre sur 3 ans, qui doit être validé ou non par les tutelles (ARS et CdC) début octobre. La commune pourrait utiliser le loyer comme levier pour contribuer à ce retour à l'équilibre, mais il est d'abord nécessaire de trouver un accord avec l'Office public de l'habitat de la CAPA, propriétaire du bâti, pour l'acquisition du bien. La Communauté de communes de l'Alta Rocca soutient la démarche d'aide à l'UMCS également.

En ce sens, une réunion a déjà eu lieu avec l'OPH de la CAPA pour échanger une possible cession à l'euro symbolique au bénéfice de la commune. L'OPH avait ouvert cette possibilité lors d'une précédente réunion avec l'UMCS et les tutelles au début de l'été. La rencontre entre la commune et l'OPH de la Capa a permis de prendre connaissance des loyers encaissés par cette dernière, des charges et des coûts réellement supportés. L'OPH a fait part à la commune sa volonté de ne plus s'engager dans de nouveaux travaux et dans le long terme vis-à-vis de l'EHPAD géré par l'UMCS, et de se recentrer sur son cœur de métier. La cession à l'euro symbolique a été clairement évoquée par son DG.

A la suite d'une première analyse des éléments transmis, la situation financière apparaissait favorable à l'OPH de la CAPA sur la gestion du bien. Cependant, il n'était fait état d'aucune dette, élément qui avait été évoqué par la commune lors de la réunion.

Un nouveau retour de l'OPH ce matin a permis de confirmer l'existence d'une dette de 800 000€, « oubliée » par l'OPH de la CAPA jusqu'à ce jour. De ce fait, son DG a annoncé changer de position, la cession à l'euro symbolique étant devenue impossible selon lui. Il souhaite dénoncer le bail et se retourner désormais vers l'Etat et la CdC. Un bail lie bien l'OPH de la CAPA et l'UMCS, la faisabilité juridique de cette annonce est à vérifier. La commune fait part de son incompréhension concernant les échanges avec l'OPH, une volte-face surprenante liée au manque de clarté et de connaissance de la situation financière réelle de l'OPH sur le sujet.

M. le Maire annonce que la commune prendra le temps de se rapprocher du gestionnaire, M. Perla, de l'ARS et de la CdC pour disposer d'une meilleure compréhension de la situation.

M. Jean-Marc de Lanfranchi dit que les prêts sont garantis par une délibération du Conseil général 2A, l'OPH devra justifier par documents de sa défaillance pour la faire valoir. Une réévaluation des droits acquis par la commune dans le cadre du bail emphytéotique avec l'OPH de la Capa est nécessaire.

M. Antoine Mondoloni évoque enfin un point relatif aux travaux de la CdC sur la RD59 : il est prévu d'enlever le fossé existant et de mettre une nouvelle bordure pierre contre l'enrobé. Le fossé ne sera plus existant. Ce fossé constitue un élément monumental et esthétique, il est dommage de réduire cet aménagement en pierres anciennes pour le remplacer par une bordure type de la CdC et de l'enrobé supplémentaire. Il demande à ce que le fossé soit refait en pierres anciennes.

M. le Maire indique que l'on se rapprochera prochainement du service des routes pour en discuter.

La séance est levée à 19h00.