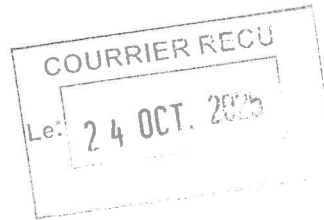




PRÉFET DE CORSE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt**

Service direction

N/Réf. : OP-2025-10-13
Dossier suivi par O. PAIRONNEAU
:
Téléphone : 04.95.51.86.64

**Communauté de communes
Celavu Prunelli
Service urbanisme
Lieu it Fontanaccia
PB 90038
20129 BASTELICACCIA**

ctpenaf.draaf-corse@agriculture.gouv.fr

Objet : PLU de TOLLA . Avis simple de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) de Corse, en session du 6 octobre 2025.

Ajaccio, le 13 octobre 2025

**Bordereau d'envoi
Bordereau des pièces jointes**

Nature des pièces	Nombre	Observations
PLU de la Commune de TOLLA		Suite à la saisine du 10 juillet 2025

Le secrétariat de la CTPENAF de Corse,

Océane PAIRONNEAU

**Séance du 06 octobre 2025 de la CTPENAF :
PLU de TOLLA (Corse-du-Sud)**

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,**

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D.112-1-18 à D.112-1-24 ;

VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions règlementaires du code des relations entre le public et l'administration ;

VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;

VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;

VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;

VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;

VU la saisine de la commune de TOLLA, du 10 juillet 2025, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant que le projet prévoit 8.17 hectares de zone constructible dont 2.45 hectares en zone Nt, 6.32 ha en U et 11,2 ha en AU avec un gisement foncier de 1.9 ha dont 0.2 ha de surfaces en densification et 1.7 ha d'extension ;

Considérant que l'actuel PLU en vigueur présente des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de révision, et qu'il n'a pas généré de pression foncière particulière ;

Considérant que le projet réduit fortement l'urbanisation initialement prévue en 2009 avec une réduction de 12 hectares, malgré l'ajout de 1700 m² au Nord et au Sud-Est et que les extensions urbaines en direction du lac sont limitées ;

Considérant que le projet supprime les zones à urbaniser et crée des zones agricoles et naturelles au cœur du village ;

Considérant que le projet propose des zones U de densification de 0.2 hectare et des zones U d'extension de 1.86 hectares dont 0.16 hectare lié aux permis délivrés depuis 2021 sans comptabiliser la parcelle 73 classée en Nt3 à l'entrée du village destinée à une aire de jeux et représentant 4000 m², ainsi que la parcelle 70 classée en zone Nt1 (au bord du lac) destinée également au stationnement et représentant environ 2000 m² ;

Considérant que le projet de consommation des espaces naturels affiche 2.26 hectares considérés comme des extensions urbaines, intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2500 m² situées en zone U ;

Considérant que le portail de l'artificialisation fixe dans le cadre de la Trajectoire Zero Artificialisation, une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 0.2 hectare sur la période 2011-2021, que la loi climat et résilience et la circulaire du 31 janvier 2024, prévoient que la commune ne peut pas être privée d'un minimum d'un hectare ;

Considérant que pour parvenir à cet objectif, la commune doit proposer un aménagement permettant de limiter la consommation d'ENA conformément au guide relatif aux ZAN, et recourir à une OAP sectorielle sur la zone NT ou compléter l'OAP pour le secteur NT1 en travaillant sur la séquence évitement/réduction ;

Considérant que l'OAP contient des incohérences dans le classement en zones Naturelles Techniques (Nt1 et Nt3) et d'autres en zones constructibles (UD et UV) de certaines parcelles identifiées pourtant comme importantes ;

Considérant que le projet ne réduit pas de manière substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, soit 1.5 hectares (soit 0.06 % des surfaces identifiées) ;

Considérant que les zones U et Nt consomment 6200 m² d'ESA et 2.45 hectares d'ERPAT ;

Considérant que le projet nécessite des ajustements dans la réévaluation du caractère cultivable de certaines zones classées en A simple ou N (abords du village, bordures du lac, clairière de Pruno), qu'une partie des ERPAT identifiés est classée en zone N, ce qui est contraire aux prescriptions du PADDUC et nuit à la lisibilité du document d'urbanisme ;

Considérant que la commune ne révisé pas suffisamment le classement Espaces Boisés Classés (EBC) du précédent PLU et qu'ainsi, 1180 hectares d'EBC couvrent plus de la moitié de la zone A et environ 185 hectares de zones déclarées au RPG 2023, et qu'une large partie de l'Association Foncière Pastorale de Tolla (1375 hectares), incluant les futures zones de projet (chevrier, plantation, exploitation forestière), est englobée par les EBC ;

Considérant que l'EBC pourrait également remettre en cause les projets de l'OAP (connexions piétonnes/cyclistes), car seules les pistes forestières ou l'entretien de pistes existantes sont autorisées en principe ;

Conclut à une nécessité de modérer la consommation et de garantir la préservation des espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Emet en conséquence un avis favorable au projet de révision de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis de trois réserves et de trois recommandations.

Réserve 1 : Réviser le zonage des EBC actuellement de 1180 ha en le réduisant au regard des projets et ambitions agricoles de la commune (exploitations existantes, projets de l'AFP, extension de la zone A dans ce nouveau projet), pour le limiter aux espaces les plus sensibles : protection d'espaces boisés menacés par l'activité humaine et/ou l'urbanisation, enjeu naturel d'importance. Utiliser s'il y a lieu un autre type de protection pour concilier les enjeux.

Réserve 2 : Justifier les dimensionnements des zones NT 1 et 3 qui consomment majoritairement des ERPAT et des espaces naturels, en particulier la zone de 0.7 ha à l'entrée du village encore vierge.

Réserve 3: Intégrer nécessairement les secteurs Nt1 et Nt3 à l'OAP des « Bords du lac » en retravaillant la séquence évitement/réduction (en reclassant, le cas échéant, une partie en zone A ou N en fonction de leur vocation) et en imposant une réversibilité des aménagements projetés (absence d'imperméabilisation).

Recommandation 1: Affiner le zonage As afin de mieux correspondre aux espaces effectivement cultivables en y intégrant:

- Le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village de manière plus élargie.
- Egalement, les parcelles B743 et B579 et nord B582 et B580 actuellement classées en N, plus proches des berges du lac (classées en PB1 à la SODETEG, mais aujourd'hui non arborées, plutôt planes et entretenues) et qui sont ciblées par l'OAP des « Bords du lac » avec une zone de pommiers à préserver et dans l'OAP trame verte et bleu comme milieux agricoles et de jardins.
- La zone ciblée dans l'OAP des « Bords du lac » comme jardin à pérenniser (parcelles B533,534,535) actuellement en zone A simple et ERPAT du PLU.
- Autour des clairières identifiées à Prunu, le zonage ESA pourrait aussi être élargi pour prendre en compte l'ensemble de la zone identifiée comme ayant de fortes potentialités fourragères et dont on peut constater le passé agricole grâce à la photo historique de 1950 (à l'est et au nord de la zone classée en As au PLU) ainsi que la zone catégorisée en « cultivée » en 1980 à la SODETEG, reprise en ESA au PADDUC.

Recommandation 2 : Le zonage A en bord de lac n'est pas cohérent avec l'OAP qui cible des espaces publics à mettre en valeur : B524, sud B582, sud B580 et B519. Il s'agit initialement de deux zones d'une surface totale de 3000m² classés en ESA au PADDUC mais qui sont en zones submersibles du lac et vraiment dans la zone de valorisation des activités déjà existantes autour du lac. Un classement en zone Nt ou en NP semblerait plus adapté, une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

Recommandation 3 : Réinterroger le zonage N et reclasser préférentiellement en zone A plus de 120 ha d'ERPAT du PADDUC (également identifiés en ERPAT au PLU) pour certains

relativement ouverts (à l'ouest de la commune), avec des potentialités fourragères moyennes à élevées ou des potentiels de vergers traditionnels de châtaigniers.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 06 octobre 2025

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse


Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la
collectivité de Corse
Le conseiller exécutif coprésident délégué


Dominique LIVRELLI