

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement  
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica  
Ref. : 25.143 GS/AS/JBS

**Lettre recommandée avec accusé réception**  
**N° 1A 215 293 6517 3**

Ajacciu, le 8 octobre 2025

Ughjettu / Objet : Révision du PLU de Todda – Avis sur projet de révision du PLU arrêté – votre transmission du dossier de révision du PLU arrêté, par mail du 11 juillet 2025.

P.J. : Note d'observations sur le projet de révision du PLU arrêté de Todda.

Monsieur le Président,

Par mail du 11 juillet 2025, vous m'avez transmis le dossier de révision du PLU arrêté sur la commune de Todda, par délibération du 19 juin 2025 du conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu Prunelli, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à la révision de ce document d'urbanisme.

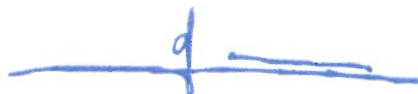
Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



Gilles SIMEONI

Monsieur Noël-Dominique LIVRELLI  
Président de la Communauté de communes  
CELAVU PRUNELLI  
BP 90038  
20129 BASTELICACCIA

Aiacciu, le 8 octobre 2025

Note d'observations sur le projet de révision du  
PLU couvrant la commune de Todda

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu Prunelli a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) couvrant la commune de Todda par délibération du 19 juin 2025. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par mail du 11 juillet 2025.

La procédure de révision du PLU initialement engagée par la commune de Todda est désormais poursuivie par la Communauté de communes Celavu Prunelli qui a pris la compétence planification.

Il peut être, ainsi, relevé que la commune comme la Communauté de communes ont la volonté de faire évoluer ce PLU pour le mettre en compatibilité avec le PADDUC et les dernières évolutions législatives, ce qui est à souligner.

Il est également à souligner le fait que la Communauté de communes Celavu Prunelli (également du fait de la volonté de ses communes membres) est à ce jour la seule intercommunalité de Corse à avoir bien voulu prendre la compétence planification.

Il peut être constaté, en outre, que le projet de révision du PLU réduirait de façon non négligeable les surfaces constructibles par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Aussi, le projet de révision du PLU semble s'inscrire dans une gestion équilibrée de son territoire. Il démontre des efforts de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Néanmoins, ce projet peut faire l'objet de certaines observations de la part de la Collectivité de Corse visant à accompagner au mieux la commune dans la poursuite de sa procédure.

Ces observations portent sur l'absence de mise en œuvre d'outils opérationnels, certaines dispositions du règlement écrit au sens de la loi montagne, le dimensionnement de certaines zones Nt, l'identification globale des zones agricoles et naturelles (A et N), la superposition de classement en espaces boisés classés (EBC) avec des zones agricoles, différentes incohérences entre les orientations visées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le plan de zonage ou encore des erreurs matérielles pouvant nuire à l'application du PLU.

Les projets routiers de la Collectivité de Corse sur le territoire communal et la ressource en eau sont également abordés.

## **I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :**

### **A – Projection démographique, besoins en logements retenus et foncier mobilisable :**

Il peut être noté que la projection démographique du projet de PLU est basée sur une dynamique plus importante que celle constatée ces dernières années. Celle-ci ne peut, ainsi, être pleinement assurée.

Toutefois, la traduction de cette évolution démographique en besoin en logements en résidences principales est cohérente à la taille des ménages telle que constatée par l'INSEE pour 2022 (1,53 personne/ménage).

Pour autant, il peut être regretté que la commune n'envisage pas d'instaurer la servitude de résidences principales créée par la loi Le Meur-Echaniz sur une ou plusieurs secteurs U de son projet de PLU, afin de garantir l'implantation de nouvelles résidences principales dont la part dans son parc de logement est aujourd'hui minoritaire.

Le rapport de justification des choix du projet de révision du PLU indiquait (page 70) à ce titre que « *La commune n'étant pas soumise à pression foncière, l'application de la loi Le Meur a été discutée et écartée pour ne pas renoncer aux projets familiaux même en résidence secondaire* ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU visait pourtant en orientation (page 7) de « *Maîtriser l'évolution des résidences secondaires* ».

Certains secteurs auraient, de ce fait, pu être visés pour une mise en œuvre de la servitude de résidences principales instaurée par la loi Le Meur-Echaniz.

Par ailleurs, il peut être regretté que le projet de révision du PLU n'envisage pas l'utilisation d'autres outils pouvant être mobilisés par ce document d'urbanisme, notamment pour promouvoir une densité plus importante.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient ainsi notamment couvrir les secteurs d'extension de l'urbanisation, afin d'orienter les aménagements attendus et les insérer dans la continuité du village.

En effet, il peut être relevé que les surfaces constructibles non bâties revêtent un dimensionnement qui ne permettra pas de produire une densité élevée (un peu moins de 10 logements/ha).

Or, la commune présente de forts enjeux paysagers. Les constructions et les accès notamment doivent être intégrés dans la réflexion compte tenu de la topographie particulièrement marquée et de la nécessaire protection des jardins.

Les orientations du projet et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU visent d'ailleurs notamment la densification, la préservation de l'entité villageoise et du paysage.

### **B – Le respect de la loi montagne telle que précisée par le PADDUC :**

#### **2 - Les constructions et installations autorisées en zones A (agricoles) et N (naturelles (dont zones Nt)) :**

La commune de Todda est par ailleurs soumise à la loi montagne.

Pour rappel, la loi montagne vise différentes catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Il peut être constaté que le règlement écrit du projet de PLU autorise dans les zones A les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Toutefois, ces constructions et installations, en discontinuité des formes urbaines au sens de la loi montagne, ne peuvent être autorisées qu'à la condition d'être incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le règlement écrit des zones A et N vise également des possibilités de changement de destination. Il peut alors être rappelé que le ou les bâtiments concernés doivent être identifiés dans le règlement graphique du PLU.

Par ailleurs, les zones Nt autorisent notamment la réalisation de stationnement. Celles-ci étant en discontinuité du village devront être ni cimentées ni bitumées afin de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

Aussi, il conviendrait de compléter les documents du PLU en ce sens, afin de ne pas fragiliser le document.

## **II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :**

Le projet de révision du PLU de Todda est un projet qui comporte, néanmoins, une surface constructible totale (bâtie et non bâtie) limitée de 6,36 ha.

Il peut être constaté que le projet identifie et préserve, de manière enclavée ou en bordure des zones U, des espaces de jardins classés en zone A et une zone N. La démarche est plutôt d'ordre patrimoniale, mais reste à souligner.

De plus, le projet de révision du PLU donne une place plus forte à l'agriculture avec une surface en zone A qui atteint plus du triple de celle du PLU de 2009 (cette surface passe de 250 ha à plus de 900 ha).

Il peut être rappelé, de plus, qu'une Association Foncière Pastorale (AFP) est constituée sur la commune depuis 2009. Elle a permis le maintien et le développement des exploitations agricoles de la commune avec l'investissement de 270 000 € sur le dernier Plan de développement de l'AFP (2010-2020) pour la création de pistes et de parcs de rétention, mais aussi la restauration de sources et de bergeries.

### **A – L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :**

#### **1 – S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U et Nt du projet de révision du PLU :**

Les services de la Collectivité de Corse ont, ainsi, procédé à un calcul de la consommation d'espaces agricoles par les zones constructibles.

Ce calcul conclut à une consommation d'espaces agricoles non bâtis d'environ 1,56 ha. Puis, en ne retenant que les ilots les plus substantiels non bâtis (>0,25 ha) une consommation d'espaces agricoles d'environ 0,82 ha qui concernent majoritairement des espaces stratégiques agricoles (ESA) constitués d'anciens jardins (environ 0,58 ha) identifiés à la SODETEG. (Cf. illustration en Annexe 1)

Les zones constructibles du projet de PLU impactent en outre environ 0,2 ha non bâtis déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2023.

Cette consommation d'espaces est, ainsi, modérée.

Toutefois, peut y être ajoutée la consommation d'espaces agricoles par les zones Nt (équipements d'intérêt public), identifiés dans les documents du projet de révision du PLU, à savoir une consommation de 0,62 ha d'ESA et 2,21 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) non bâtis, soit un total de 2,83 ha.

Or, cette consommation manque d'éléments de justification dans les documents du projet de révision du PLU, notamment concernant les deux zones destinées à du stationnement.

Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles par ces zones Nt, celles-ci devraient alors être limitées à la surface nécessaire justifiable ; et les surfaces non nécessaires seraient alors à reclasser en zone A.

Par ailleurs, comme évoqué en partie I, un traitement de ces stationnements sans revêtement cimenté ou bitumé est recommandé afin de limiter l'artificialisation et de permettre une réversibilité de ces espaces.

## **2 – S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :**

### **a – l'identification des espaces stratégiques agricoles (ESA) par le projet de révision du PLU :**

L'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC de 35 ha semble être atteint par le projet de révision du PLU.

La qualité du zonage des ESA pourrait être néanmoins améliorée en prenant en compte les préconisations ci-après.

Il peut être regretté, tout d'abord, que la méthode de définition des espaces agricoles, notamment des ESA et des ERPAT à l'échelle communale, n'est pas présentée (et absente des annexes).

Il est seulement fait référence à une « *méthode PADDUC* ». Même si la méthode ne semble pas être uniquement le fruit de croisements géomatiques, il est dommage de ne pas avoir d'éléments plus détaillés pour permettre une meilleure compréhension.

Le zonage ESA proposé par le projet de révision du PLU recouvre environ 45 ha répartis comme suit :

- environ 19 ha identifiés initialement en ESA par le PADDUC ;
- environ 26 ha (dont 20 identifiés initialement en ERPAT par le PADDUC), dont :

Environ 13 ha qui semblent répondre aux critères des ESA : fortes potentialités fourragères, pente acceptable, contigus à des ESA initialement identifiés par le PADDUC, et dont 8 ha sont majoritairement des milieux ouverts entretenus et visiblement exploités (déclarés au RPG23 majoritairement en prairies permanentes (PPH)). Il peut, toutefois, être noté que les ESA ajoutés au niveau de la Ponta di Bassatone (~2,5 ha) sont peu ou mal desservis, par ce qui semble être un petit chemin non carrossable (photos aériennes et carte topographique IGN) ;

Environ 13 ha situés sur l'estive, à 1450 m d'altitude, (comprenant environ 10 ha d'ERPAT initialement identifiés au PADDUC) qui ont fait l'objet d'une mise en valeur agricole par l'AFP (démaquisage, semis, desserte, réhabilitation de la bergerie) et en ce sens peuvent être considérés comme un ESA. Il s'agit, pour autant, de zones de pâturage gérées et, *a priori*, pas de zones réellement cultivables et favorables à la mise en culture. Par ailleurs, les documents ne donnent pas d'informations sur la profondeur du sol ni sur la pierrosité.

Aussi, même s'ils peuvent rester fléchés en ESA dans le projet de révision du PLU, si tel est le choix de la commune, la qualité de ces espaces n'équivaut pas les ESA que l'on peut trouver plus en contrebas sur la commune.

En conséquence, afin d'affiner le zonage ESA et mieux correspondre aux espaces effectivement cultivables, le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village pourrait être retravaillé afin de les intégrer aux ESA du projet de révision du PLU (entourés en jaune sur la cartographie ci-après – zone n°1)

De même, 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 du lac avec une zone de pommiers à préserver et dans l'OAP trame verte et bleu comme milieux agricoles et de jardins (entourés en jaune dans la cartographie ci-après – zone n°2) pourraient être concernées par le zonage As.

Enfin, la zone ciblée dans l'OAP comme jardin à pérenniser (parcelles B533,534,535) actuellement en zone A simple et ERPAT du projet de révision du PLU, pourrait être ciblée As et Aj (entourés en jaune sur la cartographie ci-après – zone n°3).



De plus, autour des clairières identifiées à Prunu, le zonage ESA semble aussi pouvoir 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 initialement au PADDUC (au sud, entourée en jaune sur la cartographie ci-après).



## **b – L'identification des ERPAT par le projet de révision du PLU :**

Pour rappel, le PADDUC précise que les ERPAT doivent être spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A et sont classés en N uniquement s'ils sont support d'une activité forestière. Cette exigence vise à garantir la cohérence des documents d'urbanisme avec la vocation agricole de ces espaces.

Dans le projet de zonage de révision du PLU, environ 136 ha d'ERPAT redéfinis à l'échelle communale sont pourtant intégrés dans la zone N, sans être pour autant support d'une activité forestière. Aussi, le reclassement de ces espaces en zone A permettrait de rendre le document et les intentions de la commune plus intelligibles.

Dans sa globalité, le zonage A simple du projet de révision du PLU recouvre, ainsi, environ 859 ha dont :

- environ 390 ha, également identifiés initialement au PADDUC en ERPAT dont 370 ha également identifiés en ERPAT par le projet de révision du PLU,
- 13,5 ha initialement identifiés en ESA au PADDUC, pour lesquels la prescription en ERPAT semble être justifiée au regard de l'usage actuel et passé de ces zones : petits espaces isolés non exploités, bâtis, traversés par une piste ainsi que quelques ajustements minimes résultant d'un lissage du zonage,
- 456 ha non identifiés en ERPAT initialement au PADDUC, dont 382 ha non identifiés non plus en ERPAT par le projet de révision du PLU. Si 85 ha sont tout de même déclarés au RPG 2023, près de 300 ha classés en zone A ne sont pas argumentés (dont près de 200 ha classés en espaces boisés classés (EBC) qui leur donneraient plutôt une vocation forestière et risque de compromettre les intentions agricoles).

Ces espaces supplémentaires ajoutés sont cependant compris en intégralité dans le zonage de l'AFP, cela mériterait d'être souligné.

En outre, une attention particulière peut être portée aux espaces agricoles en bord de lac.

En effet, le zonage A en bord de lac n'est pas cohérent avec l'OAP qui cible des espaces publics à mettre en valeur : parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519.

Il s'agit initialement de deux zones d'une surface totale de 3000m<sup>2</sup> classées en ESA initialement par le PADDUC, mais qui sont en zones submersibles du lac et vraiment dans la zone de valorisation des activités déjà existantes autour du lac.

Aussi, un classement en Nt1 (espace public) ou en NP semblerait plus adapté ; une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

## **c – L'identification des zones N par le projet de révision du PLU :**

Comme mentionné précédemment, le zonage N comporte de nombreux espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT (potentialités fourragères SODETEG ou espace ressource pour les châtaigneraies) et ont plutôt une vocation agricole.

Excepté pour les ERPAT identifiés initialement au PADDUC, présents sur le nord-est de la commune, dans le secteur de Rocchiata, dont le classement en N est justifié dans le rapport de présentation par la présence dominante de rochers, aucune justification de leur classement en N n'est apportée.

Pour les espaces précités du secteur de Rocchiata, *a contrario*, ces espaces ne devraient plus être identifiés en ERPAT par le projet de révision du PLU et devraient apparaître uniquement en N.

Les autres espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT représentent au moins 120 ha identifiés initialement en ERPAT au PADDUC (également identifiés en ERPAT dans les documents du projet de révision du 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. Il peut également être noté que la zone N comporte 3 ha identifiés en ESA initialement par le PADDUC.

Aussi, ces zones devraient être reclassées en A simple ou leur maintien en N doit être justifié.

(Cf. illustration en Annexe 2)

#### **d – point d’attention concernant les espaces boisés classés (EBC) identifiés par le projet de révision du PLU :**

Les EBC couvrent 1180 ha et impactent :

- environ 269 ha d’ERPAT initialement identifiés au PADDUC et environ. 8,5 ha d’ESA également initialement identifiés au PADDUC
- environ 510 ha de la zone A du projet de révision du PLU, soit plus de la moitié de la zone A ;
- environ 185 ha de zones déclarées au RPG 2023 ;
- une large partie de l’AFP sur la commune de Todda (d’une superficie totale de 1375 ha) et les zones ciblées par l’AFP pour ses projets à venir (chevrier, plantation de pommiers et châtaigniers, exploitation forestière, etc.).

Contrairement à l’affirmation figurant page 38 du rapport de présentation : « *Eu égard des surfaces classées en zone A et la faible demande pour de nouvelles installations, ces choix [garder les EBC] ne sont pas de nature à compromettre le secteur agricole* », ce classement de larges surfaces risque d’entraver l’activité d’exploitants agricoles et entravera nécessairement la réalisation des aménagements divers prévus par l’AFP dans son nouveau plan de développement. Le zonage recouvre notamment la nouvelle partie du périmètre de l’AFP qui a été ajoutée en 2021.

Aussi, il convient de rappeler l’article L113-2 du Code de l’urbanisme relatif aux EBC : « *Le classement interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* » Par conséquent, ce classement est donc incompatible avec la mise en culture, mais aussi très contraignant pour l’aménagement de l’espace dans son ensemble. Il ne peut, par ailleurs, être remis en question qu’à l’occasion d’une nouvelle révision du PLU.

Il est constaté, ainsi, que le zonage EBC retenu reprend dans une large mesure celui du PLU actuel et n’a été ajusté que très marginalement, pour environ 3,5 ha, afin de tenir compte des ESA.

Pourtant, la commune a parallèlement manifesté la volonté de se mettre en compatibilité avec le PADDUC, en redéfinissant les ESA et les ERPAT à l’échelle communale, mais aussi en agrandissant la zone A et en affirmant l’importance du développement agricole. Le rapport de présentation, page 26, souligne d’ailleurs que « *cette approche vise à soutenir l’agriculture locale et à ouvrir de nouvelles opportunités économiques dans ce secteur* ». De même, le PADD indique page 8 vouloir « *Poursuivre les actions au sein de l’AFP* ».

De ce fait, afin d’être en cohérence avec ces choix et laisser la possibilité de structurer les exploitations existantes ou d’en créer, (permettre la mise en place de clôtures et pistes agricoles, l’ouverture de milieu pour favoriser le pâturage et la construction de bâtiments nécessaire à l’activité agricole), il est vivement recommandé de revoir ce zonage au regards de ces enjeux, en le réduisant et le limitant aux espaces les plus sensibles (protection d’espaces boisés menacés par l’activité humaine et/ou l’urbanisation, enjeu naturel d’importance), au moins en ce qui concerne la zone A.

A noter que l’EBC peut aussi remettre en cause les projets identifiés dans l’OAP du lac : en particulier les deux connexions piétonne et vélo, voire la voie à usage mixte puisqu’en principe seules sont possibles les pistes forestières ou l’entretien de piste existantes.

En conséquence, les doubles prescriptions en EBC et espaces agricoles seraient à revoir.

Concernant les espaces à la fois en EBC et en zone N mais identifiés en ERPAT au projet de révision du PLU, soit environ 120 ha, il conviendrait de choisir l’une ou l’autre des destinations.

Concernant les espaces à la fois en EBC et en zone A, soit environ 510 ha pour lesquels il conviendrait, également, d’être vigilant et diminuer significativement le zonage des EBC pour ne conserver que les périmètres soumis à des pressions particulières.

### III – La cohérence des documents du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Comme évoqué en partie I, il semble que deux documents du projet de révision du PLU ne soient pas en totale adéquation : PADD et plan de zonage.

En effet, le PADD identifie différentes orientations cartographiées en page 15 du document qui ne semble pas traduites dans le plan de zonage.

La cartographie du PADD délimite, ainsi une ligne pour « *Maintenir une limite amont au village* ». Or, celle-ci est légèrement grignotée par la partie de la parcelle A61 incluse dans la zone U.

De même, le PADD délimite une ligne de « *Front bâti sensible dans le grand paysage à protéger* », côté sud.

Toutefois, la zone U crée une bande constructible à l'avant de ce front bâti, lequel se retrouvera alors en second rideau.

L'OAP du bord du lac ne semble pas assez détaillée et celle-ci ne semble pas toujours en cohérence avec le règlement graphique.

Les documents du projet de révision du PLU comportent, par ailleurs, des erreurs matérielles qui mériteraient d'être corrigées afin de faciliter la compréhension, puis l'application du document.

Quelques exemples, non exhaustifs, sont indiqués ci-après.

Dans le rapport de présentation, il peut, ainsi être relevé :

- des références à d'autres PLU en page 64 : « *Le site très singulier de l'hippodrome de Viseo fait l'objet d'un traitement particulier.* » ;
- des erreurs de sigles en page 63 : « *Espaces de Réhabilitation Pastorale et Agricole Traditionnelle* » au lieu des Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle pour l'ERPAT. Inversement « *Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle* » n'est pas un ERP ;
- des non-sens en page 109 du rapport de justification : « *il existe une série d'arbres isolés et bosquets qui permettent de créer des pas japonais pour la faune au sein des quartiers* » ;
- des erreurs de chiffres en page 27, dans le tableau sur les données par zones de 2025, il est question de 1416 ha en zone A alors qu'il y en a environ 900 ha ;
- des erreurs sur les cartes en page 28, où il faut certainement lire en légende « *passage d'une zone agricole à naturelle* » et non l'inverse.

Au titre de la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique, il peut, en outre, être relevé :

- page 48 du règlement écrit concernant la zone N, qu'il est fait référence à l'indice « s » secteurs de submersion de l'aval du barrage de Todda ; mais sur les plans graphiques se retrouve seulement l'indice « s » affecté aux ESA. Le secteur N de submersion devrait ainsi apparaître sur le plan graphique, mais il faudrait l'indiquer différemment.
- la zone Aj n'est pas toujours reportée sur le plan graphique, elle est parfois sous forme de hachure horizontale verte mais sans légende explicative. Cela devrait être à corriger.
- il est également visé la zone inondable du Fuminale et non la zone inondable de l'Agnone,
- de plus, la zone inondable est représentée en hachure verticale bleue dans le règlement graphique. Or, dans le règlement écrit, celle-ci est indiquée comme étant indicée « h ». Les deux documents devront être mis en cohérence.
- sur le plan graphique, la zone NT3 cible le stationnement et la zone NT1 cible les espaces publics et jeux de plein air. Cependant, le règlement graphique présente l'inverse page 48. Ces deux documents sont également à mettre en cohérence.

Concernant les incohérences entre l'OAP du bord du lac et le règlement graphique, il peut être relevé que l'OAP propose des projets qui ne sont pas tous repris dans le règlement graphique. Il s'agit par exemple des jardins à pérenniser qui ne sont pas pour autant zonés en Aj, ou encore du parking au sud de ce jardin qui n'est pas zoné en NT3.

Inversement, la zone NT1 destinée à un espace public et la zone NT3 destinée à du stationnement à l'entrée du village ne sont pas prévues dans l'OAP. L'ensemble de ces documents devront donc être mis en cohérence.

#### **IV – La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :**

La Collectivité de Corse a prévu la réalisation d'une opération routière sur le territoire communal.

Il s'agit de l'élargissement de l'ex-RD 3 entre le pont de Capravena et Todda.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces opérations, la mise en place d'un emplacement réservé (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse, dans le PLU révisé de Todda, est demandé.

En effet, l'ER constitue une servitude destinée à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment de voies et ouvrages publics.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un ER limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

L'absence de prise en compte de ces demandes peut être préjudiciable à la réalisation de ces projets pour le territoire.

Par ailleurs, l'ER, s'il a un intérêt pour le maître d'ouvrage, a également un intérêt pour la commune en tant que gestionnaire du droit des sols, un intérêt pour le propriétaire du terrain concerné et un intérêt pour le public.

Pour la commune, gestionnaire du droit des sols, l'ER permet de définir clairement la destination des parcelles concernées, ce qui rend plus facile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur ces zones.

Pour le propriétaire des parcelles concernées, comme rappelé, cela ouvre à ce dernier la possibilité d'exercer son droit de délaissement.

Pour le public, l'ER permet une large information sur les projets envisagés sur la commune.

Aussi, le projet de PLU devra prévoir un ER pour le projet rappelé précédemment, au bénéfice de la Collectivité de Corse.

Afin de faciliter le travail d'intégration de ce périmètre dans le document du PLU, les fichiers en format SIG de celui-ci sont transmis à la commune, par mail concomitant à la transmission du présent avis.

En outre, il conviendra que les règlements des zonages autorisent cet aménagement y compris dans les zones inondables ou les zones Naturelles.

Enfin, il conviendra, dans le règlement écrit du PLU révisé d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des ex-RD hors agglomération.

#### **V - La ressource en eau :**

Afin d'évaluer la disponibilité de la ressource en eau à l'horizon 2035 et de la comparer aux données existantes, une estimation de la capacité d'accueil de la commune et de sa consommation en eau potable a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse. Les données retenues correspondent au scénario le plus en tension, sur la base des ressources communales de 2025 et de projections INSEE.

Ensuite, la consommation annuelle a été répartie selon trois grandes périodes saisonnières, en lien avec la spécificité du phénomène touristique corse.

Sur la base d'une consommation journalière individuelle de 243l/j/hab., la consommation annuelle de la commune en 2035 serait de 20 182 m<sup>3</sup> par an.

Cette même année, la consommation journalière moyenne de la commune serait de 55,3 m<sup>3</sup>.

La capacité totale de stockage étant de 170 m<sup>3</sup>, l'autonomie de la commune serait d'environ 3 jours.

De plus, si la population adoptait une consommation responsable conforme aux recommandations de l'Agence de l'eau, soit 150 l/j/hab., cela permettrait d'optimiser et de sécuriser l'autonomie de la commune qui passerait, ainsi, de 3 à 5 jours.

Néanmoins, comme rappelé précédemment, la consommation moyenne d'eau potable projetée pour la commune de Todda à l'horizon 2035 étant estimée à 20 182m<sup>3</sup>, soit une augmentation de 15% par rapport à 2022, permet une autonomie maximale 3 jours.

Cette capacité est rendue possible notamment grâce au bon état des infrastructures (réservoirs, canalisations) et une faible démographie.

De plus, cette durabilité repose sur une condition essentielle : un usage sobre et responsable de la ressource, conformément à la recommandation de l'Agence de l'eau, soit 150 litres par habitant et par jour.

A ce propos, le projet de révision du PLU insiste sur la poursuite de démarches visant à réduire la consommation d'eau potable.

En effet, cette disponibilité apparente ne doit pas occulter les multiples pressions qui s'exercent sur la ressource : croissance démographique, activité touristique et impacts concrets du changement climatique.

Face à ces enjeux, il est indispensable d'adopter des pratiques sobres et responsables.

L'eau, ressource précieuse à préserver, doit être gérée de façon équilibrée, en conjuguant la modernisation continue des réseaux et des capacités de stockage avec l'implication active des usagers, à travers l'adoption de comportements économes.

C'est dans cet esprit que la Collectivité locale doit établir, avec les citoyens, un véritable contrat social et écologique autour de l'eau, fondé sur une vision partagée de l'eau comme bien commun, à préserver collectivement au bénéfice des générations présentes et futures.

Cette approche est au cœur de la Stratégie Opérationnelle 2022-2033 portée par la Collectivité de Corse et l'Office d'équipement hydraulique de Corse (OEHC), dont l'ambition se résume ainsi : Sobriété et Résilience.

**Annexe 1 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse – Illustrations des principales consommations d’espaces agricoles.**

**Carte de consommations des zones U**

Sur la carte :

Contour jaune= consommation ESA

Contour orange= consommation ERPAT

Hachure Jaune= ESA Padduc

Hachure marron= ERPAT Padduc

Contour rose : As du PLU

Contour marron= Erpat du PLU

Transparent Jaune : zone A du PLU

Transparent Vert= zone N du PLU



**Annexe 2 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse –**

Illustrations des ERPAT identifiés dans le projet de révision du PLU (correspondant très majoritairement aux ERPAT identifiés initialement par le PADDUC) et classés en zone N au zonage général.

