

RETOUR AUX AVIS PPA

PLU de Tolla

RESUME

Dossier à annexer à l'enquête publique indiquant les réponses formulées par la commune et l'intercommunalité aux remarques des personnes publiques associées.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE CELAVU PRUNELLI

AVIS COMMISSION ESPACES NATURELS, AGRICILES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,

CONSIDÉRANTS

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 À l'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.**

RESERVE 1

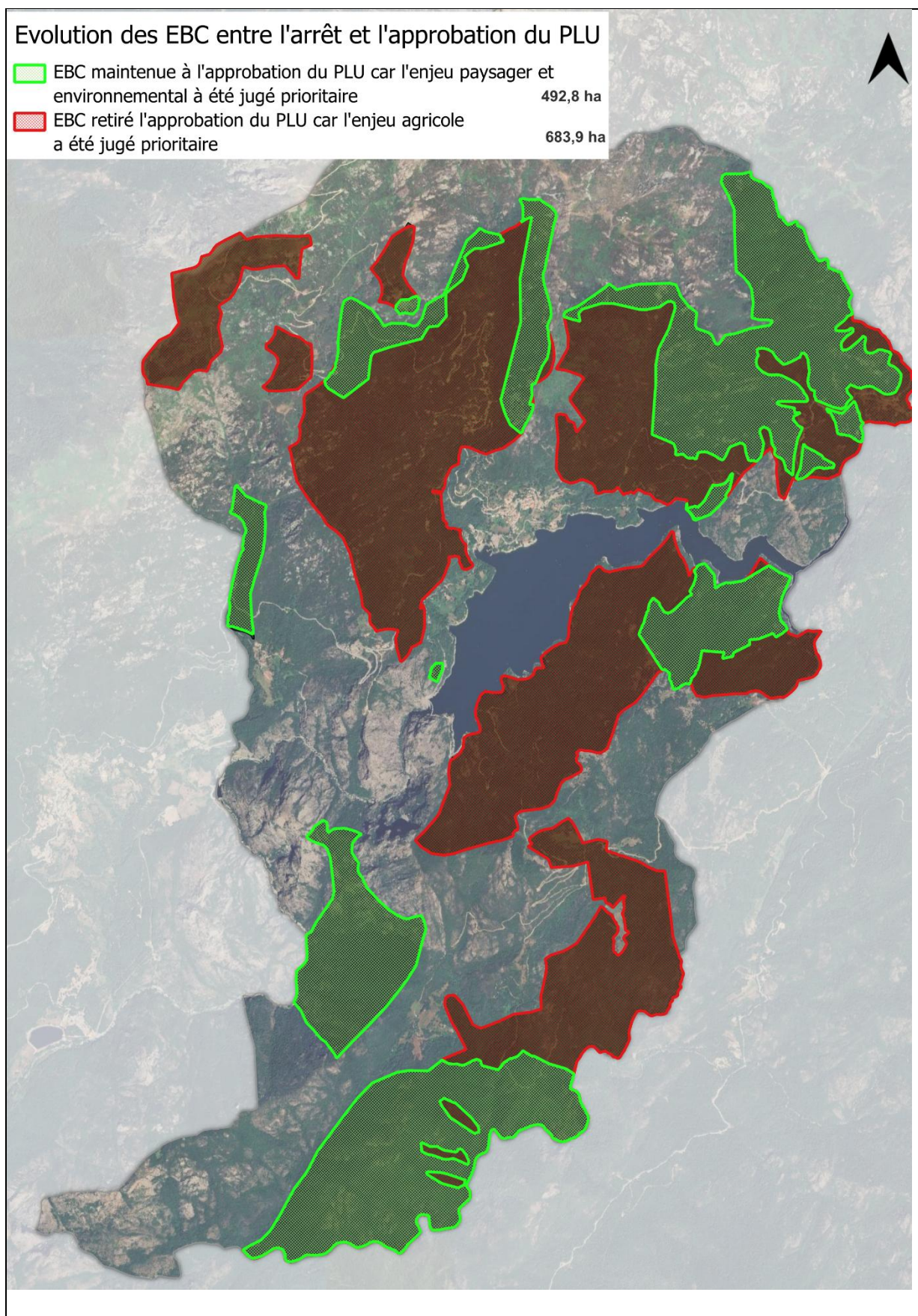
Réviser le zonage des EBC actuellement de 1180 ha en le réduisant au regard des projets et ambitions agricoles de la commune (exploitations existantes, projets de l'AFP, extension de la zone A dans ce nouveau projet), pour le limiter aux espaces les plus sensibles : protection d'espaces boisés menacés 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.

RETOUR MAIRIE

Concernant les espaces boisés classés, le choix a été fait de retirer l'ensemble des EBC situés en zones agricoles, afin de ne pas entraver les enjeux agricoles et les possibilités d'exploitation. En revanche, dans les secteurs où l'intérêt environnemental a été jugé plus prégnant, notamment au sud-ouest de la commune, les EBC ont été maintenus et les ERPAT supprimés, afin d'assurer une cohérence du zonage avec les objectifs de protection environnementale.

Lorsqu'un espace boisé classé est situé hors des secteurs identifiés par la SODETEG mais inclus dans un périmètre d'AFP, le choix a été fait de maintenir le classement en EBC ainsi que le zonage N. En revanche, les poches de châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont été exclues du périmètre des EBC et maintenues en ERPAT. Enfin, lorsque des secteurs présentant une potentialité SODETEG ont été conservés en zone N ou classés en EBC, le classement ERPAT a été retiré, afin d'éviter les superpositions de protections et d'assurer la cohérence du zonage.

Ainsi 684 ha d'EBC ont été déclassés pour enjeux agricoles et 493 ont été maintenus.



RESERVE 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.

RETOUR MAIRIE

Zone NT1 – déclassement et réintégration en zone A

La zone NT1 avait initialement été instituée afin de permettre, à moyen terme, la réalisation d'un projet d'espace public en lien avec les abords du lac, sur une parcelle contiguë à la parcelle A 84 appartenant à la commune. Ce classement visait à anticiper une éventuelle requalification d'usage, sans préjuger de sa mise en œuvre opérationnelle.

Toutefois, à ce stade de la procédure, le projet ne présente pas un degré de maturité suffisant, tant sur le plan programmatique que financier, pour justifier le maintien d'un zonage spécifique consommant des espaces à vocation agricole ou naturelle. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ERPAT et de limitation de l'artificialisation, la commune a donc fait le choix de déclasser la zone NT1 et de la réintégrer en zone A, afin de réaffirmer sa vocation agricole et de garantir la protection durable de ces sols.

Zone NT3 – justification du périmètre et du dimensionnement

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.

L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.

Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans le point 2 de l'OAP, en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

La zone NT3 englobe la parcelle A 84, propriété de la commune actuellement utilisée comme espace de stationnement anarchique. Elle correspond à un secteur dont l'intérêt agricole est objectivement limité de son usage actuel. Cette parcelle constitue en revanche un site stratégique pour l'organisation des flux, notamment l'accès au lac et la gestion du stationnement, aujourd'hui source de dysfonctionnements.

Le dimensionnement de la zone NT3 a été strictement limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- Création d'un espace de stationnement destiné à canaliser les flux automobiles en entrée de site
- Organisation d'un point d'accueil et de départ des cheminements piétons autour du lac ;
- Amélioration de la lisibilité et de la sécurité des circulations, sans diffusion du stationnement dans les espaces agricoles ou naturels environnants en lien avec les sentiers du patrimoine en cours de réalisation.

Cette zone est par ailleurs explicitement identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme un secteur à aménager avec une artificialisation limitée, un traitement paysager qualitatif et des aménagements réversibles, afin de réduire au maximum l'impact sur les sols et les milieux naturels.

Ainsi, le dimensionnement des zones NT a été revu à la baisse :

- **La zone NT1 0,2 ha est supprimée au profit d'un retour en zone A, traduisant un choix clair de préservation agricole ;**
- **La zone NT3 (abord du lac) 0,26 ha est strictement circonscrite, fondée sur des besoins avérés, localisée sur une parcelle communale à faible potentiel agricole et encadrée par une OAP garantissant une artificialisation minimale.**
- **La zone NT3 (entrée de village) 7000 m² voit son règlement renforcé pour ne pas être artificialisée et intégrée au paysage.**

Vue aérienne de la zone NT3 abord lac

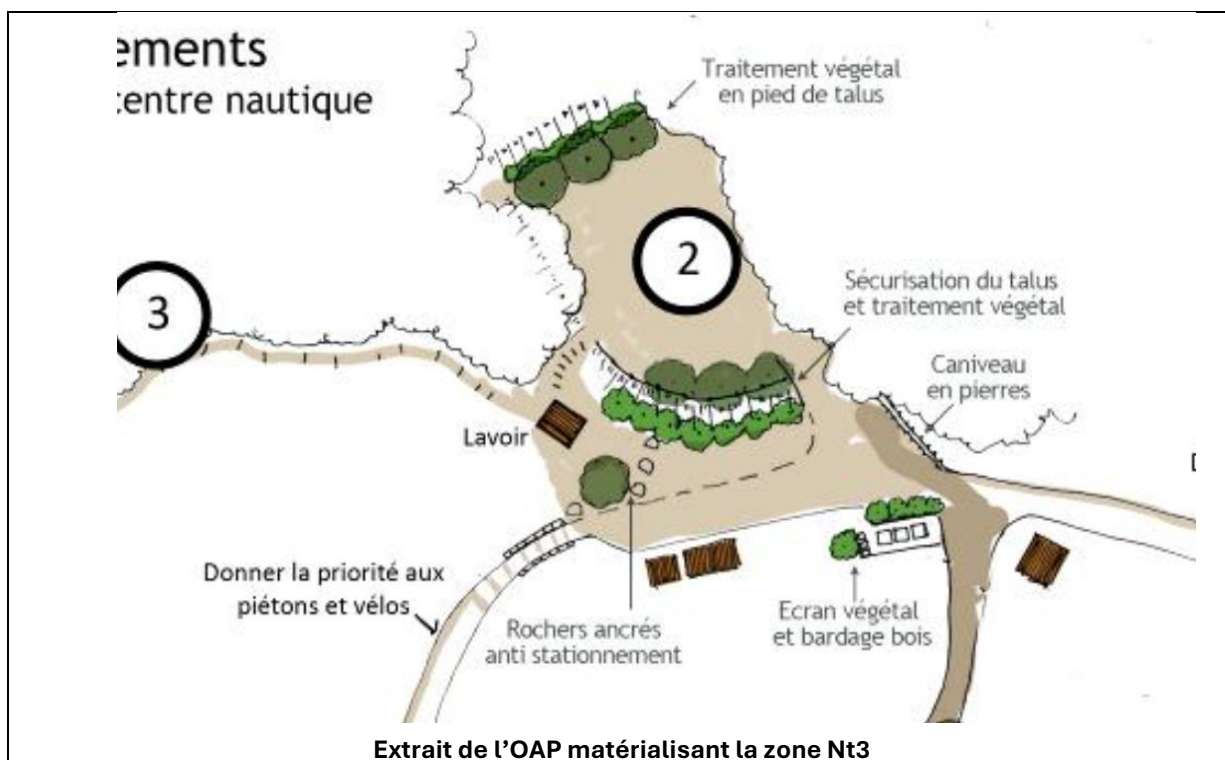


RESERVE 3

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).

RETOUR MAIRIE

Cf retour réserve 2. Le secteur Nt1 est intégré à la zone A et le secteur NT3 fait l'objet d'une prescription particulière dans l'OAP (Point 2 p 10 à 12 de l'OAP)



RECOMMANDATION 1

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

1. Le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village de manière plus élargie.
2. Également, les parcelles B743 et B579 et nord 8582 et 8580 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.
3. 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.
4. 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.

RETOUR MAIRIE

Sur le point 1 :

En adéquation avec la recommandation toutes les zone Aj ont été classée en ESA et deviennent des zones Ajs.

Sur le point 2 :

Les parcelles B 743, B 579, actuellement classées en zone N et situées à proximité immédiate des berges du lac, ont fait l'objet d'une attention particulière au regard de leur sensibilité paysagère et agricole. Bien que classées en PB1 par la SODETEG et aujourd'hui peu arborées, planes et entretenues, ces parcelles

sont identifiées dans les OAP « Bords du lac » et « Trame verte et bleue » comme des milieux agricoles et de jardins, avec notamment la présence de pommiers à préserver.

Dans ce cadre, l'extension de la zone NT3 (bord du lac) a été strictement limitée afin de correspondre uniquement :

- À l'emprise de la voirie existante et projetée ;
- Au cabanon existant sur la parcelle B 743, destiné à être réhabilité ;
- Ainsi qu'aux aménagements routiers et de signalétique explicitement prescrit par l'OAP.

Cette extension vise exclusivement à assurer la cohérence réglementaire entre le zonage du PLU et les aménagements fonctionnels prévus, sans remettre en cause la vocation agricole et paysagère des espaces environnants.

Le reste des parcelles B 743 et B 579 est classé en zone Aj, afin de répondre pleinement :

- Aux objectifs de préservation des pommiers identifiés dans l'OAP « Bords du lac » ;
- Aux enjeux agricoles et de maintien des ERPAT soulignés par la CTEPENAF ;
- Ainsi qu'aux continuités écologiques et paysagères portées par l'OAP Trame verte et bleue.

Ce choix de zonage permet de concilier les besoins ponctuels d'aménagement liés à l'accueil et à la gestion des usages du site avec une préservation renforcée des espaces agricoles et des paysages de berge, en cohérence avec les orientations du projet de territoire et les objectifs de sobriété foncière.

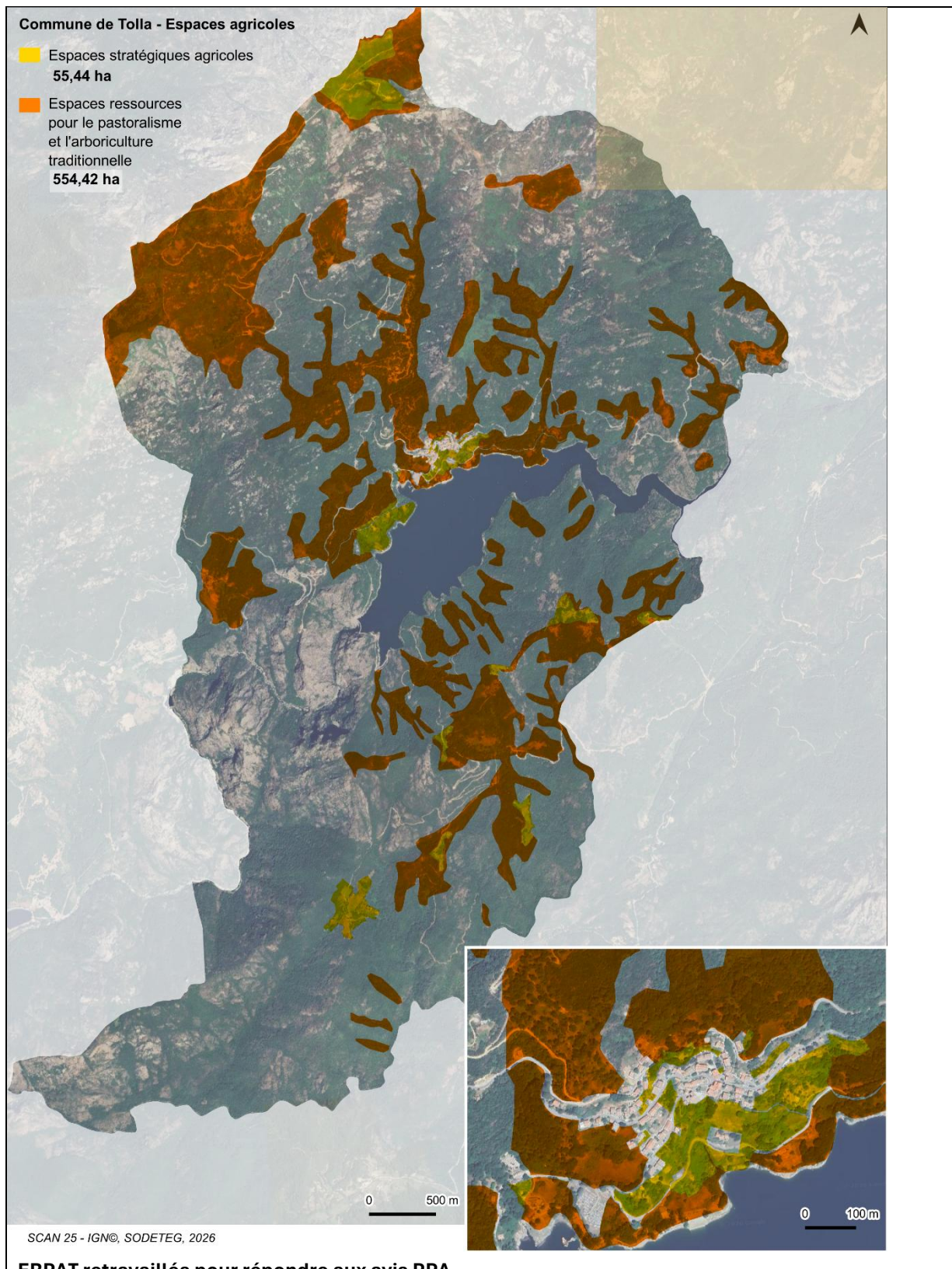
Les parcelles B 8582 et 8580 n'existant pas la commune ne peut donc pas répondre à ce sujet.

Sur le point 3 :

Ces parcelles sont déjà identifiées en zone Aj. Le zonage est ainsi maintenu en adéquation avec l'OAP et la remarque CTPENAF.

Sur le point 4 :

Les parcelles indiquées sont en zone Agricole. Pour répondre à la remarque CTPENAF la commune étend le zonage ESA bien que cela n'apporte pas de protection supplémentaire.



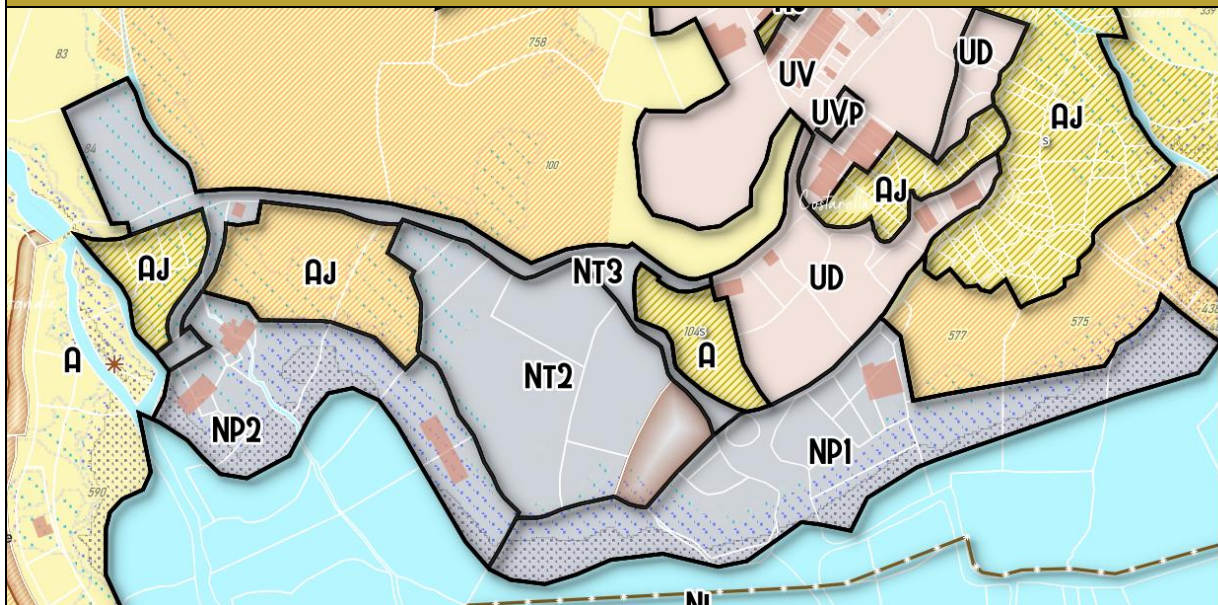
ERPAT retravaillés pour répondre aux avis PPA.

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 8582, 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.

RETOUR MAIRIE



Les zones ont été ajoutés au secteur NP1 et NP2 en vue de mieux gérer les abords du Lac. Les ERPAT sont par conséquent supprimés.

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.

RETOUR MAIRIE

La cartographie des ERPAT a fait l'objet d'un retravail approfondi afin de garantir une cohérence entre les potentialités agricoles identifiées par la SODETEG et le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU. À ce titre, les secteurs présentant des potentialités SODETEG avérées, accessibles et propices au développement d'exploitations agricoles ont été classés en zone A et exclus du périmètre des espaces boisés classés, de manière à ne pas contraindre inutilement leur mise en valeur. Les châtaigneraies ont également été maintenues en ERPAT, y compris lorsqu'elles constituaient des poches isolées, compte tenu de leur valeur patrimoniale, paysagère et productive. En revanche, les espaces à potentialité pastorale isolée, ne s'inscrivant pas dans une dynamique d'exploitation structurée ou présentant des contraintes fortes d'accessibilité, ont été exclus du classement ERPAT dans le PLU, afin d'assurer un zonage plus lisible, opérationnel et proportionné aux enjeux réels du territoire.

(cf cartographie RECOMMANDATION 1)

AVIS COLLECTIVITÉ DE CORSE

RAPPELS

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 oeuvre 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.

Thématique 1 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant et le respect du principe d'équilibre

OBSERVATION : PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE BESOIN EN LOGEMENT ET MOBILISATION FONCIÈRE

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.

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte de l'observation relative à la dynamique démographique, à la production de logements en résidences principales et aux outils mobilisables dans le cadre du projet de révision du PLU. Elle souhaite toutefois apporter plusieurs éléments de clarification et de justification.

1. Sur la dynamique démographique et les besoins en logements

Il est exact que la projection démographique retenue dans le projet de PLU repose sur une hypothèse légèrement plus dynamique que celle observée sur la période récente. Ce choix relève toutefois d'une approche prudente et anticipatrice, visant à ne pas figer le développement communal sur la seule tendance passée, mais à se donner une capacité d'accueil compatible avec les objectifs de maintien de la population, de renouvellement générationnel et de soutien aux parcours résidentiels locaux.

La traduction de cette projection en besoins en logements est par ailleurs cohérente avec les données de l'INSEE relatives à la taille moyenne des ménages (1,53 personne par ménage en 2022), ce qui confirme la pertinence des ordres de grandeur retenus.

2. Sur l'absence de mise en œuvre de la servitude de résidences principales (loi Le Meur-Echaniz)

La commune a effectivement examiné la possibilité d'instaurer la servitude de résidences principales prévue par la loi Le Meur-Echaniz. Cette option a été écartée de manière motivée, comme indiqué dans le rapport de justification, au regard du contexte local.

La commune se caractérise en effet par une faible tension foncière et immobilière, matérialisée notamment par :

- Un nombre limité de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées chaque année ;
- L'existence de zones urbaines déjà permissives, sans pour autant générer une production soutenue de logements ;
- L'absence de phénomènes de spéculation ou de pression excessive sur le marché local du logement.

Dans ce contexte, l'instauration d'une servitude de résidences principales ne constituerait pas un levier pertinent ni proportionné. Elle pourrait au contraire freiner des projets familiaux ou patrimoniaux, sans garantie d'un effet réel sur la production effective de résidences principales.

L'orientation du PADD visant à « maîtriser l'évolution des résidences secondaires » ne saurait être interprétée comme imposant mécaniquement le recours à cet outil juridique spécifique. Cette maîtrise s'exprime plus largement à travers :

- Un développement urbain contenu ;
- La limitation des extensions ;
- La priorité donnée à l'accueil de logements dans le tissu existant et en continuité du village.

3. Sur la densité

Les secteurs d'extension prévus permettent en effet la création potentielle de **46 logements sur une surface d'environ 1,6 hectare**, soit une densité proche de **28 à 29 logements par hectare**, ce qui constitue un **modèle objectivement dense**, en particulier pour une commune rurale à forts enjeux paysagers et topographiques.

L'appréciation évoquant une densité « inférieure à 10 logements/ha » ne correspond donc pas au potentiel réel du projet tel qu'il résulte des règles de zonage, des capacités foncières identifiées et des formes urbaines attendues.

OBSERVATION : LE RESPECT DE LA LOI MONTAGNE TELLE QUE PRÉCISÉE PAR LE PADDUC :

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 zone 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.

RETOUR MAIRIE

1. Sur les constructions autorisées en zone A

Il est exact que le règlement écrit autorise, en zone A, certains locaux techniques ou équipements nécessaires aux services publics ou assimilés. Toutefois, cette autorisation est strictement encadrée.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces constructions ne peuvent être autorisées qu'après avis de la CTEPENAF, laquelle constitue une garantie forte quant à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette procédure permet d'apprécier, au cas par cas, la compatibilité du projet avec les enjeux agricoles et paysagers du site.

Le règlement écrit, tel qu'il est rédigé, ne crée donc pas de droit automatique à construire, mais renvoie à une appréciation rigoureuse et encadrée.

2. Sur les changements de destination en zones A et N

Le règlement prévoit effectivement des possibilités de changement de destination. Toutefois, il est rappelé que :

- Ces changements sont juridiquement encadrés ;
- Et qu'ils concernent des bâtiments existants, sans création de surface nouvelle.

Dans ce cadre, l'ensemble des bâtiments existants est susceptible d'être concerné par un changement de destination, sous réserve du respect des règles applicables.

Dès lors, la commune considère que la matérialisation graphique exhaustive des bâtiments concernés n'est ni nécessaire ni pertinente, dans la mesure où :

- Elle figerait le document à un instant donné ;
- Elle introduirait un risque d'omission ou d'erreur ;
- Et elle ne renforcerait pas la sécurité juridique du PLU, les changements de destination demeurant soumis à une instruction au cas par cas.

Sur la zone Nt3 et les stationnements

S'agissant des zones Nt, et plus particulièrement de la zone Nt3, la commune rappelle que :

- Le règlement n'autorise que des aménagements légers ;
- Les stationnements y sont expressément conçus comme non imperméabilisés ;
- Toute forme de voirie ou de traitement assimilable à une extension de l'urbanisation est exclue.

Ces principes sont clairement encadrés par l'OAP, qui impose :

- Un traitement paysager qualitatif ;

- Une artificialisation limitée et réversible ;
- Et une insertion respectueuse du site et des paysages.

Il est souligné à cet égard que le règlement de l'OAP a une valeur normative équivalente au règlement écrit, en ce qu'il s'impose aux autorisations d'urbanisme et participe pleinement à la sécurité juridique du document.

Thématique 2 : La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

RAPPEL

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 C 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.

OBSERVATION : 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.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend note de ces observations et apportera les modifications suivantes

Zone NT1 – déclassement et réintégration en zone A

La zone NT1 avait initialement été instituée afin de permettre, à moyen terme, la réalisation d'un projet d'espace public en lien avec les abords du lac, sur une parcelle contiguë à la parcelle A 84 appartenant à la commune. Ce classement visait à anticiper une éventuelle requalification d'usage, sans préjuger de sa mise en œuvre opérationnelle.

Toutefois, à ce stade de la procédure, le projet ne présente pas un degré de maturité suffisant, tant sur le plan programmatique que financier, pour justifier le maintien d'un zonage spécifique consommant des espaces à vocation agricole ou naturelle. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ERPAT et de limitation de l'artificialisation, la commune a donc fait le choix de déclasser la zone NT1 et de la réintégrer en zone A, afin de réaffirmer sa vocation agricole et de garantir la protection durable de ces sols.

Zone NT3 – justification du périmètre et du dimensionnement

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.

L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.

Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans l'OAP, en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

La zone NT3 englobe la parcelle A 84, propriété de la commune actuellement utilisée comme espace de stationnement anarchique. Elle correspond à un secteur dont l'intérêt agricole est objectivement limité de son usage actuel. Cette parcelle constitue en revanche un site stratégique pour l'organisation des flux, notamment l'accès au lac et la gestion du stationnement, aujourd'hui source de dysfonctionnements.

Le dimensionnement de la zone NT3 a été strictement limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- Création d'un espace de stationnement destiné à canaliser les flux automobiles en entrée de site
- Organisation d'un point d'accueil et de départ des cheminements piétons autour du lac ;
- Amélioration de la lisibilité et de la sécurité des circulations, sans diffusion du stationnement dans les espaces agricoles ou naturels environnants.

Cette zone est par ailleurs explicitement identifiée dans l'Orientación d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme un secteur à aménager avec une artificialisation limitée, un traitement paysager qualitatif et des aménagements réversibles, afin de réduire au maximum l'impact sur les sols et les milieux naturels.

Ainsi, le dimensionnement des zones NT a été revu à la baisse :

- **La zone NT1 0,2 ha est supprimée au profit d'un retour en zone A, traduisant un choix clair de préservation agricole ;**
- **La zone NT3 (abord du lac) 0,26 ha est strictement circonscrite, fondée sur des besoins avérés, localisée sur une parcelle communale à faible potentiel agricole et encadrée par une OAP garantissant une artificialisation minimale.**
- **La zone NT3 (entrée de village) 7000 m² voit son règlement renforcé pour ne pas être artificialisée et intégrée au paysage.**

Les calculs de consommation foncière seront revus au terme de l'enquête publique. Cependant la commune maintient sa position que le parking NT3 ne doit pas compter en artificialisation car il recouvre de la voirie et une emprise déjà consacrée au stationnement (**cf réponse RESERVE 2 avis CTPENAF**)

OBSERVATION : 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).



RETOUR MAIRIE

Les remarques ont été intégrées cf réponse recommandation 1 avis CTPENAF

OBSERVATION : S'AGISSANT DE 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 3000m² 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 Nti. (Espace public) ou en NP semblerait plus adapté ; une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

RETOUR MAIRIE

La cartographie des ERPAT a fait l'objet d'un retravail approfondi afin de garantir une cohérence entre les potentialités agricoles identifiées par la SODETEG et le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU. À ce titre, les secteurs présentant des potentialités SODETEG avérées, accessibles et propices au développement d'exploitations agricoles ont été classés en zone A et exclus du périmètre des espaces boisés classés, de manière à ne pas contraindre inutilement leur mise en valeur. Les châtaigneraies ont également été maintenues en ERPAT, y compris lorsqu'elles constituaient des poches isolées, compte tenu de leur valeur patrimoniale, paysagère et productive. En revanche, les espaces à potentialité pastorale isolée, ne s'inscrivant pas dans une dynamique d'exploitation structurée ou présentant des contraintes fortes d'accessibilité, ont été exclus du classement ERPAT dans le PLU, afin d'assurer un zonage plus lisible, opérationnel et proportionné aux enjeux réels du territoire.

L'intégration des parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519 aux zone NP1 et NP2 a été effectuée.

(Cf réponses aux recommandations de l'avis CTPENAF)

OBSERVATION : S'AGISSANT DE L'IDENTIFICATION DES ZONES N PAR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

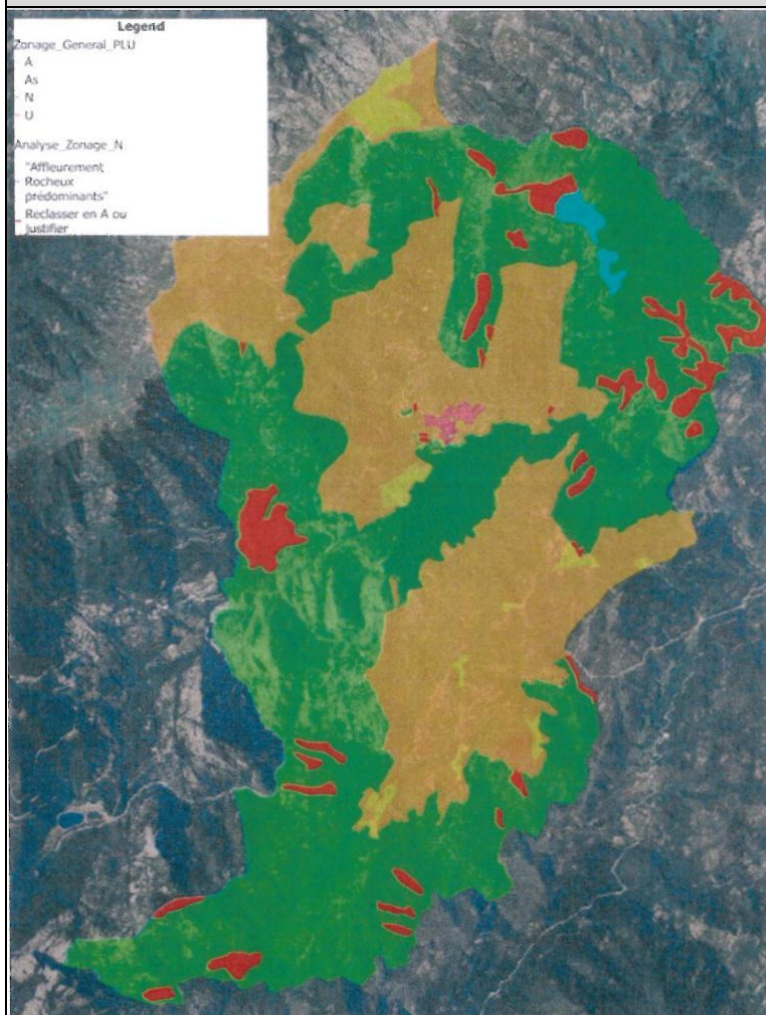
Comme mentionné précédemment, le zonage N comporte de nombreux espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT (potentialités fourragères SODETEG ou espace ressource pour les châtaigneraies) et ont plutôt une vocation agricole.

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.



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.

RETOUR MAIRIE

Cf point précédents.

OBSERVATION : 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.

RETOUR MAIRIE

Concernant les espaces boisés classés, le choix a été fait de retirer l'ensemble des EBC situés en zones agricoles, afin de ne pas entraver les enjeux agricoles et les possibilités d'exploitation. En revanche, dans les secteurs où l'intérêt environnemental a été jugé plus prégnant, notamment au sud-ouest de la commune, les EBC ont été maintenus et les ERPAT supprimés, afin d'assurer une cohérence du zonage avec les objectifs de protection environnementale.

Lorsqu'un espace boisé classé est situé hors des secteurs identifiés par la SODETEG mais inclus dans un périmètre d'AFP, le choix a été fait de maintenir le classement en EBC ainsi que le zonage N. En revanche, les poches de châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont été exclues du périmètre des EBC et maintenues en ERPAT. Enfin, lorsque des secteurs présentant une potentialité SODETEG ont été conservés

en zone N ou classés en EBC, le classement ERPAT a été retiré, afin d'éviter les superpositions de protections et d'assurer la cohérence du zonage.

Les EBC ont également été retravaillés de manière à ne se superposer aux emplacements réservés à destination des projets de mairie ou de la région.

(cf réponse Réserve 1 avis CTPENAF)

Thématique 3 La cohérence des documents du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

OBSERVATION :

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.

RETOUR MAIRIE

Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne constitue pas un document de zonage et n'a pas vocation à définir des limites réglementaires opposables parcelle par parcelle. Conformément au code de l'urbanisme, le PADD fixe des orientations générales et des principes d'aménagement, qui doivent ensuite trouver leur traduction opérationnelle dans :

- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage,
- Et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les lignes figurant sur la cartographie du PADD, notamment celles relatives à la « limite amont du village » ou au « front bâti sensible dans le grand paysage », ne sauraient donc être interprétées comme des prescriptions linéaires strictes, ni comme des limites réglementaires figées.

La légère inclusion d'une partie de la parcelle A 61 en zone U ne remet pas en cause l'orientation du PADD visant à contenir l'urbanisation. Il s'agit d'un ajustement marginal, opéré afin d'assurer :

- Une continuité urbaine cohérente avec les constructions existantes ;
- Une meilleure lisibilité du tissu bâti ;
- Et une insertion urbaine maîtrisée, sans extension diffuse vers l'amont.

La ligne identifiée dans le PADD correspond à un principe paysager et urbain, et non à un alignement réglementaire destiné à être reproduit strictement dans le zonage. Pour répondre à cet enjeu, la commune

a fait le choix d'un parti d'aménagement clair : maintenir un front bâti continu, directement accolé aux dernières parcelles déjà construites, afin d'éviter toute urbanisation en profondeur ou en second rideau qui fragiliserait la perception du village dans le grand paysage.

Contrairement à l'analyse formulée, la zone U n'a pas pour effet de créer un second front bâti en avant du front sensible, mais vise au contraire à :

- Structurer l'extension urbaine;
- Consolider une limite bâtie lisible ;
- Et préserver les perspectives lointaines et les paysages ouverts au sud.

La mise en œuvre de ce principe est assurée par le règlement écrit, qui :

- Favorise l'alignement des constructions ;
- Limite les implantations en retrait ou en discontinuité ;
- Encadre les gabarits et les implantations afin de structurer un front bâti cohérent.

Cette approche permet une traduction plus fine et plus efficace du principe posé par le PADD qu'un simple tracé linéaire figé sur un plan de zonage.

OBSERVATION :

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 Fiuminale 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 indiquée « h ». Les deux documents devront être mis en cohérence.
- sur le plan graphique, la zone NT3 cible le stationnement et la zone NTi 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.

RETOUR MAIRIE

La commune prend note de ces éléments et rectifiera le dossier à l'approbation

Thématique 4 : La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :

Observation :

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

RETOUR MAIRIE

La commune prend note de ces éléments et rectifiera le dossier à l'approbation

Thématique : La ressource en eau :

OBSERVATION :

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 2431/l/hab., la consommation annuelle de la commune en 2035 serait de 20 182 m3 par an.

Cette même année, la consommation journalière moyenne de la commune serait de 55,3 m3.

La capacité totale de stockage étant de 170 m3, 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 182m3, 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.

RETOUR MAIRIE

Cette observation n'appelle pas de réponse de la mairie qui souscrit pleinement aux objectifs de la collectivité.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CORSE :

OBSERVATION :

Sur le PADD et le rapport de présentation :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage principalement l'utilisation du renfort agricole dans la lutte contre les incendies.

- Les principaux enjeux agricoles identifiés dans les documents d'urbanisme sont les suivants :
- Préserver les terres agricoles ;
- Reconquérir les vergers au coeur et en lisière du village ;
- Conforter les exploitations existantes en utilisant l'outil Association Foncière Pastorale (A.F.P) de TOLLA ;
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations (AFP) ;

Le rapport de présentation dresse le constat d'un faible potentiel de développement agricole sur la commune. Le morcellement foncier et la présence de fortes pentes freinent le développement de ces activités.

S'agissant des potentialités agricoles, le PADDUC identifie 35 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (E.S.A.) à protéger sur le territoire. Nous notons que la commune propose d'en retranscrire 46.

II. Sur le règlement écrit

Conformément à l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.

De plus, nous constatons que le règlement autorise bien en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et pastorale sous réserve qu'elle ne soit pas possible en zone A.

III. Sur les documents graphiques

Sur le village :

Le périmètre la zone constructible n'appelle aucune observation de notre part. Il impacte des espaces agricoles situés sur les berges du lac (4000m² d'E.S. A). Nous avons conscience qu'il n'est pas aisé eu égard à la topographie de la commune d'éviter cette consommation d'espaces.

Le classement en Espaces Boisés Classés (E. B. C) :

Le périmètre de l'EBC proposé recouvre une partie de l'Association Foncière Pastorale (AFP) de TOLLA. Nous préconisons un retrait de ces surfaces afin de permettre de favoriser le développement de l'AFP et des éventuels projets agricoles futurs. De plus, nous notons que 186 hectares de surfaces déclarées exploitées sont classés en EBC.

Pour rappel, le classement des EBC est obligatoire pour les communes concernées par la loi littorale (L121-27 du code de l'urbanisme).

Un classement en EBC entraîne notamment le rejet de plein droit des demandes de défrichement et conditionne les autorisations d'urbanisme à un examen de la compatibilité du projet avec la conservation du boisement.

Il s'avère que le classement d'une exploitation en EBC peut être un obstacle à son développement.

Avis de la commission foncière de la Chambre d'agriculture de région corse réunie le 23 septembre 2025 : En conclusion, nous délivrons un avis favorable au projet présenté sous réserve de la prise en considération de nos remarques sur le classement EBC.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend en compte les observations sur les EBC et réduit leur emprise (cf réponse réserve n° 1 avis CTPENAF)

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

RAPPEL :

En préambule, il convient de préciser que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2025. Cet arrêt du PLU est la conclusion d'une démarche de révision de PLU engagée depuis 2019 par la commune.

Le présent document synthétise l'avis des services de l'État sur le projet de révision de PLU reçu en préfecture le 23 juillet 2025. Il convient de préciser que cette consultation a été réalisée par la communauté de communes du Celavu Prunelli compte tenu du transfert de compétences réalisée avant l'été 2025.

Le présent projet de PLU conduit à émettre 1 réserve et 3 principales remarques.

La réserve concerne la nécessité d'intégrer dans le zonage réglementaire les aléas relatifs aux risques naturels. En particulier, cela concerne la révision de l'aléa du PPRI du Prunelli qu'il conviendra de reporter, y compris au sein du village en partie impactée par l'aléa modéré.

Les principales remarques sont :

1. Intégrer les secteurs Nt1 et Nt3 dans des OAP sectorielles (ou en complétant l'OAP « les abords du lac »), en travaillant en particulier la séquence évitement/réduction
2. Revoir la comptabilité entre l'OAP trame verte et bleue et les aménagements prévus par les secteurs U et Nt
3. Réviser le nombre et l'emplacement des sites archéologiques présents sur la commune D'autres remarques sont détaillées dans le présent avis.

En conclusion, l'avis de l'État sur le projet de révision du PLU de Tolla est favorable sous réserve que soit prises en compte la réserve et les remarques susvisées dans le présent document.

RETOUR MAIRIE

Sur la réserve : la commune ajoute dans son zonage règlementaire l'aléas risque et ajoute la doctrine aux annexes.

Sur la remarque n°1

Zone NT1 – déclassement et réintégration en zone A

La zone NT1 avait initialement été instituée afin de permettre, à moyen terme, la réalisation d'un projet d'espace public en lien avec les abords du lac, sur une parcelle contiguë à la parcelle A 84 appartenant à la commune. Ce classement visait à anticiper une éventuelle requalification d'usage, sans préjuger de sa mise en œuvre opérationnelle.

Toutefois, à ce stade de la procédure, le projet ne présente pas un degré de maturité suffisant, tant sur le plan programmatique que financier, pour justifier le maintien d'un zonage spécifique consommant des espaces à vocation agricole ou naturelle. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ERPAT et de limitation de l'artificialisation, la commune a donc fait le choix de déclasser la zone NT1 et de la réintégrer en zone A, afin de réaffirmer sa vocation agricole et de garantir la protection durable de ces sols.

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.

L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.

Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans l'OAP (point n°2), en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

La zone NT3 englobe la parcelle A 84, propriété de la commune actuellement utilisée comme espace de stationnement anarchique. Elle correspond à un secteur dont l'intérêt agricole est objectivement limité de son usage actuel. Cette parcelle constitue en revanche un site stratégique pour l'organisation des flux, notamment l'accès au lac et la gestion du stationnement, aujourd'hui source de dysfonctionnements.

Le dimensionnement de la zone NT3 a été strictement limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- Création d'un espace de stationnement destiné à canaliser les flux automobiles en entrée de site
- Organisation d'un point d'accueil et de départ des cheminements piétons autour du lac ;
- Amélioration de la lisibilité et de la sécurité des circulations, sans diffusion du stationnement dans les espaces agricoles ou naturels environnants.

Cette zone est par ailleurs explicitement identifiée dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme un secteur à aménager avec une artificialisation limitée, un traitement paysager qualitatif et des aménagements réversibles, afin de réduire au maximum l'impact sur les sols et les milieux naturels.

Ainsi, le dimensionnement des zones NT a été revu à la baisse :

- **La zone NT1 0,2 ha est supprimée au profit d'un retour en zone A, traduisant un choix clair de préservation agricole ;**
- **La zone NT3 (abord du lac) 0,26 ha est strictement circonscrite, fondée sur des besoins avérés, localisée sur une parcelle communale à faible potentiel agricole et encadrée par une OAP garantissant une artificialisation minimale.**
- **La zone NT3 (entrée de village) 7000 m2 voit son règlement renforcé pour ne pas être artificialisée et intégrée au paysage.**

Sur la remarque n°2

L'observation formulée sur l'inadéquation entre l'OAP TVB et le zonage appelle plusieurs précisions.

La difficulté identifiée tient principalement à l'absence de superposition cartographique stricte entre les habitats et corridors écologiques repérés par l'écologue dans l'état initial de l'environnement et les zonages réglementaires du PLU. Ce décalage apparent a pu laisser penser que les continuités écologiques n'étaient pas suffisamment traduites dans le dispositif opposable. En réalité, une part significative des mesures de préservation avait été intégrée directement dans le règlement écrit (dispositions relatives aux occupations

et utilisations du sol, limitations d'emprise, prescriptions paysagères, maintien des éléments de trame végétale, gestion des clôtures et des plantations), ainsi que dans certains choix de zonage (zones naturelles, agricoles, sous-secteurs spécifiques).

Toutefois, l'OAP TVB jointe au dossier lors de l'arrêt du projet ne rendait pas suffisamment lisible cette articulation entre le diagnostic écologique, les choix de zonage et les règles opposables. Elle ne permettait pas d'identifier clairement, pour un lecteur extérieur, quelles dispositions du règlement contribuaient concrètement à la préservation des continuités, ni de distinguer ce qui relevait de prescriptions réglementaires et ce qui relevait de recommandations ou de bonnes pratiques non opposables.

Afin de lever toute ambiguïté sur la compatibilité interne du document, il a été décidé de remanier la forme de l'OAP TVB. Ce travail n'a pas modifié le fond des orientations retenues ni le niveau de protection assuré par le PLU. Il a consisté à :

- Expliciter le lien entre les continuités identifiées et les zonages retenus ;
- Faire apparaître de manière structurée les dispositions écrites et graphiques du règlement participant à la protection des continuités ;
- Distinguer clairement les préconisations relevant d'une logique d'accompagnement (hors champ strictement réglementaire du PLU).

Le document ainsi réorganisé vise donc une meilleure lisibilité et une démonstration plus explicite de la cohérence d'ensemble entre diagnostic, OAP et règlement. Il s'agit d'une clarification formelle et pédagogique, et non d'une évolution substantielle du projet.



OAP TVB SUR LE SECTEUR DU VILLAGE

- Zonage PLU
- Bâtiment

Nature des milieux

- Plan d'eau et ses abords
- Abords du lac à dominante agricole et de jardins, accueillant des activités saisonnières à concilier

- Cours d'eau et végétation rivulaire
- Cours d'eau et végétation rivulaire en espace agricole
- Milieux agricoles et de jardins
- Milieux de maquis et forêt présentant des potentialités agricole
- Milieux de maquis et forestiers concernés par un projet public, devant limiter l'imperméabilisation des sols.

- Espace déjà anthropisé.
- Milieux de maquis et forestiers à potentiel agricole ou milieux agricoles et jardins intégrés en emprise constructible



Dans un souci de sécurité juridique et de transparence, cette version remaniée a été présentée à nouveau au conseil municipal ainsi qu'au conseil communautaire compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement lors de la séance du 9 mars 2025 avant soumission à enquête publique en avril 2026.

Sur la remarque n°3

Les remarque de la DDT sont prises en compte la cartographie mise à jour est intégrée au règlement graphique suite à la transmission des SIG par les services de la DRAC

OBSERVATION : S'AGISSANT DU PROJET DÉMOGRAPHIQUE ET LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La commune de Tolla vise une augmentation de 30 habitants d'ici 2035. Si la population a connu une légère augmentation entre 2011 et 2016 (+2,4 %), elle diminue légèrement entre 2016 et 2022 (-0,8%).

Deux hypothèses ont été étudiées dans le cadre du PLU : une fondée sur l'évolution de 2011 à 2016 (soit + 33 personnes d'ici 2035) et une moins optimiste avec la création d'un ménage par an d'ici 2035 (soit + 20 personnes d'ici 2035).

La commune a finalement retenu le scénario le plus optimiste. **En** tenant compte d'un taux moyen de 1,53 personnes par logement (chiffre en accord avec les données INSEE de 2023), le projet de PLU conduit à la création de 21 logements supplémentaires en résidence principale.

Avec un potentiel mobilisable de 53 logements identifiés par le projet de PLU, cela conduirait à 32 logements en résidences secondaires ou occasionnelles. Ainsi, un rééquilibrage serait légèrement amorcé par la commune en ayant recours notamment au droit de préemption urbain. Il convient toutefois de préciser que les résidences secondaires sont devenues majoritaires dès le début des années 80. Il n'est pas précisé la part de résidences occasionnelles correspondant à des projets familiaux possédant des terres sur la commune et souhaitant revenir régulièrement au village, en particulier en période estivale.

L'outil de servitude de résidence principale n'a pas été retenu à ce stade par la commune. Si l'actuel PLU en vigueur, présentant des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de révision, n'a finalement pas généré de pression foncière particulière, un bilan régulier de la mise en œuvre de la révision du PLU serait opportun pour étudier la possibilité de recourir à l'outil de servitude de résidence principale. En effet, ce dernier permettrait de s'assurer, pour les nouvelles constructions, de l'implantation pérenne de ménages au sein de la commune d'ici 2035 pour répondre au premier objectif du PADD.

Cet objectif de production de logements se fera au sein des espaces bâtis dans les zones « U » (zones UD, UV et UVp) en densification dans les dents creuses et/ou en extension des zones urbanisées. Aucune zone AU n'est proposée par le projet de **PLU**.

Cette observation n'appelle pas de réponse

OBSERVATION : DÉFINITION DES FORMES URBAINES/EXTENSIONS URBAINES / CAPACITÉ ACTUELLES ET DE DENSIFICATION

Pour répondre aux besoins de 53 logements estimés par la commune, il est nécessaire d'identifier les secteurs pouvant être densifiés et/ou étendus.

Conformément à la loi Montagne et à l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Aussi, le dossier propose une seule forme urbaine : le village de Tolla. 1.3 Extensions urbaines / capacité actuelles et de densification Selon les chiffres du dossier, le projet de PLU compte :

Propositions de zones U (densification) : 0,2 ha

Propositions de zones U (extension) : 1,86 ha' (dont 0,16 liés aux permis délivrés depuis 2021)

Toutefois, il n'est pas comptabilisé les espaces suivants :

- la parcelle 73 classée en Nt3 à l'entrée du village destinée à une aire de jeux et représentant 4 000 m² :
- l'extrémité de la parcelle 70 classée en Nt1 (au bord du lac) destinée également au stationnement et représentant environ 2 000 m² en violet ci-dessous) : On peut regretter que cette zone n'ait pas été développée dans l'OAP thématique consacrée aux abords du lac dont la qualité est à souligner.

A noter également les zonages Nt2 (extension du cimetière de 2 500 m²) et Nt5 destinée à la station d'épuration (environ 2000 m²).

Il convient toutefois de souligner la réduction très importante des possibilités actuellement offertes par le PLU en vigueur avec 11 ha retirés des zones U :

Une analyse complémentaire de la DDT à partir du SIG transmis conduit à 1,5 ha en extension urbaine en zone U.

Si on ajoute les 0,16 ha liés aux permis délivrés depuis 2021 et a minima les 6 000 m² liés aux zones de stationnement/aire de jeux, le projet de PLU mobilise 2,26 ha en extension urbaine

RETOUR MAIRIE

La zone Nt3 ne constitue pas une artificialisation nouvelle au sens de la trajectoire ZAN. Une première partie correspond à un parking et à une voirie déjà existante, donc à des surfaces d'ores et déjà artificialisées. La seconde partie est encadrée par une OAP dont les dispositions ne permettent pas l'artificialisation des sols ; elle n'ouvre pas à la construction ni à l'imperméabilisation supplémentaire. Dans ces conditions, la zone Nt3 ne génère pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire.

Les autres zones Nt concernent également des emprises d'équipements déjà artificialisées. Elles traduisent principalement une mise en cohérence réglementaire avec des occupations existantes et ne correspondent pas à une extension urbaine.

En revanche, une partie de la zone Nt2, réservée à l'extension du cimetière, porte sur un secteur non encore artificialisé. Cette surface constitue donc une consommation d'espace au sens de l'objectif de zéro artificialisation nette et devra être intégrée aux calculs ZAN, en cohérence avec la trajectoire retenue.

OBSERVATION : LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de zonage affiche donc 2,26 ha considérés comme des extensions urbaines au sens du décret du 27 novembre 2023 (intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2 500 m² situées en zones U).

Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

Le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 0,2 ha sur la période 2011-2021. Cependant, la loi climat et résilience et la circulaire du 31 janvier 2024, prévoient que la commune ne peut pas être privée d'un minimum de ha. De plus, compte tenu qu'il n'est pas défini d'objectif chiffré pour la Corse en 2031, seule la tendance doit être appréciée. Celle-ci est bien entendu dépendante des besoins définis par la commune.

Il est également nécessaire de prendre en compte la réduction importante de consommation d'ENAF associée à la révision du PLU.

La baisse de —50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en termes de réduction et l'objectif de la zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables. Pour les communes ayant peu consommé sur la période 2011-2021, un maximal d'1 ha a été proposé au niveau national conformément à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 modifié le 22 juillet 2023

Ainsi, afin de limiter la fragilité juridique (sans pouvoir la garantir), il est préconisé de retravailler les zones Nt1 et Nt3 en proposant un aménagement permettant de limiter la consommation d'ENAF conformément aux guides relatifs au ZAN. En effet, si les surfaces de stationnement seront comptabilisées, les secteurs évités/préservés ou aménagés en jardins/parcs pourront être décomptés.

Ainsi un objectif de consommation inférieur à 2 ha pourrait être recherché par la commune à l'horizon 2035 sans compromettre les objectifs du PADD. Pour y parvenir, il est nécessaire soit de recourir à une OAP sectorielle pour la zone Nt3 soit de compléter l'OAP

« le lac et ses abords » pour le secteur Nt1 (le cas échéant avec les réflexions en cours sur l'élaboration du PLUi, notamment sur la partie stationnement) en travaillant sur la séquence évitement/réduction.

Pour le secteur Nt3, cela paraît d'autant plus important qu'il pourrait être considéré, en fonction du contenu détaillé de la future OAP, en discontinuité de l'urbanisation existante.

Enfin, il conviendra d'estimer l'emprise de l'emplacement réservé n°2 lié à l'élargissement de la voirie qui pourrait intervenir dans la consommation d'ENAF si le projet est réalisé avant 2035.

RETOUR MAIRIE

Le secteur Nt1 et Nt3 ont été redessinés les calculs ZAN seront ajustés en fonction.

OBSERVATION : ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA) ET ESPACE RESSOURCE POUR LE PASTORALISME ET L'ARBORICULTURE TRADITIONNELLE (ERPAT)

Compte tenu de la présence d'activités pastorales dominantes, la commune de Tolla a mis en place une association foncière pastorale (AFP). Ainsi, selon les éléments du dossier, la zone A proposée, d'une surface de 902 ha, trouve son fondement dans l'existence d'une châtaigneraie de cette AFP mais aussi dans le rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2022, les espaces agricoles actuels (déclarés) représentent 789,2 hectares, soit environ 32 % du territoire communal.

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) identifiés au PADDUC sont constitués d'espaces à forte potentialité agronomique : cultivables et mécanisables, pastoraux, équipés ou avec un projet d'irrigation. Par défaut, les parcelles d'un ESA ont vocation à être classées en A et non en zone U ou AU.

Toutefois, le PADDUC a retenu 35 ha (cartographiés en 2020) pour la commune. Le projet de PLU propose quant à lui 45 ha, soit 10 ha supplémentaires. Il convient de préciser que le projet de PLU n'impacte que 0,64 ha d'ESA réels identifiés et 2,20 ha d'ERPAT comme le montre la figure ci-après :

Il convient de préciser que la couche ESA réels proposée par la commune intègre, pour la partie du village, le zonage ESA PADDUC. Ainsi la consommation ESA PADDUC (en bleu ci-dessus) est réduite à 1 200 m² en aval de la partie bâtie, à cheval entre UD et UV.

On peut noter notamment le classement en Aj proposé par la commune permettant de protéger les anciennes terrasses du village représentant environ 2,35 ha'.

Concernant le RPG, seules les extrémités des parcelles 61 et 2 sont concernées. La parcelle 61 provient de la demande de l'exploitant agricole pour une résidence principale et un atelier de transformation, autant d'éléments contribuant aux objectifs du PADD.

Il n'est toutefois rien précisé concernant la parcelle 2.

Concernant la consommation des ESA et ERPAT définis par le PADDUC, le projet de PLU amène peu de remarques compte tenu des restitutions proposées par la révision. Toutefois, il paraît important de compléter le dossier pour préciser comment ont été caractérisés les 10 ha supplémentaires d'ESA proposés par la commune en ESA.

Enfin, il est attendu des justifications sur la consommation de l'extrémité de la parcelle 2 en lien avec l'exploitant agricole. Dans le cas contraire, une redélimitation de la zone UV, sera nécessaire.

L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

RETOUR MAIRIE

Tableau ci-après explicite de la méthode de retranscription des ESA à l'échelle communale.

N° Etapes	Etapes	Commentaires
1	Exploitation de la base de données SODETEG : Exportation des potentialités* qui constituent la base des ESA selon méthodologie du PADDUC.	*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers)
2	Création du fichier des pentes pour la commune, via l'exploitation du MNT 10m : Récupération des valeurs inférieures ou égales à 15%	Identification des aires ayant des pentes inférieures ou égales à 15% - le MNT 10 m est retenu pour sa précision
3	Croisement des données des potentialités P1 et P2 avec le fichier des pentes du MNT : Suppression des zones de P1 et P2 ou les pentes sont plus ou moins supérieures à 15%	L'analyse ne porte que sur les données P1 et P2 car les autres catégories sont déjà sur des aires de pentes inférieures ou égales à 15%. L'unité agricole reste quand même conservée (même si quelques pourcentages sont au-dessus de 15%)
4	Couche des ESA "brut » - base initiale	Cette base initiale produite à partir de l'état des lieux de 1982 intègre à fortiori des espaces artificiels et prend en compte l'analyse des P1 et P2 avec les pentes

5	Mise à jour de ESA base initiale : Création de l'artificialisation des sols (tache urbaine dont ossature), par le bâti de la BD Topo + vérification terrain + photo-interprétation (via l'orthophotographie de l'IGN et google map)	Identification des espaces artificialisés à décompter des ESA : tache urbaine (voirie, bâti, stationnement, espaces publics...)
6	ESA intermédiaire ajustés à partir des données "espaces artificialisés" et dernières constructions	Les ESA figurant sur les espaces artificialisés 2016 sont supprimés (prise en compte de la tache urbaine et de l'ossature) à travers un travail de photo-interprétation de l'ortho 2016 de l'IGN. Les constructions isolées issues d'un héritage agricole plus ou moins ancien et éloignées des principaux accès sont intégrées à l'ESA identifié
7	ESA réels	Affinage de la couche précédente : suppression des ESA inférieurs à 5000m ² isolés (sauf si la potentialité se réfère à de l'horticulture). Lissage des polygones "pixélisés" qui ont été générés par les pentes. Comblement des trous (pour certains polygones des ESA) + prise en compte des derniers PC accordés (si possession de ces données)

La parcelle 2 a les mêmes propriétaires que la parcelle 61 il s'agit du même projet d'implantation.

OBSERVATION : LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS :

Le projet de PLU n'impacte pas les enjeux du site Natura 2000 situé à proximité (vallée d' Ese et du Prunelli) au regard de l'habitat de l'avifaune.

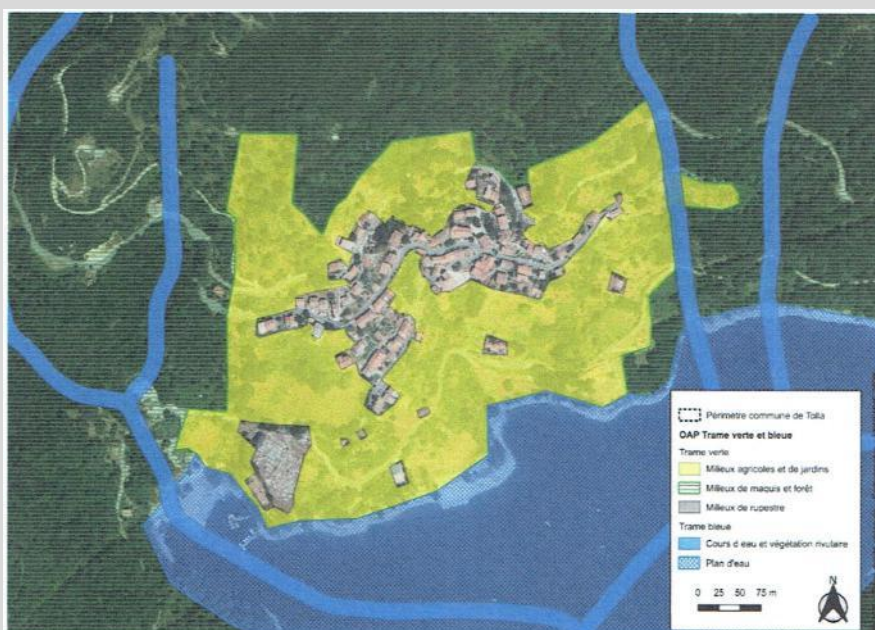
Il en est de même pour la ZNIEFF de type 1 « Galerie du barrage et Gorges (falaises) du Prunelli » non impactée par la révision du zonage.

Concernant la trame verte et bleue, la commune y consacre une OAP spécifique. A la lecture de celle-ci, une grande partie du secteur du village a été classée en terrains agricoles et associée à la trame verte :

Cette OAP demande à préserver les 3 milieux identifiés par le bureau d'études (milieux agricoles, jardins, maquis, forêts...) et à le traduire précisément sous forme cartographique.

Une incohérence semble exister dans l'OAP trame verte et bleue. Si l'exercice cartographique a en partie été réalisé par la commune en classant une partie du village en N ou Aj, une partie des parcelles identifiées en figure 7 sont classés en UD et UV. Les projets situés en Nt1 et Nt3 sont également concernés.

Par conséquent, il convient, en application de l'article L371-1 du code de l'environnement, de compléter l'OAP trame verte et bleue afin



d'identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors

écologiques. Cela permettra de justifier les raisons qui ont conduit à classer en N ou A certaines parcelles du village et d'autres maintenus en U (à l'exception des parcelles Aj où la justification est présente).

Dans tous les cas, cette OAP Trame verte et Bleue confirme la nécessité de travailler sur la séquence évitement/réduction des secteurs Nt1 et Nt3 du PLU.

Enfin, le dossier est soumis à évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du projet de PLU. La mission Régionale (MRAe) a été consultée sur le dossier et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Rappelons que conformément aux L113-1 du Code de l'urbanisme, la commune a également fait le choix de préserver les Espaces Boisés Classés (EBC) de l'actuel PLU. Ils figurent au plan de zonage.

RETOUR MAIRIE

La difficulté identifiée tient principalement à l'absence de superposition cartographique stricte entre les habitats et corridors écologiques repérés par l'écologue dans l'état initial de l'environnement et les zonages réglementaires du PLU. Ce décalage apparent a pu laisser penser que les continuités écologiques n'étaient pas suffisamment traduites dans le dispositif opposable. En réalité, une part significative des mesures de préservation avait été intégrée directement dans le règlement écrit (dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, limitations d'emprise, prescriptions paysagères, maintien des éléments de trame végétale, gestion des clôtures et des plantations), ainsi que dans certains choix de zonage (zones naturelles



OAP TVB SUR LE SECTEUR DU VILLAGE

- Zonage PLU
- Bâtiment

Nature des milieux

- Plan d'eau et ses abords
- Abords du lac à dominante agricole et de jardins, accueillant des activités saisonnières à concilier

- Cours d'eau et végétation rivulaire
- Cours d'eau et végétation rivulaire en espace agricole
- Milieux agricoles et de jardins
- Milieux de maquis et forêt présentant des potentialités agricole
- Milieux de maquis et forestiers concernés par un projet public, devant limiter l'imperméabilisation des sols.

- Espace déjà anthropisé.
- Milieux de maquis et forestiers à potentiel agricole ou milieux agricoles et jardins intégrés en emprise constructible



OBSERVATION : LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

4.1. La protection des sites et paysages

En plus du classement en EBC et la trame verte et bleue, le choix de maintenir en Aj les terrasses au sein du village contribue également à la préservation de son unité paysagère et de son patrimoine.

Il convient également de mettre en évidence ici la suppression de 12 ha de zones constructibles réduisant ainsi de manière significative l'évolution paysagère du village. Cela correspond à autant de décaissements/terrassements qui, au-delà de l'impact paysager, pourraient fragiliser la stabilité des pentes.

Ce souci d'adapter le zonage aux contraintes naturelles du terrain se retrouve dans la bande N proposée au-dessus de la parcelle 84, en plein cœur du village, et qu'il convient de souligner ici.

4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains

Le diagnostic fait bien référence au patrimoine archéologique de la commune. Toutefois, les données ne correspondent pas à l'état actuel qui recense 16 entités archéologiques et 3 zones de sensibilité archéologique sur la commune.

Il est donc demandé que le PLU intègre les données actualisées présentes en annexe du présent avis. En cas d'intervention dans ces secteurs, il convient de contacter la DRAC de Corse et son service régional de l'archéologie. Même en dehors de ces zones, ce service peut être contacté si les travaux affectant le sous-sol sont susceptibles d'impacter le patrimoine archéologique.

4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage

Pour rappel, la commune a supprimé les zones AU de son PLU.

Deux zones urbaines ont été identifiées au sein du projet de PLU à savoir :

- La zone UV : elle prend en compte les contours du noyau bâti le plus ancien
- La zone UD: parcelles vierges pouvant être considérées comme des extensions spatiales » du village

A l'exception de la maison bleue et du chalet, les règlements des deux zones sont quasi-identiques et proposent plusieurs illustrations facilitant l'instruction des futures autorisations d'urbanisme (notamment sur les constructions en pente).

Il convient de noter l'obligation d'une insertion paysagère du projet pour chacune des deux zones.

4.4 OAP « le lac et ses abords »

Comme indiqué au chapitre 1.3 du présent avis, l'OAP est proche d'un schéma d'intention paysagère. Compte tenu du caractère de compatibilité pour un futur projet d'aménagement, le document précise le cadre attendu pour s'assurer d'une amélioration de l'existant. La présence de croquis et schémas permettent d'illustrer les attentes et les objectifs de cette OAP.

Voir la recommandation au chapitre 1.4 du présent avis pour les secteurs Nt1 et Nt3 non couverts à ce jour par une OAP sectorielle

RETOUR MAIRIE

Les donnée Drac ont été ajoutées. Cf réponse 1.4 plus haut

OBSERVATION : LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

5.1. Mixité sociale dans la production de logement

Il n'est attendu aucune opération d'ensemble sur la commune. Il n'est donc pas prévu de définir la destination des logements, en particulier si une partie d'entre eux est consacrée à du logement social.

Il convient toutefois de préciser que, selon le dossier, l'ensemble des logements sociaux et communaux sont actuellement occupés'.

5.2. Mixité fonctionnelle

La commune a récemment acquis le bâti de l'épicerie associative et compte aménager l'étage en logement. Elle engage à ce titre des recherches de financements. Ce projet peut permettre de contribuer à maintenir la population sur place conformément aux objectifs du PADD.

Par ailleurs, un espace réservé est proposé pour la création de stationnement associé à une aire de jeux. Enfin, la commune propose une OAP « le lac et ses abords » qui est de nature à améliorer à la fois en terme de services et de qualité paysagère l'attractivité du site, en particulier en période estivale. Cela contribuera également à la qualité du cadre de vie pour les personnes vivant à l'année (avec notamment la réfection de l'aire de jeux actuelle).

Cette observation n'appelle pas de réponse

OBSERVATION : LA MOBILITÉ

La commune est accessible quasi exclusivement par la route pour les trajets du quotidien (RD 3). Une des problématiques de la commune concerne les stationnements, notamment en période estivale. C'est la raison pour laquelle le projet de PLU propose non seulement une amélioration de l'existant par l'OAP « le lac et ses abords » mais également de nouvelles zones de stationnement (environ 28 véhicules supplémentaires sont prévus si la totalité des résidences principales est réalisée). Cette même OAP prévoit de privilégier une partie de la route aux vélos.

En outre, la commune propose un emplacement réservé afin d'élargir la voie d'accès au lac afin de permettre le croisement de véhicules.

Enfin, deux emplacements réservés sont prévus pour aménager des sentiers de randonnée autour du lac.

Cette observation n'appelle pas de réponse

OBSERVATION : — LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES :

7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autres part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité.

La commune dispose d'un schéma directeur de l'eau potable qui est en cours d'actualisation.

La commune de Tolla dispose d'une infrastructure hydraulique s'appuyant sur plusieurs captages situés à diverses altitudes, tels que ceux de Pantanaccia, Bucciardoni, Monacu, Aja Imbartuli Suprana et Suttana, ainsi que celui de Caraglione à Capravena. Ces captages offrent des débits variant de 5 à 50 m³ par jour, assurant une alimentation continue. Pour stocker cette eau, la commune possède deux réservoirs : un de 150 m³ au village de Tolla et un autre de 20 m³ à Capravena.

Selon le dossier, le besoin journalier est estimé à 56,5 m³ par jour avec un pic à 60 m³ par jour en période estivale' en tenant compte des évolutions de population projetées.

La commune a prévu de poursuivre la remise en état de son réseau en réalisant la réfection des raccordements des sources Ochji di Monachi et Bucciardoni. Ainsi, le dossier n'identifie pas de difficulté pour garantir l'alimentation en eau de la commune même si la vigilance semble se justifier d'après les chiffres annoncés au regard des besoins futurs et des ressources disponibles.

7.2. L'assainissement

La commune dispose d'une nouvelle station d'épuration depuis 2015 (filtres plantés roseaux) présentant une capacité de 650 EH.

En tenant compte de l'évolution de la population, y compris en période estivale, la commune présente un pic de production située à 133 EH.

Cette observation n'appelle pas de réponse

OBSERVATION : - INTÉGRATION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

8.1.1. Risque incendie :

Le territoire communal n'est pas concerné par un PPRIF, cependant une cartographie de l'aléa a été définie.

L'aléa de 2002 est bien représenté sur le plan des servitudes fourni". Cependant, ces secteurs ne sont représentés ni sur le plan de zonage général, ni au niveau du village.

8.1.2. Risque inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) du Prunelli approuvé en 1999.

Ce dernier est en cours de révision et l'ensemble des cours d'eau et zones d'écoulement de la commune a été cartographié pour l'aléa inondation. L'aléa actualisé a été présenté le 21 mai 2024 à la commission risque du SAGE et un échange avec les différentes communes impactées par le PPRi a été réalisé le 22/05/2024. Le débit de la crue centennale a été requalifié pour tenir compte de la forte hausse du débit centennal (crue de référence pour le dimensionnement du PPRi). Les données ont été transmises aux communes par voie électronique le 2 juillet 2025 et devraient être transmises par courrier d'ici la fin de l'année 2025.

Les zones d'écoulement n'ont pas été représentées sur les cartographies fournies du plan de zonage réglementaire.

De même, sur le plan des servitudes (plan général au 1:10 000), plusieurs erreurs sont à corriger :

- il est fait mention de "Zone 1, Zones urbaines pour lesquelles, en cas d'augmentation de l'imperméabilisation, des mesures de maîtrise de débits doivent être prises" : il est nécessaire de compléter ce point, la maîtrise des débits étant peu réaliste
- il est fait mention de "Zone 2, risque inondation par ruissellement Exzeco" : ce plan n'est pas conforme à l'aléa présenté en 2024 et détaillé ci-dessus
- il est fait mention de "Zone 3, Zones soumises à un risque fort ou très forte inondation par débordement du ruisseau de Fiuminale": celle-ci est vouée à être remplacée, suite à la réalisation de la nouvelle étude hydraulique servant de base à la révision du PPRi du Prunelli et détaillée ci-dessus. Elle est d'ailleurs notée' comme étant l'atlas des zones inondables qui ne concerne pourtant pas la commune.

=> Ainsi, concernant le risque inondation, les données utilisées pour le plan de zonage réglementaire, ne sont pas conformes et doivent être reprises avec l'aléa "Aléa_Gravona_Prunelli" présenté en 2024 et transmis en 2025. Il en est de même pour les OAP.

Les services de l'État restent à disposition de la commune pour la mise à jour du zonage réglementaire. 8.2 La prévention des risques technologiques

La commune est concernée par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Tolla.

Si l'onde de submersion est bien représentée sur le plan des servitudes fournil', les secteurs impactés ne sont pas représentés sur le plan de zonage général.

RETOUR MAIRIE

Les donnée risques sont ajoutées sur le plan général et la doctrine aux annexes.

AVIS INAO

OBSERVATION :

Cette commune est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) :

- "Brocciu corse / Brocciu" ;
- "Coppa de Corse / Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse / Jambon sec de Corse - Prisuttu" et "Lonzo de Corse / Lonzo de Corse — Lonzu" ;
- "Farine de châtaigne corse — Farina castagnina corsa" ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Bulagna de l'Ile de Beauté", "Figatelli de l'Ile de Beauté / Figatellu de l'Ile de Beauté", "Pancetta de l'Ile de Beauté / Panzetta de l'Ile de Beauté" et "Saucisson sec de l'Ile de Beauté / Salciccina de l'Ile de Beauté", et des IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée".

Les Signes d'identification de la Qualité et de l'Origine (S100) sont représentés sur la commune par la castanéculture avec un opérateur habilité en AOP "Farine de châtaigne corse — Farina castagnina corsa" et environ 10 hectares de châtaigneraies identifiées en AOP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

D'une population de 123 habitants en 2018, la commune se donne pour objectif d'accueillir un ménage par an, soit 30 nouveaux habitants et 15 à 20 logements principaux supplémentaires, d'ici 2035.

D'après le rapport de présentation, la commune a identifié une surface résiduelle de 1,9 hectare au sein de l'unique forme urbaine du village (dont 2000 m² en densification), sur 46 parcelles, ce qui représente 46 logements potentiels dont 17 en résidences principales.

Par rapport au PLU de 2009 actuellement en vigueur, la révision générale du PLU entraîne la suppression des zones AU, ainsi qu'une forte diminution, d'environ 12 hectares, de la zone U, contre une extension sur 0,17 hectare dans un secteur actuellement non compris dans la zone constructible.

Des zones naturelles destinées aux équipements structurants, Nt, ont été créées sur 2,45 hectares, notamment en lien avec l'exploitation du lac (parking, aménagement des berges...).

Globalement, le nouveau zonage définit 6 hectares de zones urbaines U ; 1628 hectares de zones naturelles N et 902 hectares de zones agricoles A, dont 2,35 hectares en zone Aj identifiant les anciens jardins du village.

Le zonage a également permis d'identifier 46 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC, et 597,6 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT).

Par ailleurs, l'INAO a noté la mise en place d'une Association Foncière Pastorale pour la châtaigneraie et les exploitations porcines et caprines et que le règlement du PLU autorise les exploitations agricoles en zones N sur cette commune au profil naturel qui a su préserver ses espaces agricoles.

En effet, d'après le règlement graphique, l'INAO a constaté que les zones constructibles du PLU ont un impact limité sur les espaces de la commune présentant des potentialités agricoles, et selon le rapport destiné à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF), les zones U et Nt consomment 6200 m² d'ESA et 2,47 hectares d'ERPAT ; 2100 m² déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2023 en périphérie du village (à la demande de l'exploitant qui souhaite

construire son habitation) et 4,26 hectares des aires géographiques AOP qui recouvrent l'ensemble du territoire communal.

En conclusion, l'INAO n'émet pas d'opposition à l'encontre du projet de révision du PLU de la commune de Tolla.

Cette observation n'appelle pas de réponse

AVIS SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE CORSE (PNRC)

OBSERVATION :

1. Vigilance sur la dispersion de l'habitat

La charte du PNRC précise dans l'Axe 2 LES VILLAGES ET LE RURAL « I PAESI E A CAMPAGNA » au point 2.2 « Construire un projet social durable », sous partie 2.2.1 « Participer à revitalisation des territoires », que les communes doivent «faciliter l'accès au bâti existant pour la résidence permanente en village ».

Nous notons que votre rapport de présentation, page 70, précise que lors du débat tenu le jour de l'arrêt du PLU autour de la mise en place de la servitude de résidence principale issue de la loi Le Meur, une majorité a renoncé à cette possibilité. Toutefois nous notons qu'il est précisé que « les élus pourront toutefois revoir leur position, si le contexte venait à changer en faveur d'une périurbanisation ».

La loi Le MEUR, qui va être intégrée à la révision du PADDUC, permet une régulation voire l'interdiction de création de nouvelles résidences secondaires.

Recommandation : privilégier le renforcement de l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes ou en extension limitée, compactes et bien raccordées aux infrastructures et services.

L'application de la loi Le MEUR LOI n° 2024-1039 qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre 2024, afin de limiter la densification des résidences secondaires sur la commune.

Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PNRC rappelle que les espaces naturels, agricoles et forestiers constituent des ressources précieuses et non renouvelables.

Le projet de PLU identifie 46 hectares d'ESA, 598 hectares d'ERPAT et un besoin foncier de d'environ 2 hectares actuellement non bâtis.

Cette artificialisation doit entrer en cohérence avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) fixés à l'échelle nationale et une préservation actée des espaces agricoles et forestiers.

Recommandation : favoriser la réhabilitation du bâti existant, mobiliser le potentiel de densification douce dans les secteurs déjà urbanisés et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.44

Prise en compte de la Trame verte et bleue (TVB) et noire

Le PNRC note que le projet de PLU intègre une cartographie de la Trame verte et bleue et précise la prise en compte de la trame noire.

Recommandation : renforcer la prise en compte de la TVB dans le règlement et le zonage, notamment par des prescriptions spécifiques de maintien des continuités écologiques (ex : haies, ripisylves, prairies permanentes) et des mesures d'évitement ou de réduction des impacts.

Concernant la prise en compte de la trame noire, votre commune peut solliciter l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse (AUE), afin d'adhérer à la charte régionale pour un éclairage public et extérieur de la Corse.

Cette charte régionale vise à mettre en oeuvre un éclairage de qualité, sobre et efficace. L'objectif est d'aider les décideurs dans leurs choix pour optimiser leur éclairage communal, en prenant en compte la réduction des coûts énergétiques, la préservation de la biodiversité nocturne et la qualité du ciel de nuit, en réduisant la pollution lumineuse émise.

La Charte du PNR Corse prévoit dans son objectif 23.3 « maitriser l'impact paysager des activités sur le territoire » un objectif opérationnel suivant : « Établir des préconisations pour préserver la qualité du ciel nocturne par la réduction de la pollution lumineuse, en incitant les communes à faire des économies d'énergie par l'interruption de l'éclairage nocturne,,,..».

Le PNRC peut vous conseiller, à votre demande, dans l'ingénierie énergétique à apporter dans le cadre d'une rénovation ou de la création d'un éclairage public.

Afin de limiter l'impact de l'éclairage sur l'environnement nocturne et sur la qualité du ciel, voici nos recommandations :

- prioriser des LED à faible température de couleur (2700 K ou moins) couleur jaune
- ambré,
- supprimer les émissions de lumière vers le ciel, et plus largement au-dessus de l'horizontale,
- Pratiquer autant que possible l'extinction en cœur de nuit (éteindre l'éclairage durant a minima cinq heures, l'expérience montre qu'une coupure plus importante - par exemple jusqu'à 7h - est bien acceptée pour limiter la durée et l'intensité de l'éclairage extérieur).

Sensibilisation des élus et des acteurs à la préservation et à la requalification paysagère

Le paysage constitue un élément fort de l'identité du territoire du PNRC.

Le PNRC encourage la commune à s'engager dans une approche qualitative de l'aménagement, intégrant les spécificités paysagères, le patrimoine bâti local et les continuités visuelles avec les espaces naturels et agricoles.

La charte du PNRC précise dans la partie 2.3.1 « préserver les paysages ruraux et le caractère patrimonial des villages », la volonté d'engager des démarches d'accompagnement et d'aide aux communes dans la réalisation de leur document d'urbanisme, afin qu'elles respectent les principes d'aménagement fondamentaux (urbanisation en continuité de l'espace urbanisé, coupures d'urbanisation, matériaux locaux, méthodes de constructions traditionnelles etc.)

La partie 3.2.2 de la charte « Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages » prévoit un urbanisme économe en espace et respectueux des paysages.

Recommandation : intégrer dans le règlement des orientations architecturales et paysagères adaptées aux différents contextes d'urbanisation, prévoir des outils opérationnels de requalification (fiches actions, périmètres d'intervention), et sensibiliser les élus et porteurs de projets via des formations et des accompagnements.

5. Saisir le PNRC en amont concernant l'ingénierie relative à l'aménagement de sentiers de randonnée

Nous notons dans votre projet la création d'un nouveau sentier en bordure du lac.

Si vous souhaitiez solliciter notre ingénierie dans ce domaine, il serait nécessaire de nous informer bien en amont de vos attentes et besoins, afin que nous puissions les étudier préalablement.

Conclusion

Le Parc naturel régional de Corse émet un avis favorable avec recommandations sur le projet de PLU de la commune de Tolla.

Le PNRC reste à disposition de la commune pour l'accompagner dans l'intégration de ces enjeux dans le PLU et dans ses démarches futures d'aménagement durable.

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte des recommandations formulées et y souscrit pleinement. Le projet de PLU ne leur est pas contraire ; par ailleurs, une part significative des préconisations relevées ne relève pas du champ du PLU, mais de la gestion courante du territoire.

