

# TOLLA

PLAN Révision Générale

DEBAT DU PADD DE TOLLA 22 AOUT 2022

---

Sont présents : Dominique VINCENTI, Joseph LEONZI, Jean-Baptiste SALVADORI, Mattea CASALTA, Dominique MARTINI, Marie-Cécile ROSSI, Erick CASALTA, Joseph CASANOVA

Monsieur le maire ouvre la séance.

L'ensemble des élus ont été destinataires du PADD.

Le bureau d'études rappelle brièvement l'importance du PADD dans l'élaboration du PLU. Si l'écriture de ce document est libre, les contenus sont en partie réglementés notamment en ce qui concerne la réduction de la consommation des espaces et celle de l'artificialisation des sols.

Le PADD peut être débattu autant de fois que nécessaire afin d'intégrer des ajustements qui surviendraient, notamment, pendant la phase réglementaire. Ce débat doit subvenir au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

Une fois le PADD débattu, la commune peut recourir au sursis à statuer pour des projets qui seraient contraires aux objectifs du PADD ou qui renchériraient leur mise en œuvre.

Le PADD est bâti avec un objectif de +20 habitants soit entre 10 et 15 logements principaux. Les élus mettent en évidence que cet objectif est ambitieux en l'état actuel du marché foncier et immobilier qui est atone. La commune tente de récupérer des biens sans maîtres mais les frais à engager pour la rénovation peuvent être élevés. Ces actions sont trop ponctuelles. La commune ne possède pas de terrains communaux dans les zones potentiellement urbaines. Cet objectif suppose de déployer d'autres moyens pour soutenir la production de logements occupés à l'année. Pour les élus, l'augmentation des prix à Ajaccio et la recherche d'une qualité de vie pousse de nouveaux foyers jusqu'à Ocana. Tolla n'est qu'à 8 km. D'autres élus soulignent le bienfait de la primo-accession mais qu'en est-il des Tollais qui sont propriétaires de leur terrain ? Qu'en est-il de ceux qui vont peut-être vouloir réaliser une résidence secondaire pour venir passer du temps dans leur commune d'origine et participer à la vie du village ?

Le conseil municipal s'accorde sur l'idée que ce qui doit être privilégié c'est la vie du village et une vie de qualité. Un développement urbain à tout prix n'est pas la priorité ce qui permet de redire que les résidences secondaires doivent être maîtrisées dans la mesure des possibilités réglementaires. Ce qui constitue **la priorité c'est l'âme du village et l'état d'esprit de ceux qui viendront s'installer**. L'objectif est cependant maintenu car la municipalité veut approfondir la recherche de solutions auprès des terrains privés. Les élus demandent aussi une réflexion au sujet du devenir du terrain communal de 3Ha destiné dans le PLU actuel à la réalisation d'un ensemble bâti (lotissement).

La rédaction du PADD est ainsi complétée dans le &1.1 :

- « - **Maîtriser l'évolution des résidences secondaires**
- **Poursuivre la politique foncière de la commune pour une politique de l'habitat ciblée.**
  - **Action communale en faveur de la résidence principale (primo-accession, locatif...), voire emplacements réservés.**
  - **Réhabilitation du bien sans maître en logement. »**

Dans le &1.2 concernant le renforcement des services et commerces, l'exploitation des RDC en commerces semblent être un objectif irréaliste. Le conseil municipal décide de supprimer cette mention qui ne peut être suivie d'une décision réglementaire.

Concernant la sauvegarde des vergers, la création peut être aussi encouragée.

Le tourisme à Tolla doit être qualitatif et les établissements adaptés. Monsieur le maire rappelle que dans la bande des 300 m, des aires naturelles sont admises. Ces installations sont encadrées puisque leur surface maximale est d'un hectare et la capacité de 30 emplacements. N'y sont admis que des

tentes et campings cars/caravanes. Le camping à la ferme ne semble pas être adapté au contexte selon les élus. Le PADD est ainsi corrigé.

Dans le &2 relatif à « Mieux vivre dans un cadre préservé », les élus souhaitent renforcer les orientations qui mettent en évidence la ferme volonté communale de préserver l'architecture locale et ses caractéristiques authentiques notamment à l'échelle du paysage mais aussi du détail. Ainsi dans le point « **Imposer des règles qualitatives ciblées pour respecter l'architecture locale et l'identité du cœur du village** », les détails suivants sont inclus :

- *Implantation soignée dans la pente suivant les méthodes traditionnelles*
- *Implantation vis-à-vis des voies et rues*
- *Réglementer les rénovations et les réhabilitations, les extensions des constructions traditionnelles suivant les savoir-faire et techniques adaptées ; conserver les volumétries initiales, les aspects traditionnels comme les ouvertures, les menuiseries...*
- *Réglementer et soigner les évolutions du bâti pour préserver sa qualité architecturale locale (éléments techniques, panneaux solaires, menuiseries ; nouvelles ouvertures...)*

La voie amont du village qui permet de contourner le village n'est pas conseillée à des poids lourds, autocars ou camping-car. Elle dessert le quartier amont mais son état est dégradé. La commune envisage de la remettre en état dans le cadre de son programme de travaux routiers (estimation à environ 268 150 euros, en novembre 2021) ce qui permet de mentionner cet objectif dans le PADD. Toutefois, le calendrier n'est pas encore connu.

Si la question du stationnement est problématique au cœur du village, il s'agit essentiellement de problème de comportements ponctuels. La réalisation d'un parking visiteur à l'entrée ouest limitera les besoins au centre du village. Par ailleurs, le PLU ne pourra pas réglementer l'utilisation des aires existantes. Les points suivants sont supprimés du projet sur demande de l'ensemble des élus.

- *Optimiser le stationnement au cœur du village.*
  - *Hiérarchiser l'utilisation des aires de stationnement pour favoriser l'accès aux commerces.*
  - *Rechercher des solutions complémentaires par quartiers en préservant la quiétude intérieure au village.*

Le &3 relatif au lac et ses aménagements est amendé au sujet des points suivants :

- Le conseil municipal a renoncé à l'élargissement de la route principale d'accès au lac pour éviter les impacts paysagers de ces travaux. Des aires de croisement seront réalisées. Un projet de parking en épi est maintenu au plus près du pont dans la suite du PLU en vigueur qui avait prévu un emplacement réservé.
- Concernant la boucle du lac, les élus souhaitent insister sur l'exclusivité des circulations douces et sur la possibilité d'étendre les aménagements à ceux destinés à l'activité de pêche.
- Le maire attire l'attention sur la réglementation future visant la reconstruction des paillotes en présence du PPRI.

L'étude du CAUE qui doit être transmise au bureau d'études peut servir de base pour une OAP. Elle pourra être améliorée le cas échéant. La gestion des arbres en limites de berges est un enjeu face à l'avenir. Faire une sélection, replanter en fonction du climat et des dynamiques du lac...

En matière de politique environnementale, le maire précise que l'aménagement des berges supposent un travail commun avec l'exploitant du barrage.

Concernant la gestion du risque inondation, le maire souhaite mentionner ici la réalisation du schéma directeur d'eaux pluviales comme outil de gestion.

En dernier lieu, bien que la présence d'espèces exogènes (16 en tout) dans le lac ait un caractère irréversible, le PADD peut mentionner le recours au tourisme de pêche pour réguler ces espèces.

En dernier lieu et concernant le &5 relatif aux objectifs de réduction de la consommation foncière, les élus confirment unanimement la volonté de respecter la consommation moyenne/logement observée sur le territoire, comme moyen de respecter l'identité bâtie et d'optimiser l'utilisation des sols.

**Ainsi débattu et amélioré, le conseil municipal valide le PADD du PLU de Tolla.**

Fait à Tolla, le 22/08/2022

Signature et tampon de la mairie



Le Maire de TOLLA  
Dominique VINCENTI