



Corse-du-Sud

# P.L.U

TOLLA



Dossier CTPENAF

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE	
	12/10/2019	22/08/2022			



Avenue Maréchal Juin  
Résidence Parc Azur Le Pelican Bât A, 20090 Ajaccio  
[merelo.odile@urba-corse](mailto:merelo.odile@urba-corse)



# SOMMAIRE

<b>I-</b>	<b>Présentation du territoire</b>	<b>5</b>
1.1	Géographie du territoire	5
1.2	Occupation des sols	7
<b>II-</b>	<b>Le Projet de PLU</b>	<b>20</b>
<b>III-</b>	<b>Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité</b>	<b>27</b>
3.1	Justification des potentialités agricoles	27
<b>IV-</b>	<b>Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>	<b>32</b>
4.1	Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC	47
4.2	Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG	49
4.3	Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires	51
4.4	Bilan de la consommation des secteurs AOP	53
<b>V-</b>	<b>Éléments de conclusion</b>	<b>54</b>
<b>VI-</b>	<b>Annexe</b>	<b>57</b>
6.1	Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions	57
6.2	Le gisement foncier du projet de PLU	59
6.3	Trajectoire ZAN	61

## I- Présentation du territoire

### 1.1 Géographie du territoire

#### a- Site et situation

Tolla, une commune de Corse-du-Sud, se situe dans l'arrondissement d'Ajaccio et le canton de Gravona-Prunelli, couvrant une superficie de 25,50 km<sup>2</sup> dans la moyenne vallée du Prunelli. Le territoire, qui s'étend de 222 mètres d'altitude près du barrage d'Ocana à 1507 mètres à Castellu di Petra Mala, est dominé par le village de Tolla, perché à 600-630 mètres, surplombant le lac éponyme. Le territoire est principalement composé de vastes zones naturelles boisées, avec un relief contraignant.

Tolla appartient au bassin de vie d'Ajaccio, bénéficiant de l'influence de la capitale régionale pour l'emploi et les services. Contrairement aux communes voisines, Tolla conserve un profil rural marqué, avec une géographie et un réseau routier moins favorables à certaines dynamiques urbaines. La commune est limitrophe de Cuttoli-Corticchiato, Peri, Bastelica, et Ocana, et est accessible en 40 minutes depuis Ajaccio et Porticcio.

Le village de Tolla est traversé par la RD3, qui constitue l'unique axe de communication traversant la vallée. La RD27, partant de Cauro, permet également d'accéder à Bastelica et au haut de la vallée, formant une boucle touristique intéressante pour découvrir la région. Tolla est accessible en 40 minutes depuis Ajaccio et Porticcio, bien que les caractéristiques de la route dans cette vallée encaissée restreignent quelque peu son accessibilité.

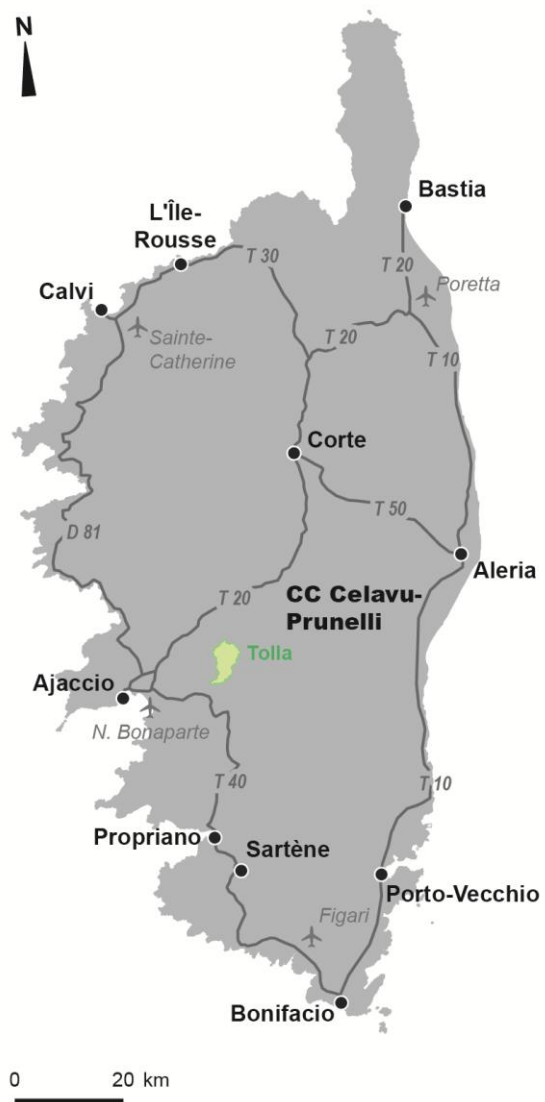
#### b- Géographie

La commune de Tolla occupe la moyenne vallée du Prunelli à une altitude oscillant entre 222m au point le plus bas au niveau du barrage d'Ocana et 1507 a Castellu di Petra Mala.

Les contreforts du Monte Renoso qui domine à 2352 m. s'évase vers les plaines littorales. L'extrémité nord de la commune est dessinée par des lignes de crêtes qui s'évasent donc d'est en ouest entre 1500 m d'altitude et 1300 m d'altitude. Elles matérialisent la ligne de partage des eaux entre la vallée de la Gravona et du Prunelli.

A l'ouest, la commune trouve ses limites au niveau de l'affluent Scileccia puis du Prunelli. Au sud, le relief se hisse à nouveau vers les 900 m au niveau de Punta di Bassatone et sa ligne de crête qui domine le lac. Des affluents du Prunelli trouvent leur source dans ce relief notamment Acqua du Giovani qui alimente le torrent di Monticchi. Celui-ci profile les limites de la commune avec la commune de Bastelicaccia.

Le paysage de Tolla est bien une succession de crêtes secondaires nord-sud et est-ouest qui crée un effet de fermeture et donc un micro-climat voire un microcosme autour du lac. C'est un paysage intimiste.



## 1.2 Occupation des sols

### a- Les espaces naturels (cf carte de la page suivante)

La commune est située dans la région forestière des plaines et coteaux du pays d'Ajaccio qui englobe un vaste espace sur la côte ouest entre Osani au nord et Olmeto au sud. La commune se situe presque à la limite de la région forestière du Renoso-Incudine. Il s'agit d'ensembles forestiers très caractéristiques du milieu méditerranéen.

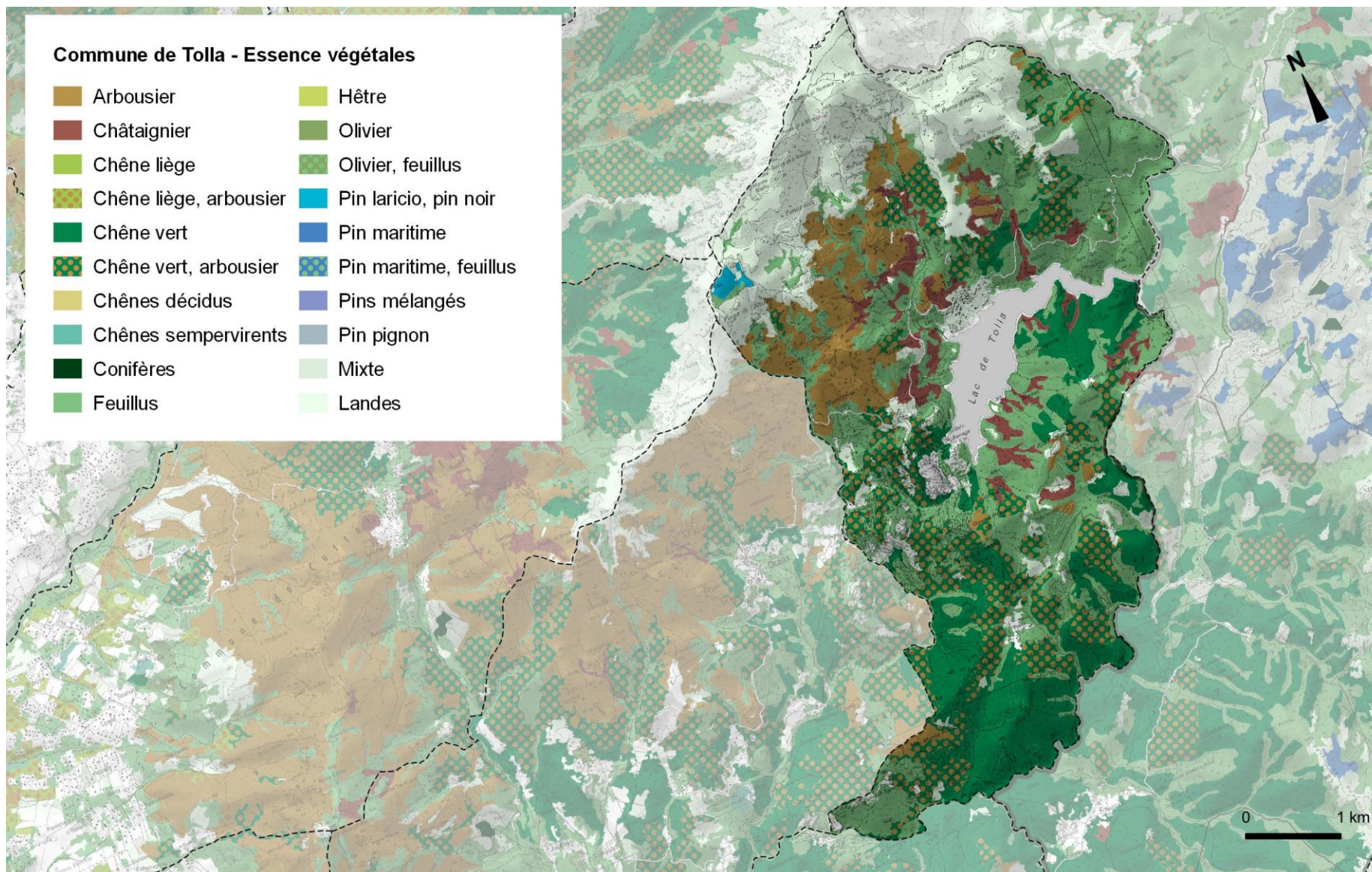
Les étages de végétation sont influencés aussi par l'exposition et les effets de l'orographie ; par ses facteurs, Tolla est concernée par les étages mésoméditerranéen et supraméditerranéen. Les yeuseraies jouxtent des conifères sous forme d'une végétation dense. Les châtaigneraies bordent un maquis d'arbousiers et de bruyères notamment en amont du village et en limite d'Ocana. L'extrémité nord est et le versant ubac sont recouverts de forêts de feuillus comportant des chênes pubescents, des fruticées, des frênes...

Cette variété végétale anime le paysage et offre une mosaïque favorable à la biodiversité.

Notons toutefois que la mise en place de l'AFP sur l'ensemble du territoire va permettre de revaloriser des espaces agricoles. L'enjeu consiste alors à trouver les équilibres entre pratiques agricoles et préservations du patrimoine forestier aux multiples rôles. L'agroforesterie constitue une orientation à étudier.

Notons également que 13 % du territoire est recouverts par des forêts de domanialité privée soumises à Plan Simple de Gestion (PSG).

Les yeuseraies présentes en nombre sur le territoire sont une ressource pouvant être mises en valeur de différentes manières (coupe de bois de chauffage, sylvo pastoralisme, bois d'œuvre)



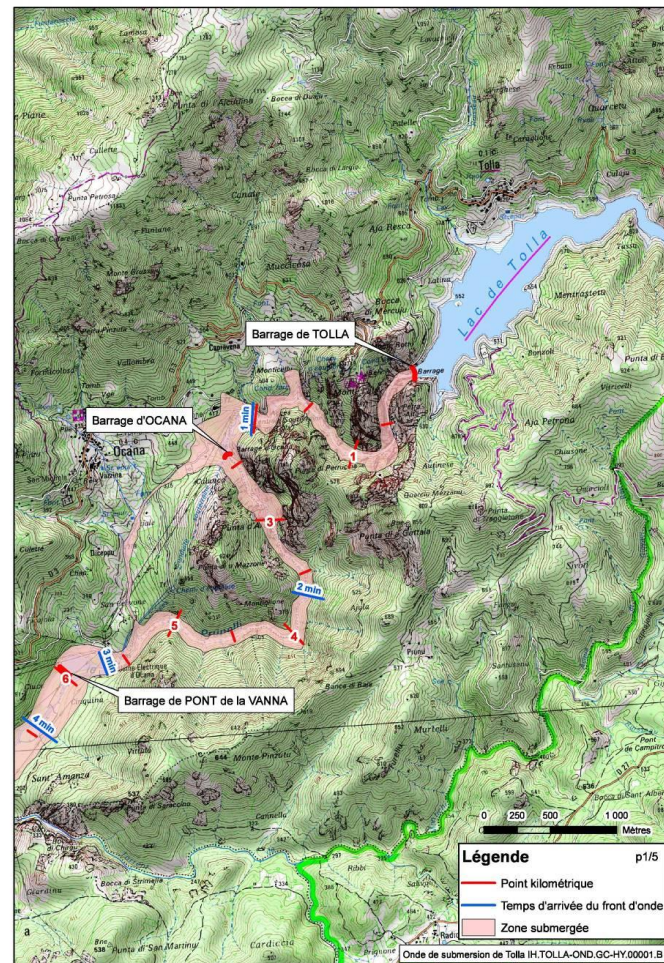
Sources : BDFORET2019, SCAN25 - IGN©, Urba Corse, 2022

## b- Risques naturels

Ces espaces sont exposés :

- **Au risque mouvement de terrain et chute de blocs.** Des zones d'aléa éboulement ou ravinement sont repérées sur le territoire communal, dans l'atlas des zones de présomption mouvement de terrain réalisé en 2008 (échelle 1 : 20 000) par la DDTM 2A. La vallée du Prunelli est particulièrement sensible à ce phénomène du fait des versants abrupts et d'une riche mère affleurante. Malgré la couverture végétale, ce phénomène affecte une grande partie du territoire mais toujours en excluant les zones habitées. C'est en amont du village au lieu-dit Caraglione que le risque semble présenter un enjeu.
- **Au risque inondation.** Le PPRi du Prunelli a été approuvé par arrêté préfectoral. Les zones d'aléas et de risque ne concerne pas la commune de Tolla du fait du barrage. La commune subit cependant les effets torrentiels du ruisseau de l'Agnone. Avec un profil étroit et une forte déclivité du terrain, ce ruisseau expose le site à un risque très fort et fort. De ce fait, les constructions sont interdites tout comme leur extension et les aménagements du site (accès au lac) doivent être considérés en vue de ne pas entraver la libre circulation des eaux et ne pas aggraver le phénomène.
- **Au risque feu de forêt.** La commune de Tolla est exposée à un risque significatif d'incendies de forêt. La carte de l'aléa feux de forêt (cf pages suivantes) établies à partir de données de 2003 montre que l'on observe tous les niveaux d'aléa sur le territoire mais le village et ses environs immédiats sont uniquement concernés par un aléa moyen faible et un aléa moyen fort. L'aléa fort affecte des secteurs naturels en retrait des voies et des activités humaines. Ici la topographie, la densité et l'homogénéité de la végétation comme ses essences conditionnent ces aléas. La présence du lac constitue un moyen de lutte grâce à la disponibilité de la ressource en eau.

- **Au risque rupture de barrage.** Une zone de submersion est évaluée par EDF en cas de rupture du barrage de Tolla. Elle affectera l'aval du barrage c'est-à-dire des zones naturelles situées dans le Prunelli. Hors territoire communal, les conséquences seront bien plus importantes.



### **c- Mesures de protection**

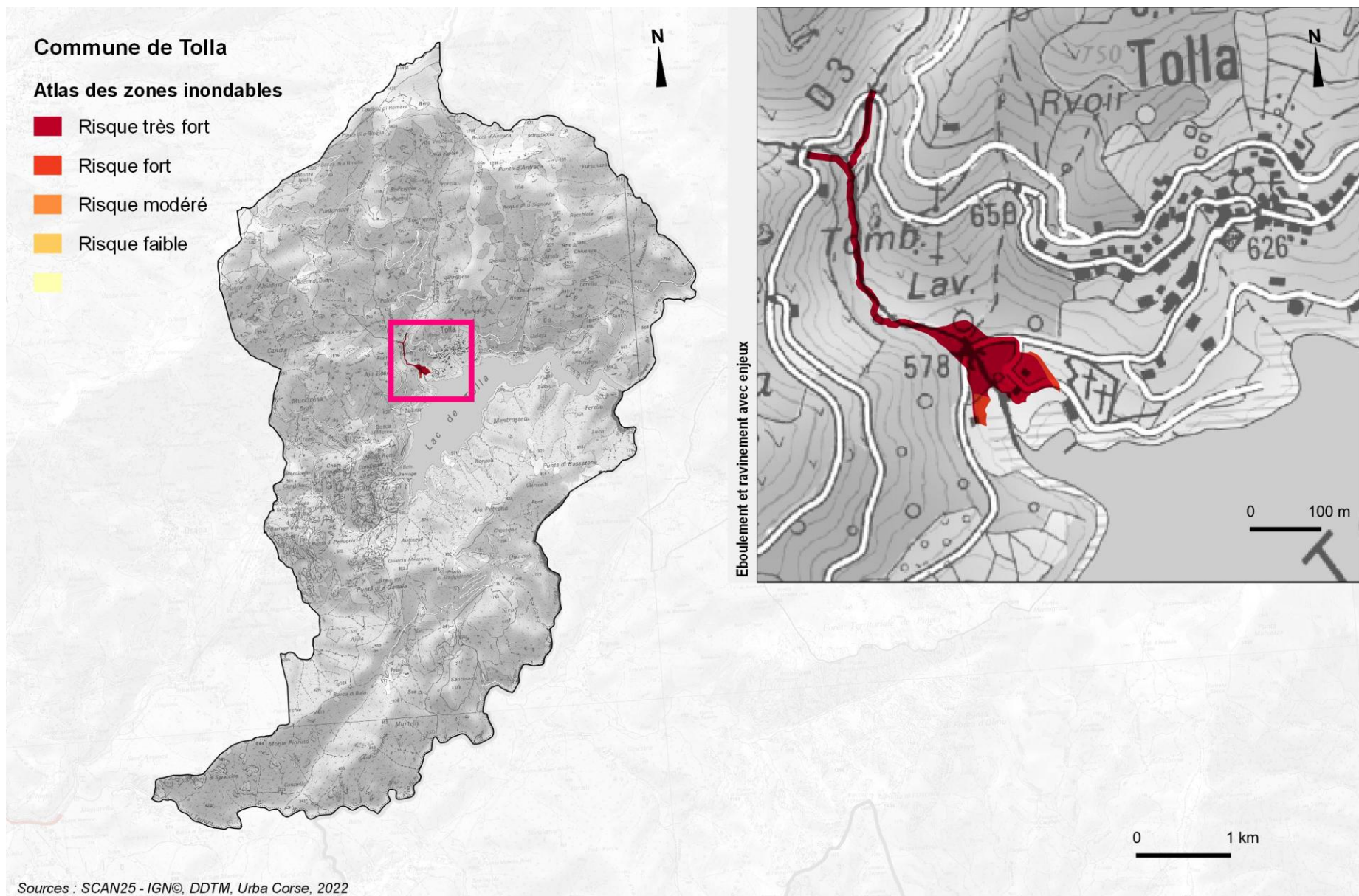
Un seul zonage écologique est présent sur le territoire de la commune de Tolla. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 n°940030559 « Galerie du barrage et Gorges (falaises) du Prunelli ».

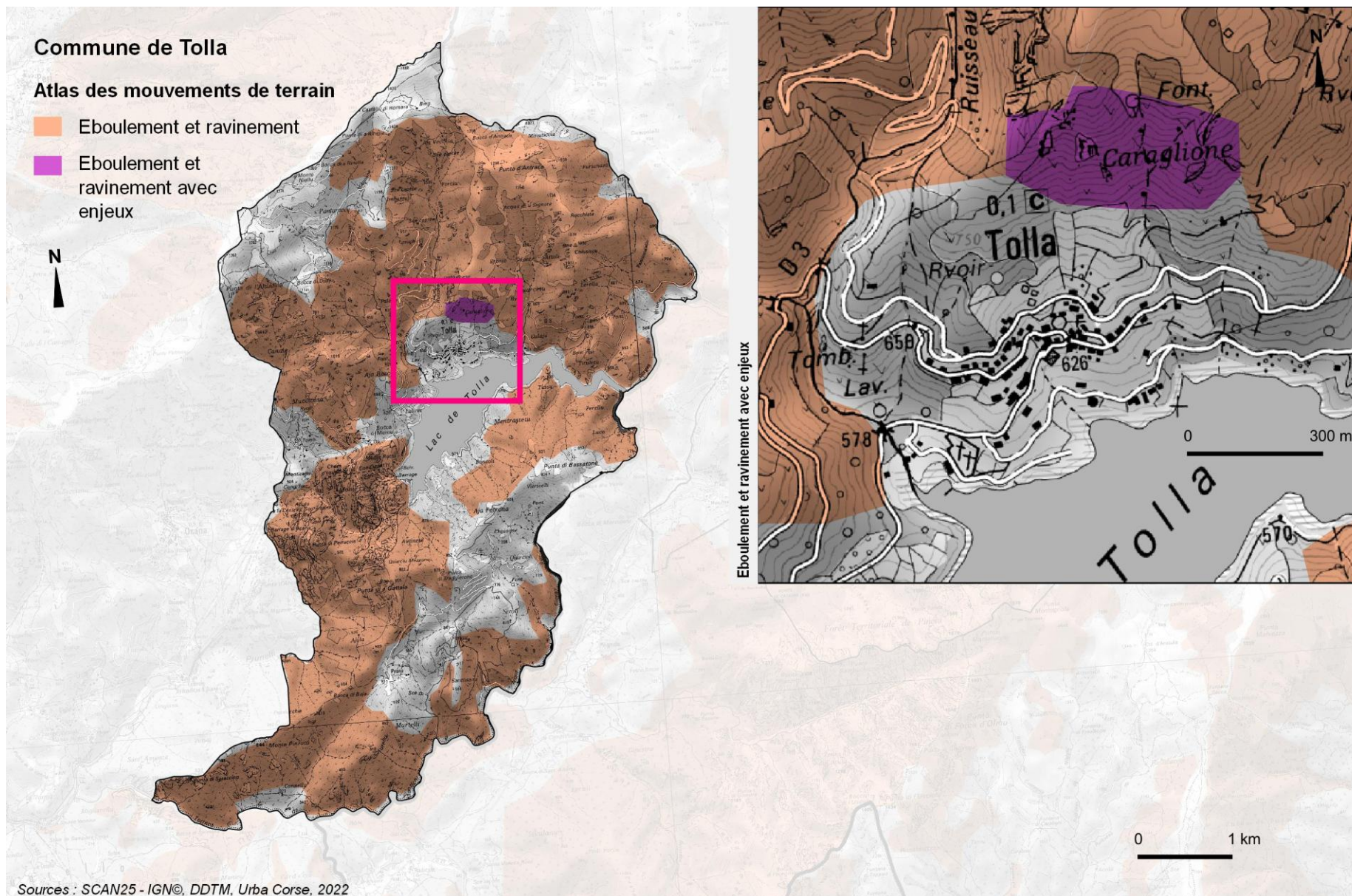
Cette zone a été désigné en raison de la présence d'un cortège patrimonial de chiroptères (notamment colonie de minioptère de Schreiber), d'oiseaux (notamment un couple d'aigle royal) et de reptiles (lézard de Bedriaga notamment) dans les gorges du Prunelli à l'aval du barrage.

Il apparait que la commune de Tolla intercepte plusieurs réservoirs et corridors terrestres et aquatiques de la trame verte de Corse.

Deux réservoirs de biodiversité terrestres à l'ouest de la commune, l'un englobant les gorges du Prunelli, le second au niveau du massif de moyenne altitude de la Punta di l'Alcudina. Ces deux réservoirs sont reliés entre eux par un corridor écologique. Et ils sont reliés avec d'autres réservoirs de biodiversité présents sur les communes limitrophes.

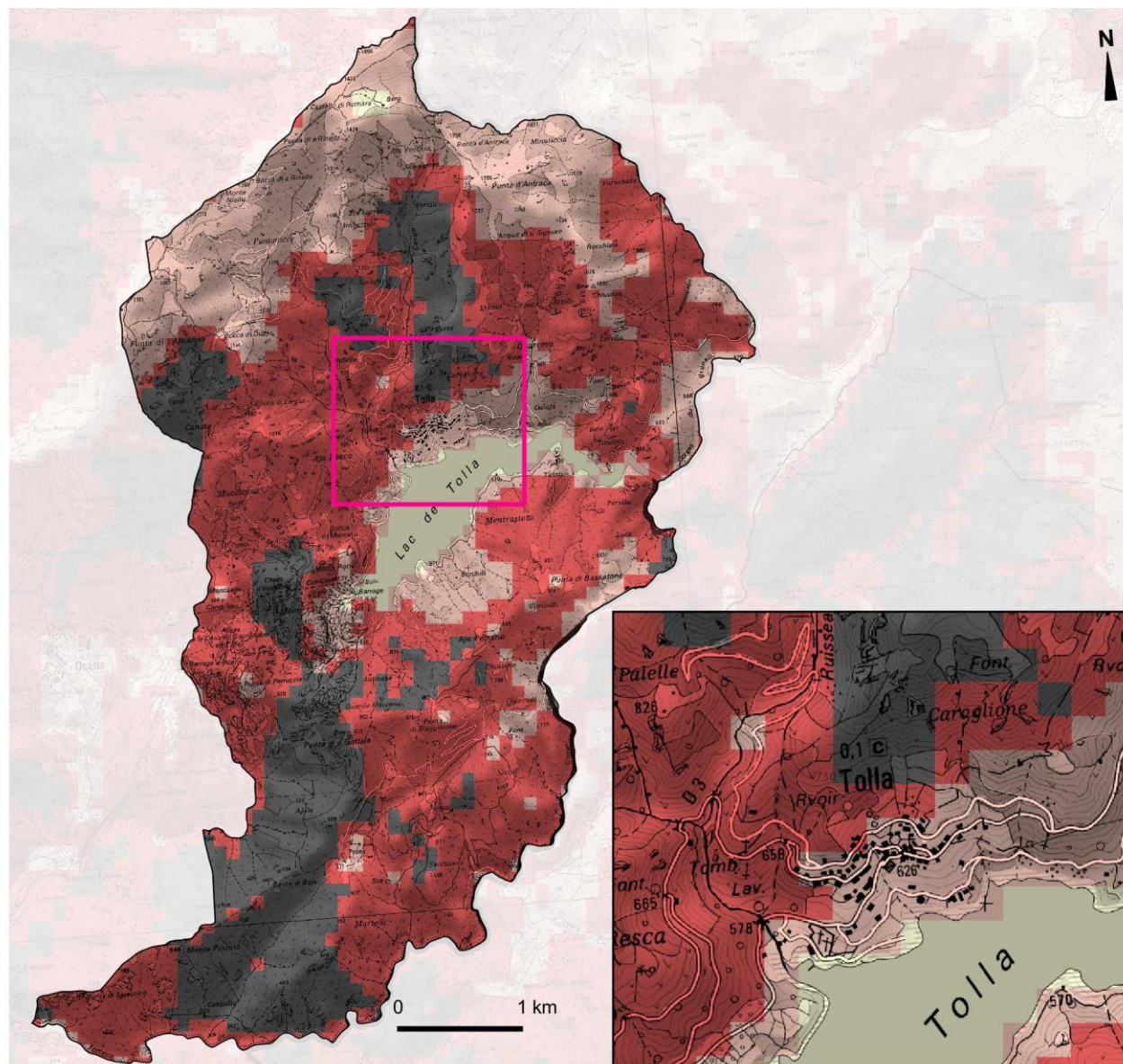
De plus, les ruisseaux du Prunelli, de l'Acqua Giovani et de Scileccia constituent des réservoirs de biodiversité aquatiques.





## Commune de Tolla - Aléas feux de forêt 2014

- Faible,**  
 La protection des enjeux est assurée par application des règles habituelles d'urbanisme et par les mesures prévues dans le code forestier
  
- Moyen faible,**  
 La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles
  
- Moyen fort,**  
 La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles ou collectives
  
- Fort,**  
 La protection des enjeux ne pourrait être assurée que par la mise en oeuvre de mesures de protection et de moyens de lutte démesurés par rapport aux enjeux à défendre.

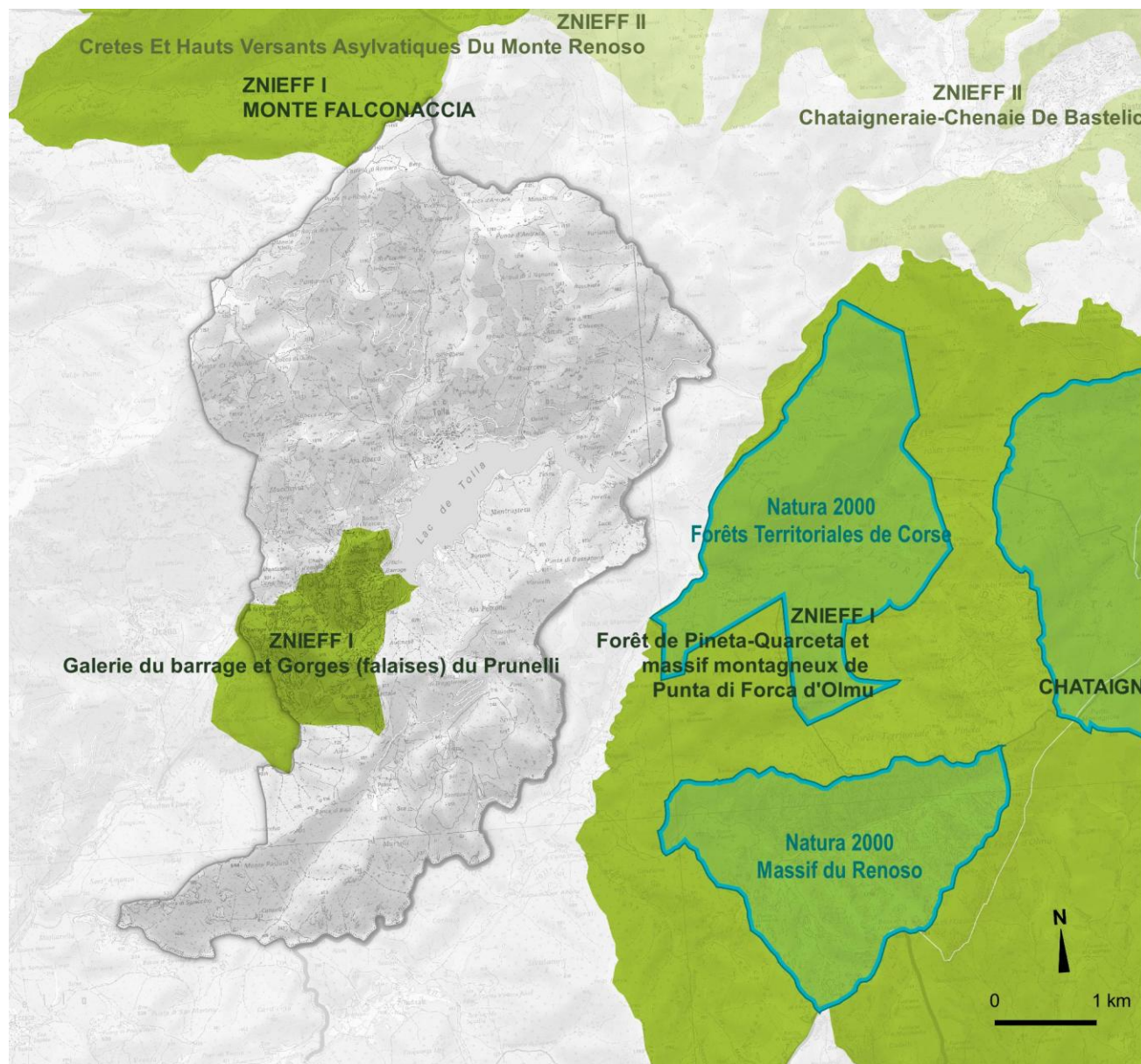


Sources : SCAN25 - IGN©, www.mongesource.fr - Aléa des feux de forêts 2014, Urba Corse, 2022

URBACORSE

PLU De Tolla – CTPENAF – 2025

PAGE 13



**Commune de Zonza - Protections environnementales, partie littorale**

- Réseau Natura 2000, Sites d'Intérêt communautaire
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

SCAN25 - IGN©, INPN, Urba corse, 2022

#### d- Les espaces agricoles

La perte d'un peu plus de 100 ha de terres agricoles en fond de vallée, laisse la commune de Tolla avec un faible potentiel de développement agricole.

**Les châtaigneraies rares et affaiblies** par leur long abandon ne constituent pas un potentiel d'avenir ; le site est favorable par le climat aux vergers mais le morcellement foncier et l'absence d'exploitation structurée ne permet pas de valoriser ce patrimoine. Le vieillissement des arbres questionne aussi ces perspectives.

**L'élevage porcin et caprin** se présente comme une des options les plus fiables dans le contexte local du fait des caractéristiques des peuplements forestiers dominé par les chênes verts et feuillus. La commune engagée depuis 2009 dans ce sens à travers l'instauration d'une AFP cherche des candidats à l'installation.

**La pomme reinette** de Tolla jouit d'une réputation qui n'a pas connu un développement économique suite à la disparition des surfaces en fond de vallée. Le village conserve encore des vergers mais vieillissants en coteaux. **La foire de la pomme** était un événement fort autour des produits locaux et permettait avec le soutien de la pépinière de Castelucchi de vendre des jeunes arbres.



*Vergers plantés en terrasse au-dessus du lac.*

**L'association Marcati Paesani Celavu Prunelli** veille à promouvoir les circuits courts et les productions locales de qualité. Les produits de Tolla sont concernés par cette démarche.

*Le périmètre de l'AFP de Tolla, constituée en 2009 couvre **1375 ha**. L'AFP se veut être un outil de mobilisation et de gestion collective du foncier qui participe à un essor économique durable dans le respect de l'environnement naturel de la commune.*

*Elle s'est fixée pour objectifs principaux de **conforter les 4 exploitations existantes de la commune et d'en installer 2 nouvelles** : une à orientation caprine et une castanéicole.*

*Elle souhaite aussi revaloriser les estives pour les 5 transhumants qui les utilisent.*

*Depuis 2009 l'AFP a mis en œuvre de nombreuses actions d'amélioration de son foncier.*

*Source : odarc.fr*

Depuis sa création, l'AFP a mis en œuvre de nombreuses actions d'amélioration de son foncier. En effet, **trois châtaigneraies** ont fait l'objet d'une **mise en valeur** : Torcitesse, I Lavachjèddi, I Pruneddi. Les ouvrages réalisés sont relatifs à :

- La création d'une piste,
- De l'élagage,
- Du démaquisage,
- La Création d'une clôture.

**Les estives** ont également fait l'objet d'une mise en valeur :

- Une opération de rénovation des sources d'abreuvoirs pour les troupeaux,
- La réalisation de parcs de contention et d'enclos en estive permettant aux éleveurs de regrouper leurs troupeaux,
- La rénovation d'une bergerie qui permet de sédentariser un éleveur de brebis durant la période estivale,

- La création d'un espace de réserve pour les troupeaux servant de « zone tampon » et permettant d'alléger le chargement des estives,
- Une amélioration pastorale pour consolider l'activité de jeunes éleveurs.

La commune **compte 2 exploitations agricoles en 2022 selon les données de la Chambre d'Agriculture et au moins un projet d'installation dans la filière porcine** selon la commune.

L'ensemble de ces 2 exploitations utilise **357 ha de terres agricoles ou pastorales** de la commune selon les déclarations de surfaces observées en 2019.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) **de 2022**, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 789,2 hectares**, soit environ **31 % de la superficie communale**. Ces données sont déclaratives et ne tiennent pas compte de la réalité du terrain.

La base de données SODETEG révèle la prépondérance des peuplements forestiers sous forme de grands ensembles. A l'inverse, les terres à potentialité pastorales se cantonnent en hauteur dans les replats des lignes de crêtes et sont éparpillées sinon en lisière des berges du lac ou ci et là sur les crêtes secondaires.

Il en ressort ainsi, suivant l'application de la méthode du PADDUC :

- une très faible surface en **Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)** sur les berges du lac et environs de Bocca di Rinella (au nord) : **46 ha**
- des **ERPAT** plus épars sauf deux ensembles plus conséquents l'un au nord en limite de Cuttoli et l'autre d'Aja Petrona à côté de Bastelica : **598 ha**

Dans les deux cas, ces espaces sont rendus accessibles par des pistes agricoles.

**Le PADDUC prévoit un quota de 35 ha.**

URBACORSE

PLU De Tolla – CTPENAF – 2025

Le territoire communal de Tolla est concerné par des aires géographiques de produit labellisés AOC-AOP et IGP. Les produits concernés sont les suivants :

- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté »
- IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia

### e- Les espaces urbanisés

Le village de Tolla est situé à 600-630 mètres d'altitude à flanc de versant et domine le lac éponyme. Il constitue la seule emprise bâtie majeure, le restant du territoire étant composé de vastes zones naturelles généralement boisées au relief contraignant.

Tolla est un lieu de vie d'habitat compact organisé le long des voies qui épousent parfaitement les courbes de niveau. Le dénivelé impose une organisation étagée de cet habitat interconnecté par des ruelles qui se cale également au relief avec des jeux de passages en escalier et de venelles. La volumétrie des bâtiments à plusieurs étages permet de compenser les effets de la pente. Le cœur du village au niveau de l'église et de la mairie actuelle présente une densité plus élevée.



L'espace public est très présent dans l'organisation du bâti et tend parfois à se confondre avec l'espace privé tellement cette imbrication est forte dans les quartiers denses.

Il est essentiellement composé d'espaces de circulation : voirie principale et ruelles.

Le parvis de l'église et la cours de la mairie sont les deux lieux de rencontres du village. De manière générale, ils sont soignés et des efforts sont menés par la commune pour les entretenir. Il serait souhaitable d'engager une réflexion pour traiter l'ensemble des espaces publics avec les mêmes matériaux, les mêmes techniques, les mêmes teintes... pour consolider l'harmonie et les ambiances de lieux. Cette cohérence permet une meilleure compréhension du lieu de vie.

Le bâti se caractérise par la multiplicité des volumes et donc des hauteurs de constructions très hétérogènes, entre 6 m et plus de 9,5 m soit du R+1 au R+3. Des maisons individuelles groupées et mitoyennes aux demeures familiales plus ou moins sobres selon la période de constructions et la catégorie sociales des propriétaires. Le bâti mitoyen dispose d'un petit parcellaire souvent équivalent ou proche de l'emprise au sol de la construction soit un taux d'occupation élevé de plus de 80%. En périphérie, les parcelles tendent à s'agrandir et accueille ainsi des constructions plus imposantes et non mitoyennes. Le taux d'occupation chute alors en dessous des 50%. On observe ainsi une sorte de dédensification en périphérie qui n'est pas uniquement de la dernière période mais bien antérieure.

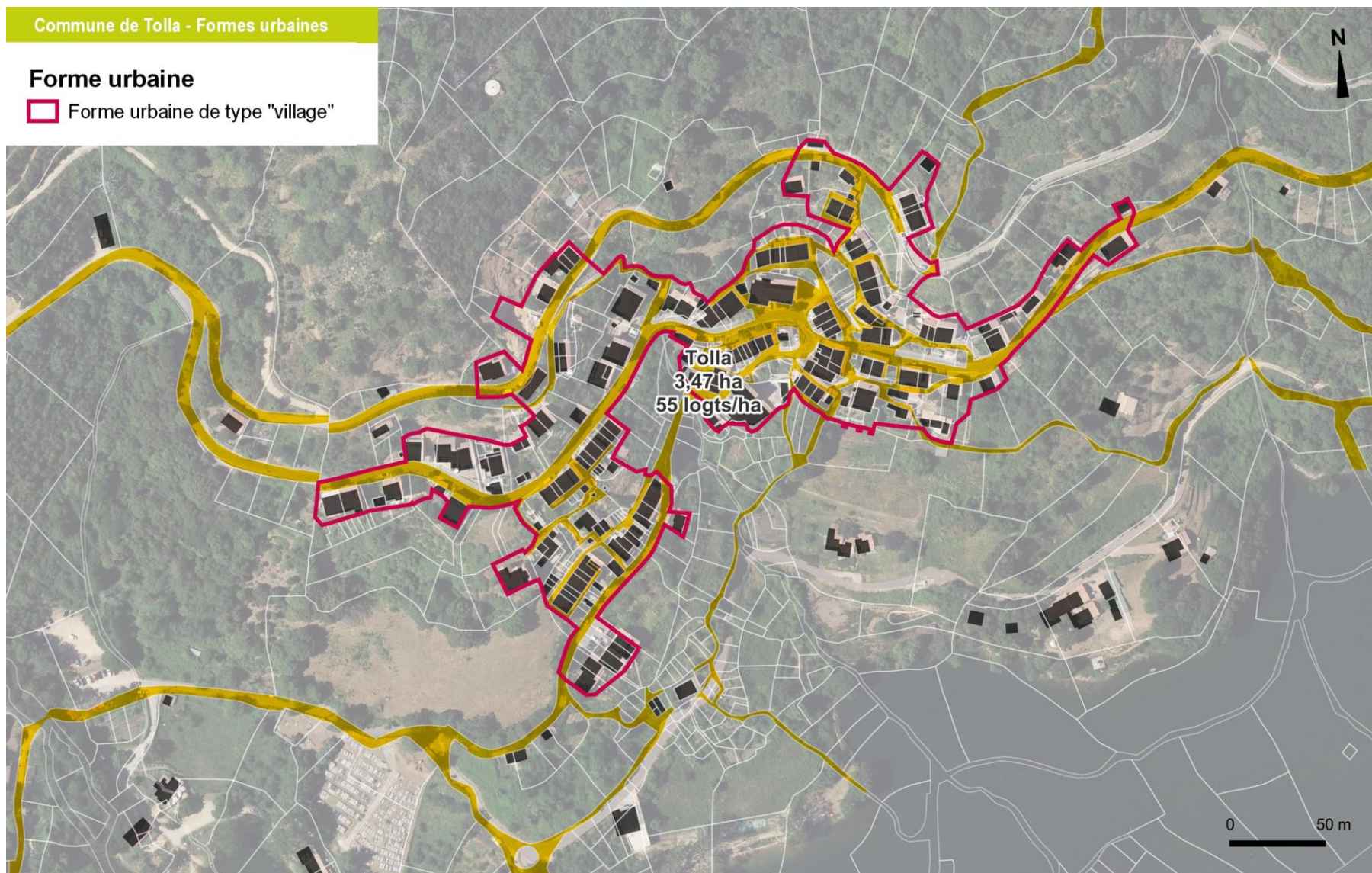
Les effets de la pente donnent une place prépondérante aux jeux des toitures dans la composition urbaine qui renforce l'unité du bâti dans le site. Elles sont à une ou deux pentes de manière générale.

On observe un style architectural homogène qui assure une cohérence globale du paysage bâti et des ambiances ; toutefois quelques constructions se détachent de l'ensemble du fait de :

- L'ancienneté des maisons
- Le style original de la construction

L'habitat plus contemporain occupe le rivage et la périphérie du village là où des parcelles sont disponibles. L'habitat existant est globalement en bon état et les ruines ou les constructions vacantes et dégradées sont rares.

	<b>Bâtiments publics ou symboliques</b>	<b>Patrimoine public</b>	<b>Vie locale</b>
<b>Tolla village</b>	Eglise Mairie Poste	Lavoirs Fours Fontaine	Epicerie associative Bar Restaurants saisonniers Logements HLM et communaux Gîtes communaux
<b>Le lac</b>	Aires de jeux – Plage – ponton	Lac Lavoir	Base nautique Paillotes Parking



ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2022

## II- Le Projet de PLU

### DEFINITION ET SURFACES

**Zones constructibles ou dédiées à des équipements 9,80 ha** = aire bâtie (bâti, voirie, jardins, espaces publics) + surface résiduelle + extension urbaine + zones dédiées à des équipements (stationnement, cimetière...):

- **Zones U constructibles : 6,32 ha**
- **Zone U dédiée à la réalisation d'équipement public : 0,02 ha**
- **Zones Nt : 3,46 ha**

**Surface résiduelle 0,2 ha** = parcelle nue + fond de jardin au sein de la forme urbaine identifiée

**Surface en extension 1,7 ha** = parcelle libre ou fond de jardin en extension de la forme urbaine

**Gisement foncier 1,9 ha** = surface résiduelle + surface en extension

(Définition :

*Surface nue : parcelle non bâtie*

*Fond de jardin : parcelle partiellement bâtie pouvant accueillir potentiellement une nouvelle construction)*

La majorité du territoire de la commune de Tolla, classée en zones naturelles dans l'ancien PLU, reste inchangée. Cependant, des zones agricoles significatives ont été ajoutées par rapport à la situation de 2009, où une unique zone agricole se trouvait au sud-est de la commune, sur le relief d'Ajax Petrone et de la Punta di Tragetone. Ces évolutions prennent en compte non seulement les dernières déclarations d'exploitation recensées en 2023, mais aussi les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), tels que présentés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la Corse (PADDUC) et adaptés à l'échelle communale. Cette approche vise à soutenir l'agriculture locale et à ouvrir de nouvelles opportunités économiques dans ce secteur.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2025 réduit drastiquement l'urbanisation proposée en 2009. Le village de Tolla demeure l'unique zone urbaine (secteur U), mais l'extension urbaine a été largement diminuée. Seul 1700 m<sup>2</sup> Nord et au Sud Est ont été ajoutés contre 12 ha de zone urbaine retirée sur la globalité du secteur. Les zones à urbaniser (AU) ont été supprimées, marquant un tournant vers une urbanisation plus contenue et réfléchie. Au cœur du village, des zones Aj (agricoles) et N (naturelles) ont été ajoutées dans le but de préserver les anciens jardins et les îlots naturels, qui présentent un fort enjeu paysager et écologique.

Les extensions urbaines en direction du lac ont été limitées, et les équipements structurants tels que les parkings, espaces publics et stations d'épuration ont été classés en zone naturelle technique (Nt). Cette réorganisation permet de mieux protéger les espaces naturels sensibles tout en assurant une gestion durable des infrastructures essentielles. En outre, le reclassement du lac en zone NI renforce la protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, en alignant la réglementation avec celle des infrastructures hydrauliques existantes.

Le village dispose d'un règlement adapté à ses caractéristiques spécifiques pour en préserver le charme. Les nouvelles constructions en périphérie bénéficient d'un règlement qui transmet des référentiels identitaires comme les volumes, les teintes, les matériaux et les modes d'implantation... Une trame de jardins à l'intérieur du village est conservée comme garante de la qualité du cadre de vie.

Ces ajustements témoignent d'une volonté de développer la commune de manière durable, en équilibrant les besoins de développement économique et résidentiel avec la préservation des paysages naturels et des activités agricoles traditionnelles. Ils reflètent également l'importance de la concertation publique et de la consultation des parties prenantes dans l'élaboration d'un PLU adapté aux réalités locales et aux enjeux environnementaux contemporains.

	Capacité de logement théorique (gisement foncier)	Résidences principales	Résidences secondaires	Justification
<b>U</b>	<b>46 100%</b>	<b>18 39,6%</b>	<b>28 59,4%</b>	<b>Secteur autorisant la construction sous conditions</b>
UV	39	15	24	Le marché touristique et de villégiature est encore prégnant du fait des prix du foncier et de l'immobilier dans le secteur, en plus de l'attractivité du territoire, et de ce fait les proportions entre résidences principales et secondaires se maintiendront en déséquilibres encore quelques temps
UD	7	3	4	
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>Le PLU utilise les moyens à sa disposition pour favoriser une production de logements qualitatifs, adaptés au contexte communal et à destination des résidents à l'année.</b>

<b>Secteur constructible ou dédié aux équipements</b>		Superficie de la forme urbaine (ha)	Densité au sein de la forme urbaine (logements/ha)	Superficie totale de la zone (incluant les zones constructibles déjà bâties) et des zones dédiées aux équipements (ha)	Superficie de l'extension autour des formes urbaines (ha)  NB : l'extension inclut aussi le bâti existant qui n'avait pas été retenu dans la forme urbaine
<b>Nom du secteur</b>	Type de zone				
<b>S°1 Tolla Village</b>	U	3,47	55	6,34	2,87
	Nt			1,83	
<b>S 2 Culajo</b>	Nt	-	-	0,24	-
<b>S°3 Barrage</b>	Nt	-	-	1,39	-
<b>Total</b>		<b>3,47</b>	-	9,80 <sup>1</sup>	<b>2,87</b>

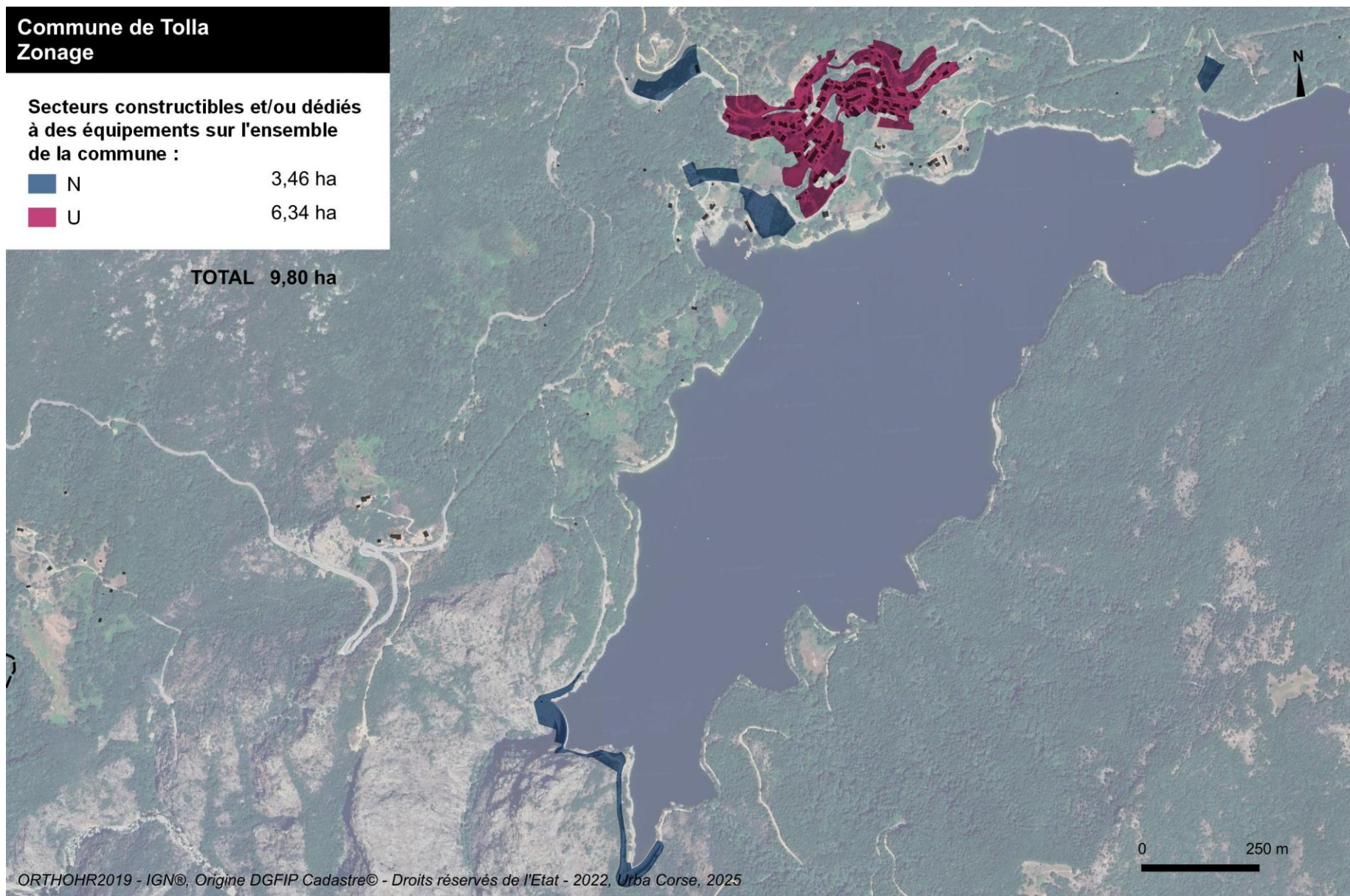
<sup>1</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements

**Commune de Tolla  
Zonage**

Secteurs constructibles et/ou dédiés  
à des équipements sur l'ensemble  
de la commune :

	N	3,46 ha
	U	6,34 ha

**TOTAL 9,80 ha**

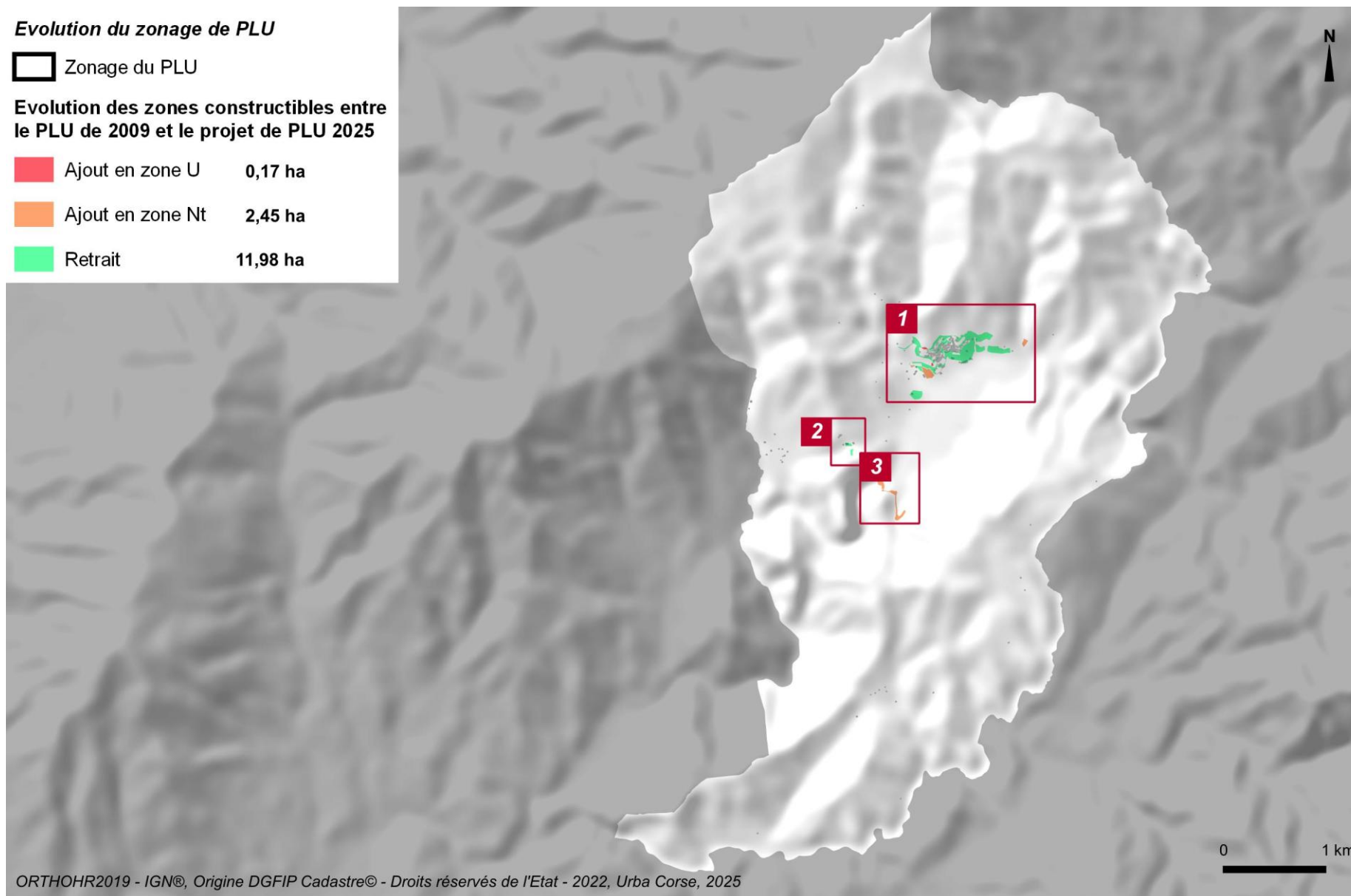


**Evolution du zonage de PLU**

 Zonage du PLU

**Evolution des zones constructibles entre le PLU de 2009 et le projet de PLU 2025**

-  Ajout en zone U      0,17 ha
-  Ajout en zone Nt      2,45 ha
-  Retrait                  11,98 ha



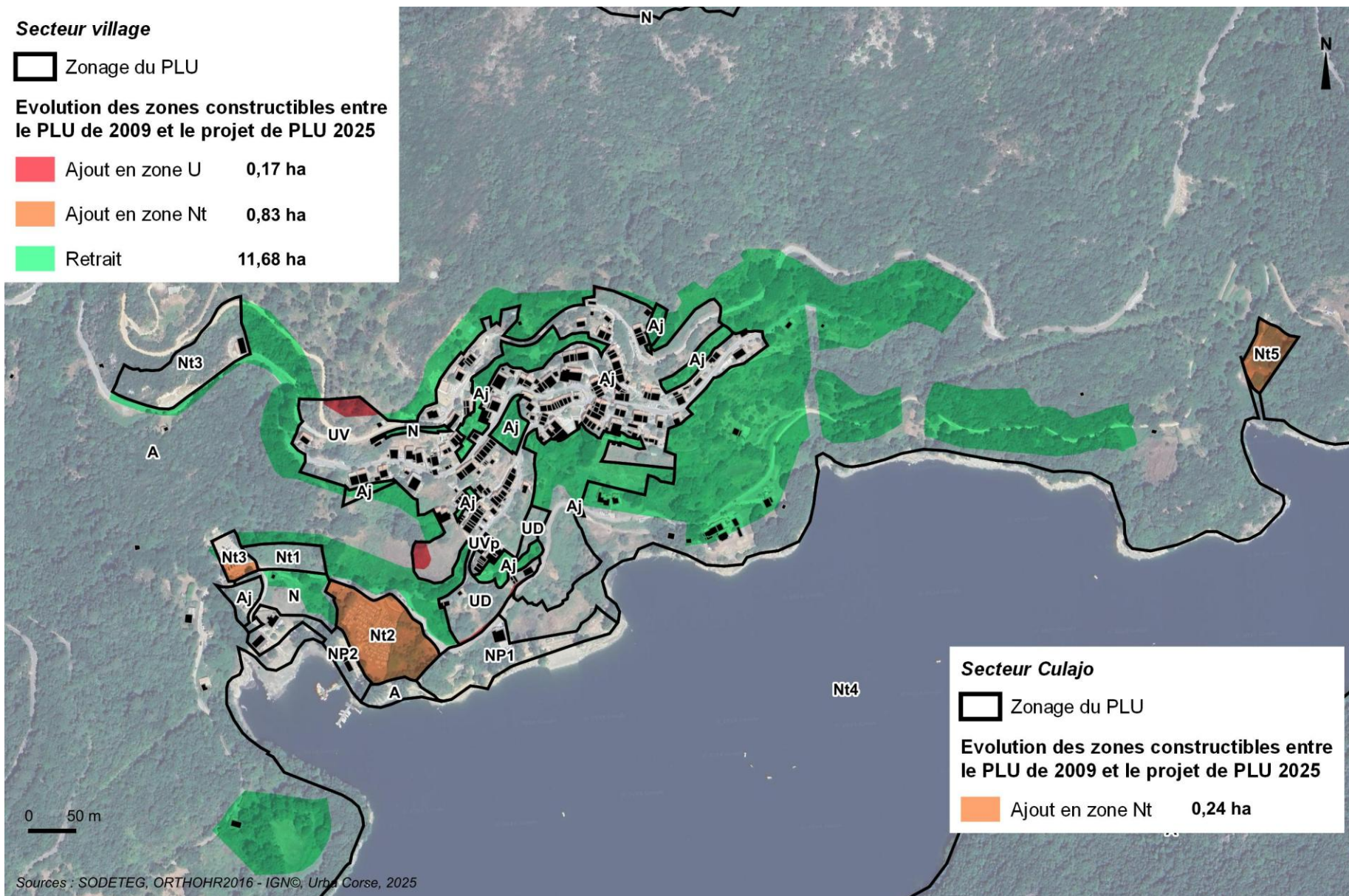
ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2025

**Secteur village**


 Zonage du PLU

**Evolution des zones constructibles entre le PLU de 2009 et le projet de PLU 2025**


-  Ajout en zone U      0,17 ha
-  Ajout en zone Nt      0,83 ha
-  Retrait                  11,68 ha



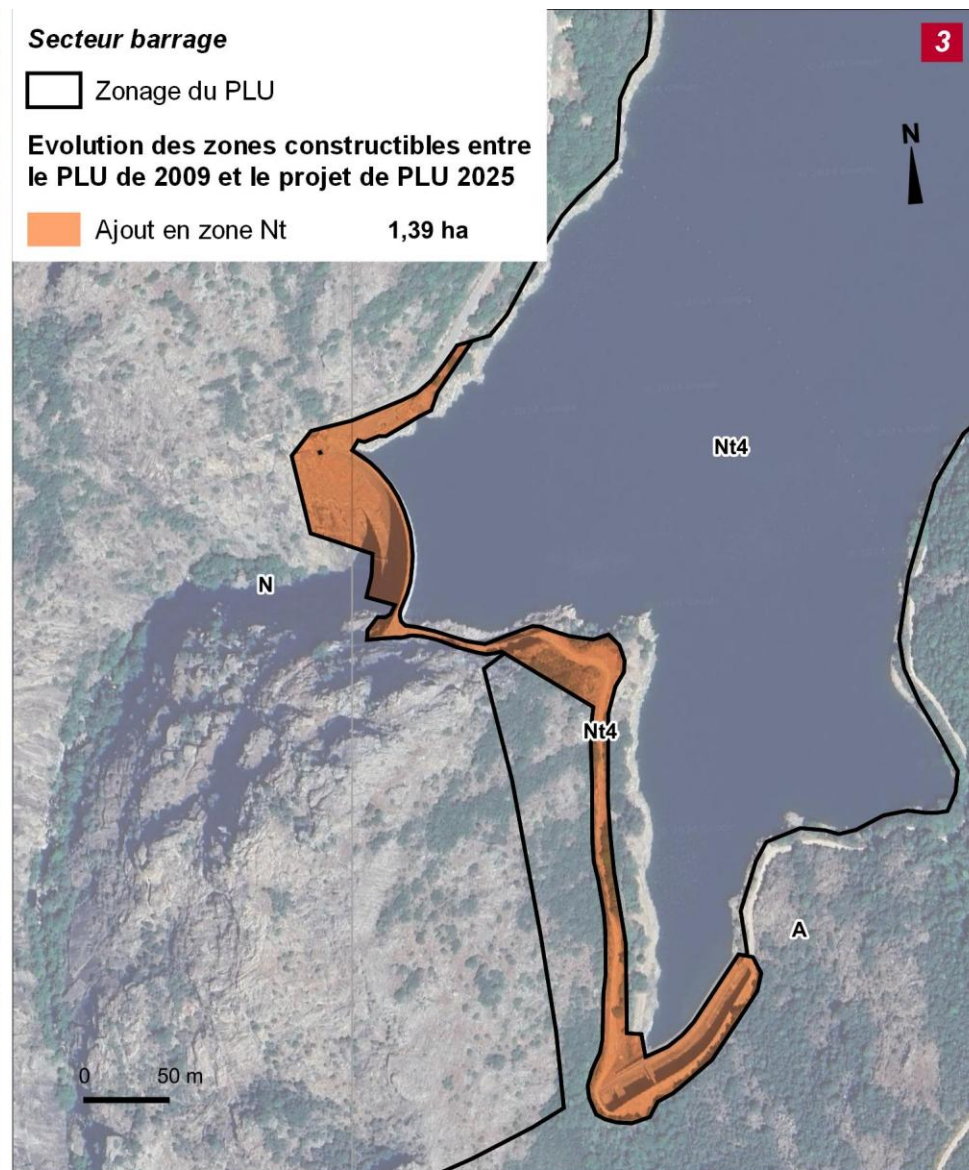
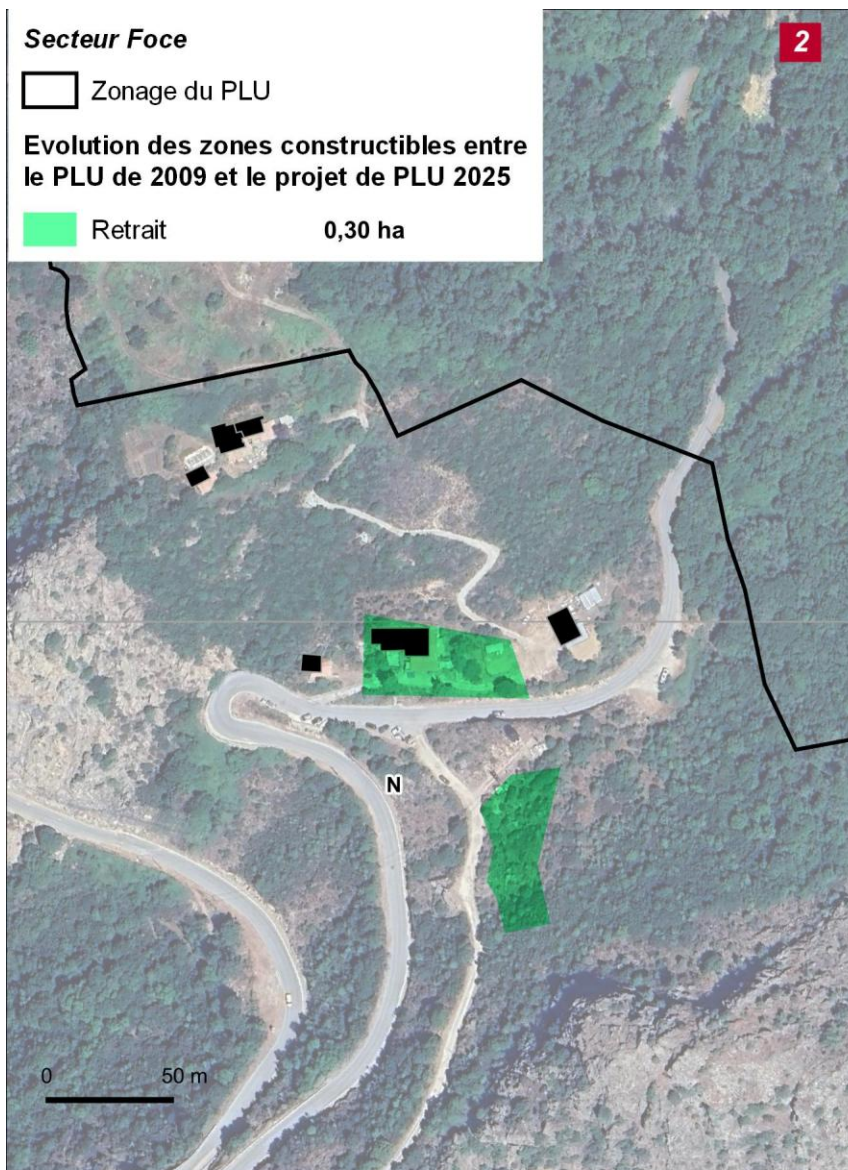
**Secteur Culajo**

 Zonage du PLU

**Evolution des zones constructibles entre le PLU de 2009 et le projet de PLU 2025**

-  Ajout en zone Nt      0,24 ha

Sources : SODETEG, ORTHOHR2016 - IGN©, Urban Corse, 2025



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2025

### III- Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité

#### 3.1 Justification des potentialités agricoles

La base de données SODETEG révèle la prépondérance des peuplements forestiers sous forme de grands ensembles. Il en ressort une très faible surface en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sur les berges du lac et environs de Bocca di Rinella (au nord) et des ERPAT plus épars sauf deux ensembles plus conséquents l'un au nord en limite de Cuttoli et l'autre d'Aja Petrona à côté de Bastelica.

**La commune compte 2 exploitations agricoles en 2022 selon les données de la Chambre d'Agriculture et au moins un projet d'installation dans la filière porcine selon la commune. Les déclarations de surfaces concernent 789 ha en 2022.**

La base de données SODETEG et l'actualisation suivant les caractéristiques du terrain permettent d'identifier :

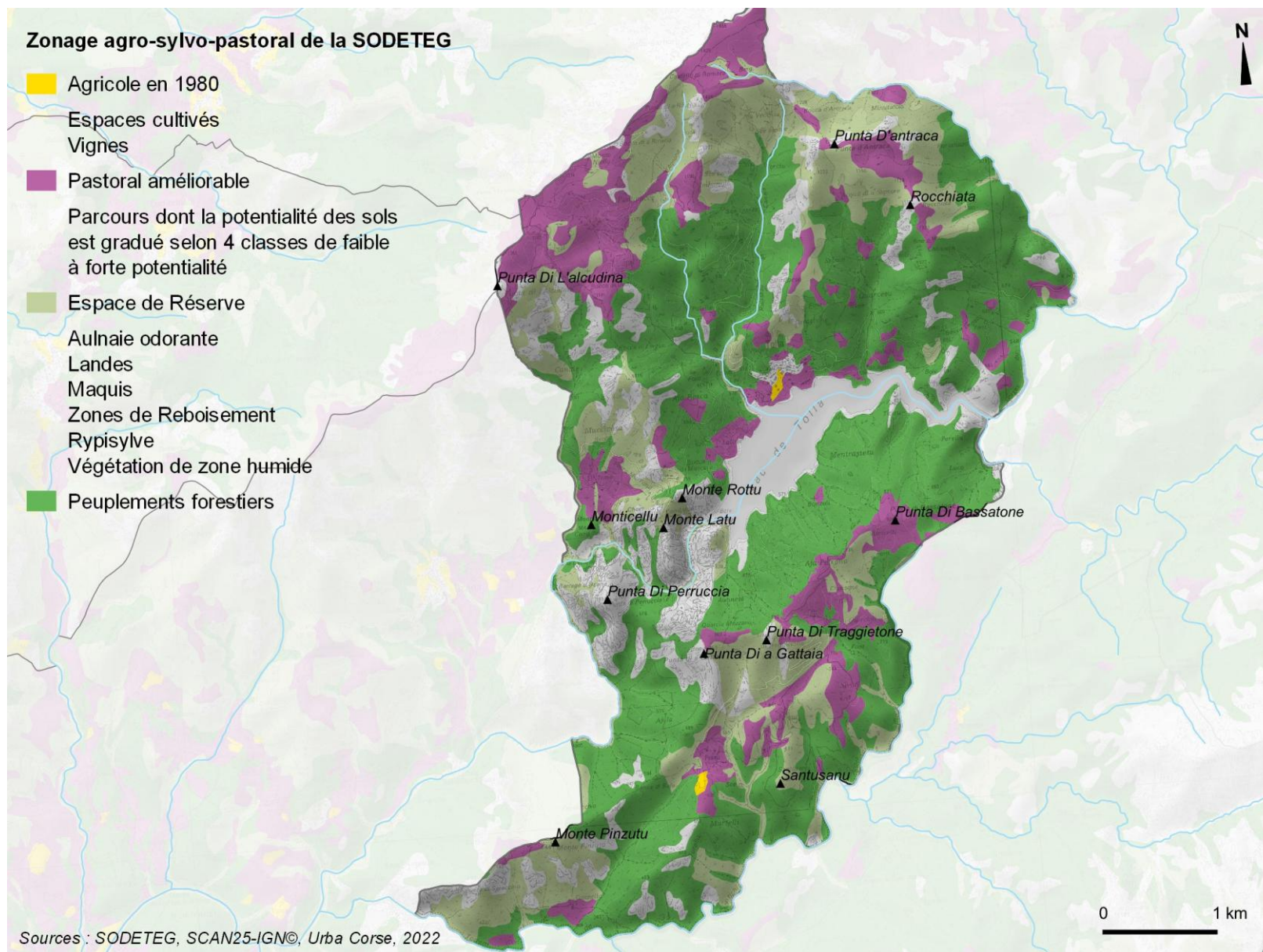
- Les **ESA** réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 46 ha** et sont constitués des espaces cultivables, cultivés et ponctuellement des espaces pastoraux à fort potentiel
- Les **ERPAT** réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 598 ha** et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

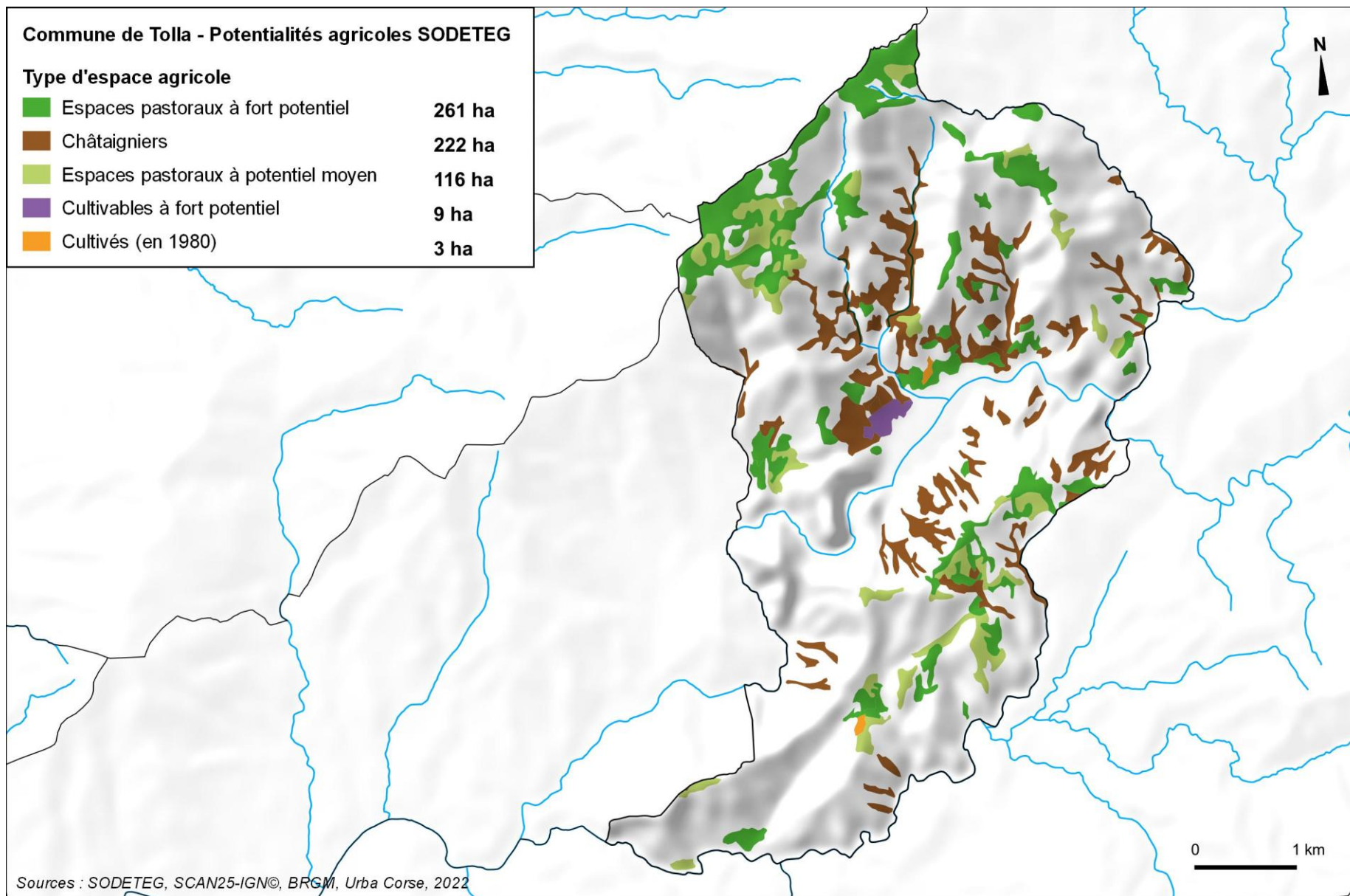
**La commune est concernée par les AOP/AOC et IGP suivants :**

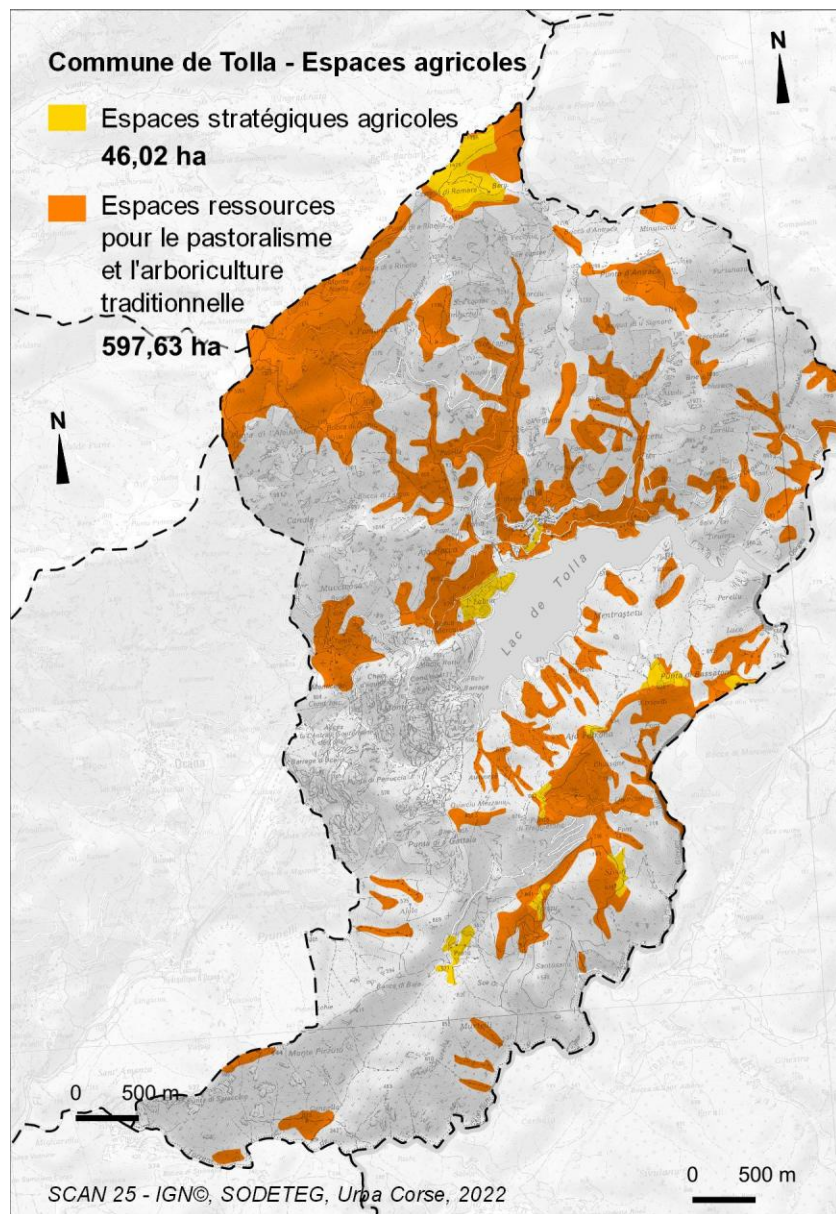
- |   |   |
|---|---|
| -AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)                     | -AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf cartes)                              |
| -AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (sur l'ensemble de la commune) | -AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf cartes)   |
| -AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)                             | -IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune) |
| -AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf cartes)   | -IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia (sur l'ensemble de la commune)         |

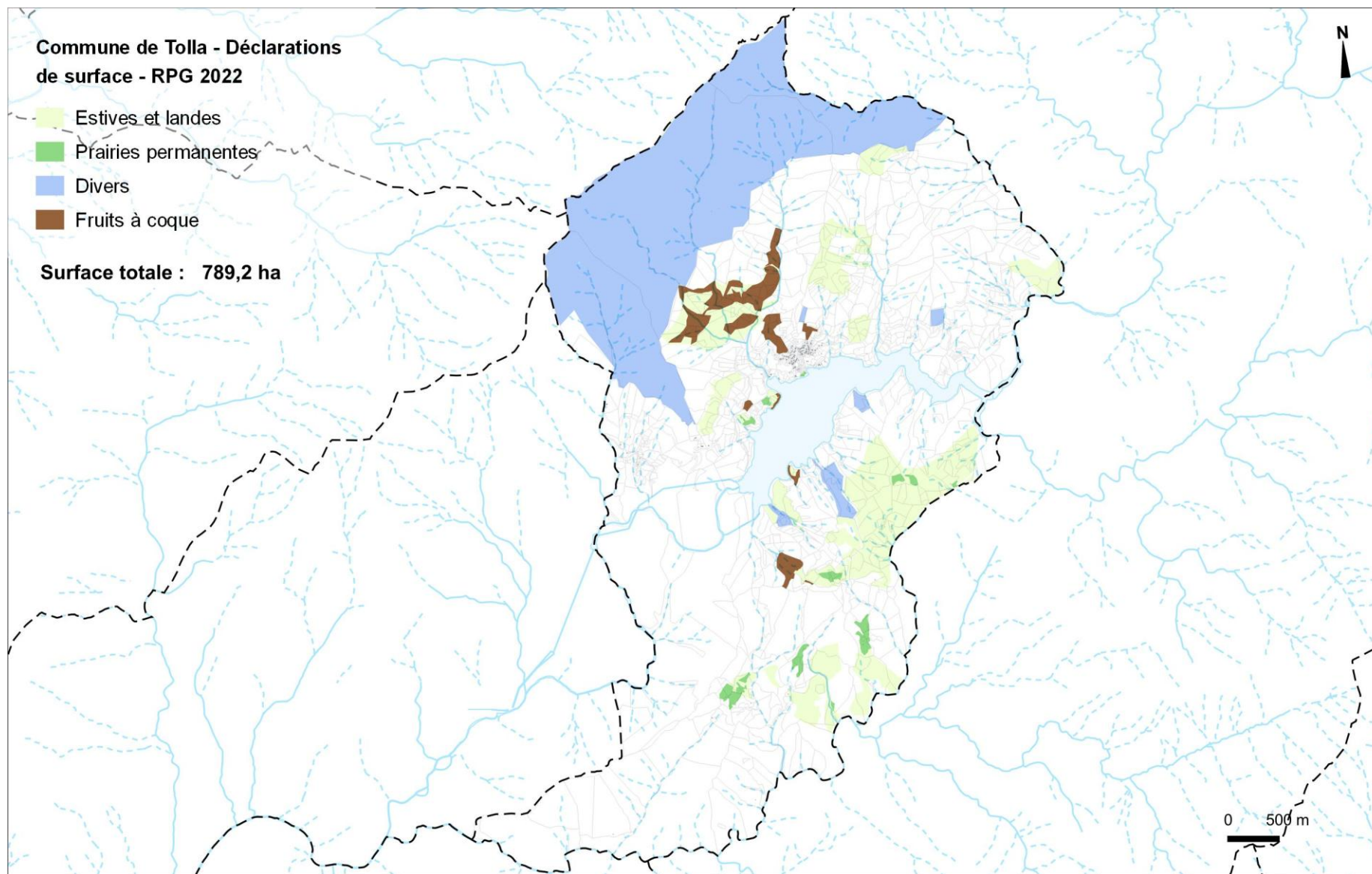
**La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU** (incluant les zones constructibles et les zones déjà construites, les zones techniques, le barrage...y compris l'existant) **est de 3,55 ha. Sur ces 3,55 ha, 1,20 ha sont déjà bâtis, soit une consommation réelle de 2,35 ha.**

Toutes les AOC et AOP couvrent la totalité du territoire communal. **La consommation des appellations AOP représente 0,17% de la surface de leur périmètre à l'échelle communale en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente** (ensembles bâtis significatifs, cimetière, barrage, stationnement).









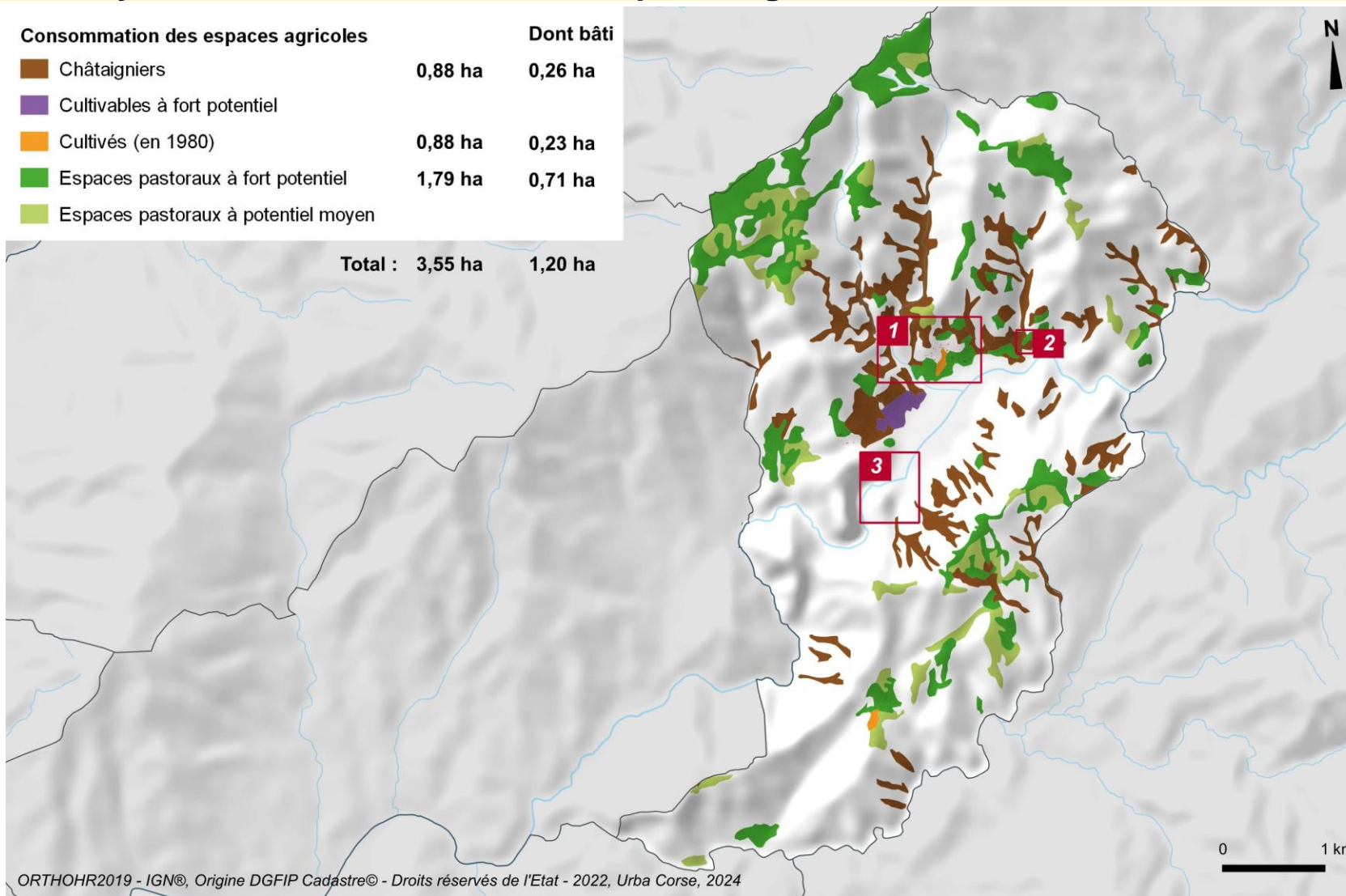
SCAN 25 - IGN©, SODETEG, Urba Corse, 2025

URBACORSE

PLU De Tolla – CTPENAF – 2025

PAGE 31

## IV- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

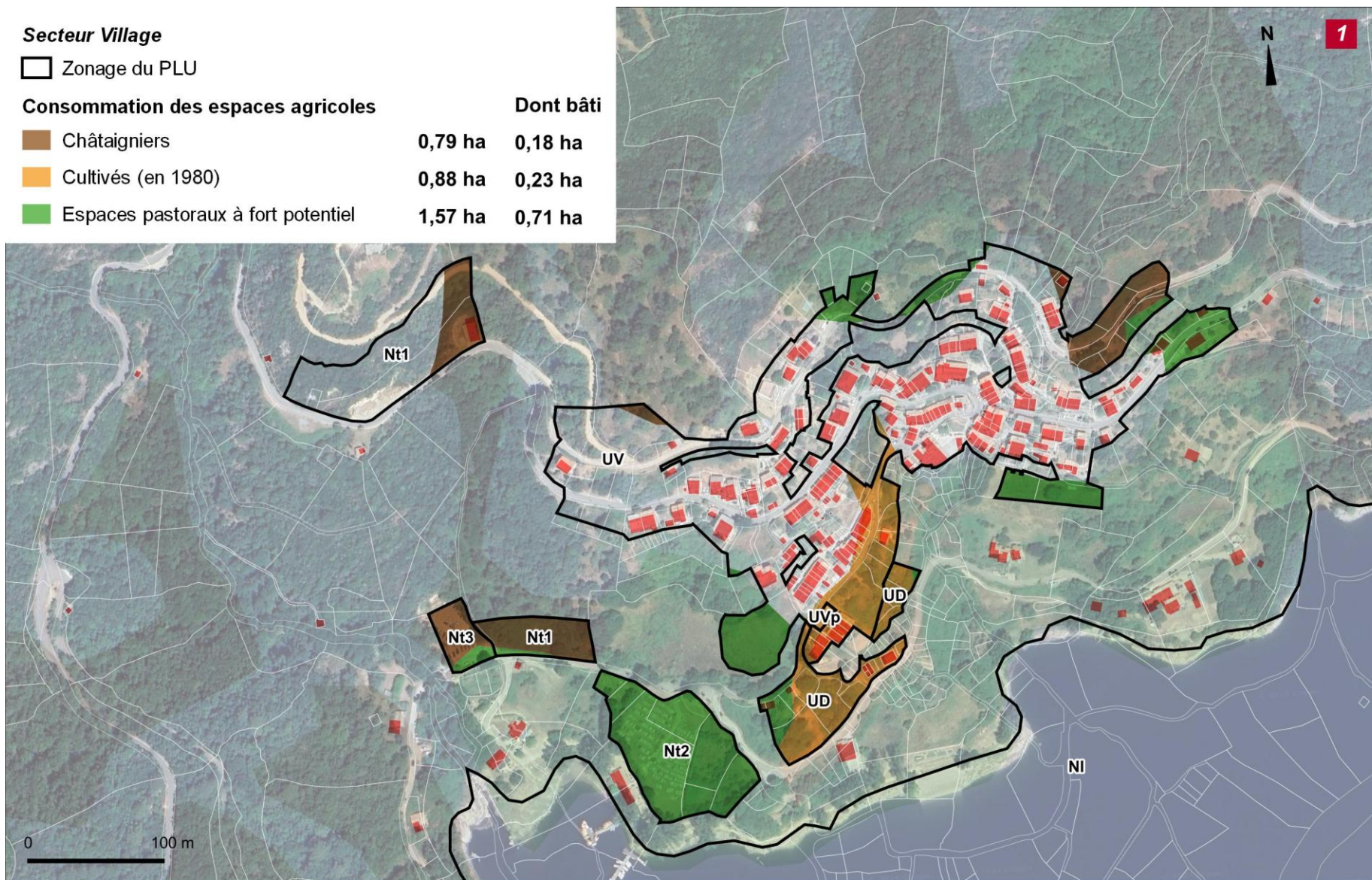


**Secteur Village**

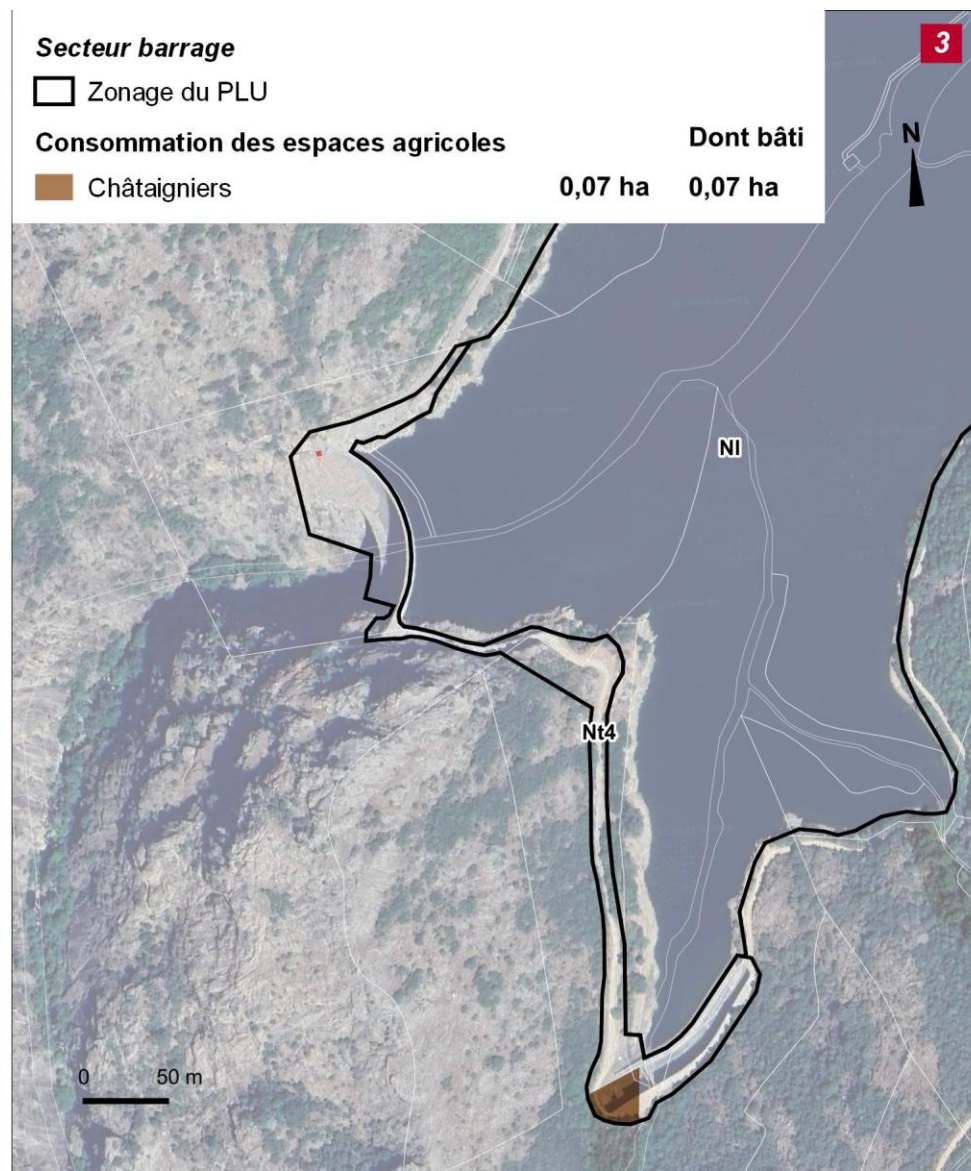
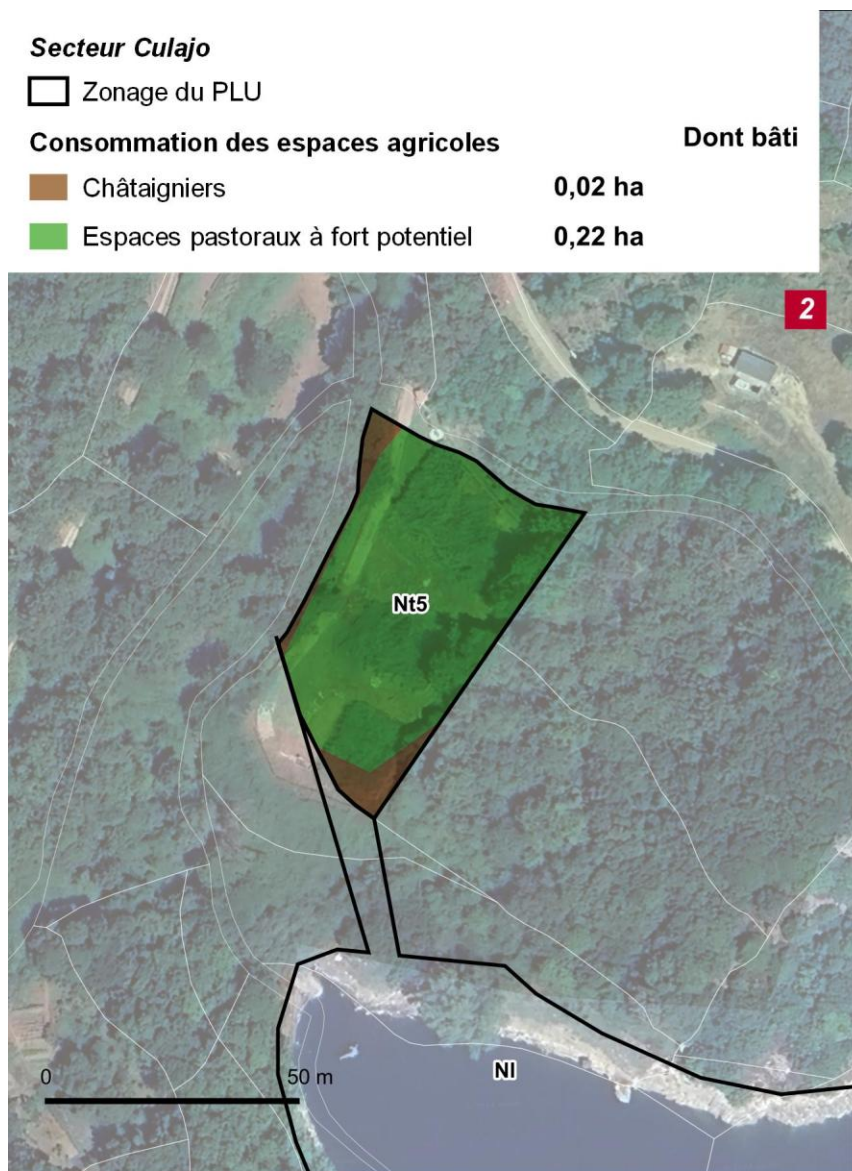
□ Zonage du PLU

**Consommation des espaces agricoles**

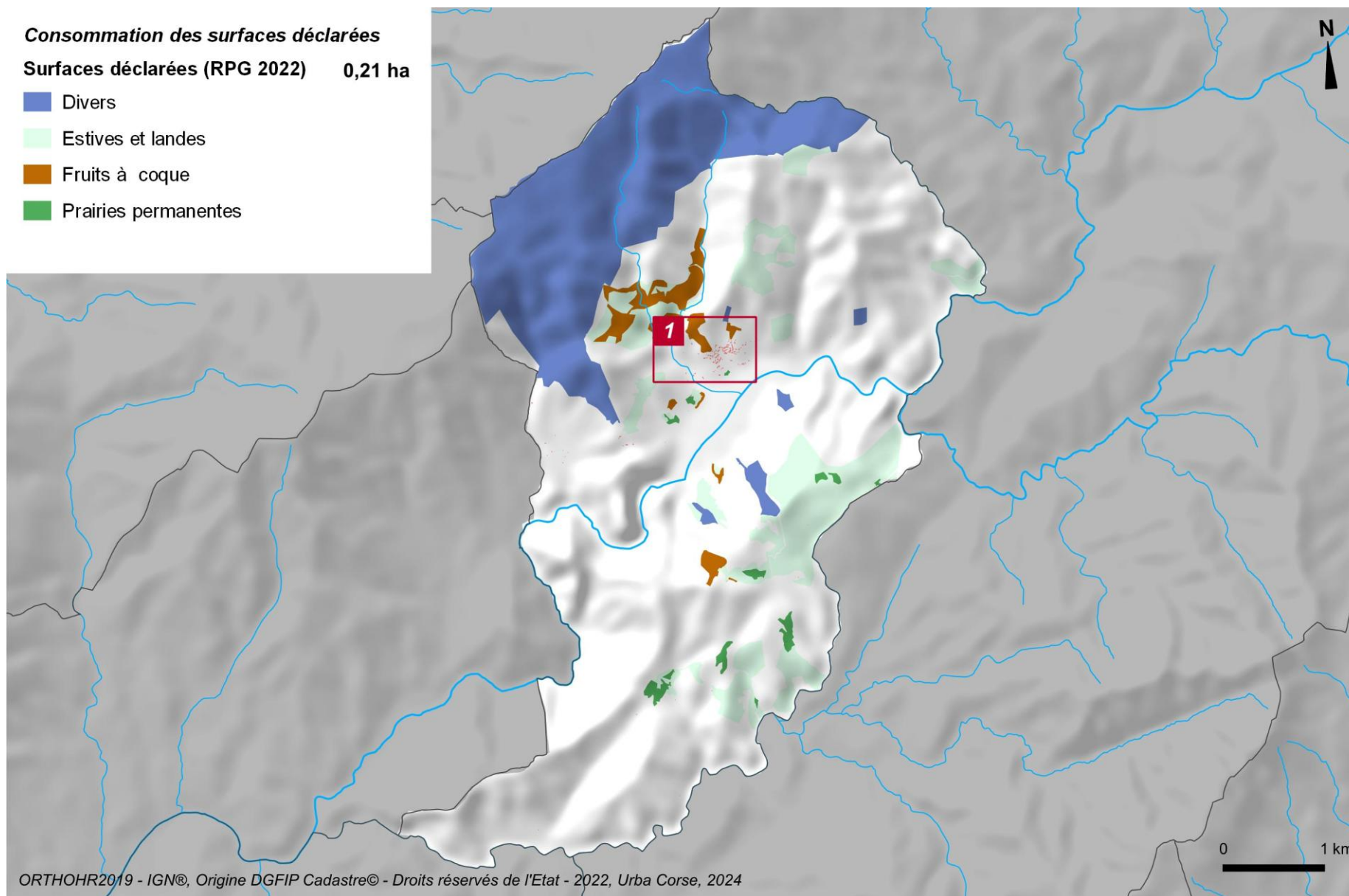
		Dont bâti
■ Châtaigniers	0,79 ha	0,18 ha
■ Cultivés (en 1980)	0,88 ha	0,23 ha
■ Espaces pastoraux à fort potentiel	1,57 ha	0,71 ha

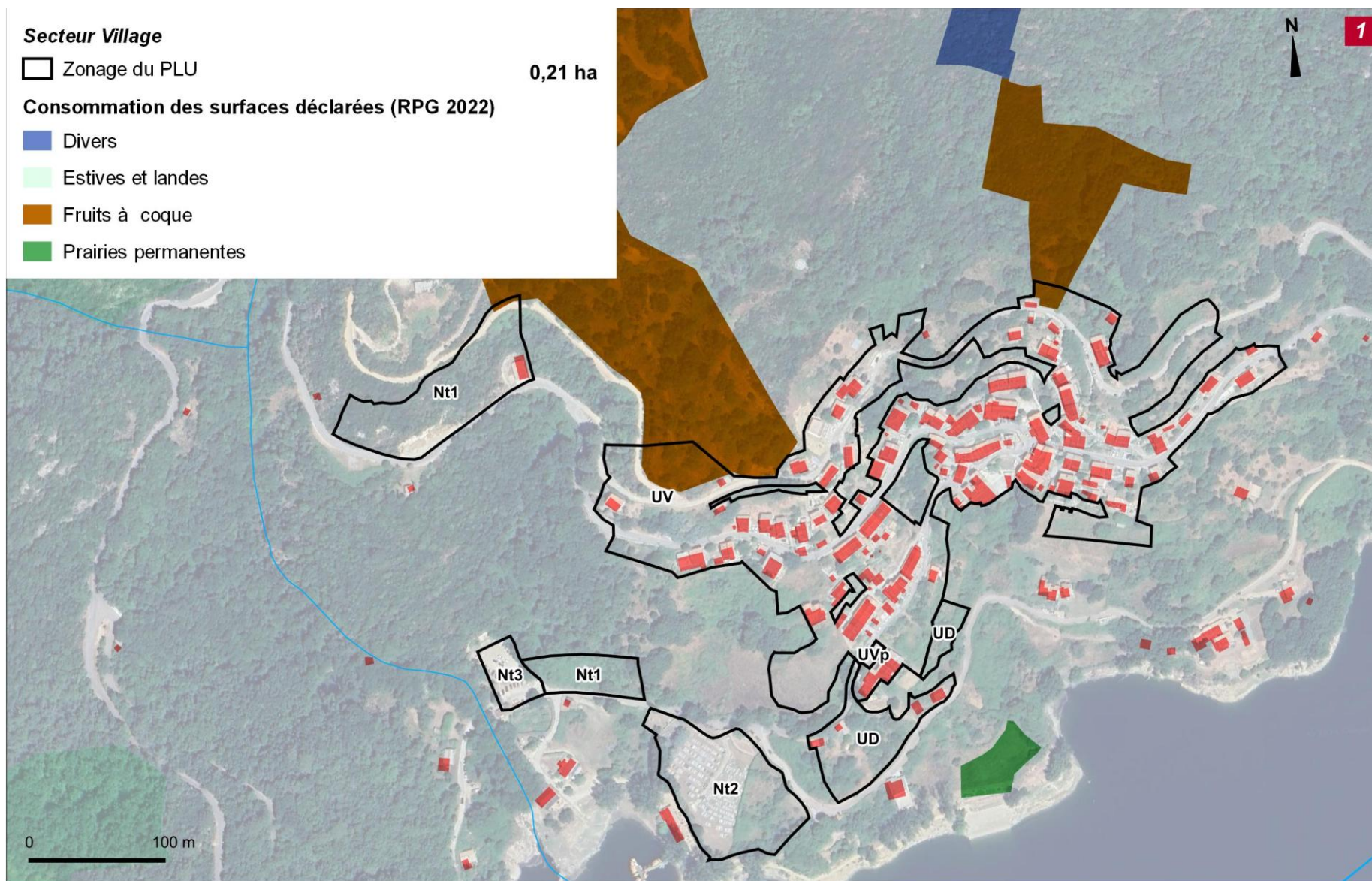


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

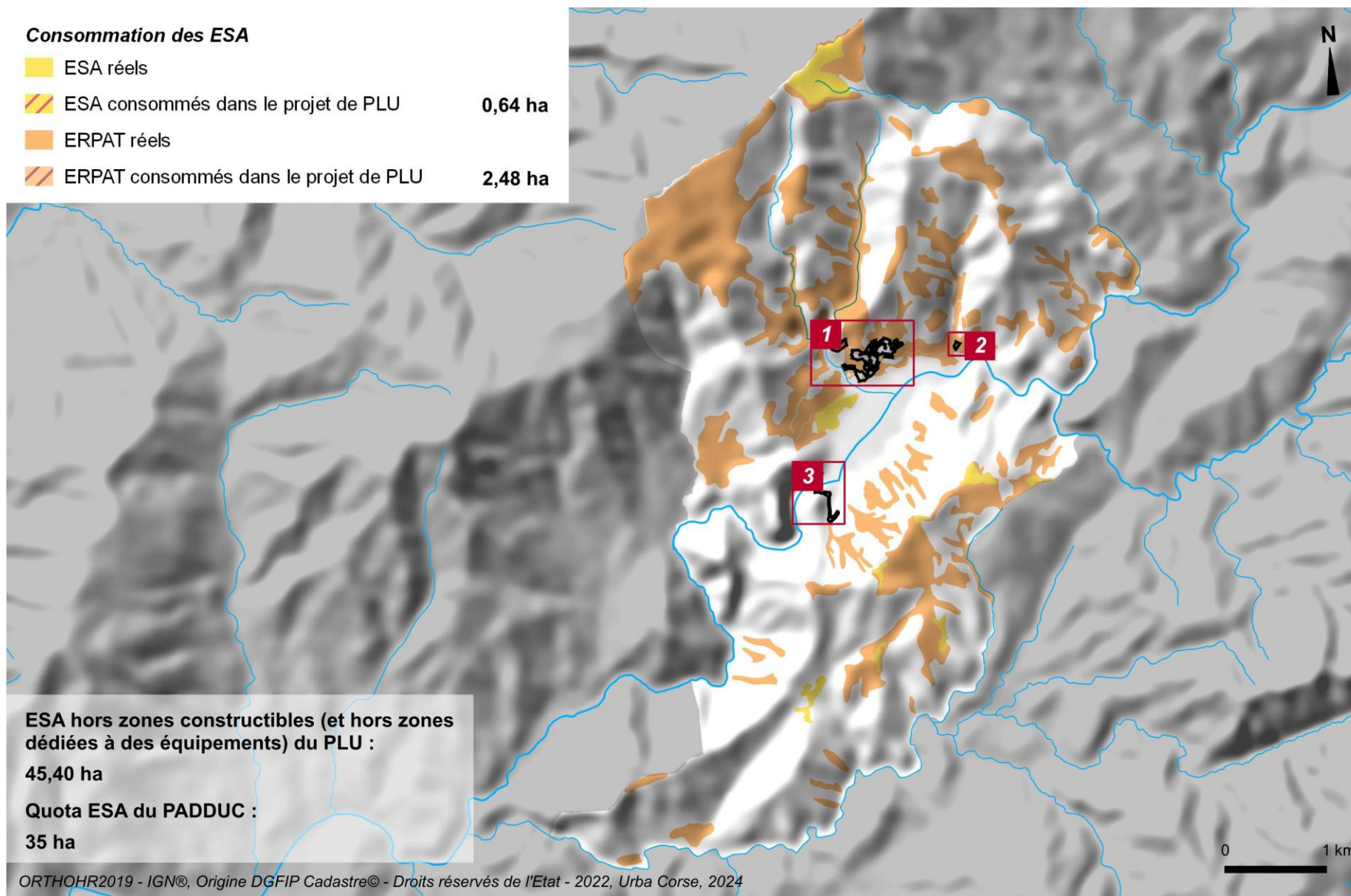


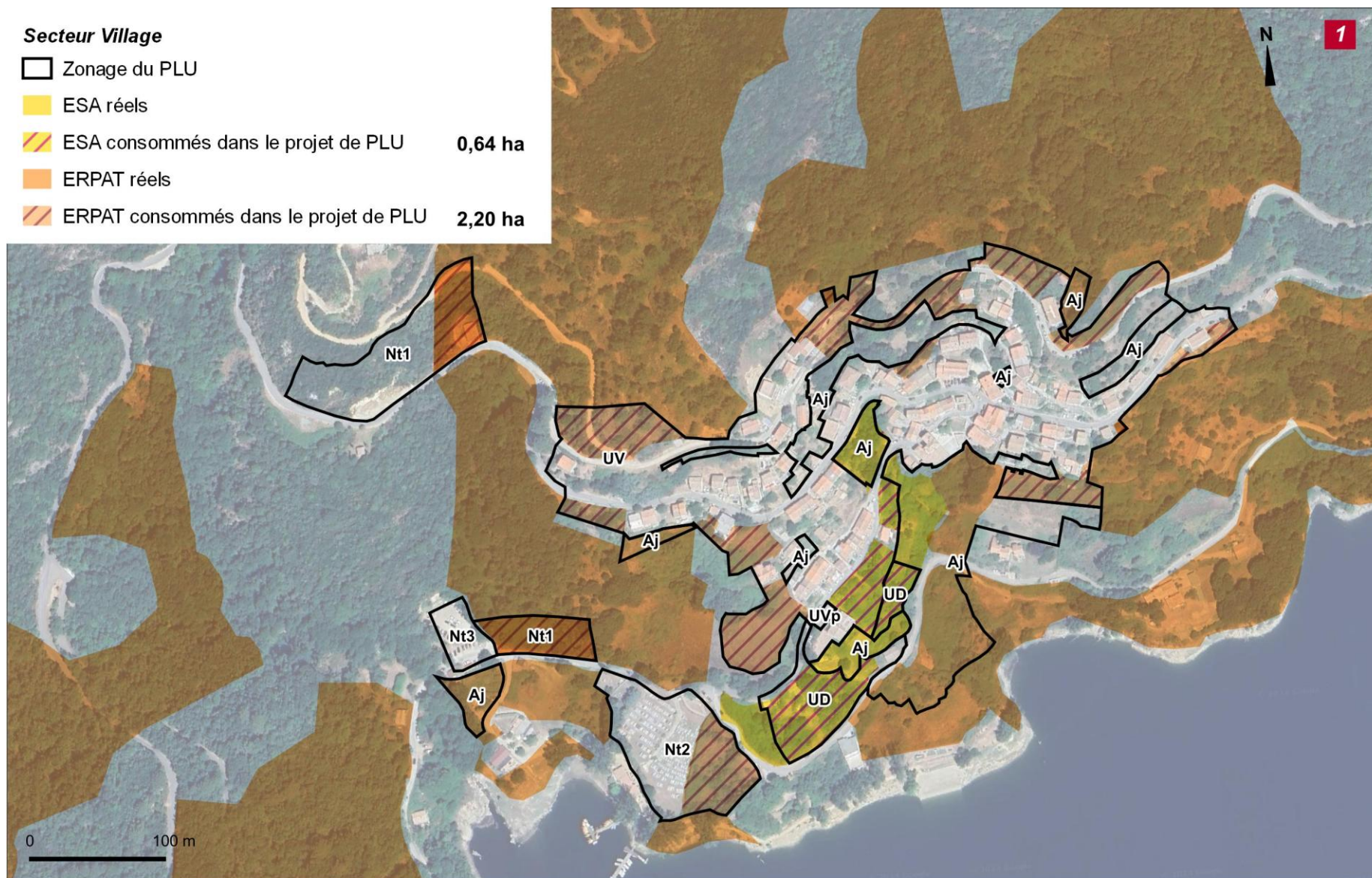
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



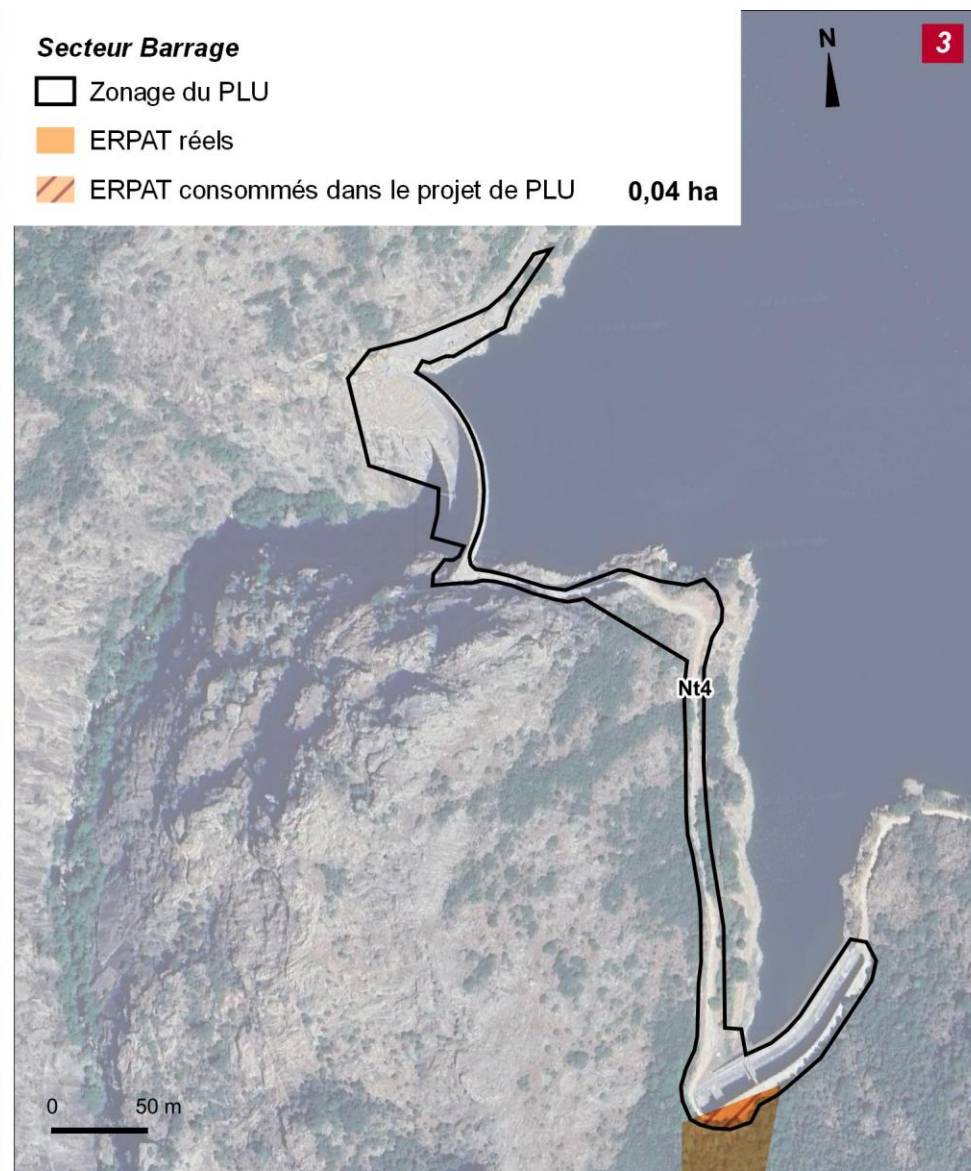
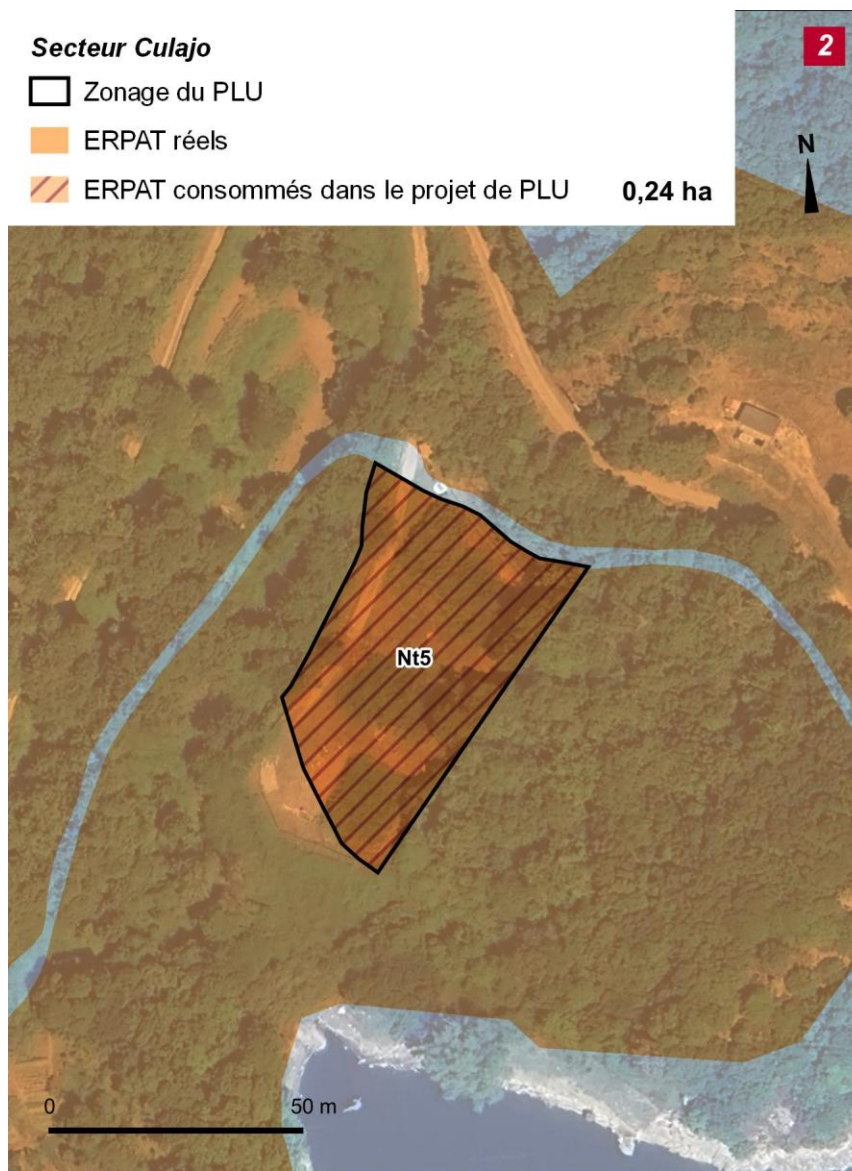


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024





Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

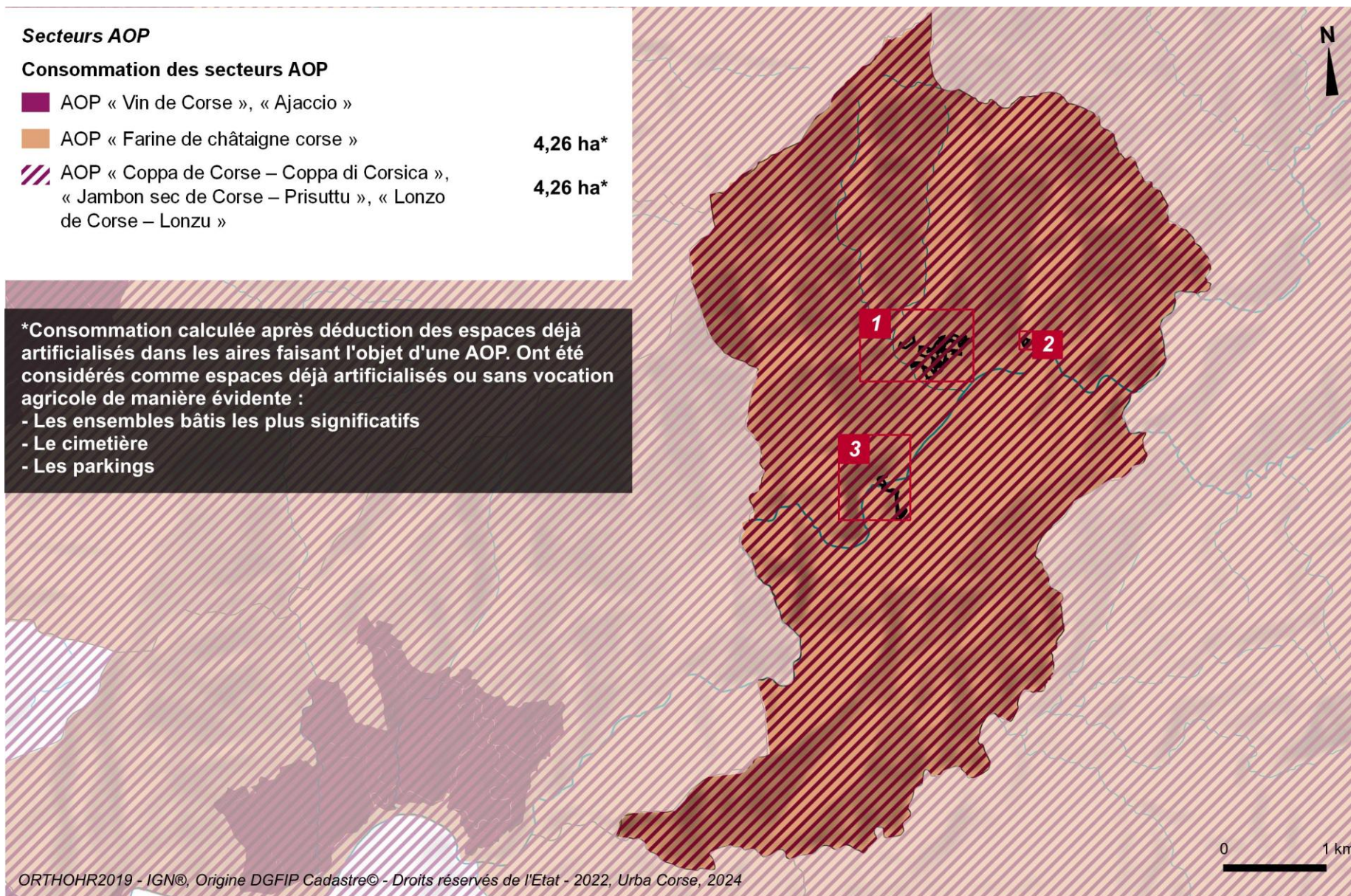
**Secteurs AOP**

**Consommation des secteurs AOP**

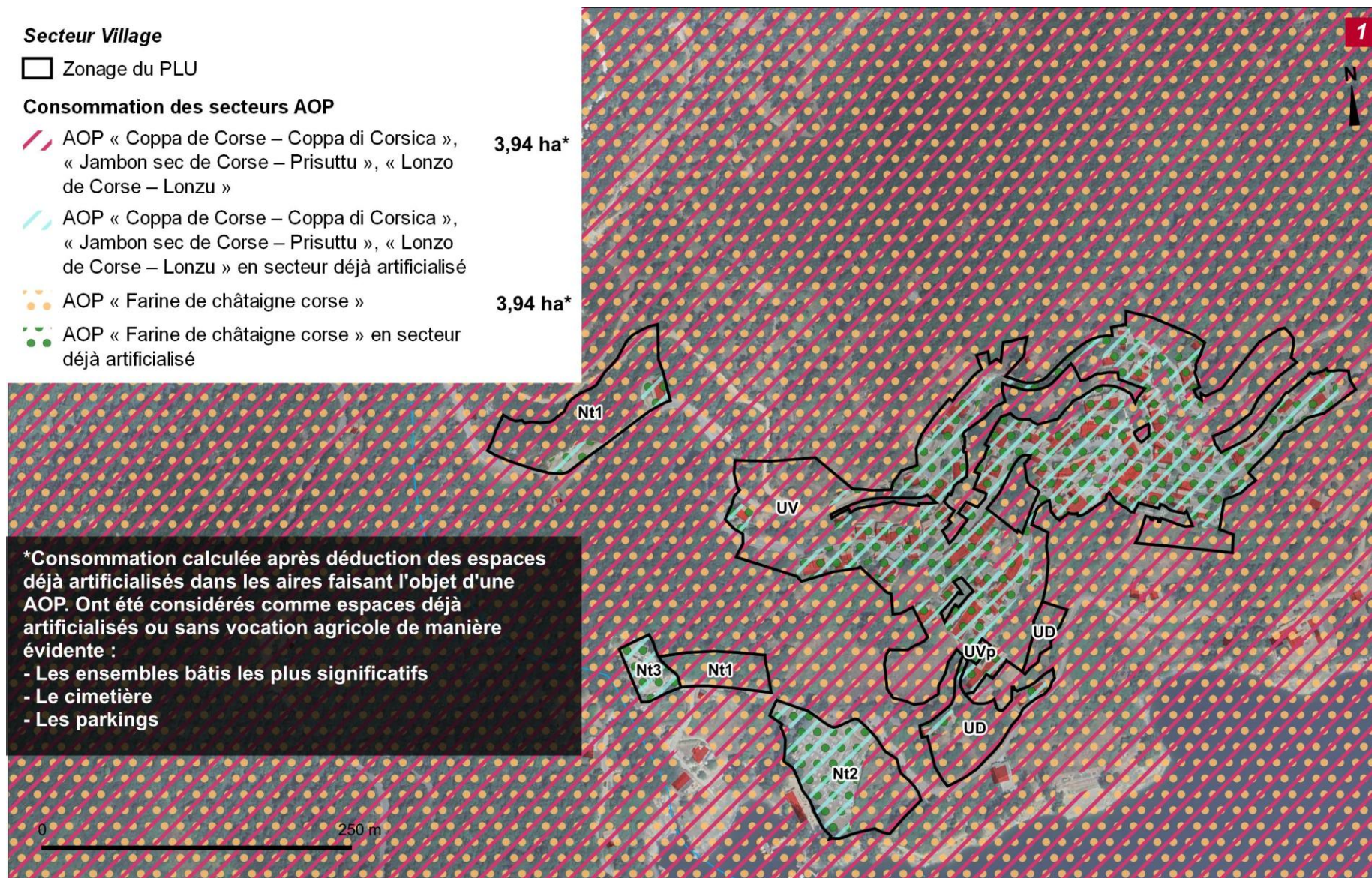
- AOP « Vin de Corse », « Ajaccio »
- AOP « Farine de châtaigne corse » 4,26 ha\*
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » 4,26 ha\*

\*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :

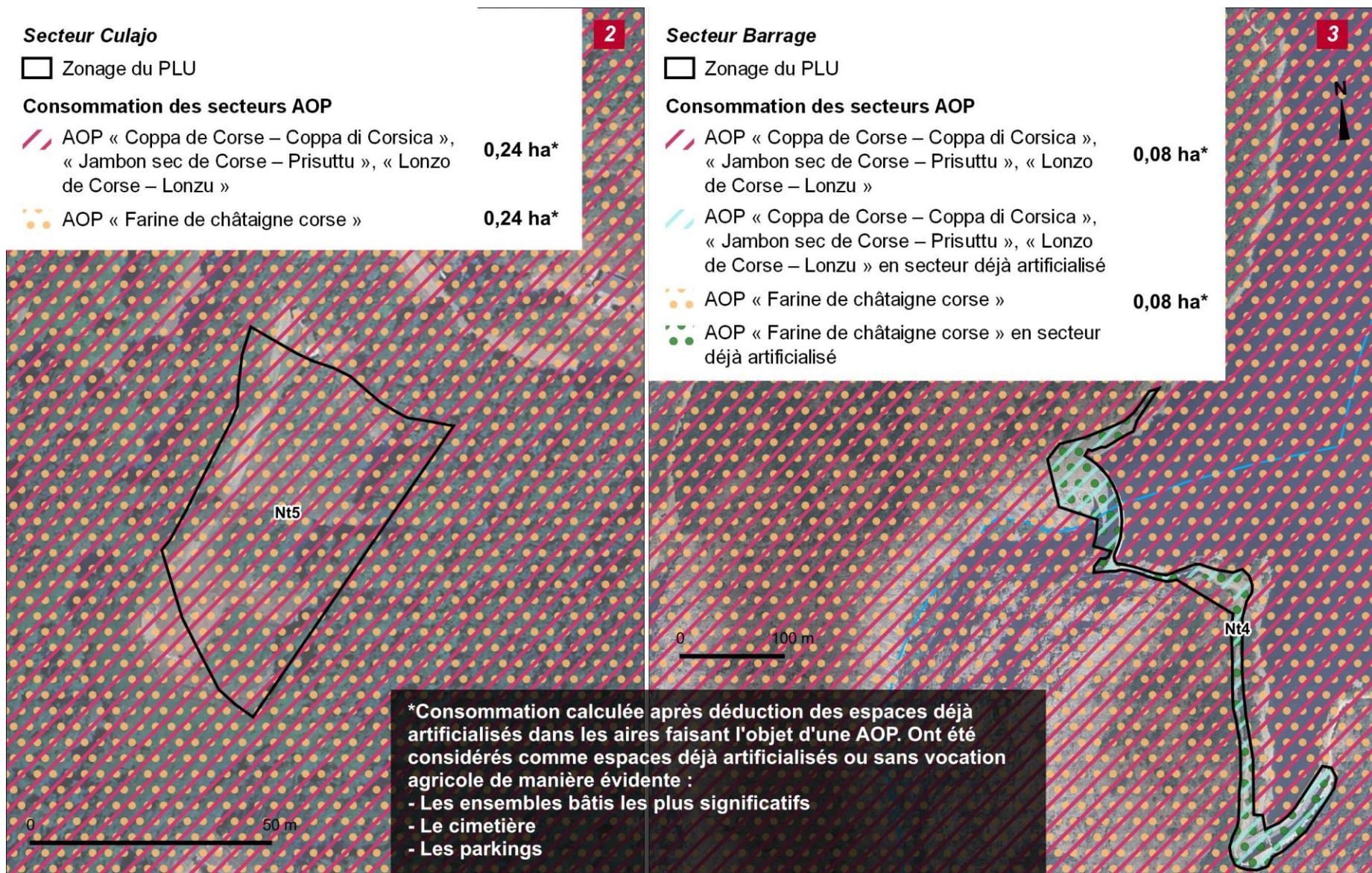
- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- Le cimetière
- Les parkings



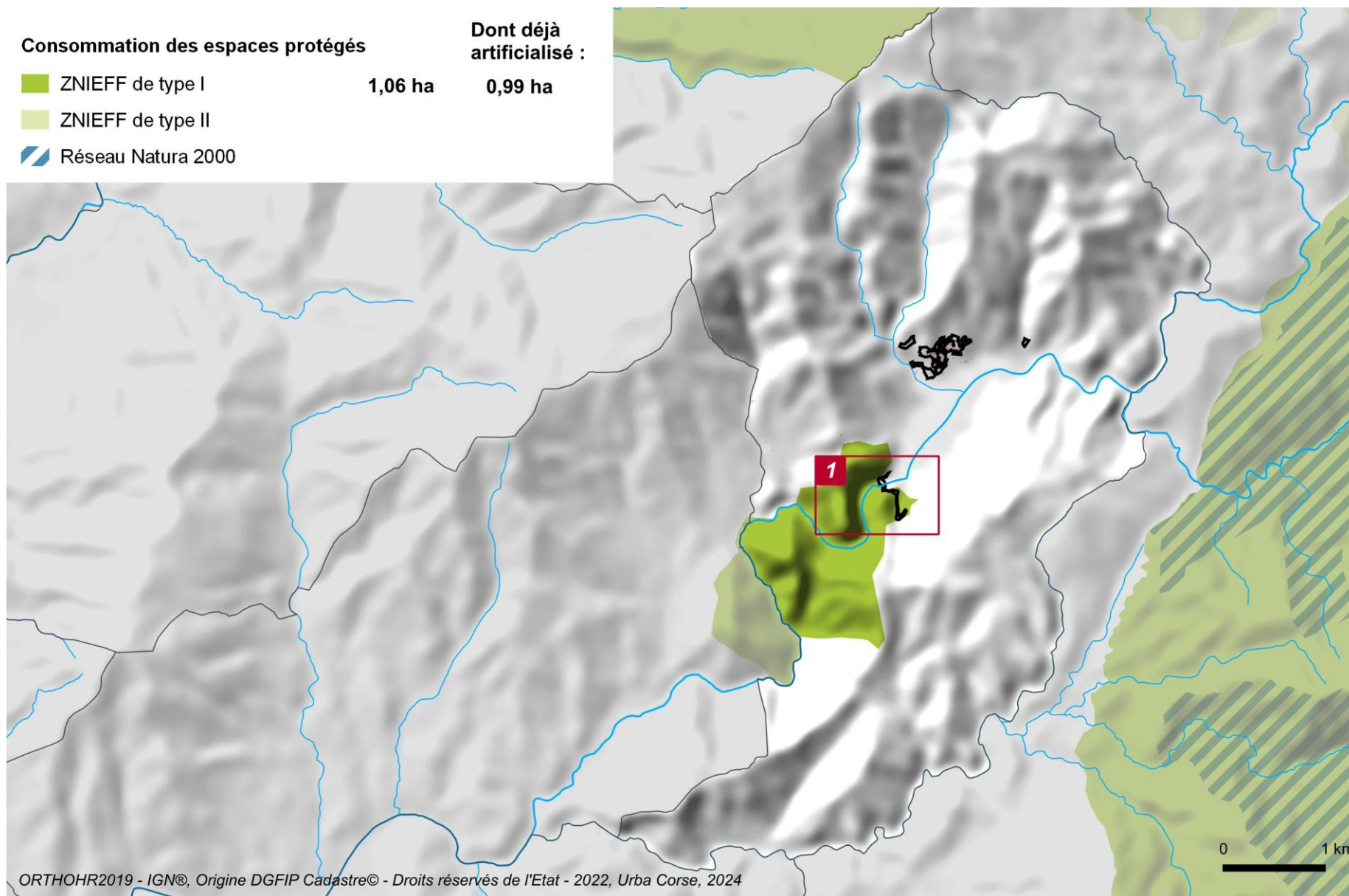
ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2024

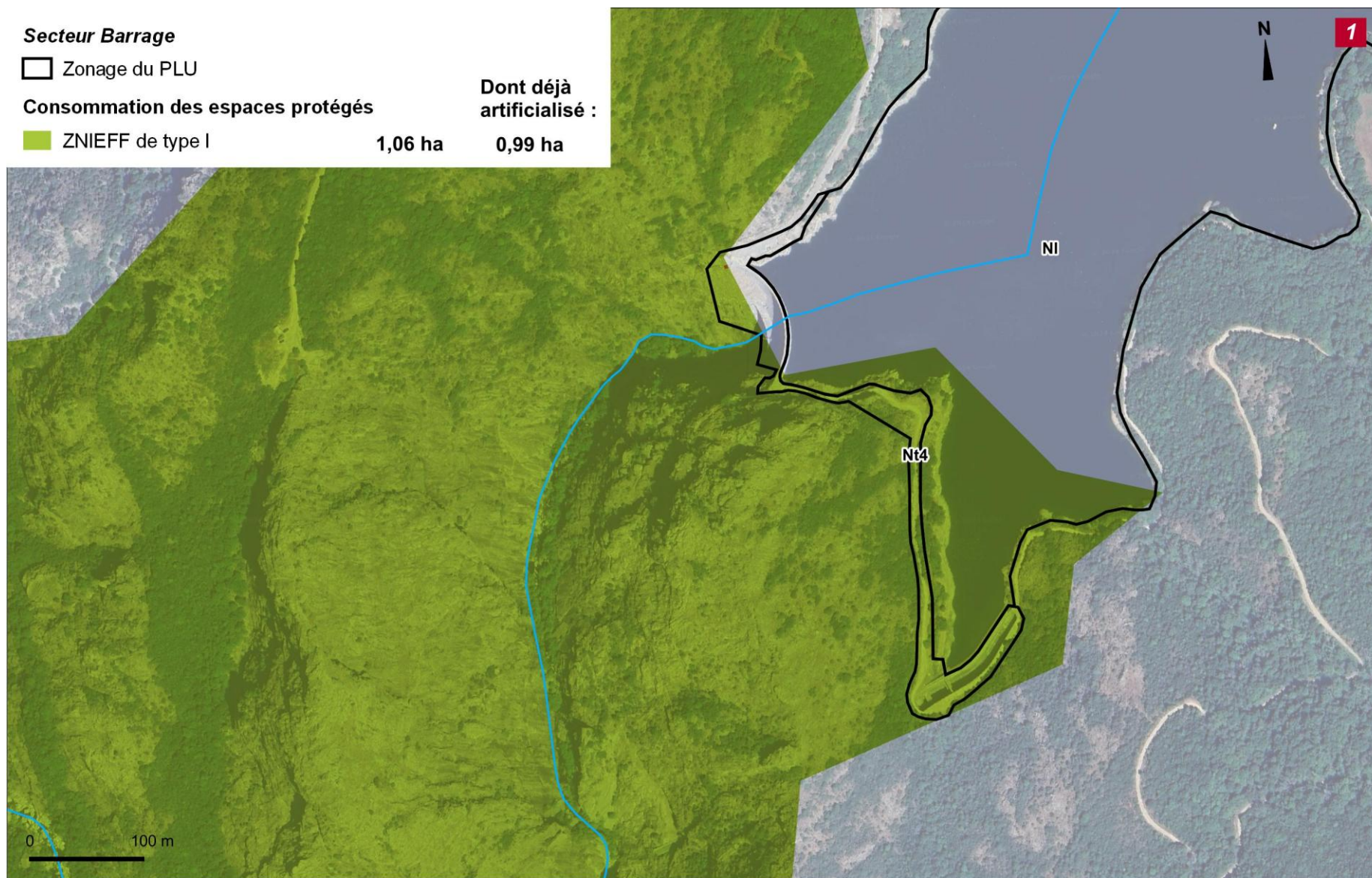


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

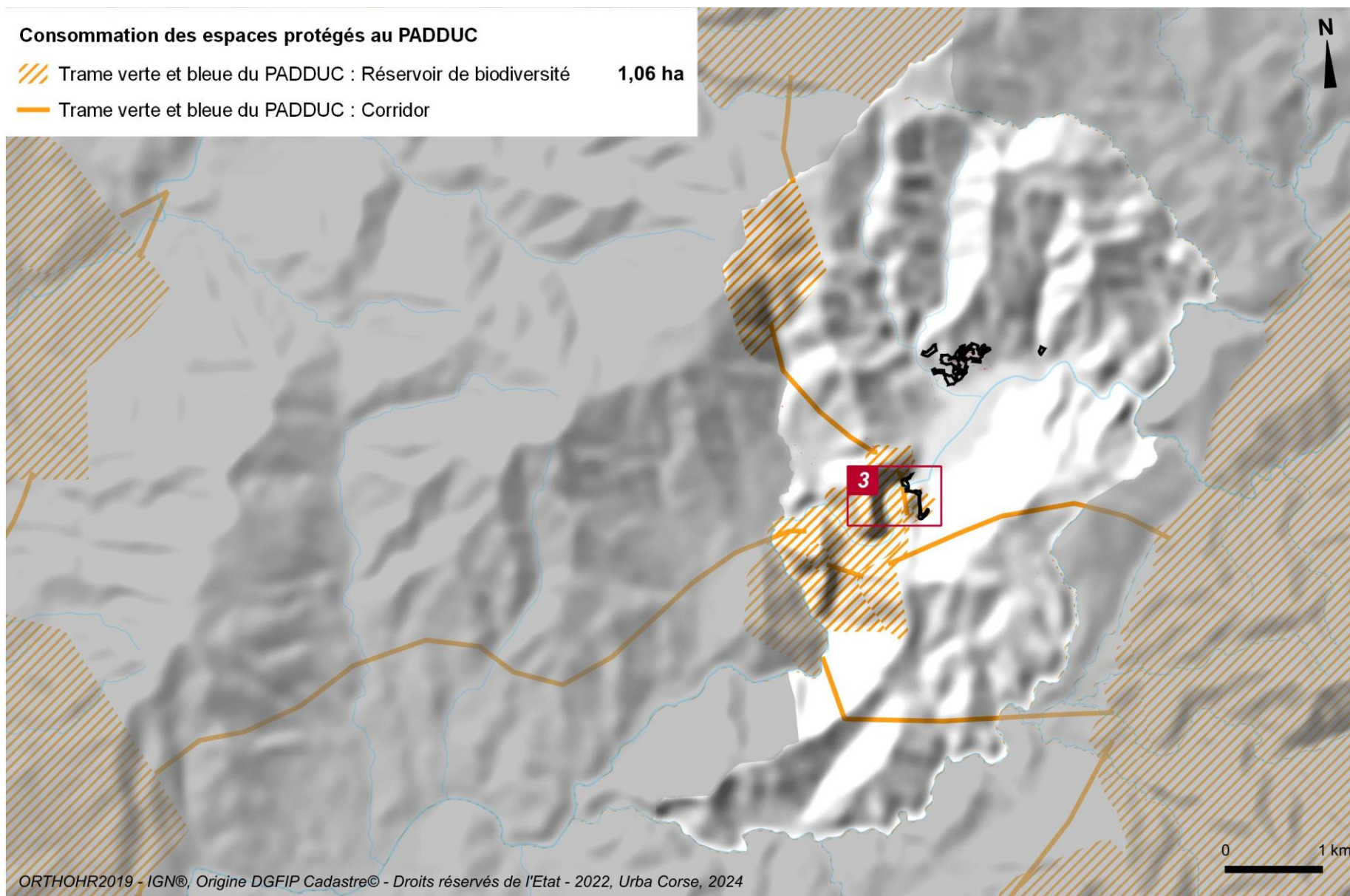


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024





Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



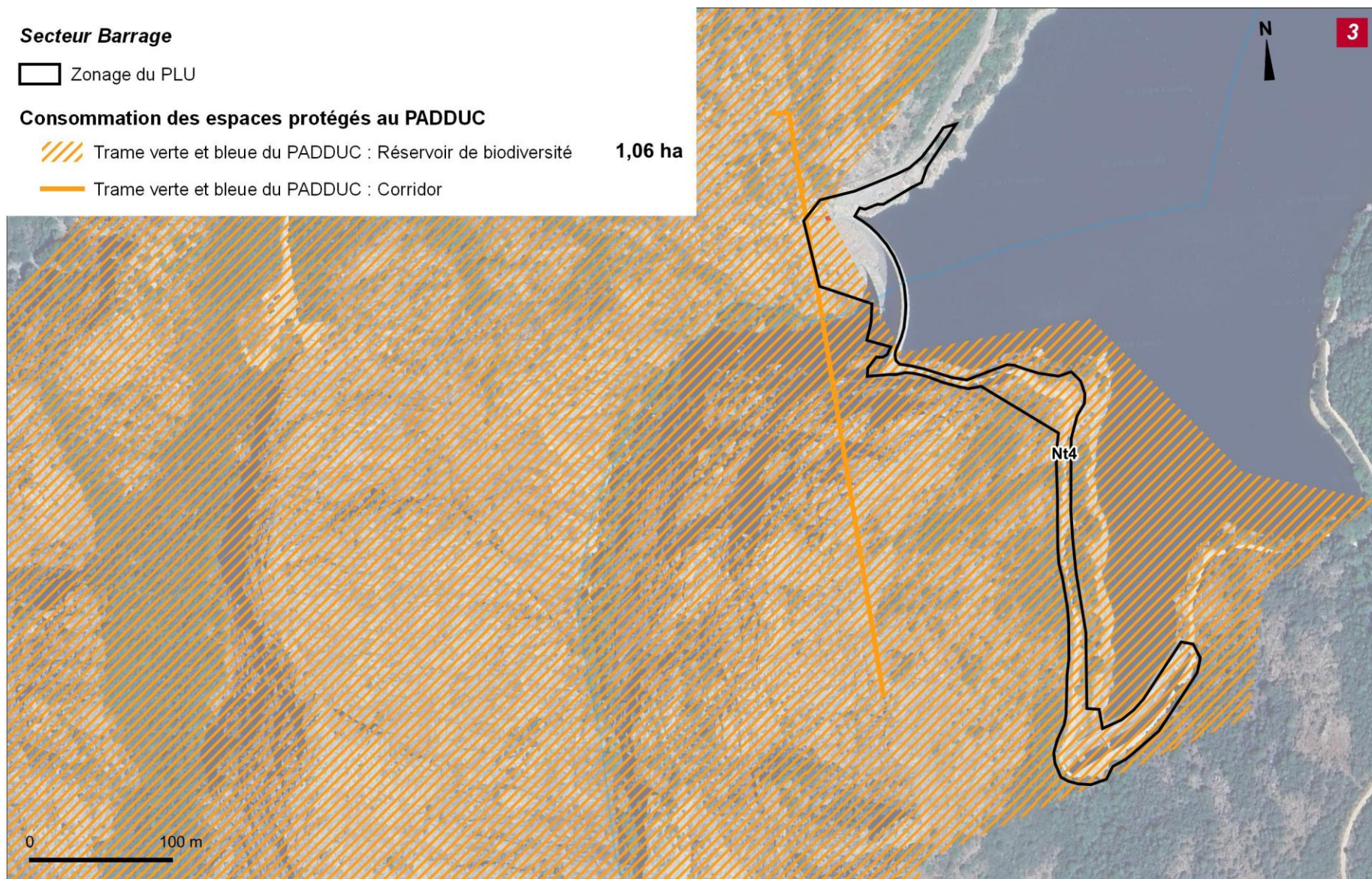
**Secteur Barrage**

□ Zonage du PLU

**Consommation des espaces protégés au PADDUC**

▨ Trame verte et bleue du PADDUC : Réservoir de biodiversité **1,06 ha**

— Trame verte et bleue du PADDUC : Corridor



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

## 4.1 Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					Dont irrigués											
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
<b>S°1 Tolla Village</b>	U	6,34	0,64	0,62	-	-	1,49	1,32	0,81	0,67	0	0	0,20	0,20	0	0
	Nt	1,83	0	0	-	-	0,70	0,65	0,53	0,46	0	0	0,01	0,01	0	0
<b>S 2 Culajo</b>	Nt	0,24	0	0	-	-	0,24	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 3 Barrage</b>	Nt	1,39	0	0			0,04	0	1,32	0,08	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	9,80 <sup>2</sup>	0,64	0,62	-	-	2,47	2,21	2,66	1,21	0	0	0,21	0,21	0	0

<sup>2</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux parkings.

**Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou déclarés exploités à la PAC sur les surfaces en restitution ou en extension**

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Extension (ha)	Restitution (ha)	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					dont irrigués											
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
<b>S°1 Tolla Village</b>	1,00 <sup>3</sup>	11,68	0,03	1,10	0	0	0,41	7,88	0,06	1,87	0	0	0,09	0,85	0	0
<b>S 2 Culajo</b>	0,24 <sup>4</sup>	0	0	0	0	0	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 3 Barrage</b>	1,39 <sup>5</sup>	0	0	0	0	0	0,04	0	1,32	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 4 Foce</b>	0	0,30	0	0	0	0	0	0	0	0,30	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	2,62	11,98	0,03	1,10	0	0	0,69 <sup>6</sup>	7,88	1,38	2,17	0	0	0,09	0,85	0	0
<b>Solde restitution - extension</b>	9,36 <sup>7</sup>		1,07		0		7,19		0,79		0		0,76		0	

<sup>3</sup> Dont 0,83 ha pour des zones Nt dites « techniques », correspondant essentiellement à une reconnaissance de l'existant (cimetière, stationnement)

<sup>4</sup> Dont 0,24 ha pour une zone Nt dites « technique »

<sup>5</sup> Dont 1,39 ha pour une zone Nt dites « technique », correspondant à une reconnaissance de l'existant (barrage)

<sup>6</sup> Dont 0,55 ha pour des zones Nt

<sup>7</sup> A cela s'ajoute 1,01 ha d'anciennes zones U/AU transformées en zones Nt mais non comptées dans la restitution

## 4.2 Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
<b>S°1 Tolla Village</b>	U	6,34	0	0	0,88	0,88	0,65	0,76	0	0,29	1,05	0,83
	Nt	1,83	0	0	0	0	0	0,81	0	0,50	1,31	0,63
<b>S 2 Culajo</b>	Nt	0,24	0	0	0	0	0	0,22	0	0,02	0,24	0,24
<b>S 3 Barrage</b>	Nt	1,39	0	0	0	0	0	0	0	0,07	0,07	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	9,80 <sup>8</sup>	0	0	0,88	0,88	0,65	1,79	0	0,88	2,67	1,70

Codes SODETEG

CP1-2 CP3-4 C,V,J,v  
CPB1-2 CPB3-4

P1-2 P3-4  
PB1-2 PB3-4

<sup>8</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux parkings.

**Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG sur les surfaces en restitution ou en extension**

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Zonage SODETEG													
	Extension (ha)	Restitution (ha)	TERRES CULTIVABLES						ESPACES PASTORAUX & VERGERS							
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	<i>dont à fort potentiel et cultivées en 1980</i>		<i>dont non bâti</i>		Extensions (ha)	Restitutions (ha)	<i>dont fort potentiel pastoral</i>		<i>dont vergers</i>		<i>dont non bâti</i>	
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
<b>S<sup>1</sup> Tolla Village</b>	1,00 <sup>9</sup>	11,68	0,03	0,82	0,03	0,82	0,03	0,82	0,89	8,27	0,84	4,90	0,05	3,37	0,36	8,27
<b>S<sup>2</sup> Culajo</b>	0,24 <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0,24	0	0,22	0	0,02	0	0,24	0
<b>S<sup>3</sup> Barrage</b>	1,39 <sup>11</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0,07	0	0	0	0,07	0	0	0
<b>S<sup>4</sup> Foce</b>	0	0,30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	2,62	11,98	0,03	0,82	0,03	0,82	0,03	0,82	1,20	8,27	1,06	4,90	0,14	3,37	0,60	8,27
<b>Solde restitution - extension</b>	9,36 <sup>12</sup>		0,79		0,79		0,79		7,07		3,84		3,23		7,67	

Codes SODETEG

CP et CPB de 1 à 4  
C,V,J,v

P et PB de 1 à 4  
Ch et Oi

<sup>9</sup> Dont 0,83 ha pour des zones Nt dites « techniques », correspondant essentiellement à une reconnaissance de l'existant (cimetière, stationnement)

<sup>10</sup> Dont 0,24 ha pour une zone Nt dites « technique »

<sup>11</sup> Dont 1,39 ha pour une zone Nt dites « technique », correspondant à une reconnaissance de l'existant (barrage)

<sup>12</sup> A cela s'ajoute 1,01 ha d'anciennes zones U/AU transformées en zones Nt mais non comptées dans la restitution

### 4.3 Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
<b>S°1 Tolla Village</b>	U	6,34	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	1,83	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>S 2 Culajo</b>	Nt	0,24	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>S 3 Barrage</b>	Nt	1,39	0	-	1,06	76,26%	0	-	1,06	76,26%	0	-	0	-	0	-
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	9,80 <sup>13</sup>	0	-	1,06	10,82%	0	-	1,06	10,82%	0	-	0	-	0	-

<sup>13</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux parkings.

Bilan des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut sur les surfaces en restitution ou en extension

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Extension (ha)	Restitution (ha)	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
<b>S°1 Tolla Village</b>	1,00 <sup>14</sup>	11,68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 2 Culajo</b>	0,24 <sup>15</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 3 Barrage</b>	1,39 <sup>16</sup>	0	0	0	1,06 <sup>17</sup>	0	0	0	1,06	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 4 Foce</b>	0	0,30	0	0	0	0,29	0	0	0	0,29	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	2,62	11,98	0	0	1,06	0,29	0	0	1,06	0,29	0	0	0	0	0	0
<b>Solde restitution - extension</b>	9,36 <sup>18</sup>		0		-0,77		0		-0,77		0		0		0	

<sup>14</sup> Dont 0,83 ha pour des zones Nt dites « techniques », correspondant essentiellement à une reconnaissance de l'existant (cimetière, stationnement)

<sup>15</sup> Dont 0,24 ha pour une zone Nt dites « technique »

<sup>16</sup> Dont 1,39 ha pour une zone Nt dites « technique », correspondant à une reconnaissance de l'existant (barrage)

<sup>17</sup> Dont 1,06 ha pour une zone Nt dites « technique », correspondant à une reconnaissance de l'existant (barrage)

<sup>18</sup> A cela s'ajoute 1,01 ha d'anciennes zones U/AU transformées en zones Nt mais non comptées dans la restitution

#### 4.4 Bilan de la consommation des secteurs AOP

Numéro du secteur examiné	PLU		Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »	
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
<b>S°1 Tolla Village</b>	U	6,34	6,34	2,85	6,34	2,85	6,34	2,85	6,34	2,85
	Nt	1,83	1,83	1,09	1,83	1,09	1,83	1,09	1,83	1,09
<b>S 2 Culajo</b>	Nt	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
<b>S 3 Barrage</b>	Nt	1,39	1,39	0,08	1,39	0,08	1,39	0,08	1,39	0,08
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	9,80 <sup>19</sup>	9,80	4,26	9,80	4,26	9,80	4,26	9,80	4,26
<b>Surface totale de L'AOP sur la commune</b>			2 545		2 545		2 545		2 545	

<sup>19</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux parkings.

## V- Eléments de conclusion

Tolla, commune de Corse-du-Sud, se situe dans l'arrondissement d'Ajaccio et le canton de Gravona-Prunelli. Le territoire, qui s'étend de 222 mètres d'altitude près du barrage d'Ocana à 1507 mètres à Castellu di Petra Mala, est dominé par le village de Tolla, perché à 600-630 mètres, surplombant le lac éponyme. Le territoire est principalement composé de vastes zones naturelles boisées, avec un relief contraignant.

Le territoire communal couvre une **superficie de 25,45 km<sup>2</sup>**. Il est concerné par plusieurs risques naturels :

- **Au risque mouvement de terrain et chute de blocs**
- **Au risque inondation**
- **Au risque feu de forêt**
- **Au risque rupture de barrage**

Le territoire est concerné par un seul zonage écologique. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 n°940030559 « Galerie du barrage et Gorges (falaises) du Prunelli ».

**Cet espace protégé reste éloigné des zones urbaines qui sont amenées, par la proposition de zonage du PLU, à accueillir des extensions ou densifications.**

**Seul le secteur du barrage disposant d'une zone Nt, nécessaire à la maintenance de l'aménagement, intercepte l'espace protégé.**

**La vocation des zones maintenue, l'évolution de l'espace bâti ne renforce pas les impacts directs ou indirects vis-à-vis de ce périmètre.**

D'une manière simplifiée, les besoins en logements sont calculés entre l'évolution démographique souhaitée et le nombre d'occupants par ménages, ici de 1,53 en 2021.

Bien que la commune possède de nombreux atouts, le contexte foncier peu dynamique, les effets des transmissions patrimoniales et le caractère très rural de la commune, située à 45 minutes de l'entrée de la ville, constituent des obstacles et des réticences à l'installation de nouveaux résidents. En tenant compte de la stagnation de la population entre 2015 et 2021 et des observations de la municipalité

concernant les candidats à l'installation, il apparaît qu'un **objectif à +30 habitants à l'horizon 2035** est une tendance réaliste et raisonnable.

**Cela suppose donc un besoin d'environ 15 à 20 logements à l'horizon 2035.**

Soumis aux dispositions de la loi montagne, 1 seul lieu de vie est retenu comme point de départ du projet : il s'agit du village de Tolla.

Le projet ainsi retenu offre un **gisement foncier qui peut permettre la construction de 18 logements principaux à échéance 2035.**

Le périmètre retenu affecte des parcelles ayant des caractéristiques des terres cultivables et pastorales. Les surfaces impactées couvrent **une surface totale de 3,55 ha** toutes catégories confondues mais **dont 1,20 ha sont déjà bâties.**

Toutes les AOC et AOP couvrent la totalité du territoire communal. **La consommation des appellations AOP représente 0,17% de la surface de leur périmètre à l'échelle communale en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation**

**agricole de manière évidente** (ensembles bâtis significatifs, cimetière, barrage, stationnement).

**Avec le PLU, les ESA conservés couvrent une surface totale de 46 ha (quota PADDUC : 35 ha) et les ERPAT 598 ha.**

### SYNTHESE EN CHIFFRES

- Surface communale : 25,45 km<sup>2</sup>
- 2 exploitations en 2022 (données commune),
- SAU 2010 : 202 ha
- ESA PADDUC : 35 ha - ESA préservés: 45 ha
- RPG 2022- 789 ha
- AOC charcuterie, farine de châtaigne, miel et brocciu de Corse / IGP viticoles « île de Beauté » et Méditerranée », IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia
- Population permanente : 121 habitants en 2021 / +0 % par an entre 2015-2021
- Population 2035 : +30 habitants
- Parc immobilier : 220 logements en 2021 dont 36% de résidences principales
- Besoin en logements permanents : +15 à 20 à l'horizon 2035
- Potentiel logements : 46 logements dont **18 logements** en résidence principale environ

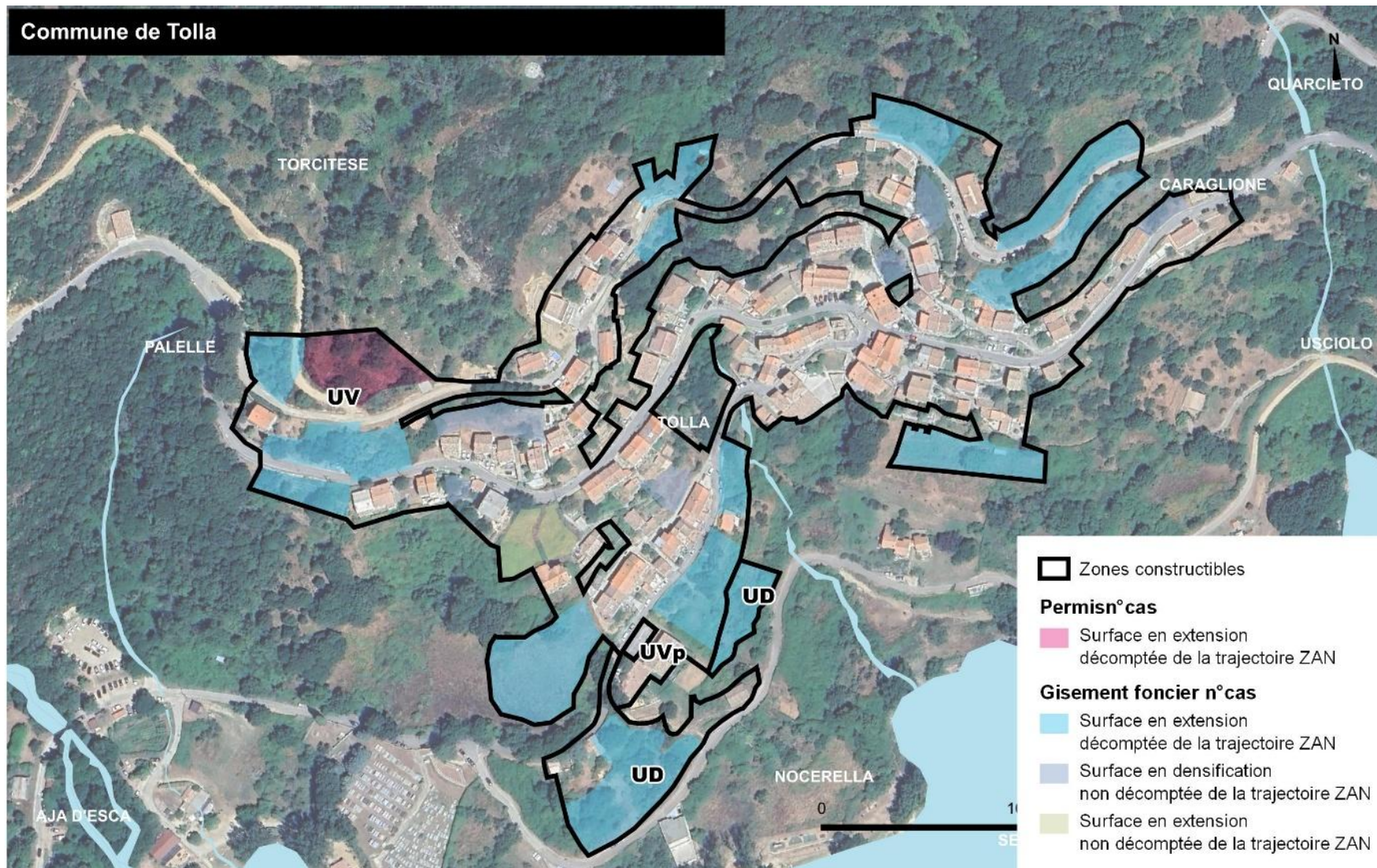
## VI- Annexe

### 6.1 Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)	Sources	Commentaires éventuels												
Population	Population 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>121 habitants en 2022</li> <li>+0,0% par an entre 2015 et 2021</li> </ul>	Projection 2035 : +30 habitants	INSEE													
Forme urbaine		<b>Village :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tolla</li> </ul>		logt INSEE/zone bâtie (IGN) Diagnostic	Tendances observées : prédominance des maisons individuelles												
Foncier à densifier	<b>Emprise périmètre PLU</b>  <b>Surfaces résiduelles / extension</b>	9,80 ha (incluant les zones dites "techniques" et l'existant)  0,2 ha de Surf. Résiduelle 1,7 ha de Surf. Extension Gisement foncier : 1,9 ha – 46 parcelles		PLU	Objectifs : Permettre l'installation de futurs habitants pour conforter les commerces et services												
Construction et logements	Logements	Logements en 2021 : 220 Résidences principales : 79 – 36% Maisons / appartement : 199/18  <table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>2021</b></td> <td><b>2015</b></td> </tr> <tr> <td>RP</td> <td>35,9%</td> <td>34,2%</td> </tr> <tr> <td>RS</td> <td>64,1%</td> <td>65,8%</td> </tr> <tr> <td>LV</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> </tr> </table>		<b>2021</b>	<b>2015</b>	RP	35,9%	34,2%	RS	64,1%	65,8%	LV	0,0%	0,0%	Estimation de la projection de logements principaux : 46 logements dont 18 logements en résidence principale	INSEE SITADEL commune	
	<b>2021</b>	<b>2015</b>															
RP	35,9%	34,2%															
RS	64,1%	65,8%															
LV	0,0%	0,0%															
Agriculture	SAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>SAU en 2010 : 202 ha</li> </ul>		RGA 2010													
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface des îlots déclarés sur le territoire communal (2022) : 789 ha</li> </ul>		RPG 2022													
	Zonages agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces stratégiques agricoles réels hors</li> </ul>		SODETEG PADDUC		35 ha ESA-quota du PADDUC											

	<b>et sylvicoles PADDUC</b>	<p>ZC: <b>46</b> ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ESA définitifs après projet ZC : <b>45,40 ha</b></li> </ul>			
	<b>Exploitants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 exploitants en 2022 (commune)</li> </ul>		Commune	
	<b>Orientations des exploitations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation technico-économique de l'exploitation en 2010 : Fruits et autres cultures permanentes</li> </ul>		RGA 2010	
	<b>AOC et AOP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »</li> <li>• AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »</li> <li>• AOP « Brocciu Corse / Brocciu »</li> <li>• AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica »</li> <li>• AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu »</li> <li>• AOP « Lonzo de Corse – Lonzu »</li> <li>• IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia</li> </ul>		INAO	
	<b>Équipements structurants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mairie, église, cimetière, lieux publics</li> </ul>		Commune	

## 6.2 Le gisement foncier du projet de PLU



Googlesat2023 - Google®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2024

### Gisement foncier du PLU

Type de gisement	Nb parcelles	Surface	Capacité théorique de logement
Surface en densification	9 parcelles	0,2 ha	9 logements
Surface en extension	37 parcelles	1,7 ha	37 logements
<b>Total</b>		<b>1,9 ha</b>	<b>46 logements</b>

#### Gisement foncier global selon les secteurs

Zone	Surface	Capacité de logement théorique
UV	1,6 ha	39 logements
UD	0,3 ha	7 logements

#### Gisement foncier décompté dans la trajectoire ZAN selon les secteurs

Zone	Surface
UV	1,4 ha
UD	0,3 ha

#### Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle non bâtie	1,7 ha	41 parcelles
parcelle bâtie	0,2 ha	5 parcelles

#### Permis de construire créant des bâtiments 2021-2024 et trajectoire ZAN

Trajectoire ZAN	Surfaces
Décompté	0,16 ha

### Trajectoire théorique ZAN :

Bilan de la consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 : + 0,2 ha

#### Projection (seuil de consommation maximal admis) :

Au 31.12.2030 : +1 ha (Consommation cumulée de la période (10 ans) avec un seuil de réduction de 50%)

Au 31.12.2035 : +1,25 ha (Consommation cumulée de la période (15 ans) au prorata)

source :Mondiagnostic artificialisation

#### Trajectoire ZAN actualisée :

##### Déjà consommé :

Surfaces des permis délivrés commencés en extension et parcelles en densification si > 2500 m<sup>2</sup> (2021-arrêt du PLU) **0,16 ha**

### Trajectoire ajustée ZAN :

Gisement foncier Zan  
1,7 ha

Permis autorisés et commencés 2021-2024  
0,16 ha

**Bilan consommation d'ENAF 2021-2035  
(extension et densification >2500 m<sup>2</sup>)  
1,86 Ha**

NB : Le gisement foncier ZAN correspond au gisement foncier identifié dans le PLU, après déduction des emprises en densification.

## 6.3 Trajectoire ZAN

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme. Cette loi stipule « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date »

### Période de référence

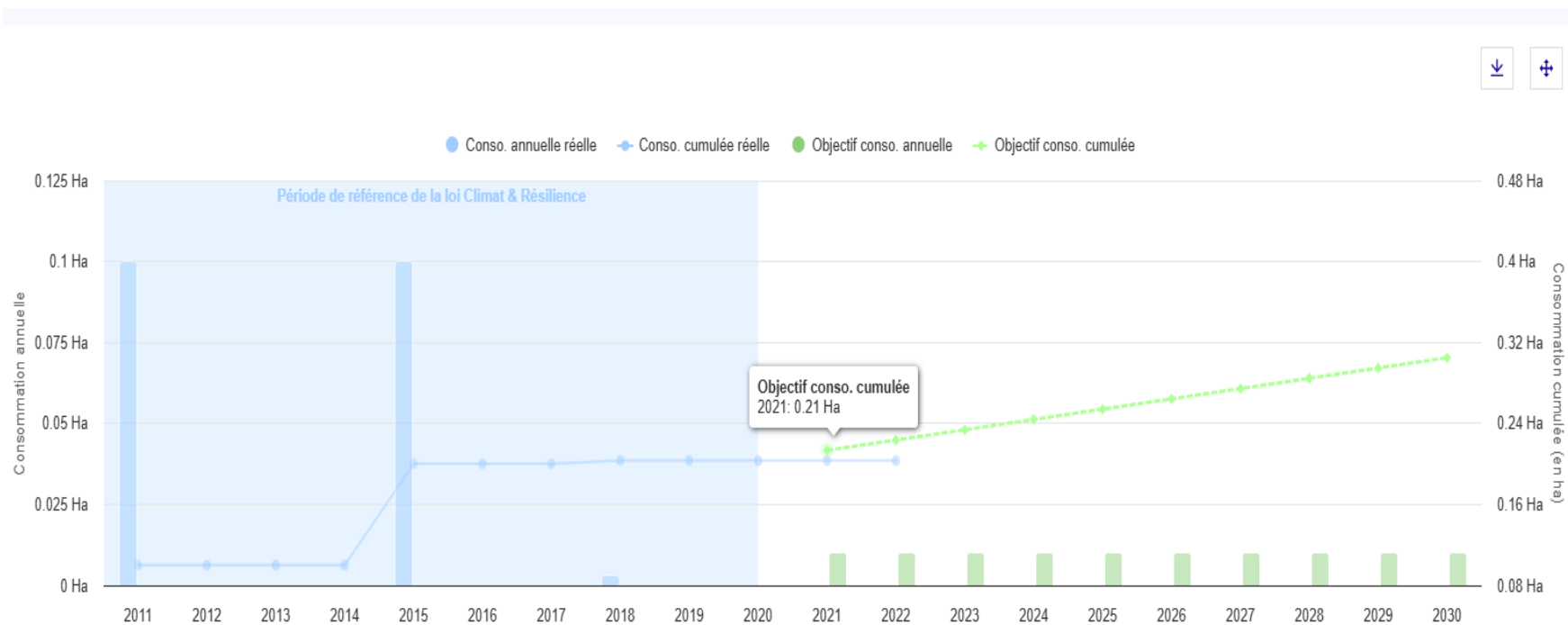
**+0,2 ha** +0,0 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

Le projet communal, en se basant sur une consommation foncière maximale de 0,2 hectare sur la période 2011-2021 selon les données du portail national (CEREMA), vise à optimiser l'utilisation des terres tout en respectant les objectifs environnementaux.

Entre 2021 et 2023, période marquée par l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les autorisations de construction ont concerné une surface de 0,16 hectare. Le PLU de Tolla, en tenant compte de ses enjeux spécifiques, se projette jusqu'en 2035. En appliquant un prorata, la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) s'établit à un maximum de 1,5 hectare.

Le PLU approuvé prévoit une consommation de 1,7 hectare. En ajoutant les autorisations délivrées entre 2021 et 2023, la consommation totale atteint 1,86 hectare. Bien que cette trajectoire soit légèrement supérieure aux dispositions de la loi Climat et Résilience, elle représente une consommation maximale qui, compte tenu des tendances actuelles, a peu de chances d'être atteinte.



Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/> 02/2025