

P.L.U

TOLLA



➤ RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIONS ET IMPACTS

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE	
	12/10/2019	22/08/2022	12/06/2025		



Avenue Maréchal Juin Résidence Parc Azur Le Pélican A 20000 AJACCIO

Glossaire

ABF : Architecte des bâtiments de France
AEP : Adduction d'Eau potable
AOC : Appellation d'origine contrôlée
AOP : Appellation d'origine protégée
AUE : Agence d'Urbanisme et de l'Energie de la Corse
BET : bureau d'Etudes Techniques
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.
CC/ComCom : Communauté de Communes
CdL : Conservatoire du Littoral
CM : Conseil Municipal
CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CNPf /CRPF : Centre National/Régional de la Propriété forestière
CRCM : Centre Régional de la Conchyliculture de Méditerranée
CTPENAF : Commission territoriale pour la protection des espaces naturels agricoles et forestiers
DCM : Délibération du Conseil Municipal
DDT : Direction Départementale du territoire
DRAC : Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture
DREAL : Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement
DU : Document d'Urbanisme
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPR : Espace proche du rivage
ERC : Espace remarquable et Caractéristiques
ESA : Espace Stratégique Agricole (PADDUC)
ERPAT : Espace Pastoral (PADDUC)
ESNAT : Espace Naturel (PADDUC)
EU : Eaux Usées
IGN : Institut Géographique National
IGP : Indication Géographique Protégée
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
INPN : Institut National de Protection de la Nature
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ODARC : Office du Développement Agricole et Rural de la Corse
OEC : Office de l'Environnement de la Corse
PCEC : Plan Climat Energie de Corse
MES : Matière en suspension
PADD : Projet d'Aménagement et de développement durable
PADDUC : Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse
PC : Permis de construire
P.L.U : Plan Local d'Urbanisme
PPA : Personnes Publiques Associées
PNRC : Parc Naturel Régional de Corse
RT : Route Territoriale
SER : Secteur à Enjeux Régionaux (PADDUC)
SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer
STEP : Station d'épuration
TA Tribunal Administratif
TVB : Trame Verte et Bleue
UDAP : Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAN : Zéro Artificialisation Nette
ZAL : Zone d'Appui à la Lutte
Z.N.I.E.F.F : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZICO : Zone Intercommunautaire Oiseaux

RESUME NON TECHNIQUE

PROCEDURE

Le conseil municipal s'est réuni le 12/10/2019 pour décider de la nécessité de procéder à une révision générale de son PLU approuvé le 14/08/2009. Cette délibération fixe les objectifs et les modalités de la concertation.

Le conseil municipal s'est réuni le 12/06/2025 et a procédé à l'arrêt du PLU après avoir approuvé le bilan de la concertation publique.

La commune a saisi la CTPENAF et organisera l'enquête publique après les 3 mois de consultation des PPA. Les avis seront joints au dossier d'enquête publique.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET ZONAGE

- **Évolution du PLU**

Le PLU de 2025 a considérablement réduit l'urbanisation proposée en 2009. Le village de Tolla reste la seule zone urbaine, mais l'extension urbaine a été largement diminuée. Seuls 1 700 m² ont été ajoutés au nord et au sud-est, contre 11 hectares de zone urbaine retirés sur l'ensemble du secteur. Les zones à urbaniser (AU) ont été supprimées, marquant un tournant vers une urbanisation plus contenue et réfléchie.

- **Zones et Secteurs**

Le territoire communal est couvert par des zones de type :

- **U** : urbaine (6 ha, 0,23 % du territoire)
- **N** : naturelle (1 628 ha, 63,9 % du territoire)
- **A** : agricole (902 ha, 35,5 % du territoire)

Le PLU n'est pas concerné par des zones de type AU (à urbaniser). Chaque zone est concernée par un règlement qui encadre l'utilisation et l'occupation des sols.

- **Zones Urbaines**

Le projet urbain est concentré au niveau du village, qui dispose de tous les équipements nécessaires. La trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) a conduit la commune à revoir à la baisse les surfaces d'extension urbaine existantes dans le PLU approuvé. Les zones urbaines attenantes sont complémentaires et couvrent ainsi 6 hectares.

- **Zones Naturelles**

La zone naturelle, dite zone N, d'une surface de 1 628 hectares, est la plus importante. Elle inclut des risques naturels tels que les inondations et les éboulis. Les zones naturelles proches du lac et du village contiennent également des périmètres ciblés ayant une vocation spécifique, tels que les abords du plan d'eau (Nt1), le cimetière existant et son extension programmée (Nt2), les aires de stationnement (Nt3), le barrage EDF (Nt4), et la parcelle abritant la STEP (Nt5).

- **Zones Agricoles**

La zone agricole, d'une surface de 902 hectares, est dédiée principalement à l'agriculture. Les activités pastorales sont dominantes, et une Association Foncière Pastorale (AFP) a été mise en place. Les zones agricoles sont essentiellement des zones de pacages pour des exploitations caprines et porcines, ainsi que des châtaigneraies.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- **OAP Thématique : Le Lac et ses Abords**

Cette OAP vise à renforcer l'attractivité du site du lac de Tolla tout en préservant son intégrité écologique et patrimoniale. Les aménagements proposés sont conçus pour être durables et accessibles, en utilisant des matériaux locaux et en valorisant les éléments historiques et naturels du site.

- **OAP TVB (Trame Verte et Bleue)**

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une démarche visant à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques. L'OAP TVB de Tolla met en avant la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles, en distinguant la trame verte (espaces terrestres) et la trame bleue (milieux aquatiques et humides).

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

- **PLU et PADDUC**

Le PLU de Tolla est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Il répond aux enjeux du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et du Plan Climat Energie de Corse (PCEC) en favorisant la rénovation énergétique, la trame végétale en ville et la diversification des productions agricoles.

- **PLU et Autres Schémas**

- **SCoT** : L'intercommunalité est dépourvue de SCoT et préfère lancer une procédure de PLUi.
- **SRCAE et PCEC** : Le PLU répond aux enjeux du SRCAE et du PCEC en favorisant la rénovation énergétique, la trame végétale en ville, et la diversification des productions agricoles.
- **SDAGE** : Le PLU propose des réglementations pour la gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux naturels aquatiques.
- **PGRI** : La commune de Tolla met en œuvre plusieurs actions pour atténuer les risques d'inondation, telles que l'application d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales et la réduction de l'imperméabilisation des sols.

SERVITUDES ET ANNEXES SANITAIRES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols constituent des limitations administratives au droit de propriété et sont annexées au PLU en application de l'article L.151-

43. Ces servitudes s'appliquent strictement dans leur emprise et concernent des parcelles ou des portions de parcelles, ce qui peut influencer les projets lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET ZONAGE

- **Évolution du PLU**

Le PLU de 2025 a considérablement réduit l'urbanisation proposée en 2009. Le village de Tolla reste la seule zone urbaine, mais l'extension urbaine a été largement diminuée. Seuls 1 700 m² ont été ajoutés au nord et au sud-est, contre 11 hectares de zone urbaine retirés sur l'ensemble du secteur. Les zones à urbaniser (AU) ont été supprimées, marquant un tournant vers une urbanisation plus contenue et réfléchie.

- **Zones et Secteurs**

Le territoire communal est couvert par des zones de type :

- **U** : urbaine (6 ha, 0,23 % du territoire)
- **N** : naturelle (1 628 ha, 63,9 % du territoire)
- **A** : agricole (902 ha, 35,5 % du territoire)

Le PLU n'est pas concerné par des zones de type AU (à urbaniser). Chaque zone est concernée par un règlement qui encadre l'utilisation et l'occupation des sols.

- **Zones Urbaines**

Le projet urbain est concentré au niveau du village, qui dispose de tous les équipements nécessaires. La trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) a conduit la commune à revoir à la baisse les surfaces d'extension urbaine existantes dans le PLU approuvé. Les zones urbaines attenantes sont complémentaires et couvrent ainsi 6 hectares.

- **Zones Naturelles**

La zone naturelle, dite zone N, d'une surface de 1 628 hectares, est la plus importante. Elle inclut des risques naturels tels que les inondations et les éboulis. Les zones naturelles proches du lac et du village contiennent également des périmètres ciblés ayant une vocation spécifique, tels que les abords du plan d'eau (Nt1), le cimetière existant et son extension programmée (Nt2), les aires de stationnement (Nt3), le barrage EDF (Nt4), et la parcelle abritant la STEP (Nt5).

- **Zones Agricoles**

La zone agricole, d'une surface de 902 hectares, est dédiée principalement à l'agriculture. Les activités pastorales sont dominantes, et une Association Foncière Pastorale (AFP) a été mise en place. Les zones agricoles sont essentiellement des zones de pacages pour des exploitations caprines et porcines, ainsi que des châtaigneraies.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- **OAP Thématique : Le Lac et ses Abords**

Cette OAP vise à renforcer l'attractivité du site du lac de Tolla tout en préservant son intégrité écologique et patrimoniale. Les aménagements proposés sont conçus pour être durables et accessibles, en utilisant des matériaux locaux et en valorisant les éléments historiques et naturels du site.

- **OAP TVB (Trame Verte et Bleue)**

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une démarche visant à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques. L'OAP TVB de Tolla met en avant la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles, en distinguant la trame verte (espaces terrestres) et la trame bleue (milieux aquatiques et humides).

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

- **PLU et PADDUC**

Le PLU de Tolla est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Il répond aux enjeux du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et du Plan Climat Energie de Corse (PCEC) en favorisant la rénovation énergétique, la trame végétale en ville, et la diversification des productions agricoles.

- **PLU et Autres Schémas**

- **SCoT** : L'intercommunalité est dépourvue de SCoT et préfère lancer une procédure de PLUi.
- **SRCAE et PCEC** : Le PLU répond aux enjeux du SRCAE et du PCEC en favorisant la rénovation énergétique, la trame végétale en ville, et la diversification des productions agricoles.
- **SDAGE** : Le PLU propose des réglementations pour la gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux naturels aquatiques.
- **PGRI** : La commune de Tolla met en œuvre plusieurs actions pour atténuer les risques d'inondation, telles que l'application d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales et la réduction de l'imperméabilisation des sols.

SERVITUDES ET ANNEXES SANITAIRES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols constituent des limitations administratives au droit de propriété et sont annexées au PLU en application de l'article L.151-43. Ces servitudes s'appliquent strictement dans leur emprise et concernent des parcelles ou des portions de parcelles, ce qui peut influencer les projets lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

LE PROJET URBAIN ET LA MIXITE SOCIALE

Le projet urbain de Tolla vise à créer un environnement bâti harmonieux et durable, en préservant le patrimoine et les paysages naturels de la commune. Les dispositions réglementaires et les recommandations communes à toutes les zones du PLU de Tolla visent à créer un environnement bâti harmonieux et durable, en préservant le patrimoine et les paysages naturels de la commune. Le village de Tolla, avec une population d'environ 120 habitants, se concentre sur des politiques visant à maintenir et renforcer son attractivité en tant que village de montagne, tout en préservant son esprit et son mode de vie traditionnel. Cela implique de promouvoir un urbanisme respectueux du cadre de vie et de valoriser le patrimoine bâti et naturel.

LE PROJET DE PLU ET LA CONSOMMATION FONCIERE EN LIEN AVEC LES BESOINS ET OBJECTIFS

Le PLU de Tolla a pour objectif de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière. Les extensions urbaines ont été limitées à 1 700 m² au nord et au sud-est, 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. Le PLU de 2025 réduit drastiquement l'urbanisation proposée en 2009, en supprimant les zones à urbaniser (AU) et en marquant un tournant vers une urbanisation plus contenue et réfléchie.

LE PROJET URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique de Tolla est centré sur la valorisation des ressources locales et la promotion d'un tourisme durable. Le lac de Tolla, d'une surface de 110 hectares, est un élément central du développement territorial. Des aménagements sont prévus pour valoriser ses potentialités tout en préservant son environnement naturel, incluant l'aménagement des berges, la gestion des activités économiques et la promotion d'un tourisme durable. Le PLU vise à soutenir les activités touristiques, artisanales et agricoles pour développer l'économie locale, en valorisant les ressources locales et en promouvant un tourisme durable.

L'IMPACT SUR LA MOBILITE ET LE STATIONNEMENT

Le PLU de Tolla vise à améliorer la mobilité et le stationnement dans la commune. Des aires de stationnement sont prévues en périphérie du village pour capter les visiteurs, notamment ceux venant profiter des aménités du lac. Ces aires de stationnement, situées hors du village et devant faire l'objet d'un traitement paysager végétal, conservent un caractère naturel dominant et couvrent une superficie totale de 1 000 m².

LE PROJET ET LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

Le projet urbain de Tolla prend en compte le paysage et vise à préserver l'identité paysagère et architecturale de la commune. Les constructions doivent respecter les caractéristiques architecturales locales, en utilisant des matériaux traditionnels comme la pierre locale, le bois et les tuiles rouges. Les éléments architecturaux d'intérêt, tels que les niches ou les inscriptions, doivent être conservés et restaurés selon les techniques locales. Le village, avec

ses 6 hectares de zones urbaines, est structuré autour de voies principales et de ruelles, permettant une évolution harmonieuse en suivant les courbes naturelles du versant.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Tolla est exposée à divers risques naturels, notamment les incendies, les inondations et les mouvements de terrain. Le règlement impose des mesures strictes pour la gestion de ces risques, telles que l'obligation légale de débroussaillage autour des constructions, l'utilisation de matériaux résistants au feu, et l'interdiction des nouvelles implantations et extensions dans les zones à risque élevé d'inondation ou de chutes de blocs. La commune est concernée par plusieurs risques naturels qui intersectent plusieurs zones, avec des servitudes et des annexes sanitaires couvrant des aspects tels que les risques d'inondation et les mouvements de terrain.

L'IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES

Le PLU de Tolla vise à protéger les terres agricoles et à soutenir les activités agricoles locales. Les zones agricoles, couvrant 902 hectares, sont essentiellement des zones de pacages pour des exploitations caprines et porcines, ainsi que des châtaigneraies. Les activités pastorales sont dominantes, et une Association Foncière Pastorale (AFP) a été mise en place. Les zones agricoles sont soumises à des règles spécifiques qui visent à contrôler le développement des constructions et à préserver le caractère agricole des terrains. Les zones agricoles sont situées en piémonts de part et d'autre du plan d'eau et en alpages dans le secteur de Castello di a Pietra Mala vers 1 450 mètres d'altitude, et dans la continuité des communes de Peri et de Bastelica.

LE PROJET COMMUNAL ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le projet communal de Tolla vise à préserver l'environnement naturel et à promouvoir un développement durable. Le PLU de Tolla répond aux enjeux du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) en se concentrant sur une approche durable et respectueuse de l'environnement. En recentrant les surfaces d'extension urbaine et en abandonnant les projets d'aménagement trop consommateurs d'espace, la commune s'aligne sur la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Le PLU de Tolla est compatible avec le PADDUC et répond aux enjeux du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et du Plan Climat Energie de Corse (PCEC) en favorisant la rénovation énergétique, la trame végétale en ville et la diversification des productions agricoles.

L'IMPACT SUR LA PRODUCTION DE DECHETS ET LEUR GESTION

Le PLU de Tolla vise à améliorer la gestion des déchets et à promouvoir des pratiques de construction respectueuses de l'environnement. Les nouvelles constructions doivent intégrer les panneaux solaires dès leur conception, en les considérant comme des éléments d'architecture à part entière. Les dispositifs techniques, tels que les moteurs de climatiseurs, doivent être dissimulés et ne pas être visibles depuis les voies publiques. La commune vise à réduire la production de déchets et à améliorer leur gestion, en promouvant des pratiques de construction respectueuses de l'environnement.

L'IMPACT SUR LES AUTRES POLLUTIONS

Le PLU de Tolla vise à réduire les autres pollutions, telles que la pollution lumineuse et la pollution de l'eau. L'éclairage public doit être économe en énergie, avec l'utilisation de dispositifs LED, d'horloges, ou de détecteurs de présence. Les points lumineux privés doivent être situés au plus près des habitations et disposer d'horloges pour limiter la pollution nocturne. La commune vise à réduire la pollution lumineuse et la pollution de l'eau, en promouvant des pratiques de construction respectueuses de l'environnement.

L'IMPACT SUR LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

Le PLU de Tolla vise à réduire la consommation énergétique et à promouvoir l'utilisation de matériaux écologiques ou des installations d'énergie renouvelable. Les panneaux solaires et les chauffe-eaux solaires sont autorisés sous certaines conditions, notamment en ce qui concerne leur intégration esthétique dans les constructions. La commune vise à réduire la consommation énergétique de 20 % d'ici 2030, en promouvant l'utilisation de matériaux écologiques et des installations d'énergie renouvelable.

LE BILAN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tolla, adopté en 2025, représente une étape cruciale dans la planification du développement durable de la commune. Ce bilan met en lumière les principales réalisations et les impacts attendus du PLU, en s'appuyant sur des données chiffrées pour illustrer les progrès accomplis et les objectifs futurs.

L'un des objectifs majeurs du PLU était de limiter la consommation foncière pour préserver les espaces naturels et agricoles. Grâce à une planification rigoureuse, le PLU a permis de réduire l'urbanisation proposée en 2009 de manière significative. Les extensions urbaines ont été limitées à 1 700 m², contre 11 hectares initialement prévus. Cette réduction représente une diminution de plus de 84 % de la surface urbanisable, ce qui est un pas important vers la préservation des terres naturelles et agricoles.

Le PLU a permis de classer 1 628 hectares, soit 63,9 % du territoire communal, en zones naturelles (N). Cette classification vise à protéger ces espaces en raison de leur qualité écologique, paysagère et de leur intérêt pour la biodiversité. Les zones naturelles incluent des secteurs stratégiques tels que les abords du lac de Tolla, les zones forestières et les espaces à risque d'inondation et d'éboulis.

Les zones agricoles (A) couvrent désormais 902 hectares, soit 35,5 % du territoire communal. Ces zones sont essentielles pour le maintien des activités pastorales et agricoles, notamment la production de châtaignes et l'élevage caprin et porcin. Le PLU a également intégré des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), couvrant respectivement 45 hectares et 595 hectares.

Le PLU a prévu l'amélioration des infrastructures et des équipements publics pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Parmi les réalisations notables, on compte :

- **Aires de stationnement** : Des aires de stationnement couvrant une superficie totale de 1 000 m² ont été aménagées en périphérie du village pour faciliter l'accès aux aménités du lac et réduire la congestion dans le village.
- **Sentiers de randonnée** : Des sentiers de randonnée ont été créés autour du lac de Tolla, couvrant une superficie de 9 614 m², pour promouvoir le tourisme durable et offrir des espaces de loisirs aux habitants et aux visiteurs.
- **Équipements publics** : Des équipements publics tels que des aires de jeux, des espaces verts et des infrastructures de gestion des eaux pluviales ont été aménagés pour améliorer la qualité de vie dans la commune.

Le lac de Tolla, d'une superficie de 110 hectares, est un atout majeur pour le développement du tourisme durable. Le PLU a prévu des aménagements pour valoriser les potentialités touristiques du lac tout en préservant son environnement naturel. Ces aménagements incluent la création de sentiers de randonnée, l'aménagement des berges et la promotion d'activités nautiques et de pêche.

Le PLU vise à réduire la consommation énergétique de la commune de 20 % d'ici 2030. Pour atteindre cet objectif, plusieurs mesures ont été mises en place, notamment :

- **Rénovation énergétique** : Le PLU encourage la rénovation énergétique des bâtiments existants pour améliorer leur performance énergétique.
- **Utilisation de matériaux écologiques** : Les nouvelles constructions doivent utiliser des matériaux écologiques et des installations d'énergie renouvelable, telles que des panneaux solaires.
- **Gestion des eaux pluviales** : Des systèmes de récupération des eaux pluviales ont été mis en place pour réduire la consommation d'eau potable et améliorer la gestion des ressources en eau.

Le PLU a prévu des mesures pour améliorer la mobilité et le stationnement dans la commune. Parmi les réalisations, on compte :

- **Aires de stationnement** : Des aires de stationnement ont été aménagées en périphérie du village pour capter les visiteurs et réduire la congestion dans le village.
- **Sentiers de randonnée** : Des sentiers de randonnée ont été créés pour promouvoir les mobilités douces et offrir des espaces de loisirs aux habitants et aux visiteurs.

Le PLU vise à préserver le patrimoine et les paysages naturels de la commune. Pour atteindre cet objectif, plusieurs mesures ont été mises en place, notamment :

- **Utilisation de matériaux traditionnels** : Les nouvelles constructions doivent utiliser des matériaux traditionnels tels que la pierre locale, le bois et les tuiles rouges pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- **Conservation des éléments architecturaux** : Les éléments architecturaux d'intérêt, tels que les niches et les inscriptions, doivent être conservés et restaurés selon les techniques locales.

Le PLU de Tolla représente un effort significatif pour concilier développement urbain et préservation de l'environnement. Les réalisations et les impacts attendus du PLU illustrent les progrès accomplis et les objectifs futurs pour créer un environnement bâti harmonieux et durable, en préservant le patrimoine et les paysages naturels de la commune. Les données

chiffrées montrent une réduction significative de la consommation foncière, une préservation accrue des espaces naturels et agricoles, et une amélioration des infrastructures et des équipements publics pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

I. CONDUITE DE LA PROCEDURE

1. Les délibérations et les étapes clefs du processus d'élaboration

Le conseil municipal s'est réuni le 12/10/2019 pour décider de la nécessité de procéder à une révision générale de son PLU approuvé le 14/08/2009. Cette délibération fixe les objectifs et les modalités de la concertation.

Article 1^{er} :

De prescrire la révision du PLU de la commune, conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants, et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 :

De définir les objectifs de la commune à savoir :

- Développement des sports nature,
- Création d'un chemin de promenade autour du lac et un parcours pédagogique,
- Aménagement des espaces publics près du lacs, avec végétalisation locale,
- Mener une politique de l'habitat adaptée, permettant aux personnes de se loger sur la commune,
- Mise en place d'une charte paysagère afin de concilier l'urbanisme et l'environnement,
- Développer un tourisme raisonné, « cool » afin d'éviter une sur-fréquentation,

- Redéfinir l'affectation des sols,
- Création de lieux de stationnement,
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural de la commune,
- Développer les activités sur le lac (pêche, voile, etc...),
- Elaborer un document d'objectifs agricoles et sylvicole en concertation avec l'association foncière pastorale et l'ODARC afin de l'intégrer dans le PLU, en favorisant les filières locales,
- Retranscrire les espaces stratégiques agricoles dans le PLU.

Extrait de la délibération de prescription

Article 3 :

Une concertation associant, pendant toute la durée de révision du PLU, les habitants, les associations locales, les personnes publiques et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans la rubrique des annonces légales du quotidien « Corse Matin »,
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public,
- Organisation de plusieurs réunions publiques et contradictoires sur le projet avant qu'il ne soit arrêté,
- Organisation d'un examen conjoint avec les services de l'Etat, de la collectivité de Corse et les personnes publiques associées,
- Publication d'articles sur le site internet de la commune.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du projet de révision du PLU et permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées.

A l'issue de cette phase préalable de concertation, le maire précise qu'il en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera pour arrêter le dossier définitif du projet et le mettre à la disposition du public en mairie.

Extrait de la délibération de prescription

Le **22/08/2022**, le conseil municipal est réuni pour écouter l'exposé du PADD et en débattre. Il est ainsi débattu en fin de séance.

Le **12/06/2025**, le conseil municipal est convoqué pour procéder à l'arrêt du PLU.

Suite à l'arrêt et après publicité, la délibération est transmise aux PPA, avec en pièces jointes le dossier complet. Ces PPA émettront des avis sous forme de recommandations afin de consolider le PLU juridiquement et d'améliorer celui-ci dans le fond comme dans la forme.

	Date	Avis
Préfecture		
Collectivité di Corsica		
Chambre d'Agriculture		
INAO		
MRAE		
CTPENAF AVIS CONFORME		
CTPENAF AVIS SIMPLE		

La **CTPENAF** sera saisie par courrier pour un passage devant ses membres afin d'obtenir un avis à joindre au dossier d'enquête publique.

2. Les pièces du dossier

Le dossier du PLU est composé des pièces suivantes :

- Partie 1 du rapport de présentation – Etat des lieux et état initial de l’environnement
- PADD débattu.
- Plans de zonage :
 - Plan 1 : Plan général
 - Plan 2 : village
- Règlement littéral des zones
- Orientations d’Aménagement et de Programmation
- Rapport de présentation 2 – Justifications des choix et incidences sur l’environnement.
- Dossier CTPENAF
- Servitudes et Annexes sanitaires
 - Plan et livret
 - SD d’eaux pluviales

3. La consultation des PPA

Conformément aux dispositions du code de l’urbanisme, les PPA ont été consultés durant la phase d’élaboration du PLU à plusieurs reprises :

- Réunions de travail en mairie à des phases clefs,
- Réunions thématiques

Les PPA convoqués par mail et courrier sont :

- La préfecture – DDT
- La Région
- La Chambre d’agriculture
- L’INAO
- Le CNPF
- Le CRCM
- La CCI
- La CMA
- L’EPCI

Les réunions ont donné lieu à des comptes-rendus validés par les PPA. Ils sont disponibles en mairie.

4. La concertation du public et bilan de la concertation

La concertation publique, initiée conformément aux directives de la délibération prescriptive, a été un processus participatif essentiel pour la communauté locale. Elle a débuté par une première réunion publique et s’est poursuivie jusqu’à l’arrêt du PLU. Ce processus s’est articulé en plusieurs étapes clés, chacune visant à impliquer activement les citoyens dans la planification de leur territoire.

Les modalités de concertation ont respecté les dispositions prévues dans la délibération prescrivant le PLU en date du 12 octobre 2019.

Article 3 :

Une concertation associant, pendant toute la durée de révision du PLU, les habitants, les associations locales, les personnes publiques et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités suivantes :

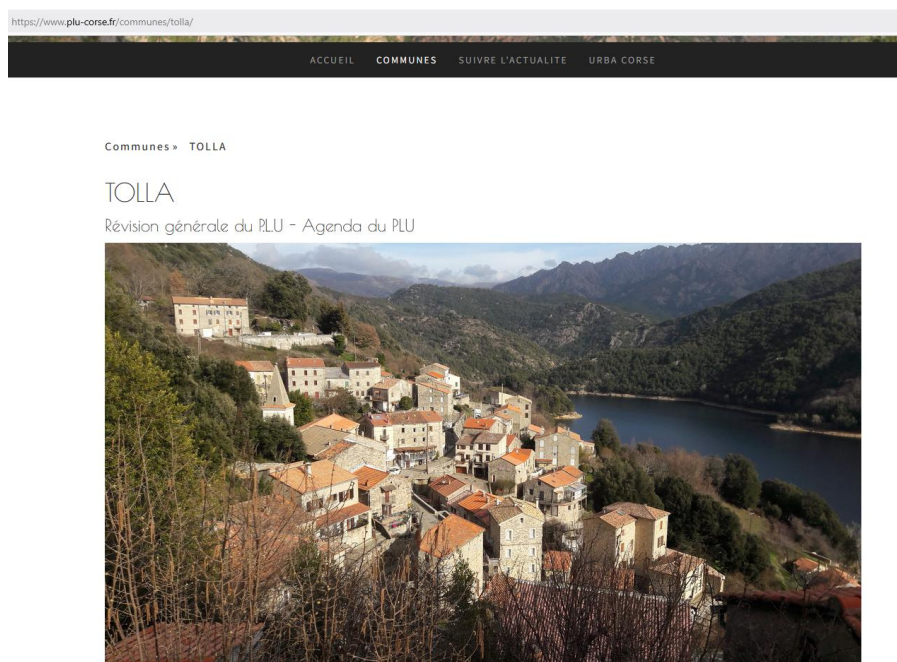
- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans la rubrique des annonces légales du quotidien « Corse Matin »,
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public,
- Organisation de plusieurs réunions publiques et contradictoires sur le projet avant qu'il ne soit arrêté,
- Organisation d'un examen conjoint avec les services de l'Etat, de la collectivité de Corse et les personnes publiques associées,
- Publication d'articles sur le site internet de la commune.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du projet de révision du PLU et permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées.

A l'issue de cette phase préalable de concertation, le maire précise qu'il en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera pour arrêter le dossier définitif du projet et le mettre à la disposition du public en mairie.

Extrait DCM12 octobre 2019

Le bureau d'études a mis à disposition du public la page web www.plu-corse.fr pour mettre à disposition du public l'agenda du PLU.



Accès aux documents

En mairie et prochainement en ligne www.mairiedetolla.org/plu



Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Tolla - Débattu

Tolla_PADD_debattu.pdf

Document Adobe Acrobat [2.2 MB]

Télécharger



Plans de zonage village et commune - Document de travail - Concertation du public

2a326_reglement_graphique_2023_08_09 ORT

Document Adobe Acrobat [60.4 MB]

Télécharger



Règlement des zones _ document de travail _ concertation du public

2a326_reglement_écrit_2023_08_09.pdf

Document Adobe Acrobat [5.0 MB]

Télécharger

Extrait de la page web – Octobre 2023

Délibérations et procédure

Délibération de prescription fixant les objectifs du PLU et les modalités de la concertation publique : DCM disponible en mairie

Présentation du PADD au Conseil Municipal le 22/08/2022 - Débat du PADD

Concertation du public

Réunion Publique "Un PLU c'est quoi ? " le 23 avril 2022 à 10h salle des fêtes

La commune remercie les participants présents à cette première réunion de travail.

ATELIERS "Tolla 2035, quel projet de territoire pour demain?" samedi 18 juin de 9h30 à 16h.

Des ateliers thématiques sont prévus pour échanger avec les acteurs du territoire au sujet des perspectives, des enjeux et problématiques qui concernent le développement économique, l'accueil des populations, la protection de l'environnement naturel, la valorisation de l'identité paysagère et patrimoniale...

La mairie et le bureau d'études remercient les participants à cette journée d'échanges.

Une présentation du PADD est prévue le 26 août en salle des fêtes à 16H00

ATELIER Règlement du PLU -

Rencontre entre élus, habitants et les bureaux d'études (urbaniste, paysagiste et architecte) pour échanger sur l'écriture du futur règlement du PLU.

L'objectif est de co-écrire l'essentiel des règles qui régiront l'occupation des sols et l'aspect des constructions nouvelles mais aussi les travaux de rénovation.

Inscription en mairie souhaitée avant le 13/01/2022 pour faciliter la préparation.

Organisation d'un groupe de travail pour le règlement d'urbanisme - 21 Janvier 2023 de 9h30 à 12h animé par un urbaniste, un architecte et un paysagiste. >>> Reporté cause décès et mauvais temps. 4 Mars 2023 9h30

Avancement du document de travail

Elaboration du diagnostic territorial en cours - visite de terrains avec les élus 26 février 2022

Elaboration du PADD - PROJET DEBATTU

Elaboration du projet de zonage Septembre 2022 - encours

Elaboration du règlement du zonage - en cours - janvier 2023 >>> réunion avec DDT 13/02/2023

Atelier en mairie avec les habitants en présence d'un urbaniste et un architecte.

Zonage et règlement en cours de validation par la mairie avant mise à disposition en juin 2023.

Permanence de l'urbaniste : 19 Août 2023 de 10h à 15h en salle des fêtes sur RDV uniquement à prendre auprès de la mairie. Se munir de la section et numéro de parcelle en cas de question relative au zonage.

[Octobre 2023 _ Réunion PPA pour présentation des documents règlementaires](#)

Extrait de la page web – Octobre 2023

La première étape a été une réunion d'information, où les habitants ont été informés des objectifs et des enjeux du PLU. Cette réunion a permis de poser les bases d'une communication transparente et ouverte entre la commune et ses résidents.

Ensuite, un atelier avec une balade commentée a été organisé pour projeter le territoire à l'horizon 2035. Cet atelier a offert une occasion de visualiser les futurs aménagements et de discuter des impacts

potentiels sur le paysage et l'environnement. Les participants ont pu exprimer leurs attentes et leurs préoccupations concernant l'évolution de leur cadre de vie.

Une réunion de travail a également été consacrée au règlement des zones, permettant aux citoyens de comprendre les contraintes et les opportunités liées à l'urbanisation. Des permanences ont été mises en place autour du zonage et du règlement, offrant aux habitants la possibilité de poser des questions et de clarifier certains points techniques.

Malgré la taille modeste de la commune, **la participation a été remarquable**, avec une quinzaine à une vingtaine de personnes présentes à chaque rencontre. Cette assiduité témoigne de l'intérêt et de l'engagement des habitants pour le devenir de leur village. La commune a su créer une atmosphère chaleureuse et conviviale, favorisant des échanges constructifs entre le bureau d'études et les participants. Le bureau d'études proposera de centrer la concertation publique autour des questions paysagères et architecturales tant le village conserve un charme original dans un écrin qualitatif.

Les discussions ont souvent porté sur la possibilité d'accompagner des extensions urbaines, un sujet délicat en raison des contraintes imposées par la loi climat et résilience. Les élus devront trancher sur ces choix spatiaux en tenant compte du statut foncier des propriétés. Le bureau d'études a proposé de centrer la concertation autour des questions paysagères et architecturales, afin de préserver le charme authentique du village.

L'architecte et la paysagiste conseil du groupement, en collaboration avec les urbanistes, ont animé un atelier suivi d'une balade commentée. Cette initiative a permis d'aborder des aspects concrets tels que le choix des matériaux, les points de vue et les ambiances, ainsi que l'insertion des constructions dans la pente. Les participants ont exprimé un fort attachement à conserver l'esprit du village, tant sur le plan esthétique que sociologique.

Concertation du public

Réunion Publique "Un PLU c'est quoi ? " le 23 avril 2022 à 10h salle des fêtes

La commune remercie les participants présents à cette première réunion de travail.

ATELIERS "Tolla 2035, quel projet de territoire pour demain?" samedi 18 juin de 9h30 à 16h.

Des ateliers thématiques sont prévus pour échanger avec les acteurs du territoire au sujet des perspectives, des enjeux et problématiques qui concernent le développement économique, l'accueil des populations, la protection de l'environnement naturel, la valorisation de l'identité paysagère et patrimoniale...

La mairie et le bureau d'études remercient les participants à cette journée d'échanges.

Une présentation du PADD est prévue le 26 août en salle des fêtes à 16H00

ATELIER Règlement du PLU -

Rencontre entre élus, habitants et les bureaux d'études (urbaniste, paysagiste et architecte) pour échanger sur l'écriture du futur règlement du PLU.

L'objectif est de co-écrire l'essentiel des règles qui régiront l'occupation des sols et l'aspect des constructions nouvelles mais aussi les travaux de rénovation.

Inscription en mairie souhaitée avant le 13/01/2022 pour faciliter la préparation.

Organisation d'un groupe de travail pour le règlement d'urbanisme - 21 Janvier 2023 de 9h30 à 12h animé par un urbaniste, un architecte et un paysagiste. >>>

Reporté cause décès et mauvais temps. 4 Mars 2023 9h30

Extrait du site PLU Corse

Le public présent était diversifié, reflétant la composition de la population locale, qui inclut des habitants permanents et des résidents réguliers. Cette diversité a enrichi les débats et permis de prendre en compte une variété de points de vue. En conclusion, les moyens mis en œuvre pour la concertation ont été jugés suffisants et adaptés au profil communal, favorisant une participation active et éclairée des citoyens.



Journée Atelier autour du paysage et de l'architecture dans la salle des fêtes

II. LES ENJEUX ET LE PADD

1. Rappels des enjeux

La commune de Tolla, nichée dans un cadre montagnard, est caractérisée par un environnement naturel exceptionnel, notamment avec la présence du lac de Tolla. Cette situation géographique offre à la commune un potentiel attractif significatif, mais elle impose également des défis spécifiques en matière de développement durable et de préservation de l'identité locale. Le PLU de Tolla a pour objectif de répondre à ces enjeux en proposant une vision stratégique pour les années à venir, tout en intégrant les spécificités locales et les aspirations des habitants.

Après une période marquée par une urbanisation modérée mais parfois incohérente, le PLU de Tolla se présente comme une opportunité de réflexion et d'action pour corriger les déséquilibres observés et anticiper les besoins futurs. Le diagnostic territorial met en lumière plusieurs enjeux locaux faisant écho aux objectifs ciblés dans la délibération de prescription du PLU prise en date du 12 octobre 2019:

- **Renforcer l'attractivité du village** : Tolla doit maintenir et renforcer son attractivité en tant que village de montagne, tout en préservant son esprit et son mode de vie traditionnel. Cela implique de promouvoir un urbanisme respectueux du cadre de vie et de valoriser le patrimoine bâti et naturel.
- **Accroître la population résidente** : Pour dynamiser la vie locale tout au long de l'année, il est essentiel d'accroître la population résidente. Cela passe par la mise en place de politiques favorisant l'installation de nouvelles populations.
- **Assurer un parcours résidentiel équilibré et diversifié** : Il est important de proposer une offre de logements adaptée aux besoins des différentes générations, en favorisant la rénovation de l'existant et en encourageant des constructions respectueuses du cadre de vie.
- **Promouvoir la mixité sociale et l'inclusion** : La commune doit veiller à promouvoir la mixité sociale et à inclure les nouvelles populations, en offrant des services et des infrastructures accessibles à tous.
- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti** : Le patrimoine naturel et bâti de Tolla, notamment autour du lac, doit être préservé et valorisé. Cela inclut la protection des paysages et la gestion des risques naturels.
- **Développer l'économie locale** : Il est essentiel de soutenir les activités touristiques, artisanales et agricoles pour développer l'économie locale. Cela passe par la valorisation des ressources locales et la promotion d'un tourisme durable.
- **Limiter l'étalement urbain** : La commune doit encourager une utilisation harmonieuse de l'espace, en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier disponible.
- **Améliorer la gestion des flux de circulation et du stationnement** : Pour améliorer la qualité de vie des habitants, il est nécessaire de mieux gérer les flux de circulation et le stationnement, notamment en période touristique.

2. Les grands axes du PADD

Le PADD a été soumis au débat du conseil municipal le 22/08/2022.

Le PADD répond aux objectifs des délibérations en date du 12/10/2019 et aux enjeux ci-dessus énoncés en présentant les axes suivants :

↳ **Vivre au village : une politique adaptée pour dynamiser tout en préservant l'esprit des lieux et le mode de vie**

La commune aspire à instaurer une politique visant à revitaliser le village tout en conservant son caractère et son mode de vie authentique. Cela implique la restauration du patrimoine bâti, l'amélioration des services publics et la promotion d'un urbanisme respectueux du cadre de vie. L'objectif est de créer un environnement attrayant pour les résidents actuels et futurs, en encourageant l'installation de nouvelles populations et en soutenant les activités économiques locales.

↳ **Cadre de vie : mieux vivre dans un cadre préservé**

Améliorer la qualité de vie est une priorité, notamment par la préservation du cadre naturel et paysager. Cela nécessite la valorisation des espaces publics, la gestion des risques naturels et la promotion d'un urbanisme durable. La commune vise également à améliorer les infrastructures de circulation et de stationnement pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

↳ **Le lac, atout majeur du développement du territoire et de la qualité du cadre de vie**

Le lac de Tolla est un élément central du développement territorial. Il est crucial de valoriser ses potentialités tout en préservant son environnement naturel. Cela inclut l'aménagement des berges, la gestion des activités économiques et la promotion d'un tourisme durable. La commune souhaite également améliorer l'accessibilité au lac et les infrastructures d'accueil pour les visiteurs.

↳ **Politique environnementale : de nouveaux défis à anticiper :**

La commune doit anticiper les défis environnementaux, notamment ceux liés au changement climatique, en protégeant les ressources naturelles, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la biodiversité. Cela inclut la gestion des risques naturels, la protection des paysages et la promotion d'un urbanisme durable.

↳ **Politique de gestion de la consommation de l'espace : renforcer les lieux de vie harmonieusement**

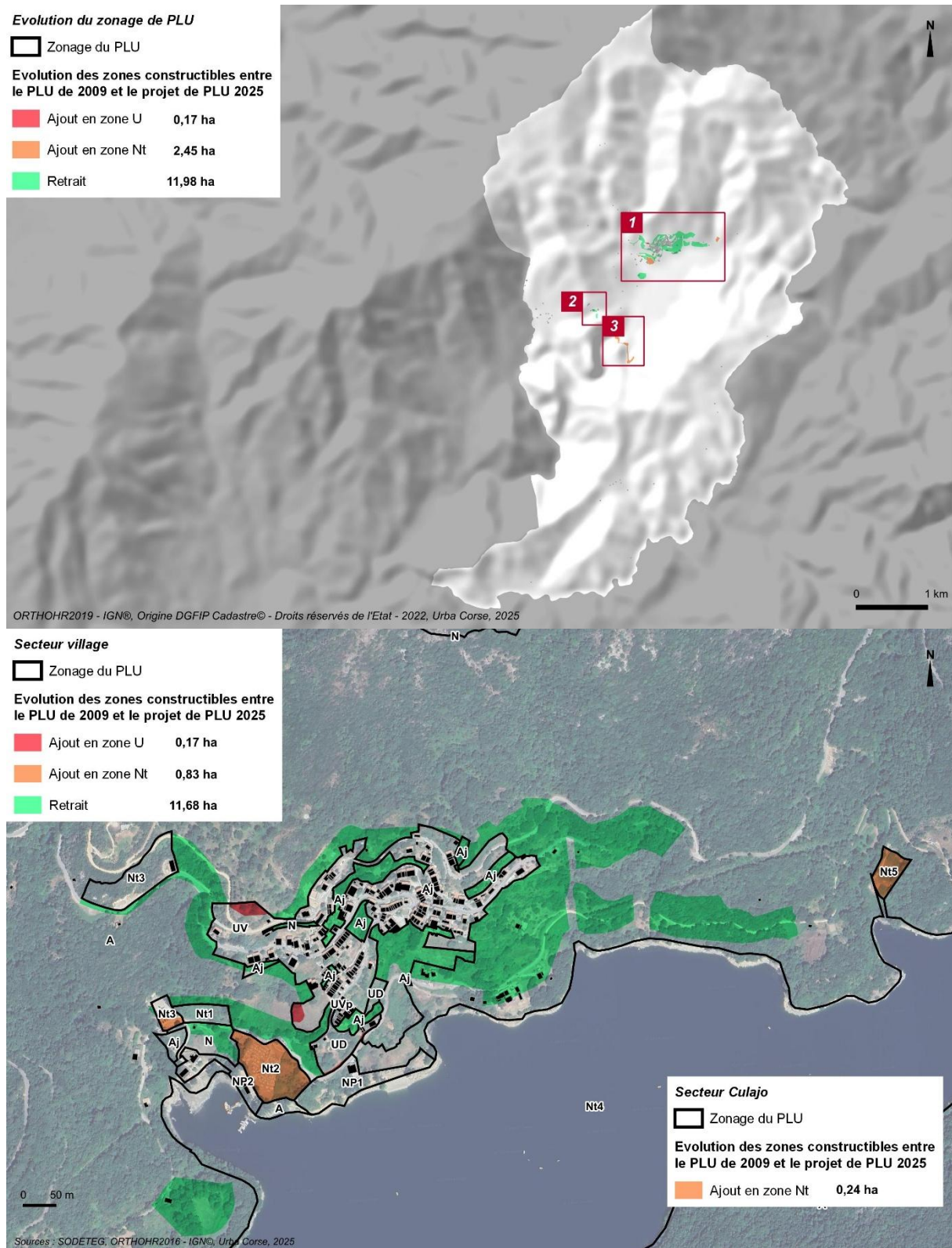
La commune vise à renforcer les lieux de vie de manière harmonieuse en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier disponible. Cela passe par la promotion d'un urbanisme durable et la valorisation des espaces naturels et agricoles.

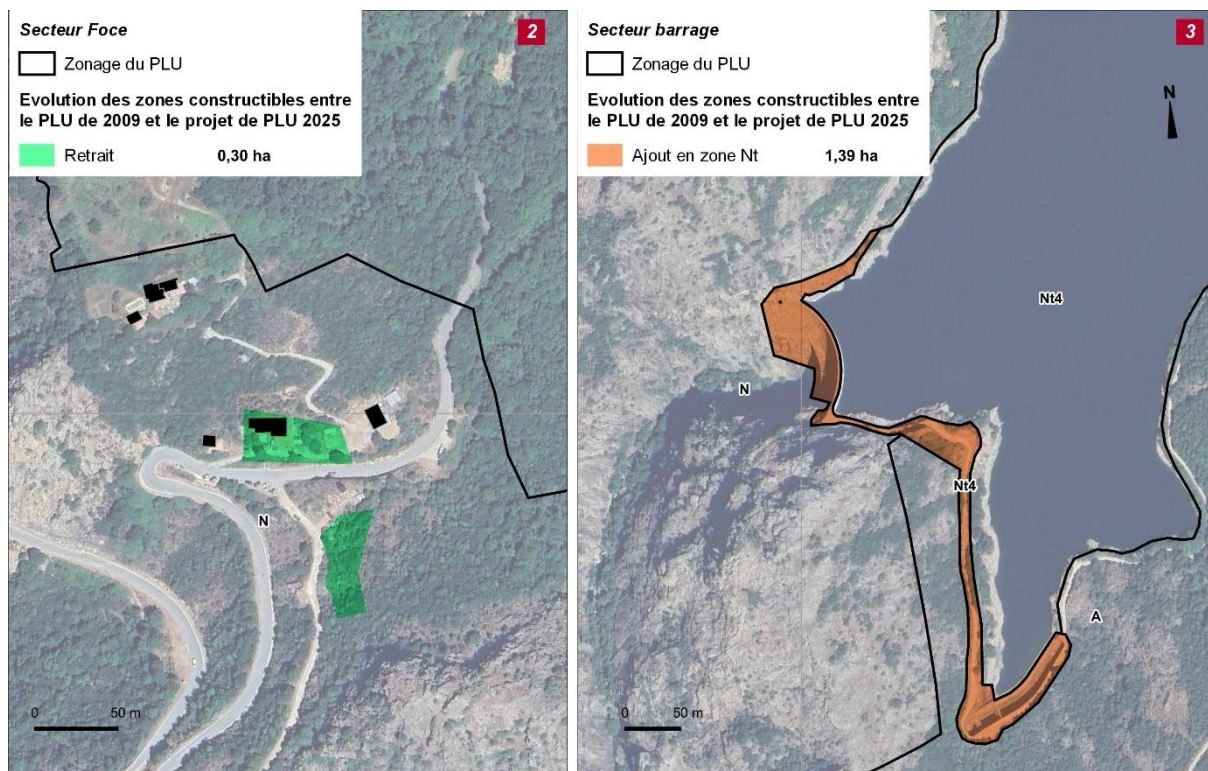
AXES DE DEVELOPPEMENT	Mise en œuvre – principales règles
Vivre au village : une politique adaptée pour dynamiser tout en préservant l'esprit des lieux et le mode de vie	
Cadre de vie : mieux vivre dans un cadre préservé	
Le lac, atout majeur du développement du territoire et de la qualité du cadre de vie	<p>Création de zonages spécifiques pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la gestion du lac et de l'équipement hydraulique • L'encadrement de ses abords (plage, base nautique) et la gestion des activités touristiques <p>Création d'un sentier autour du lac dont la commune se porte acquéreur (Emplacement réservé)</p>
Politique environnementale : de nouveaux défis à anticiper	<p>Mise en place d'une OAP TVB</p> <p>Préservation de zone naturelle (N) ou de jardin (Aj) au cœur de la zone bâtie</p>
Politique de gestion de la consommation de l'espace : renforcer les lieux de vie harmonieusement	<p>Un zonage qui respecte la trajectoire ZAN</p> <p>Des règlements pour densifier sans perdre la qualité de vie</p>

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. Les principales évolutions du PLU

1. Par rapport au PLU en vigueur





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

La majorité du territoire de la commune de Tolla, classée en zones naturelles, reste inchangée, comme l'indique le secteur gris sur la carte. Cependant, des zones agricoles significatives ont été ajoutées (zones jaunes) par rapport à la situation de 2009, où une unique zone agricole se trouvait au sud-est de la commune, sur le relief d'Ajac 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 m² Nord et au Sud Est ont été ajoutés contre 11 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 NT4 renforce la protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, en alignant la réglementation avec celle des infrastructures hydrauliques existantes.

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.

2. Avant arrêt du PLU

Evolution du zonage sur la commune de Tolla

Evolution	2009-2025	2018-2025
Absence de changement	1 816,60 ha	2 189,54 ha
Passage agricole à naturel	0,29 ha	0,06 ha
Passage naturel à agricole	704,78 ha	345,62 ha
Passage urbain à agricole ou naturel	13,11 ha	0,46 ha
Passage agricole ou naturel à urbain	0,03 ha	0,07 ha

2009

Zone	Surface
A	248,22 ha
AU	4,04 ha
N	2 267,43 ha
U	15,11 ha

2018

Zones	Surfaces
A	555,78 ha
N	1 973,13 ha
U	6,73 ha

2025

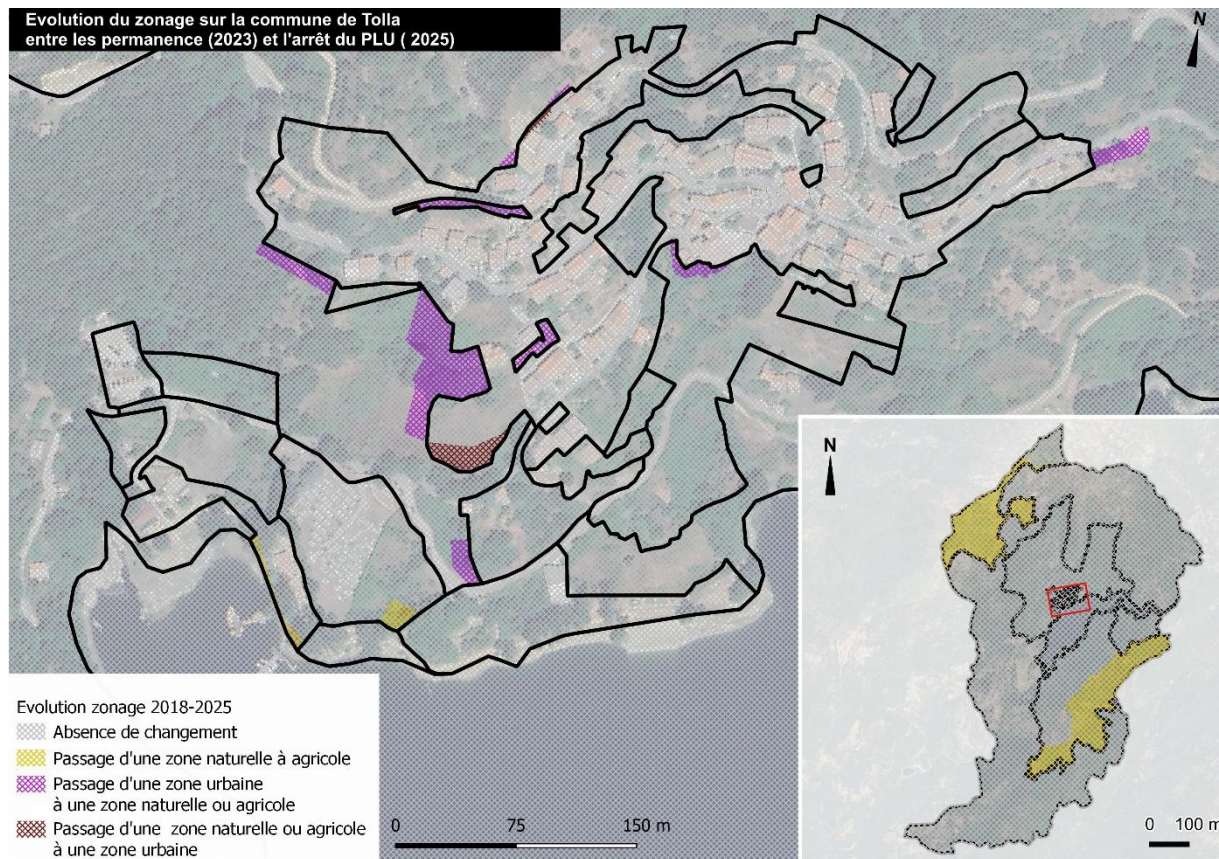
Zones	Surfaces
A	1 415,93 ha
N	1 627,72 ha
U	6,34 ha

Au fil de l'élaboration, le projet a connu des évolutions. En effet, si les orientations générales ont été assez rapidement fixées et validées, leur traduction réglementaire a connu des variations. C'est au niveau du zonage que ces évolutions sont les plus significatives. A la recherche de solutions pour accompagner la production de logements nouveaux, la commune avait engagé des négociations sur des parcelles situées à l'aval du village, en discontinuité urbaine tout en priorisant les actions au cœur du village au niveau du parc de logements existant.

De plus, cette révision ayant pour base un zonage plus généreux que celui retenu, les premières ébauches ont été revues à la baisse en application notamment de la trajectoire ZAN. Des parcelles ont été retirées et d'autres ont vu la partie constructible maintenue mais réduite en tenant compte, qu'ici, le modèle principal reste la maison individuelle. Le zonage s'est également affiné en retirant des parcelles de jardins, parfois enclavées parfois de surface trop faible pour accepter une construction dans de bonnes conditions. En dernier lieu, les emplacements réservés se sont précisés eu égard aux problématiques de stationnement et de circulation-sécurité.

Le règlement littéral quant à lui a été renforcé par le travail réalisé par les architecte et paysagiste conseils de l'équipe mais aussi en tenant compte des observations générées par

les PPA dans d'autres territoires similaires, autour des questions écologiques, de la réglementation en zone agricole.



Durant l'élaboration du PLU, les différentes étapes de la concertation du PADDUC et de consultation des PPA ont entraîné des évolutions dans le projet initial.

- **Ajustements des zones U**

Les zones U ont été révisées pour limiter les extensions urbaines et favoriser un modèle d'urbanisation plus compact. Cette approche vise à concentrer le développement le long des axes routiers principaux, réduisant ainsi l'étalement urbain et promouvant une utilisation plus efficace des infrastructures existantes.

- **Redéfinition des zones agricoles :**

Un nouveau dessin des zones agricoles a été réalisé pour intégrer la totalité des ESA et un maximum ERPAT. Cette modification vise à préserver les terres agricoles et à soutenir les activités agricoles locales, tout en protégeant les espaces naturels et paysagers.

- **Reclassement du Lac en zone NL :**

Le lac a été reclassé en zone NL pour bénéficier de la même réglementation que l'équipement barrage. Ce reclassement assure une protection renforcée des espaces naturels sensibles et des ressources en eau, en alignant la réglementation avec celle des infrastructures hydrauliques existantes (Nt4).

Ces évolutions témoignent de l'importance de la concertation publique et de la consultation des parties prenantes dans le processus d'élaboration du PLU, permettant d'adapter le projet initial aux besoins et attentes des habitants, tout en respectant les enjeux environnementaux et agricoles.

2. Les OAP

1. Les OAP rappel réglementaire

Articles : L. 151-6 à L.151-7-2, L. 152-1 et R. 151-6 à R. 151-8-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations. Elles comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP de secteur étant par ailleurs un des critères d'ouverture d'une zone AU) ;
- Les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

a. OAP d'Secteur d'aménagement

Article R151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

b. OAP sectorielle

Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée

de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

c. OAP thématique

Article R151-7

Les OAP thématiques se concentrent sur des enjeux spécifiques, tels que la densification, la renaturation de certains secteurs, ou encore l'intégration d'espaces de transition végétalisés entre les zones agricoles et urbanisées. Ces orientations permettent de définir des règles qualitatives pour guider les projets d'aménagement et de construction, en veillant à ce qu'ils respectent les objectifs fixés par la collectivité. Elles jouent un rôle crucial dans la mise en œuvre des politiques locales d'urbanisme et contribuent à la cohérence territoriale en s'assurant que les développements futurs s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Les OAP thématiques sont particulièrement importantes pour les zones nécessitant une attention particulière, comme les secteurs à renaturer ou les espaces en limite d'espaces agricoles, où il est essentiel de préserver ou de restaurer des écosystèmes naturels tout en permettant un développement urbain maîtrisé.

Le PLU de Tolla a fait le choix de faire **deux OAP thématiques**

2. Les OAP du PLU

a. OAP thématique le lac et ses abords

Cette OAP de valorisation des espaces publics du lac de Tolla s'inscrit dans une démarche globale visant à renforcer l'attractivité du site tout en préservant son intégrité écologique et patrimoniale. La philosophie générale de l'OAP repose sur une approche équilibrée qui met en avant la durabilité, l'accessibilité et l'esthétique des aménagements proposés. L'objectif est de créer un environnement où les visiteurs peuvent profiter pleinement des atouts naturels du lac tout en respectant et en valorisant les éléments historiques et naturels du site.

L'approche adoptée dans cette étude repose sur plusieurs principes fondamentaux :

- **Intégration Paysagère** : L'utilisation de matériaux locaux, tels que la pierre et le bois, est privilégiée pour assurer une harmonie visuelle avec le paysage naturel. Cette intégration permet de minimiser l'impact visuel des constructions et de les fondre dans l'environnement existant.
- **Durabilité** : Les aménagements proposés sont conçus pour être durables, tant sur le plan écologique qu'économique. L'utilisation de techniques de gestion des eaux de pluie, comme les caniveaux en pierre, et la végétalisation des talus contribuent à la préservation du site à long terme.
- **Accessibilité et Sécurité** : Une attention particulière est portée à l'accessibilité des espaces pour tous les publics, y compris les personnes à mobilité réduite. La sécurisation des talus et des chemins, ainsi que l'installation de garde-corps et de mains courantes, sont des mesures clés pour garantir la sécurité des visiteurs.

- **Valorisation du Patrimoine** : La réhabilitation des éléments patrimoniaux, tels que le lavoir et le moulin à châtaignes, permet de préserver l'histoire du site et d'offrir aux visiteurs une expérience enrichissante.

Pour concrétiser cette vision, plusieurs mesures spécifiques sont proposées :

1. Amélioration des Accès :

- **Pont d'Entrée** : La valorisation du pont d'entrée avec un garde-corps en pierres locales ou en bois vise à créer une entrée accueillante et esthétique.
- **Parking** : L'aménagement du parking avec des matériaux locaux et l'installation de caniveaux en pierre permettent de gérer efficacement l'écoulement des eaux de pluie et d'éviter l'érosion.

2. Réhabilitation du Patrimoine :

- **Lavoir** : La réhabilitation partielle du lavoir avec des pierres locales et le nettoyage du bassin permettent de préserver cet élément patrimonial tout en le rendant fonctionnel.
- **Moulin à Châtaignes** : L'aménagement du sentier menant à la ruine du moulin, avec des marches en pierre et un débroussaillage, permet de valoriser ce site historique et d'offrir un parcours agréable aux visiteurs.

3. Gestion des Eaux et Sécurisation des Talus :

- **Canalisation des Eaux de Pluie** : La mise en place de caniveaux en pierre et la végétalisation des talus permettent de gérer efficacement l'écoulement des eaux et de prévenir l'érosion.
- **Installation de Garde-Corps** : L'installation de garde-corps en bois ou en pierre sur les talus permet de sécuriser les espaces et d'assurer la sécurité des visiteurs.

4. Aménagement des Berges et Chemins :

- **Nettoyage et Valorisation des Berges** : Le nettoyage et la valorisation des berges submersibles, ainsi que la création de pontons flottants, permettent de diversifier les usages du lac et d'offrir des espaces de détente et de loisirs.
- **Aménagement de Haies Végétales** : L'aménagement de haies végétales pour dégager la vue sur le lac et la création de chemins accessibles permettent de rendre le site plus attrayant et fonctionnel.

5. Espaces de Loisirs et Détente :

- **Aires de Pique-Nique et de Jeux** : L'aménagement d'aires de pique-nique, de terrains de boules et de zones de jeux pour enfants offre une expérience complète et agréable aux visiteurs.
- **Installation de Mobilier en Bois** : L'installation de mobilier en bois, comme des tables, des bancs et des banquettes, permet de créer des espaces conviviaux et ombragés.

6. Sécurité et Accessibilité :

- **Installation de Mains Courantes et de Marches** : L'installation de mains courantes et de marches en matériaux locaux facilite l'accès aux différentes zones du site, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- **Préservation de la Plage en Béton** : La préservation de la plage en béton, bien que réalisée avec un matériau moins adapté, est maintenue pour garantir un accès facile à l'eau pour tous.

b. OAP TVB

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche visant à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques, permettant aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. Intégrée dans les décisions d'aménagement

du territoire depuis 2007, cette approche vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant des réseaux de milieux naturels connectés par des corridors écologiques.

Les OAP jouent un rôle crucial dans cette démarche. Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les OAP intégrant la TVB sont devenues obligatoires dans les plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUi). Ces orientations définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, en s'appuyant sur des outils tels que les emplacements réservés, les surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables, et les espaces boisés classés.

La mise en œuvre de la TVB s'appuie sur une hiérarchie de documents de planification à différentes échelles : des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (ONTVB) aux documents régionaux (SRADDET, SRCE, SAR, PADDUC) et locaux (SCoT, PLU, PLUi, carte communale). Ces documents permettent de décliner les enjeux de continuités écologiques à l'échelle locale et de les intégrer dans les projets d'aménagement.

L'OAP TVB de Tolla met en avant la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles, en distinguant la trame verte, qui englobe les espaces terrestres comme les forêts et le maquis, et la trame bleue, qui comprend les milieux aquatiques et humides, notamment le plan d'eau de Tolla et le réseau hydrographique dense de la rivière du Prunelli et ses affluents.

Les principales préconisations de cette OAP incluent la protection des corridors écologiques pour permettre aux espèces de se déplacer et de compléter leur cycle biologique, ainsi que la restauration des milieux naturels dégradés par des actions de renaturation et de lutte contre les espèces invasives. L'OAP insiste également sur l'importance de la collaboration avec les acteurs locaux, notamment les agriculteurs et les forestiers, pour intégrer des pratiques favorables aux continuités écologiques. La sensibilisation des habitants et des acteurs économiques aux enjeux écologiques est également un axe majeur, avec la mise en place d'outils pédagogiques pour favoriser l'appropriation de ces enjeux.

En outre, l'OAP propose des mesures d'adaptation au changement climatique, en utilisant les espaces naturels pour améliorer la résilience climatique de la commune, notamment par la gestion des eaux pluviales et le stockage de carbone. Elle préconise également d'anticiper les déplacements d'espèces dus aux modifications climatiques. Enfin, un suivi et une évaluation régulière des mesures mises en place sont prévus pour assurer leur efficacité et leur adaptation aux évolutions écologiques.

3. Le zonage graphique et règlement

1. Les différentes zones et secteurs

Le PADD ainsi établi et débattu se traduit règlementairement dans le zonage graphique, son règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation.

a. Les zones et leur principale destination

R.151-17 du CU : Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

L'ensemble du territoire communal est couvert par une zone de type :

- U : urbaine
- N : Naturelle
- A : agricole.

Le PLU n'est pas concerné par des zones de type AU : à urbaniser

Chaque zone est concernée par un règlement qui encadre l'utilisation et l'occupation des sols. A travers le règlement, il peut y avoir deux types d'intentions :

- Réglementer des espaces pour assurer la continuité des fonctions et utilisations des sols constatées au moment de l'élaboration ;
- Réglementer les nouvelles occupations et utilisations des sols pour des sites en conversion ou des espaces à ouvrir à l'urbanisation.



Exemple de zones naturelles



Exemple de zones urbaines



Exemple de zones agricoles aux abords du lac

Zone	Surface
A	899,17 ha
Aj	2,35 ha
N	1 513,49 ha
NI	109,68 ha
NP1	0,71 ha
NP2	0,37 ha
Nt1	0,22 ha
Nt2	0,76 ha
Nt3	0,85 ha
Nt4	1,39 ha

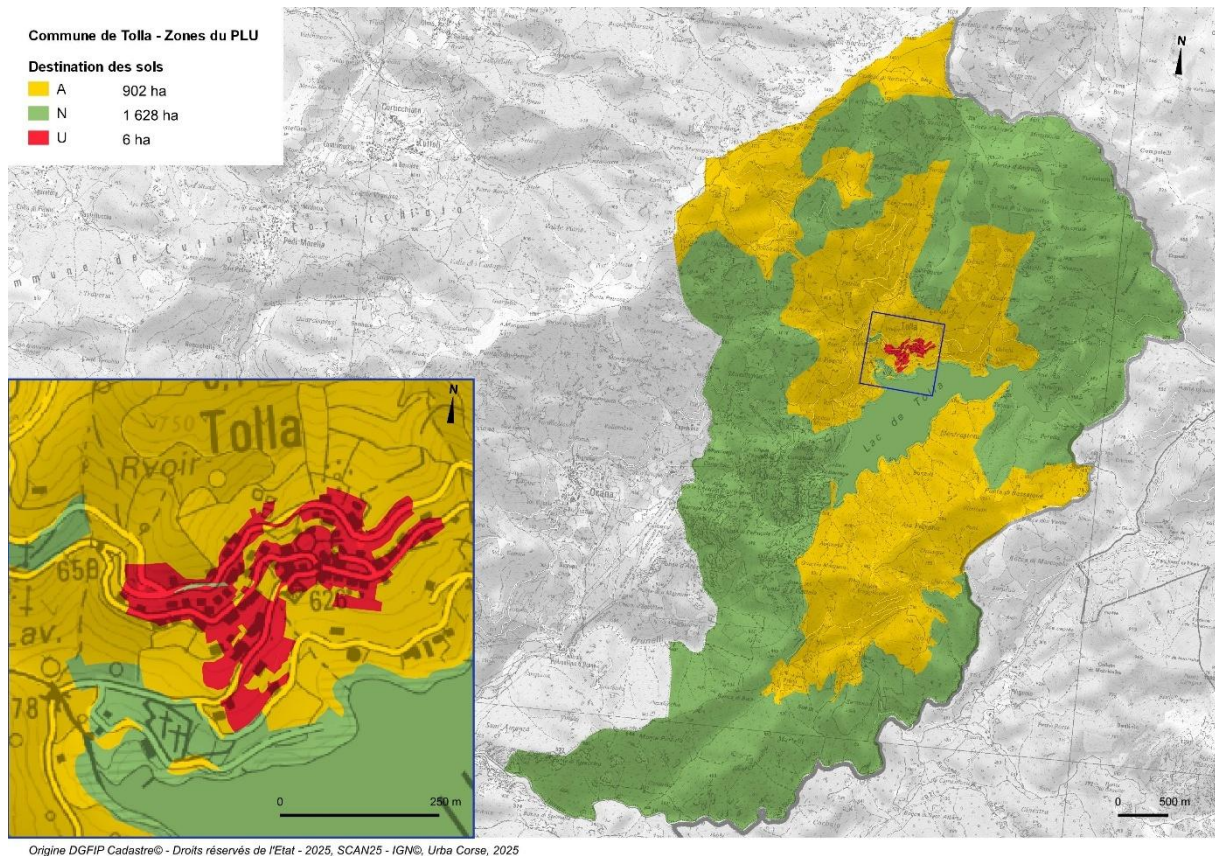
Zone	Surface
Nt5	0,24 ha
UD	0,49 ha
UV	5,83 ha
UVp	0,02 ha

Le zonage de Tolla fait suite aux orientations du PADD exposées ci-avant ; il donne sens au projet en établissant la destination des sols dans le respect de la loi Montagne en matière d'urbanisation et protection des milieux montagnards tant dans leur vocation agricole que naturelle. Le plan d'eau d'une surface inférieure à 110 ha ne donne pas lieu à l'application de la loi littoral aux abords des berges de celui-ci.

Le village étant le seul lieu-dit considéré comme étant un espace urbanisé de type village, le projet urbain se concentre sur ce noyau en ayant la précaution de respecter la silhouette de ce village dont la qualité architecturale a été bien préservée et dont l'insertion dans le site reste remarquable. Les abords du lac sont également considérés de manière différenciée selon les enjeux et le zonage adapté pour y appliquer un règlement sur mesure.

Le restant du territoire est scindé en de vastes zones A et N qui ont pris en compte le périmètre de l'AFP et la qualité des sols selon la méthode du PADDUC à l'égard des ESA et des ERPAT.

Ainsi, le PLU de Tolla comporte **plusieurs zones et secteurs ainsi réparties** :



DESTINATION DES SOLS

- | | |
|--|--|
| UV Zone urbaine d'habitat ancien dominant dense, fonctions mixtes | AU Zone à urbaniser |
| UD Zone urbaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes | A Zone agricole |
| UC Zone urbaine de faible densité | N Zone naturelle |
| t1 Espace public | NP Base nautique |
| t3 Stationnement | t2 Cimetière |
| t5 STEP | t4 Equipement hydrolique du barrage |
| | J Jardins |

- PRESCRIPTIONS DIVERSES**
- Emplacements réservés (voiries et divers)

- PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES**
- Zone de 300m autour du Lac de Tolla

- RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS**
- aléa chutes de blocs et mouvements de terrain (Atlas)
 - Risque inondation du ruisseau Agnone (Atlas)

- POTENTIALITES AGRICOLES**
- Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
 - Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

	Définition	Zone	Surface	%
Zone urbaine	Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	UV : Zone des villages – habitat dense – vocation mixte UD : zone en continuité immédiate de UV à vocation urbaine mixte ;	6 ha	0,23%
Zone Naturelle	Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.	Zone N	1 628 ha	63,9%
Zone Agricole	Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Zone A	902 ha	35,5%

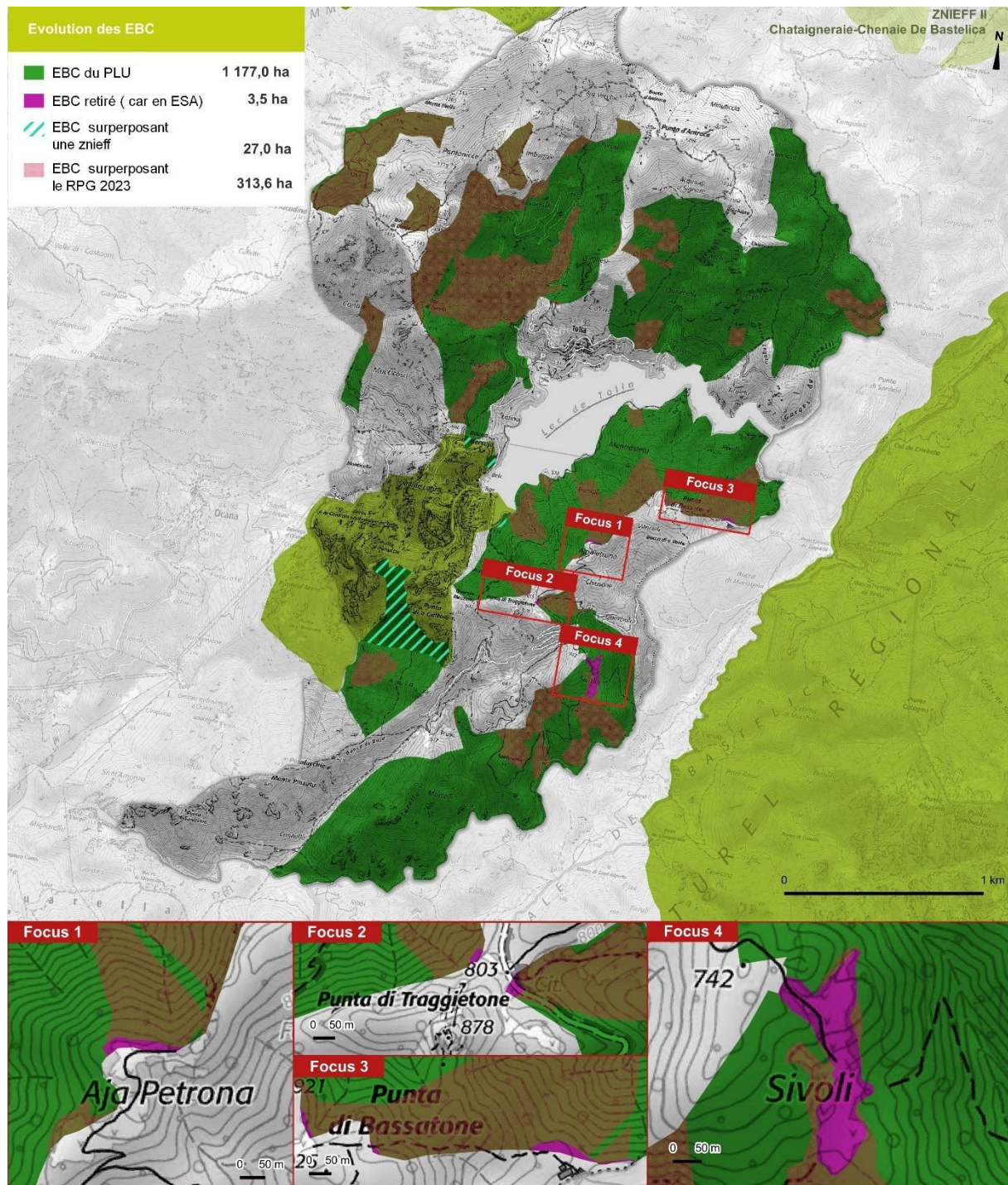
La délimitation de ces zones se décline suivant plusieurs paramètres :

- Selon la définition du code de l'urbanisme ;
- Selon les orientations du PADDUC ;
- Selon les délimitations des formes urbaines (sens loi littoral) ;
- Selon les servitudes présentes ;
- Selon des critères locaux tels que la géographie des lieux, l'occupation des sols constatées... ;
- Selon le projet de territoire.

Le **zonage compte avec plusieurs secteurs identifiés par des indices et des figurés**. Ils concernent toutes les zones et déclinent soit des dispositions réglementaires (ESA, ERPAT...) soit indiquent des informations utiles aux demandes d'autorisation des sols comme une destination très ciblée (espaces publics, équipements publics) ou localisent des éléments du patrimoine local (fontaine, trame végétale, point de vue ...).

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés répondent ici aux dispositions des articles L.121-27 et L.113-1. La commune classe **1177 ha c'est-à-dire 3,5 ha de moins que ceux arrêtés par le précédent PLU**. Ce retrait a été fait pour préserver les espaces stratégiques agricoles identifiés par le PLU.



Les EBC considérés comme des habitats naturels sensibles à protéger, il est prévu dans le règlement au niveau de 1er chapitre comme le demande le code : « Dans les EBC, est interdit tout changement de destination des sols même indirect »

La vocation d'un EBC est de conserver sa vocation forestière ; ainsi comme le dispose la réglementation en vigueur : « 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**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code, si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ».

Ces boisements présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore, pour la gestion durable des ressources en eau et pour les paysages. A une moindre échelle, ils participent à réguler le climat local. (Cf. Chapitres suivants). Lorsque ces EBC coïncident avec des parcelles qui disposent des caractéristiques des ESA, ils sont retenus pour leur fonction écologique qui prédomine sur les enjeux agricoles. Eu égard des surfaces classées en zone A et la faible demande pour de nouvelles installations, ces choix ne sont pas de nature à compromettre le secteur agricole.

Afin de mieux entrevoir la compatibilité des occupations des sols dans les EBC, voici quelques indications utiles inspirées de la Note de doctrine partenariale partagée sur les Espaces Boisés classés de la Réunion de janvier 2022 :

APPRECIATION DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE ZONAGE EBC : CODE EMPLOYE DANS LES FICHES

Un projet est concerné partiellement ou totalement par un EBC. Il faut étudier sa faisabilité et donc apporter une des deux appréciations suivantes :

COMPATIBLE ou **INCOMPATIBLE**

avec le zonage EBC

Lorsque l'appréciation de la compatibilité ou de l'incompatibilité d'une activité se base sur :

- les textes de loi et la jurisprudence traite explicitement le cas, l'indice utilisé est **(R)** pour « réglementaire » ;

- En absence de cadre législatif précis, un travail a été mené dans le cadre de l'élaboration de cette doctrine afin d'apporter aux exemples cités au sein des fiches une appréciation de l'acceptabilité **(A)** partagée entre partenaires pour certains des cas concrets : l'indice utilisé est **(A)** pour acceptabilité.

Il reste au sein de ces fiches des cas qui nécessitent une appréciation de leur acceptabilité et qui seront donc à regarder au cas par cas en fonction des indications qui apparaissent dans "Justification de la compatibilité" :

A DÉTERMINER

CAS INCOMPATIBLES ET DEVENIR DES PROJETS

Si un projet est **INCOMPATIBLE** avec les dispositions légales, c'est-à-dire qu'il constitue un changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement :

En premier lieu, la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC) s'applique. Le pétitionnaire cherchera à localiser son projet en dehors du zonage EBC et étudiera les alternatives en terme de positionnement des activités non compatibles avec l'EBC. En effet, sauf exception, les projets s'adaptent aux PLU et non l'inverse.

Comme vu à la partie III- de la présente doctrine, il existe une opportunité de **déclassement d'EBC** à travers une a minima une **révision allégée du PLU**, ou d'une **déclaration d'utilité publique** ou une **déclaration de projet (au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement) emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme**. Cette possibilité s'accompagne souvent d'un motif d'intérêt général et il aura été démontré que les mesures d'évitement ne peuvent être envisagées.

PROJETS ENVISAGES	COMPATIBILITES	JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE
Activités agricoles et récolte autorisée		
Projets agricoles avec changement de destination des sols	INCOMPATIBLE (R)	À cause du changement de destination.
Parcours des animaux contrôlé en milieu naturel (=pastoralisme) permettant la régénération du boisement	A DÉTERMINER	Vérifier le type d'animal concerné et si celui a un impact sur la forêt (exemple : les cerfs sont très impactants) + La densité de l'élevage par unité de surface. *Attention, certains secteurs pourraient être concernés par des activités de pâturage ponctuel ou permanent. Cela ne remet pas en cause le boisement, mais modifie la destination boisée. Il faudrait pouvoir définir la temporalité de régénération des boisements en fonction de la pression de pâturage pour s'assurer du maintien de la destination boisée.
Animaux utilisés comme auxiliaire de gestion dans la lutte contre les espèces invasives, contre les incendies dans un cadre contrôlé et validé par les partenaires comme ONF, PNR	COMPATIBLE	
Pâturage incontrôlé en forêt : ovin, caprins, bovins en grande quantité par unité de	INCOMPATIBLE (R)	Défrichement indirect

surface et animaux non contrôlés.		
La cueillette en milieu naturel non considérée comme une activité agricole stricte	COMPATIBLE	Le boisement et donc la destination sont préservés
PROJETS ENVISAGES	COMPATIBILITES	JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE
Activités agricoles et récolte autorisée		
Parcours d'accrobranche sur arbres existants ne nécessitant pas d'artificialisation des sols ni de défrichements	COMPATIBLE	
Entretien (coupes et abattages) pour valorisation d'un sentier pédestre dont le tracé est existant sans artificialisation des sols	COMPATIBLE	
Élargissement d'un sentier pédestre existant et nécessitant de dessoucher des arbres sur une surface représentant plusieurs mètres carrés soit correspondant à un long linéaire	INCOMPATIBLE (R)	Constitue un défrichement
Élargissement ponctuel d'un sentier pédestre existant	A DÉTERMINER	Il s'agit d'un élargissement ponctuel modéré et justifié (nbre d'arbres à dessoucher) : ne devrait pas entraîner un changement de destination ni une destruction de l'état boisé et peut-être compatible avec EBC sous réserve de justifications et que l'extension soit raisonnable.
Entretien et sécurisation ponctuelle pour valorisation d'un sentier existant (avec justification du nombre d'arbre(s) à abattre ou à dessoucher pour la sécurisation)	COMPATIBLE	
Mise à la disposition du public, sous forme d'un espace naturel de loisir à partir du moment où celui-ci respecte l'affectation de ce classement en EBC	COMPATIBLE	
Camping	INCOMPATIBLE (R)	car de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements (CAA Bordeaux, 29 avr. 2004 n° 01BX02636 et 01BX02637, Cne La Tremblade, Sté Hypo Camp : Rev. jur. env. 2005, n° 2, p. 241, chron. Monédiaire)
Création d'une piscine engendrant une artificialisation du sol avec la création d'une dalle béton	INCOMPATIBLE (R)	(CAA Marseille, 20 nov. 2009, n° 08MA02126, Jean-Pierre A. : Environnement et dév. durable 2010, comm. 49, note M. Sousse).
Création d'un court de tennis et d'une voie de desserte	INCOMPATIBLE (R)	(Cass. crim., 18 déc. 1996, De Angelis), ni une voie de desserte (CAA Marseille, 1re ch., 20 mai 1998, Sté du Capon : Gaz. Pal. 1999, 2, pan. dr. adm. p. 126).
Sylviculture/Biomasse, bois énergie,		
Valorisation des boisements en coupant et en laissant régénérer	COMPATIBLE	Conditionné par un plan de gestion des boisements
Hors sylviculture ; l'abattage d'arbres dans un espace boisé lorsqu'est prévue notamment la	COMPATIBLE	Ne compromets pas sa conservation

replantation d'un nombre supérieur d'arbres		
Changement de destination pour la sylviculture	A DÉTERMINER	au regard des caractéristiques et impacts sur destination des sols (sylviculture en zonages N et EBC : possible ; mais si le sylviculteur souhaite passer à un zonage A et EBC : cela est un changement de destination).

b. Des dispositions géographiques spécifiques au PADDUC

La compatibilité avec le PADDUC se retranscrit graphiquement à plusieurs niveaux. Hormis les EPR et les ERC ci-dessus évoqués, s'ajoutent les espaces agricoles à enjeux et les plages.

- **Les potentialités agricoles du PADDUC : ESA et ERPAT à délimiter**

Afin de retranscrire les dispositions du PADDUC en matière de protection des espaces agricoles, la commune a délimité à son échelle par des aplats de couleur **les ESA** qui sont classés en quasi-totalité dans des zones A alors que **les ERPAT** selon le contexte micro-local, se situent en zone A ou N.

Notons que la superposition de ESA et ERPAT n'influence pas le règlement qui s'applique sur les parcelles concernées.

Ainsi comme le montre l'exemple ci-dessous, **toutes les parcelles appliquent le règlement de la zone A** mais le PLU en appliquant le PADDUC précise par le classement en ESA ou ERPAT que la productivité potentielle des sols n'est pas à priori la même dès lors que la nature du sol est, selon les données de la SODETEG, différente entre un ESA, un ERPAT. Des parcelles peuvent être écartées de ce classement mais pour autant, elles restent agricoles avec un rendement moindre. Elles figurent donc en « blanc » c'est-à-dire sans potentialité définie.

c. Des informations diverses figurant au titre du code de l'urbanisme

Il a semblé opportun aux auteurs du PLU de localiser sur les plans ou de cibler dans le règlement des informations relatives au patrimoine afin de mieux le préserver en cas de demandes d'autorisation d'urbanisme. Identifiés par des figurés spécifiques, il s'agit de :

- Petit patrimoine bâti
- Espaces Boisés Classés (EBC) ;

d. Les risques naturels spatialisés par les Atlas de l'Etat

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS



aléa chutes de blocs et mouvements de terrain (Atlas)



Risque inondation du ruisseau Agnone (Atlas)

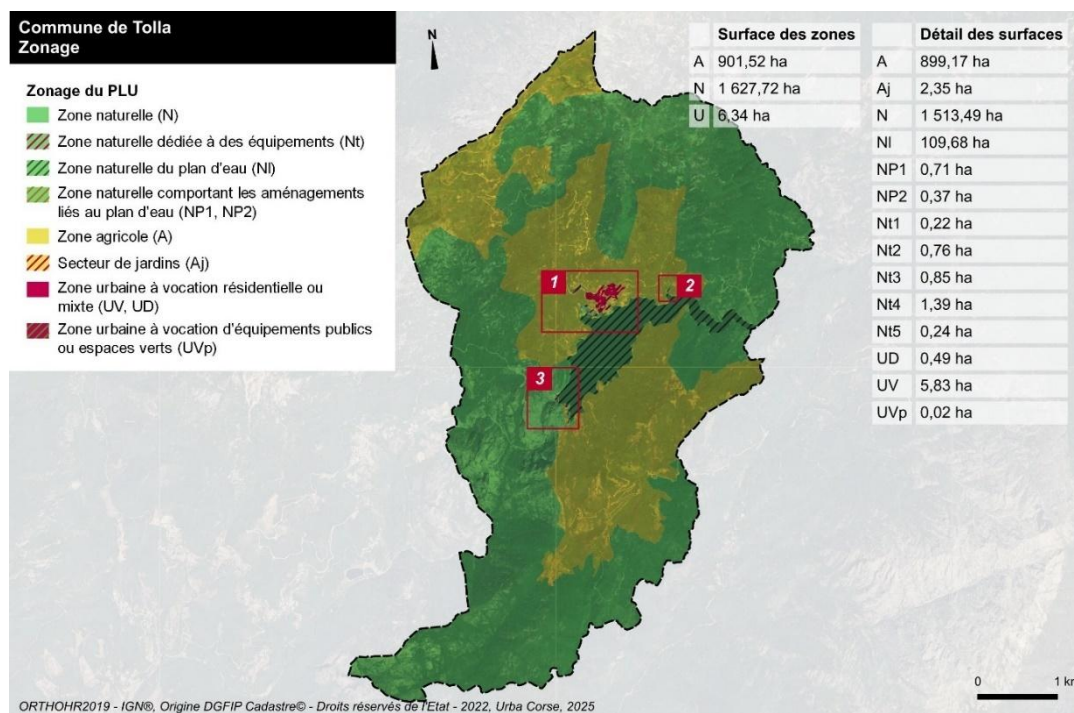
La commune est concernée par plusieurs risques naturels qui intersectent plusieurs zones. Chaque risque détient un figuré différent pour une bonne compréhension des cartes. Ces risques figurent dans les plans généraux et des servitudes ainsi que dans les zooms :

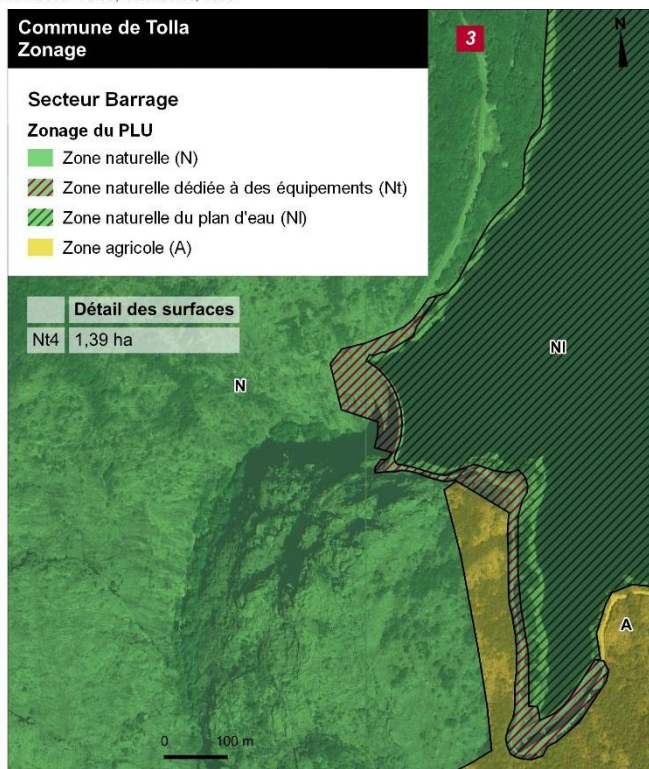
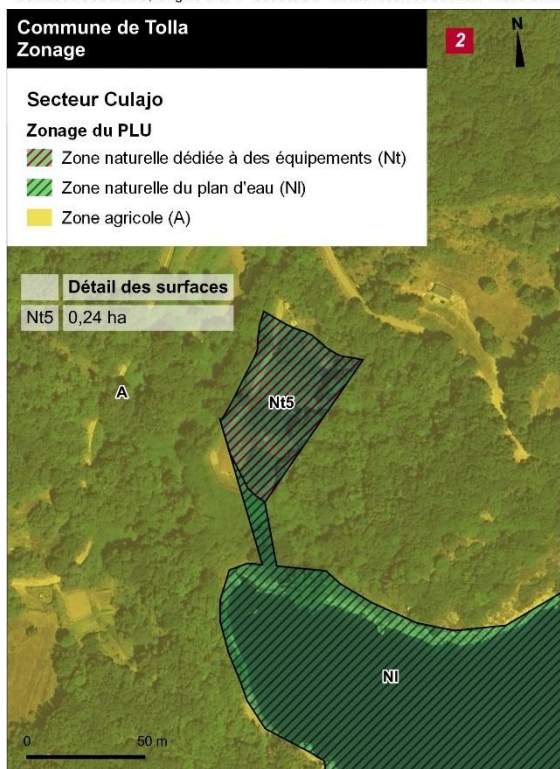
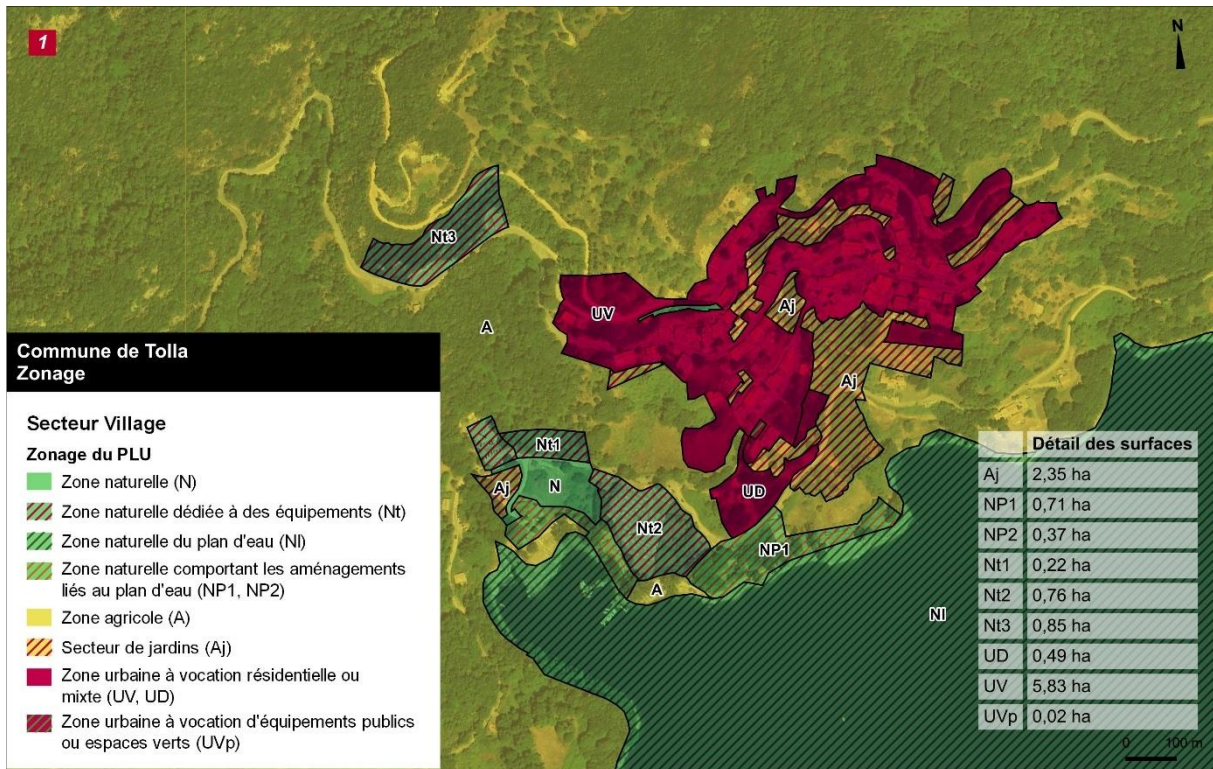
Attention, le risque incendie qui est celui qui concerne le plus grand nombre de parcelles est le seul à ne pouvoir être représenté à l'échelle parcellaire en l'absence d'une base de données adéquate. Une carte (cf. Cahier Annexes et Servitudes)

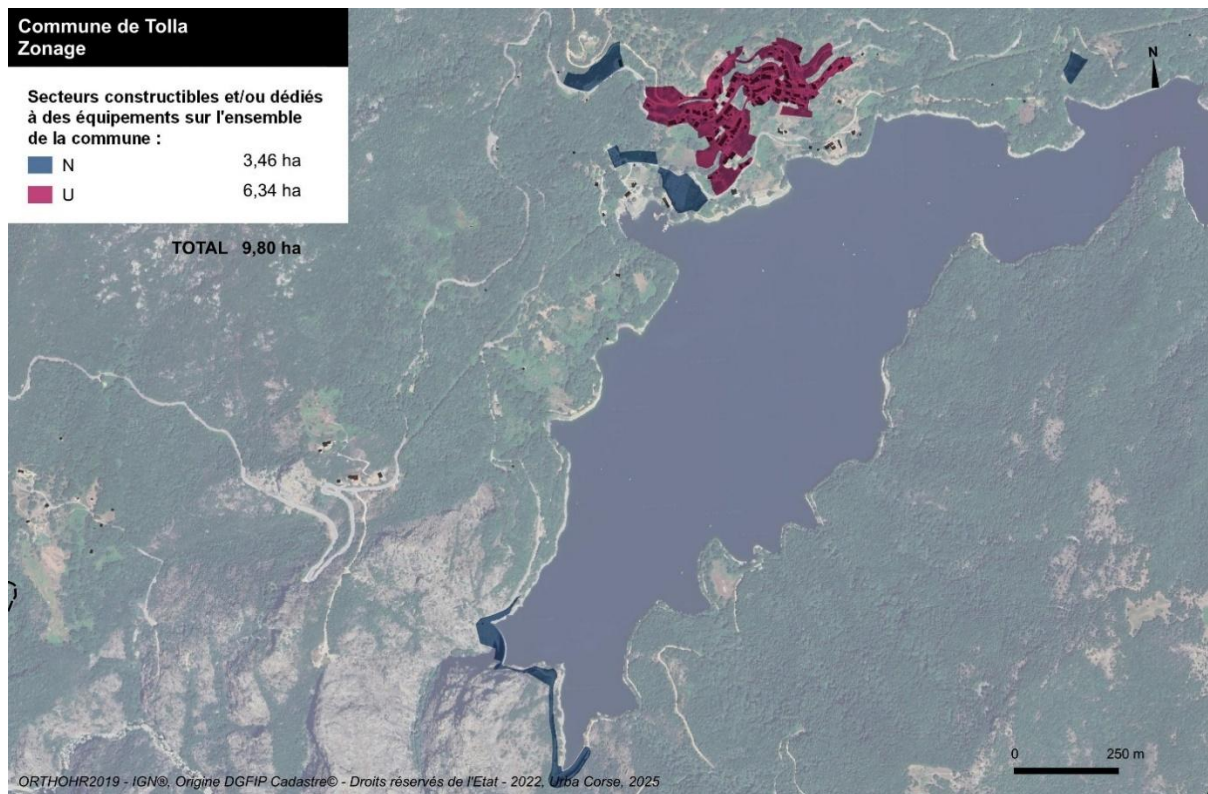
indique les aléas mais il convient de s'assurer auprès de la commune ou de la DDT du classement de la parcelle à ce titre car le niveau d'aléa modifie les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

Le chapitre dédié à la prise en compte des risques spécifique niveau d'aléa et zone concernée. Il convient de s'y référer.

Secteurs			Zone U	Zone A	Zone N
Risque	e	Secteur exposé aux mouvements de terrains et chutes de blocs		X	X
	h	Secteur exposé au risque inondation du ruisseau Agnone		X	X
Protection du patrimoine et paysage	j	Jardins existants ou à créer		X	
	ESA – aplat jaune	Selon méthode PADDUC - Sous-catégorie en A mais même règlement.		X	
	ERPAT aplat orange			X	X
EBC	Espaces Boisés classés		X	X	
Secteurs			Zone U	Zone A	Zone N
	s	Secteurs dédiés à des espaces publics	X		
	t	Secteur destiné à des équipements publics ou aménagement public	X		X
	l	Lac de Tolla			X



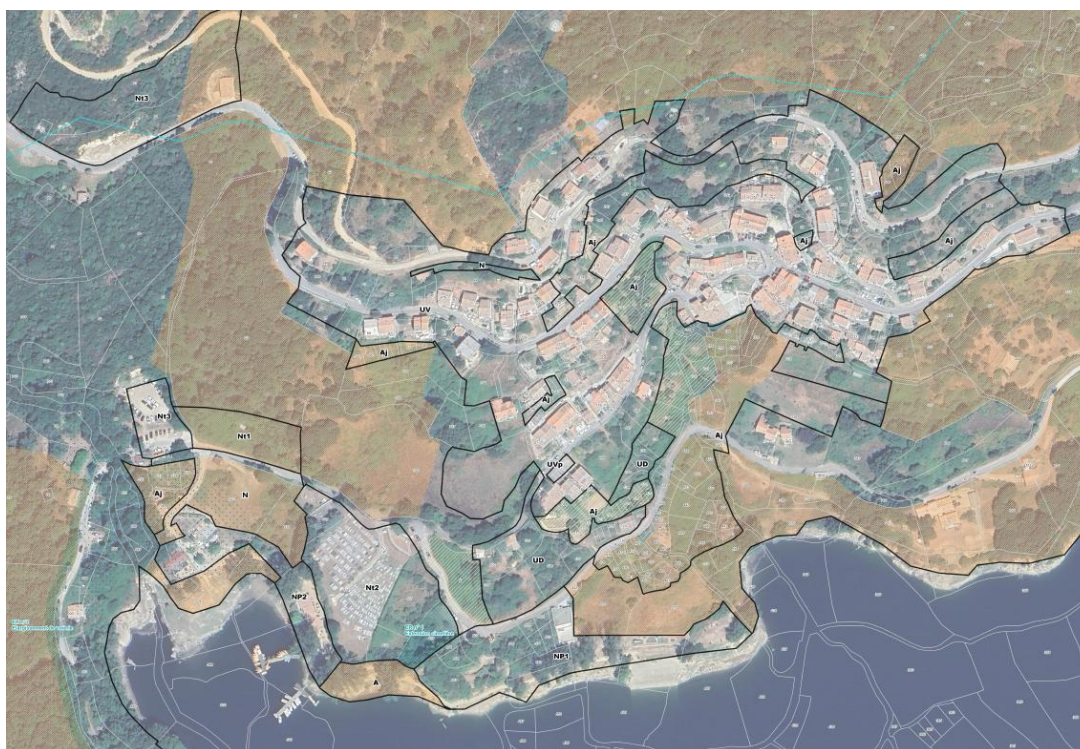




2. Les zones urbaines

Le projet urbain est concentré au niveau du village qui dispose de tous les équipements nécessaires à savoir STEP, AEP, électricité, fibre et réseau d'eaux pluviales. La trajectoire ZAN a conduit la commune à revoir à la baisse les surfaces d'extension urbaine existantes dans le PLU approuvé. En produisant ce recentrage, la commune a abandonné les projets d'aménagement d'ensemble trop consommateurs et de surcroît, situés en discontinuité. **Les deux zones urbaines attenantes sont complémentaires et elles couvrent ainsi 6 ha.**

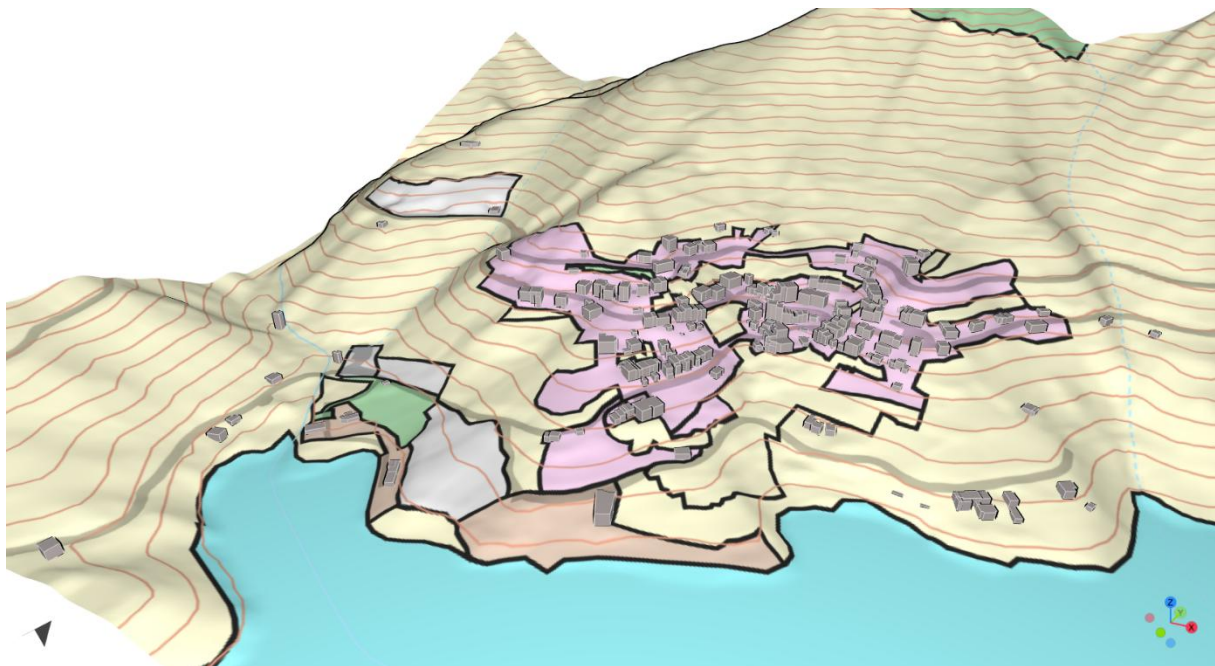
Au sein et autour du bâti village les choix ont été guidé par certaines contraintes non négligeables dans ce versant à topographie affirmée. Le village adossé à la pente s'organise le long des principales voies dont la RD mais aussi le long d'un système de ruelles et venelles. Les unes sont parallèles aux courbes de niveaux mais d'autres sont perpendiculaires et assurent le lien entre le haut et le bas du village voire même le lac. Le bâti très organisé et dense épouse également les courbes maîtresses du versant et c'est donc dans cette optique que le village doit poursuivre son évolution. Il existe toutefois une réalité foncière à appréhender puisqu'une forme d'immobilisme semble aussi s'installer alors que le village est à moins d'une heure d'Ajaccio. Une approche fine des propriétés a été menée avec les élus pour cibler aussi des parcelles susceptibles d'être concernées par des projets compatibles avec les orientations du PADD.



DESTINATION DES SOLS	
UV Zone urbaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes	A Zone agricole
UD Zone urbaine de faible densité	NP1 Plage de Tolla
11 Espace public	NP2 Base nautique et pailotes
13 Stationnement	N Zone naturelle
15 STEP	12 Cimetière
	14 Equipement hydraulique du barrage et son plan d'eau
	J Jardins
PRESCRIPTIONS DIVERSES	
Emplacements réservés (voies et divers)	PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES
	Zone de 300m autour du Lac de Tolla

Extrait du plan de zonage avec Orthophotos

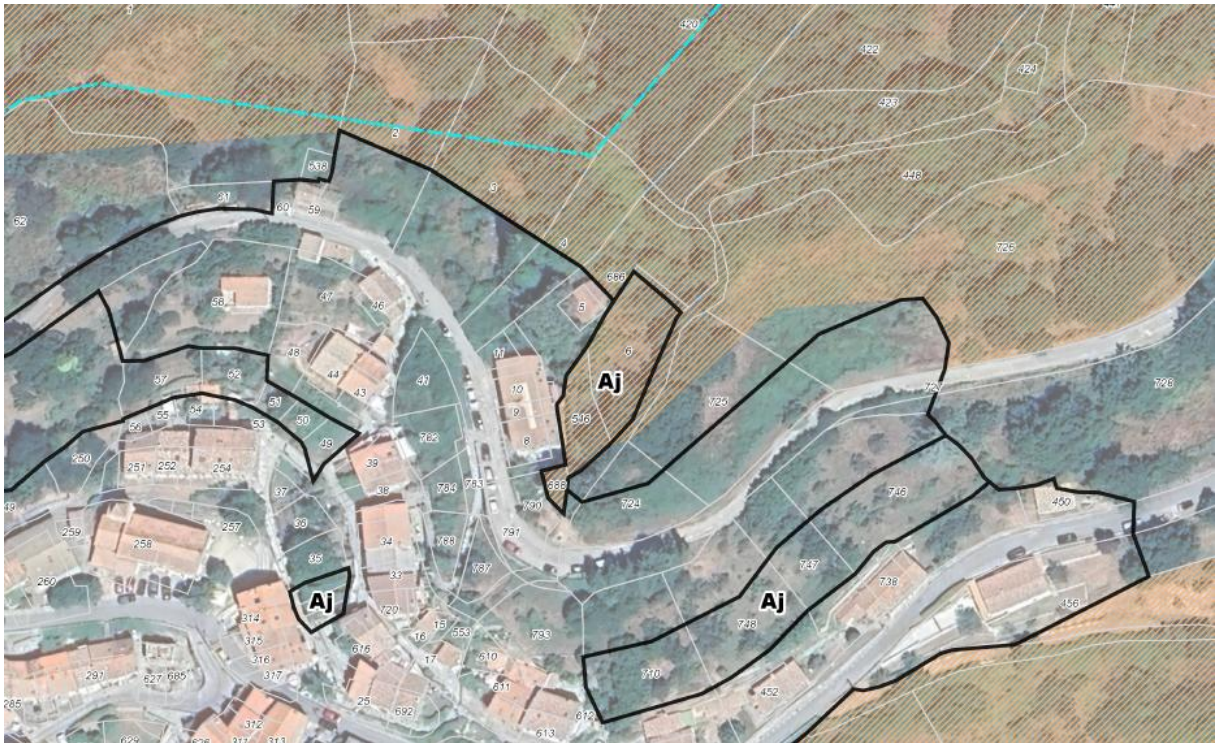
Afin de prendre en compte les caractéristiques traditionnelles du bâti, une zone UV épouse les contours du noyau bâti le plus ancien. Ainsi, toutes parcelles encore vierges dans cette zone suivront les directives plus strictes pour une insertion harmonieuse dans le paysage bâti. Des parcelles plus excentrées pouvant comporter des constructions plus contemporaines sont quant à elles, classées en zone UD. C'est dans cette zone que se situent des parcelles vierges et qui peuvent être considérées comme étant des « extensions spatiales » du village. Elles sont aux abords des voies principales et sauf quelques cas particuliers, l'intention du PLU consiste à créer une continuité de la morphologie urbaine par des implantations alignées et d'une certaine densité. C'est à cet effet que des parcelles sont scindées entre deux zones de type U et N/A. En réduisant l'emprise constructible et surtout en ciblant les abords des voies, les projets viendront se caler dans le relief d'une manière proche à celle des « anciens ». Il s'agit d'éviter des terrassements disproportionnés mais surtout des décaissements qui blesseraient durablement l'ensemble. Ce cas est déjà observé ici et il met en garde les élus et les habitants car, hormis l'impact visuel, se pose la question de la stabilité des terrains.



- Zone A,Aj
- Zone N
- Zone NP1, NP2
- Zones Nt1, Nt2, Nt3, Nt5
- Zone Nt4 (lac)
- Zones UD, UV, UVp

Vues en 3D du projet de zonage

Les limites en amont du village sont maîtrisées par l'impossibilité d'accéder aux parcelles. Les limites se bornent donc ainsi aux parties de parcelles qui longent directement la route en amont du village. Afin de préserver la silhouette de ce dernier, il a aussi été fait le choix d'aligner la zone urbaine en fonction du bâti existant à proximité immédiate pour permettre des implantations continues et organisées altimétriquement. A l'aval de cette même route des précautions ont été prises également dans ce sens. Le règlement de la zone et le rapport de présentation proposent des schémas d'implantation adaptés à cette topographie. Il s'agit de s'inspirer des savoir-faire des anciens. Ceci est particulièrement vrai au nord-est.

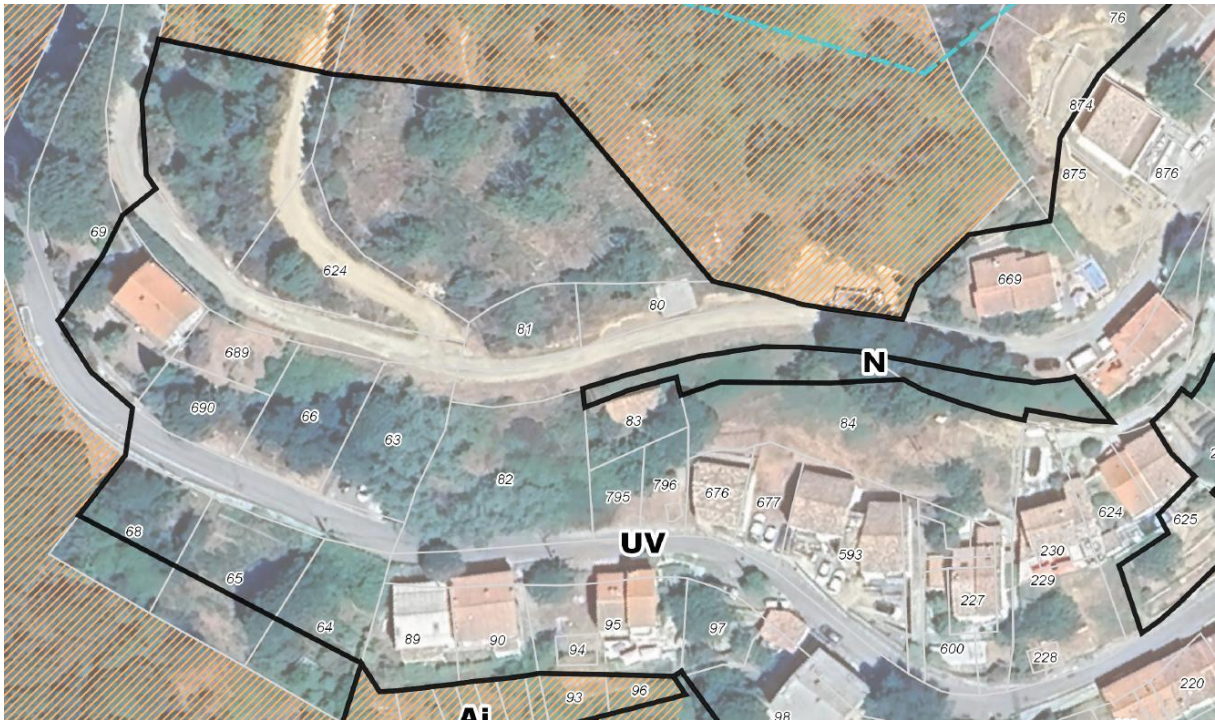


Extrait Zonage du PLU – Nord Est

A l'opposé, le versant s'adoucit et une piste agricole s'engage dans le versant. Le zonage proposé sur la parcelle 61 découle de la demande d'un exploitant agricole pour y faire résidence principale et atelier de transformation. De part et d'autre de la piste donc un projet d'habitation est possible, en surplomb de la route alors qu'à l'aval (parcelle 64,65,66), l'idée consiste comme précédemment à imposer par le zonage un alignement à la voie dans la continuité des constructions directement voisines, et également implantées dans des pentes prononcées. Ces dispositions permettent d'éviter des terrassements trop importants et durables dans le paysage ; l'accès aux constructions se fera directement depuis la voie et un niveau pourra être réalisé sous le niveau de celle-ci. Le traitement du terrain côté façade sud sera à traiter avec soin.

La zone N en bande sous la route amont permet d'exclure toutes interventions dans la pente très prononcée au droit de celle-ci, travaux qui pourraient déstabiliser les sols. La parcelle 84 dispose d'un accès latéral qui suit la courbe de niveau et qui se situe à l'arrière des constructions du quartier. Le projet devrait prévoir de cacher cette voie si elle devait se poursuivre.

La dernière maison de la parcelle 69 représente ici la fin de la zone urbaine. Dite la maison « bleue » elle marque bien l'entrée du village. Les parcelles intermédiaires (66, 63,82) peuvent bénéficier d'une implantation soit en amont soit en aval mais toujours en accès direct pour éviter des terrassements trop importants et des accès à aménager.



Extrait Zonage du PLU – Nord-Ouest

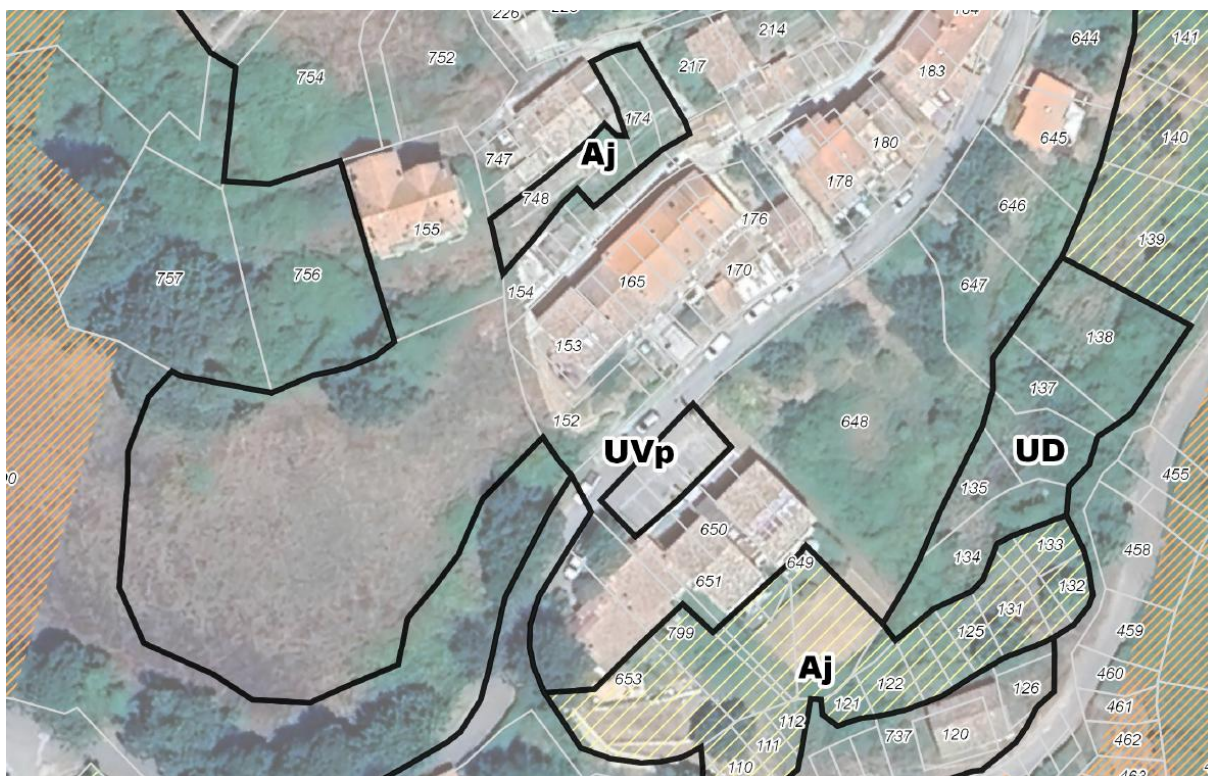
A l’aval, la parcelle 100 est englobée car c’est une des rares parcelles présentant une surface plus importante et sans un dénivelé fort. Le choix a été fait de s’éloigner du talus densément boisé de la *traversa* pour aller retenir la partie de la parcelle la plus proche du bâti. Limitrophe à la parcelle dite du « chalet », la délimitation permet d’implanter les futures constructions en dehors du champ visuel de celui-ci.



Parcelle 100 et 155 dite du chalet ; vues depuis la traversée.



Le « chalet » parcelle 155



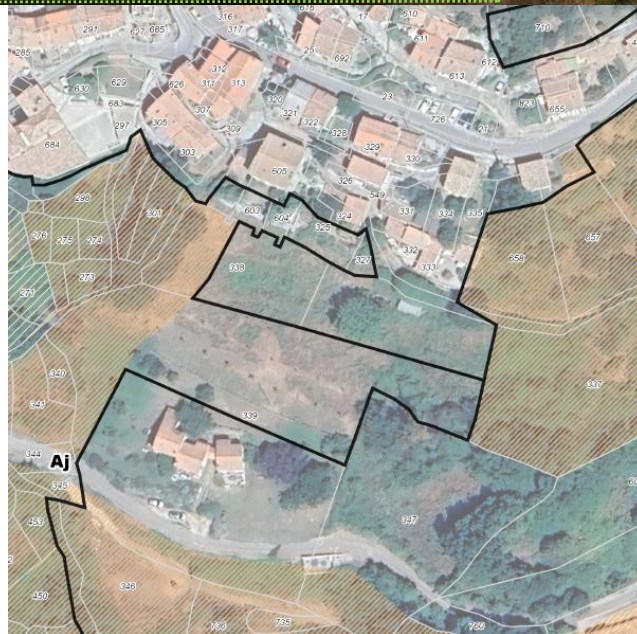
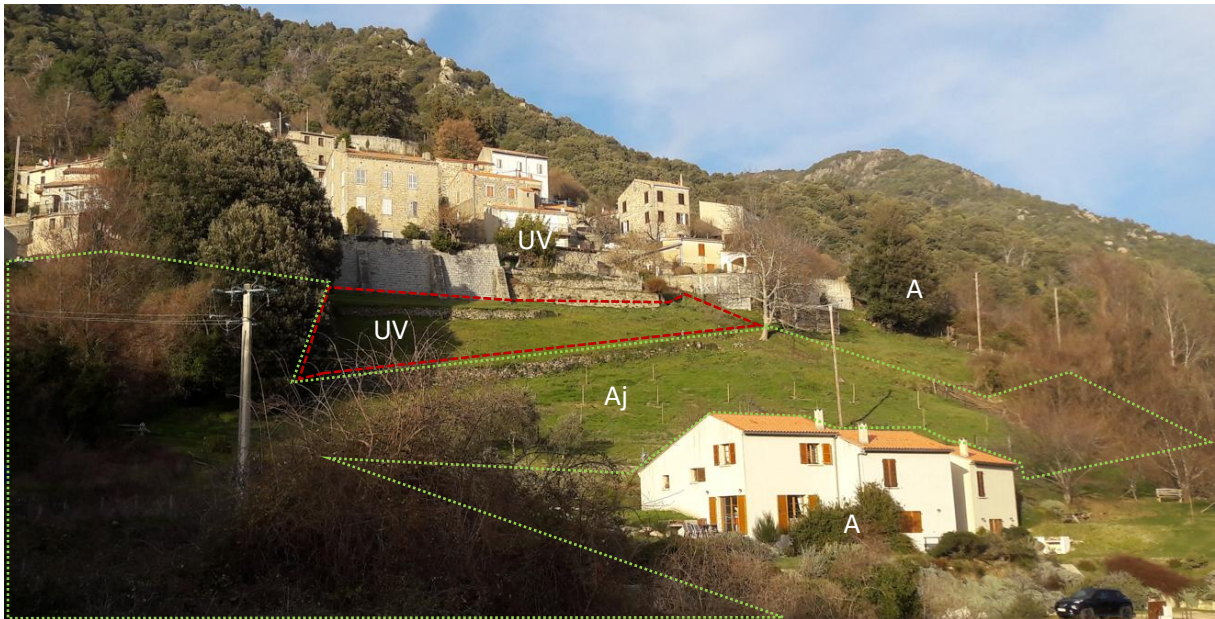
Extrait plan – sud-ouest – secteur logements sociaux

Attendant aux logements sociaux, les terrains longent une voie bâtie. Le classement en UV se justifie pour conserver l'unité de la rue. La continuité urbaine est avérée et des volumes similaires à ceux des logements sociaux peuvent être implantés ici. La zone UD accessible par la route du bas présente des pentes douces, ce qui est rare ici. C'est un des rares espaces où selon les permanences menées durant la concertation publique, l'indivision se fait moins ressentir. Ces parcelles présentent aussi l'avantage de permettre l'aménagement d'aires de stationnement à l'intérieur de celles-ci.



Parcelles classées en Aj sous les logements sociaux

Un espace de jardins est préservé en prenant appui sur des parcelles en partie très morcelées qui semblent rappeler leur présence par le passé ; les autres se situent sous les constructions existantes. Cette zone Aj permet de conserver l'environnement immédiat d'une belle bâtisse traditionnelle. Pour maintenir le front bâti aligné et ordonné mais aussi pour tenir compte de la topographie et enfin pour réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation, un espace de jardin est maintenu.



Extension maîtrisée dans la continuité du village

Comme l'indique le rapport de présentation dans sa partie Diagnostic territorial, le secteur de Capravenna comme celui des bords du lac sont constitués d'un habitat diffus qui ne permet pas un classement en zone urbaine. Ces parcelles sont classées dans de vastes ensembles agricoles et naturels. Les constructions peuvent faire l'objet d'amélioration et d'extension mesurée.

3. Les zones naturelles

R.151-24 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle dite zone N d'une surface de 1628 ha est la plus importante d'entre elles. On y décèle la présence de risques naturels dont deux sont spatialisés sur les plans, à savoir le risque inondation (h) et le risque éboulis (e). Leur représentation cartographique découle directement de la base de données fournies par les services de la DDT2A.

Ces zones naturelles plus proches du lac et du village contiennent aussi des périmètres ciblés ayant une vocation spécifique :

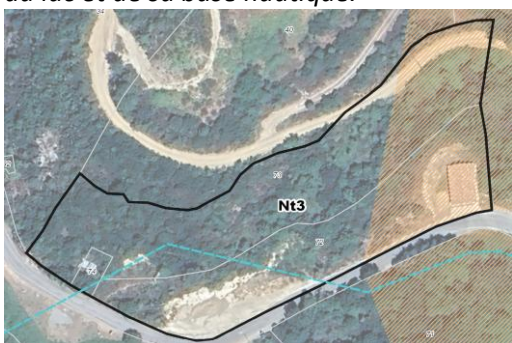
- **Nt1** : Les abords du plan d'eau sont stratégiques à plusieurs égards et se présentent comme un espace ludique et de loisirs pour les habitants qui s'y rendent en promenade. Le PLU renforce les aménagements qui restent encore sommaires notamment au niveau de la route d'accès en réalisant des stationnements mais aussi un espace public qui pourra être agrémenté d'espaces verts, d'aires de jeux... la conception est envisagée de manière à conserver une ambiance naturelle.
- **Nt2** : Le cimetière existant et son extension programmée sous forme d'emplacement réservé d'une surface d'environ 980 m² (ER n°1) étant peu artificialisé et étant éloigné du cœur dense du village se retrouve ainsi classé.
- **Nt3** : Les aires de stationnement sont insuffisantes dans le village qui par sa disposition étagée offre peu d'opportunités foncières ; aussi, la création de stationnement en périphérie pourrait capter les visiteurs et notamment ceux venant profiter des aménités du lac. Ces aires de stationnement situées hors du village et devant faire l'objet d'un traitement paysager végétal, conservent un caractère naturel dominant.
- **Nt4** : le barrage EDF constitue un grand équipement mais situé dans l'emprise de la vallée et conservant malgré tous des fonctions naturelles le classement en zone N a été retenu.
- **Nt5** : la parcelle abritant la STEP étant hors zone urbaine et son emprise étant très réduite, le classement en zone N a été retenu.



Parcelle à aménager en entrée de lac et aux abords de la route communale dite « A traversa »



Etat de lieux Nt3 – Aires de stationnement à créer en entrée haute du village et à aménager en entrée du lac et de sa base nautique.



Extrait du plan – Nt3 parking amont du village

La zone se couvre des versants abrupts et boisés en altitudes de part et d'autre du plan d'eau mais aussi les gorges du Prunelli à l'aval du barrage. Ces espaces sauvages conservent des rôles dans les fonctions écologiques de la vallée du Prunelli ; à l'écart des axes routiers et des pôles urbains, les activités humaines sont peu présentes ce qui permet de les conserver en bon état. En effet, les activités pastorales sont de types extensifs et la chasse est une activité saisonnière et de faible intensité. Le classement en zone N est ainsi justifié.

Cette vaste zone N se décline en deux sites spécifiques qui bénéficient d'une réglementation adaptée. En effet, **les berges occupées du lac** sont le socle des activités de loisirs qui se structurent autour d'établissements de restauration et de la base nautique. Le caractère naturel prédomine mais l'occupation des sols demande un encadrement à ces pratiques compatibles avec le site. Ainsi, **un périmètre NP englobe ces parcelles publiques et privées** pour accompagner le maintien et l'amélioration de ces installations saisonnières mais pérennes par la présence de leur bâtiment respectif. La partie bâtie des berges et abords est ainsi classée en NP2 alors que la « plage » et ses berges ont été classées en NP1. Dans ce dernier périmètre, le bâtiment communal aujourd'hui fermé est pris en compte car à son origine il devait accueillir une école d'aviron, soit une activité en lien avec la proximité de l'eau. Le potentiel de ce grand bâtiment est réel mais l'utilisation reste à préciser.



L'écrin naturel forestier et pastoral de Tolla



Plage de Tolla et Bâtiment communal en zone NP1



Base nautique et paillotes du lac en zone NP2 vue du ciel et cimetière en Nt4
(source : <https://www.centre-nautique-de-tolla.fr/galerie-photos/>)

La zone NP2 est affectée par le risque inondation et de ce fait des restrictions réglementaires pourront restreindre l'occupation des sols. Lors des derniers épisodes majeurs survenus ces 5 dernières années, les débordements et les ravinements avaient été importants sans toutefois affecter, par chance, directement les paillotes qui longent le ruisseau d'Agnone.

La zone comporte 3 emplacements réservés ; l'extension du cimetière acté déjà dans le PLU en place puis 2 emplacements successifs dans la continuité du chemin d'halage autour du lac dans le but de fermer la boucle autour du lac. Ce parcours agrémenté l'offre de loisirs à l'année car elle permet l'accès aux randonneurs mais également aux amateurs de pêche.

Type zone	ER	Objet	Parcelles concernées	Surfaces concernées
N	ER n° 1	Extension cimetière	B0510	891,8 m ²
N	ER n°3	Création de chemin de randonnée	D0463, D0468, D0470, D0464, D0467, D0457, D0454, D0469, D0473, D0465, D0466, D0458, D0461, D0018, D0472	6 683,5 m ²
N	ER n°4	Création de chemin de randonnée	A0655, A0329, A0408, A0411, A0658, A0657	2 930,7 m ²
TOTAL ZONE N				1,1 ha

4. Les zones agricoles

R.151-22 à 24 du code de l'urbanisme

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Une zone agricole est une catégorie d'espace dédiée principalement à l'agriculture. Ces zones sont définies pour protéger les terres agricoles et limiter l'urbanisation afin de préserver les ressources naturelles et les paysages.

A Tolla, les activités pastorales sont dominantes et une AFP a été mise en place. Ainsi, la zone A 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. Ainsi, il est décidé de classer un maximum de parcelles dites ESA et ERPAT dans une zone A bien que les fonctions naturelles prédominent au regard de l'état des lieux essentiellement forestier ; les activités pastorales extensives en zones de montagne et à forte densité forestière ne génèrent pas des paysages et des entités agricoles clairement distinctes des zones à vocation naturelle. Aussi, étant donné l'emplacement de ces zones A ainsi retenues, il ne semble pas exister une incompatibilité entre activités pastorales et enjeux écologiques. Lorsque les affleurements rocheux prédominent de manière évidente, les parcelles sont maintenues en zone N, notamment au nord-est dans le secteur de *Rocchiata*. Les ESA délimités sous forme d'un aplat jaune et un secteur « s » sur les plans de zonage couvrent une surface de 45 ha et les ERPAT en aplat orange couvrent une surface de 595 ha.

La zone agricole du PLU est soumise à des règles spécifiques qui visent à contrôler le développement des constructions et à préserver le caractère agricole des terrains.

Ainsi, le code de l'urbanisme précise :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.- Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les zones agricoles sont essentiellement des zones de pacages pour des exploitations caprines et porcines. La production de châtaignes s'attache aux vergers qui résistent aux affres du temps, des maladies et des changements climatiques. Ces zones A sont situées en piémonts de part et d'autre du plan d'eau et en alpages dans le secteur de *Castello di a Pietra Mala* vers 1450 m d'altitude et dans la continuité des communes de Peri et de Bastelica. Ces espaces contiennent des masses forestières importantes qui permettent aux porcins de profiter de la glandée mais aussi des châtaignes lorsque celles-ci ne sont pas exploitées à d'autres fins.

Du fait du relief, la commune est peu concernée par les ESA. Les plus significatifs sont situés au niveau des alpages et dans l'emprise des anciens jardins du village. Un îlot isolé émerge au sud dans un ensemble à vocation forestière :



zonage Clairière ESA dans le secteur de Pruno.

Dans le cas de Tolla à l'instar de nombreux villages ruraux, **les anciennes terrasses** ceinturent l'habitat et témoignent d'un passé lointain où les **jardins vivriers** animaient le paysage du quotidien. Elles sont classées dans **un secteur dit Aj et couvrent une surface de 2,35 ha**. Si ces pratiques peuvent revenir ponctuellement, elles sont rares. Toutefois ces espaces qui mettent en scène le village dans les vues lointaines tout en agrémentant les ambiances des ruelles, sont à préserver d'une urbanisation nouvelle. En terrasses, ces jardins retiennent les sols et facilitent l'infiltration des eaux de pluies ; ils

sont aussi des éléments de la trame végétale du village. Ce patrimoine est à conserver également en présence d'anciens vergers, notamment des pommiers. Le morcellement parcellaire qui le caractérise rend difficile une exploitation à titre professionnel mais leurs divers rôles méritent une attention particulière notamment réglementaire : les occupations des sols se distinguent d'une zone A de base afin de ne pas défigurer le paysage traditionnel par des hangars, des serres ou toutes autres constructions inadaptées aux lieux.



Abords agricoles du village : des châtaigneraies et anciens vergers de pommiers



Petits jardins en terrasses au cœur du village

Comme les zones naturelles, **les zones agricoles sont concernées par des risques naturels**, c'est-à-dire incendie et mouvements de terrains-éboulis. Afin d'éviter toute exposition au risque et en l'absence d'une servitude, la doctrine est appliquée par le règlement de la zone.

La zone bénéficie de deux emplacements réservés dont l'objet est le suivant :

Type zone	ER	Objet	Parcelles concernées	Surfaces concernées
A	ER n°2	Elargissement de voirie	C0031, C0025, C0024	1 422,9 m ²
A	ER n°3	Création de chemin de randonnée	D0452	732,3 m ²
TOTAL ZONE A				0,22 ha

L'élargissement de la voie revêt un impératif sécuritaire dès lors qu'il s'agit d'un des principaux accès au lac et notamment pour les nombreux visiteurs d'un jour. Etroite, cette voie ne permet pas de faire circuler dans des conditions optimales les véhicules et notamment les engins de secours. Aussi, un élargissement est prévu.

La réalisation d'un sentier de randonnée autour du lac est un projet qui s'inscrit dans les perspectives de développement économique autour du lac par la diversification de l'offre. La randonnée est ici une pratique courante mais ce chemin qui profite en grande partie d'un chemin de halage existant qui longe les berges du lac sur un linéaire important et une emprise de près de 1 ha. L'emplacement réservé a pour objet de permettre le bouclage depuis le village. Son intérêt réside dans son profil général qui comporte peu de pente et donc aucune difficulté particulière et s'adresse ainsi à un large public. S'ajoute à cela l'intérêt qu'il offre en tant que **parcours de pêche**. La commune réalisera une passerelle au niveau de la confluence entre le Prunelli et le plan d'eau.

e. Zoom sur les raccordements aux réseaux

Dans les zones s'appliquent les arrêtés préfectoraux en vigueur et les conditions du code en matière de raccordement aux réseaux existants. Ceux-ci figurent en annexes.

La commune a établi des schémas directeurs dont celui d'eaux pluviales

Aucun renforcement des réseaux publics n'est admis pour desservir les nouveaux besoins des constructions en zone N ou A qui feraient l'objet notamment d'une extension. Il est admis pour les projets agricoles ou exploitations forestières en cas de besoin.

Concernant l'éclairage, le PLU acte la volonté de la commune comme du syndicat à basculer l'ensemble des points lumineux en LED afin de réduire la consommation énergétique. Aussi, il souligne l'importance de considérer cet équipement comme nécessaire à la sécurité mais aussi comme un facteur de pollution. Cette pollution est de 2 types :

- Consommation d'énergie ;
- Pollution lumineuse ayant un impact sur la faune locale.

Le règlement attire l'attention des porteurs de projets et propriétaires sur **l'impact de l'éclairage**. De ce fait, il conviendra de l'éviter dans la mesure du possible, de le rendre « intelligent » notamment grâce aux cellules photosensibles, et de l'éloigner des lisières agricoles et naturelles pour réduire les impacts.

Dans les zones naturelles et agricoles, la **réalisation de pistes d'accès** est accompagnée d'un dispositif de prise en charge des eaux pluviales afin de limiter les effets d'érosion qui sévissent sous le régime méditerranéen. Ces dispositifs peuvent être également réalisés à posteriori pour améliorer la prise en charge de cette problématique. Ces dispositifs sont réalisés en bois ou pierres locales. Le recours à des matériaux produisant des pollutions des sols comme les microplastiques par décomposition, est interdit.

f. Les emplacements réservés en résumé

Les emplacements réservés

Le PLU est un document de planification et permet donc de déployer certains outils fonciers dont les emplacements réservés.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

L.151-41 code de l'urbanisme

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

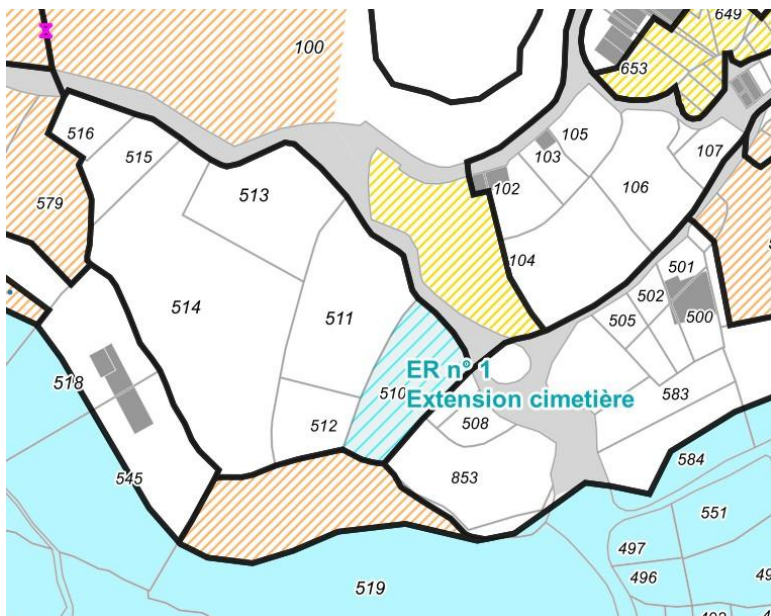
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

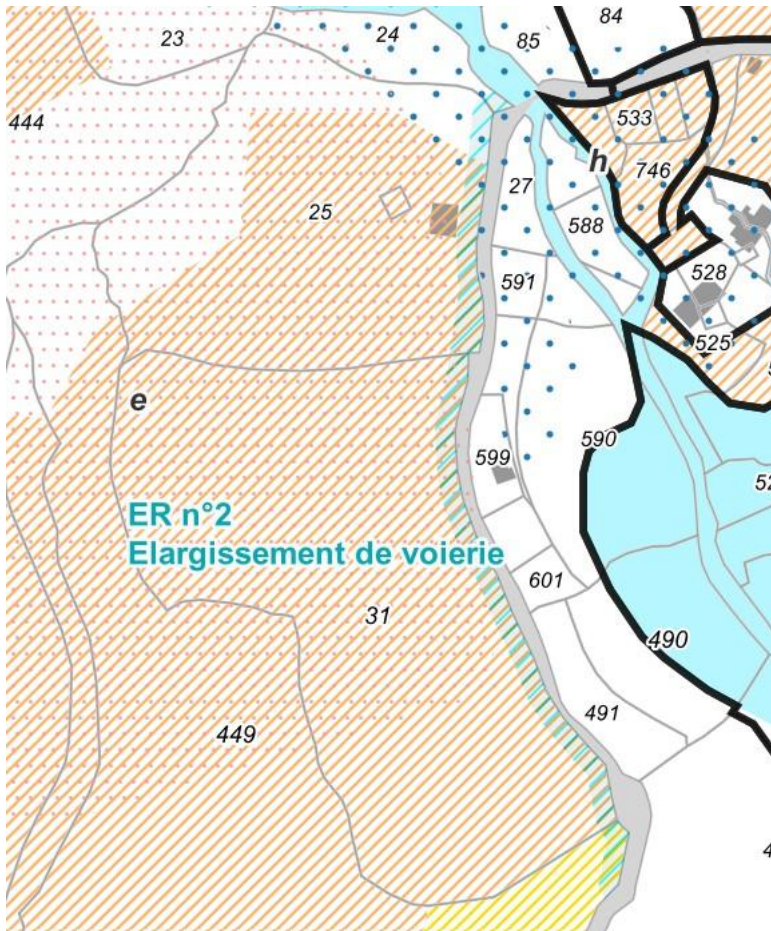
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le projet de territoire vise **4 emplacements réservés**, tous situés hors de la zone urbaine car destinés à renforcer des équipements et aménagements existants : extension du cimetière, bouclage du chemin de halage du lac, élargissement d'une voirie.

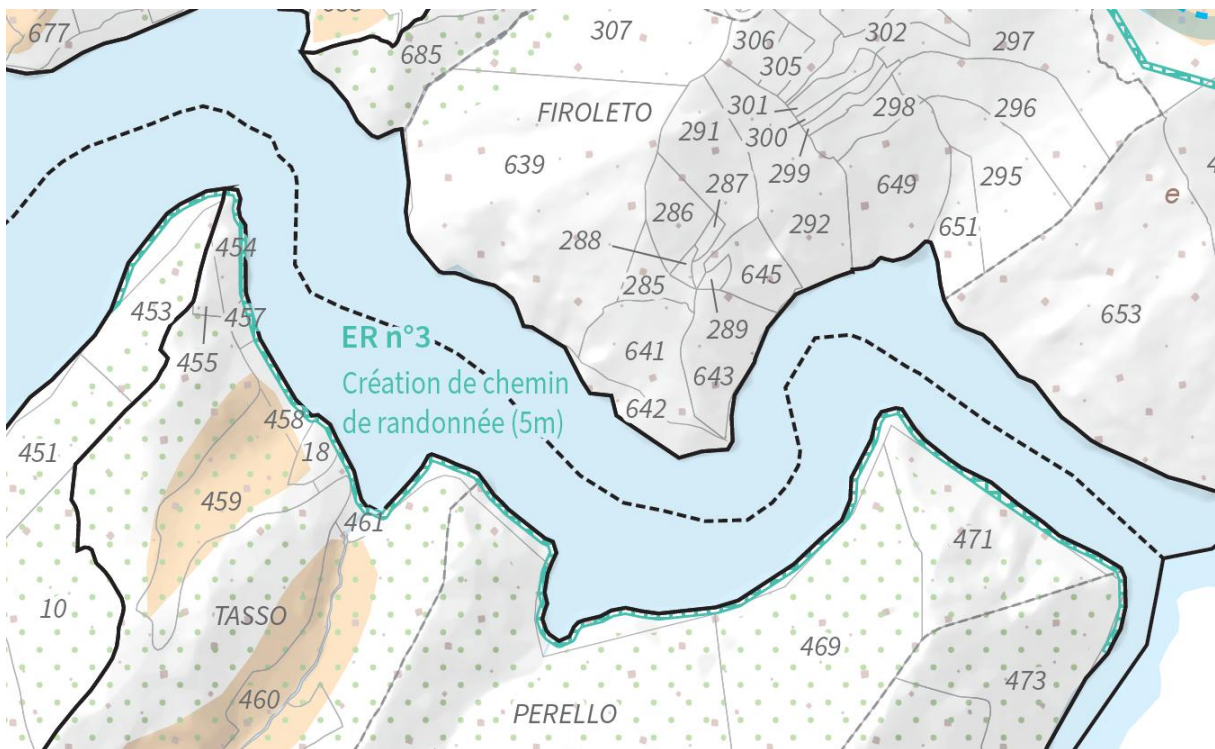
Concernant le chemin de halage, le tracé est scindé en deux entités différentes car il est interrompu par une portion qui se situe sur la commune voisine de Bastelica. **La commune est le seul et unique bénéficiaire de ces emprises** ; aucun organisme public n'a manifesté un besoin particulier. Le règlement des zones concernées détaille les emprises, la destination et le bénéficiaire. Lors de la concertation publique aucune observation n'a été faite à ce sujet.



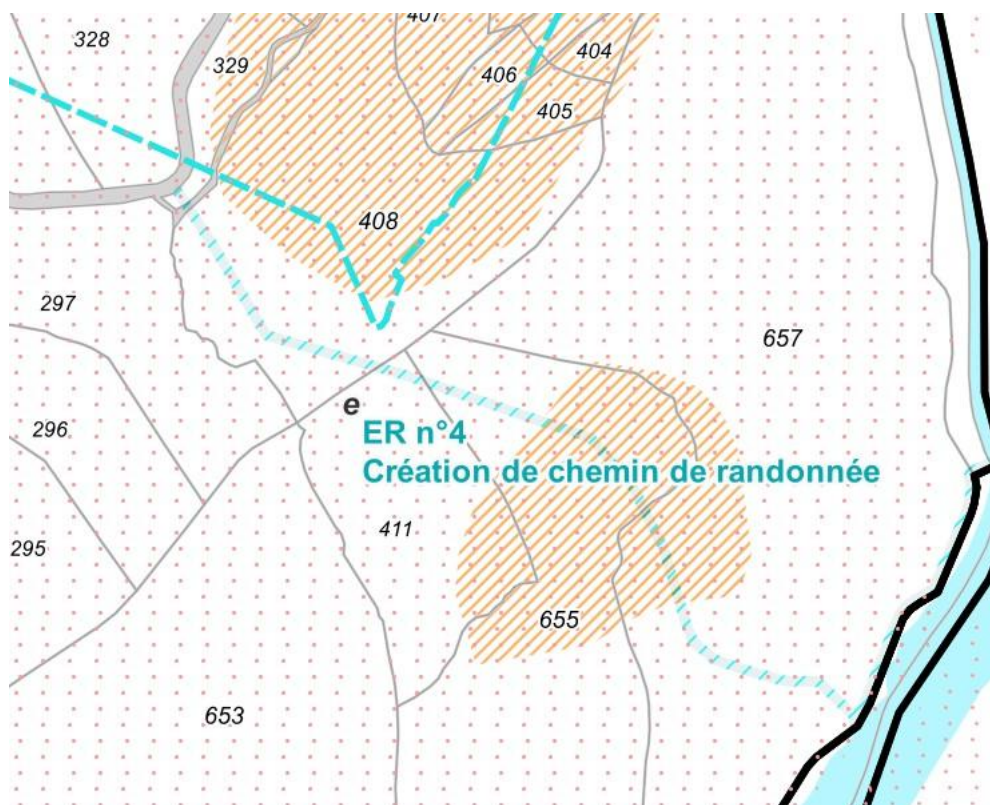
Extrait plan de zonage



Extrait plan de zonage



Extrait plan de zonage



Extrait plan de zonage

ER	Objet	Parcelles concernées	Surfaces concernées
ER n° 1	Extension cimetière	B0510	891,8 m ²
ER n°2	Elargissement de voirie	C0031, C0025, C0024	1 422,9 m ²
ER n°3	Création de chemin de randonnée	D0463, D0468, D0470, D0452, D0464, D0467, D0457, D0454, D0469, D0473, D0465, D0466, D0458, D0461, D0018, D0472	6 683,5 m ²
ER n°3	Création de chemin de randonnée	D0463, D0468, D0470, D0452, D0464, D0467, D0457, D0454, D0469, D0473, D0465, D0466, D0458, D0461, D0018, D0472	732,3 m ²
ER n°4	Création de chemin de randonnée	A0655, A0329, A0408, A0411, A0658, A0657	2 930,7 m ²

5. Le lexique et annexes du règlement

Il figure en fin du règlement.

Le PLU comporte le lexique national agrémenté de quelques apports qui permettent de compléter et faciliter la compréhension des modalités d'application des règles.

On y trouve également des précisions qui complètent les dispositions du règlement et qui aident à leur compréhension :

- Listes de plantes envahissantes en Corse ;

- Note pour la prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement ;
- Les dispositions du PADDUC concernant l'utilisation des plages selon leur classement.

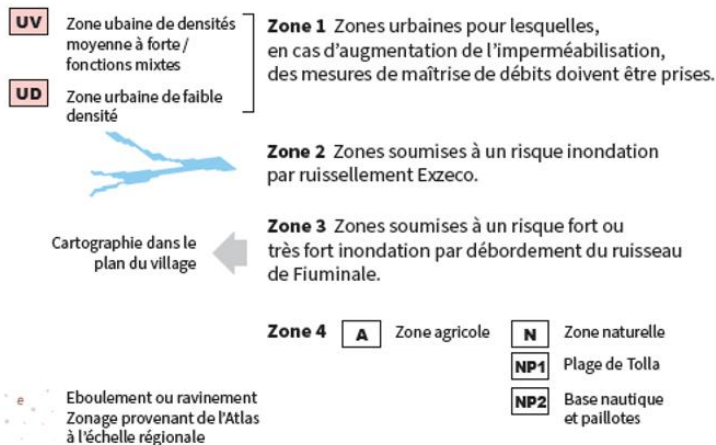
6. Les annexes

Les annexes sont ici composées des servitudes d'utilité publique et des annexes sanitaires.

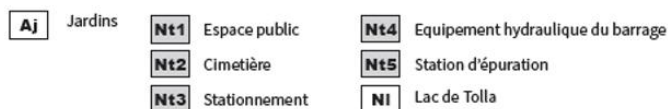
Les premières sont déclinées au chapitre suivant et les secondes sont composées des schémas directeurs suivants :

- SD Eau potable (en cours de révision)
- Zonage Eaux usées
- SD Eaux pluviales.

DESTINATION DES SOLS ET RISQUES NATURELS



SECTEURS



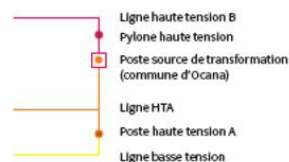
PRESCRIPTIONS DIVERSES



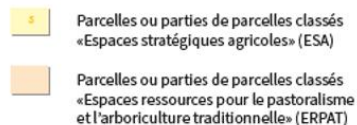
PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES



RÉSEAU DES LIGNES ÉLECTRIQUES EDF



POTENTIALITES AGRICOLES



PLAN DES SERVITUDES

TOLLA

PROCEDURE

Plan du village, Capravena 1:1 500

PRESCRIPTION DU PLAN:
OBJET DU P.A.D.:
ARRET DU PLAN:
APPREVISION DU PLAN:

DESTINATION DES SOLS ET RISQUES NATURELS

PLAN LOCAL D'URBANISME

DESTINATION DES SOLS ET RISQUES NATURELS

Zone 1 Zones à réserver pour les usages, en cas d'engagement de développement durable, des matériaux de roches ou de sable disponibles près.

Zone 2 Zones à réserver pour les usages, en cas d'engagement de développement durable, des matériaux de roches ou de sable disponibles près.

Zone 3 Zones à réserver pour les usages, en cas d'engagement de développement durable, des matériaux de roches ou de sable disponibles près.

Zone 4 Zones à réserver pour les usages, en cas d'engagement de développement durable, des matériaux de roches ou de sable disponibles près.

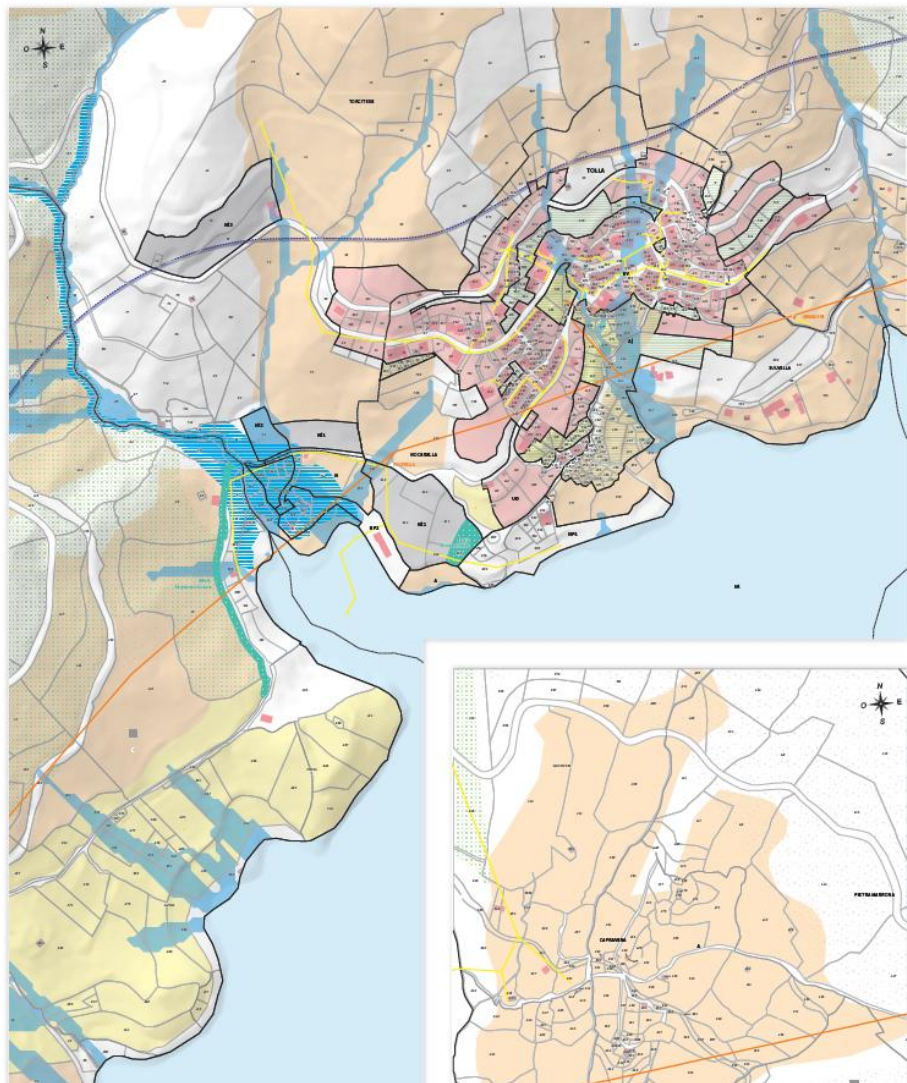
SECTEURS

PRESCRIPTIONS DIVERSES

RESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES ET ARCHITECTURALES

POTENTIALITES AGRICOLES

CADASTRE ET ESPACES TOPOGRAPHIQUES



4. La compatibilité avec les documents supérieurs

1. Le PLU et le PADDUC

Le PADDUC met en lumière plusieurs enjeux spécifiques pour la commune de Tolla, en particulier à travers son Plan Montagne. Il n'y a pas de SER sur la commune.

Le PADDUC vise à rééquilibrer le développement entre les zones littorales et montagneuses de la Corse. Pour Tolla, cela signifie encourager des politiques qui soutiennent l'emploi et réactivent un tissu économique spécifique à la montagne. L'objectif est de rendre la montagne plus attractive comme lieu de vie, en impliquant tous les acteurs locaux dans une vision partagée. Tolla est classée parmi les communes les plus contraintes, en raison de sa faible population, de services limités et d'une économie fragile. La commune fait face à une faiblesse démographique qui affecte la gestion durable de son territoire. Ce déclin a des répercussions sur les aspects économiques, environnementaux et patrimoniaux, exacerbées par un niveau de services réduit et un maillage territorial peu favorable. Le PADDUC cherche à inverser cette tendance en soutenant des initiatives locales.

Tolla est identifiée comme une unité villageoise sans fonctions principales telles que commerces, services, équipements de santé, éducation, administration, culture et patrimoine. Le village dépend de la basse vallée pour ses services, ce qui limite son autonomie et son attractivité.

L'aménagement communal a pris comme socle le maillage urbain reconnu par les dispositions de la loi Montagne que le PADDUC a précisé par des grilles de critères. Le développement urbain se localise sur une enveloppe restreinte au niveau du village. Pour Tolla, les enjeux locaux incluent la redynamisation économique, notamment dans les secteurs forestier et pastoral, la préservation du patrimoine paysager et architectural, et le maintien des équilibres sociaux par une offre d'habitat diversifiée. La commune doit également veiller à préserver les corridors écologiques à l'échelle de la vallée.

Le projet urbain de Tolla répond aux enjeux du PADDUC en se concentrant sur une approche durable et respectueuse de l'environnement. En recentrant les surfaces d'extension urbaine et en abandonnant les projets d'aménagement trop consommateurs d'espace, la commune s'aligne sur la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Le projet vise à préserver le patrimoine paysager et architectural tout en favorisant une offre d'habitat diversifiée, essentielle pour les équilibres sociaux. L'organisation du village, adossé à la pente et structuré autour de voies principales et de ruelles, permet une évolution harmonieuse en suivant les courbes naturelles du versant. Les zones urbaines attenantes, bien que limitées, sont complémentaires et intègrent des parcelles susceptibles d'accueillir des projets compatibles avec les orientations du PADDUC. Enfin, le projet prévoit des emplacements réservés pour des équipements publics et des espaces verts, renforçant ainsi les infrastructures existantes tout en préservant les corridors écologiques et la stabilité des terrains. L'OAP TVB renforce l'attention portée aux continuités écologiques.

Le PADDUC accorde une grande importance à l'agriculture, en fixant des catégories de sols agricoles pour conserver des terres stratégiques. Tolla possède des espaces stratégiques agricoles (ESA) et des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT). Le reste de la commune est classé en espaces naturels, sylvicoles et pastoraux, avec des enjeux environnementaux liés à la biodiversité et aux paysages. En matière de protection des espaces agricoles et de dynamisation des filières, la commune a intégré cette orientation en localisant les ESA et les ERPAT et en réduisant la pression foncière sur les terres les plus productives. Le quota des ESA est dépassé par la délimitation d'une superficie supérieure à celle fixée par le PADDUC. De plus, les zones A ont été renforcées pour inclure la majorité des ESA et ERPAT.

L'exploitation du lac de Tolla pour des fins énergétiques, agricoles et d'approvisionnement en eau potable est un enjeu majeur, bien que dépassant l'échelle communale. Cela nécessite une gestion coordonnée avec les autres acteurs régionaux.

La zone NP encadre les activités de loisirs autour du lac, notamment les établissements de restauration et la base nautique. Un périmètre NP est établi pour réguler l'occupation des sols et assurer la compatibilité des pratiques avec l'environnement. Les parcelles publiques et privées sont ainsi classées en NP2 pour les zones bâties des berges et en NP1 pour la plage et ses abords, permettant le maintien et l'amélioration des installations saisonnières. Le barrage et ses équipements sont quant à eux classés en zone Nt4 pour faciliter leur gestion.

À ce titre, le PLU répond à l'ensemble des autres orientations puisqu'il :

- Limite l'urbanisation et offre un classement en zone A ou N à la majorité du territoire ;
- Reprend des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Met tout en œuvre pour améliorer l'accueil sur les sites et réduire toutes formes de pollutions (création de parkings en zone NT3 et zone spéciale NP) ;

- Souhaite encadrer les activités de type paillote ;
- Crée de nouveaux sentiers et lance les procédures pour devenir propriétaire des emprises ;
- Propose un règlement qui tient compte des problématiques paysagères.

Le PLU a fait l'objet d'un suivi environnemental qui assure ainsi la bonne prise en compte de la TVB en cherchant à ne pas aggraver son état

A cet égard, le PLU est compatible avec le PADDUC. Il prend par ailleurs des mesures pour maintenir la nature en ville et mieux préserver les milieux naturels.

Au titre de la requalification paysagère, le PLU s'est attaché à proposer un règlement qui traite de manière précise certains aspects esthétiques qui concourent de la parcelle à l'échelle du grand paysage à considérer cette sensibilité du patrimoine paysager, bien commun.

Le PLU de Tolla respecte les orientations du PADDUC dans les diverses thématiques mentionnées. Il est donc compatible.

2. Le PLU et les autres schémas

a. SCoT – Rappel des compétences en matière d'urbanisation

L'intercommunalité est dépourvue de SCoT et préfère pour le moment lancer une procédure de PLUi. La mise en œuvre du SCoT dans l'EPCI demandera une mise en compatibilité du PLU(i).

b. Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et Plan Climat Energie de Corse (PCEC)

Le SRCAE a pour ambition de fixer le cadre stratégique de la Collectivité Territoriale de Corse, à l'horizon 2020 - 2050, en matière de :

- Lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE de Corse, adopté par l'Assemblée de Corse le 20 décembre 2013. Sa déclinaison opérationnelle est le PCEC.

La loi impose à présent des "Plans Climat-Air-Energie Territoriaux" (PCAET) pour les collectivités de plus de 20 000 habitants. Tolla n'est pas concernée par cet échelon tout comme son intercommunalité.

A l'échelle communale, le PLU réponds aux enjeux du SRCAE et PCEC de la manière suivante :

- Par des réglementations favorables à la rénovation énergétique :
 - Par exemple en autorisant le rehaussement des toitures en zones UV pour réaliser une isolation thermique ou en autorisant le recours à des énergies renouvelables sous certaines conditions ;
 - En favorisant la trame végétale en ville ;

- En Fixant comme objectif le développement de commerces et d'activités de proximité accessibles par des mobilités douces afin de réduire les déplacements motorisés engendrés par la dépendance aux pôles de la basse vallée du Prunelli
- En favorisant la diversification des productions agricoles pour renforcer les circuits locaux et en conservant les modes de production extensifs traditionnels.
- En protégeant les masses forestières, puits de carbone.

c. Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE)

Le SDAGE 2022-2027 approuvé par l'Assemblée de Corse en date du 17/12/2021. Il fixe des orientations sur la gestion de la ressource et la préservation des milieux naturels aquatiques. Il a pour objectif :

- Anticiper et s'adapter au changement climatique ;
- Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement ;
- Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé ;
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux ;
- Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau ;
- Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le PLU quant à lui propose à diverses échelles les réglementations suivantes :

- Classement du réseau hydrographique en zone A ou N ;
- Maintien dans les zones agricoles de boisements pour lutter contre le ravinement et le ruissellement ; renforcement attendu ;
- Fixer des directives pour gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et favoriser la récupération pour réduire la consommation d'eau potable ;
- Poursuivre les travaux d'amélioration des équipements relatifs à l'eau potable ;
- Un SD d'eau potable en cours d'actualisation;

d. Plan de Gestion des Risques d'Inondations

L'ambition du PGRI 2022-2027, est d'améliorer l'anticipation des risques d'inondation dans le bassin de Corse. C'est un document stratégique, fondé sur six grands objectifs, visant la réduction de la vulnérabilité des biens et de la population face aux risques d'inondation dans le bassin de Corse, ainsi que le développement de la résilience des territoires.

Les 6 grands objectifs sont

- Mieux connaître pour agir
- Prévenir et ne pas accroître le risque
- Réduire la vulnérabilité

- Mieux préparer la gestion de crise
- Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatique
- Suivre l'avancement des actions

La commune de Tolla met en œuvre plusieurs actions pour atténuer les risques d'inondation :

- **Application d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales** : Ce schéma vise à gérer efficacement les eaux de pluie pour minimiser les risques d'inondation et de ruissellement.
- **Réduction de l'imperméabilisation des sols** : La commune encourage la création d'espaces verts et propose des aménagements urbains qui limitent l'imperméabilisation des sols, comme des parkings et des places publiques perméables. Une réglementation générale dans les zones urbaines (zones U) est également mise en place pour favoriser ces pratiques.
- **Récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques** : La commune explore des solutions pour collecter et utiliser les eaux pluviales à des fins domestiques, contribuant ainsi à une gestion durable des ressources en eau.
- **Gestion soignée des cours d'eau** : Un entretien rigoureux des cours d'eau est assuré pour maintenir leur capacité d'écoulement et réduire les risques d'inondation. Cela inclut le débroussaillage, le nettoyage des berges et la prévention de l'obstruction des voies d'eau.

5. Les servitudes et annexes sanitaires

La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP) constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics...

Elles trouvent chacune leur fondement dans un texte spécifique, établi en application d'une législation spécifique (certains étant issus du code de l'environnement, d'autres du code de la santé publique ou encore du code forestier, etc.).

Une liste, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, classe les SUP en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la **conservation du patrimoine** : patrimoine naturel, culturel et sportif. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eaux potables et d'eau minérales, etc. ;

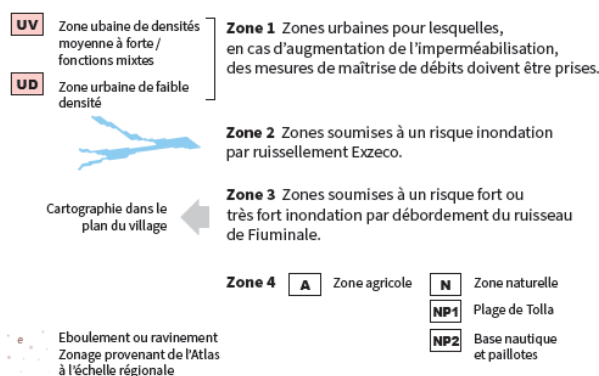
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines **ressources et équipements** : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
- Les servitudes relatives à la **défense nationale** ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

L'opposabilité des SUP aux autorisations d'urbanisme passe par leur annexion sur le plan local d'urbanisme.

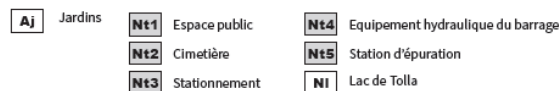
La commune est concernée par plusieurs servitudes et sont annexées au PLU en application de l'article L.151-43.

Elles ont été reportées sur le plan dédié et sur le livret correspondant. Ces servitudes s'appliquent strictement dans leur emprise et concernent des parcelles ou des portions de parcelles ce qui peut influencer les projets lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

DESTINATION DES SOLS ET RISQUES NATURELS



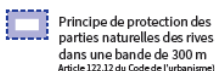
SECTEURS



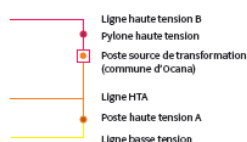
PRESCRIPTIONS DIVERSES



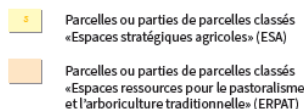
PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

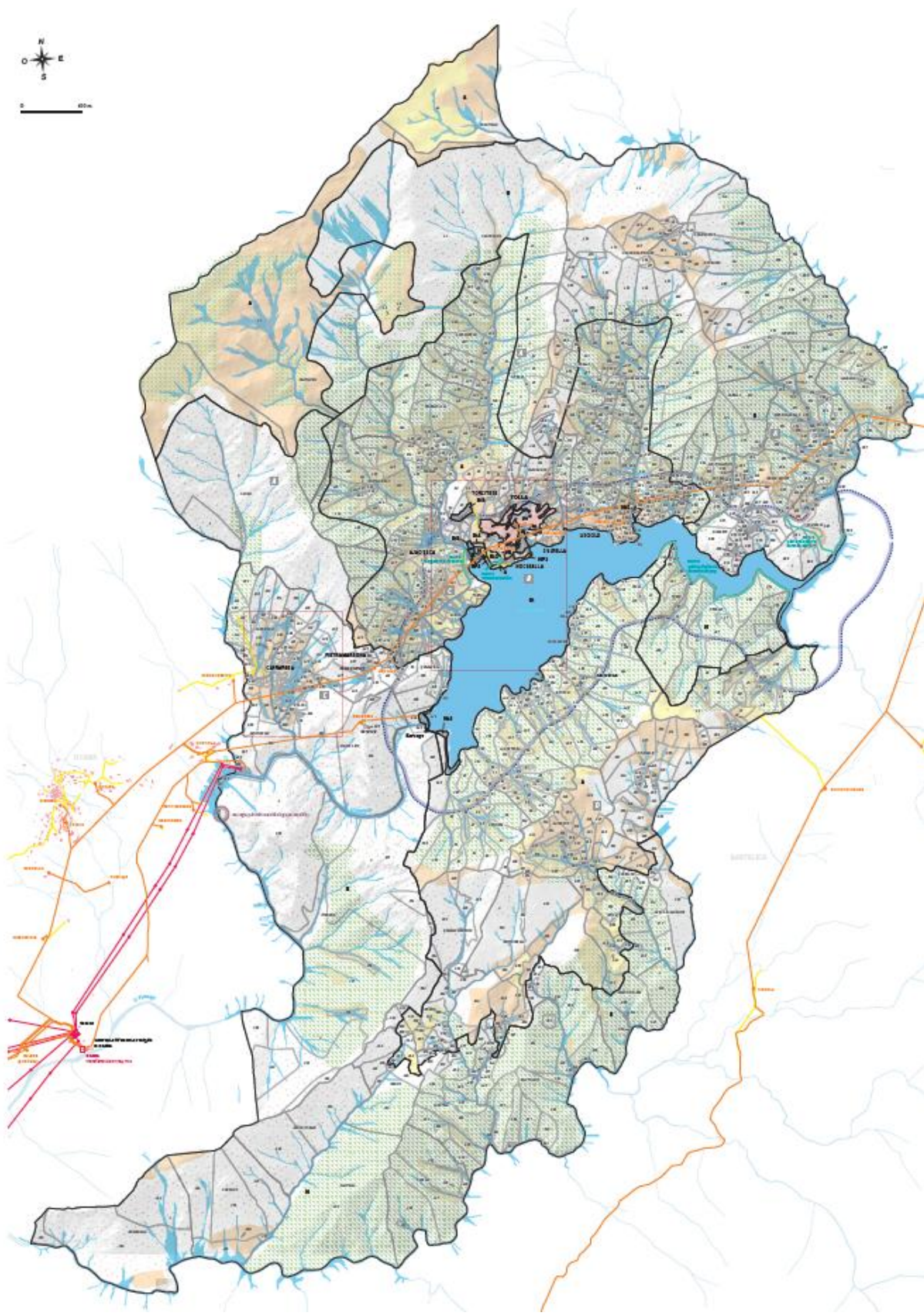


RÉSEAU DES LIGNES ÉLECTRIQUES EDF



POTENTIALITES AGRICOLES





IV. LES IMPACTS DU PROJET

1. Le projet urbain et la mixité sociale

Tolla est, comme bien des communes au profil rural, touchée par le vieillissement des populations et le départ des actifs : en conséquence, les résidences secondaires prennent le dessus. Ce n'est pas la vocation touristique qui alimente ce déséquilibre mais bien la conservation des biens par les liens des familles avec leur village d'origine. Ces familles viennent de manière plus ou moins régulière passer du temps dans leur village.

Vivre à Tolla est un choix de vie qui limite les candidats du fait de l'éloignement géographique, de celui de l'emploi, du manque de commodités à proximité et des contraintes liées aux conditions de circulation. La commune en est pleinement consciente.

La commune s'est attaquée à la question du logement en vue de tenter d'apporter des réponses aux besoins, même si la demande reste modeste. Elle agit sur son parc de logements et a soutenu la création de logements sociaux. Aujourd'hui, elle s'efforce de mobiliser les logements vacants et biens sans maître mais guette aussi les transactions pour capter des opportunités. La capacité d'investissement peut réduire les ambitions à cet égard mais c'est avant tout l'absence de marché qui limite les opportunités. Le maintien des personnes âgées est un enjeu ; pour les plus jeunes, le manque d'emploi réduit l'efficacité des mesures. Les débats au sein du conseil municipal et avec la population présente lors des différentes rencontres ont mis en évidence une priorité : **conserver avant tout l'esprit villageois**. Il en ressort que s'il est nécessaire d'accueillir de nouvelles populations dans le temps, **la commune veut éviter à tout prix un modèle périurbain**. L'intégration culturelle à la vie villageoise doit être pleine et entière. Aussi, la croissance démographique ne pourra pas se faire au détriment de l'âme du village et de sa communauté. **Un débat s'est ainsi 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** car les demandes d'urbanisme sont rares et les élus ne souhaitent pas renoncer aux projets familiaux même en résidence secondaire. La pression foncière est inexistante à ce jour. Les élus pourront toutefois revoir leur position, si le contexte venait à changer en faveur d'une périurbanisation.



La commune a récemment acquis définitivement le bâti de l'épicerie associative et compte aménager l'étage en logement. Elle engage à ce titre des recherches de financements. Les logements sociaux sont occupés. Les logements communaux le sont aussi.

Le PLU en ouvrant des zones à bâtir permettra la réalisation de projets divers individuels: la commune a mesuré les limites d'une servitude de résidence principale. Le foncier mobilisé concerne des familles locales qui auraient pu vendre ou réaliser des projets avec le PLU antérieur ou même en RNU. L'immobilisme est fort et durable. Le projet urbain du PLU révisé réduit de manière importante les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour ne concerner que des parcelles de petites et moyennes surfaces. De toute évidence, l'évolution du parc de logement se fera à travers des projets individuels et non des opérations d'ensemble. C'est bien la politique communale qui soutiendra la mixité sociale et la production de logement à l'année ; le PLU n'agit que très secondairement à cet égard.

INDICATEURS				
Objectif : Rééquilibrer le parc de logement en faveur de la résidence principale Mobiliser le parc existant Faciliter le parcours résidentiel S'assurer d'une offre adaptée				
	Mesures	Autres mesures	Limites	Commentaires
Mobilisation foncière	Actions communales : DPU	Négociations	Le morcellement foncier Le coût des investissements Faible demande	

2. Le projet de PLU et la consommation foncière en lien avec les besoins et objectifs

La consommation foncière se justifie par rapport au besoin du projet de territoire. Le seuil maximal de la consommation autorisée pour respecter la trajectoire ZAN d'ici 2050 est cadré par le bilan de consommation observée par le Portail de l'artificialisation des sols pour la période 2011-2021. **Cette consommation est de 0,2 ha ce qui établit à 1 ha pour la première période 2021-2031 (seuil minimal pour les communes rurales de faible densité). Le PLU fixe sa projection jusqu'à 2035 ce qui ajoute à ce seuil un plus de 0,25 ha.**

A ce seuil maximum doit être déduit les 0,16 ha déjà consommés par des autorisations d'urbanisme délivrées (cf. Rapport de présentation I).

Le projet du territoire se résume ainsi :

- Besoin de logements à l'année
- Besoin pour les équipements et aménagements d'intérêt général (parking)

1. Les données de population et du parc de logements

a. Confirmation des objectifs démographiques.

Le PADD fixe pour 2035, un objectif de +30 habitants. 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 2008 et 2018 et des observations de la municipalité concernant les candidats à l'installation, il apparaît qu'une croissance équivalente à un ménage par an est une tendance réaliste et raisonnable. Cette tendance a d'ailleurs été constatée par les élus au cours des dernières années.

b. Les besoins en logements

Le nombre moyen d'occupants par ménage a diminué, atteignant 1,53 habitant en 2021. Le PLU vise à inverser cette tendance en attirant des ménages plus nombreux, tels que des couples ou des familles avec enfants. Il cherche également à faciliter l'installation des natifs du village dans un contexte de forte rétention foncière.

Pour répondre à ces objectifs, il est estimé qu'environ 15 à 20 logements principaux sont nécessaires sur l'ensemble du territoire. Cette estimation prend en compte la présence significative de foyers composés de personnes seules, un phénomène courant dans les zones rurales. En favorisant la construction de logements adaptés aux besoins des familles et en soutenant l'installation des habitants locaux, le PLU ambitionne de revitaliser la démographie locale sans remettre cependant en cause « l'esprit du village ». Cette approche vise non seulement à diversifier la structure des ménages, mais aussi à renforcer le tissu social et économique de la commune, en créant un environnement plus dynamique et attractif pour les nouveaux arrivants.

2. Le potentiel du gisement foncier du projet de PLU

Le gisement foncier total résulte de la somme des surfaces :

- Des parcelles nues (non bâties) en extension urbaine
- Des fonds de jardins englobés dans des parcelles bâties ayant une capacité d'accueil pour un ou plusieurs logements.

On dénomme **surfaces résiduelles**, les **surfaces libres** (« dents creuses ») dans le périmètre des formes urbaines identifiées et pouvant être urbanisées sans conditions ;
Les surfaces en extension sont celles qui sont en continuité immédiate des « villages » ;

Ainsi le PLU propose **0,2 hectares en surfaces résiduelles (densification) et 1,7 hectares** en extension de l'existant.

Sur la base d'une analyse fine des parcelles, de la prise en compte des densités et de la typologie des constructions pour les parcelles de faibles dimensions et dans un contexte de morcellement,
Sur la base des projets communaux connus,
Sur la base des PC autorisés et commencés entre 2021 et 2023,
Sachant que les proportions entre résidences principales et secondaires se maintiendront en déséquilibres encore quelques temps pour les raisons évoquées précédemment ;

Il ressort que le projet communal qui concerne **46 parcelles peut produire à 100% de taux d'occupation** environ **46 logements pour une consommation de 1,9 ha, soit une consommation moyenne de 350 m²/logement**. Le gisement foncier prend ici en compte les parcelles au cœur du village dont la mobilisation semble incertaine étant donnée leur emprise restreinte, et l'absence de projet connu en dépit d'une constructibilité avérée depuis au moins 2009.

Parmi les 46 logements, **17 sont potentiellement destinés à des résidences principales** alors que les besoins recensés seraient de **15 à 20 logements**.

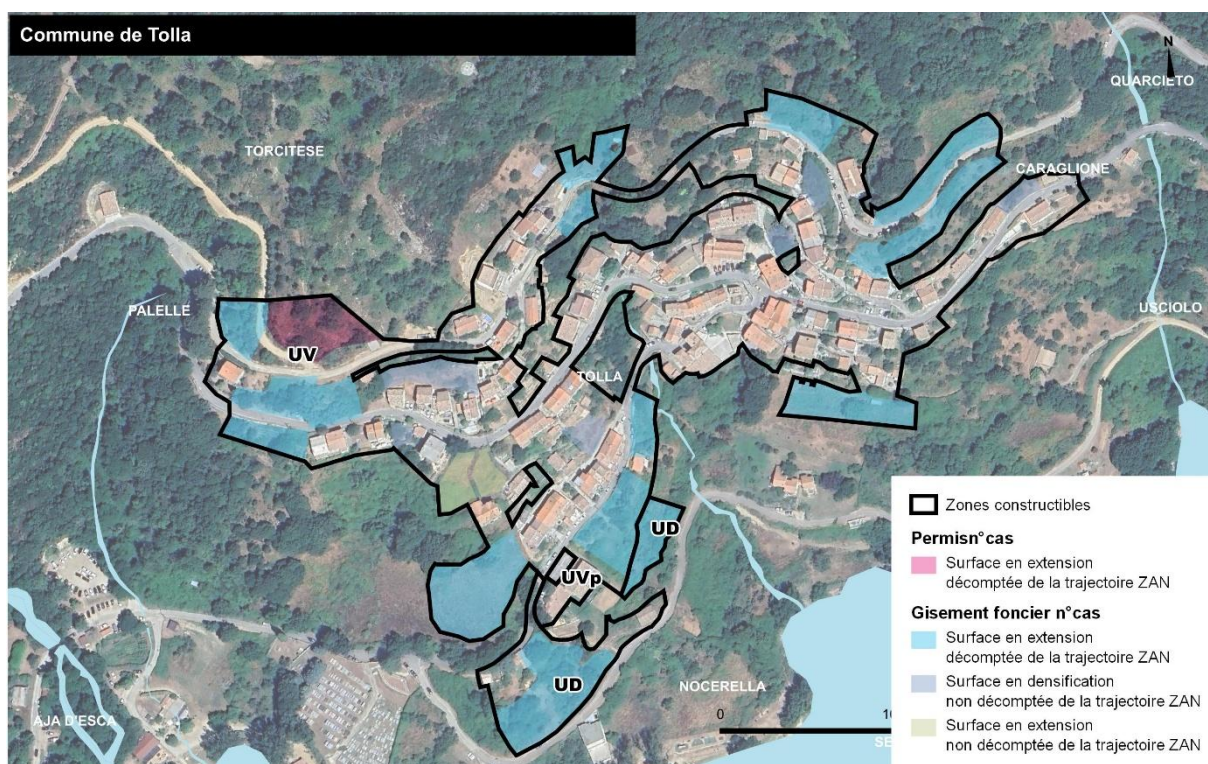
La commune poursuit activement sa quête d'acquisition de foncier par le biais de négociations ou en utilisant le Droit de Préemption Urbain (DPU). Pour les surfaces résiduelles et les petites parcelles,

l'hypothèse de travail retenue est celle de la densité et de la typologie environnante, visant à optimiser l'utilisation de l'espace disponible tout en respectant le caractère du village.

Ces projections reposent sur des hypothèses dont la certitude future est difficile à établir, car l'auteur du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne dispose pas de toutes les données nécessaires pour identifier des tendances fiables. En se projetant à 2035, la commune œuvre pour une dynamisation réaliste et sans prétention autre que celle de préserver son « âme » à travers son paysage, son patrimoine et sa communauté.

Un bilan sera réalisé pour ajuster le PLU si nécessaire, permettant ainsi de mobiliser des espaces interstitiels actuellement bloqués, notamment au cœur du bourg, pour des raisons de rétention foncière. Le PLU proposé favorise la densification sans surconsommation de terrain, structurant les lieux de vie sans fragiliser les quartiers. Si toutes les parcelles sont mobilisées à 100%, 40% des logements proposés seront des résidences principales. Les élus communaux sont conscients qu'un rééquilibrage nécessitera des efforts prolongés et un changement de paradigme dans cette commune de villégiature, bien que les mécanismes pour y parvenir ne dépendent pas que de la volonté communale ni de ses investissements mais bien d'un changement sociétal.

	Capacité de logement théorique (gisement foncier)	Résidences principales	Résidences secondaires
U	53	21	32
	100%	39,6%	59,4%
UV	8	3	5
UD	45	18	27



Googlessat2023 - 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
Total		1,9 ha	46 logements

Gisement foncier global selon les secteurs			Gisement foncier décompté dans la trajectoire ZAN selon les secteurs	
Zone	Surface	Capacité de logement théorique	Zone	Surface
UV	1,6 ha	39 logements	UV	1,4 ha
UD	0,3 ha	7 logements	UD	0,3 ha

Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles			Permis de construire créant des bâtiments 2021-2024 et trajectoire ZAN	
Type de parcelle	Surface	Nb parcelles	Trajectoire ZAN	Surfaces
parcelle non bâtie	1,7 ha	41 parcelles	Décompté	0,16 ha
parcelle bâtie	0,2 ha	5 parcelles		

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 m² (2021-arrêt du PLU) **0,16 ha**

Trajectoire ajustée ZAN :

Gisement foncier Zan	Permis autorisés et commencés 2021-2024
1,7 ha	0,16 ha

Bilan consommation d'ENAF 2021-2035 (extension et densification >2500 m²)

1,86 Ha

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

3. La trajectoire ZAN du projet

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. ».

La loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 renforce la lutte contre l'artificialisation des sols en intégrant cet objectif dans l'urbanisme à travers le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

a. Objectifs et principes généraux

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et a été modifié pour inclure la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les objectifs de l'urbanisme en France, avec la finalité d'atteindre "l'absence d'artificialisation nette" à terme. L'article suivant, L.101-2-1, fixe les principaux leviers pour parvenir à cet objectif en recherchant un équilibre entre plusieurs aspects, notamment :

- **Maîtrise de l'étalement urbain :** Limiter l'expansion des zones urbaines sur les espaces naturels et agricoles.
- **Renouvellement urbain et optimisation de la densité :** Réhabiliter et densifier les zones déjà urbanisées.
- **Préservation de la biodiversité et des sols :** Protéger les sols agricoles, forestiers et naturels, et encourager la renaturation des sols artificialisés.

- **Renaturation** : Inclure des actions de restauration visant à transformer les sols artificialisés en sols non artificialisés.

b. Définitions clés

L'article L.101-2-1 précise plusieurs concepts :

- **Artificialisation des sols** : Il s'agit de l'altération durable des fonctions écologiques du sol (biologiques, hydriques, climatiques, agronomiques), due à son occupation ou à son usage par l'activité humaine. Cette définition a été précisée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023, relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, qui établit un classement des sols en artificialisés ou non-artificialisés en fonction de leur occupation, facilitant leur identification via l'OCSGE et des nomenclatures standardisées. Cependant, certaines exceptions sont prévues, comme les parcs publics ou les installations photovoltaïques respectant des critères garantissant le maintien des fonctions écologiques. Ces critères, précisés dans des décrets et arrêtés de décembre 2023, excluent ces installations du calcul de la consommation d'espaces.
 - **NB** : *L'artificialisation se distingue de la consommation d'espace naturel, agricole et/ou forestier (ENAF). On parle de consommation d'ENAF pour la conversion d'un terrain en espace urbanisé en extension et/ou en densification pour les ENAF>2500 m². Cette définition est établie pour la période de référence 2011-2021 et pour la période évaluée 2021-2031*
- **Désartificialisation ou renaturation** : Processus visant à restaurer ou améliorer la fonctionnalité écologique d'un sol pour le rendre naturel.
- **Artificialisation nette** : Mesure de l'artificialisation soustraite des opérations de renaturation, permettant d'évaluer un solde global sur une période et un périmètre donné.
- **Période de référence du 01/01/2011 au 31/12/2020** : On parle de référence uniquement pour la période 2011-2021 dont la consommation d'ENAF conditionne la trajectoire 20 ?

c. Évaluation de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme

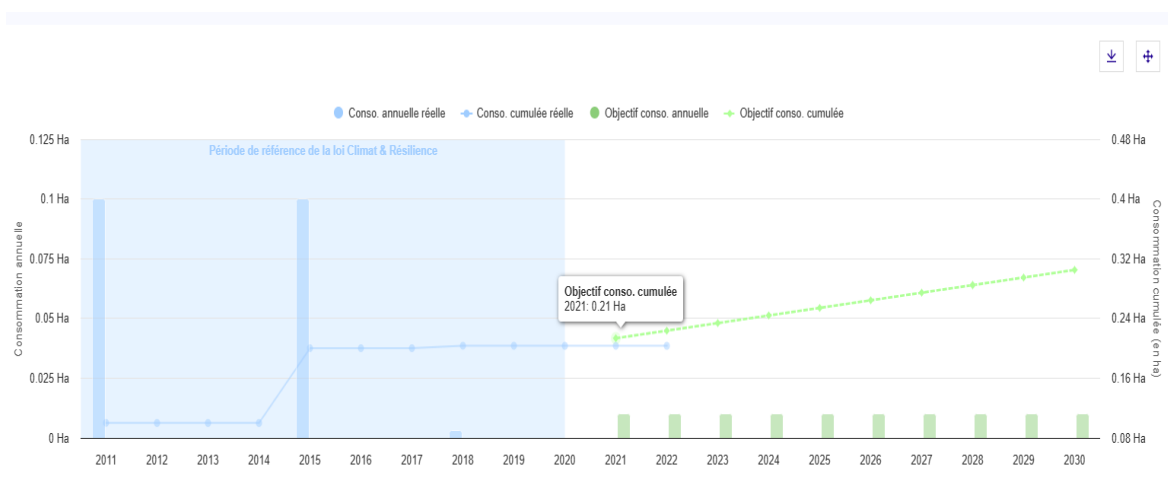
Les documents d'urbanisme, Plans Locaux d'Urbanisme ou cartes communales, doivent intégrer des objectifs de réduction de l'artificialisation, en distinguant les surfaces "artificialisées" (sols imperméabilisés, compactés ou recouverts de matériaux composites) des surfaces "non artificialisées" (sols naturels, couverts d'eau ou dédiés à des cultures).

- De 2021 à 2031 : Doit viser à réduire de moitié la consommation d'ENAF par rapport à la consommation de référence précitée
- De 2031 à 2050 : Le territoire doit viser le ZAN d'ici 2050

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)



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

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.

Contrairement à d'autres régions dotées d'un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la Corse, ainsi que l'Île-de-France et les régions d'outre-mer, ne sont pas soumises à des objectifs chiffrés imposés par la loi pour la réduction de la consommation d'espace d'ici 2031. Cette exemption est justifiée par les particularités institutionnelles, géographiques, démographiques et économiques de ces régions.

Ainsi, la Corse, par le biais de la révision de son Plan d'aménagement et de développement durable (PADDUC), pourra adapter ce calendrier en deux étapes. Le PADDUC doit définir une trajectoire permettant d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix ans. Cet objectif est réparti entre les différentes parties du territoire corse.

En attendant la révision du PADDUC, la méthode de répartition au prorata sert de référence. Toute dérogation à cette méthode doit être fondée sur un projet de territoire structurant, d'intérêt général, et s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Le dépassement du prorata ZAN dans le cas du PLU n'est donc pas contraire au dispositif, compte tenu de son application sur le territoire insulaire.

Le PLU présente une cohérence entre la délibération de prescription, les objectifs PADD, et la consommation foncière induite, elle-même compatible avec la trajectoire ZAN. Cette approche vise à concilier le développement urbain avec la préservation des espaces naturels, en s'adaptant aux spécificités locales et en favorisant une utilisation durable des ressources foncières.



Maisonnette en cours de rénovation Logements communaux et mairie

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU		Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs		Optimiser la consommation foncière Densifier Mobiliser le parc existant			
Enjeux		+			
Moyens du PLU		Le zonage Politique foncière			
Limites		Changer de paradigme Le financement pour acquérir du foncier ou mobiliser des biens			
Ind.Réponses	Surface U		Commune	A chaque révision	
	Densité moyenne		Commune	A chaque révision	
	Outils fonciers et bilan		Commune	A chaque révision	
	Mutations du parc de logement		INSEE	A chaque révision	

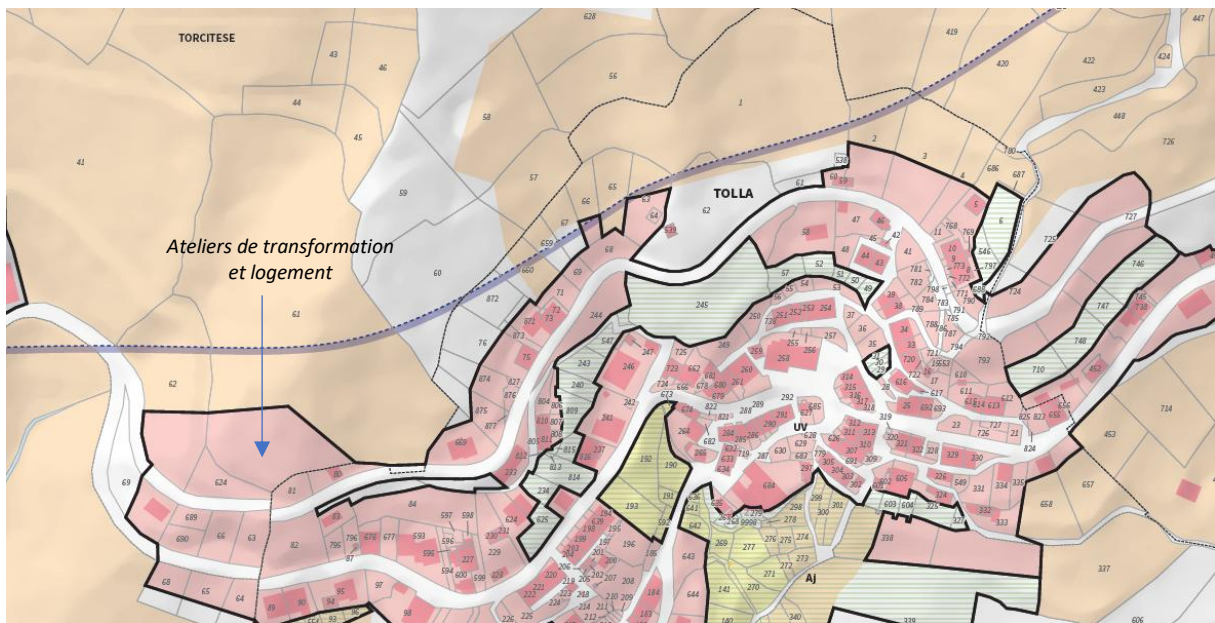
3. Le projet urbain et le développement économique

L'économie de Tolla, profondément enracinée dans un cadre rural, est essentiellement orientée autour des activités agricoles et une activité saisonnière autour du lac (restauration, activités nautiques).

Tolla abrite une Association Foncière Pastorale (AFP) robuste et dynamique, qui joue un rôle crucial dans le développement agricole local. L'extension récente de cette AFP a permis d'accueillir de nouveaux exploitants, bien que tous ne résident pas sur la commune, ils contribuent à son dynamisme.

Le PLU accompagne la structuration de cette économie rurale en délimitant de vastes zones agricoles (zones A) qui prennent en compte les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), ainsi que les déclarations de surfaces. Ce zonage assure une visibilité spatiale des terres agricoles.

Durant l'élaboration du PLU, un exploitant a fait connaître son intention de créer son atelier et son logement. La parcelle visée en continuité urbaine permet un classement en zone urbaine du village : le classement partiel de la parcelle facilite la réalisation du projet.



Extrait du plan de zonage



Etat des lieux de la parcelle 2024

Le lac de Tolla constitue un atout majeur pour le développement touristique de la région. Son cadre pittoresque et les animations estivales attirent de nombreux visiteurs, profitant ainsi aux activités de restauration et de la base nautique. Le PLU a identifié ce secteur comme stratégique mais sensible, notamment en raison de son paysage et des risques naturels. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place pour réguler l'occupation des sols, en mettant l'accent sur une approche qualitative du paysage et de l'organisation du site. Cette requalification indirecte soutient les activités touristiques, principalement familiales, et encourage les initiatives locales d'hébergement, comme l'acquisition récente d'un chalet destiné à devenir un hébergement touristique professionnel. Le « chalet » est une bâtisse à l'architecture singulière qui a fait l'objet d'une acquisition récente pour y réaliser un hébergement touristique. Ceux-ci n'étant pas nombreux ici, cette opportunité permettra d'ancrer des actifs sur place. Le règlement de PLU n'interdit pas ces établissements économiques dès lors qu'ils sont en mesure d'apporter des réponses à la question du stationnement. Ce projet permet, en outre, de restaurer un bâtiment qui se dégrade et vacant, très visible dans le paysage villageois.



Le « chalet » de la parcelle B155

Au cœur du village, l'espace disponible pour les activités économiques est limité, la plupart des rez-de-chaussée étant occupés par des habitations. Les quelques commerces existants, tels que l'épicerie, le bar et le restaurant, bénéficient d'un emplacement privilégié le long de la route départementale traversant le village. Le PLU autorise le changement de destination des locaux, favorisant ainsi l'installation de petits artisans ou commerces, principalement des micro-entreprises et très petites entreprises (TPE). Cependant, la topographie et la localisation du territoire ne se prêtent pas facilement à l'implantation de plus grandes entreprises, à l'exception notable de l'outil principal d'EDF situé ici.



A Buttega et restaurant dans le village

L'action communale en faveur de l'économie locale réside dans ses actions visant à faire connaître le village pour la qualité de son cadre de vie, l'atout du lac et dans son soutien à l'AFP. Le PLU apporte un

cadre pour permettre aux activités de s'installer mais c'est bien la réalité du marché local qui fixe les opportunités à saisir. Le PLU soutient donc toutes les activités qui sont compatibles avec le contexte villageois (vocation résidentielle, capacité du stationnement et conditions de circulation, topographie). A son niveau, la commune continue de s'investir pour maintenir l'épicerie locale et pour trouver des solutions de réutilisation du bâtiment intercommunal du bord du lac. En dernier lieu, en aménagement des bords du lac (base nautique, boucle du lac), la commune renforce son attractivité au bénéfice des acteurs économiques locaux qui s'engagent dans le secteur touristique.

Les communes rurales ne manquent pas d'atouts mais d'initiatives privées en l'absence d'un marché suffisamment dynamique pour permettre aux activités de se maintenir dans la durée. Les ambitions à cet égard restent donc modestes et réalistes au niveau du PLU.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Diversifier la production agricole Réduire la dépendance au centre urbain Créer les conditions pour favoriser l'installation de TPE Accompagner la promotion d'un tourisme de proximité et un tourisme durable			
Enjeux	+++			
Moyens du PLU	Règlement souple pour créer des activités compatibles			
Limites	Des entrepreneurs prêts à investir Des agriculteurs à installer La dureté foncière			
Ind.Réponses	Nombre d'actifs travaillant sur la commune	INSEE	A chaque révision	
	Taux de chômage	INSEE	A chaque révision	
	Diversité du tissu d'activités	INSEE	A chaque révision	
	Emplois publics	Commune	A chaque révision	

4. L'impact sur la mobilité et le stationnement

1. Le stationnement

Le projet de PLU s'accompagne d'une **augmentation programmée de la population** de + 30 hab. entre 2021 et 2035. En 2021, le nombre moyen d'habitants par foyer était de 1,53. Le PLU vise à augmenter ce chiffre pour atteindre 2 habitants par ménage. Pour assurer une progression régulière sur les 15 prochaines années, une hypothèse intermédiaire de 1,75 habitant par logement en résidence principale sera adoptée.

Selon les calculs réalisés, les besoins exprimés par les demandes nouvelles et celles issues du desserrement des ménages atteindraient 18 logements en résidences principales. S'ajouteraient alors environ 28 résidences secondaires au parc actuel.

Comptant sur une stabilité du nombre de véhicules par ménage en l'absence à court terme d'une politique des transports publics (56,7 % ont 2 voitures et 39,1 % une seule) nous pouvons estimer la progression du parc de véhicules **à environ + 28 véhicules en lien avec les résidences principales**. S'ajoute à cela la présence d'un vaste parc de véhicules légers rattachés aux très nombreuses maisons individuelles présentes sur le territoire : à minima un véhicule par résidence secondaire soit 28 en plus environ, en cas d'un taux d'occupation simultanée à 100% (pic de l'été).

La commune connaîtra un nombre accru de visiteurs d'un jour étant donné l'appétit des touristes pour les activités de pleine nature ; les grosses chaleurs estivales modifient également les comportements. Pour cela, la commune a renforcé dans le PLU la maîtrise foncière au niveau des abords du lac et va élargir la voie d'accès.

La **dépendance à la voiture individuelle** persistera dans le contexte excentré de la commune vis-à-vis des pôles de services et d'emplois. La densité de population ne justifie pas de futur transport public.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tolla en Corse-du-Sud stipule plusieurs dispositions relatives au stationnement pour répondre aux besoins tout en intégrant harmonieusement les espaces de stationnement dans le paysage local.

Pour les projets privés, le stationnement doit être réalisé à l'intérieur de la parcelle, sur une parcelle attenante et en dehors des voies de circulation.

Pour les projets économiques privés, la même exigence est retenue étant donné la rareté du foncier pour proposer des solutions sur le domaine public.

La mairie a de son côté réservé deux espaces, l'un en amont l'autre en aval, pour capter une partie des voitures des résidents qui n'ont pas d'autres options que l'espace public pour se garer. Le village est accessible à pied en longeant la RD et le lac par un futur sentier.

Le second espace est destiné à renforcer la capacité d'accueil du stationnement qui dessert le lac et ses activités. Cette solution vise à réduire la circulation des véhicules au sein du village qui sont à la recherche d'une place. Les nuisances sont fortes même si elles sont de courtes durées dans l'année.

La distance à parcourir depuis le parking amont reste raisonnable puisqu'elle est comprise entre 250 et 280 m. La connexion entre ce parking et le lac se fera par un sentier communal qui parcourra environ 200 m à vol d'oiseau. Une distance à parcourir dans un dénivelé de 80 m environ.

- **Stationnement dans les Zones Urbaines (UV et UD)**

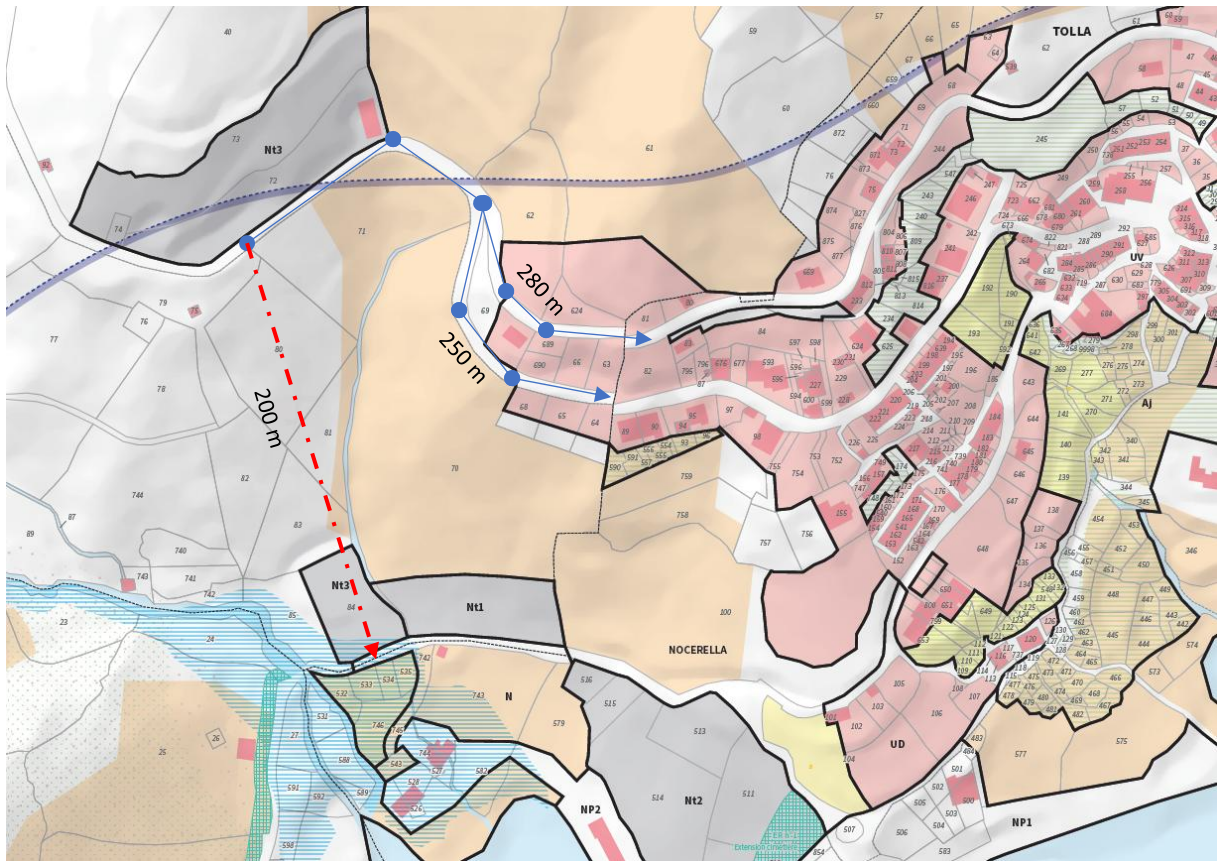
Dans les zones urbaines, les obligations de stationnement varient selon le type de construction. Pour les logements, au moins un emplacement est requis pour les T1 et T2, tandis que les T3 et plus nécessitent au moins deux emplacements. Ces emplacements peuvent être réalisés dans des garages situés en RDC, option déjà retenue par des résidents.



Les commerces et services de proximité de moins de 150 m² ne sont pas soumis à des obligations spécifiques, mais au-delà de cette surface, trois emplacements par tranche de 100 m² de surface de vente sont exigés. Les hébergements, qu'ils soient touristiques ou spécialisés, doivent prévoir un emplacement par chambre ou par tranche de trois chambres. Les restaurants doivent quant à eux prévoir un emplacement pour chaque 10 m² de salle de restauration. Enfin, pour les autres lieux recevant du public, un emplacement est requis pour chaque 20 m² de local. Dans la zone UVa, il est recommandé de disposer d'un emplacement sur la parcelle ou à proximité.

- **Caractéristiques des Aires de Stationnement**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être perméables et plantées, indépendamment de leur taille. Pour les espaces publics, des sols drainants stabilisés peuvent être utilisés, tandis que les espaces privés peuvent recourir à des sols stabilisés mécaniquement. Les plantations doivent être adaptées au climat et au paysage local, avec des exemples spécifiques comme la plantation d'un arbre pour deux véhicules dans certaines zones.



L'aire de stationnement amont (Nt3) est aménageable sur une surface d'environ 500 m si le projet ne s'avance pas dans le relief, soit 15 places. L'ER couvre une surface bien plus importante en vue de préserver et sécuriser le talus créé antérieurement.



Parking en amont à créer dans un délaissé dégradé en entrée haute du village (RD3)



Parking du lac à organiser et requalifier dans le paysage

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Sécuriser les circulations Renforcer le stationnement hors centre du village Soutenir les déplacements à pied			
Enjeux	++			
Moyens du PLU	Renforcer la capacité de stationnement communale			
Limites	Dépendance à la voiture individuelle Le relief			
Ind.Réponses	Nombre de véhicules par ménage	INSEE	A chaque recensement	
	Nombre de places de stationnement	commune	A chaque révision du PLU	
	Point de blocage observé	commune	A chaque révision	

2. La circulation et la sécurité

Les conditions de circulation au cœur du village sont les délicates compte tenu des caractéristiques de la voie principale et des rues adjacentes, souvent en pentes. Le contournement du village par le haut soulage quelque peu le cœur de celui-ci, où le passage des autocars est interdit. Le PLU ne prévoit pas de nouvelles voies, la topographie ne le permettant pas ; la largeur des voies est certainement la faiblesse de ce réseau mais les élargissements ne sont pas réalisables au sein du village. L'avantage de cette situation réside dans l'abaissement de la vitesse de circulation induite par ces voies étroites. Nonobstant, **certaines portions de voies peuvent être améliorées** pour renforcer la sécurité et c'est pourquoi le PLU reporte **trois emplacements réservés**, destinés à l'amélioration de la circulation et au développement des mobilités douces. L'ER n° 2, dédié à l'élargissement de la voirie d'accès au lac permettra de sécuriser les croisements de véhicules.

La circulation piétonne est bien présente à Tolla qui bénéficie d'un dense maillage de ruelles et venelles. Plusieurs quartiers restent inaccessibles en voiture. Il n'y a pas de besoin particulier cet égard. La marche se présente aussi comme une activité du quotidien pour les habitants mais aussi une activité à renforcer localement autour du lac. Les ER n° 3 et 4 permettront la création d'un chemin de randonnée autour du lac en créant les jonctions manquantes à la piste en place pour créer une boucle (cf. Emplacements réservés).



Route d'accès au lac à élargir grâce à l'ER.

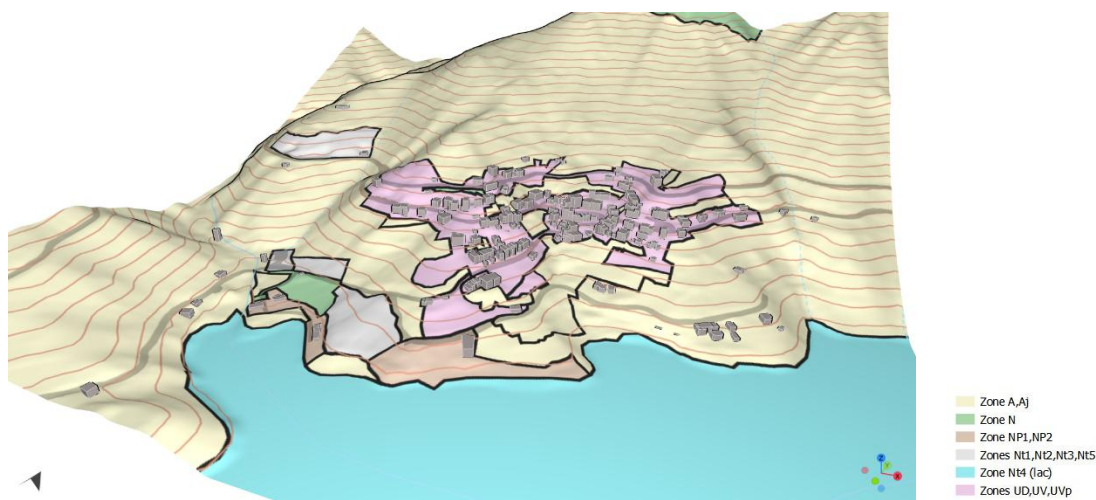
5. Le projet et la prise en compte du paysage

Tolla, nichée dans la vallée du Prunelli à environ 30 km d'Ajaccio est une des rares communes à disposer d'un plan d'eau qui crée un paysage singulier. La commune, traversée par le fleuve Prunelli, offre des panoramas spectaculaires, notamment avec ses gorges encaissées et ses pentes granitiques abruptes. La transition entre les paysages côtiers et montagnards est particulièrement frappante à la Bocca di Mercuju, où l'horizon marin cède la place à une identité montagnarde dominée par le lac de Tolla. Ce lac artificiel, créé pour des besoins hydroélectriques, a profondément transformé le paysage, submergeant des terres fertiles et des vergers, tout en devenant un atout majeur. Le village surplombe ce miroir d'eau dont les jeux de lumières animent les paysages de saison en saison. La bonne préservation des unités paysagères confère au site une haute qualité paysagère. L'uniformité du couvert végétal crée un décor contrastant pour le village, compact et minéral. De manière générale, la silhouette du village est conservée et les aménagements des abords du lac bien intégrés car soignés. C'est à cette échelle de perception que les règles concernant le bâti agricole interviennent. Inspirées directement des recommandations de la fiche de l'UDAP, les teintes sombres et les volumes simples sont particulièrement adaptés à l'environnement. Au regard de la topographie, c'est l'implantation dans la pente qui semble concentrer toute l'attention ; le PLU aborde également cet aspect.

Cette vue aérienne extraite de (celavu-prunelli.fr) révèle la forme urbaine resserrée du village implanté sur une courbe de niveau. L'architecture est dense et les maisons mitoyennes s'agencent autour de la rue principale.



*Vue aérienne du village
Environnement agricole et
forestier, un décor exposé au
regard*



La principale menace pour ce paysage du Prunelli, le risque de grands incendies. L'AFP et la reconquête des versants par des activités agricoles rouvrent le milieu forestier pour revaloriser les châtaigneraies, les prairies naturelles... autant d'éléments qui diversifient le paysage végétal et peuvent prévenir ce risque.

La commune reste à l'écart des pressions périurbaines lui permettant de conserver un village authentique au bâti groupé. Le PLU doit cependant anticiper ces évolutions qui peuvent surgir à tout moment. Le PLU restreint les zones U e AU en affirmant le caractère groupé qui surgira de l'occupation future de ces parcelles. L'étude des pentes a permis d'exclure des parcelles enclavées mais aussi celles dont l'implantation d'un bâti aurait entraîné des décaissements importants et donc impactants pour le paysage. Généralement ces parcelles sont densément boisées ou sont occupées par des jardins. Ces derniers constituent des poches au sein des quartiers et relèvent l'habitat groupé qui les bordent. S'ils sont souvent abandonnés, les parcelles sont cependant débroussaillées créant des clairières. Identifiées en Aj, le règlement interdit les hangars et constructions agricoles, autres que les petits abris de jardin de 10 m² maximum.

En UV et UD, les mesures sont prises pour que le paysage bâti conserve son charme traditionnel : en effet, le référentiel du règlement est étroitement attaché aux caractéristiques du bâti tout en introduisant la possibilité de moderniser certains aspects. Le règlement vise aussi les éléments qui détériorent la qualité du paysage comme les enrochements, les brises-vues en matière synthétique, les volets roulants ou les clôtures rigides.

Le paysage bâti est celui qui est perceptible de loin mais aussi de l'intérieur. Ainsi, le PLU propose d'accompagner le village vers une plus grande cohérence en inscrivant :

- Une palette de couleurs
- Une volumétrie sobre
- Une gestion des clôtures à base de végétation et de matériaux naturels
- Une palette de plantation qui cherche à redonner de la vigueur aux vergers locaux



Pommiers, poiriers, figuiers, vignes/ Cerisiers au bord du lac / noisetiers en cépée.

Le village est composé de maisons modestes pour la plupart. C'est pourquoi, deux bâtissent attirent l'œil et deviennent des repères visuels. Elles méritent ainsi au titre du paysage de conserver leurs caractéristiques : la maison bleue et le chalet.



Maison bleue, un repère des quartiers amonts du village

Il faut noter que dans la découverte du village, les vues depuis la route amont, les vues plongeantes mettent à l'honneur les toitures. Les contrastes de couleurs entre les tuiles et le lac sont saisissants à certaines heures de la journée. Le PLU encadre les toitures pour préserver la qualité de ces vues : toitures à 1 ou 2 pans sauf en cas de volumes secondaires encastrés.



Les toitures dans les vues d'intérêt

A l'inverse, depuis le bas du village, des vues sensibles sont aussi à prendre en compte. Elles mettent ici en évidence l'importance de poursuivre la trame bâtie qui consiste à réaliser un habitat dans des volumes compacts, des fronts bâtis réguliers suivant les courbes de niveaux et ayant des abords sobres. Les murs de soutènement en pierres locales construisent des liaisons de qualité entre chaque « étage » du village.



Vue depuis la route communale du lac

6. La prise en compte des risques naturels

La commune de Tolla, densément boisée et ancrée à flanc des piémonts de la vallée en V du Prunelli, est inévitablement exposée à des risques naturels inhérents à cette géographie qui associe les contraintes du milieu montagnard et celles du climat méditerranéen.

Le risque incendie couvre l'ensemble du territoire communal avec des nuances introduites par des aléas différenciés et englobe donc le village.



Les masses combustibles aux abords du village

Le risque mouvement de terrain-chutes de blocs est, quant à lui, excentré des sites à enjeux et en altitude.

Le **risque inondation** concerne un seul et unique vallon, celui d'Agnone qui se jette dans le lac. Ce ruisseau au régime torrentiel longe le lavoir et l'une des paillotes.



L'Agnone en amont du lac

Le PLU a considéré l'ensemble de ces risques présents ici sous forme **d'atlas des risques**. En l'absence de servitudes et de règlement précis qui en découle, le PLU applique la doctrine suivant les indications des services de l'État. La connaissance du risque et de ces aléas oblige la commune à les considérer pour prévenir l'exposition des personnes mais également des biens.

Risques et zones impactées sur la commune de Tolla

Risque incendie

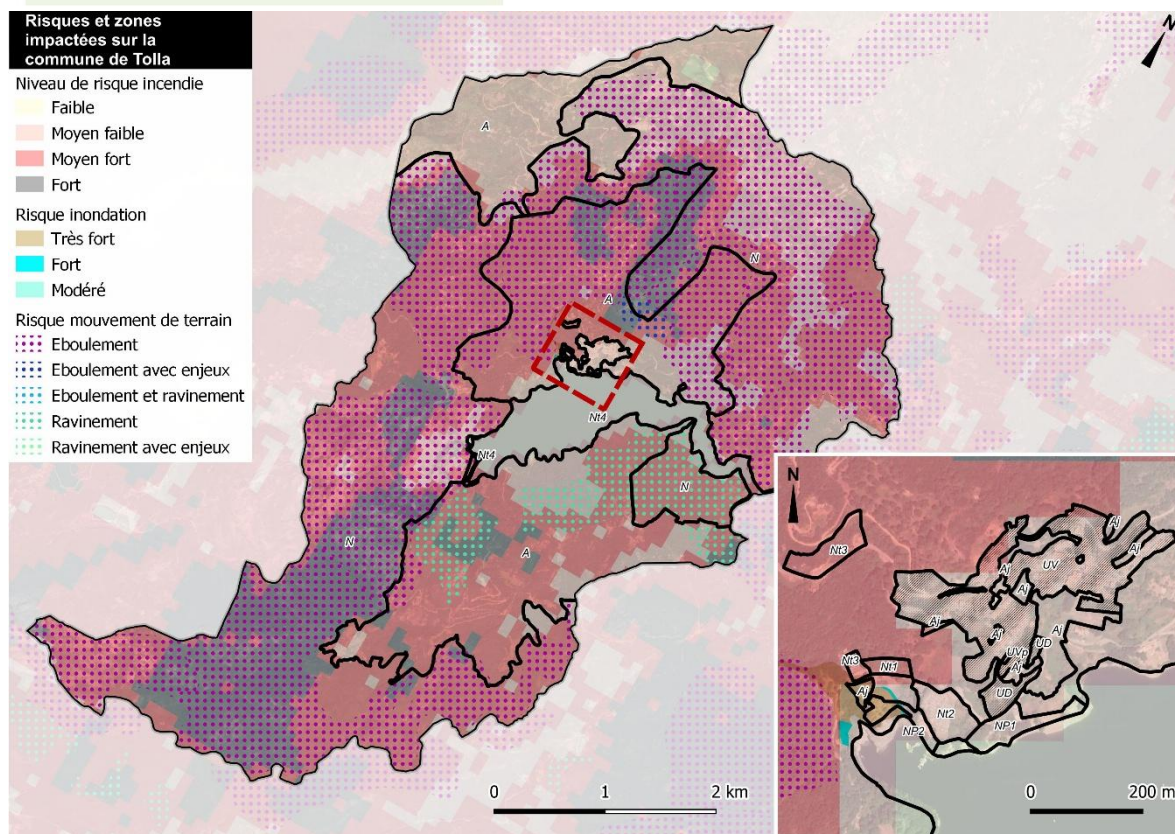
Zone impactée	Niveau de risque incendie
A	Moyen faible, Moyen fort, Faible, Fort
Aj	Moyen faible, Moyen fort
N	Moyen faible, Moyen fort, Fort, Faible
NI	Moyen faible, Moyen fort, Faible, Fort
NP1	Moyen faible, Faible
NP2	Moyen faible, Faible
Nt1	Moyen fort
Nt2	Moyen faible, Moyen fort, Faible
Nt3	Moyen fort
Nt4	Moyen faible, Moyen fort, Faible
Nt5	Moyen faible
UD	Moyen faible
UV	Moyen faible, Moyen fort
UVp	Moyen faible

Risque inondation

Zone impactée	Impact atlas inondation DDT
A	Très fort, Fort
Aj	Très fort
N	Fort, Très fort
NI	Fort, Très fort
NP2	Très fort, Fort
Nt3	Très fort

Risque mouvement de terrain

Zones impactées	Risque mouvement de terrain (atlas DDT)
A	Eboulement, Ravinement, Eboulement avec enjeux
N	Eboulement, Ravinement, Eboulement avec enjeux
NI	Eboulement, Ravinement
Nt4	Eboulement, Ravinement
Nt5	Eboulement



En matière d'incendie, les zones A et N sont exposées à tous les types d'aléas. Aussi, le principal enjeu consiste à éviter de nouvelles constructions dans les zones où le risque est élevé. Le règlement rappelle que les constructions autorisées seront à moins de 400 mètres d'une borne incendie accessible par une voie carrossable. Au regard de la topographie et de la nature des activités, la commune est peu concernée par un habitat agricole diffus. Les activités existantes et qui pourraient s'installer ici, ne sont pas de nature à ouvrir le milieu forestier ; tout au plus, des travaux d'éclaircie en sous-bois, en cas de reconquête des châtaigneraies. Quelques pistes existantes offrent un accès au massif pour les sapeurs-pompiers mais sans ZAL en place, l'effet reste restreint en cas de grand feu de forêt. La présence du lac est quant à elle favorable pour les services de secours. L'enjeu est donc globalement faible et la **réponse du PLU adaptée en ce qu'il ne surexpose pas les biens et les personnes.**

Dans le village et les zones U retenues, les constructions sont toutes à moins de 200 mètres d'une borne incendie en état de fonctionnement (pression notamment) afin de s'assurer une mise en défense efficace en cas d'intervention. Force est de constater que le village bénéficie par sa localisation, de la proximité directe du plan d'eau, un atout non négligeable.

L'OLD (cartographie en cours de réalisation) s'applique avec le PLU en vigueur et sera revu avec le nouveau zonage des zones U. À l'intérieur de ce périmètre, chaque propriétaire est tenu à l'entretien de sa parcelle même non bâtie ; le périmètre des 50 mètres s'applique autour des maisons, et s'il débord sur des parcelles A ou N non bâties, les travaux sont à la charge des propriétaires de la maison à protéger. La présence des secteurs Aj joue en faveur d'un entretien des parcelles les plus proches des constructions ; on note cependant un abandon manifeste de certaines parcelles le long des rus, aux abords du village. Les entretiens coûteux semblent constituer une difficulté pour certains propriétaires, souvent vieillissants et aux revenus modestes.

En matière de risque mouvement de terrains, les sites concernés sont en altitude au niveau d'affleurements rocheux et de fortes pentes mais également au niveau du moyen piémont à proximité du village sans toutefois le toucher. Le village se tient donc à l'écart de ce risque. Comme pour le risque incendie, l'objectif est d'éviter d'exposer les biens et les personnes. Notons que la couverture forestière très dense est un élément indispensable à la stabilisation des sols face à l'érosion qui touche les couches de litière mais également des couches instables en présence des affleurements rocheux et des pentes. En cas d'incendie majeur, le risque pourrait s'aggraver en l'absence de cette masse. La prévention contre les incendies est aussi efficace face à ce risque.

Dans le règlement des zones A et N, les aléas les plus forts ne peuvent accueillir de nouvelles constructions. Il convient de rappeler que dans les aléas forts et très forts, en cas de non-respect de cette doctrine, les assurances ne peuvent prendre en charge les éventuels dégâts.

Dans l'axe du ravin d'Agnone, les enjeux se concentrent à l'aval, à partir du lavoir et jusqu'au lac. Cela s'explique par la présence d'activités économiques qui profitent de la fraîcheur du ruisseau et de sa végétation en été. Il est à noter qu'en cas de destruction par un événement torrentiel, la reconstruction ne pourra avoir lieu. Si la tendance des événements pluvio-orageux majeurs tend à se concentrer en automne, en Méditerranée, rien n'exclut un tel phénomène en période estivale, celle de l'affluence touristique. Si l'optique de déplacer l'établissement situé dans la zone reconnue inondable hors zone à risques a été évoquée, la situation foncière trop complexe à gérer a limité la perspective pour être finalement abandonnée dans ce projet.

Les aménagements publics prévus en Nt3 seront organisés de manière à ne pas obstruer l'écoulement naturel. L'imperméabilisation des sols n'est en aucun cas envisagée, comme ne l'est pas la pose de clôture en limite de parcelle. La voie publique adjacente est dépourvue d'obstacles et dans cette emprise aucun aménagement ne peut contrevenir à la libre circulation des eaux : murets, clôtures

maçonnées, ... le mobilier urbain est à réduire à minima. Ces dispositions s'appliquent aussi en NP1 au niveau des paillotes et de leurs abords. Les extensions sont interdites en toute logique. La commune a réalisé son SD d'eaux pluviales ; le village en pente dispose d'un réseau d'évacuation étendu :



Des ouvrages anciens et contemporains qui sont conservés et consolidés

L'ensemble des sites exposés aux risques naturels a été respecté, ainsi que le report de la réglementation correspondante. **Le PLU n'aggrave pas la situation à leur égard** et introduit des aménagements complémentaires qui renforcent directement ou indirectement les dispositifs de prévention et de protection dans les parcelles exposées.

7. L'impact sur les terres agricoles

La haute vallée du Prunelli, est une microrégion marquée par une riche tradition agricole et pastorale. Cette vallée, s'étendant entre le golfe d'Ajaccio et les sommets du Renosu, est réputée pour la qualité de ses produits locaux. La commune de Tolla a su conserver un tissu d'exploitations grâce à l'AFP. C'est donc naturellement que le PLU révisé a maintenu sa volonté d'identifier les terres agricoles et les a mises en cohérence avec les orientations du PADDUC notamment en identifiant ESA et ERPAT. En l'absence de SCoT, c'est bien la commune qui les a identifiés localement dans le respect de la méthode et des observations de terrains.

La riche base de données dite « SODETEG » participe de cet inventaire mis en œuvre dans la première partie du rapport de présentation : la commune dispose ainsi de 46 ha ESA brut (avant-projet).

Le projet délimite 1416 ha d'espaces en zone agricole et 2667 ha en zone naturelle, dont on connaît la complémentarité en cas d'exploitation d'élevage extensif (caprins, porcins notamment). L'espace agricole représente 55,6 % du territoire.

Le PADD a fixé dans ses orientations économiques l'objectif suivant auquel le zonage et le règlement apportent une réponse à leur niveau de compétences et d'actions :

Poursuivre les actions au sein de l'AFP et soutien à la diversification des activités complémentaires

- Poursuivre l'animation foncière.

- Soutenir si besoin la diversification des activités en conciliant des complémentarités avec le tourisme durable, la gestion des paysages, la prévention des risques naturels...
- Soutenir la rénovation/création des vergers traditionnels au cœur et périphérie du village.
- Donner une place à la promotion des productions locales en lien avec les actions d'intercommunalité dans ce sens.

Les objectifs du PADD – extrait

1. La compatibilité avec le PADDUC et dispositions réglementaires ESA et ERPAT

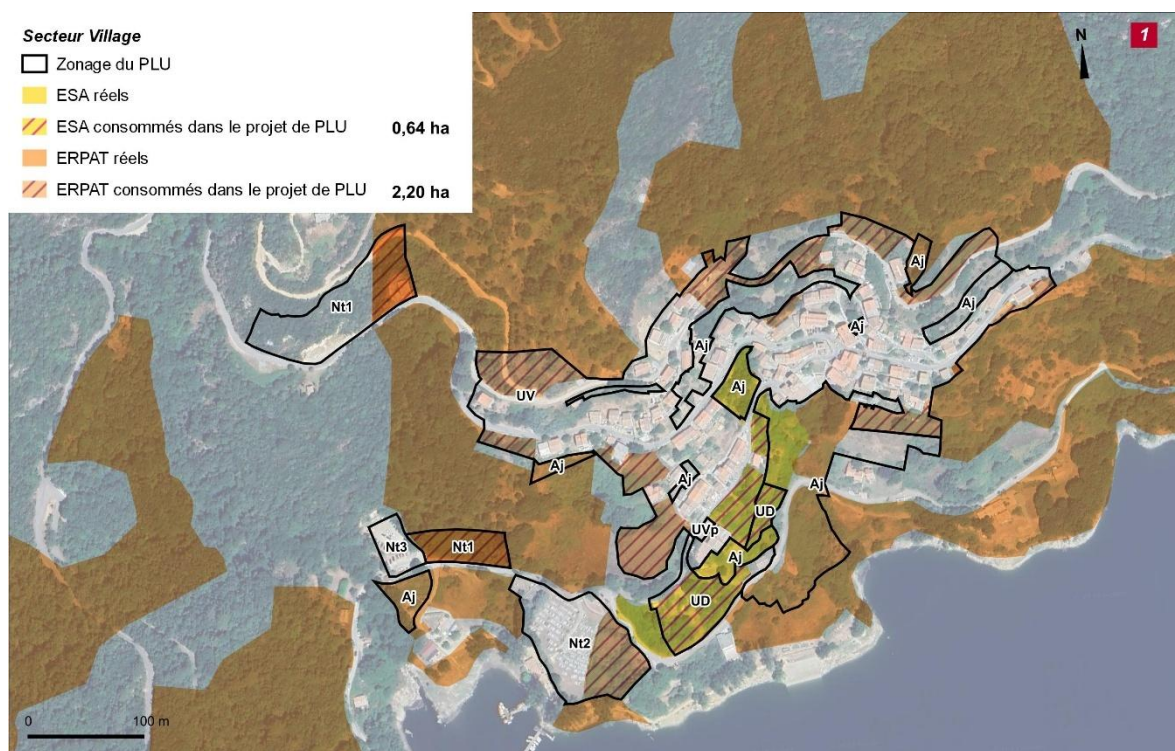
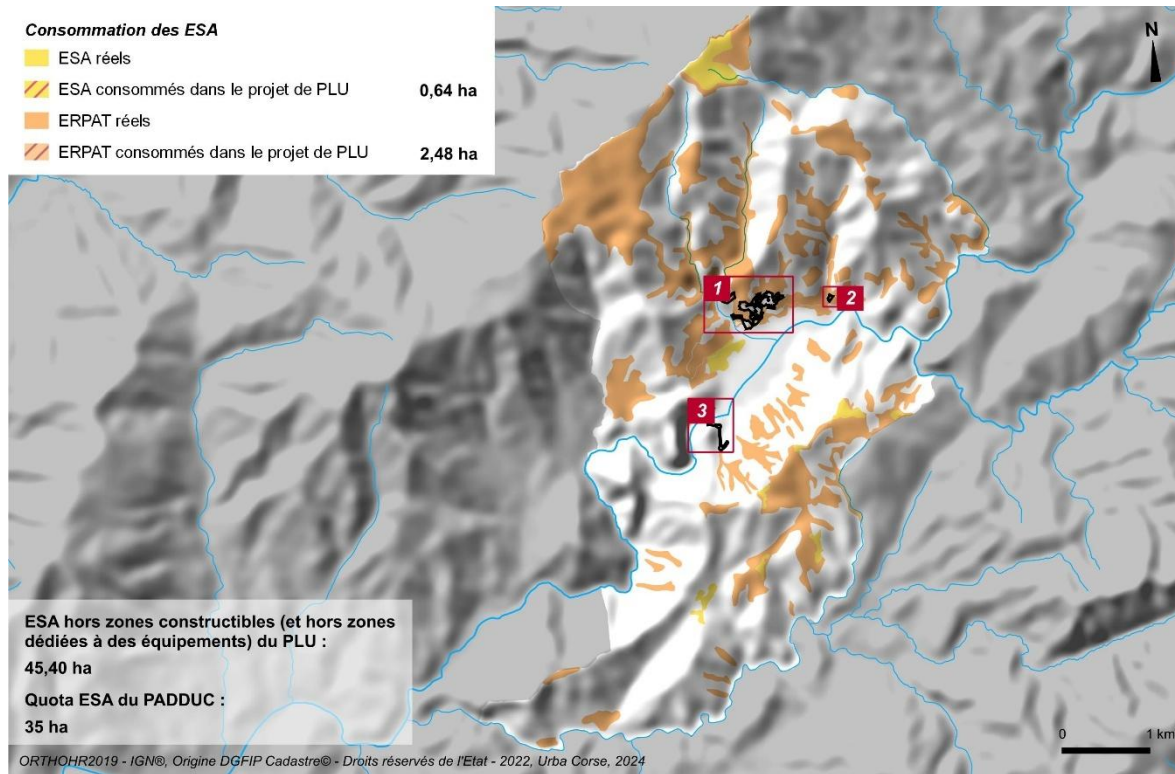
La commune délimite 1 416 ha d'espace agricole. **Elle préserve au total 45,40 ha d'ESA** (quota PADDUC 35 ha) des 46 ha identifiés à travers la méthode du PADDUC (cf. Rapport de Présentation – Partie 1 Etat des lieux) et **594,5 ha d'ERPAT**. Notons également que les espaces pastoraux sont souvent classés en zone naturelle car ils coïncident avec des formations forestières et de pré-bois qui justifient ce classement.

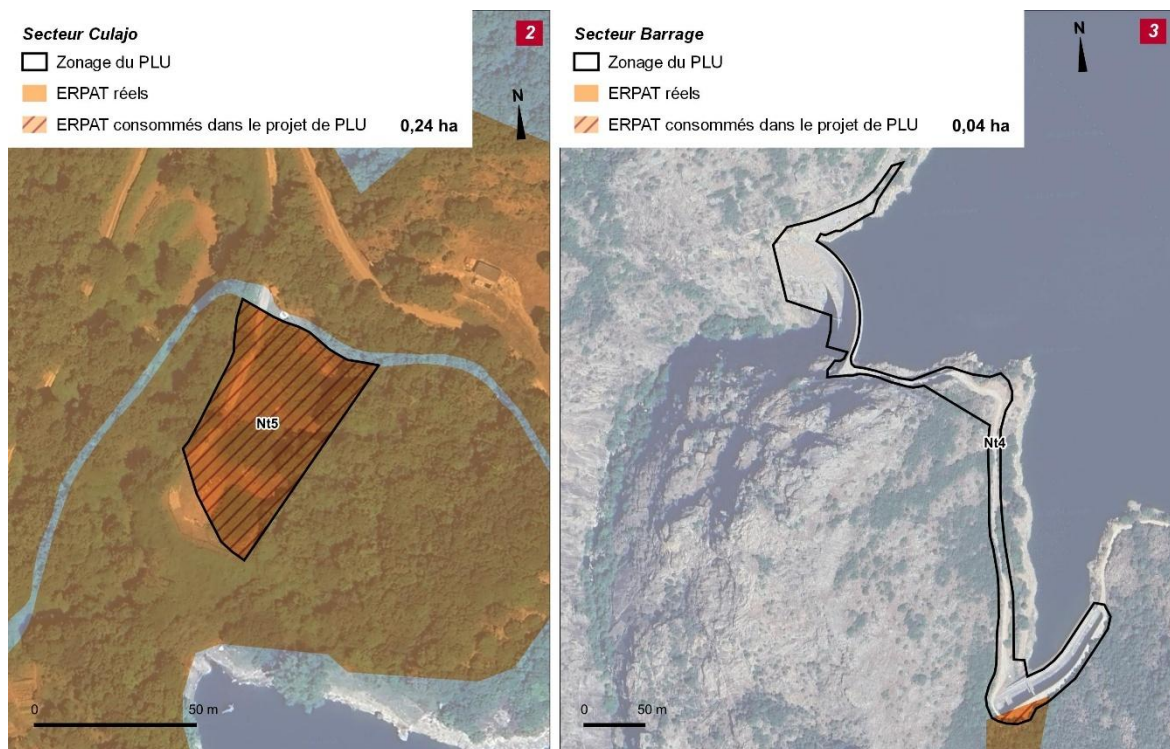
La totalité des zones d'ESA consommés se situe entre le village et le lac sur la zone d'anciens jardins vivriers aujourd'hui abandonnés.

Le dossier CTPEAF joint au dossier expose de manière détaillée l'impact du PLU vis-à-vis des terres agricoles au moment de son arrêt.

Le quota des ESA hors zones constructibles et hors zones dédiées à des équipements dans ce projet de PLU répond à celui que le PADDUC s'est fixé, en le dépassant de 10 ha. Les autres parcelles peuvent être considérées comme ayant un faible potentiel stratégique dans le cadre d'une simple vision de mise en valeur économique.

Le déclassement des zones identifiées comme ERPAT résulte davantage d'une mise à jour de la situation existante que de choix véritablement stratégiques dans le cadre du PLU.





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

Les ESA sont maintenus en aplat jaune portant l'indice « s ». Concernant le règlement de ces secteurs spécifiques, il est spécifié que toutes exploitations disposant de parcelles hors ESA seront prioritairement retenues pour édifier les constructions autorisées. De cette manière, les ESA bénéficient d'un degré de protection supplémentaire. Si le siège d'exploitation est déjà installé sur un ESA et qu'il est préférable de regrouper, alors une exception sera faite pour réduire le mitage des zones agricoles en autorisant de nouvelles constructions à proximité immédiate de la première.

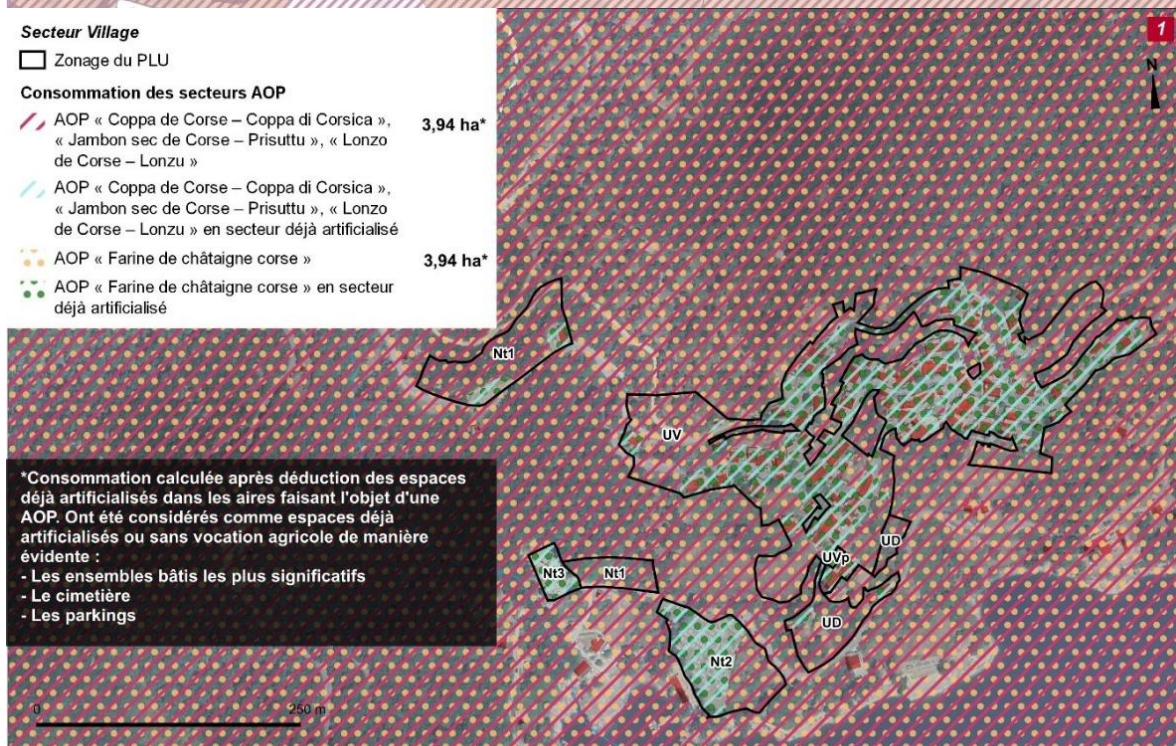
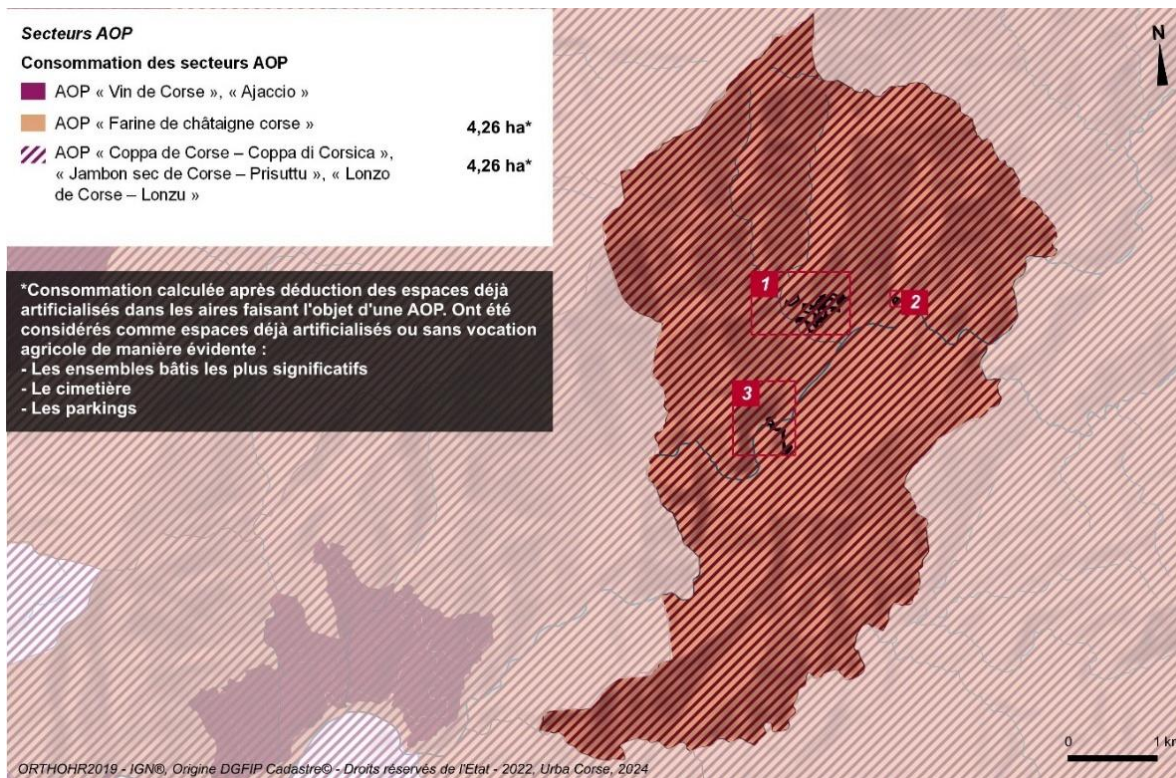
2. La consommation des AOP, AOC et IGP

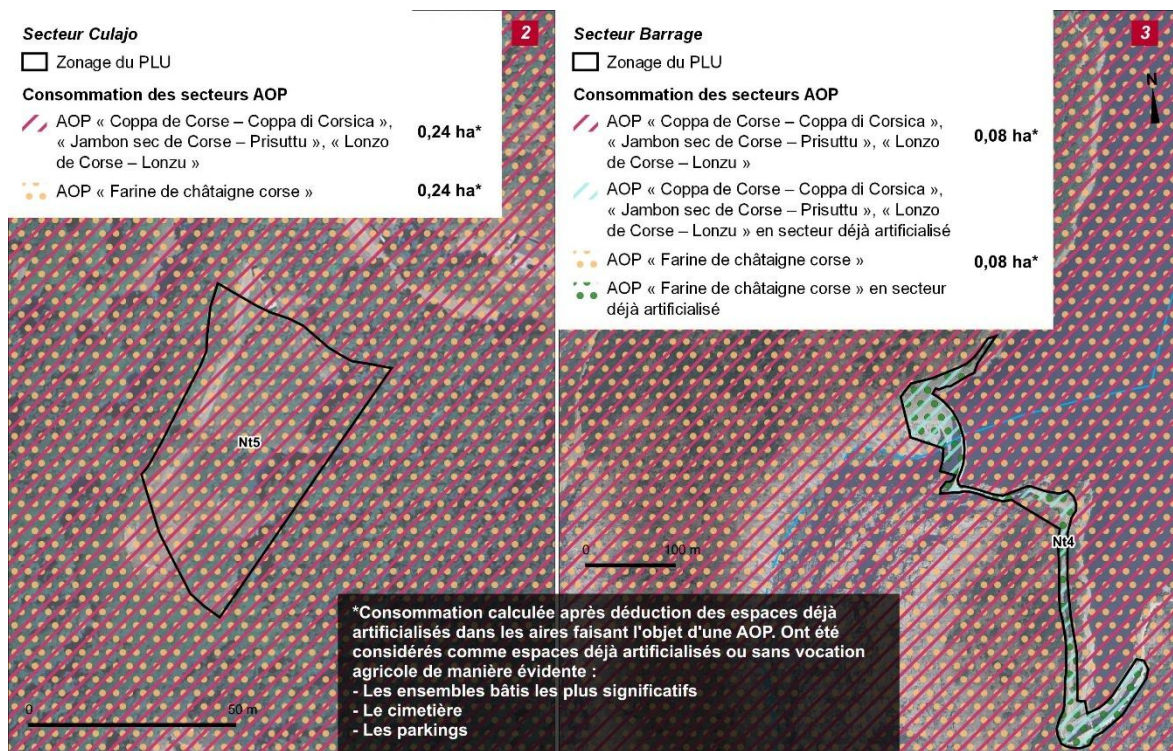
La **consommation de terres agricoles par le zonage du PLU** (incluant les zones constructibles, les zones techniques,) **est de 9,80 ha en prenant en compte le bâti existant et de 4,26 ha** après déduction des secteurs déjà artificialisés. Nous noterons qu'une grande partie des périmètres concernés a déjà perdu sa vocation initiale puisqu'il s'agit de lieux-dits artificialisés d'une manière ou d'une autre. L'ensemble de la commune est concerné par les périmètres :

- 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 »

Ainsi toute extension de l'existant consommera inévitablement une AOP. Pour éviter tout impact, il faudrait renoncer à l'évolution du village par extension en continuité mais aussi en discontinuité. L'ampleur de certaines de ces AOC/AOP permet de nuancer l'importance de l'impact notamment en zone rurale. Plusieurs périmètres sont superposés comme celui de la farine et de la charcuterie qui correspondent au même terroir. En montagne, les parcelles concernées en limite directe du village sont plutôt de petites surfaces ce qui s'explique par la présence d'anciens jardins ou vergers mais aussi par le fait que c'est dans ces espaces habités que les partages familiaux du foncier se font, conduisant au morcellement de parcelles anciennement agricoles ou vivrières.

Toutes les AOP-AOC sont donc impactées car elles 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).





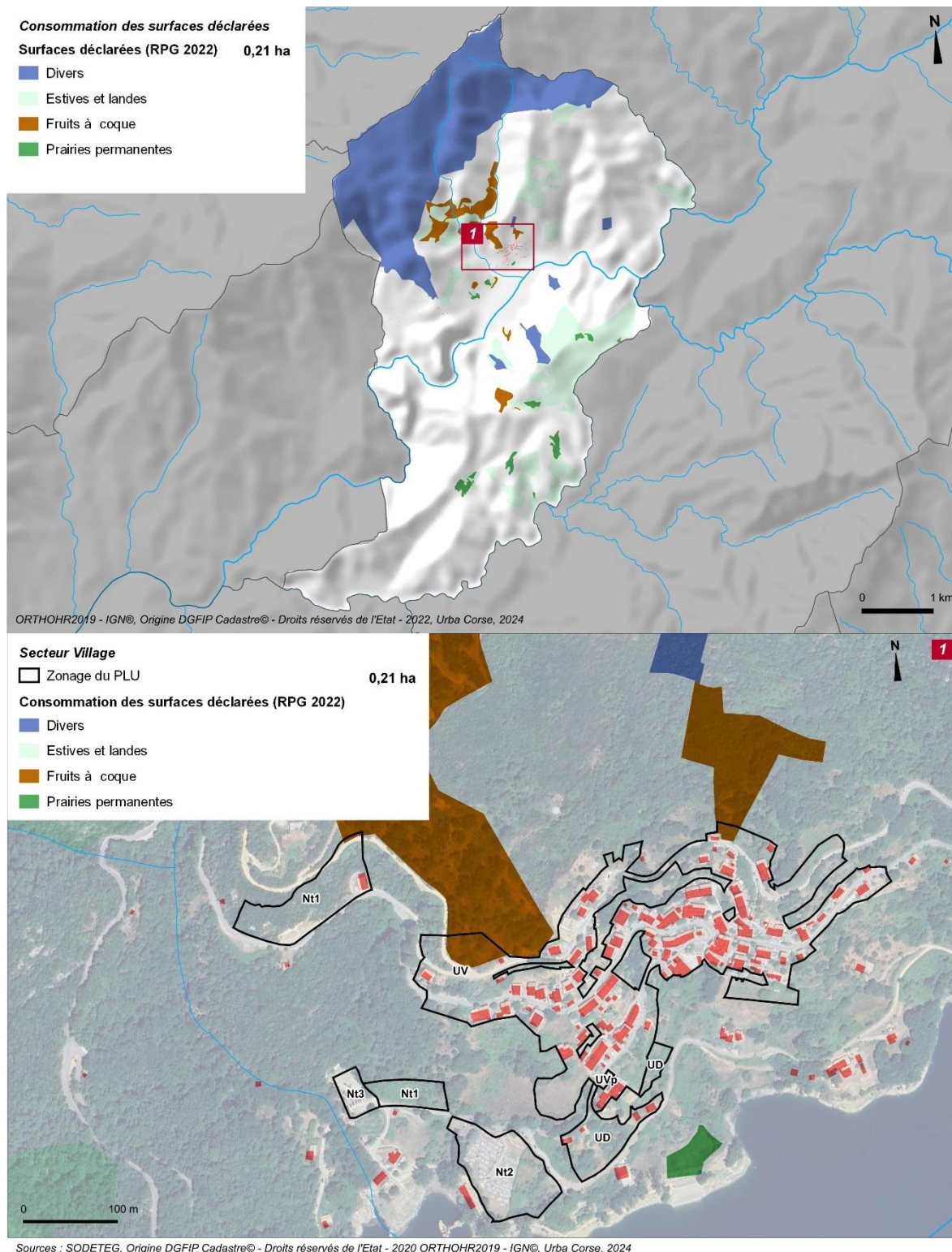
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

3. Les exploitations en place et leur développement futur

a. Les déclarations de surface et les impacts du PLU

La commune compte 4 exploitations agricoles en 2022, selon les données de la Chambre d'Agriculture. Il y a également au moins un projet d'installation dans la filière porcine, d'après les informations fournies par la commune. Ces exploitations utilisent 782 hectares de terres agricoles ou pastorales de la commune, comme l'indiquent les déclarations de surfaces observées en 2022.

Le PLU consomme 0,21 hectare de ces exploitations. Cependant, ce passage en zone constructible de la parcelle 61 a été effectué à la demande du propriétaire exploitant, qui souhaite construire sa résidence et un atelier de transformation en continuité urbaine du village.



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.

b. Le devenir des exploitations locales

L'Association Foncière Pastorale (AFP) de Tolla, créée en 2009, joue un rôle crucial dans le maintien et le développement des exploitations agricoles de la commune. Couvrant une superficie de 1 375 hectares, l'AFP de Tolla se distingue par sa capacité à mobiliser et gérer collectivement le foncier, favorisant ainsi un essor économique durable tout en respectant l'environnement naturel de la région. L'association s'est fixé plusieurs objectifs pour soutenir les activités pastorales locales. Elle vise à consolider les quatre exploitations existantes et à en installer deux nouvelles, l'une orientée vers l'élevage caprin et l'autre vers la castanéiculture. De plus, l'AFP cherche à revaloriser les estives pour les cinq éleveurs transhumants qui les utilisent. Depuis sa création, diverses actions ont été mises en œuvre pour améliorer le foncier, telles que la création de pistes, l'élagage, le démaquisage, et la construction de clôtures. Les estives ont également bénéficié de rénovations de sources d'abreuvoirs, de la création de parcs de contention, et de la rénovation d'une bergerie, permettant ainsi une meilleure gestion des troupeaux durant la période estivale.

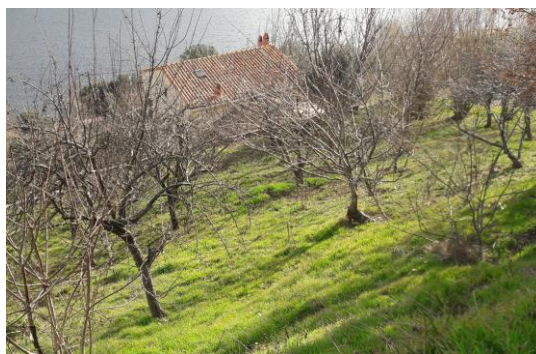
Ces initiatives contribuent à maintenir une activité pastorale dynamique et à attirer de nouveaux éleveurs, tout en préservant les ressources naturelles de la commune. L'AFP de Tolla illustre ainsi comment une gestion collective et intégrée du foncier peut favoriser le développement rural et la pérennité des exploitations agricoles dans des zones montagneuses .

Le PLU ayant concentré la zone U dans le village, ces opérations ne sont pas remises en question d'une quelconque manière.

c. Les choix du règlement au regard des exploitations et leur rôle dans le territoire



Le PLU crée au titre des paysages patrimoniaux, un **secteur Aj** qui présente un rôle dans le cadre de vie des quartiers ou qui mériterait, à ce titre une mise en valeur. C'est donc parce que leur rôle n'est pas productif au sens économique que des dispositions particulières sont prévues. N'y sont finalement admis que des petits ouvrages agricoles (murets par exemple), des plantations et d'éventuels cabanons de jardins.



Vergers

Ces espaces coïncident aussi avec des parcelles en fortes pentes, aménagées en terrasses successives ou pas. Le parcellaire est généralement très morcelé et on peut aussi les trouver tout le long de rus notamment sous le quartier de la mairie.



Extrait du zonage du village

CHAPITRE 1

Affectation des zones et la destination des constructions

INTERDICTIONS, OCCUPATIONS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

DESTINATION ADMISES	SOUS DESTINATIONS ADMISES	INTERDICTION	AUTORISATION	SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	Secteur « i » Secteur « e » Secteur « j » Zone noire atlas incendies	Sous conditions en A	<p>- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales,</p> <p>leur surface et leur nombre sont déterminés par la justification de la nécessité agricole.</p> <p>Tous travaux et toutes constructions est soumise à l'interdiction d'abattage des châtaigniers (sauf s'ils sont déperissants et s'ils sont remplacés).</p>
	- Exploitation forestière	Secteur « i » Secteur « e » Secteur « j » Zone noire atlas incendies	Sous conditions en A	<p>Les hangars s'ils sont justifiés par la nature de l'exploitations auront une surface maximale de 150 m²/hangar ; un seul hangar par exploitation.</p>

Extrait règlement de la zone A.



Anciens jardins aménagés en terrasses

Pour les autres espaces moins contraints, le PLU rappelle que les logements principaux des exploitants ne sont admis qu'en cas d'impérative nécessité à vivre au quotidien dans l'exploitation du fait de la nature de celle-ci. En l'absence de liste concrète, c'est bien la chambre d'agriculture et/ou l'ODARC qui sont en mesure d'apporter les précisions aux porteurs de projets.

Les activités complémentaires ne sont admises que sous conditions et là aussi dans le respect du code de l'urbanisme. Le PLU ne durcit pas à cet égard les dispositions nationales. **Les changements de destination** sont très encadrés pour limiter l'incursion d'activités non agricoles dans ces espaces.

Les constructions agricoles doivent être implantées de manière à minimiser leur impact visuel et environnemental. Le règlement encourage l'utilisation de matériaux locaux et naturels, tels que la pierre et le bois, pour les constructions et les clôtures. Les bâtiments doivent être intégrés dans le paysage en suivant les courbes de niveau et en utilisant des techniques de terrassement respectueuses de l'environnement. La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 8 mètres, sauf justification technique. Cette limitation vise à préserver l'harmonie visuelle du paysage rural. Les extensions et rehaussements doivent respecter la hauteur du bâtiment principal et s'intégrer esthétiquement dans l'ensemble de l'exploitation. Les matériaux utilisés pour les constructions agricoles doivent être mats et texturés, comme le bois, le béton, la maçonnerie et les enduits. Les toitures doivent être plus sombres que les façades pour se fondre dans le paysage. L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite pour éviter les impacts visuels négatifs. Les clôtures doivent être de type agricole et réalisées avec des matériaux naturels. Les plantations autour des exploitations doivent être adaptées au paysage et au climat local. Les haies vives doivent être composées d'un mélange d'essences locales et entretenues régulièrement. Ces règles sont proposées par le Conseil des Sites et des Paysages de Corse qui traite régulièrement des dossiers de cette nature. L'objectif consiste à accompagner les porteurs de projets dans ces projets d'envergure.

Les travaux agricoles devront respecter un recul vis-à-vis des ruisseaux, pour leurs fonctions écologiques et paysagères mais aussi pour les atouts qu'elles apportent aux exploitations : maintien des sols, zone d'ombrage, maintien de l'eau. Une annexe est jointe au règlement des zones dans ce sens. La sensibilisation des exploitants à œuvrer pour la protection des écosystèmes qu'ils exploitent permet de les inciter aussi à tendre vers une gestion agro-environnementale de leur exploitation. La Corse bénéficie encore de terres de bonne qualité, pas ou peu polluées, ce qui devient au titre national voire mondial, une richesse inestimable et une plus-value pour les productions locales.

Les bâtiments agricoles peuvent être équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable, tels que des panneaux solaires. Ces dispositifs doivent être intégrés de manière esthétique et ne doivent pas altérer l'aspect visuel des constructions.

De plus, au même titre que dans les zones urbaines, les habitants de ces espaces doivent intégrer des prescriptions simples et positives pour la biodiversité au niveau des plantations d'agrément ou l'éclairage, par exemple.

L'autonomie alimentaire exige de conserver les traditions culinaires et donc les cultures locales et adaptées au terroir et aux savoir-faire traditionnels. La nécessaire diversification des cultures passera par le respect de l'environnement, garant aussi de la durabilité des cultures et des exploitations.

Le règlement interdit l'imperméabilisation des sols au-delà de l'emprise des bâtiments et de leurs annexes. Les espaces non bâtis doivent conserver leur caractère naturel et être plantés de manière à favoriser la biodiversité locale. Les exploitations agricoles doivent respecter les obligations légales de débroussaillage pour prévenir les risques d'incendie.

Parmi ces travaux, ces espaces étant traversés par des sentiers et des pistes, le PLU propose des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, simples et efficaces pour réduire les phénomènes d'érosion qui risquent de s'aggraver avec la multiplication des épisodes pluvio-orageux. Les exploitations agricoles doivent disposer de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales. Les nouvelles constructions doivent intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales dès leur conception. Les eaux de ruissellement doivent être gérées de manière à éviter l'érosion et à préserver la qualité des sols et des cours d'eau.

Face aux besoins croissants en eau de la part de l'ensemble des acteurs du territoire, il convient que les **forages agricoles soient déclarés** pour asseoir la cohérence d'une gestion commune et durable de la ressource en eau.

INDICATEURS				
	Impact direct	Eviter-Réduire-Compenser	Autres Mesures	Commentaire
ESA et ERPAT	Identification et protection	Extension mesurer création de zone A et Aj	Encourager la pratique du jardinage individuel	

Objet	Enjeux	Indicateurs	Périodicité	Sources
Préservation des ESA et ERPAT	++	Surface ESA et ERPAT Surface irriguée Surface déclarée SAU	A chaque procédure A chaque recensement agricole	Commune RGA
Exploitations	++	Nombre d'exploitations Surface moyenne de l'exploitation	A chaque recensement agricole	RGA
OTEX	++	Diversité des exploitations	A chaque recensement agricole	RGA ou DOCOBAS ou équivalent
Limites	Le classement en A n'induit pas à fortiori une hausse des installations. La fréquence décennale des RGA			
Niveau d'enjeu	+ : enjeu faible (qui ne dépend pas de la commune ou qui a un intérêt secondaire dans le contexte) ++ enjeu moyen +++ enjeu fort ++++ enjeu très fort			

Le règlement du PLU de Tolla vise à encourager le développement des exploitations agricoles tout en préservant l'environnement naturel et paysager de la commune. Les dispositions spécifiques en faveur de l'agriculture permettent de concilier les besoins des exploitants avec les objectifs de protection de l'environnement et de gestion des risques naturels. Les exploitations agricoles doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage et respecter les contraintes environnementales locales pour contribuer au développement durable de la commune.

Les **exploitants agricoles sont des acteurs directs de la gestion des écosystèmes** qu'ils exploitent et jouxtent : quelques règles du PLU tentent de sensibiliser les acteurs à tendre vers des pratiques agro-environnementales.

Le PLU par ses orientations et ses mesures réglementaires respecte la protection des terres agricoles et forestières ; il est compatible avec le PADDUC. Il n'y a pas de pression envers les terres agricoles productives ni envers les exploitants. Le PLU facilite ici la réalisation d'un projet agricole grâce à un classement en zone urbaine d'une partie de la parcelle 61 aux abords du village.

8. Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel.

Le suivi environnemental du PLU a été mené conjointement par le bureau d'études Endemys (écologues) et UrbaCorse (géographe).

1. L'impact sur les ressources en eau

a. La gestion du réseau, du stockage et de la consommation domestique

La commune de Tolla dispose d'une infrastructure hydraulique bien développée, garantissant un approvisionnement stable en eau potable pour ses habitants. Elle s'appuie 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 mètres cubes 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**. Ces réservoirs ont fait l'objet de travaux d'entretien incluant le nettoyage et la rénovation des enduits intérieurs et des robinetteries, garantissant ainsi leur bon fonctionnement.

La qualité de l'eau distribuée est rigoureusement contrôlée, et les relevés d'avril 2022 attestent de son aptitude à la consommation humaine, tant au village qu'à Capravena. Pour surveiller la consommation, un compteur général a été installé en juin 2021 à la sortie du réservoir, permettant d'établir un bilan précis. **La consommation annuelle totale s'élève à 17 551 m³ et la consommation par habitant est estimée à 145 m³ par habitant**, ce qui est une consommation dans la moyenne nationale. **La consommation moyenne par jour s'élève donc à 48 m³.**

Le coefficient de variation saisonnière est une mesure statistique quantifiant les fluctuations saisonnières d'une variable au cours d'une année. Il est particulièrement utile dans des domaines comme l'hydrologie, l'énergie ou le tourisme, où les données varient significativement en fonction des saisons. Pour le calculer, on recueille les données mensuelles ou saisonnières sur plusieurs années pour la variable d'intérêt. On calcule ensuite les moyennes mensuelles, puis la moyenne annuelle à partir de ces moyennes mensuelles. Ensuite, on calcule le rapport entre l'écart à la moyenne annuelle et la moyenne annuelle elle-même pour chaque mois, ce qui donne une mesure de la variation relative pour chaque mois. Un coefficient élevé indique une forte variation saisonnière, tandis qu'un coefficient faible indique une stabilité relative au cours de l'année. Cette mesure aide à la planification des ressources, à la gestion des risques en anticipant les périodes de forte demande ou de faible disponibilité, et permet de comparer les variations saisonnières entre différentes régions ou variables. Cette méthodologie, mise en place par le SYVADEC, est reprise ici pour établir la consommation réelle des habitants à l'année. Le coefficient de variation saisonnière (CVS) sur l'intercommunalité Celavu Prunelli est estimé à 1,07. (voir explication détaillée point 11 gestion des déchets)

Ainsi, la consommation annuelle totale peut se décomposer comme suit :

- $17\,551 / 1,07 = 16\,402 \text{ m}^3$ consommés par les résidents à l'année
- $17\,551 - (17\,551 / 1,07) = 1\,149 \text{ m}^3$ consommés par les touristes.

Pour déterminer un ratio de consommation, nous utiliserons les données de 2021 sur le logement. Il est à noter que pour la consommation touristique, cela introduit un biais car ce calcul ne prend pas en compte les structures touristiques (hôtels, chambres d'hôtes, campings). Cela entraîne donc une surestimation de la consommation des résidences secondaires. En l'absence de données précises sur les hébergements, nous acceptons néanmoins ce biais.

- Consommation des résidents à l'année : $16\,402 \text{ m}^3 / 79 \text{ logements} = 207 \text{ m}^3/\text{logement}/\text{an}$ et **135 m³/habitants permanents**
- Consommation des résidences secondaires : $1\,149 \text{ m}^3 / 141 \text{ logements} = 8 \text{ m}^3/\text{logement}/\text{an}$

La projection démographique du PLU prévoit **un gain de +30 habitants**, permettant ainsi d'établir une consommation supplémentaire à terme de 4050 m^3 supplémentaires en plus des 17551 m^3 observés ; à cette consommation il conviendra d'ajouter les hébergements touristiques prévus ou encore le renforcement du parc de résidences secondaires. **La consommation supplémentaire par jour sera de 11 m^3 qui s'ajoutent aux 48 m^3 déjà consommés soit $59 \text{ m}^3/\text{jour}$.**

Si l'analyse est établie selon le nombre de logement :
une **évolution du parc bâti de 46 logements supplémentaires à l'horizon 2035 serait répartie comme suit :**

- 18 logements en résidence principale
- 28 logements en résidence secondaire

Ainsi l'augmentation de la consommation à volume constant serait de :

- $207 \text{ m}^3/\text{logement}/\text{an} \times 18 \text{ logement}/365\text{j} = 8,5 \text{ m}^3$ supplémentaires par jour
- $8 \text{ m}^3/\text{logement}/\text{an} \times 26 \text{ logement}/60 = 3,5 \text{ m}^3$ par jour pendant cinq mois de l'année (mai-septembre).

L'augmentation journalière à terme et dans l'hypothèse d'une occupation à 100% du gisement serait donc de $8,5 \text{ m}^3$ par jour avec un pic à 12 m^2 en période estivale.

La commune poursuit des travaux qui améliorent la gestion de la ressource :

- Remplacement d'une conduite entre le village et la source Ochji di Monachi
- Réfection partielle, programmée, de l'aménée du captage de Bucciardoni entre 2025 et 2026

(piste d'accès, réalisation de tranchées et pose de canalisations, regards)

La ressource et les capacités de stockage sont donc en mesure de gérer l'afflux de population générée par le PLU. Les mesures préconisées en matière de plantations, de récupération et réutilisation des eaux de pluie, peuvent contribuer à faire baisser progressivement la consommation moyenne. Un changement de mentalité est également attendu de manière générale pour réduire la consommation d'eau potable.

b. Les moyens du PLU pour accompagner les changements de comportements

Plusieurs mesures sont proposées dans le PLU pour mieux aborder la gestion de la ressource en eau brute ou potable :

- Des plantations s'inspirent de l'environnement local afin qu'elles soient adaptées au climat et donc faiblement consommatrices en eau ;
- Il est conseillé aux particuliers ou encore aux grands ensembles de créer des systèmes de collecte des eaux pluviales même si ces dispositifs présentent quelques limites en période de sécheresse ;

La préservation des boisements est un facteur favorable au maintien de la ressource en eau dans les sols et sous-sols. La protection des sources et captages contribue à pérenniser également celle-ci, notamment en termes de qualité.

Les **rénovations de bâtiments** comme la mise en place de nouvelles exploitations se doivent d'intégrer les dernières connaissances et technologies pour participer à cette révolution qui regarde l'eau comme un bien rare.

L'eau pluviale est à percevoir comme une source potentielle pour certains usages :

E-EAUX PLUVIALES

Rappel : le rejet des vidanges de piscine dans le milieu naturel est interdit même en cas de noues.

S'appliquent les règles techniques de conception et de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du schéma directeur figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU pour les nouvelles constructions et pour les projets d'extension.

L'infiltration naturelle est privilégiée au sein de la parcelle grâce à des noues et des zones vertes.

Les eaux de pluie peuvent être collectées pour un usage non domestique à l'aide de bassin, ou de bêche souple ; dans les deux cas l'intégration visuelle s'impose.
Les bassins sont protégés pour éviter la noyade de la faune (parapet et grillage fin).

Lors de la réalisation des accès des terrains privés, les écoulements de surface ne doivent pas obstruer la voie de dépôts de matériaux ; des dispositifs sont donc aménagés par les propriétaires pour cela.

Extrait du règlement

La qualité de l'eau distribuée présente une bonne qualité.

Aujourd'hui, les moyens mis en œuvre sont en adéquation avec le projet de PLU et sont conformes.

Cette gestion est en adéquation avec le SDAGE.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Pérenniser la ressource et sa qualité			
Enjeux	+++			
Moyens du PLU	Règlement – eaux pluviales /plantations Protection des captages			
Limites	Agir sur la consommation individuelle sans politique tarifaire			
Ind.Réponses	Qualité de l'eau distribuée	Commune	Suivi quotidien	
	Volume consommé par hab. et évolution	Commune	Suivi annuel	
	Taux de rendement du réseau	Commune	Suivi annuel	Poursuivre l'optimisation
	Etat des ressources dont nombre de point prélèvement	Commune	A chaque révision	
	Réutilisation des eaux de pluie	Commune	A chaque révision	Prévu par le règlement
	Schéma directeur	Commune	A chaque révision	Actualisation en cours

2. L'impact vis-à-vis des boisements

La commune de Tolla, située dans la région forestière des plaines et coteaux du pays d'Ajaccio possède une richesse végétale, marquée par l'altitude. Les forêts de la commune, caractéristiques du milieu méditerranéen, sont composées de yeuseraies, de conifères, de châtaigneraies, et de maquis d'arbousiers et de bruyères, notamment en amont du village. Les forêts de feuillus, comprenant des chênes pubescents et des frênes, recouvrent les versants nord et ouest. Cette diversité végétale favorise la biodiversité et anime le paysage. La mise en place de l'AFP vise à revaloriser les espaces agricoles tout en préservant le patrimoine forestier, avec l'agroforesterie comme orientation potentielle. Environ 13 % du territoire est couvert par des forêts privées : aucune n'est couverte par un Plan Simple de Gestion (PSG).

L'importante superficie de la commune permet à ce territoire de conserver de vastes zones forestières à l'écart des activités humaines. Comme le souligne Endemys (écologues), même au sein des espaces urbanisés des îlots naturels et boisés présentent un intérêt écologique.

Des mesures générales du PLU garantissent une cohérence dans leur gestion durable :

- **Intégration en zone Naturelle de vastes ensembles boisés** qui sont des réservoirs de biodiversité, qui participent aux couloirs régionaux, qui participent au paysage identitaire ;
- **Classement des EBC** pour des raisons patrimoniales, écologiques ... Dispositif qui complète la protection des boisements ordinaires et soulignant des boisements d'importance paysagère ou écologique.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Pérenniser les boisements et leur qualité, les rendre viables face au changement climatique			
Enjeux	++			
Moyens du PLU	Classement en N EBC Prévention incendie			
Limites	Etat sanitaire des boisements : des études souvent ciblées aux forêts publiques Fiabilité des données IFN Une accessibilité limitée et contrainte			
Ind.Réponses	Surface EBC	Commune	A chaque révision	
	Etat sanitaire des boisements forestiers	Commune/ONF	A chaque révision	
	Carte de la typologie des boisements	INF et ONF	A chaque révision	
	Consommation des espaces forestiers par les zones U et A	commune	A chaque révision	
	Plan de gestion forestier	Commune/ONF/CNPF	A chaque révision	

3. L'impact vis-à-vis des périmètres naturels protégés

Le PLU prend en compte les périmètres environnementaux en les classant en zone naturelle mais aussi agricole, notamment dans les secteurs d'altitude. Ici, **seul le périmètre ZNIEFF est présent** dans les gorges du Prunelli au niveau du barrage et à l'aval de celui-ci. Le **PLU n'a aucun impact** sur ce périmètre qui couvre des sites inaccessibles et dont la vocation naturelle est bel et bien confirmée.

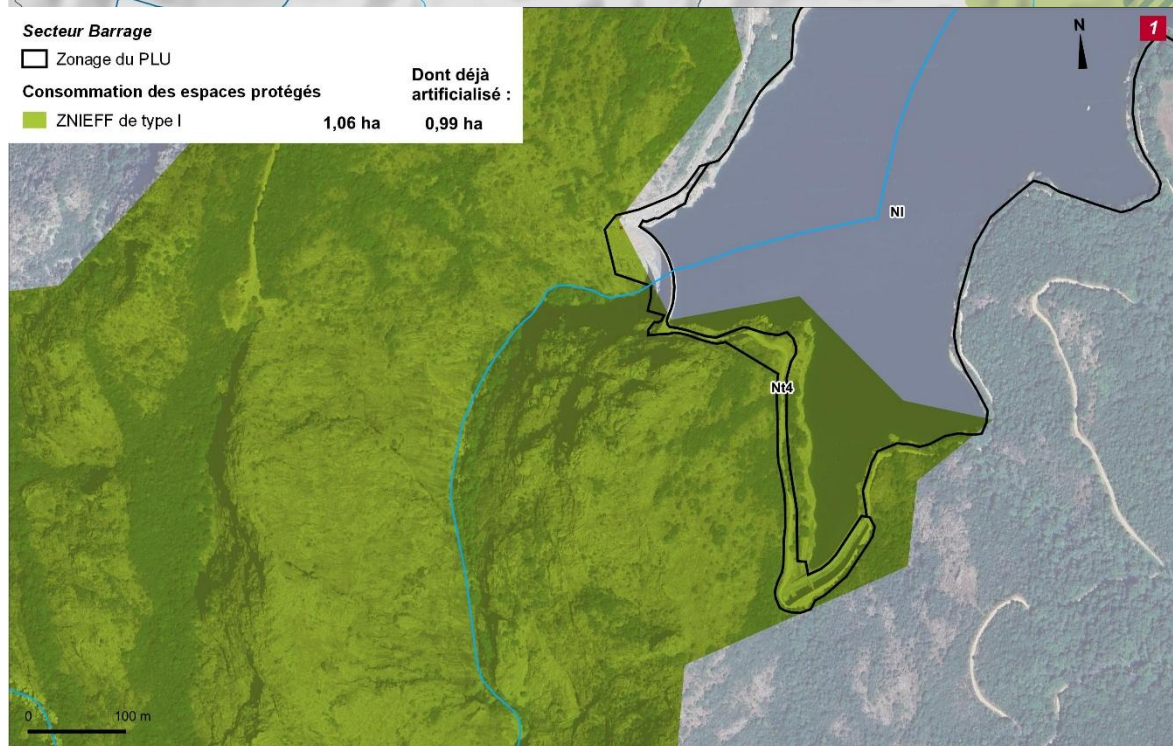
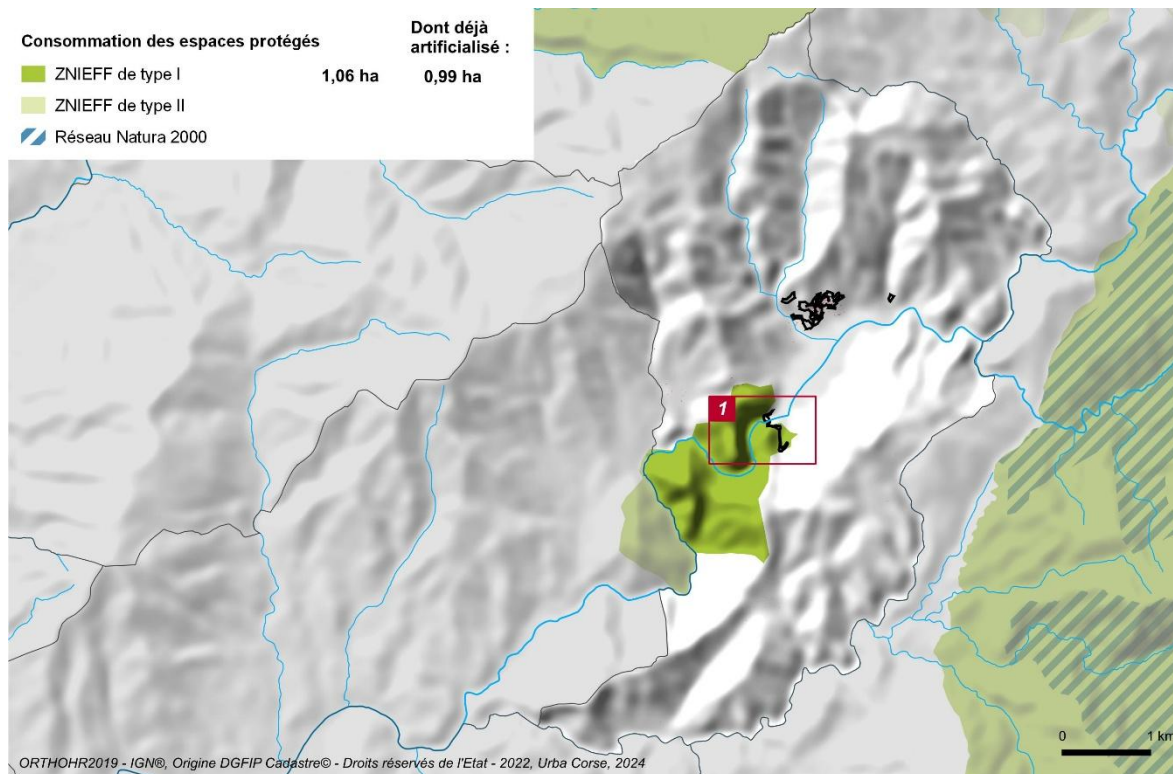
Des interactions par le biais des TVB et la qualité des étendues d'espaces naturels montagnards et de piémonts mettent en lien différents périmètres avec le territoire. Le profil communal, notamment le niveau et la typologie des activités anthropiques, mais aussi les effets de la révision du PLU qui induisent une réduction des surfaces urbaines, permettent de considérer les impacts comme négligeables.

a. Les périmètres

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 désignée 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. Le PLU acte l'état des lieux en classant les parcelles couvertes par ce périmètre en zone naturelle. Il acte également la présence du barrage et le PLU n'autorise que les travaux liés à son bon fonctionnement et sa gestion.

A ce niveau, le PLU ne modifie pas le fonctionnement actuel de la zone couverte par la ZNIEFF.



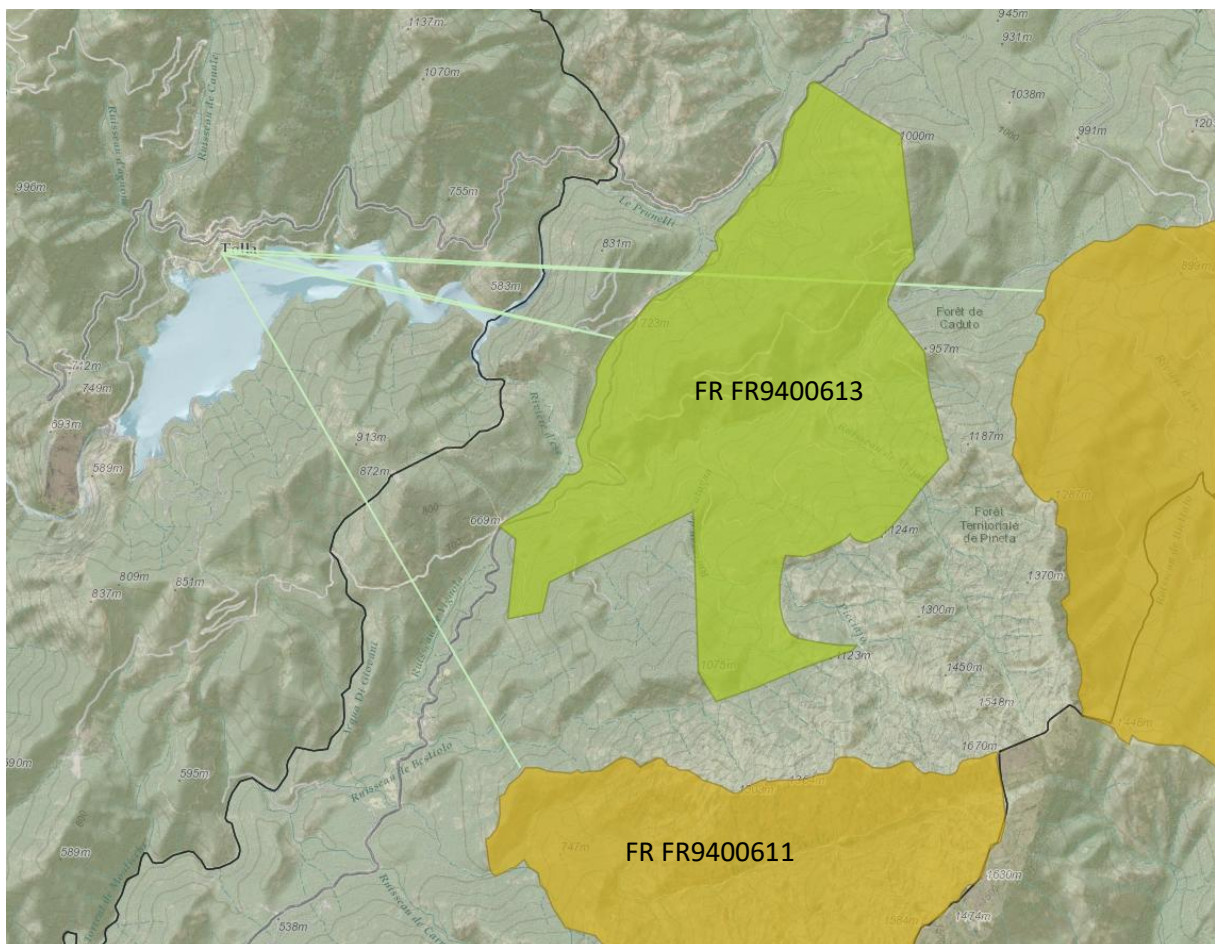
b. PLU et zones humides

Il n'existe pas à Tolla de zone humide mais le Prunelli les alimente au niveau de l'embouchure en plaine, située à vol d'oiseau à environ 15 km. Aucun changement dans le territoire et aucun élément du PLU n'est de nature à modifier le fonctionnement actuel du territoire et donc des écosystèmes qui interagissent avec ces zones humides à enjeux. **Tant que la qualité des eaux de Tolla est conforme, il n'y a pas d'incidences entre le PLU et celles-ci.**

c. PLU et Natura 2000

De la même manière, **les sites Natura 2000 se situent hors du territoire communal** mais est en interaction par le biais du réseau hydrographique notamment l'affluent du Prunelli, la rivière Ese. La distance entre ces périmètres varie entre 2,7 km et 5 km à vol d'oiseau.

Le premier périmètre Directive Habitat – forêt territoriale de Corse (FR9410113) concerne des grands rapaces dont le territoire de chasse est très vaste et couvre à fortiori Tolla ; en ayant réduit la zone urbaine, le PLU améliore l'emprise des activités urbaines dans la vallée. Le PLU ne modifie en rien les sites en altitude qui concernent plus particulièrement ces rapaces qui peuvent y chasser. Le maintien des activités pastorales extensives leur est plutôt favorable. Au sujet de la sittelle corse, son aire d'évolution bien plus réduite n'est pas en interaction avec la vallée du Prunelli au niveau de Tolla. Son habitat de prédilection est ici absent.



Distance de la zone U des principaux périmètres environnementaux

Le second périmètre **Directives Habitat (FR FR9400611) – Massif du Renoso**, plus éloigné, se caractérise par la présence de chiroptères, d'insectes et de plantes. Les premiers peuvent évoluer dans de vastes espaces de chasse. Aussi, le PLU de Tolla en réduisant son aire urbaine, favorise une réduction des espaces artificialisés et donc potentiellement éclairés. Par ailleurs, le PLU par son règlement et sa TVB demande d'agir en faveur d'une trame d'éclairage à faible pollution. Le passage

au LED, les horloges sont autant d'actions communales qui vont dans le bon sens dans cette moyenne et haute vallée très peu polluée.

Les incidences entre le PLU de Tolla et les périmètres Natura 2000 sont indirectes en présence d'espèces qui évoluent au-delà de ces périmètres notamment en phase de chasse, diurne et nocturne. Le PLU en réduisant les zones urbaines, amenuise les effets indirects (éclairage). **Nous pouvons considérer ces impacts négligeables.**

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Ne pas générer de nouvelles nuisances dans la vallée au niveau du barrage Réduire les sources de pollution qui agissent avec les espèces protégées des sites Natura 2000			
Moyens du PLU	Classement en N			
Limites	Présence d'un ouvrage technique impactant			
Ind.Réponses	Etat des lieux écologiques -suivi	DREAL – OEC – Commune	A chaque révision	
	Réduire la pollution nocturne	Commune	A chaque révision	

4. L'impact vis-à-vis de la TVB

Le PLU respecte ses obligations en instaurant une OAP thématique autour de la TVB.

a. La prise en compte de la TVB

A l'échelle de la microrégion, Tolla est au cœur des principaux couloirs qui longent les lignes de crêtes et la vallée du Prunelli. Le PLU améliore les conditions d'évolution du territoire en ayant sous-trait des zones urbaines en discontinuité de part et d'autre du chef-lieu. Cela contribue à réduire la fragmentation des espaces naturels et les incidences induites par leur urbanisation. Si le PLU délimite différemment les zones A et N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, il n'induit pas de modification réelle dans le fonctionnement du territoire. Les exploitations agricoles déjà en place sont de type extensif et permettent un entretien de l'état boisé qui est favorable à la diversité des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques. Aussi, le fonctionnement de la TVB n'est pas affecté et aucun travaux d'envergure comme des routes, des lignes EDF n'est annoncé sur ce territoire.

Le PLU révisé a conservé les mêmes EBC que le PLU en place.

A une échelle plus locale, la TVB a été prise en compte par différents moyens. Au niveau du village, le PLU conserve plusieurs secteurs et une zone N parallèle à la route amont du village.

Une distance de 15 m est demandée à l'égard des rus qui traversent le village, ce qui permet de conserver un couloir entre la partie amont et le lac.

Les activités nautiques ne sont pas renforcées et l'OAP du lac vise une amélioration de l'état des lieux notamment par une végétalisation des berges. Ce sont autant d'actions favorables aux continuités écologiques.

Cf. & 6 Suivi environnemental des zones U/AU et des OAP

b. La prise en compte de la trame noire

Rappel : Conséquence de l'artificialisation croissante de nos territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre notamment une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces vivant la nuit.

L'espace communal est scindé en trois espaces :

- **Une zone naturelle et agricole sans pollution lumineuse directe**
- **Une zone urbaine qui concentre la nuisance dans son emprise et un périmètre proche immédiat**

Notons que le PLU (cf. Pollution lumineuse) propose de sensibiliser le public aux impacts de l'éclairage extérieur pour réduire cette pollution connue mais peu prise en compte à l'échelle parcellaire. Le règlement impose des règles spécifiques. Les habitants sont de plus en plus sensibilisés à ces questions notamment dans une vallée très faiblement polluée.

De manière générale, la commune a procédé à la modernisation du réseau d'éclairage public pour passer au système Led qui permet de réduire la portée des halos lumineux tout en baissant la consommation. La commune réduit aussi le créneau horaire de son éclairage, ce qui limite aussi les impacts.

Il n'est pas prévu de nouvelles activités produisant de nuisances anormales.

Les écologues n'ont pas recensé de zone de conflit entre la trame noire et le projet.

Au sujet de la pollution lumineuse, le PLU améliore significativement la situation dès lors que les zones urbaines et à urbaniser ont été fortement réduites.

D-ELECTRICITE ET ECLAIRAGE

Les nouveaux raccordements et branchements se font en souterrain.

Les éclairages seront prévus de manière à éviter une pollution lumineuse des milieux naturels et agricoles. Ils seront uniquement posés en façade des constructions et le cas échéant le long de l'accès principal si la distance de celui-ci vis-à-vis des zones A et N est supérieure à 10 m. L'éclairage retenu dispose de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol.

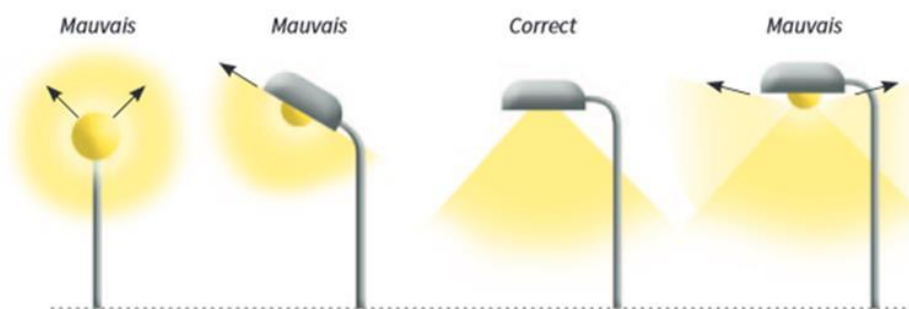
Ils seront économes en énergie par des moyens adaptés selon leur localisation. Des dispositifs de régulation (détecteur de présence ou horloge) sont recommandés pour réduire la consommation et la pollution lumineuse.

Le choix du mobilier sera en adéquation avec les ambiances des lieux et une homogénéité de style est requise notamment pour l'éclairage aux abords des espaces publics.

INTERDICTION :

-les points d'éclairage en dehors de l'emprise des constructions, des terrasses et accès aux constructions. Le domaine public n'est pas concerné par ces restrictions.

- **Eclairage**
 - Eviter le sur-éclairage et proposer des solutions économes ;
 - Discret dans le paysage.



Lampadaires (Guide biodiversité & quartiers) (source : LPO)

Éclairage des voies de déplacement : le flux est dirigé vers le bas et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal. La pollution lumineuse est limitée.

Éclairage de mise en valeur : le flux est dirigé du haut vers le bas. La végétation n'est pas éclairée. La pollution lumineuse est limitée.



Préconisations relatives à l'éclairage (source : LP)

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Conserver les corridors à toutes les échelles du territoire Sensibiliser les publics à l'importance de ceux-ci			
Moyens du PLU	Classement en N, A, EBC Une urbanisation compacte Réduction des zones urbaines			
Limites	Sensibiliser les publics de manière suffisamment large pour l'efficacité des mesures qui échappent à toutes formes de contrôle			
Ind.Réponses	Surfaces des zones A et N	commune	A chaque révision	
	Evolution des EBC en surface et qualité	commune	A chaque révision	

5. Suivi environnemental des secteurs U

La présente analyse consiste à préciser le diagnostic du PLU initialement réalisé à l'échelle communale. Elle consiste à fournir une évaluation écologique des zones U (version de zonage du 31/10/2023 fournie par URBACORSE en charge de l'élaboration du PLU).

Deux zones, qui présentent une superficie notable (3157m² pour la zone 1 et 2579 m² pour la zone 2) et accueillant des milieux naturels, seront potentiellement soumises à une urbanisation ou des aménagements.

La présente expertise vise à

- Cartographier les habitats présents ;
- Identifier les milieux aquatiques et humides ;
- Caractériser les enjeux écologiques ;

Cette évaluation est réalisée à partir d'une prospection de terrain réalisée par un écologue botaniste. La prospection a eu lieu le 14/06/2024



Figure 1. Parcelles expertisées potentiellement soumises à urbanisation (source : ENDEMYS)



Localisation des extensions urbaines étudiées par Endemys

a. Zone 1 : projet bâtiment agricole (atelier et logement) – parcelle 62



Carte de végétation de la zone 1 (source : ENDEMYS)



Entrée du site1 – Etat des lieux

Les habitats présents au niveau de cette parcelle sont :

- d'un habitat artificialisé : Piste DFCI.

- d'un habitat naturel patrimonial : Châtaigneraies à *Castanea sativa* (Habitat d'intérêt communautaire et Déterminant ZNIEFF Corse : 9260).

Tableau 1. Habitats recensés sur la zone 1 (source : ENDEMYS)

Libellé EUNIS	Code EUNIS	Superficie	État de conservation	Menace / facteur de dégradation
Châtaigneraies à <i>Castanea sativa</i>	G1.7D	2 862 m ²	Bon	Urbanisation / cynips
Piste DFCI	Non applicable	294 m ²	Non applicable	Non applicable

Les Milieux aquatiques ou humides présents

L'absence de cours d'eau et d'habitats potentiellement humides.

Les espèces patrimoniales recensés et/ou potentielles

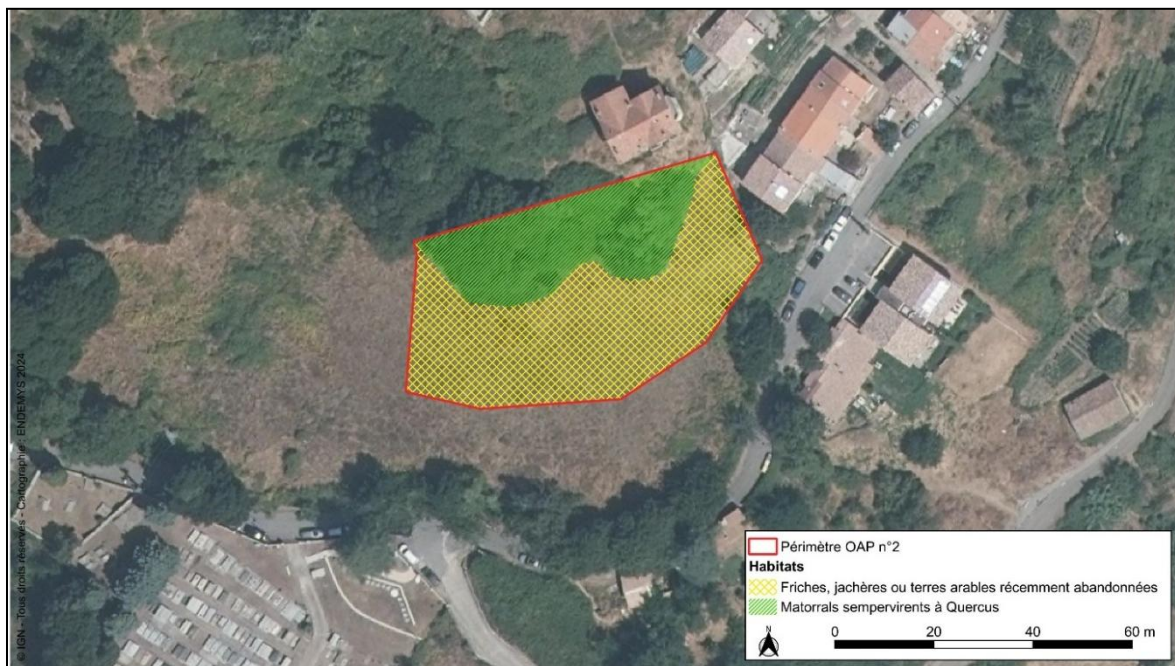
Enjeux floristiques sur la zone 1 (source : ENDEMYS)

Habitats	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir une diversité floristique significative	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir des espèces végétales patrimoniales	Espèces végétales patrimoniales recensées	Espèces patrimoniales potentielles
Châtaigneraies à <i>Castanea sativa</i>	Habitat relativement dense et pentu à gauche de la piste DFCI ne permet d'accueillir qu'une faible diversité floristique. La partie à droite de la piste DFCI est plus entretenue avec la présence d'âne et quelques blocs rocheux permettant d'accueillir une diversité floristique un peu plus riche.	Seule la partie droite de la piste DFCI pourrait ponctuellement accueillir des espèces végétales patrimoniales.	Aucune.	Gagée sp.

Enjeux faunistiques sur la zone 1 (source : ENDEMYS)

Habitats	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir une diversité faunistique significative	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir des espèces animales patrimoniales	Espèces végétales patrimoniales recensées	Espèces patrimoniales potentielles
Châtaigneraies à <i>Castanea sativa</i>	Les châtaigneraies sont attractives pour l'ensemble des espèces animales inféodées aux habitats forestiers. La présence d'arbres sénescents et à cavité est particulièrement favorables à la diversité faunistiques	Habitat favorable à la reproduction et la quête alimentaire d'un cortège d'espèces patrimoniales forestières.	Aucun inventaire faunistique réalisé	Cortège d'espèces patrimoniales forestières en particulier : oiseaux, reptiles, insectes, chiroptères.

a. Zone 2 : extension urbaine à vocation résidentielle – parcelle 100



Carte de végétation de la zone 2 (source : ENDEMYS)



Parcelle concernée sous le « chalet » - Etat des lieux 2024

Les habitats présents

Présence de deux habitats naturels :

- Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées
- Matorrals sempervirents à *Quercus*

Habitats recensés sur la zone 2 (source : ENDEMYS)

Libellé EUNIS	Code EUNIS	Superficie	État de conservation	Menace / facteur de dégradation
Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées	I1.5	1680 m ²	Bon	Fragmentation des milieux et urbanisation qui engendrent : <ul style="list-style-type: none"> • Propagation d'espèces végétales exotiques envahissantes ; • Dégradation d'un cortège floristique ordinaire et patrimoniale ; • Dégradation des habitats de la faune ordinaire et patrimoniale, et de leurs fonctionnalités
Matorrals sempervirents à <i>Quercus</i>	F5.11	898 m ²	Bon	Fragmentation des milieux et urbanisation qui engendrent : <ul style="list-style-type: none"> • Propagation d'espèces végétales exotiques envahissantes ; • Dégradation d'un cortège floristique ordinaire et patrimonial ; • Dégradation des habitats de la faune ordinaire et patrimonial, et de leurs fonctionnalités

Les Milieux aquatiques ou humides présents

L'absence de cours d'eau et d'habitats potentiellement humides.

Les espèces patrimoniales recensées et/ou potentielles

Enjeux floristiques sur la zone 2 (source : ENDEMYS)

Habitats	Intérêt favorabilité de l'habitat accueillir diversité floristique significative / pour une	Intérêt favorabilité de l'habitat accueillir des espèces végétales patrimoniales / pour	Espèces végétales patrimoniales recensées	Espèces patrimoniales potentielles
Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées	Habitat ouvert permettant d'accueillir une bonne diversité floristique.	Habitat ouvert permettant d'accueillir des espèces végétales patrimoniales.	Aucune.	<i>Serapias neglecta</i> , <i>Kickxia commutata</i> , ...
Matorrals sempervirents à Quercus	Habitat relativement fermé ne permettant d'accueillir qu'une faible diversité floristique.	Habitat fermé ne permettant pas d'accueillir des espèces végétales patrimoniales.	Aucune.	Peu probable

Enjeux faunistiques sur la zone 2 (source : ENDEMYS)

Habitats	Intérêt favorabilité de l'habitats accueillir diversité faunistiques significative / pour une	Intérêt favorabilité de l'habitats accueillir des espèces animales patrimoniales / pour	Espèces végétales patrimoniales recensées	Espèces patrimoniales potentielles
Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées	Les milieux ouverts sont attractifs pour un ensemble d'espèces animales inféodées à ce type d'habitats et accueillent souvent une diversité importante.	Habitat favorable à la reproduction et la quête alimentaire d'un cortège d'espèces patrimoniales de milieux ouverts.	Aucun inventaire faunistique réalisé	Cortège d'espèces patrimoniales de milieux ouverts, en particulier : oiseaux, reptiles, insectes, chiroptères.
Matorrals sempervirents à Quercus	Les Matorrals à chênes sont attractives pour l'ensemble des espèces animales inféodées aux habitats de maquis et boisements.	Habitat favorable à la reproduction et la quête alimentaire d'un cortège d'espèces patrimoniales de maquis et boisements.	Aucun inventaire faunistique réalisé	Cortège d'espèces patrimoniales de maquis et boisements, en particulier : oiseaux, reptiles, chiroptères)

• **Les réponses ayant une incidence sur les espèces : petit bilan du PLU**

L'application des projets d'aménagement du PLU sont susceptibles d'engendrer deux impacts sur la biodiversité :

- Dégradation d'espaces naturels ou subnaturels ;
- Dégradation de continuités écologiques terrestres et aquatiques locaux.

Impact potentiel	Préconisations de mesures	Indicateurs de suivi
Dégradation d'espaces naturels ou subnaturels	<p>L'objectif est de définir des aménagements et une urbanisation autour de la nature permettant un maintien des fonctionnalités écologiques des milieux naturels et subnaturels (circulation et dispersion des espèces, reproduction, aires de repos et quête alimentaire des espèces, etc.).</p> <p>Les mesures sont :</p> <p>Intégrer aux projets d'aménagement et d'urbanisation un équilibre entre espaces de nature urbaine et espaces artificialisés. Il est préconisé de préserver à minima 50% de l'unité foncière en nature urbaine et espaces verts.</p> <p>Réaliser des inventaires naturalistes sur un cycle biologique complet en amont de tout projet de construction ou d'aménagement afin d'identifier les habitats et espèces patrimoniales, puis définir des mesures d'évitement et de réduction d'impact</p> <p>Informers et sensibiliser les maitres d'ouvrages et propriétaires à la gestion et à l'entretien écologique et différenciée des espaces verts et de nature urbaine</p>	<p>Proportion de superficie végétalisée sur chaque parcelle accueillant des projets d'aménagement et d'urbanisation</p> <p>Ratio entre le Nombre de permis de construire et le nombre de rapports d'inventaires naturalistes</p> <p>Listes de mesures écologiques définies pour chaque permis de construire</p> <p>Liste des actions d'information et sensibilisation mis en œuvre par la mairie auprès des maitres d'ouvrages et propriétaires relative à la gestion et à l'entretien écologique et différenciée des espaces verts et de nature urbaine</p>
Dégradation de continuités écologiques terrestres et aquatiques locaux	<p>L'objectif est de préserver ou restaurer les continuités identifiées.</p> <p>Les mesures sont :</p> <p>Maintenir les fonctionnalités des continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction et tout aménagement devront veiller à éviter la création de barrières écologiques ; • Maintenir le lit naturel des cours d'eau et talwegs ; • Maintenir la végétation rivulaire des cours d'eau et talwegs ; <p>Restaurer les corridors partiellement dégradés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation de clôtures discrètes, perméables à la petite faune et constituées de haies vives ; • Installation de passage à faune ; • Désimperméabiliser les sols et revégétaliser ; 	<p>Nombre et localisation d'aménagements le long des cours d'eau et talweg</p> <p>Linéaire de clôtures imperméable à la petite faune au sol</p> <p>Ratio entre la surface de sol imperméabiliser et la surface de sol végétalisé</p> <p>Nombre d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur la commune</p> <p>Nombre de stations d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur la commune</p>

Impact potentiel	Préconisations de mesures	Indicateurs de suivi
	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation de plantes locales ; • Proscrire les plantations d'essences exotiques ou envahissantes. 	

Dans le premier site, la châtaigneraie est présente mais dégradée par un sol lessivé par des déblais, le second présente un état satisfaisant et des fonctionnalités naturelles en bordure du village. La parcelle est toutefois entretenue dans le cadre de l'OLD et exposée à certaines nuisances émanant du village directement en limite est et nord de la parcelle concernée. Les surfaces concernées restent très modérées par rapport à l'ensemble du zonage urbain proposé qui rappelons-le a été fortement réduit lors de la révision. Le PLU révisé à chercher à conserver des parcelles directement en continuité et accessibles.



Etat des lieux de la parcelle aux abords du centre villageois.

Dans les deux cas, les parcelles sont classées en zone UV. Le PLU autorise une extension urbaine encadrée par le règlement qui propose plusieurs mesures pour réduire les impacts :

- Les constructions épousent le relief pour limiter les mouvements de terrain, ce qui permet de conserver les caractéristiques de la parcelle, de ne pas affecter le système racinaire des arbres ;
- Les clôtures sont végétales et comporte des passages pour la petite faune ;
- L'imperméabilisation de sols est limitée à l'implantation des constructions, les abords accueillant du stationnement et les accès, sont traités de manière à conserver la perméabilité des sols ;
- La parcelle 100 conserve les chênes en place qui sont en marge de l'aire d'implantation des futures constructions, et font écran avec la construction qui la surplombe.
- Espaces libre : « pour les parcelles supérieures à 1000 m², 60% de la parcelle sera maintenue en espace vert » ;
- Les essences envahissantes sont interdites ; les plantations nouvelles sont adaptées au climat et contexte local ;
- L'éclairage est encadré pour réduire la pollution lumineuse.

9. L'impact sur la production de déchets et leur gestion

1. Les incidences sur la production des ordures ménagères

Rappel de la méthodologie :

Les données disponibles sur le site du Syvadec concernent les déchets ménagers assimilés ou DMA. Ces derniers sont collectés par les collectivités et comprennent : les déchets des ménages, y compris les encombrants (hors gravats) ; les déchets produits par les petites entreprises (ou administrations) et collectés en même temps que les déchets des ménages (déchets dits « assimilés ») ; et les déchets des communes (entretien des espaces verts, nettoyage de la voirie, déchets des marchés).

La production est étudiée en ramenant la production à l'habitant permanent (en kg/hab./an) afin de neutraliser la croissance démographique et de permettre la comparaison avec les données nationales et des différents bassins de vie insulaires.

Le Coefficient de Variation Saisonnière (CVS) est un outil essentiel pour évaluer l'impact du tourisme sur la production de déchets ménagers, particulièrement dans des régions comme la Corse, où les fluctuations saisonnières de la population sont marquées. L'utilité du CVS réside principalement dans sa capacité à quantifier le surplus de déchets généré par les touristes, permettant ainsi aux collectivités locales de mieux comprendre et gérer les variations de la production de déchets tout au long de l'année. En fournissant une estimation précise de l'impact touristique, le CVS aide à ajuster les politiques de gestion des déchets, en renforçant par exemple les moyens humains et matériels pendant les périodes de forte affluence.

$$\text{Production journalière du mois} = \frac{\text{Tonnage collecté du mois}}{\text{Nombre de jours du mois}}$$

Le calcul du CVS se fait en plusieurs étapes. La première étape consiste à déterminer la production journalière de déchets pour chaque mois de l'année. Cela se fait en divisant le tonnage de déchets collectés chaque mois par le nombre de jours de ce mois :

Ensuite, il est nécessaire d'identifier les mois non touristiques, généralement ceux de basse saison, où la production de déchets est principalement attribuable à la population résidente permanente. Une fois ces mois identifiés, on calcule la moyenne journalière de la production de déchets pour ces mois.

Le CVS est alors calculé en utilisant la formule suivante :

$$\text{CVS} = \frac{\text{Tonnage annuel d'OMR effectivement collecté}}{\text{Tonnage journalier d'OMR moyen des mois non touristiques} \times 365}$$

Cette formule permet de quantifier le surplus de déchets collectés en raison du tourisme par rapport à la production de la population permanente. En multipliant la population résidente (INSEE) par le CVS, on obtient une estimation de la population équivalente qui produirait la même quantité de déchets. Cette population équivalente inclut les touristes, permettant ainsi de recalculer les ratios de production de déchets (kg/hab., €/hab.) de manière plus représentative.

L'intercommunalité du Celavu-Prunelli se situe à la croisée de dynamiques périurbaines, en raison de sa proximité avec Ajaccio, et d'une ruralité contrainte pour les communes de montagne comme Tolla. En 2023, cette intercommunalité présente un ratio de déchets ménagers et assimilés (DMA) par

habitant et par an de 532 kg, ce qui est inférieur à la moyenne régionale de 622 kg par habitant et par an. En 2024, 4 868 kg de déchets ont été produits.

Avec un CVS de 1,07 calculé par le Syvadec, le ratio DMA/habitant s'élève à 497 kg/hab pour les résidents à l'année.

Le Syvadec distingue 7 mois creux d'octobre à avril et 5 mois pleins de mai à septembre.

En 2021, le nombre moyen d'habitants par foyer était de 1,53. Le PLU vise à augmenter ce chiffre pour atteindre 2 habitants par ménage. Pour assurer une progression régulière sur les 15 prochaines années, une hypothèse intermédiaire de 1,75 habitant par logement en résidence principale sera adoptée. Par ailleurs, pour les résidences secondaires, une hypothèse de 4 occupants par logement sera retenue.

L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 46 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 18 logements en résidence principale, soit une augmentation de 31 habitants
- 28 logements en résidence secondaire, soit une augmentation maximale de 112 habitants sur 5 mois de l'année

La production de déchets va augmenter à volume constant entre :

- $31 \times 497 \text{ kg} = 15 \text{ tonnes}$
- $112 \text{ habitants} \times 497 \text{ kg} / 12 \text{ mois} \times 5 \text{ mois} = 23 \text{ tonnes}$

La production maximale supplémentaire estimée est de 38 tonnes par an. Ces chiffres représentent les niveaux de production maximaux en cas d'occupation à 100 % du gisement et des résidences secondaires sur une période de 5 mois par an.

Cependant, ces niveaux élevés de déchets ménagers et assimilés (DMA) ne seront pas atteints avant plusieurs années, en raison du temps nécessaire à la réalisation des différents projets. Il est crucial de prendre en compte les politiques actuelles menées par la commune et l'intercommunalité, ainsi que la sensibilisation accrue des populations à ces enjeux, pour espérer une diminution progressive des quotas moyens par habitant et une augmentation du taux de valorisation. Dans ces zones rurales, le compostage est un outil fondamental, voire incontournable, pour réduire les volumes produits à traiter. La distribution de composteurs a été réalisée et plus de 2 composteurs communaux (haut village – entrée de paillote) au sein du village. Les 8 PAV pourront être renforcés dans le temps.

Les auteurs du PLU ne peuvent pas prédire avec certitude cette baisse. Toutefois, les données statistiques indiquent que le territoire est engagé dans cette dynamique positive, avec une diminution de la production de DMA depuis 2021 et une augmentation de la part du tri, qui a atteint 47,9 % en 2022.

Le ramassage des OM est exécuté par le service intercommunal 3 fois par semaine : lundi, mercredi et vendredi.

La commune ne recense pas de dépôts sauvages sur son territoire.

INDICATEURS				
Objectifs : Réduire la production de déchets à la source et améliorer la gestion des volumes produits				
	Impact direct	Eviter-Réduire-Compenser	Autres Mesures	Observations
Ordures ménagères	Hausse des volumes à collecter et traiter	Le PLU propose le compostage individuel Sensibilisation des publics au tri et une moindre consommation		
Déchets du bâtiment	Hausse de volumes	Le PLU encourage l'abandon des matériaux aux cycles de vie polluants comme le PVC ; Le PLU encourage la rénovation des menuiseries anciennes Encourage l'utilisation des matériaux locaux (bois, pierres)		Aucune emprise sur la commande privée – réticence face aux prix des matériaux ;les productions locales ne sont pas concurrentielles Mettre en place les filières locales de collecte et de traitement
Objet	Enjeux	Indicateurs	Périodicité	Sources
OM	+	Volumes produits et collectés OM et Tri	annuelle	Mairie Syvadec
Limites	Données groupées au niveau de l'EPCI Difficulté pour suivre les changements de comportement à l'échelle d'une commune			
Niveau d'enjeu	+ : enjeu faible (qui ne dépend pas de la commune ou qui a un intérêt secondaire) ++ enjeu moyen +++ enjeu fort ++++ enjeu très fort			

2. Les incidences sur les eaux usées et les boues

Un zonage d'assainissement est en vigueur à Tolla. L'ensemble du village est concerné par un assainissement collectif aujourd'hui mis en œuvre grâce aux extensions du réseau ; ce zonage prenait en compte les orientations du PLU en matière d'extension urbaine, d'où une zone en attente de raccordement. Le secteur de Capra Vena est quant à lui maintenu en assainissement individuel pouvant être groupé.

L'assainissement collectif couvre le village. Le réseau renvoie à la nouvelle STEP qui a été éloignée du village vers l'est, sur les berges du lac. Elle a une capacité de traitement de 650 EH et a été construite en 2015, conforme et sans dysfonctionnement signalé. Il s'agit d'une STEP de type roseaux plantés.

Le taux de raccordement à l'assainissement collectif sur le village est de 100 % selon les données de la mairie.

La commune vise à terme 2 occupants par ménage. Tenant compte d'un processus progressif durant les 15 prochaines années, une hypothèse intermédiaire de 1,75 habitant par logement en résidence principale sera adoptée. Par ailleurs, pour les résidences secondaires, une hypothèse de 4 occupants par logement sera retenue.

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de TOLLA CHEF-LIEU

Charge maximale en entrée	22 EH
Capacité nominale	600 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	13 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	105 m3/j
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	non
Conformité globale collecte	sans objet

L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 46 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 18 logements en résidence principale, soit une augmentation de 31 habitants
- 28 logements en résidence secondaire, soit une augmentation maximale de 112 habitants sur 5 mois de l'année

Basse saison :

- Habitants : 31 EH supplémentaires

Haute saison :

- Habitants : 31 EH supplémentaires
- Habitants saisonniers : 112 EH supplémentaires
- Total : 133 EH environ

La STEP est en mesure de traiter les effluents supplémentaires qui a une capacité de 600 EH.

	2019	2020	2021	2022	2023 (*)
DBO5 : Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
DCO : Demande Chimique en Oxygène (D.C.O.)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
NGL : Azote global					
PT : Phosphore total					

10. L'impact sur les autres pollutions

1. La pollution sonore

Le bruit, en tant que source croissante d'inconfort pour la population, mérite une attention, mais à Tolla, l'enjeu est faible grâce aux ambiances apaisées de la nature qui prédominent. Les ambiances sonores influencent non seulement la qualité des lieux, mais aussi leur perception générale. Ici, elles varient significativement entre été et hiver avec un taux d'occupation des maisons en hausse, et donc un nombre de voitures plus important.

Au sein du village de Tolla, l'ambiance sonore évolue notablement avec le début des activités professionnelles, après une période de calme relatif. L'afflux de voitures, attirées par le lac et ses environs, en est la principale source. La réorganisation efficace du stationnement à l'entrée du village permettra de capter plus rapidement les visiteurs, réduisant ainsi les allers-retours incessants à la recherche d'une place de parking.

L'augmentation de la population résidente s'accompagnera inévitablement d'une hausse du nombre de véhicules : le PLU prévoit que chaque logement propose une solution de stationnement au sein de la parcelle ; il convient de ne pas engorger l'espace public.

Dans les zones naturelles, les efforts pour mieux accueillir le public visent à concentrer les véhicules et les visiteurs dans des espaces délimités. Cette approche permet de limiter les nuisances et les impacts sur l'environnement naturel, en épargnant les berges du lac. En retrait de celles-ci, le lac évolue dans une ambiance apaisée. Le renforcement de la capacité d'accueil est cependant nécessaire, le PLU propose d'étendre à terme le parking.

Malgré ces éléments, il n'y a pas d'enjeux au regard des choix communaux exprimés par le PLU. Il y aura cependant à terme une amélioration grâce aux nouveaux parkings.

2. La pollution lumineuse









(Cf.&13-Trame noire)


11. L'impact sur la consommation énergétique


Les impacts sur la consommation énergétique sont limités du fait d'un territoire très spécialisé autour de la fonction résidentielle, principale source de consommation. Toutefois, le PLU propose des règles qui peuvent, au fur et à mesure de leur mise en œuvre, réduire les besoins énergétiques. Le changement des comportements est aussi nécessaire ; la commune doit donc donner l'exemple.


1. La performance énergétique et la sobriété énergétique.

Le PLU permet d'améliorer la performance énergétique des constructions anciennes sans qu'elles soient dénaturées, ni dans leur volume ni dans leur aspect extérieur. Ces mesures permettent uniquement d'optimiser leur performance de manière progressive en cas de travaux de rénovation. Le règlement précise les limites des rehaussements autorisés pour les constructions traditionnelles. Pour les nouvelles constructions, la RT en vigueur s'applique. Il n'est cependant pas admis d'isolation par l'extérieur pour les constructions traditionnelles afin de ne pas perdre cette identité architecturale. Par ailleurs, pour les autres constructions, il convient de rappeler que des décrets encadrent ces travaux vis-à-vis du risque incendie.

		Exigences minimales réglementaires de protection incendie en façade	
		Travaux neufs	Rénovation
1 ^{ère} famille		E ou D-s3, d0	 E ou D-s3, d0
2 ^{ème} famille		D-s3, d0	 D-s3, d0
3 ^{ème} famille A et B		Guide de Préconisations ETICS-PSE ou APL	 Guide de Préconisations ETICS-PSE ou APL
4 ^{ème} famille ou IMH		A2-s3, d0	 A2-s3, d0

 Arrêté du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté du 7 août 2019 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

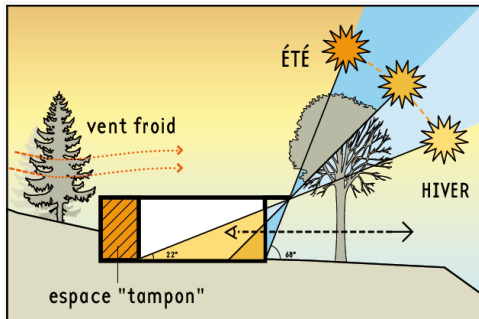
 Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

 Arrêté du 7 août 2019 relatif aux travaux de modification des Immeubles de Moyenne Hauteur

Source : AFIPEB

a. Les constructions bioclimatiques

Le climat méditerranéen impose de plus en plus de contraintes en été. Des solutions existent pour réduire les besoins énergétiques liés à la climatisation : l'orientation, la ventilation naturelle, la trame végétale, la géothermie... C'est en amont du projet que cette approche bioclimatique doit être instaurée, parfois avec des choix de bon sens.



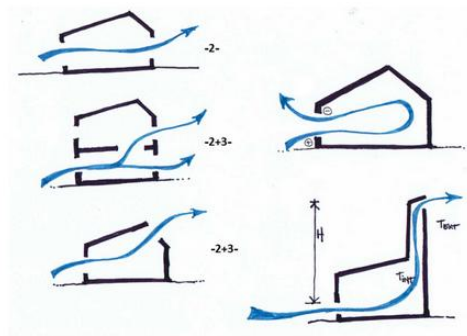
Principe d'implantation pour un ensoleillement bénéfique

L'orientation des bâtiments compte dans la ventilation naturelle des logements, ce qui permet de réduire les besoins en climatisation ; une bonne exposition concourt à réduire ici les besoins en chauffage vu l'ensoleillement constaté.

Un gain pour l'environnement, l'architecture, l'économie et l'occupant

La ventilation naturelle utilise des ressources naturelles telles que la poussée thermique et la pression naturelle des vents sur le bâtiment, ce qui en fait une solution beaucoup plus durable qu'une solution mécanique.

L'architecture du bâtiment, son emplacement, la forme et le dimensionnement des ouvertures ont un impact sur la qualité de celle-ci. Les grands principes de base sont les suivants :



Ventilation unidirectionnelle (-1-)

S'il n'y a qu'une seule ouverture dans le local, un mouvement d'air se crée sous le double effet de la pression extérieure du vent et de la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur. Ceci crée une surpression dans la partie basse de la fenêtre et une dépression en hauteur. (Pour une même vitesse de vent, ce moteur est cinq à six fois plus faible que celui d'une ventilation traversante)

<https://www.souchier-boullet.com/prescription/prescription-gestion-energetique/ventilation-naturelle-intelligente-vni/>

Ventilation naturelle traversante (-2-)

La différence de pression entre deux façades, du fait du vent ou d'un ensoleillement différencié, constitue le moteur principal du flux d'air intérieur. De tous les moteurs de ventilation naturelle, l'effet du vent sur un local traversant est, de loin, le plus efficace : plusieurs dizaines de volumes par heure pour des vitesses de vent de l'ordre d'1 m/s.

Ventilation par tirage thermique (-3-)

Le moteur principal du mouvement d'air peut aussi être le tirage thermique, c'est-à-dire la différence de pression créée par un gradient d'altitude entre l'entrée et la sortie d'air, et un delta de température entre l'intérieur et l'extérieur. On parle aussi d'effet de cheminée, car il est souvent réalisé en faisant « monter » l'air dans un conduit.

Plus la hauteur est grande et plus la température de l'air intérieur est élevée par rapport à celle de l'air extérieur, plus le fonctionnement du moteur du tirage thermique est optimisé. Ce système a donc son efficacité optimale en hiver, quand la température intérieure est bien supérieure à celle de l'air extérieur.

Ventilation naturelle assistée et contrôlée (VNAC) (-4-)

L'aléatoire du climat (températures extérieures et vents) constitue le principal inconvénient de la ventilation naturelle. Il s'agit donc de pallier cette faiblesse en confortant le système avec des dispositifs naturels permettant d'augmenter ou de maîtriser les débits.

Le maintien des vergers et jardins au cœur du village, la trame de ruelles et l'exposition, offrent au village de bonnes conditions pour une gestion naturelle des températures. Les « anciens » ont su en tirer parti. Le PLU encourage la végétation dans les espaces publics, notamment par des treilles. En conservant les menuiseries traditionnelles par exemple, la ventilation naturelle est favorisée.

2. Les énergies renouvelables

Le PLU permet aussi de recourir à des énergies renouvelables, plus précisément à l'énergie solaire, là aussi en portant un soin particulier à la mise en œuvre des panneaux en toiture pour ne pas dénaturer le paysage bâti. Les impacts paysagers ne doivent pas être négligés, notamment dans un territoire où la co-visibilité des piémonts est avérée. La production reste modeste à cette échelle mais elle est entrée dans les mœurs et ce moyen de production est plébiscité avec la hausse des prix de l'énergie. Il concerne aussi la production d'eau chaude solaire. (Cf. Le projet et la prise en compte du paysage).

Les toitures étant ici partie prenante de nombreuses vues, la pose de panneaux solaires est interdite pour les constructions existantes, la plupart anciennes. La pose au sol est une alternative. Pour les nouvelles constructions, les panneaux sont autorisés au moment de la construction et non après pour éviter une pose en applique qui est interdite. Le recours à des tuiles solaires rouges est autorisé dans tous les cas ; ces supports verront certainement leur coût baisser avec leur déploiement.



Modèle interdit – non intégré



Modèle autorisé – intégré

Les nouvelles constructions doivent-elles, au contraire tendre vers des bâtiments au bilan énergétique positif.

Objet	Enjeux	Indicateurs	Périodicité	Sources
Consommation communale	++	Nombre de points lumineux Consommation électrique communale SP rénovée	3 ans Annuelle 3 ans	commune
Energie renouvelable	++	M ² de panneaux solaires Production Nombre bornes électriques voitures	 3 ans	commune
Rénovation	++	Nombre dossiers de demande d'aides financières PC rénovation énergétique		OPAH ADEME Commune
Limites	La donnée n'est pas compilée systématiquement – base de données à créer pour assurer un suivi			
Niveau d'enjeu	+ : enjeu faible (qui ne dépend pas de la commune ou qui a un intérêt secondaire dans le contexte) ++ enjeu moyen +++ enjeu fort ++++ enjeu très fort			

12. Le bilan

La commune de Tolla engage la révision de son PLU dans un cadre réglementaire plus restrictif que celui de la période précédente, conduisant ainsi à une réduction des zones urbaines et à urbaniser au bénéfice des zones agricoles et naturelles. Notons que le zonage en vigueur ouvrait en U et AU, 15,11 ha mais ceux-ci n'ont pas été occupés depuis son approbation, faisant état des difficultés de la commune à lever les contraintes du monde rural. Aujourd'hui, la zone U couvre 6 ha.

Si d'un point de vue démographique, la commune n'a pas trouvé un nouvel élan avec le PLU approuvé, la révision permet d'améliorer la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers. Les caractéristiques du territoire et le zonage du PLU approuvé ne mettaient pas en avant des enjeux sensibles à cet égard ; mais le gain acquis reste favorable dans ce bilan environnemental. Le PLU révisé restitue 11 ha aux zones A et N. La commune a réalisé plusieurs projets qui ont été améliorés au fur et à mesure de l'avancement de la concertation et des échanges avec les PPA. La loi Climat et Résilience est venue poser un cadre restrictif qui a conduit la commune à renoncer à un projet en discontinuité urbaine pour la réalisation de logements en accession. Cette parcelle présentait potentiellement plus d'enjeux écologiques que les parcelles aux abords immédiats des maisons existantes. La commune privilégie désormais les actions auprès du parc de logements existants, actions qui demandent des efforts considérables en termes financiers et de motivations dans un marché inexistant.

La commune a fait le choix de préserver l'identité paysagère et architecturale de son village ; la participation des architectes et paysagistes dans l'équipe ont enrichi les débats avec les élus et la population dans les étapes de concertations. Il en découle un règlement des zones UV et UD détaillé qui colle aux réalités du site : prise en compte des courbes de niveau, des espaces de jardins, règlement pour conserver les caractéristiques du bâti, des règles pour harmoniser les espaces publics, prendre en compte les principaux points de vue comme bien commun...

Le PLU de Tolla a, depuis ses origines, pris en compte les enjeux agricoles en se donnant les moyens requis pour le bon déploiement de l'AFP. Aujourd'hui, celle-ci a été récemment étendue et des installations nouvelles sont en cours. La réduction des zones urbaines conforte encore le monde agricole et la préservation des terres à potentialités dans le respect du PADDUC. Le PLU répond favorablement à la demande d'un exploitant qui cherche à réaliser son logement et son atelier aux abords du village sur son exploitation. La parcelle 61 étant en continuité urbaine, cela est rendu possible. Les enjeux écologiques restent faibles eu égard à la surface concernée l'état des lieux dégradés des sols (érosion) et des châtaigniers en place. L'enjeu agricole et le maintien d'une population active sur place revêtent un caractère prioritaire.

Le PLU épargne la ZNIEFF des gorges du Prunelli en proposant un classement en zone N. La présence du barrage est prise en compte sans modifier l'état des lieux actuels. Les sites Natura 2000, bien qu'éloignés (entre 2,7 km et 5 km) comme les zones humides (15 km – embouchure Prunelli-Gravona), ne sont pas affectés directement par les activités humaines qui sont limitées dans l'espace et dont la nature n'affecte qu'un espace ciblé : restauration, hébergement, ... Les activités agricoles, exercées de manière traditionnelle et donc extensive, auront ici tendance à soutenir une diversité des habitats naturels alors que les milieux forestiers gagnent largement du terrain. Aussi, en présence des grands rapaces ou des chiroptères, le territoire de Tolla reste favorable à ces espèces puisque la fragmentation des espaces reste faibles, les nuisances concentrées au niveau du village et aucun nouveau projet d'envergure ne vient créer un bouleversement de cet état de fait. Les autres espèces des sites Natura 2000, sont totalement étrangères aux évolutions de ce territoire. Il n'y a donc pas d'impact du PLU sur ces habitats et espèces.

Les écologues ont mesuré les enjeux écologiques du PLU et ont visé deux sites en extension : les parcelles 100 et 61. La première est en continuité urbaine et est exposée aux nuisances habituelles

dégagées par les activités humaines et elle fait l'objet régulièrement d'une fauche (OLD). La présence d'un beau bosquet de chênes verts est à noter et ils seront préservés. Il n'y a pas eu de relevé de faune. La surface concernée est faible et le règlement impose quelques règles qui permettent de limiter le cloisonnement de la parcelle à travers le bon traitement des clôtures, le choix des plantations, la réduction de la pollution lumineuse ou encore le non-recours aux enrochements et l'implantation dans le respect de la pente. Cette parcelle offre une pente modérée et elle est facilement accessible ; aussi l'enjeu pour la commune de la maintenir en zone urbaine est une priorité vu les efforts consentis par ailleurs et la très bonne préservation de son territoire.

Les boisements sont préservés mais on observe l'absence de plan de gestion sur les forêts privées. Les EBC ont été maintenus entre les deux PLU.

Le PLU est doté d'une OAP TVB qui apporte des orientations claires qui s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU. Elle conforte les choix réglementaires.

Il faut noter que le paysage est ici un enjeu central et cela à diverses échelles : elles sont toutes prises en compte. La réduction du zonage U et AU a permis d'améliorer les impacts induits par une urbanisation moins encadrée par le règlement en place. En recentrant les zones U, le bâti restera groupé dans le versant. La commune s'est rapprochée, il y a de cela plusieurs années, du CAUE qui a proposé une requalification des berges du lac. Une OAP en est ressortie, ce qui permettra de guider les actions communales avec cohérence dans le temps.

Le projet de PLU révisé provoque une réduction des zones urbaines mais la consommation des espaces agricoles et naturels est inévitable puisque la densification n'est pas ici une alternative idoine compte tenu du relief, de la densité bâtie et de la configuration générale des lieux. La consommation totale s'exprime ainsi pour la période qui s'étend jusqu'en 2035.

Il ressort que le projet communal qui concerne **46 parcelles peut produire à 100% de taux d'occupation** environ **46 logements pour une consommation de 1,9 ha, soit une consommation moyenne de 350 m²/logement**. Le gisement foncier prend ici en compte les parcelles au cœur du village dont la mobilisation semble incertaine étant donnée leur emprise restreinte, et l'absence de projet connu en dépit d'une constructibilité avérée depuis au moins 2009.

Parmi les 46 logements, **17 sont potentiellement destinés à des résidences principales** alors que les besoins recensés seraient de **15 à 20 logements**.

Le projet ainsi révisé consomme 0,64 ha d'ESA et 2,20 d'ERPAT car les jardins et vergers au cœur du village sont ainsi classés selon les critères SODETEG-PADDUC. Cette consommation concerne en très grande partie des parcelles de petites surfaces dont l'usage agricole professionnel est compromis. Les parcelles présentant un intérêt paysager ou agricole ont été conservées en Aj.

Avec une projection à 2035, de +30 habitants et +46 logements (en cas de 100% d'occupation du gisement foncier), les impacts restent maîtrisés sans coût supplémentaire pour la collectivité. En effet, en termes de consommation d'eau, la commune est bien dotée et les travaux de modernisation des équipements se poursuivent sans que la commune relève de problématiques particulières en ayant une ressource de qualité, protégée et maîtrisée.

La projection démographique du PLU prévoit **un gain de +30 habitants**, permettant ainsi d'établir une consommation supplémentaire à terme de 4050 m³ supplémentaires en plus des 17551 m³ observés ; à cette consommation il conviendra d'ajouter les hébergements touristiques prévus ou encore le renforcement du parc de résidences secondaires. **La consommation supplémentaire par jour sera de 11 m³ qui s'ajoutent aux 48 m³ déjà consommés soit 59 m³/jour**.

Le réservoir en place a une capacité de 150 m³. Aucune activité économique nouvelle ne viendra consommer de manière exceptionnelle cette ressource. La consommation moyenne par habitant reste dans les normes nationales.

La production maximale supplémentaire estimée est de 38 tonnes par an.

La production de déchets ménagers supplémentaires est évalué 38 tonnes/an sur la base de 497 kg/hab résident à l'année ; l'intercommunalité responsable de cette compétence pourra assumer les passages supplémentaires et un PAV supplémentaire pourrait être installé si besoin. Les évolutions des mentalités peuvent laisser espérer une réduction des volumes grâce notamment au compostage et une optimisation du tri. Ces chiffres représentent les niveaux de production maximaux en cas d'occupation à 100 % du gisement et des résidences secondaires sur une période de 5 mois par an.

La production d'eaux usées estimée à un pic estivale de 133 EH découlera de cette hausse démographique ; il sera facilement prise en charge par la STEP de 2015 qui est en bon état de fonctionnement et qui a une capacité de 600 EH. D'après les données disponibles, aujourd'hui elle prend en charge 22 EH. La station à roseau est adaptée à ce type de configuration. Aucune donnée n'a été fournie concernant les quelques installations individuelles de Capravena mais la commune n'a pas indiqué de problèmes particuliers.

Au sujet de la consommation énergétique, des améliorations ont été apportées grâce à l'action publique en intervenant sur le réseau d'éclairage. Pour poursuivre ces efforts, la rénovation énergétique des bâtiments communaux est en cours et il est attendu des résultats à travers des opérations encouragées par l'AUE, notamment. Des précautions sont prises pour assurer une bonne insertion esthétique des travaux de rénovation énergétique ; car certaines solutions peuvent porter atteinte au patrimoine bâti et paysager. C'est le cas d'isolation par l'extérieur, la pose de panneaux solaires en toiture. Le PLU propose des solutions intermédiaires.

D'une manière générale, les mesures prises dans la révision du PLU en place viennent réduire les impacts environnementaux et donc améliorer le bilan.

Table des matières

Glossaire	3	
resume non technique	4	
I. Conduite de la procedure	13	
1. Les délibérations et les étapes clefs du processus d'élaboration		14
2. Les pièces du dossier		16
3. La consultation des PPA		16
4. La concertation du public et bilan de la concertation		16
II. Les enjeux et le padd	20	
1. Rappels des enjeux		21
2. Les grands axes du PADD		21
III. La traduction règlementaire	24	
1. Les principales évolutions du PLU		25
2. Les OAP		29
3. Le zonage graphique et règlement		32
4. La compatibilité avec les documents supérieurs		62
5. Les servitudes et annexes sanitaires		66
IV. LES IMPACTS DU PROJET	69	
1. Le projet urbain et la mixité sociale		70
2. Le projet de PLU et la consommation foncière en lien avec les besoins et objectifs		71
3. Le projet urbain et le développement économique		78
4. L'impact sur la mobilité et le stationnement		81
5. Le projet et la prise en compte du paysage		85
6. La prise en compte des risques naturels		87
7. L'impact sur les terres agricoles		91
8. Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel.		102
9. L'impact sur la production de déchets et leur gestion		121
10. L'impact sur les autres pollutions		125
11. L'impact sur la consommation énergétique		126
12. Le bilan		129