P.L.U

TOLLA



↘ RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATIONS ET IMPACTS

PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
12/10/2019	22/08/2022	12/06/2025	17/09/2026

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.

À la suite de son changement statutaire de juin 2025, la communauté de communes du Celavu Prunelli, est devenue l'autorité compétente en matière de de plan local d'urbanisme. La décision d'arrêt a été entérinée lors du conseil communautaire du 19 juin 2025.

Suite aux remarques des PPA une nouvelle OAP TVB a été votée le 19/03/2026 sans que cela ne remettre l'économie générale du plan.

Une enquête publique s'est déroulée du 13.04.2026 à 09h00 au 19.05.2026 à 17h00 (soit pendant 37 jours consécutifs conformément aux dispositions du L123-9 du code de l'environnement).

Le conseil municipal s'est réuni le 07.08.2026 pour donner son accord sur la version post enquête du PLU avant approbation par le conseil communautaire le 17.09.2027.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET ZONAGE

- ***Évolution du PLU***

Le PLU révisé confirme le village de Tolla comme principal et unique secteur de développement urbain. Il supprime les anciennes zones à urbaniser (AU) et réduit fortement les capacités d'extension prévues par le PLU de 2009. Le projet privilégie la densification, la mobilisation des dents creuses et les extensions limitées en continuité immédiate du tissu bâti.

Après les avis des personnes publiques associées et l'enquête publique, les principaux ajustements du zonage concernent l'articulation entre espaces agricoles et naturels : 229,88 ha initialement classés en zone naturelle ont été reclassés en zone agricole, tandis que 4,43 ha de zones agricoles ont été reclassés en zones naturelles. Les évolutions de la zone urbaine restent ponctuelles, avec 0,18 ha de zones agricoles devenus urbains.

- ***Zones et secteurs***

À l'issue des modifications post-enquête, le zonage communal se répartit de la manière suivante :

- **U : 6,51 ha de zones urbaines ;**
- **N : 1 402,08 ha de zones naturelles ;**
- **A : 1 126,98 ha de zones agricoles.**

Les zones agricoles et naturelles représentent ainsi près de 99,75 % du territoire communal, contre environ 0,25 % pour les zones urbaines. Aucune zone AU n'est créée.

- ***Zones Urbaines***

Le développement est concentré sur le village. La zone UV correspond au noyau ancien et la zone UD à ses extensions résidentielles immédiates. Le règlement encadre la densification, l'implantation dans la

pente, les hauteurs, les terrassements, les clôtures et les matériaux afin de préserver la silhouette du village et son organisation traditionnelle.

Les ajustements post-enquête répondent principalement à des corrections de limites, au comblement de dents creuses et à quelques projets ponctuels. Les demandes conduisant à une extension excessive du front bâti, à une urbanisation en discontinuité ou à un développement en contrebas des voies ont été écartées.

- ***Zones Naturelles***

Les zones naturelles couvrent les grands versants boisés, les gorges du Prunelli, les abords sensibles du lac ainsi que les secteurs exposés à certains risques. La zone NT1 prévue à l'arrêt a été supprimée et réintégrée en zone agricole.

Les secteurs naturels techniques permettent d'identifier le cimetière et son extension (Nt2), les secteurs de stationnement et d'organisation des accès (Nt3), le barrage et ses équipements (Nt4) ainsi que la station d'épuration (Nt5). Les secteurs NP1 et NP2 encadrent les usages existants de la plage, de la base nautique et des activités de restauration autour du lac.

Les secteurs Nt3 n'ont pas vocation à devenir des parkings urbains fortement artificialisés : les aménagements doivent rester légers, réversibles, perméables, végétalisés et intégrés au paysage.

- ***Zones Agricoles***

Le projet renforce la reconnaissance des espaces agricoles, pastoraux et castanéicoles. La délimitation a été retravaillée à partir des données SODETEG, des potentialités agricoles, des pentes, de la photo-interprétation, des usages recensés et des projets portés par l'Association Foncière Pastorale.

La cartographie actualisée identifie 55,44 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et 554,42 ha d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT). Les anciens jardins autour du village et les clairières agricoles de Prunu ont été davantage pris en compte.

Afin de ne pas entraver la mise en valeur agricole, 684 ha d'espaces boisés classés ont été déclassés. 493 ha d'EBC sont maintenus dans les secteurs où les enjeux forestiers, paysagers ou écologiques demeurent prioritaires. 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.

Les orientations privilégient les matériaux locaux, les sols perméables, la végétalisation, les aménagements légers et réversibles, la sécurisation des déplacements et le renforcement des liaisons piétonnes entre le village et le lac. Le projet prévoit également la poursuite progressive du cheminement permettant de faire le tour du plan d'eau.

- ***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).

La version post-arrêt précise les continuités écologiques aux échelles communale et villageoise et organise les orientations autour de la préservation des corridors, de la restauration des milieux dégradés, de la gestion des interfaces entre urbanisation et espaces naturels ou agricoles, de la limitation de l'imperméabilisation et de l'adaptation au changement climatique. Elle comporte également des prescriptions par secteur, un volet relatif à la trame noire et des indicateurs de suivi.

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.

Les annexes sanitaires comprennent notamment les documents relatifs à l'eau potable, aux eaux usées et aux eaux pluviales.

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 PADD fixe un objectif d'environ 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Le besoin est estimé à environ 15 à 20 résidences principales. Le projet cherche à maintenir une population permanente tout en conservant le caractère villageois de Tolla.

La commune intervient parallèlement sur le parc existant, les logements communaux, les biens vacants et les **opportunités fon**cières. Elle n'a pas retenu à ce stade la servitude de résidence principale, considérant que le marché immobilier local ne connaît pas une tension suffisante pour justifier une telle restriction et que celle-ci pourrait limiter certains projets familiaux ou patrimoniaux.

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

À l'issue de l'enquête publique, le PLU identifie un gisement foncier total de 2,1 ha réparti sur 51 parcelles ou parties de parcelles, pour une capacité théorique maximale d'environ 50 logements.

- **0,4 ha se situent au sein du tissu urbanisé, sur 13 parcelles, pour environ 13 logements ;**
- **1,7 ha se situent en continuité de la forme urbaine, sur 38 parcelles, pour environ 37 logements ainsi que certaines emprises liées à des projets économiques.**

Cette capacité n'est pas un objectif de construction : elle doit être appréciée au regard de la forte rétention foncière, des indivisions, de la pente, des difficultés d'accès et du faible dynamisme du marché local.

Le bilan consolidé de la trajectoire retient une consommation potentielle maximale de 1,82 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2035. Ce chiffre correspond à l'hypothèse d'une mobilisation complète du gisement et des projets identifiés.

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.

Le développement économique repose principalement sur l'agriculture et le pastoralisme, les commerces et services du village ainsi que les activités touristiques et de loisirs autour du lac. Le PLU ne crée pas de zone d'activités généraliste mais accompagne des initiatives directement liées aux ressources du territoire.

Le projet d'hébergement touristique du « chalet » de la parcelle B 155 repose sur la réhabilitation d'un bâtiment existant. Après l'enquête, la parcelle B 756 est intégrée au périmètre constructible comme dent creuse et seule une emprise d'environ 300 m² de la parcelle B 757 est retenue en continuité du bâti.

Le déplacement de la paillote vers la partie haute de la parcelle B 743 permet de maintenir l'activité de restauration tout en éloignant la construction principale de l'aléa d'inondation. Les aménagements associés doivent rester compatibles avec l'OAP du lac.

L'IMPACT SUR LA MOBILITE ET LE STATIONNEMENT

Tolla demeure fortement dépendante de la voiture individuelle. Dans l'hypothèse haute d'une réalisation et d'une occupation simultanées des 50 logements théoriques, le rapport estime qu'environ 60 véhicules supplémentaires pourraient être présents lors des périodes de pointe. Ce scénario ne constitue pas une prévision de fréquentation.

Le règlement impose aux nouveaux logements et aux activités de prendre en charge leurs besoins de stationnement en dehors des voies de circulation. La commune prévoit en complément un espace de stationnement en amont du village, dont l'emprise directement utilisable est estimée à environ 500 m² pour une quinzaine de places.

Aux abords du lac, les secteurs Nt3 permettent surtout de réorganiser des usages de stationnement existants, notamment sur les parcelles A 84 et A 746, afin de canaliser les flux et d'éviter le stationnement informel sur les espaces agricoles ou naturels.

Le PLU comporte six emplacements réservés destinés notamment à l'extension du cimetière, à des aménagements de voirie et au bouclage des cheminements autour du lac.

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 6,5 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

Le territoire est principalement exposé aux incendies de forêt, aux mouvements de terrain et chutes de blocs, aux inondations torrentielles et à l'onde de submersion liée au barrage. Le projet concentre les nouvelles possibilités de construction dans ou au contact du village et évite les secteurs présentant les niveaux d'aléa les plus importants.

Pour le risque incendie, les obligations légales de débroussaillement sont rappelées. Le règlement prévoit également des exigences de défense incendie : les constructions en zone urbaine doivent se situer à moins de 100 m d'une borne incendie, et les bâtiments agricoles ou forestiers à moins de 200 m, sauf réalisation d'un équipement adapté à la charge du porteur de projet.

Concernant les inondations, les aménagements autour du lac doivent rester légers, réversibles et perméables. Le déplacement de la paillote hors de l'aléa d'inondation améliore la sécurité d'une activité existante. La gestion des eaux pluviales et le maintien des écoulements naturels constituent également des mesures essentielles.

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, 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.

La cartographie actualisée identifie 55,44 ha d'ESA. Le projet en affecte 0,86 ha, principalement dans le village et ses abords immédiats. Après déduction, 54,58 ha demeurent préservés, soit une surface supérieure au quota de 35 ha fixé par le PADDUC.

Les ERPAT représentent 554,42 ha. Le projet en affecte 3,55 ha, essentiellement dans des secteurs déjà occupés ou correspondant à des équipements et usages précisément identifiés. Les EBC situés en zone agricole ont été retirés afin de ne pas bloquer les activités pastorales et la remise en valeur des châtaigneraies.

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 PLPDMA du Celavu-Prunelli retient pour 2024 un ratio de 501 kg de déchets ménagers et assimilés par habitant et par an. Après correction de la variation saisonnière, le rapport retient un ratio de référence d'environ 468 kg par habitant et par an pour les projections.

Dans le scénario maximal de réalisation des 50 logements théoriques, répartis entre 20 résidences principales et 30 résidences secondaires, la production supplémentaire est estimée à environ 39,8 tonnes de déchets ménagers et assimilés par an, soit environ 40 tonnes. Cette valeur constitue une hypothèse haute et non une prévision.

La commune dispose actuellement de sept points de regroupement et d'un point d'apport volontaire. L'évolution du service relève de la compétence intercommunale et devra accompagner la réalisation effective des projets.

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 par rapport aux 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 visiteu

I. CONDUITE DE LA PROCÉDURE

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 1er :

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.

Par délibération du 18 décembre 2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu-Prunelli a décidé du transfert à l'intercommunalité de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de cartes communales. Cette évolution a été formalisée par les arrêtés préfectoraux des 26 mai et 6 juin 2025 portant modification des statuts de la Communauté de communes. À compter de l'entrée en vigueur de ce transfert, la Communauté de communes Celavu-Prunelli est devenue l'autorité compétente pour poursuivre et achever la procédure de révision du PLU de Tolla.

Au terme de la phase d'élaboration, le conseil communautaire s'est prononcé, le 19 juin 2025, sur le bilan de la concertation et sur l'arrêt du projet de PLU. Le bilan de la concertation a été considéré comme positif, les différents échanges ayant permis d'alimenter et d'ajuster le projet, notamment sur les enjeux liés au cadre de vie, à la qualité architecturale et paysagère du village, aux abords du lac, à l'agriculture, au tourisme, aux espaces naturels et aux risques. Le projet arrêté comprenait le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique ainsi que les annexes.

À la suite de cet arrêt, le projet a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux organismes consultés

La **CTPENAF** a été saisie afin d'obtenir un avis à joindre au dossier d'enquête publique.

Organisme	Date	Avis
Préfecture – services de l'État	08.10.2025	**Favorable sous réserve** de la prise en compte d'une réserve et de trois principales remarques.
Collectivité de Corse	08.10.2025	**Favorable assorti d'observations**.
Chambre d'agriculture	03.10.2025	**Favorable sous réserve** de la prise en considération des remarques relatives au classement en espaces boisés classés (EBC).
INAO	15.09.2025	**Favorable**
MRAe	22.10.2025	**Absence d'avis dans le délai réglementaire** ; publication d'une information relative à l'absence d'observations.
CTPENAF – avis simple	06.10.2025	**Favorable avec trois réserves et trois recommandations.**

Les observations formulées au cours de cette phase ont notamment porté sur la cohérence entre l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la trame verte et bleue, le zonage réglementaire et les mesures de préservation des continuités écologiques. Afin de rendre cette articulation plus lisible, la Communauté de communes a approuvé, par délibération du 9/03/ 2026, une nouvelle présentation de l'OAP « Trame verte et bleue ». Cette évolution a été présentée comme une clarification pédagogique et réglementaire du document, et non comme une modification substantielle de l'économie générale du projet arrêté.

En vue de l'organisation de l'enquête publique, le président de la Communauté de communes a saisi le tribunal administratif de Bastia. Par décision du 26 /11/ 2025, la présidente du tribunal administratif a désigné M. Raphaël Colonna d'Istria en qualité de commissaire enquêteur et Mme Carole Boucher en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Par arrêté du président de la Communauté de communes en date du 13/03/2026, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU. Celle-ci s'est déroulée du lundi 13 avril 2026 à 9 heures au mardi 19 mai 2026 à 17 heures, soit pendant 37 jours consécutifs, conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies. La Communauté de communes Celavu-Prunelli y a répondu dans le délai de quinze jours qui lui était imparti. Le commissaire enquêteur a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées le 19 juin 2026.

Le conseil municipal de Tolla s'est le 7 août 2026 afin de se prononcer sur les modifications apportées au projet de PLU à la suite des observations formulées au cours de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur. Il sa également donné son accord sur la version définitive du document destinée à être soumise à l'approbation du conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu-Prunelli le 17 septembre 2026.

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 :

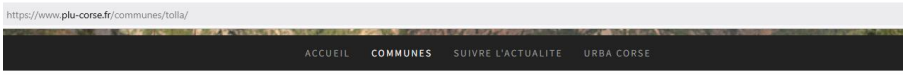
- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans la rubrique des annonces légales du quotidien « Corse Matin »,
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public,
- Organisation de plusieurs réunions publiques et contradictoires sur 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.

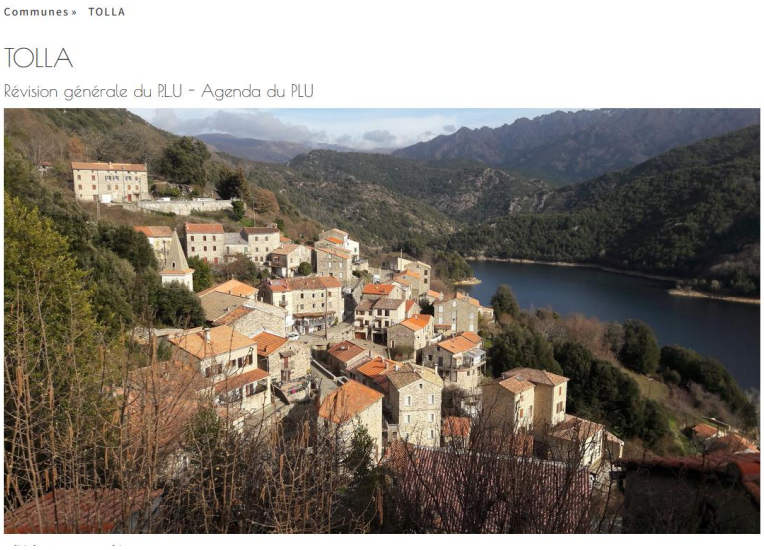
Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du projet de révision du PLU et permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui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

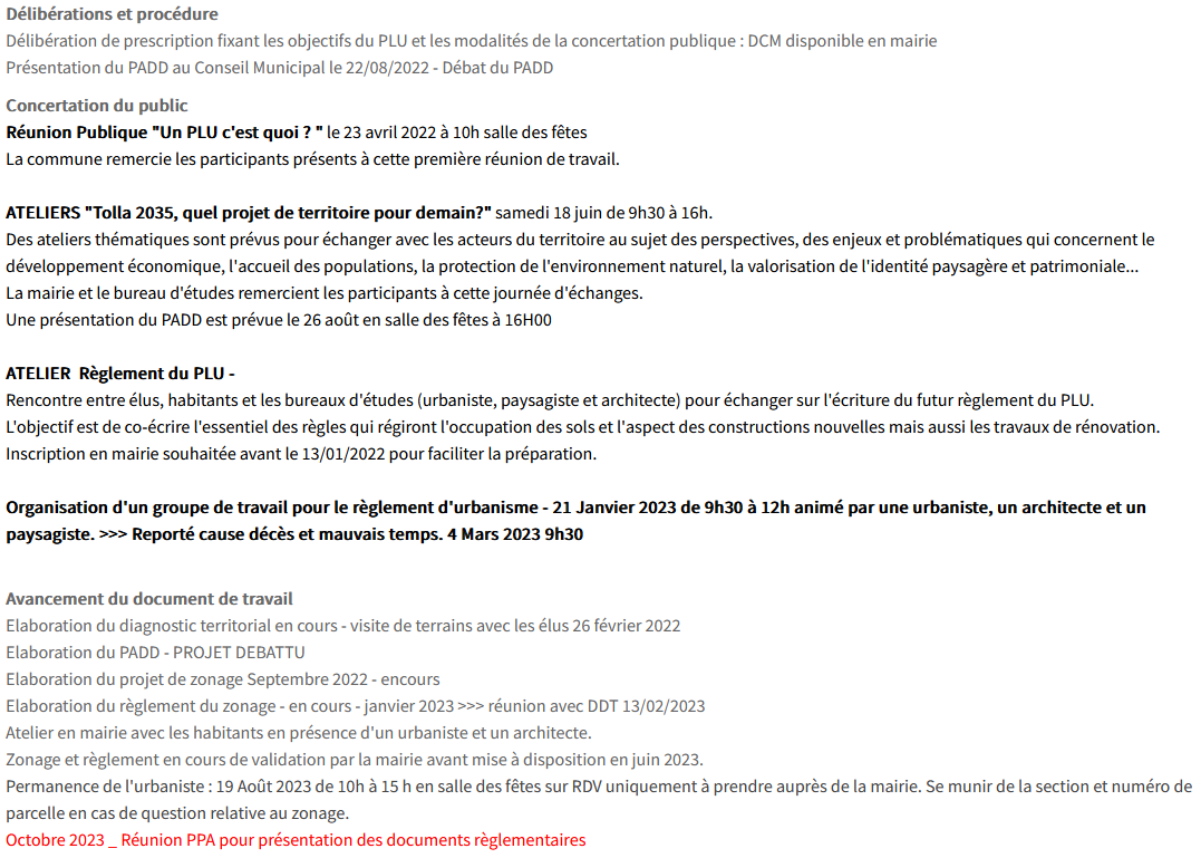
Le bureau d'études a mis à disposition du public la page web www.plu-corse.fr pour mettre à disposition du public l'agenda du PLU.







Extrait de la page web – Octobre 2023



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 une 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 DÉVELOPPEMENT	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	• Maintien d'une vocation résidentielle principale dans les zones urbaines UV, correspondant au village ancien, et UD, correspondant aux extensions résidentielles. • Possibilité d'accueillir des logements, des hébergements, de la restauration, de l'hôtellerie ainsi que des activités artisanales, commerciales et des équipements compatibles avec la vocation résidentielle du village. • Maintien et développement des services et équipements de proximité, notamment par la valorisation des bâtiments communaux, des espaces publics et des lieux de vie collective. • Préservation d'une trame urbaine dense et organisée, caractéristique du village, tout en permettant une évolution mesurée du bâti existant.
Cadre de vie : mieux vivre dans un cadre préservé	• Protection de la qualité architecturale et paysagère du village, avec possibilité de refuser ou de soumettre à prescriptions les projets portant atteinte aux paysages, aux sites ou au caractère des lieux. • Adaptation des constructions à la topographie : limitation des terrassements, interdiction des implantations sur pilotis maçonnés ouverts, traitement des dénivelés et soutènements par des dispositifs intégrés, notamment en pierre locale. • Préservation des jardins, vergers et espaces de respiration au sein et en périphérie du village par les zonages Aj, A ou N. • Préservation des haies, des éléments végétaux et des continuités paysagères, y compris lorsqu'ils ne sont pas expressément représentés sur le plan de zonage. • Maintien des vues et des percées paysagères entre le village et le lac. Création ou confortement d'espaces de stationnement, d'aires de jeux, de cheminements piétons et de liaisons douces, avec une attention particulière portée à leur intégration paysagère. • Prise en compte des risques naturels, notamment les risques d'incendie, d'inondation, de mouvements de terrain et de submersion.

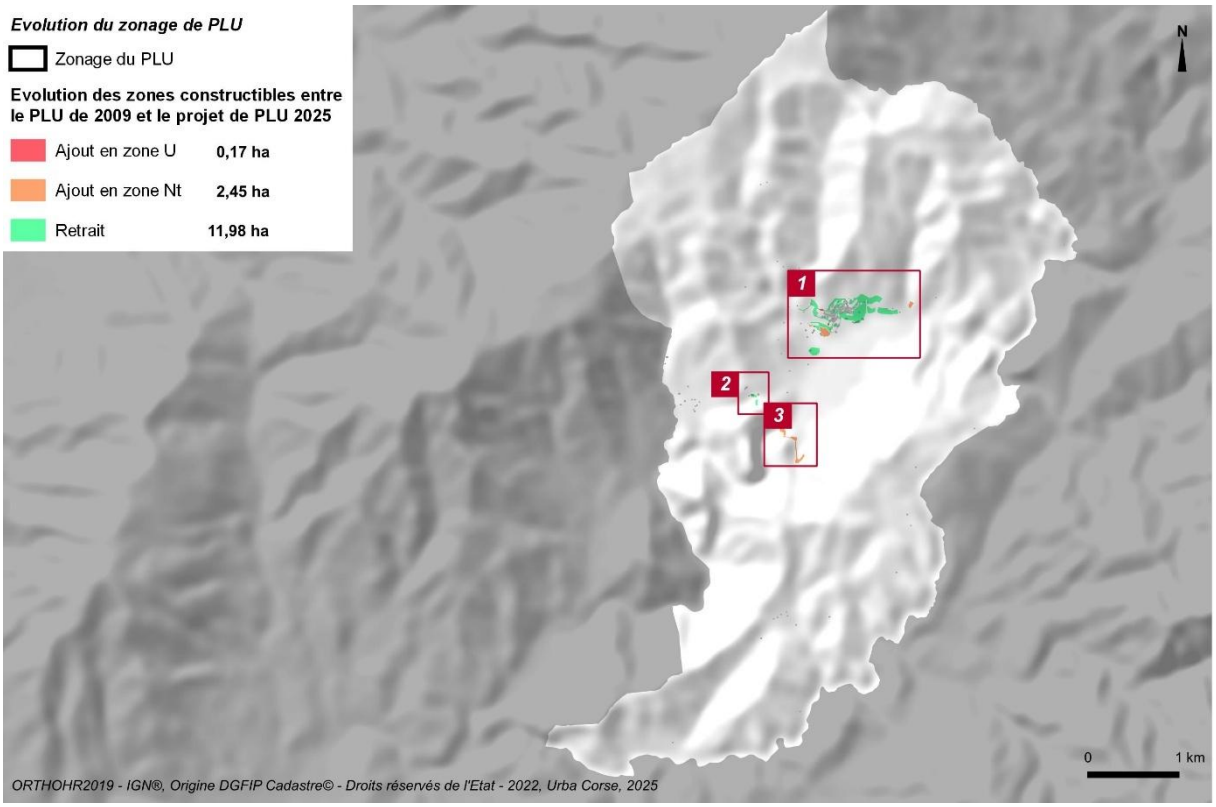
AXES DE DÉVELOPPEMENT	MISE EN ŒUVRE – PRINCIPALES RÈGLES
Le lac, atout majeur du développement du territoire et de la qualité du cadre de vie	• Mise en place d'une OAP consacrée au lac et à ses abords, visant à préserver, valoriser et conforter les relations physiques et visuelles entre le lac, le village et les usagers. • Création de zonages spécifiques pour la gestion du plan d'eau et des équipements hydrauliques, l'encadrement de la plage, de la base nautique, des espaces publics et des activités touristiques et de loisirs. •Préservation et réhabilitation des berges : traitement de l'érosion, renaturation, renouvellement progressif du couvert arboré et utilisation privilégiée de matériaux naturels. • Réorganisation et intégration paysagère des stationnements, avec une matérialisation discrète des places et une limitation de l'imperméabilisation. • Priorité donnée aux piétons et aux vélos sur certaines voies d'accès ; limitation de la circulation automobile au-delà de la base de loisirs .• Maintien d'un sentier haut et d'un sentier bas afin de permettre l'accès aux abords du lac malgré les variations saisonnières de son niveau. • Création d'un itinéraire permettant, à terme, de faire le tour du lac, accompagné d'emplacements réservés destinés à assurer la maîtrise foncière des cheminements. • Préservation des vues réciproques entre le lac et le village, ainsi que des jardins, vergers et éléments patrimoniaux situés sur ses abords.
Politique environnementale : de nouveaux défis à anticiper	• Mise en place d'une OAP Trame verte et bleue, organisée autour de la préservation des continuités écologiques, de la restauration des milieux dégradés, de l'implication des acteurs locaux, de l'adaptation au changement climatique et du suivi des mesures engagées. • Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitués par le lac, les cours d'eau, les ripisylves, les forêts, le maquis, les espaces agricoles, les jardins et les vergers. • Classement des espaces à forte valeur naturelle en zone N et maintien d'espaces boisés classés sur les secteurs présentant les enjeux écologiques et paysagers les plus importants.

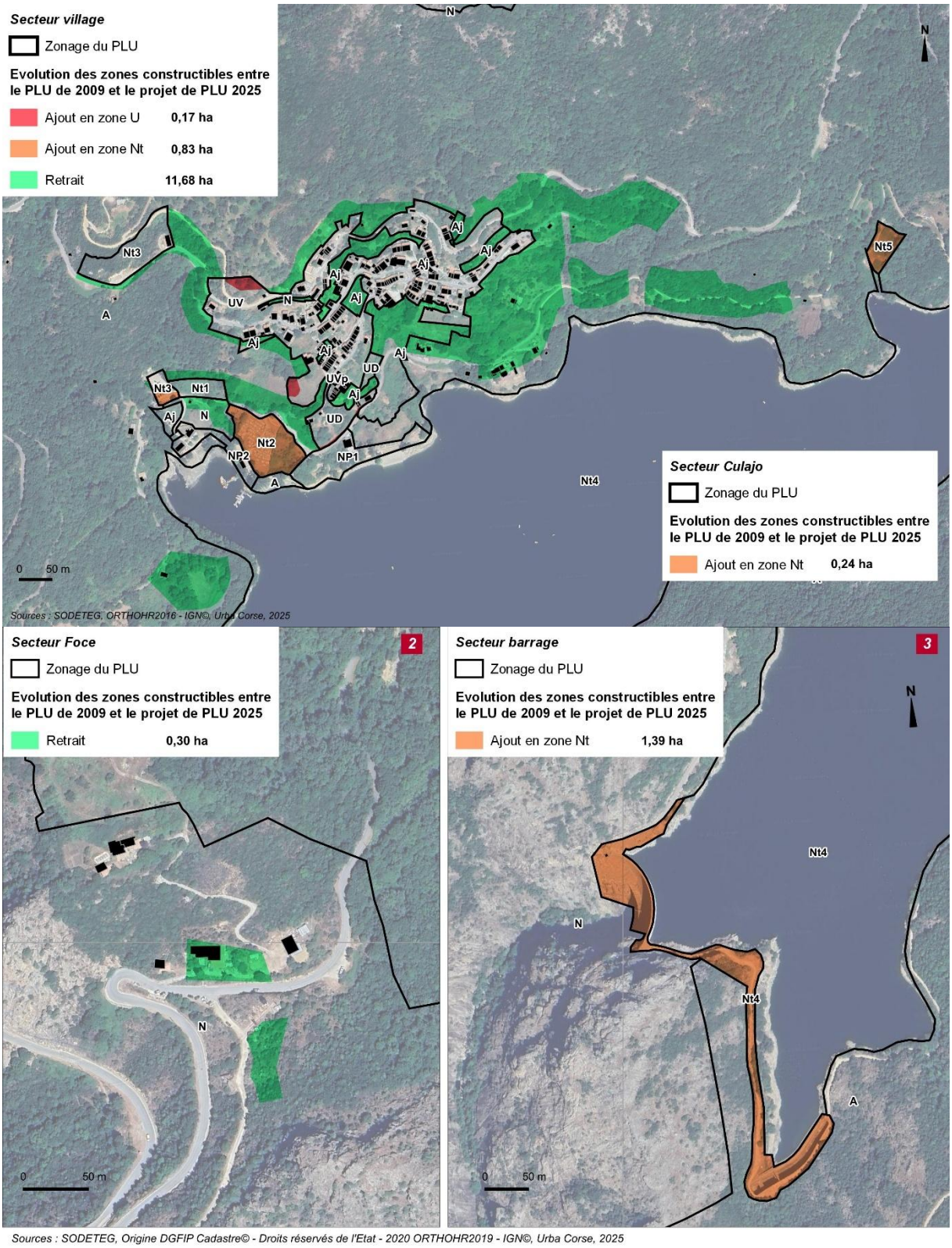
AXES DE DÉVELOPPEMENT	MISE EN ŒUVRE – PRINCIPALES RÈGLES
	• Préservation des espaces agricoles par les zonages A, As, Ajs, ainsi que par l'identification des ESA et des ERPAT .• Instauration d'une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau : 10 mètres en règle générale et 15 mètres le long de l'Agnone. • Interdiction ou limitation de l'imperméabilisation aux abords du lac et des cours d'eau ; recours à des noues végétalisées et à des revêtements perméables dans les zones d'aménagement. • Protection des ripisylves, des haies et de la végétation existante ; encadrement des coupes, abattages et défrichements.
Politique de gestion de la consommation de l'espace : renforcer les lieux de vie harmonieusement	• Définition d'un zonage resserré respectant les objectifs de sobriété foncière et la trajectoire de la zéro artificialisation nette. • Priorité donnée à la mobilisation des dents creuses, à la densification du tissu déjà urbanisé, à la réhabilitation du bâti existant et à l'urbanisation en continuité directe du village. • Suppression des anciennes zones à urbaniser et forte réduction des surfaces constructibles prévues par le PLU antérieur. • Limitation des extensions urbaines aux seules emprises nécessaires pour répondre aux besoins démographiques et permettre une fermeture cohérente de la forme urbaine. • Refus des ouvertures à l'urbanisation créant une avancée isolée du front bâti ou ne respectant pas le principe de continuité fixé par la loi Montagne et le PADDUC. • Préservation des espaces agricoles et naturels autour et au sein du village par leur classement en zones A, Aj ou N. • Mise en place de règles permettant une certaine densification sans dégrader la qualité du cadre de vie : implantation cohérente avec les constructions voisines, limitation des hauteurs, adaptation à la pente, maintien de surfaces perméables et traitement paysager des espaces libres. • Encadrement des ajustements de zonage réalisés après l'enquête publique afin qu'ils demeurent ponctuels, proportionnés et compatibles avec l'économie générale du projet.

III. LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

1. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PLU

1. PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR





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 Nl 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 ARRET DU PLU

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.

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

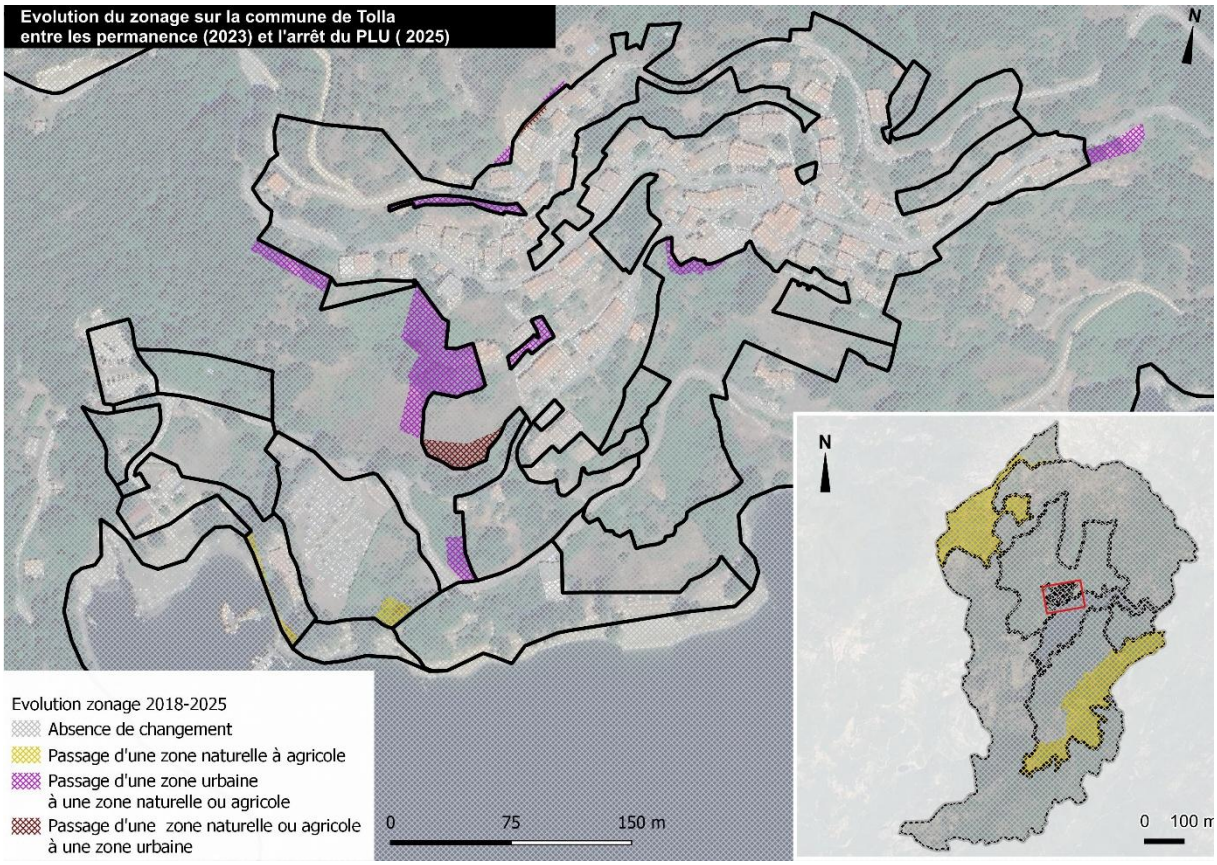
Zone	Surface
A	248,22 ha
AU	4,04 ha
N	2 267,43 ha
U	15,11 ha

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



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.

3. POST AVIS PPA ET ENQUETE PUBLIQUE

Entre l'arrêt du projet de PLU et l'élaboration de sa version post-enquête, le zonage a fait l'objet de plusieurs ajustements. Ceux-ci ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD, mais permettent d'en préciser la traduction réglementaire à la suite des avis des personnes publiques associées, de la CTPENAF, des observations recueillies pendant l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur. Les évolutions les plus importantes concernent l'articulation entre les zones agricoles et naturelles. La délimitation de ces espaces a été retravaillée afin de mieux tenir compte des potentialités agricoles et pastorales du territoire, des espaces stratégiques agricoles, des ERPAT identifiés par le PADDUC, des données de la SODETEG ainsi que des projets portés par l'association foncière pastorale.

Ainsi, **229,88 hectares initialement classés en zone naturelle ont été reclassés en zone agricole**. Cette évolution, répartie sur plusieurs secteurs du territoire communal, constitue la principale modification du zonage. Elle vise à reconnaître la vocation agricole ou pastorale effective de ces espaces et à ne pas faire obstacle à leur mise en valeur. Ce reclassement n'a pas pour effet d'ouvrir ces secteurs à l'urbanisation : les possibilités de construction y demeurent strictement limitées aux activités agricoles, pastorales ou forestières autorisées par le règlement.

Parallèlement, **4,43 hectares de zones agricoles ont été reclassés en zones naturelles**. Ces modifications, plus ponctuelles, concernent des secteurs dans lesquels les enjeux écologiques, paysagers ou liés aux continuités naturelles ont été considérés comme prioritaires. Elles participent notamment à la préservation des abords du lac, des milieux rivulaires, des espaces boisés sensibles et des continuités identifiées dans l'OAP Trame verte et bleue.

Ce travail s'est accompagné d'une révision du classement des espaces boisés classés. Les EBC situés dans les secteurs présentant une vocation agricole avérée ont été réduits afin de ne pas entraver les projets d'exploitation ou de remise en valeur des terres. À l'inverse, ils ont été maintenus dans les espaces présentant les enjeux environnementaux et paysagers les plus forts. Cette évolution permet de mieux distinguer les espaces relevant d'une protection naturelle renforcée de ceux ayant vocation à être entretenus ou exploités dans un cadre agricole et pastoral.

Les évolutions des zones urbaines demeurent très limitées. Les cartes font apparaître **0,18 hectare de zones agricoles devenues urbaines**, soit quelques ajustements ponctuels situés principalement en continuité immédiate du tissu bâti.

Ces modifications correspondent à des corrections de limites, au comblement de dents creuses ou à la prise en compte de configurations particulières mises en évidence pendant l'enquête publique. Elles permettent notamment de refermer la forme urbaine existante et de sécuriser certaines possibilités de construction sans créer de nouveaux secteurs d'urbanisation en discontinuité du village.
Les demandes conduisant à une extension excessive du front bâti, à une urbanisation en contrebas des voies existantes ou à une ouverture de secteurs éloignés du village n'ont, en revanche, pas été retenues. Lorsque des ajustements ont été acceptés, ils ont été limités aux seules emprises nécessaires à la réalisation d'un projet ponctuel et compatible avec les orientations générales du PLU.
Le zonage urbain post-enquête représente ainsi **6,34 hectares**. Son évolution demeure marginale au regard de la superficie communale et traduit la volonté de privilégier la mobilisation du foncier déjà inséré dans l'enveloppe du village plutôt que l'extension de l'urbanisation.

Autour du lac, les ajustements du zonage visent à mieux différencier les espaces agricoles, les espaces naturels sensibles et les secteurs destinés à accueillir des aménagements publics ou touristiques légers.
Les espaces présentant une vocation agricole ou paysagère ont été maintenus ou reclassés en zone agricole, notamment lorsqu'ils correspondent à des jardins, des vergers ou des terrains présentant des

potentialités pastorales. À l'inverse, les berges, les milieux humides, les ripisylves et les secteurs les plus sensibles ont été confortés dans leur vocation naturelle.

Les aménagements liés aux cheminements, aux stationnements et aux activités de loisirs sont concentrés dans des secteurs précisément délimités. Ils sont encadrés par l'OAP relative aux abords du lac et par l'OAP Trame verte et bleue, qui imposent notamment une limitation de l'imperméabilisation, une intégration paysagère des équipements, la préservation des continuités écologiques et le recours à des aménagements légers et réversibles.

- **Bilan du zonage post-enquête**

À l'issue de ces modifications, le zonage communal se répartit de la manière suivante :

- **1 126,98 hectares de zones agricoles** ;
- **1 402,08 hectares de zones naturelles** ;
- **6,51 hectares de zones urbaines**.

Les zones agricoles et naturelles représentent ainsi près de **99,75 % du territoire communal**, tandis que les zones urbaines en représentent environ **0,25 %**. Cette répartition confirme le caractère rural et naturel de Tolla ainsi que la volonté de concentrer le développement dans l'enveloppe existante du village.

1. LES OAP

1. LES OAP RAPPEL REGLEMENTAIRE

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 échéancier 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.
    - Insistance sur les cheminement piétons et mobilités douces
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.
    - **Cabanon en bois** à réhabiliter

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.
    - **Action sur la signalétique**

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.

Depuis l'arrêt du PLU (12/06/2025), l'OAP TVB a fait l'objet d'un travail de remise en forme pour faire suite aux avis PPA sans que cela ne soir de nature à bouleverser l'économie générale du plan. Cette nouvelle version a été présentée au maire avant validation par le conseil communautaire du 09 mars 2026. Ces cette nouvelle version qui a été versée au dossier d'enquête publique.

La version arrêtée précise la cartographie des continuités écologiques aux échelles communale et villageoise, et structure les orientations autour de cinq axes stratégiques : la préservation des corridors écologiques, la restauration des fonctionnalités dégradées, la gestion des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles, la limitation de l'imperméabilisation et la gestion des eaux, ainsi que l'adaptation au changement climatique assortie d'un dispositif de suivi. La principale évolution par rapport à la version arrêtée réside dans l'ajout de prescriptions opérationnelles par secteur (huit secteurs cartographiés, dont les abords du lac, le réseau hydrographique et sa végétation rivulaire, les espaces agricoles et de jardins, et les milieux naturels inclus en zone urbaine), directement opposables aux autorisations d'urbanisme, ainsi que dans l'intégration d'un volet dédié à la trame noire et d'indicateurs de suivi assortis d'une clause de révision à six ans.

2. LE ZONAGE GRAPHIQUE ET REGLEMENT

1. LES DIFFERENTES 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 ;
- Règlementer 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

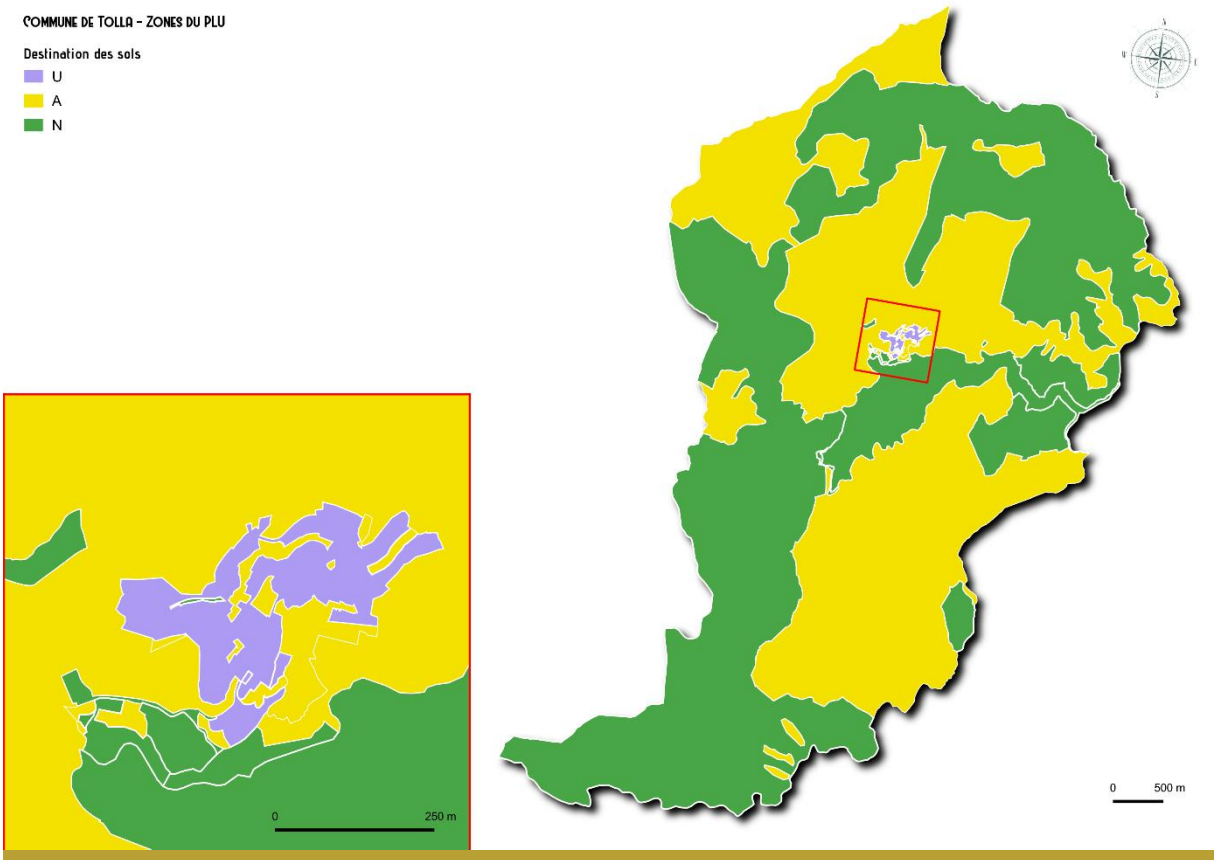
NOM DE ZONE	SURFACE
A	1126,98 ha
N	1402,08 ha
U	6,51 ha

NOM DE ZONE	SURFACE
A	1124,46 ha
Aj	2,52 ha
N	1287,47 ha
NI	109,66 ha
NP1	0,86 ha
NP2	0,64 ha
Nt2	0,76 ha
Nt3	1,07 ha
Nt4	1,39 ha
Nt5	0,24 ha
UD	0,52 ha
UV	5,98 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** :



PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOLLA

DESTINATION DES SOLS

- UV — Zone ubaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes
- UD — Zone urbaine de faible densité
- A — Zone agricole
- N — Zone naturelle

SECTEURS SPECIAUX

- UVP — Zone urbaine réservée aux aménagements publics
- AJ — Jardins
- NP1 — Plage de Tolla
- NP2 — Base nautique et paillotes
- NT2 — Cimetière
- NT3 — Stationnement et voirie
- NL — Lac de Tolla

Eléments bâtis

- Bâtiments
- Voie publique

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- Emplacement réservé au bénéfice de la collectivité de Corse
- Emplacement réservé au bénéfice de la mairie

RISQUES NATUREL

- Risque mouvement de terrain
- Risque inondation modéré
- Risque inondation modéré fort
- Risque inondation modéré très fort

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

- Espaces boisés classés (EBC)
- Principe de protection des parties naturelles des rives dans une bande de 300 m (Article 122.12 du Code de l'urbanisme)
- Zones de sensibilité archéologique
- Elément archéologique
- Petit patrimoine vernaculaire

POTENTIALITES AGRICOLES

- Parcelles ou parties de parcelles classés «Espaces stratégiques agricoles» (ESA)
- Parcelles ou parties de parcelles classés «Espace ressource pour le pastoralisme et/ou l'arboriculture traditionnelle" (ERPAT)

	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 ;	6,5 ha	0,2 %
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	1 402 ha	51,3 %
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	1327 ha	48,5 %

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 …).

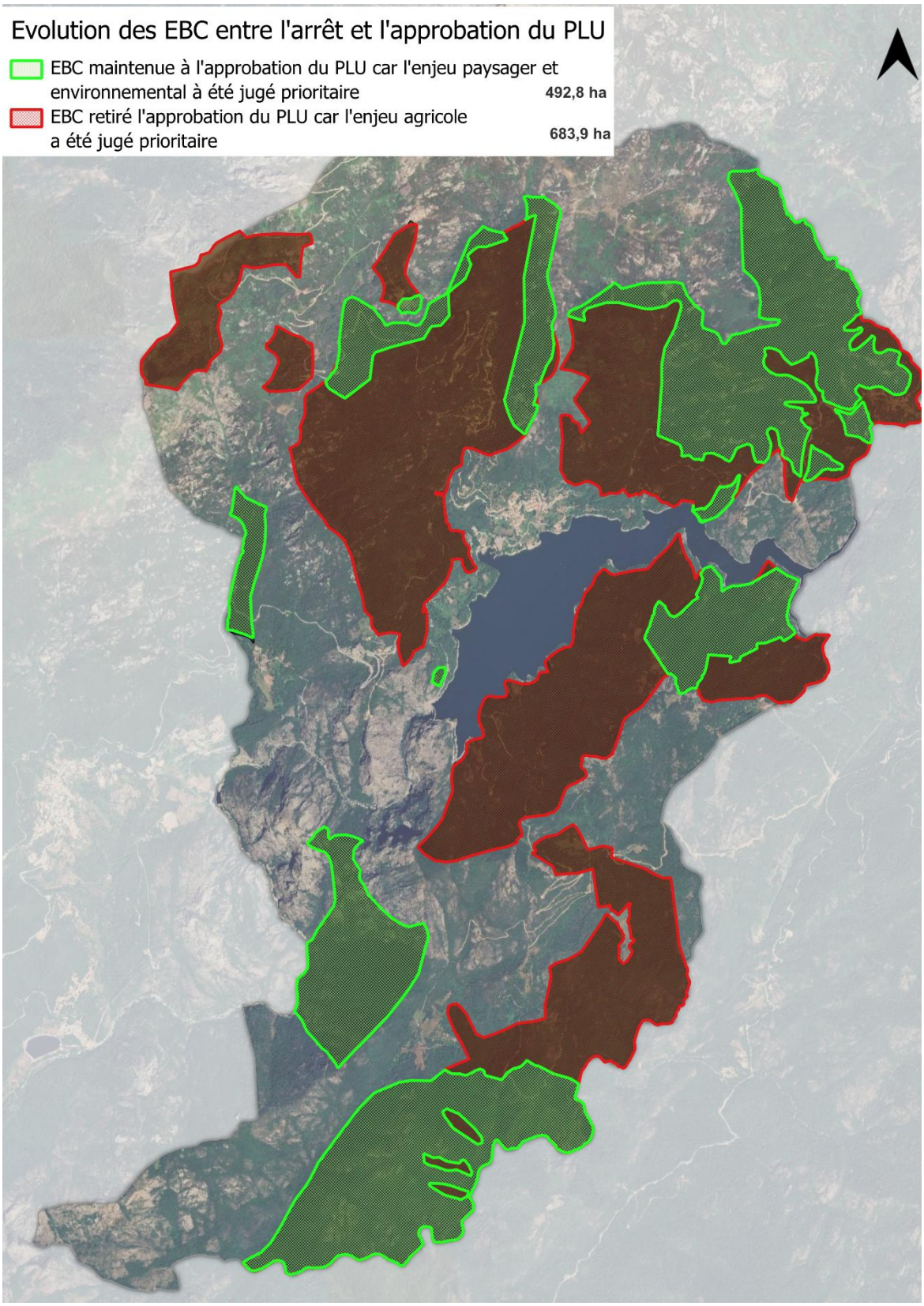
b. Les espaces boisés classés

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

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

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

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


Evolution des EBC entre l'arrêt et l'approbation du PLU
EBC maintenue à l'approbation du PLU car l'enjeu paysager et environnemental à été jugé prioritaire
492,8 ha
EBC retiré l'approbation du PLU car l'enjeu agricole a été jugé prioritaire
683,9 ha

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 :

APPRÉCIATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE ZONAGE EBC : CODE EMPLOYÉ 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'évitements ne peuvent être envisagées.

PROJETS ENVISAGES	COMPATIBILTES	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 concernes 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 surface et animaux non contrôlés.	INCOMPATIBLE (R)	Défrichement indirect

La cueillette en milieu naturel non considérée comme une activité agricole stricte	COMPATIBLE	Le boisement et donc la destination sont préservés
PROJETS ENVISAGES	COMPATIBILTES	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'abbattage d'arbres dans un espace boisé lorsqu'est prévue notamment la replantation d'un nombre supérieur d'arbres	COMPATIBLE	Ne compromets pas sa conservation

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).

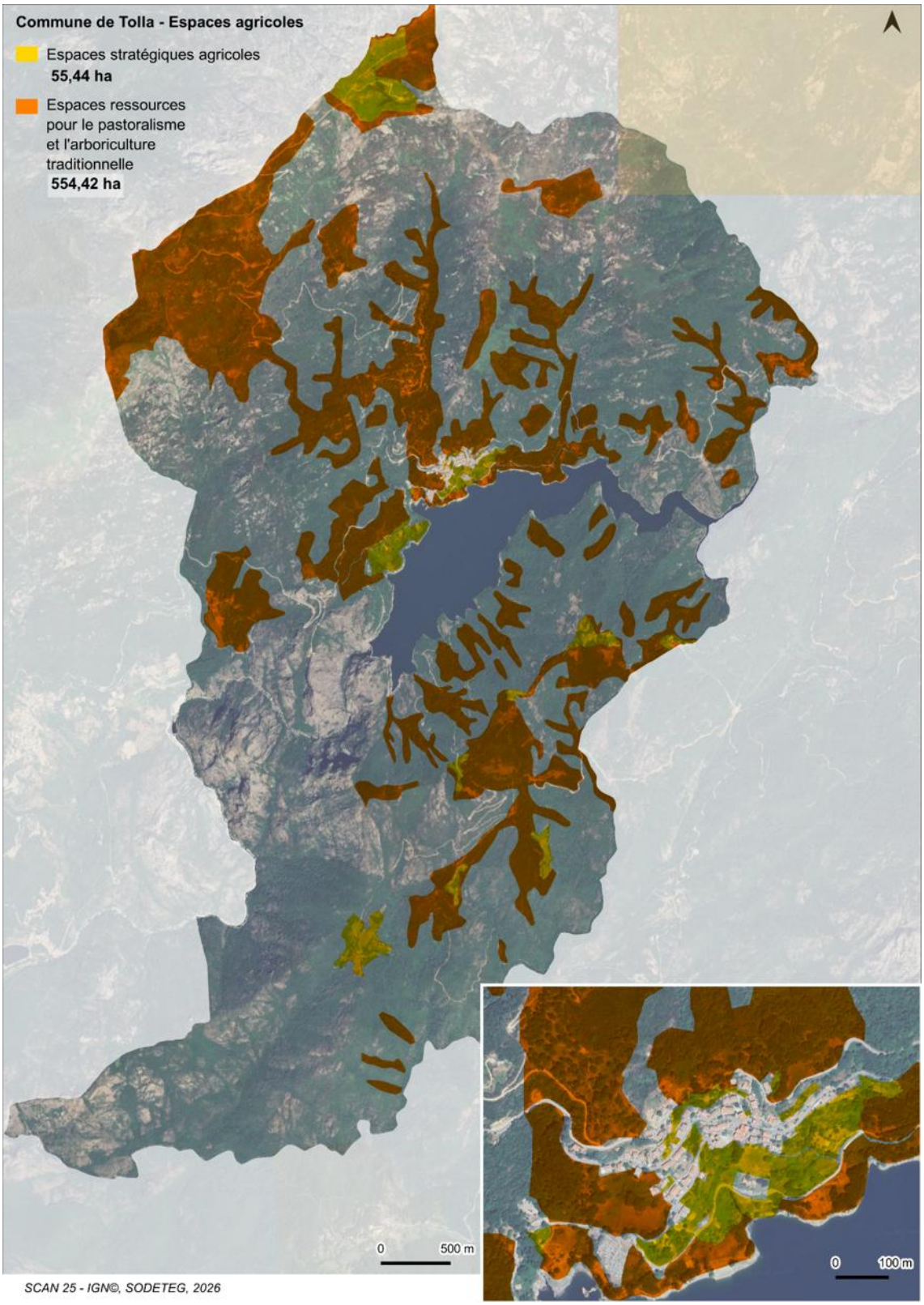
c. Des dispositions géographiques spécifiques au PADDUC

La compatibilité avec le PADDUC se retranscrit graphiquement à plusieurs niveaux

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

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

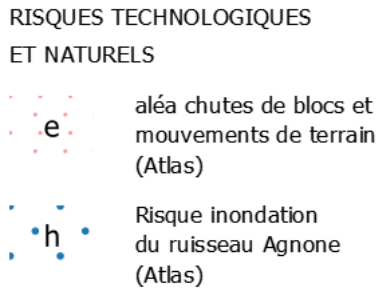


d. <u>Des informations diverses figurant au titre du code de l'urbanisme</u>

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) ;

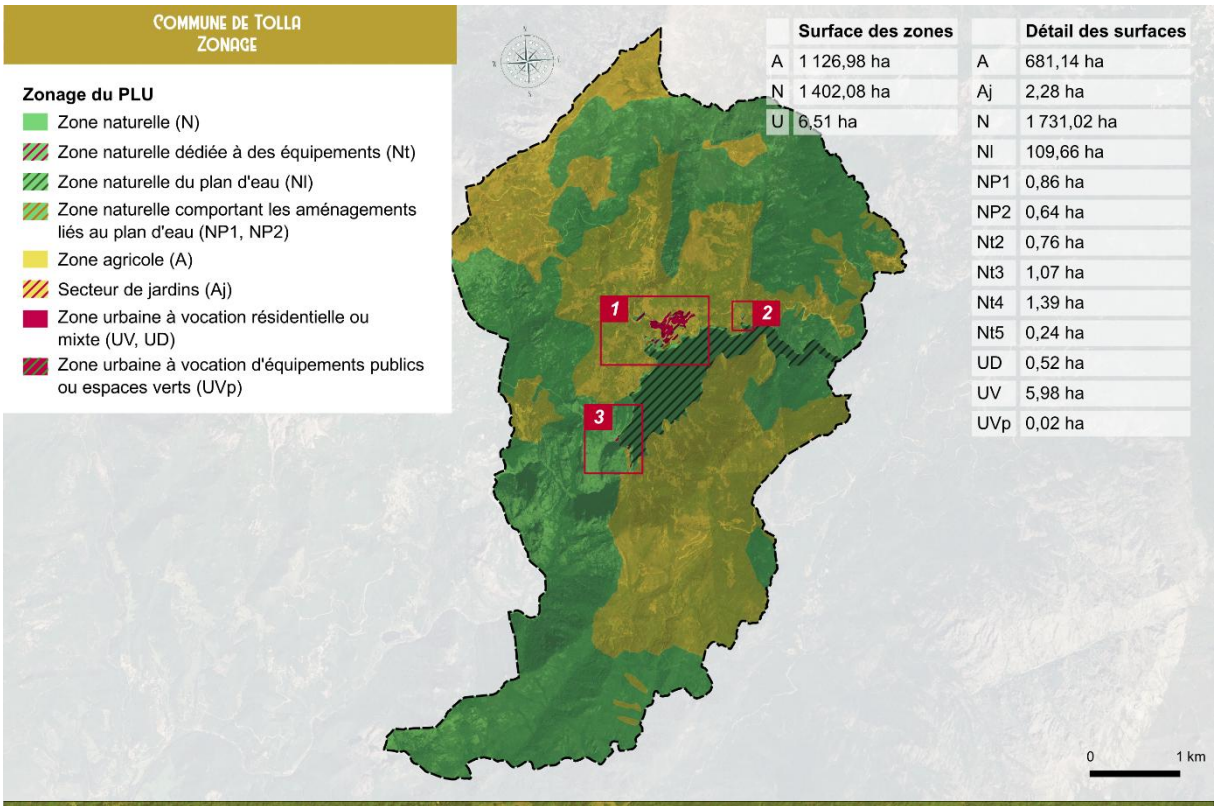
e. Les risques naturels spatialisés par les Atlas de l'Etat

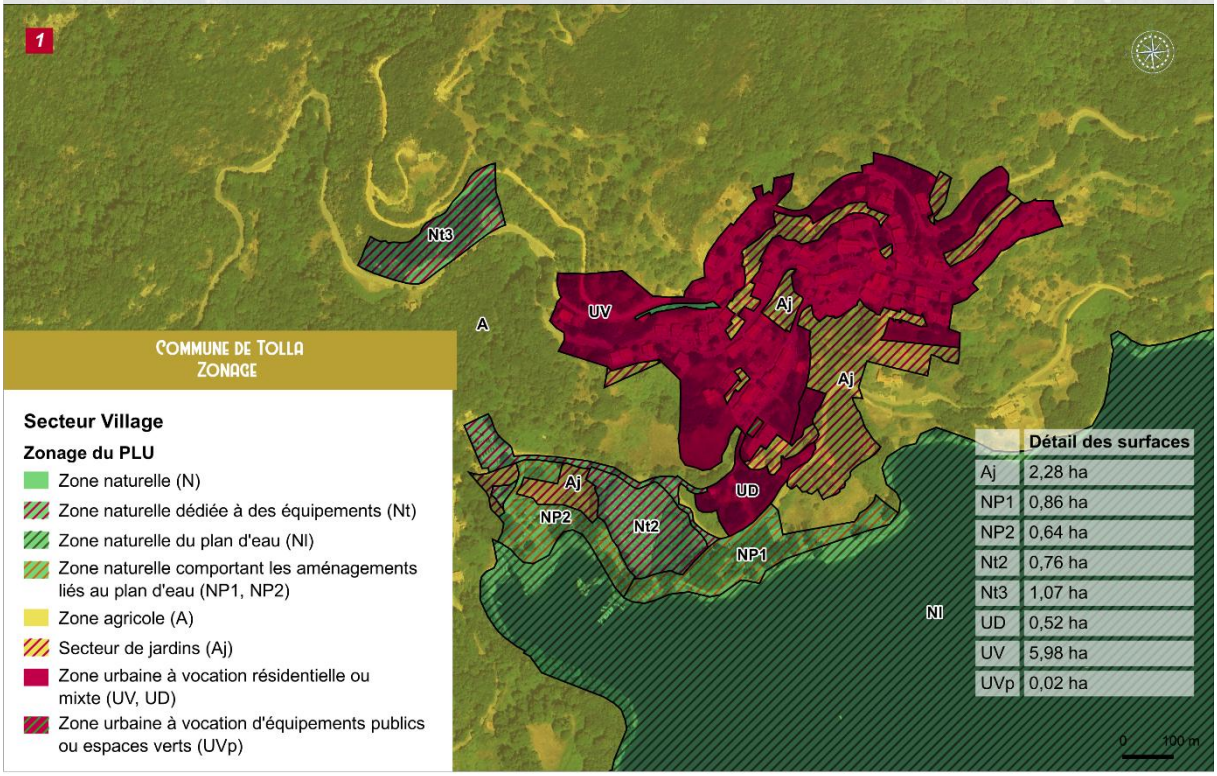


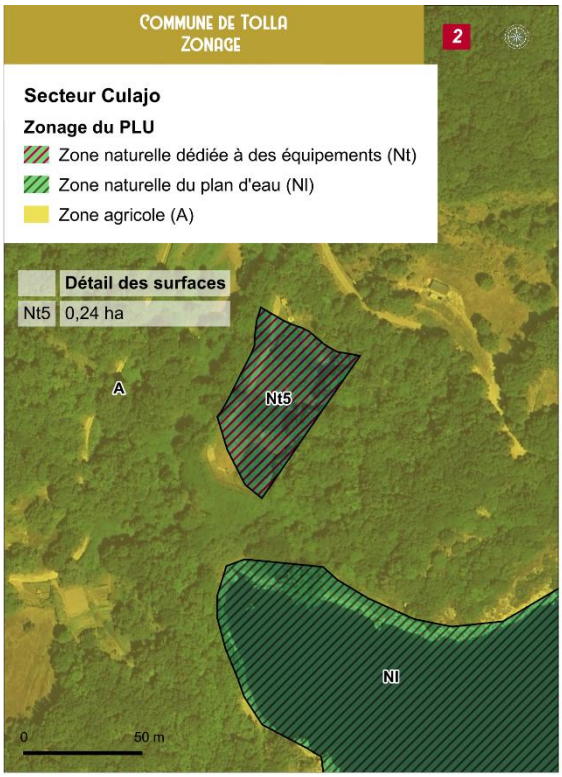
La commune est concernée par plusieurs risques naturels qui intersectent plusieurs zones. Chaque risque détient Un figuré différent pour une bonne compréhension des cartes. Ces risques figurent dans les plans généraux et des servitudes ainsi que dans les zooms :

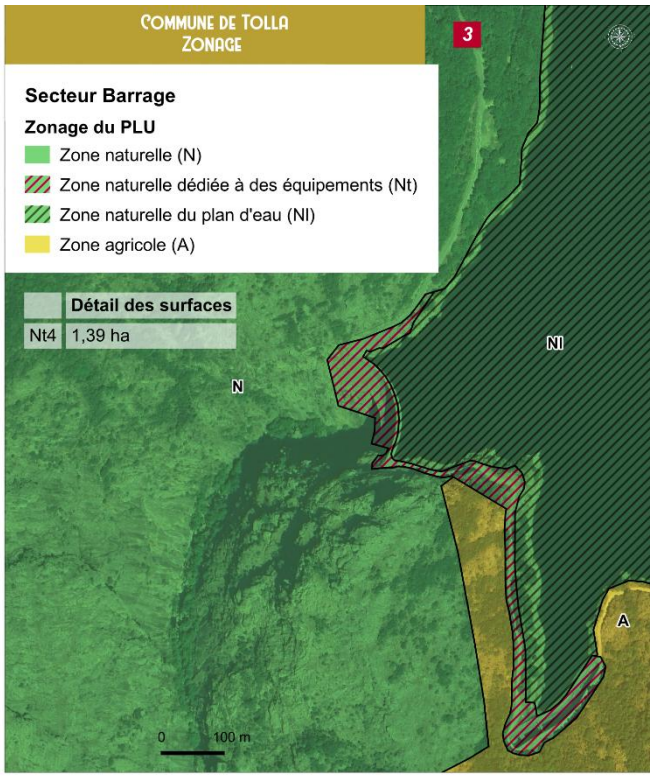
Attention, le risque incendie qui est celui qui concerne le plus grand nombre de parcelles est le seul à ne pouvoir être représenté à l'échelle parcellaire en l'l'absence d'une base de données adéquate. Une carte (cf. Cahier Annexes et Servitudes) indique les aléas mais il convient de s'assurer auprès 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 spécifie 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 s en A mais même règlement.		X	
	ERPAT aplat orange			X	X
	EBC	Espaces Boisés classés			X
Secteurs			Zone U	Zone A	Zone N
	p	Secteurs dédiés à des espaces publics	X		
	t	Secteur destiné à des équipements publics ou aménagement public			X
	l	Lac de Tolla			X


COMMUNE DE TOLLA
ZONAGE
Zonage du PLU
Zone naturelle (N)
Zone naturelle dédiée à des équipements (Nt)
Zone naturelle du plan d'eau (Nl)
Zone naturelle comportant les aménagements liés au plan d'eau (NP1, NP2)
Zone agricole (A)
Secteur de jardins (Aj)
Zone urbaine à vocation résidentielle ou mixte (UV, UD)
Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou espaces verts (UVp)
Surface des zones
A 1 126,98 ha
N 1 402,08 ha
U 6,51 ha
Détail des surfaces
A 681,14 ha
Aj 2,28 ha
N 1 731,02 ha
Nl 109,66 ha
NP1 0,86 ha
NP2 0,64 ha
Nt2 0,76 ha
Nt3 1,07 ha
Nt4 1,39 ha
Nt5 0,24 ha
UD 0,52 ha
UV 5,98 ha
UVp 0,02 ha
1
2
3
0
1 km


1
Nt3
A
UV
Aj
Aj
UD
Aj
NP2
Nt2
NP1
Nl
COMMUNE DE TOLLA
ZONAGE
Secteur Village
Zonage du PLU
Zone naturelle (N)
Zone naturelle dédiée à des équipements (Nt)
Zone naturelle du plan d'eau (Nl)
Zone naturelle comportant les aménagements liés au plan d'eau (NP1, NP2)
Zone agricole (A)
Secteur de jardins (Aj)
Zone urbaine à vocation résidentielle ou mixte (UV, UD)
Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou espaces verts (UVp)
Détail des surfaces
Aj 2,28 ha
NP1 0,86 ha
NP2 0,64 ha
Nt2 0,76 ha
Nt3 1,07 ha
UD 0,52 ha
UV 5,98 ha
UVp 0,02 ha
0
100 m





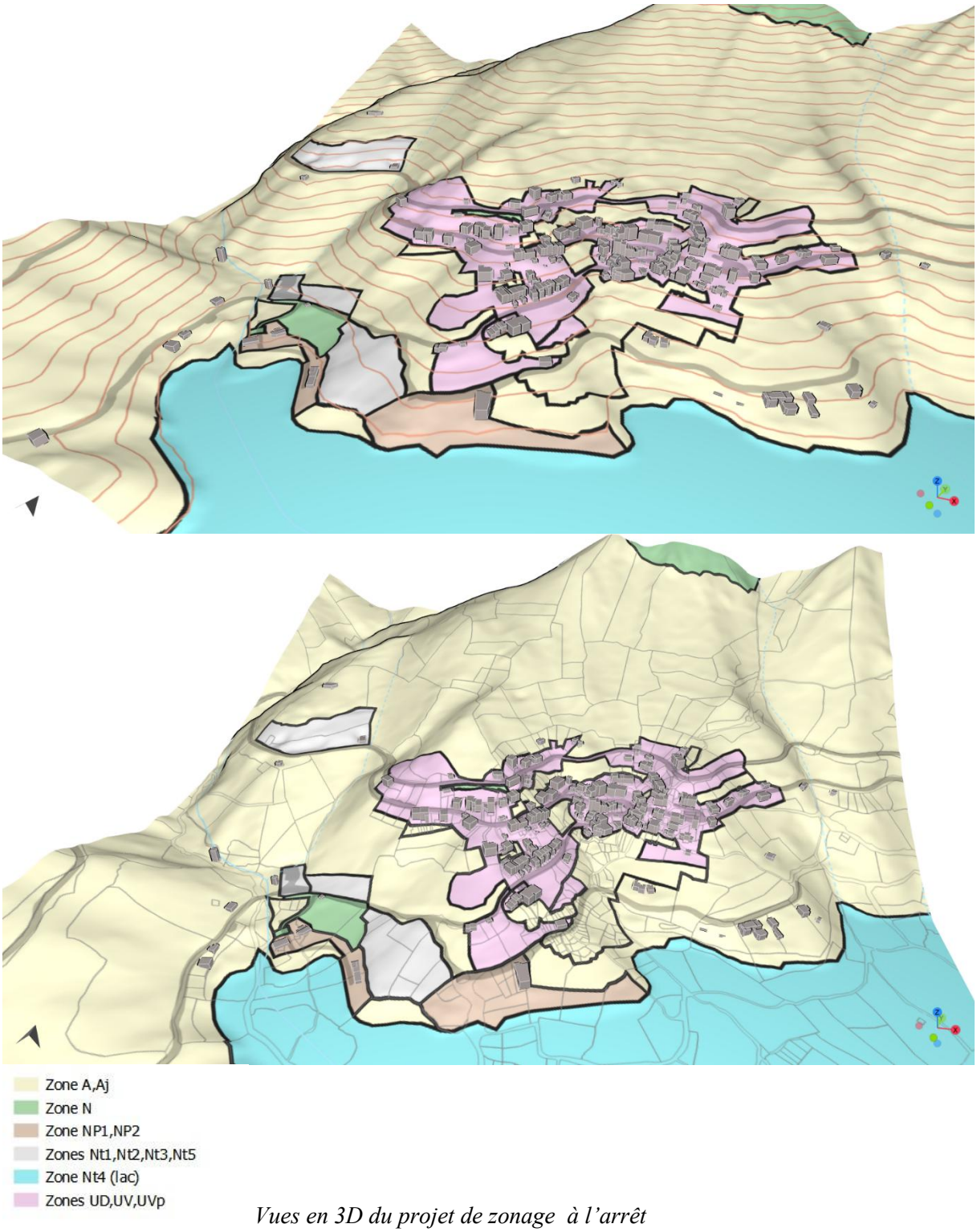
2. LES ZONES URBAINES

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.

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.



Vues en 3D du projet de zonage à l'arrêt

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.

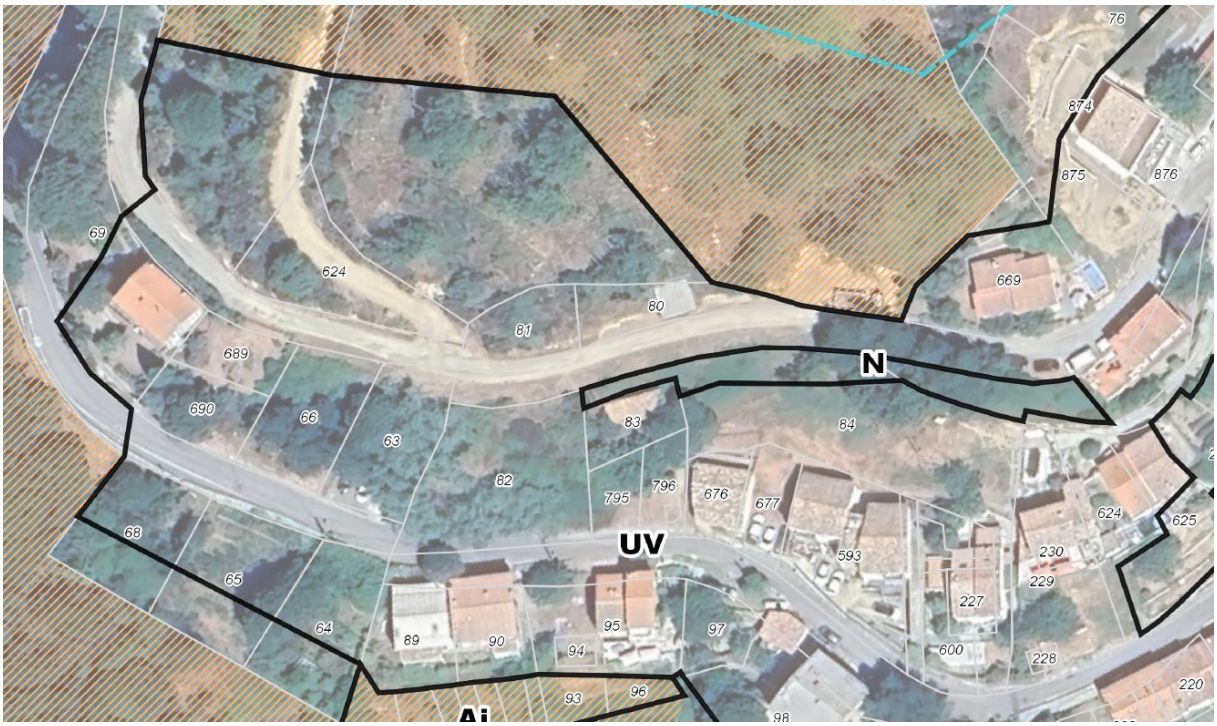


Extrait Zonage du PLU – Nord Est

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.

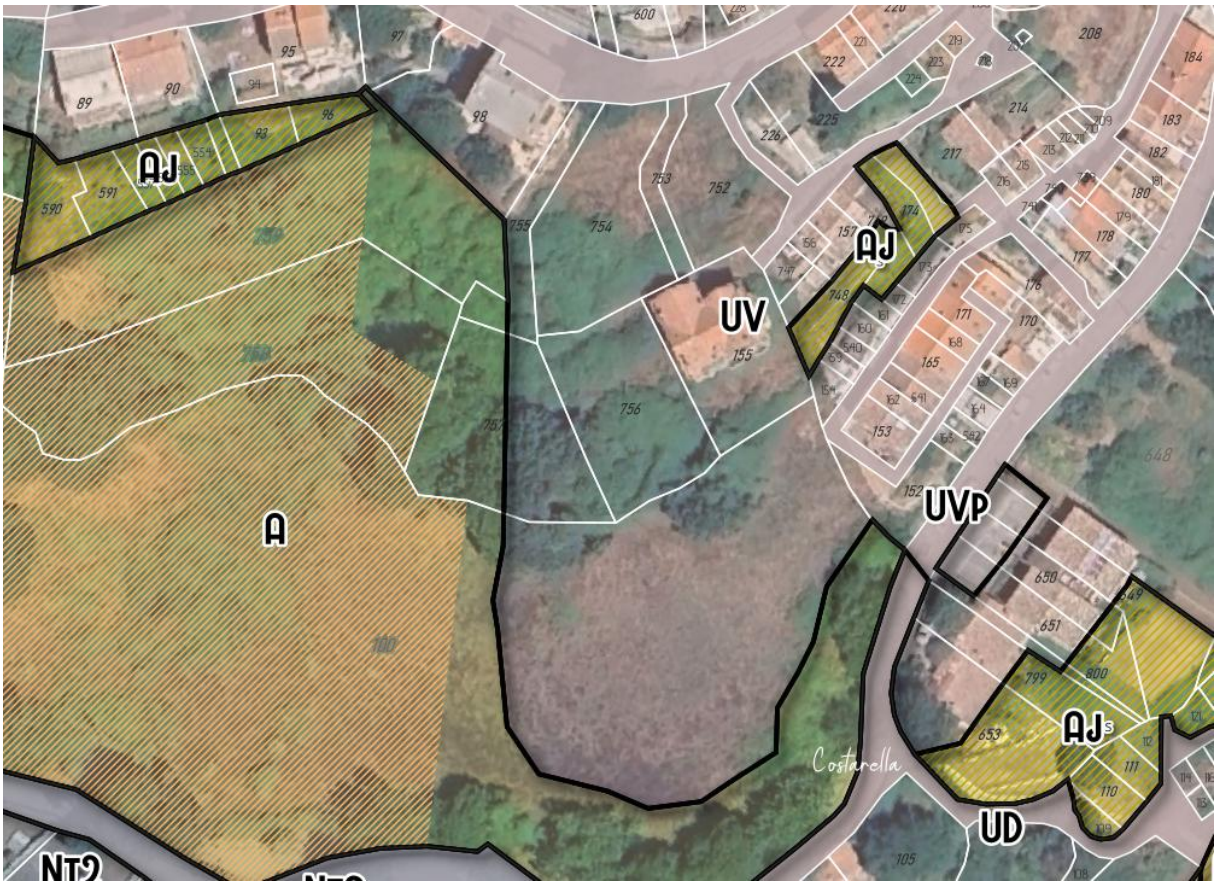


Extrait Zonage du PLU – Nord-Ouest

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

Attenant 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 Capravena 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 1402 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** : Cette zone a été supprimé pour donner suite aux retours des PPA
- **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.

Ces zones ont fait l'objet d'évolution suites au retour des PPA.

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.
L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.
Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans le point 2 de l'OAP, en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

Le zonage distingue **deux secteurs NT3**, répondant à des fonctions complémentaires d'organisation des accès et du stationnement autour du lac.

Le premier secteur correspond à la **parcelle A 84**, propriété de la commune, actuellement utilisée comme espace de stationnement de manière peu organisée. Son classement en NT3 vise à permettre une gestion plus cohérente de cette aire située en entrée de site, en canalisant les véhicules, en améliorant la sécurité des circulations et en constituant un point de départ lisible vers les cheminements piétons et les sentiers patrimoniaux en cours de réalisation. Au regard de son usage actuel, l'intérêt agricole de cette parcelle apparaît limité.

Le second secteur NT3 concerne la **parcelle A 746**, actuellement utilisée pour le stationnement lié aux paillotes du bord du lac. Son classement permet d'encadrer et d'améliorer cet usage existant, aujourd'hui peu structuré, sans reporter les véhicules sur les parcelles agricoles ou naturelles voisines. Il contribue également à mieux organiser les relations entre l'aire de stationnement, les établissements existants, les cheminements piétons et les accès aux berges.



Le dimensionnement de ces deux secteurs a été limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- organiser les deux espaces de stationnement existants ;
- canaliser les flux automobiles avant leur diffusion autour du lac ;
- améliorer la sécurité et la lisibilité des circulations ;
- préserver les parcelles agricoles et naturelles environnantes du stationnement informel ;
- accompagner les cheminements piétons et les sentiers du patrimoine.

L'Orientation d'aménagement et de programmation encadre leur aménagement en imposant une artificialisation limitée, des sols perméables, un traitement paysager qualitatif et des dispositifs légers et réversibles. Le classement en NT3 ne vise donc pas la création de nouvelles aires fortement aménagées, mais la régularisation et l'amélioration de deux usages de stationnement déjà présents.

- **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.

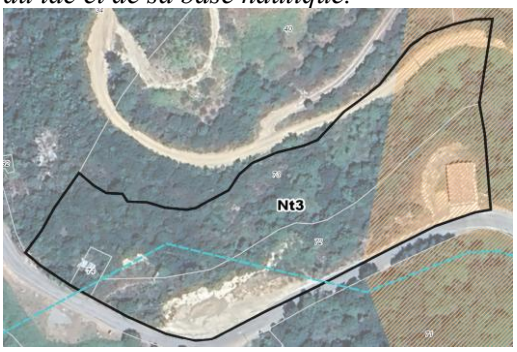


Parcelle à aménager en entrée de lac et aux abords de la route communale de dite « A traversa »





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.

Au moment de l'arrêt la zone comportait 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 agrémente l'offre de loisirs à l'année car elle permet l'accès aux randonneurs mais également aux amateurs de pêche.

Après retours des avis PPA, la zone comporte désormais quatre emplacements réservés. Le premier, déjà inscrit dans le PLU en vigueur, est destiné à l'extension du cimetière communal. Deux autres emplacements réservés prévoient la création de chemins de randonnée d'une largeur de 5 mètres, dans la continuité du parcours aménagé autour du lac, afin d'en assurer le bouclage. Cet itinéraire contribue au développement d'une offre de loisirs accessible toute l'année, notamment pour les randonneurs et les

amateurs de pêche. Enfin, un quatrième emplacement réservé est prévu au bénéfice de la Collectivité de Corse pour permettre l'élargissement de l'ancienne route départementale n° 3.

ER	Objet	Parcelles concernée	Bénéficiaire	Zonage
ER n° 1	Extension cimetière	B510, B512, B519, D466, D461, D462, D463, D464, D465, D467, D468, D469, D470, D471, D472, D473, D452, D454, D457, D458, A657, A658, A336, A337, A334, A332, A333, A338, A360, A361, A362, A363, A372, A373, A374, A382, A383, A384, A385, A386, A389, A395, A297, A303, A304, A306, A307, A308, A572, A573, C79, C97, C98, C99, C134, C135, C136, C141, C142, C143, C144, C147, C149, C152, C153, C248, C251, C410, C413, C414, C552, C553, C555, C567, C568, C597, A34, A72, A73, A74	Mairie	Nt3, Nt2, NP1, N, NI
ER n°3	Création de chemin de randonnée (5m)	B510, B512, B519, D466, D461, D462, D463, D464, D465, D467, D468, D469, D470, D471, D472, D473, D452, D454, D457, D458, A657, A658, A336, A337, A334, A332, A333, A338, A360, A361, A362, A363, A372, A373, A374, A382, A383, A384, A385, A386, A389, A395, A297, A303, A304, A306, A307, A308, A572, A573, C79, C97, C98, C99, C134, C135, C136, C141, C142, C143, C144, C147, C149, C152, C153, C248, C251, C410, C413, C414, C552, C553, C555, C567, C568, C597, A34, A72, A73, A74	Mairie	Nt3, Nt2, NP1, N, NI
ER n°4	Création de chemin de randonnée (5m)	B510, B512, B519, D466, D461, D462, D463, D464, D465, D467, D468, D469, D470, D471, D472, D473, D452, D454, D457, D458, A657, A658, A336, A337, A334, A332, A333, A338, A360, A361, A362, A363, A372, A373, A374, A382, A383, A384, A385, A386, A389, A395, A297, A303, A304, A306, A307, A308, A572, A573, C79, C97, C98, C99, C134, C135, C136, C141, C142, C143, C144, C147, C149, C152, C153, C248, C251, C410, C413, C414, C552, C553, C555, C567, C568, C597, A34, A72, A73, A74	Mairie	Nt3, Nt2, NP1, N, NI
ER n° 5	Elargissement de l'ex-RD 3	B510, B512, B519, D466, D461, D462, D463, D464, D465, D467, D468, D469, D470, D471, D472, D473, D452, D454, D457, D458, A657, A658, A336, A337, A334, A332, A333, A338, A360, A361, A362, A363, A372, A373, A374, A382, A383, A384, A385, A386, A389, A395, A297, A303, A304, A306, A307, A308, A572, A573, C79, C97, C98, C99, C134, C135, C136, C141, C142, C143, C144, C147, C149, C152, C153, C248, C251, C410, C413, C414, C552, C553, C555, C567, C568, C597, A34, A72, A73, A74	Collectivité de Corse	Nt3, Nt2, NP1, N, NI

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, 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 55,44 ha et les ERPAT en aplat orange couvrent une surface de 554,2 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 :

› **Article L151-11** Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 78

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'l'absence d'une servitude, la doctrine est appliquée par le règlement de la zone.

Les avis formulés par la Collectivité de Corse, la Chambre d'agriculture, la CTPENAF et les services de l'État ont conduit à approfondir la justification du classement des espaces agricoles et à reprendre la délimitation des ESA, des ERPAT, de la zone A et des espaces boisés classés. Les principales remarques portaient sur l'identification des potentialités agricoles, la présence d'ERPAT classés en zone naturelle, l'insuffisante prise en compte des anciens jardins et des clairières agricoles, ainsi que sur les conflits possibles entre les usages agricoles et certains classements en espaces boisés classés.
La méthode de retranscription des ESA a donc été précisée dans le rapport de présentation. Elle repose sur la cartographie SODETEG, l'analyse des potentialités agricoles, le croisement avec les données de pente issues du modèle numérique de terrain, la photo-interprétation et l'exclusion des espaces déjà artificialisés ou occupés par des constructions récentes. Ce travail a permis de corriger et de compléter la cartographie initiale, portant la surface totale des ESA du PLU à **55,44 hectares**.
À la demande de la Collectivité de Corse et conformément à la première recommandation de la CTPENAF, les anciens jardins et espaces cultivés situés autour du village ont été réexaminés. Les secteurs Aj ont ainsi été intégrés aux ESA et identifiés comme secteurs **Ajs**, afin de reconnaître leur potentiel agricole tout en maintenant un règlement adapté à leur configuration en terrasses, à leur morcellement parcellaire et à leur rôle paysager. Le zonage a également été étendu autour des clairières du secteur de Prunu, dont les potentialités et l'usage agricole historique étaient attestés par les données SODETEG et les cartographies anciennes.
La cartographie des ERPAT a parallèlement fait l'objet d'un retravail approfondi. Les espaces présentant des potentialités pastorales, fourragères ou castanéicoles avérées, disposant d'une accessibilité suffisante et susceptibles de participer au développement d'exploitations agricoles ont été maintenus ou reclassés en zone A. Les châtaigneraies ont été conservées en ERPAT, y compris lorsqu'elles apparaissent sous la forme de poches isolées, compte tenu de leur valeur productive, patrimoniale et paysagère. À l'inverse, les secteurs rocheux, difficilement accessibles ou présentant une vocation naturelle dominante ont été retirés du classement ERPAT et maintenus en zone N, notamment dans le secteur de Rocchiata.

Les avis des PPA ont également conduit à supprimer les espaces boisés classés situés au sein de la zone agricole. Cette évolution vise à ne pas entraver les activités pastorales, les projets portés par l'Association foncière pastorale et la remise en valeur des châtaigneraies. Les EBC ont été maintenus uniquement dans les secteurs où les enjeux environnementaux et forestiers apparaissent prépondérants. Au total, **684 hectares d'EBC ont été déclassés**, tandis que **493 hectares ont été conservés** dans les secteurs présentant les enjeux de protection les plus importants.

Enfin, le zonage des abords du lac a été ajusté afin de mieux distinguer les espaces à vocation agricole des secteurs déjà affectés à des activités touristiques, de loisirs ou d'accueil du public. La zone NT1 a été supprimée et réintégrée en zone A. En revanche, les parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519, déjà largement concernées par les usages liés au lac, ont été intégrées aux secteurs NP1 et NP2 et retirées des ERPAT. Ces adaptations permettent de mieux faire correspondre le zonage aux usages réels, tout en préservant les espaces présentant une vocation agricole effective.

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

ER	Objet	Parcelles concernée	Bénéficiaire	Zonage
ER n°2	Elargissement de voierie	C24, C25, C31, C449, D18, D452, D454, D456, D457, D458, D461, D462, A329, A408, A411, A655, A657, A351, A353, A354, A355, A360, A361, A626, A702, A297, A303, A306, A307, A308, A309, A310, A311, A459, A312, A313, A314, A460, A326, A327, A328, A332, A333, A461, A370, A372, A373, A374, A375, A376, A377, A378, A380, A383, A386, A389, A392, A393, A462, A463, A464, A458, A465, A466, A479, A480, A481, A482, A483, A502, A503, A504, A505, A508, A509, A510, A511, A512, A513, A515, A516, A517, A518, A519, A520, A527, A528, A529, A530, A531, A532, A557, A558, A570, A571, A572, A573, A610, A611, A614, A693, A694, A733, A734, A735, A737, C135, C136, C259, C260, C413, C414, C566, C567, A34, A41, A69, A70, A71, A72, A73, A74, A79, A92, A93, A94, A95, A96, A97, C1, C2, C8, C10, C11, C12, C13, C21, C40, C34, C35, C36, C38, C39, C44, C91, C92, C88, C89, C90, C93, C94, C95, C97, C98, C99, C101, C102, C103, C106, C435, C436, C437, C438, C440, C441, C442, C446, C447, C496, C562	Mairie	A
ER n°3	Création de chemin de randonnée (5m)	C24, C25, C31, C449, D18, D452, D454, D456, D457, D458, D461, D462, A329, A408, A411, A655, A657, A351, A353, A354, A355, A360, A361, A626, A702, A297, A303, A306, A307, A308, A309, A310, A311, A459, A312, A313, A314, A460, A326, A327, A328, A332, A333, A461, A370, A372, A373, A374, A375, A376, A377, A378, A380, A383, A386, A389, A392, A393, A462, A463, A464, A458, A465, A466, A479, A480, A481, A482, A483, A502, A503, A504, A505, A508, A509, A510, A511, A512, A513, A515, A516, A517, A518, A519, A520, A527, A528, A529, A530, A531, A532, A557, A558, A570, A571, A572, A573, A610, A611, A614, A693, A694, A733, A734, A735, A737, C135, C136, C259, C260, C413, C414, C566, C567, A34, A41, A69, A70, A71, A72, A73, A74, A79, A92, A93, A94, A95, A96, A97, C1, C2, C8, C10, C11, C12, C13, C21, C40, C34, C35, C36, C38, C39, C44, C91, C92, C88, C89, C90, C93, C94, C95, C97, C98, C99, C101, C102, C103, C106, C435, C436, C437, C438, C440, C441, C442, C446, C447, C496, C562	Mairie	A

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.

f. 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 postériori 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.

g. 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 prévoit désormais **six emplacements réservés** destinés à conforter ou à compléter des équipements et aménagements existants. Quatre d'entre eux sont institués au bénéfice de la commune : l'extension du cimetière, l'élargissement d'une voirie communale et la création de deux sections de chemin de randonnée d'une largeur de 5 mètres. Les deux derniers emplacements réservés sont institués au bénéfice de la Collectivité de Corse afin de permettre l'élargissement de l'ancienne route départementale n° 3.

Les deux emplacements réservés consacrés au chemin de randonnée correspondent à deux sections distinctes du parcours permettant le bouclage du cheminement autour du lac. Cette séparation s'explique par l'interruption du tracé sur une portion située sur le territoire de la commune voisine de Bastelica.
Les emplacements réservés concernent principalement des zones agricoles et naturelles, notamment les zones A, N, Nl, Nt3 et NP1. L'emplacement réservé n° 5 recoupes toutefois également une partie de la zone urbaine UV.

La commune est bénéficiaire des emplacements réservés n° 1 à 4, tandis que la Collectivité de Corse est bénéficiaire des emplacements réservés n° 5 et 6. Le règlement graphique précise, pour chacun d'eux, son numéro, son objet, les parcelles concernées, le bénéficiaire ainsi que les zones traversées. Aucune observation particulière n'a été formulée à leur sujet lors de la concertation publique.

Extrait plan de zonage

Extrait plan de zonage

ER	Objet	Parcelles concernée	Bénéficiaire	Zonage
ER n° 1	Extension cimetière	B510, B512, B519	Mairie	Nt3, Nt2, NP1
ER n°2	Elargissement de voierie	C24, C25, C31, C449	Mairie	A
ER n°3	Création de chemin de randonnée (5m)	D466, D461, D462, D463, D464, D465, D467, D468, D469, D470, D471, D472, D473, D452, D454, D457, D458, D18, D456	Mairie	N, Nl, A
ER n°4	Création de chemin de randonnée (5m)	A657, A658, A329, A408, A411, A655	Mairie	N, A
ER n° 5	Elargissement de l'ex-RD 3	A63, A64, A65, A66, A68, A69, A70, A690, B82, C79, C97, C98, C99, C134, C135, C136, C141, C142, C143, C144, C147, C149, C152, C153, C248, C251, C410, C413, C414, C552, C553, C555, C567, C568, C597, A34, A72, A73, A74, C259, C260, C566, A41, A71, A79, A92, A93, A94, A95, A96, A97, C1, C2, C8, C10, C11, C12, C13, C21, C40, C34, C35, C36, C38, C39, C44, C91, C92, C88, C89, C90, C93, C94, C95, C101, C102, C103, C106, C435, C436, C437, C438, C440, C441, C442, C446, C447, C496, C562	Collectivité de Corse	UV, N, Nt3, A
ER n° 6	Elargissement de l'ex-RD 3	A336, A337, A334, A332, A333, A338, A360, A361, A362, A363, A372, A373, A374, A382, A383, A384, A385, A386, A389, A395, A351, A353, A354, A355, A626, A702, A297, A303, A304, A306, A307, A308, A572, A573, A309, A310, A311, A459, A312, A313, A314, A460, A326, A327, A328, A329, A461, A370, A375, A376, A377, A378, A380, A392, A393, A462, A463, A464, A458, A465, A466, A479, A480, A481, A482, A483, A502, A503, A504, A505, A508, A509, A510, A511, A512, A513, A515, A516, A517, A518, A519, A520, A527, A528, A529, A530, A531, A532, A557, A558, A570, A571, A610, A611, A614, A693, A694, A733, A734, A735, A737	Collectivité de Corse	N, A

5. LE LEXIQUE ET ANNEXES DU REGLEMENT

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

UV Zone ubaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes

UD Zone urbaine de faible densité

Zone 1 Zones urbaines pour lesquelles, en cas d'augmentation de l'imperméabilisation, des mesures de maîtrise de débits doivent être prises.



Zone 2 Zones soumises à un risque inondation par ruissellement Exzeco.

Cartographie dans le plan du village

Zone 3 Zones soumises à un risque fort ou très fort inondation par débordement du ruisseau de Fiuminale.

Zone 4 A Zone agricole

N Zone naturelle

NP1 Plage de Tolla

NP2 Base nautique et paillotes

e Eboulement ou ravinement Zonage provenant de l'Atlas à l'échelle régionale

SECTEURS

Aj Jardins

Nt1 Espace public

Nt2 Cimetière

Nt3 Stationnement

Nt4 Equipement hydraulique du barrage

Nt5 Station d'épuration

Nl Lac de Tolla

PRESCRIPTIONS DIVERSES

Emplacements réservés

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

Principe de protection des parties naturelles des rives dans une bande de 300 m
Article 122.12 du Code de l'urbanisme)

Espaces boisés classés (EBC)

Zones de sensibilité archéologique

RÉSEAU DES LIGNES ÉLECTRIQUES EDF

Ligne haute tension B

Pylone haute tension

Poste source de transformation (commune d'Ocana)

Ligne HTA

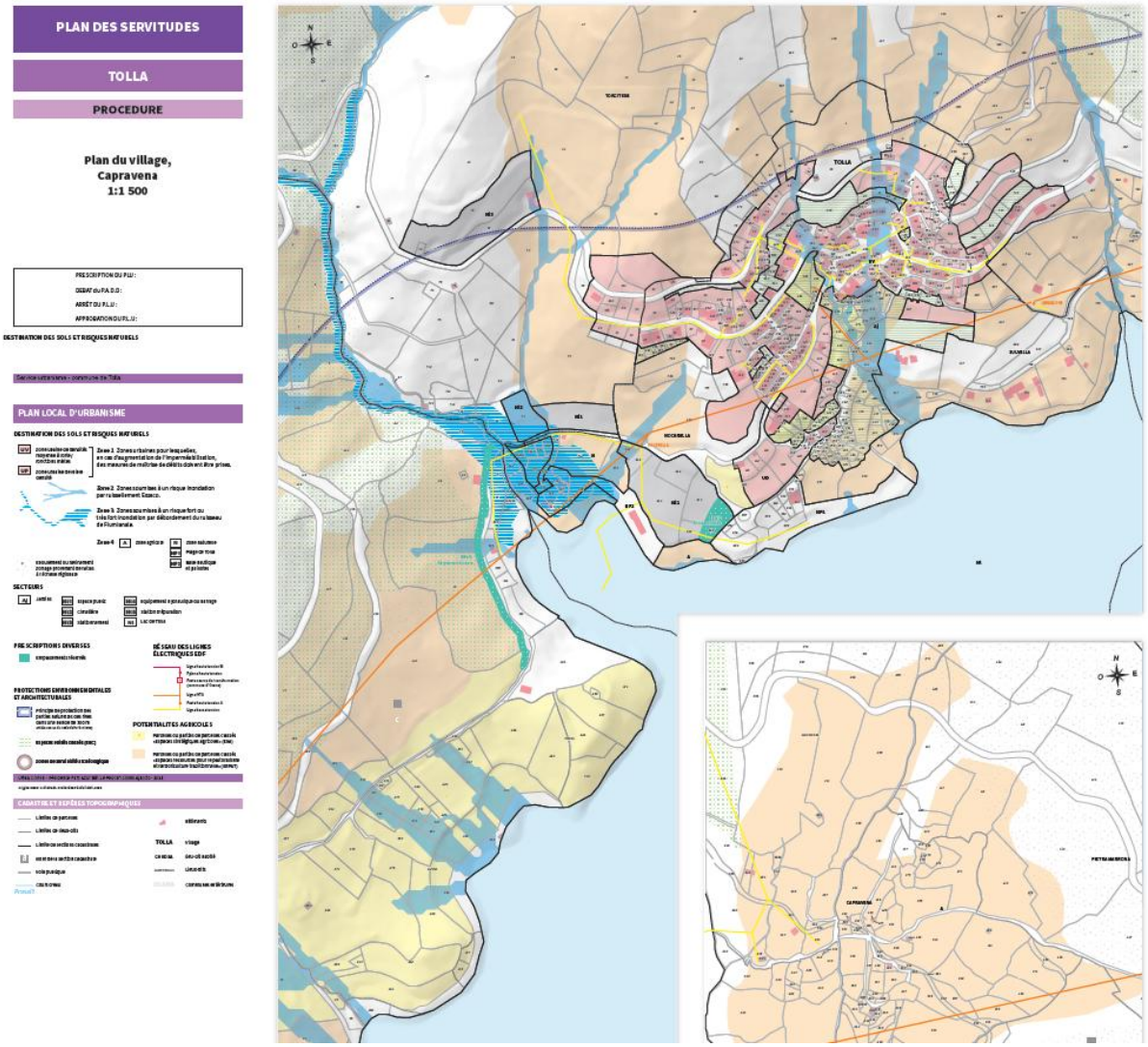
Poste haute tension A

Ligne basse tension

POTENTIALITES AGRICOLES

Parcelles ou parties de parcelles classés «Espaces stratégiques agricoles» (ESA)

Parcelles ou parties de parcelles classés «Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle» (ERPAT)



3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

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 (Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) 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 promeut la production de logement à l'année qui est un axe prioritaire du PADD et renforce les équilibres sociaux

Par ailleurs, le PLU se dote de moyens pour **améliorer son offre culturelle et de loisirs** en créant des espaces verts et des espaces publics ; en précisant dans le PADD les caractéristiques d'un quartier idéal qui comporte ces espaces de convivialité.

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 SCHEMAS

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

L'intercommunalité est dépourvue de SCoT et a lancé une procédure de PLUi.

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.

4. 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).

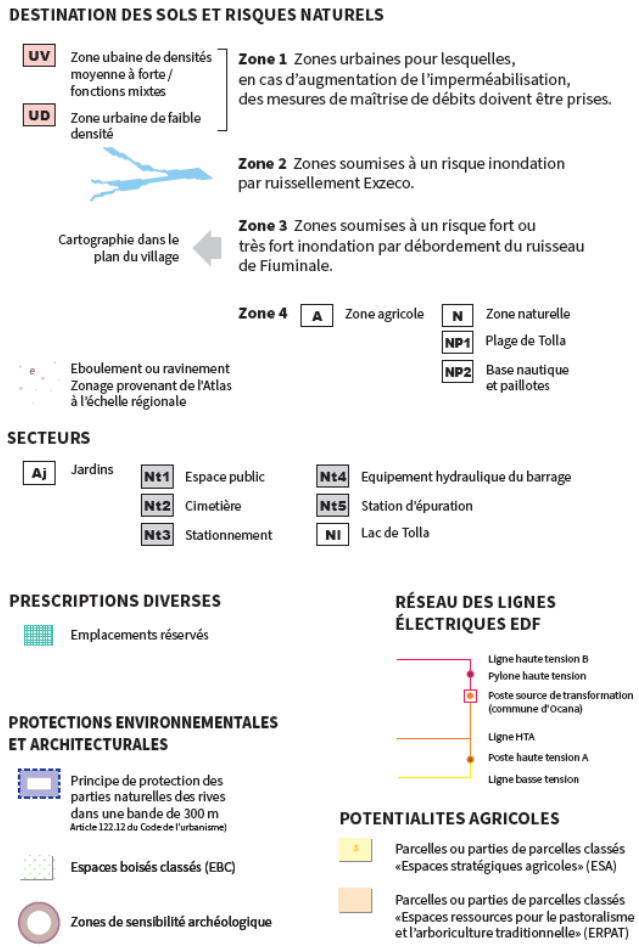
Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics…

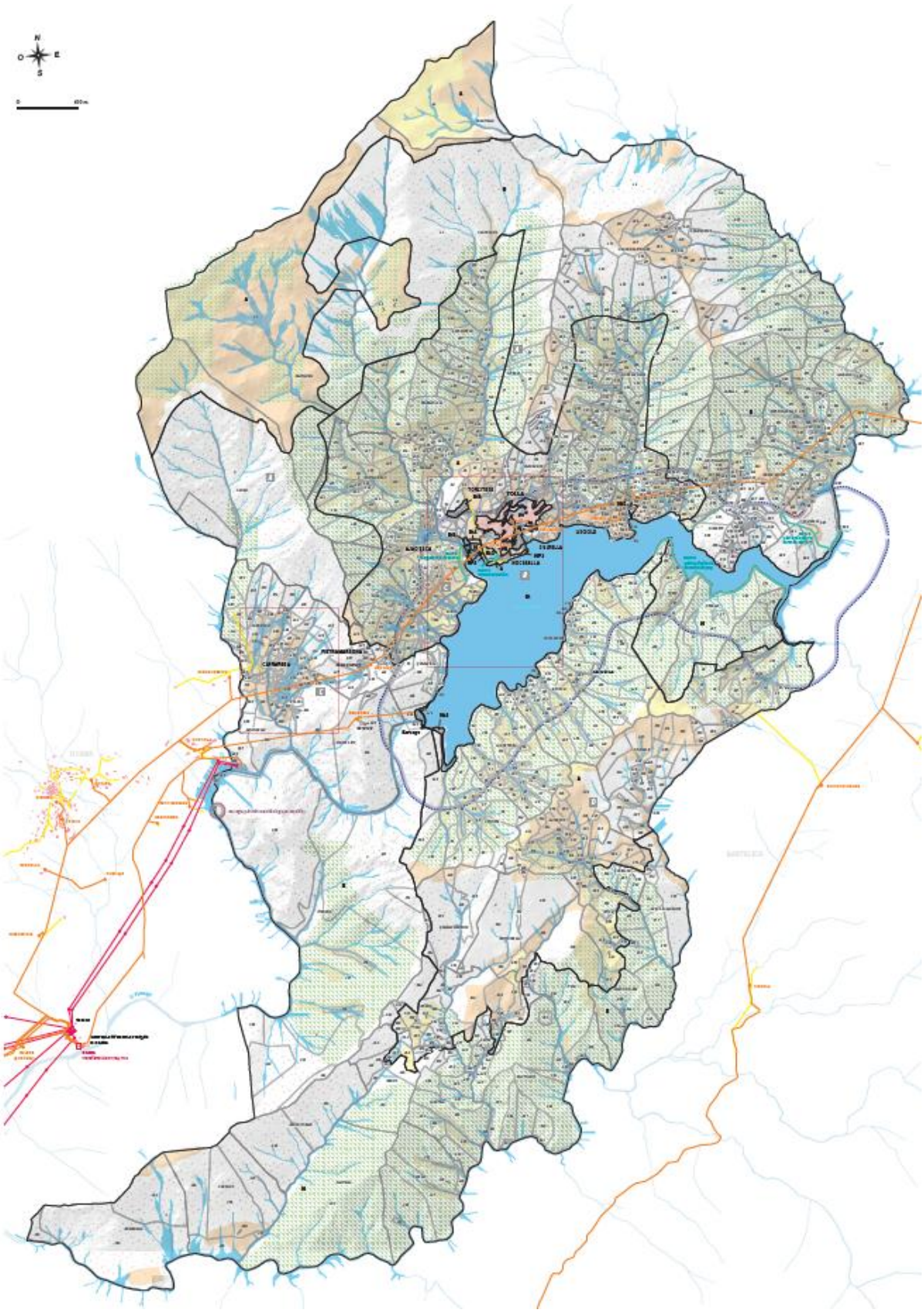
Elles trouvent chacune leur fondement dans un texte spécifique, établi en application d'une législation spécifique (certains étant issus du code de l'environnement, d'autres du code de la santé publique ou encore du code forestier, etc.).
Une liste, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au 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.





IV. LES IMPACTS DU PROJET

1. LE PROJET URBAIN ET LA MIXITE 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'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. 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.

L'absence de recours à la servitude de résidence principale a été pointé par les PPA et une remarque de particulier. Cependant Au regard des caractéristiques locales du marché immobilier et foncier, la commune a considéré qu'une telle mesure ne présentait à ce stade ni caractère adapté ni caractère proportionné. En effet, le territoire communal ne connaît pas de situation de forte tension immobilière ou foncière susceptible de justifier la mise en œuvre de ce dispositif. Cette appréciation repose notamment sur plusieurs constats objectivés :

- Un nombre limité de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées chaque année ;
- L'existence de capacités constructives généreuses au sein des zones urbaines du PLU actuel, qui n'ont pas généré une dynamique soutenue de production de logements ;
- L'absence de phénomènes avérés de spéculation immobilière ou de pression excessive sur le marché local de l'habitat.

Dans ces conditions, l'instauration d'une servitude de résidence principale pourrait produire des effets contre-productifs en limitant certains projets familiaux, patrimoniaux ou de retour au village à terme, sans garantie d'un impact significatif sur l'augmentation du nombre de résidents permanents.

Par ailleurs, la commune rappelle que la lutte contre le phénomène de « village dortoir » ne repose pas exclusivement sur des mécanismes de restriction de l'usage des logements. Le projet communal porté par le PLU s'inscrit au contraire dans une logique de revitalisation du village à travers une politique d'équipements, d'aménagement des espaces publics et de maintien des services de proximité destinée à renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien et la vie locale à l'année. La commune souligne également que la notion de « village dortoir » renvoie principalement à une situation dans laquelle une population résidant à l'année demeure fortement dépendante des pôles urbains extérieurs pour l'emploi, les services et les activités quotidiennes. Le projet communal vise précisément à limiter cette dépendance en confortant les fonctions de centralité et de vie collective du village.

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 FONCIERE 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 0,22 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 DONNEES 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 ET LA TRAJECTOIRE ZAN

a. Données de cadrage sur la trajectoire

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).

1. Objectifs et principes généraux
L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme est 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.
- **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.

2. 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 du 27 novembre 2023, 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 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 2021-2031. Au-delà (jusqu'en 2050) ce sera la notion d'artificialisation basée sur l'OCSGE 2021-2031

3. Évaluation de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme
Les documents d'urbanisme, comme les Plans Locaux d'Urbanisme ou les 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

Ex : Si une commune a consommé 100 ha sur la période de référence, elle aura un droit maximal de 50 ha sur la période 2021-2031 puis à nouveau 50 ha sur la période 2031-2050.

NB : Le décompte des surfaces artificialisées se fait dès le 1er janvier 2021 indépendamment de toute démarche PLU. Ainsi tout permis de construire commencé après le 01.01.2021 est décompté de la trajectoire ZAN.

4. Particularités et mesures spécifiques pour la Corse

En Corse, l'application du ZAN est adaptée en raison de la pression touristique qui conduit à une forte artificialisation des sols, en particulier dans les communes littorales. Les spécificités de l'île incluent :

- **Encadrement renforcé des extensions urbaines** : Les communes corses sous Règlement National d'Urbanisme (RNU), font l'objet d'une surveillance stricte. La loi impose qu'à partir du 22 août 2027, l'extension urbaine sera interdite dans les communes en Corse ne possédant pas de document d'urbanisme

- **Répartition régionale des objectifs de réduction** : L'objectif de réduction de l'artificialisation est décliné entre différentes zones de la Corse, suivant la répartition géographique des besoins et des pressions urbaines (CGCT, art. L. 4424-9). Le PADDUC lors de sa révision contribuera à la territorialisation des objectifs et pourra redistribuer les quotas entre les différents territoires selon des critères qu'il édictera.

- **Exemptions et tolérances** : Contrairement aux autres régions, la Corse n'est pas soumise au calendrier national en trois périodes pour l'atteinte des objectifs ZAN.

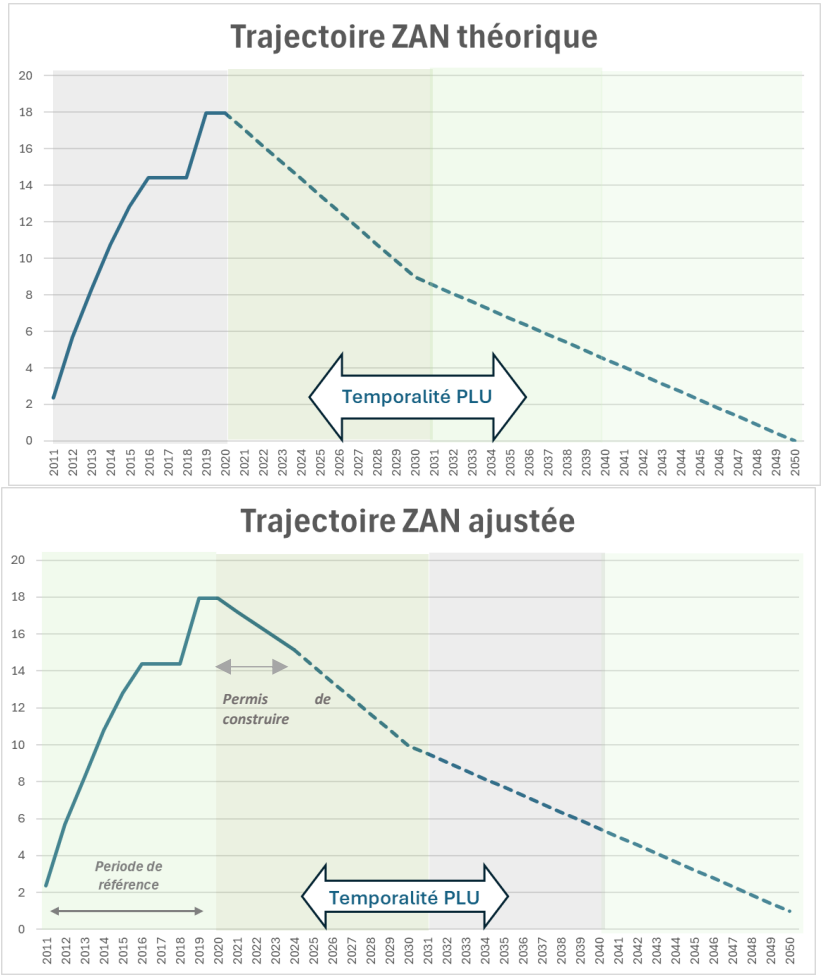
Les élus locaux sont encouragés à mettre en place des PLU ou des cartes communales pour anticiper les restrictions et éviter des blocages administratifs liés aux obligations de préservation des sols. Les mesures prises visent ainsi à assurer un équilibre entre les impératifs de protection de l'environnement et des terres agricoles et les besoins de développement local, tout en tenant compte de la pression foncière et de l'économie insulaire.

4. Méthodologie

a. La trajectoire ZAN

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, la première donnée analysée est l'artificialisation et la consommation foncière de la période de référence. Le CEREMA a mis en place un observatoire qui fournit ces données. En utilisant les fichiers fonciers comme source principale de données, le CEREMA a pu suivre l'évolution des parcelles cadastrales pour en analyser les transformations entre les catégories d'espaces (urbanisés, naturels, agricoles, forestiers). Une approche multi-millésime est employée pour construire un historique des parcelles, permettant de comprendre les dynamiques à l'échelle des îlots (agrégats de parcelles stables dans le temps). Cette méthode inclut le suivi des divisions, fusions et changements d'usage des parcelles, tout en mobilisant des algorithmes spécifiques tels que Krainbow, Kaver ou Korange. Ces outils permettent de traiter les données, de détecter les anomalies et de calculer les flux de consommation ainsi que les transferts d'usage (habitat, activité, mixte, infrastructures).

Cependant, les fichiers fonciers peuvent présenter des lacunes, et le travail effectué à l'échelle nationale risque d'occulter certaines dynamiques locales. En cas de litige concernant la consommation foncière sur la période de référence, il incombera au bureau d'études ou aux services en charge de l'élaboration du PLU de justifier leurs chiffres en s'appuyant sur la méthodologie décrite ci-après. Cette méthodologie s'applique aussi bien au calcul de la période de référence qu'à l'évaluation de la trajectoire ZAN post 2021.
Le bilan ZAN post-2021 intègre le gisement foncier défini dans le document d'urbanisme élaboré, auquel s'ajoutent les permis de construire ayant consommé de l'ENAF et initiés entre 2021 et l'approbation du PLU. La trajectoire ZAN doit être adaptée en conséquence pour bien prendre en compte cette consommation foncière entamée.



Exemple de Trajectoire Zan théorique et ajustée
Dans cette commune 17,95 ha ont été consommé entre 2011 et 2021 et 3 ha de permis ont été accordés entre 2021 et l'arrêt de son PLU.

b. Le calcul de la consommation d'espace :

La consommation d'ENAF correspond, par définition, à la modification de l'usage des sols pour les affecter à l'habitat ou à d'autres fonctions urbaines. Ce processus peut être considéré comme une consommation, car le sol est une ressource naturelle limitée en surface. La construction de routes ou de bâtiments sur ces terres représente généralement un changement d'utilisation irréversible, entraînant une perte des terres agricoles nécessaires à la production alimentaire ou une dégradation des fonctions écologiques du sol, telles que la régulation des écoulements des eaux de ruissellement, le rôle de réservoir et support de biodiversité, ou encore la capacité à capter le CO_2 par la végétation.

Le décret du 27 novembre 2023 établit que les sols imperméabilisés par des constructions, des revêtements, des matériaux composites, ou encore stabilisés et compactés, sont classés comme artificialisés. De même, les surfaces végétalisées à couverture herbacée destinées à des usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou liées à des infrastructures, sont également considérées comme artificialisées. Le décret précise en outre que ces classifications s'appliquent également aux surfaces correspondant à ces catégories, qu'elles soient en chantier ou laissées à l'abandon. En cas de permis d'aménager commencé (ex : viabilisation) l'ensemble de la superficie est décompté.
Pour évaluer la consommation sur la période de référence ou analyser le gisement foncier et les permis, un premier fichier SIG est créé. Ce fichier permet d'inventorier tous les changements de destination des sols, qu'ils soient constatés ou prévus (permis non commencés, gisement des zones urbaines ou à urbaniser définies dans les PLU). Toutefois, tous les changements recensés ne seront pas nécessairement décomptés dans le calcul de la consommation d'espace.

Doivent être exclus :

- Les surfaces végétalisées à usage de parc ou jardin public ; ces espaces sont valorisés comme des éléments de nature en milieu urbain.
- Les surfaces végétalisées accueillant des installations photovoltaïques sous réserve que les installations respectent des critères techniques garantissant le maintien des fonctions écologiques du sol et la préservation de son potentiel agronomique.
- Les nouveaux bâtiments supports d'une activité agricole (hangars, points de vente etc.)
- Les surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison de bâtis inférieurs à 50 m2 d'emprise au sol (ex : annexe des permis de construire)
- Les infrastructures linéaires de moins de 5 mètres de large.
- Les emprises inférieures à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain en densification de l'existant (à l'intérieur des formes urbaines ou en densification de secteur en extension) Attention l'ensemble de l'unité foncière libre et non la parcelle doit être inférieure à 2500 m2.

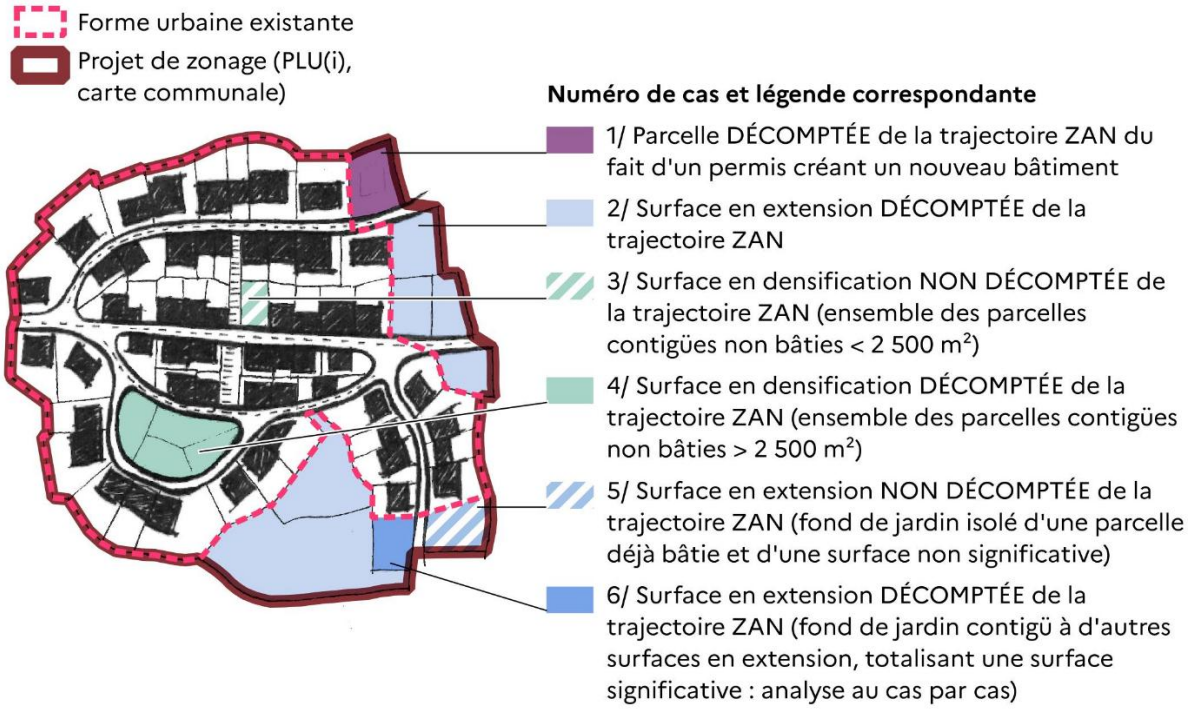
c. Densification et extension

Le PLU identifie les formes urbaines en se basant sur des critères définis par la législation nationale, complétés et précisés par les documents régionaux (comme le PADDUC) et intercommunaux (tels que les SCOT). La consommation foncière doit être analysée en tenant compte de ces cadres de référence (en particulier si une répartition a été actée à l'échelle supra)

Comme mentionné précédemment, les emprises inférieures à 2 500 m², lorsqu'elles concernent une emprise en densification, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la trajectoire ZAN. Par conséquent, le périmètre des formes urbaines revêt une importance cruciale pour évaluer le statut d'un gisement ou d'un permis délivré et entamé.

Quelques nuances sont à apporter :

- Les permis post 2021 et les surfaces résiduelles en limites des formes urbaines sont à décompter de la trajectoire ZAN indépendamment de leur superficie car ils constituent d'un point de vue géographique une extension. Il en est de même pour les emprises supérieures à 2500 m²
- Les gisements fonciers des formes urbaines en densification de l'existant peuvent être exclus de la trajectoire ZAN à condition de ne pas se situer en limites extérieures de la zone constructible et de ne pas dépasser les 2500 m². Il en va de même pour les fonds de jardins lorsqu'ils ne font pas parti d'un ensemble plus vaste et continu dont la superficie dépasse les 2500 m².

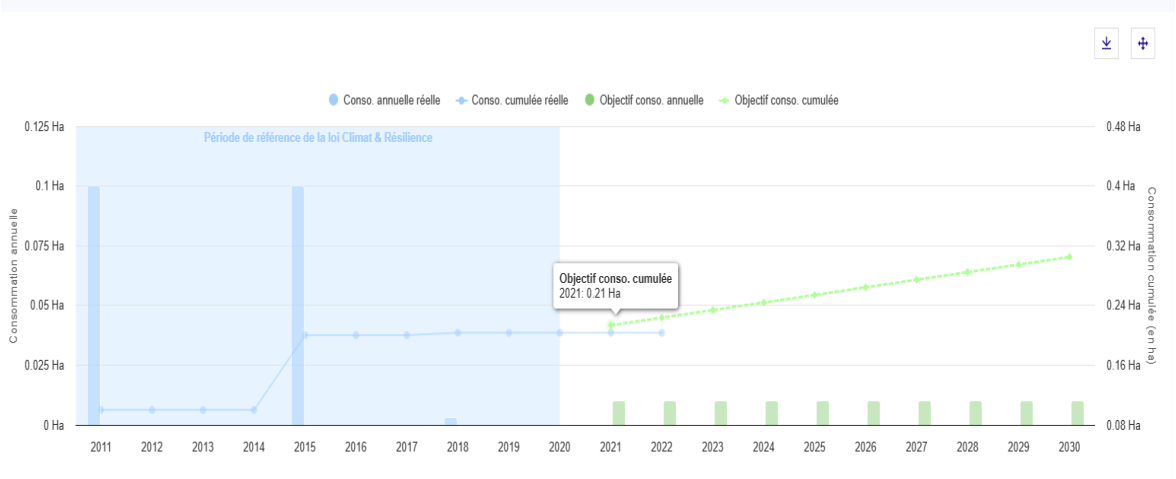


b. Trajectoire théorique Tolla :

Période de référence

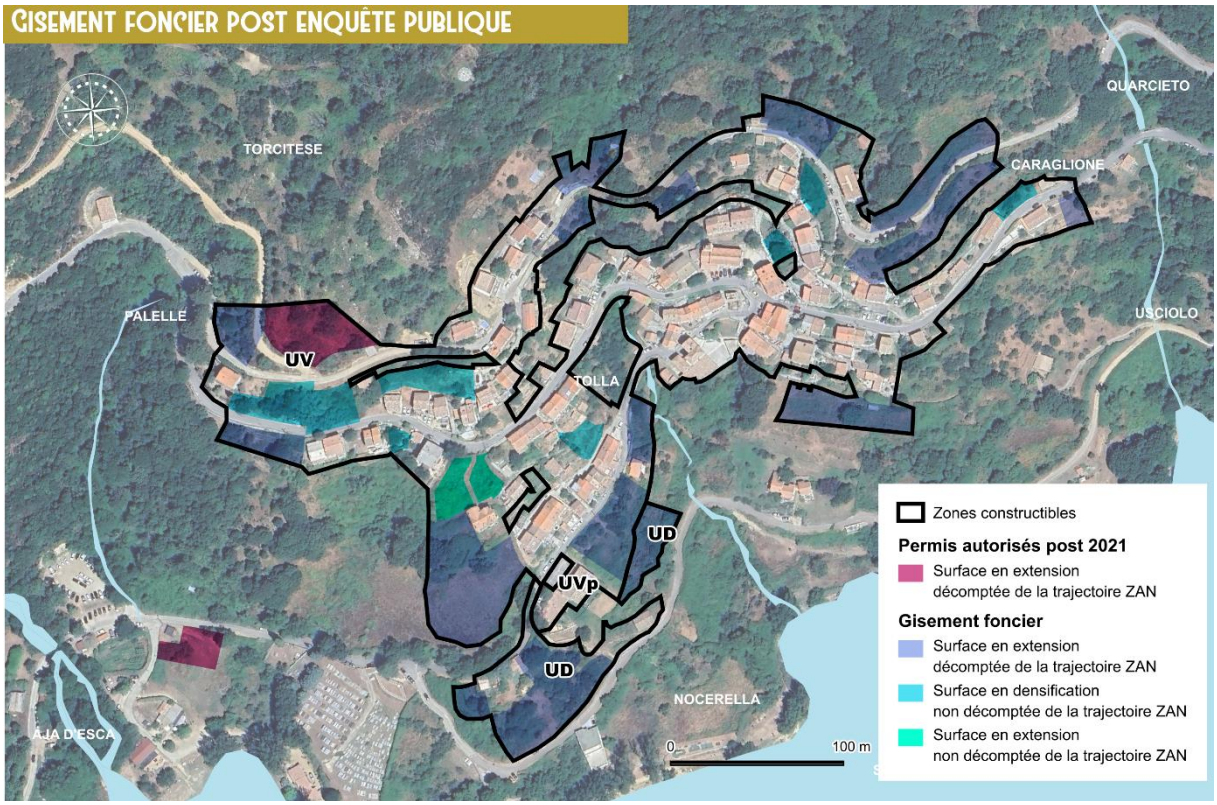
+0,2 ha +0,0 ha/an

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



Source : *https://mondiagartif.beta.gouv.fr/* 02/2025

c. Projet de territoire et trajectoire réelle



Gisement foncier du PLU

Type de gisement	Nb parcelles	Surface	Capacité théorique de logement
Surface en densification	13 parcelles	0,4 ha	13 logements
Surface en extension	38 parcelles	1,7 ha	37 logements
Total		**2,1 ha**	**50 logements**

Gisement foncier global selon les secteurs

Zone	Surface	Capacité de logement théorique
UV	1,7 ha	41 logements
UD	0,4 ha	9 logements

Gisement foncier décompté dans la trajectoire ZAN selon les secteurs

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

Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle non bâtie	1,7 ha	41 parcelles
parcelle bâtie	0,2 ha	6 parcelles

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

Trajectoire ZAN	Surfaces
Décompté	0,22 ha

Trajectoire théorique ZAN :

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

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

Au 31.12.2040 : +1,5 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) **0,22 ha**

Trajectoire ajustée ZAN :

Gisement foncier Zan **1,7 ha**

Permis autorisés et commencés 2021-2024 **0,22 ha**

Bilan consommation d'ENAF 2021-2035 (extension et densification >2500 m²)
1,82 Ha

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

Le projet de Tolla ne poursuit pas un objectif de croissance urbaine importante. Il vise à maintenir une population permanente, à permettre la réalisation de projets familiaux, à préserver les services du village et à conforter les activités économiques compatibles avec les caractéristiques du territoire.

Le gisement foncier ne constitue donc ni un programme de construction ni un objectif de consommation systématique. Il représente les possibilités offertes par le PLU pour que des projets résidentiels et économiques puissent effectivement se réaliser au cours de sa période d'application, dans un contexte où la commune maîtrise peu le foncier privé.

Son identification résulte d'une analyse parcellaire tenant compte de la forme urbaine, de la topographie, des conditions d'accès, de la desserte par les réseaux, des risques naturels, de la typologie du bâti environnant ainsi que des projets communaux et privés connus.

À l'issue de l'enquête publique, le PLU identifie un gisement foncier total de **2,1 hectares**, réparti sur **51 parcelles ou parties de parcelles**, pour une capacité théorique d'environ **50 logements**, à laquelle s'ajoutent les possibilités nécessaires à la réalisation ou au confortement de projets économiques.

Ce gisement comprend :

- **0,4 hectare au sein du tissu urbanisé**, réparti sur 13 parcelles et susceptible d'accueillir environ 13 logements ;
- **1,7 hectare en continuité de la forme urbaine**, réparti sur 38 parcelles et susceptible d'accueillir environ 37 logements ainsi que certaines emprises liées à des projets économiques.

Ces chiffres permettent de mesurer l'ampleur du projet, mais ils n'en constituent pas le point de départ. Le zonage résulte avant tout de la recherche d'un équilibre entre le maintien de la vie du village, l'accompagnement des initiatives locales et la préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers.

Le PLU recherche en premier lieu la mobilisation des dents creuses, des petites parcelles non bâties et des parties libres d'unités foncières déjà construites. Ces espaces permettent d'accueillir de nouveaux logements ou certaines activités sans éloigner davantage les constructions des équipements, des réseaux et des espaces de vie du village.

La carte du gisement montre toutefois que ces possibilités sont dispersées et souvent de faible dimension. Elles correspondent à des situations variées : parcelles étroites, terrains pentus, fonds de jardins, propriétés déjà bâties ou emprises nécessitant une division foncière.

Le potentiel de densification représente ainsi 0**,4 hectare et environ 13 logements**. Il participe pleinement au projet communal, mais il ne peut suffire à répondre à l'ensemble des besoins résidentiels et économiques identifiés.

Les surfaces retenues en continuité du village répondent donc à une logique complémentaire. Elles ne forment pas un nouveau quartier autonome et ne créent pas de rupture avec le tissu existant. Elles permettent de refermer certaines limites urbaines, de conforter des secteurs déjà bâtis et de conserver plusieurs possibilités de construction autour du village.

Les décisions prises après l'enquête publique confirment cette démarche. Les ajustements de zonage ont été limités aux emprises strictement nécessaires, tandis que les demandes conduisant à une extension excessive, à une urbanisation en discontinuité ou à un développement en contrebas des axes routiers ont été écartées.

- **Un gisement rendu nécessaire par la rétention foncière :**

La capacité théorique de 50 logements doit être appréciée au regard de l'incertitude qui affecte la mobilisation des terrains privés.

La quasi-totalité des parcelles intégrées au gisement bénéficie déjà de droits à construire depuis le PLU approuvé en 2009, sans qu'aucun projet n'y ait été engagé. La présence durable de ces parcelles non bâties montre que la constructibilité réglementaire d'un terrain n'entraîne pas automatiquement sa mise en vente ou sa construction.

La rétention foncière est particulièrement importante dans un village où les terrains restent fréquemment attachés à une histoire familiale et patrimoniale. Certaines parcelles sont conservées pour les descendants, d'autres sont concernées par des indivisions ou demeurent utilisées comme jardins et espaces d'agrément. La pente, les difficultés d'accès, les coûts de viabilisation et de construction ainsi que la faible profondeur du marché immobilier peuvent également retarder ou empêcher leur mobilisation.

Le projet communal ne peut donc pas être dimensionné en considérant que chaque parcelle constructible accueillera effectivement un logement. Il doit conserver plusieurs possibilités réparties entre différents secteurs et différents propriétaires, afin que la réponse aux besoins communaux ne dépende pas de la mobilisation de quelques terrains seulement.

Les 50 logements correspondent ainsi à une capacité maximale. Dans la réalité, la production sera vraisemblablement inférieure en raison de la rétention foncière et des contraintes propres à certaines parcelles.

- **Une capacité cohérente avec les besoins en logements permanents**

Les besoins communaux sont estimés entre **15 et 20 résidences principales** à l'horizon du PLU. La commune demeure cependant marquée par une part importante de résidences secondaires. En prolongeant les tendances constatées, la capacité théorique de 50 logements pourrait se répartir entre environ 20 résidences principales et 30 résidences secondaires.

Cette répartition constitue une hypothèse prospective et non un résultat garanti par le PLU. Le règlement autorise la création de logements, mais leur utilisation future dépendra des projets des propriétaires et des acquéreurs. Elle permet néanmoins d'expliquer le dimensionnement retenu. Pour espérer produire entre 15 et 20 résidences principales, la commune doit conserver une capacité supérieure à ce seul besoin, dès lors qu'une partie des logements réalisés restera vraisemblablement destinée à la résidence secondaire patrimoniale et qu'une partie importante du gisement ne sera pas mobilisée.

Le projet ne retient donc pas une capacité de 50 logements parce que la commune anticipe leur réalisation intégrale. Il conserve un nombre suffisant de possibilités pour que, malgré la rétention foncière et la structure particulière du marché local, des logements permanents puissent effectivement être produits.

- **Une consommation foncière qui accompagne également l'économie locale**

La consommation foncière du projet ne doit pas être présentée comme exclusivement résidentielle. Elle accompagne aussi plusieurs initiatives économiques identifiées, dont l'intérêt dépasse la seule construction de bâtiments.

Le projet d'hébergement touristique développé à partir du « chalet » de la parcelle B 155 repose d'abord sur la réhabilitation d'un bâtiment existant, vacant et dégradé. Cette opération ne consiste donc pas à créer ex nihilo un établissement touristique sur un espace naturel. Elle permet de remettre en usage un élément bâti très visible dans le paysage du village, de diversifier une offre d'hébergement encore limitée et de favoriser l'installation d'une activité professionnelle permanente.

Le projet de déplacement de la paillote constitue un autre volet économique du PLU. L'activité existe déjà aux abords du lac, mais son implantation actuelle est soumise aux contraintes du site et au risque d'inondation. Le nouvel emplacement, situé sur la partie haute de la parcelle B 743, doit permettre de maintenir cette activité dans de meilleures conditions de sécurité et de fonctionnement.
La consommation foncière supplémentaire liée à cette opération est estimée à environ **0,07 hectare**. Elle ne correspond pas à l'ouverture d'un nouveau secteur touristique indépendant, mais au déplacement et à la sécurisation d'une activité existante, en cohérence avec l'OAP consacrée aux abords du lac. Le

cabanon existant doit parallèlement être intégré au secteur destiné à l'organisation des accès, du stationnement, des mobilités douces et de la signalétique.

Ces projets justifient qu'une partie des surfaces décomptées ne soit pas directement rapportée à une capacité de logements. La consommation d'ENAF porte à la fois sur les besoins résidentiels et sur les emprises nécessaires au maintien ou au développement d'activités économiques locales.
Il serait donc inexact d'apprécier la totalité de la consommation foncière uniquement à travers une moyenne de surface par logement. Une partie du foncier répond à d'autres fonctions : hébergement touristique, restauration, accueil du public, accès, stationnement ou équipements nécessaires au fonctionnement des activités du lac.

- **Des projets économiques ciblés et liés aux ressources du territoire**

Les activités économiques soutenues par le PLU sont directement liées aux caractéristiques de Tolla. Il ne s'agit pas de créer une zone d'activités généraliste ou d'attirer des entreprises sans lien avec le territoire.
Le projet accompagne principalement :

- les activités agricoles et pastorales ;
- les commerces et services du village ;
- l'hébergement touristique ;
- la restauration ;
- les loisirs et activités nautiques ;
- les aménagements nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du lac.

Ces activités sont implantées dans le village ou sur des secteurs déjà fréquentés et aménagés. Leur développement permet de renforcer l'économie locale sans modifier profondément la vocation des lieux. La consommation foncière qui leur est consacrée reste ponctuelle et proportionnée. Elle permet soit de réutiliser un bâtiment existant, soit de conforter une activité déjà présente, soit d'organiser des usages qui existent aujourd'hui de manière insuffisamment structurée.
Le projet économique participe ainsi au maintien d'actifs sur la commune, à la diversification des services et à l'animation du territoire au-delà de la seule fonction résidentielle.

- **Une consommation d'ENAF encadrée**

Le gisement total de 2,1 hectares ne correspond pas intégralement à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Certaines emprises sont situées dans le tissu déjà urbanisé ou présentent un état d'occupation qui ne conduit pas à les comptabiliser comme une consommation nouvelle.

Le bilan consolidé retenu dans la trajectoire ZAN fait apparaître une consommation potentielle de **1,82 hectare d'ENAF entre 2021 et 2035**. Cette évaluation intègre les surfaces du gisement décomptées dans la trajectoire, les emprises liées aux projets résidentiels et économiques ainsi que les permis autorisés et commencés depuis 2021.

Ce chiffre constitue un plafond théorique résultant de l'hypothèse d'une mobilisation complète du gisement et de la réalisation des différents projets identifiés. Il ne préjuge pas de la consommation qui sera effectivement constatée.

La sobriété du projet repose également sur la manière dont le zonage est organisé :

- aucune zone à urbaniser n'est créée ;
- les possibilités sont réparties dans ou autour du village ;
- les projets économiques sont rattachés à des bâtiments ou activités existants ;
- les extensions sont limitées à la continuité du bâti ou aux besoins précisément identifiés ;
- les demandes d'ouverture plus éloignées ont été écartées ;
- le PLU réduit fortement les capacités offertes par le document antérieur.

La consommation foncière doit ainsi être mise en regard du projet global : permettre la création de logements permanents, maintenir les commerces et services, accompagner quelques projets économiques et organiser les activités touristiques du lac, tout en limitant l'ouverture de nouveaux espaces.

- **Une stratégie foncière progressive**

La commune souhaite accompagner la mobilisation des emprises les plus stratégiques, qu'elles soient destinées au logement permanent, aux équipements ou aux activités économiques.
Elle poursuit à cette fin les négociations avec les propriétaires et pourra mobiliser le droit de préemption urbain lorsque les conditions d'une acquisition seront réunies. Cette intervention restera néanmoins dépendante des opportunités de vente, de l'accord des propriétaires et des capacités financières communales.
Un suivi de la mise en œuvre du PLU permettra de mesurer :

- les terrains réellement mobilisés ;
- les logements autorisés et construits ;
- les projets économiques effectivement réalisés ;
- les surfaces d'ENAF consommées par destination ;
- la part réalisée en densification ;
- les parcelles durablement bloquées par la rétention foncière ;
- l'évolution de la répartition entre résidences principales et secondaires.

Ce suivi permettra de distinguer la consommation liée au logement de celle correspondant aux activités économiques et aux équipements nécessaires à leur fonctionnement.

En définitive, le gisement de **2,1 hectares** et le bilan potentiel de **1,82 hectare d'ENAF** constituent les moyens d'un projet communal mesuré. Ils ne répondent pas uniquement à un besoin résidentiel : ils permettent également de réhabiliter un bâtiment vacant, de développer une offre d'hébergement touristique, de sécuriser une activité de restauration existante et d'améliorer l'organisation des abords du lac. Le projet ne traduit donc pas une volonté d'urbanisation systématique. Il vise à conserver des possibilités suffisantes pour maintenir une population permanente, soutenir les activités locales et préserver la vitalité du village, malgré la rétention foncière et la faible maîtrise publique des terrains.

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 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'économie de Tolla, profondément ancrée dans un territoire rural et montagnard, repose principalement sur les activités agricoles et pastorales, complétées par une activité touristique saisonnière concentrée autour du lac, notamment la restauration et les activités nautiques.

Tolla dispose d'une Association Foncière Pastorale (AFP) active et structurante, qui joue un rôle essentiel dans la gestion des espaces, le maintien de l'activité pastorale et l'installation de nouveaux exploitants. L'extension récente de son périmètre a permis d'accueillir de nouvelles activités agricoles. Bien que certains exploitants ne résident pas directement sur la commune, ils participent à l'entretien du territoire et à son dynamisme économique.

Le PLU accompagne la consolidation de cette économie rurale par la délimitation de vastes zones agricoles, établies à partir des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), des données issues de la cartographie SODETEG et des déclarations de surfaces agricoles.

À la suite des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, la délimitation de ces espaces a été profondément réexaminée. L'ensemble des zones de jardins agricoles, initialement identifiées en Aj, a été intégré aux ESA et classé en zone Ajs. Les anciens jardins situés autour du village ainsi que les clairières agricoles du secteur de Prunu ont également été davantage pris en compte. Ces évolutions portent la superficie totale des ESA retranscrits dans le PLU à 55,44 hectares.

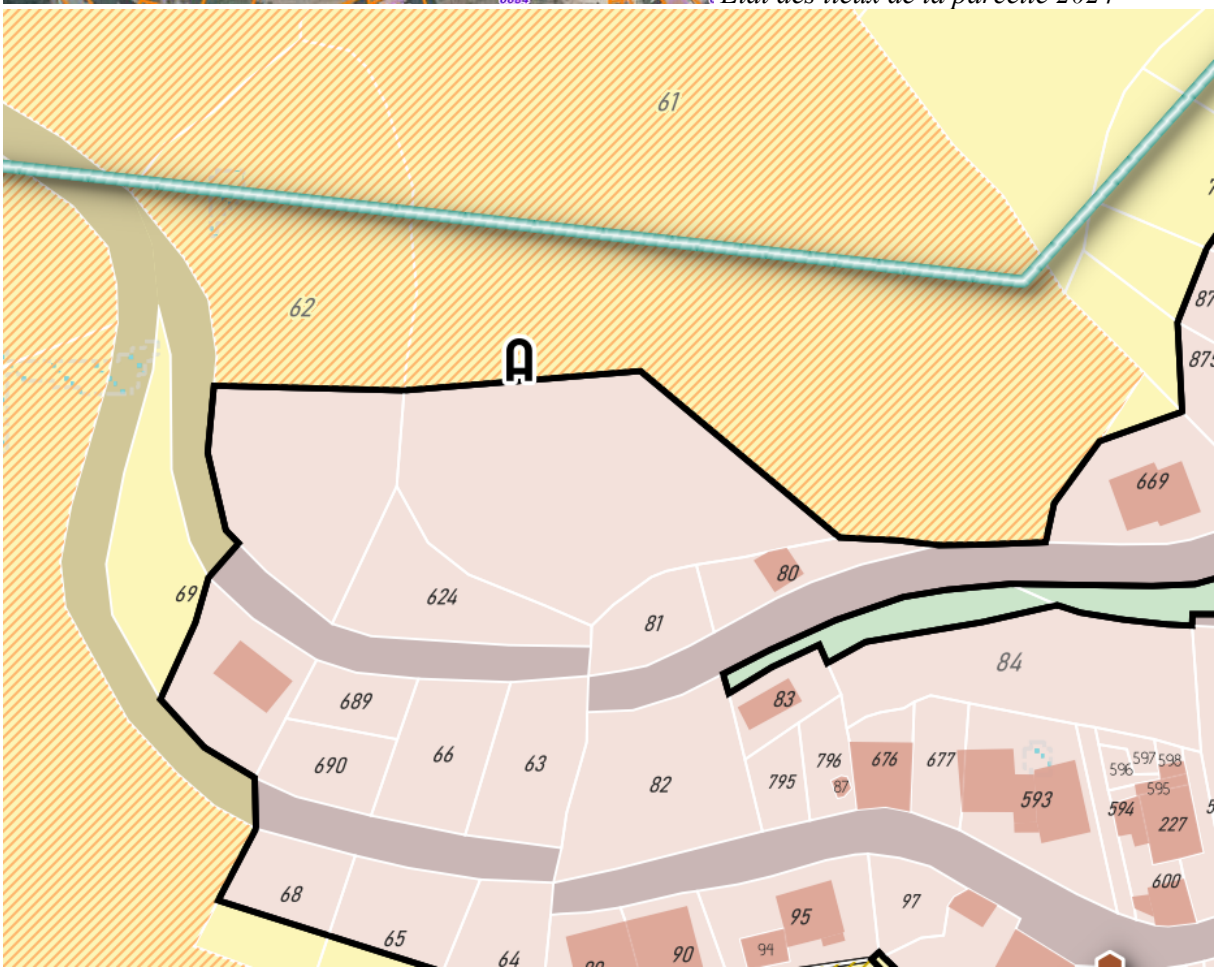
La cartographie des ERPAT a parallèlement été retravaillée afin de mieux correspondre aux usages et aux potentialités réelles du territoire. Les secteurs présentant des potentialités agricoles avérées, accessibles et susceptibles d'être effectivement exploités ont été classés en zone agricole. Les châtaigneraies ont été maintenues en ERPAT en raison de leur valeur productive, patrimoniale et paysagère. À l'inverse, les espaces pastoraux isolés, difficilement accessibles ou ne s'inscrivant pas dans une dynamique d'exploitation structurée ont été retirés de cette identification.

Afin de ne pas entraver les activités agricoles et les projets de l'AFP, l'ensemble des espaces boisés classés situés en zone agricole a été supprimé. Au total, environ 684 hectares d'EBC ont été déclassés, tandis que 493 hectares ont été maintenus dans les secteurs où les enjeux environnementaux et paysagers sont les plus importants. Cette évolution améliore la cohérence entre la protection environnementale, les capacités d'exploitation et les objectifs de développement agricole portés par la commune et l'AFP.

Durant l'élaboration du PLU, un exploitant a fait connaître son projet de création d'un atelier agricole accompagné d'un logement. La parcelle concernée se situe en continuité de la forme urbaine du village. Son classement partiel en zone urbaine a été maintenu à l'issue de l'enquête publique afin de permettre la réalisation du projet, tout en évitant une extension excessive de l'urbanisation et en préservant le potentiel agricole de la partie restante de l'unité foncière.



Etat des lieux de la parcelle 2024



Zonage post enquête

Le lac de Tolla constitue le principal support du développement touristique communal. La qualité de son paysage, les animations estivales, la base nautique et les établissements de restauration attirent de nombreux visiteurs et génèrent une activité économique importante durant la période estivale. Le PLU identifie toutefois ce secteur comme particulièrement sensible en raison de ses caractéristiques paysagères, écologiques et des risques naturels auxquels il est exposé.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation consacrée aux abords du lac a donc été reprise à la suite de l'enquête publique afin de mieux articuler les usages touristiques existants, la préservation du site, la gestion des déplacements et les risques de submersion. La zone tT1 initialement prévue a été supprimée et réintégrée à la zone agricole. Le secteur Nt3 a été maintenu pour organiser les accès, les flux, les mobilités douces et le stationnement, sous réserve que les aménagements demeurent légers, réversibles, perméables et correctement intégrés au paysage.

Les parcelles B 524, la partie sud des parcelles B 580 et B 582 ainsi que la parcelle B 519 ont été intégrées aux secteurs NP1 et NP2 afin que leur classement corresponde davantage aux usages existants des abords du lac. Les ERPAT initialement identifiés sur ces emprises ont été supprimés. L'OAP prévoit également que les cheminements, les accès aux équipements et les éventuelles interventions nécessaires à la sécurité soient réalisés en tenant compte de la topographie et de la qualité paysagère du site.

Le projet de déplacement de la paillote située aux abords du lac a également été pris en compte après l'enquête publique. Le périmètre correspondant au nouvel emplacement, sur la partie haute de la parcelle B 743 et en dehors de l'aléa d'inondation ainsi que le cabanon existant seront intégrés à la zone NP2, afin de permettre sa réhabilitation et son intégration à un aménagement comprenant notamment les mobilités douces, le stationnement et une signalétique adaptée.

Le PLU soutient également les projets d'hébergement touristique situés dans le village. Le « chalet » implanté sur la parcelle B 155 est une construction à l'architecture singulière, récemment acquise afin d'être restaurée et transformée en hébergement touristique professionnel. Ce projet contribue à diversifier une offre d'hébergement encore limitée, à restaurer un bâtiment vacant et dégradé très visible dans le paysage villageois et à favoriser l'installation d'actifs sur la commune.

À la suite de l'enquête publique, la commune a accepté d'ajuster le zonage autour de ce projet pour permettre le développement de l'activité économique. La parcelle B 756, considérée comme une dent creuse au sein du tissu bâti, sera intégrée au périmètre constructible. En revanche, la parcelle B 757 ne sera pas entièrement ouverte à l'urbanisation : seule sa partie située en continuité du bâti, représentant environ 300 m², sera intégrée à la zone constructible. Cette solution permet d'accompagner le projet économique sans prolonger excessivement le front urbain.



Le « chalet » de la parcelle B155

Au cœur du village, les possibilités d'installation de nouvelles activités économiques restent limitées, la majorité des rez-de-chaussée étant déjà occupée par des logements. Les quelques commerces existants, notamment l'épicerie, le bar et le restaurant, bénéficient néanmoins d'une implantation favorable le long de la route départementale traversant le village.

Le règlement du PLU permet la mixité fonctionnelle et le changement de destination des locaux lorsque les caractéristiques du site, les conditions d'accès et les capacités de stationnement le permettent. Il peut ainsi favoriser l'installation de petits commerces, d'artisans, de professions indépendantes, de microentreprises ou de très petites entreprises compatibles avec le caractère résidentiel et patrimonial du village. La topographie, l'accessibilité et l'éloignement des principaux bassins économiques rendent en revanche difficile l'installation d'entreprises de taille importante, à l'exception notable des équipements liés à l'activité hydroélectrique d'EDF.



A Buttega et restaurant dans le village

L'action communale en faveur de l'économie locale repose sur la valorisation du cadre de vie, le soutien apporté à l'AFP, le maintien des commerces de proximité et la mise en valeur du lac. Le PLU apporte un cadre réglementaire permettant aux activités compatibles avec le contexte villageois de s'installer ou de se développer, en tenant compte de la vocation résidentielle du village, des capacités de stationnement, des conditions de circulation, de la topographie et de la qualité des paysages.

La commune poursuit notamment ses démarches pour maintenir l'épicerie locale, rechercher une nouvelle utilisation du bâtiment intercommunal situé au bord du lac et améliorer les aménagements liés à la base nautique et aux cheminements autour du plan d'eau. Ces interventions renforcent l'attractivité du site et bénéficient directement aux professionnels de la restauration, des loisirs nautiques et de l'hébergement touristique.

Les territoires ruraux disposent ainsi d'atouts agricoles, paysagers et touristiques importants. Leur développement économique dépend toutefois de l'émergence d'initiatives privées et de l'existence d'un marché suffisamment solide pour assurer leur pérennité. Les ambitions du PLU demeurent donc mesurées et réalistes : il ne crée pas artificiellement une dynamique économique, mais préserve les ressources agricoles, sécurise les activités existantes et ouvre des possibilités de développement proportionnées aux caractéristiques de Tolla.

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 MOBILITE ET LE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT

Le projet de PLU repose sur une progression démographique mesurée, avec l'accueil envisagé d'environ 30 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035. En 2021, la commune comptait en moyenne 1,53 habitant par ménage. Le projet communal cherche à favoriser l'installation de ménages permanents, notamment de familles, et retient pour ses projections une hypothèse intermédiaire de 1,75 habitant par résidence principale.

Sur cette base, l'accueil de 30 habitants supplémentaires suppose la création d'environ 17 à 18 résidences principales. Le gisement foncier identifié après l'enquête publique offre une capacité théorique maximale de 50 logements, répartis selon l'hypothèse suivante :

- 20 résidences principales ;
- 30 résidences secondaires.

La capacité de 20 résidences principales permet donc de répondre au besoin démographique retenu, avec une marge limitée destinée à tenir compte des incertitudes inhérentes à la mise en œuvre du PLU (cf point précédent).

Les 50 logements constituent ainsi une capacité maximale offerte par le zonage et non une prévision certaine de réalisation. Les incidences sur les déplacements et le stationnement doivent néanmoins être évaluées à partir de cette hypothèse haute afin de vérifier que le projet reste compatible avec les caractéristiques du village.

- **Une dépendance durable à la voiture individuelle**

La localisation de Tolla, éloignée des principaux pôles d'emplois, de services et de commerces, maintiendra une dépendance importante à la voiture individuelle. À court terme, la faible densité de population ne permet pas d'envisager une desserte régulière en transports collectifs susceptible de modifier sensiblement les habitudes de déplacement.

La motorisation actuelle des ménages est élevée : 56,7 % disposent de deux véhicules et 39,1 % d'un seul véhicule. Si cette structure se maintient, les 20 résidences principales théoriquement réalisables pourraient représenter environ 31 véhicules supplémentaires.

Les 30 résidences secondaires auront une incidence différente. Leur occupation sera plus ponctuelle et principalement concentrée pendant les vacances, les fins de semaine et la saison estivale. En retenant une hypothèse minimale d'un véhicule par résidence secondaire, environ 30 véhicules pourraient s'ajouter temporairement à la fréquentation du village lors des périodes de pleine occupation.

Dans l'hypothèse maximale où l'ensemble des logements serait construit et simultanément occupé, le projet pourrait donc entraîner la présence d'environ 60 véhicules supplémentaires. Cette estimation correspond toutefois à un scénario de pointe. Elle ne tient pas compte de la rétention foncière, du rythme progressif des constructions ni du caractère intermittent de l'occupation des résidences secondaires.

- **Une fréquentation également liée aux activités économiques et touristiques**

Les besoins de déplacement et de stationnement ne résultent pas uniquement du développement résidentiel. Ils sont également liés aux projets économiques accompagnés par le PLU et à l'attractivité touristique du lac.

À ces activités s'ajoute la fréquentation des visiteurs à la journée, attirés par les activités nautiques, les promenades, les espaces de pique-nique et le cadre paysager. Cette fréquentation est fortement saisonnière. Les périodes de chaleur peuvent également renforcer l'attractivité du lac et concentrer les arrivées sur quelques journées estivales.

L'enjeu principal n'est donc pas seulement d'anticiper l'augmentation moyenne du nombre de véhicules, mais la gestion de pics de fréquentation associant :

- les résidents permanents ;
- les occupants des résidences secondaires ;
- les clients des hébergements et restaurants ;
- les usagers de la base nautique ;
- les visiteurs à la journée.

- **Une prise en charge prioritaire du stationnement par chaque projet**

Le règlement pose comme principe général que le stationnement doit être réalisé à l'intérieur de l'unité foncière, sur une parcelle attenante ou, dans tous les cas, en dehors des voies de circulation.

Cette règle vise à éviter que les nouvelles constructions ne reportent leurs besoins sur les rues du village, dont l'étroitesse et la configuration ne permettent pas d'absorber durablement une augmentation du stationnement résidentiel ou économique.

Pour les logements, le règlement impose :

- au moins un emplacement pour les logements de type T1 et T2 ;
- au moins deux emplacements pour les logements de type T3 et plus.

Ces emplacements peuvent notamment être aménagés dans des garages intégrés au rez-de-chaussée, solution déjà utilisée dans le village et adaptée à certains terrains en pente.

Pour les activités économiques, les besoins sont également pris en charge par le projet :

- les commerces et services de proximité de moins de 150 m² ne sont pas soumis à une obligation chiffrée particulière, mais restent concernés par le principe général de stationnement en dehors des voies de circulation ;
- au-delà de 150 m², au moins trois emplacements sont exigés par tranche de 100 m² de surface de vente ;
- les hébergements spécialisés doivent prévoir au moins un emplacement pour trois chambres ou logements ;
- les hébergements touristiques doivent prévoir au moins un emplacement par chambre ;
- les restaurants doivent prévoir un emplacement pour 10 m² de salle de restauration ;
- les autres établissements recevant du public doivent prévoir un emplacement pour 20 m² de local.

Ces prescriptions sont particulièrement importantes pour le projet d'hébergement touristique, les activités de restauration et les équipements accueillant une clientèle. La rareté du foncier public ne permet pas à la commune de compenser systématiquement les insuffisances des projets privés.

- **Une action communale complémentaire sur le stationnement public**

L'obligation imposée aux projets privés ne règle pas les difficultés existantes, notamment pour les logements anciens dépourvus de stationnement et pour la fréquentation saisonnière du lac. La commune prévoit donc une intervention complémentaire sur deux secteurs.

Le premier espace, situé en amont du village, doit permettre de capter une partie des véhicules des résidents qui ne disposent d'aucune solution sur leur propriété et de limiter la recherche de stationnement dans les rues centrales. Cette emprise est située dans un délaissé déjà dégradé en bordure de la RD3.

L'aménagement directement utilisable représente environ 500 m², soit une capacité estimée à une quinzaine de places, à condition de ne pas avancer davantage dans le relief. L'emplacement réservé couvre une surface plus importante afin d'intégrer et de sécuriser le talus existant, sans que la totalité de cette emprise soit destinée au stationnement.

La distance entre ce parking amont et le village demeure comprise entre environ 250 et 280 mètres. Cette distance horizontale est limitée, mais elle doit être appréciée au regard de la topographie. La future liaison vers le lac représente environ 200 mètres à vol d'oiseau et près de 80 mètres de dénivelé. Ce dénivelé constitue une contrainte réelle : le cheminement pourra constituer une solution pour les personnes valides, mais ne peut pas être présenté comme une réponse universellement accessible sans étude technique complémentaire.

Le second espace concerne les abords du lac. Il doit renforcer et réorganiser la capacité d'accueil liée aux activités nautiques, aux loisirs et à la restauration. L'objectif est d'éviter la circulation répétée de véhicules dans le village à la recherche d'une place et de réduire les stationnements désordonnés sur les berges ou le long des voies.

Les nuisances sont principalement concentrées sur une courte période de l'année, mais elles sont alors importantes : saturation des accès, conflits entre véhicules et piétons, dégradation des berges et difficultés d'accès aux équipements.

L'OAP consacrée au lac constate que les voies d'accès sont étroites et très fréquentées pendant la période estivale. Elle ne prévoit pas leur transformation en voies routières classiques de grande largeur. Elle cherche au contraire à maintenir leur caractère rural tout en améliorant leur fonctionnement.

Les orientations retenues portent notamment sur :

- une signalisation plus lisible ;
- une matérialisation du partage de la voie ;
- la création ponctuelle d'une bande ou d'un traitement différencié pour les piétons ;
- l'emploi de revêtements adaptés ;
- le maintien d'une place pour la végétation ;
- des aménagements favorisant le ralentissement des véhicules.

L'élargissement ponctuel des voies reste possible lorsqu'il est nécessaire à la sécurité ou à leur fonctionnement. Le règlement impose cependant qu'il soit réalisé dans le respect du paysage, sans recours aux enrochements, et avec des parapets en pierre locale.

Le projet communal vise à positionner les aires de stationnement en périphérie des espaces les plus fréquentés, puis à organiser les liaisons piétonnes vers le village, la base nautique et les berges.

L'OAP prévoit notamment :

- l'intégration de cheminements piétons le long des aires de stationnement ;
- la sécurisation des déplacements sur les portions de voies carrossables ;
- la limitation de la circulation motorisée au-delà de la base de loisirs ;
- la valorisation du lien entre le village et le lac ;
- la conservation d'un sentier bas et d'un sentier haut.

Le sentier bas permet un accès direct aux berges pendant les périodes de basses eaux, mais il peut être submergé. Le sentier haut doit assurer une continuité lorsque le niveau du lac augmente. Ces deux itinéraires doivent être renforcés par des aménagements légers, des matériaux naturels et une signalétique cohérente.

Lors de l'enquête publique, les difficultés d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants en période de montée des eaux ont été signalées. Le règlement permet l'amélioration et la sécurisation de l'escalier situé près du cimetière. La création d'un nouvel accès dans le secteur NP1 reste interdite, sauf impératif de sécurité, et devra faire l'objet d'études techniques spécifiques avant toute programmation opérationnelle.

- **Une évolution du projet après l'enquête publique**

À la suite des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, la zone NT1 initialement prévue a été supprimée et réintégrée à la zone agricole.

Le secteur NT3 a été maintenu pour répondre aux besoins de gestion des flux, de stationnement et d'accès au lac. Il doit permettre :

- l'organisation d'aires de stationnement ;
- l'accueil des mobilités douces ;
- la réhabilitation du cabanon existant ;
- la mise en place d'une signalétique adaptée ;
- l'accompagnement du déplacement de la paillote.

Les aménagements devront demeurer légers, réversibles, perméables et intégrés au paysage. Le secteur ne doit donc pas être traité comme une plateforme routière ou un parking urbain classique.

Le règlement impose que les aires de stationnement soient plantées et perméables, quelle que soit leur dimension.

Les espaces publics pourront recourir à des sols drainants stabilisés, éventuellement renforcés en fonction de leur fréquentation. Les espaces privés pourront utiliser des sols stabilisés mécaniquement. Ces dispositions limitent le ruissellement et évitent la création de grandes surfaces bitumées sans rapport avec le caractère du site.

Les plantations devront être adaptées au climat et au paysage local. Elles auront pour fonction :

- d'apporter de l'ombre ;
- de réduire la visibilité des véhicules ;
- d'insérer les aires dans la végétation existante ;
- d'accompagner les cheminements piétons ;
- de maintenir une ambiance rurale.

La matérialisation des emplacements devra rester discrète. Les équipements, clôtures et éléments de signalétique devront également employer des matériaux et des teintes compatibles avec le site.

La stratégie communale ne consiste pas à créer immédiatement un nombre de places correspondant à l'hypothèse maximale de 60 véhicules supplémentaires. Une telle approche conduirait à surdimensionner les aménagements pour répondre à une occupation simultanée qui restera exceptionnelle et qui suppose, en outre, la mobilisation complète du gisement foncier.

Le projet combine plutôt plusieurs réponses complémentaires :

- l'obligation pour les nouvelles opérations de satisfaire leurs besoins sur leur terrain ;
- la création d'un espace de stationnement en amont du village ;
- la réorganisation du stationnement aux abords du lac ;
- l'accompagnement des projets économiques par des solutions propres ;
- la limitation de la circulation motorisée sur les berges ;
- le renforcement des cheminements piétons ;
- le maintien de sols perméables et d'un traitement paysager ;
- un suivi de la fréquentation permettant d'adapter progressivement les équipements.

Cette démarche correspond à la réalité de Tolla : une fréquentation permanente limitée, mais des pics importants pendant la saison estivale. Elle cherche à améliorer le fonctionnement quotidien du village sans altérer les paysages ni créer des infrastructures disproportionnées.



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



Parking des paillotes à organiser

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 SECURITE

Les conditions de circulation dans le village demeurent contraintes par la topographie, l'étroitesse de la voie principale et la forte pente de plusieurs rues secondaires. Le contournement par la partie haute limite une partie du trafic dans le centre ancien, où la circulation des autocars est interdite. Le PLU ne prévoit pas la création d'un nouveau réseau viaire, difficilement envisageable au regard du relief et de la densité du bâti. Dans le cœur du village, les possibilités d'élargissement restent également très limitées. Cette configuration impose une circulation prudente et contribue naturellement à réduire la vitesse des véhicules.

Le projet privilégie donc des interventions ponctuelles destinées à améliorer la sécurité et le fonctionnement des voies existantes. L'emplacement réservé n° 2 permettra notamment d'améliorer la

voie d'accès au lac et de sécuriser les croisements. Le règlement précise que les élargissements doivent respecter le paysage, sans recours aux enrochements et avec des ouvrages intégrés utilisant notamment la pierre locale.

À la suite de l'enquête publique, le dossier sera également complété par un emplacement réservé correspondant au projet d'aménagement routier entre le pont de Capravena et Tolla, sur l'ancienne RD3. Cette évolution répond à la demande formulée par la Collectivité de Corse et complète les interventions déjà prévues sur le réseau existant.

La marche occupe déjà une place importante dans le fonctionnement du village grâce au réseau dense de ruelles, d'escaliers et de venelles, dont certaines desservent des secteurs inaccessibles aux véhicules. Le projet vise moins à créer de nouveaux itinéraires dans le centre qu'à préserver et sécuriser ce maillage existant.

Autour du lac, les emplacements réservés n° 3 et 4 permettront de réaliser les jonctions manquantes afin de conforter la boucle piétonne. Cette démarche est prolongée par l'OAP, qui prévoit de renforcer le lien entre le village et le lac, de maintenir les sentiers haut et bas et de limiter l'accès des véhicules au-delà de la base de loisirs. Sur les portions partagées avec la circulation automobile, la priorité donnée aux piétons pourra être matérialisée par une signalétique, un traitement différencié du sol ou des aménagements favorisant le ralentissement.

Le PLU organise ainsi une amélioration progressive des déplacements sans bouleverser la structure du village : interventions ciblées sur les voies existantes, sécurisation des accès et renforcement des continuités piétonnes entre le village, le lac et les équipements de loisirs.

Route d'accès au lac à améliorer dans le cadre de l'emplacement réservé n° 2.



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 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 implantée sur les versants de la vallée encaissée du Prunelli, est exposée à des risques naturels directement liés à sa géographie. Le relief montagnard, les fortes pentes, les affleurements rocheux, la présence de ravins à régime torrentiel et le climat méditerranéen créent une combinaison d'aléas qui concerne une part importante du territoire communal.

Les principaux risques identifiés sont :

- le risque d'incendie de forêt ;
- les mouvements de terrain, les chutes de blocs et le ravinement ;
- les inondations torrentielles ;
- l'onde de submersion liée au barrage de Tolla.

Les cartes d'aléas ont été croisées avec le zonage du PLU afin d'identifier les secteurs concernés. Le règlement distingue notamment les secteurs exposés au risque d'inondation du ruisseau d'Agnone, aux chutes de blocs et mouvements de terrain ainsi qu'à l'onde de submersion du barrage. Les cartes d'aléas et les prescriptions correspondantes sont annexées au dossier et doivent être consultées lors de l'instruction des autorisations.

À la suite de l'avis de l'État, le dossier a également été complété par les données relatives au PPRI du Prunelli transmises en 2025 et par la doctrine applicable aux secteurs inondables. Le PLU ne se substitue pas aux documents établis par les services compétents : il les reporte et encadre les occupations du sol en fonction du niveau de connaissance disponible.

- **Le risque d'incendie**

Le risque d'incendie concerne l'ensemble du territoire communal, avec des niveaux d'aléa très variables selon les secteurs.

Les zones agricoles et naturelles sont exposées à l'ensemble de la gamme des aléas, de très faible à très fort. Les secteurs les plus élevés et les grands massifs boisés comportent notamment des zones d'aléa fort ou très fort. Les zones Aj présentent des aléas allant de très faible à moyen. Les secteurs naturels liés au lac et aux équipements sont également concernés : NP1 est principalement exposé à des aléas très faible ou faible, NP2 à des aléas très faible, faible ou moyen, Nt3 à des aléas allant de très faible à fort, Nt4 à des niveaux pouvant atteindre très fort, et Nt5 à des aléas très faible, faible ou moyen.

Le village est lui aussi concerné, mais les zones constructibles retenues restent à l'écart des secteurs d'aléa très fort. Les zones UV présentent principalement des aléas très faible, faible ou moyen ; les zones UD des aléas très faible ou faible ; et le secteur UVp un aléa faible. Cette répartition justifie le choix de concentrer les nouvelles possibilités de construction dans ou au contact immédiat du village existant plutôt que dans les espaces forestiers isolés.



Les masses combustibles aux abords du village

La principale difficulté tient à l'importance des masses combustibles situées à proximité du bâti. L'abandon progressif de certains jardins, la fermeture des anciennes terres agricoles et la progression du maquis augmentent localement la continuité végétale autour des habitations. La présence de l'AFP et la remise en valeur de certains espaces agricoles, pastoraux ou castanéicoles peuvent contribuer à rouvrir le milieu et à réduire cette continuité, sans toutefois remplacer les dispositifs réglementaires de prévention.

Dans les zones agricoles et naturelles, le projet limite fortement les possibilités de constructions nouvelles. La commune est peu concernée par un habitat agricole diffus, en raison de la topographie, de l'accessibilité limitée de nombreux secteurs et de la nature des exploitations présentes. Les activités susceptibles de s'y installer ne devraient pas entraîner une ouverture massive des milieux. Elles peuvent en revanche conduire à des éclaircies, à l'entretien des sous-bois ou à la reconquête de châtaigneraies.
Quelques pistes permettent l'accès aux massifs par les services de secours. Leur efficacité demeure toutefois limitée en l'absence d'un réseau complet d'aménagements de lutte et de zones d'appui suffisamment structurées. Le lac constitue une ressource potentiellement favorable pour les interventions, mais sa présence ne suffit pas à elle seule à garantir la défense de l'ensemble du territoire.

Le règlement impose que les bâtiments agricoles et forestiers soient implantés à moins de **200 mètres d'une borne incendie**. En l'absence de défense existante, l'équipement nécessaire est à la charge de l'exploitant.

Dans les zones urbaines, les constructions doivent se situer à moins de **100 mètres d'une borne incendie**. Cette disposition est plus stricte que celle indiquée dans la rédaction initiale et doit être retenue dans le rapport.

La proximité du réseau de défense incendie et du plan d'eau constitue un atout pour la mise en sécurité du village. Elle ne supprime cependant pas la nécessité de vérifier, pour chaque projet, la capacité réelle des équipements, leur accessibilité et leur fonctionnement.
Les obligations légales de débroussaillement complètent le dispositif :

- dans les zones urbaines, la totalité des parcelles bâties ou non bâties doit être débroussaillée et maintenue dans cet état ;
- dans les zones agricoles et naturelles, le débroussaillement s'applique sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions et installations ;
- lorsque ce périmètre déborde sur une propriété voisine non bâtie, les travaux restent liés à la protection de la construction concernée.

Le périmètre des OLD devra être actualisé en fonction du nouveau zonage urbain. L'entretien demeure néanmoins difficile pour certains propriétaires, notamment lorsque les parcelles sont en pente, difficiles d'accès, détenues en indivision ou appartiennent à des personnes âgées disposant de moyens limités. Le règlement rappelle par ailleurs que la nouvelle cartographie du risque incendie est en cours d'élaboration par les services de l'État et qu'une vérification auprès des services compétents pourra être nécessaire lors de l'instruction des projets.

L'enjeu incendie ne peut donc pas être qualifié de faible à l'échelle communale. Il demeure important dans les grands ensembles boisés. Le PLU apporte toutefois une réponse proportionnée en évitant d'étendre l'urbanisation vers les secteurs les plus exposés, en encadrant les constructions agricoles et forestières et en renforçant les conditions de défense des zones habitées.

• Les mouvements de terrain et les chutes de blocs

Les phénomènes les plus importants sont situés dans les zones agricoles et naturelles, sur les secteurs de forte pente, les affleurements rocheux et les versants du moyen et du haut piémont. Les zones A et N sont concernées par des éboulements, du ravinement et, ponctuellement, par des éboulements avec enjeux. Les secteurs Nl et Nt4 sont concernés par les éboulements et le ravinement, tandis que Nt5 est exposé à un risque d'éboulement.

La cartographie montre que les principales zones urbaines UV, UD et UVp restent à l'écart des secteurs identifiés par l'atlas. Le village n'est donc pas directement inclus dans les principales emprises de mouvements de terrain, même si certains phénomènes se rapprochent du moyen piémont et doivent rester pris en compte dans les projets situés en périphérie.

Le rôle de la couverture végétale est important dans ce contexte. La forêt limite l'érosion superficielle, ralentit les ruissellements et contribue à la stabilité des sols. Cette fonction est particulièrement sensible sur les fortes pentes et dans les secteurs où les couches superficielles reposent sur des terrains rocheux ou instables.

Le lien avec le risque incendie doit être souligné : un incendie majeur détruisant la végétation et les couches de litière peut accentuer, dans les mois et années suivantes, l'érosion, le ravinement et l'instabilité des versants. La prévention contre l'incendie participe donc indirectement à la réduction du risque de mouvements de terrain.

Dans les secteurs indicés comme exposés aux mouvements de terrain, le règlement limite fortement les possibilités d'intervention. Sont notamment interdits les nouveaux projets qui augmenteraient la

capacité d'accueil, les extensions susceptibles d'accroître l'exposition ainsi que les déblais, remblais ou exhaussements pouvant aggraver l'instabilité du site.

L'objectif du PLU est ainsi d'éviter la création de nouveaux enjeux dans ces secteurs et de maintenir une occupation du sol compatible avec les contraintes physiques du terrain.

- **Le risque d'inondation**

Les risques d'inondation suivent principalement les cours d'eau, les ravins et les axes naturels d'écoulement. Ils concernent des secteurs classés en zones A, Aj, N, Nl, NP2 et Nt3, avec des niveaux d'aléa souvent fort ou très fort.

Au niveau du village, l'enjeu principal se concentre dans le vallon de l'Agnone. Ce ruisseau à régime torrentiel descend vers le lac, longe le lavoir et traverse un secteur accueillant des activités économiques et touristiques.



L'Agnone en amont du lac

Les enjeux se renforcent à l'aval du ravin, à partir du lavoir et jusqu'au lac. Les activités implantées dans ce secteur profitent de la fraîcheur du cours d'eau et de sa végétation pendant la saison estivale, mais elles se trouvent également exposées à des phénomènes de crue rapide.

Si les épisodes pluvio-orageux les plus importants se produisent généralement en automne, un événement intense ne peut être exclu en été, période où la fréquentation touristique est la plus forte. La prise en compte du risque doit donc concerner non seulement les constructions, mais également les cheminements, les terrasses, le mobilier, les stationnements et les conditions d'évacuation du public.

La version initiale du projet envisageait difficilement le déplacement de l'activité située dans la zone exposée, en raison de la complexité foncière. Cette situation a évolué après l'enquête publique. La commune a accepté le déplacement de la paillote sur la partie haute de la parcelle B 743, en dehors de l'aléa d'inondation. Le périmètre de la nouvelle implantation sera intégré au secteur NP2, tandis que le cabanon existant sera classé en Nt3 pour permettre sa réhabilitation et son articulation avec les aménagements de stationnement, les mobilités douces et la signalétique. Cette évolution améliore directement la sécurité de l'activité économique en éloignant la construction principale du secteur inondable. Elle ne supprime toutefois pas les risques affectant les accès et les espaces publics situés au bord du lac.

Lors de l'enquête publique, le cercle d'aviron a notamment signalé que la route d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants peut être immergée lorsque le niveau du lac augmente. La voie se dégrade sous l'effet de l'eau et peut être encombrée par des troncs ou des matériaux. La commune a reconnu l'enjeu de continuité d'accès et de sécurité. Le règlement permet l'amélioration et la sécurisation de l'escalier situé près du cimetière. Il interdit en principe les nouveaux accès dans le secteur NP1, tout en prévoyant une exception en cas d'impératif de sécurité. La création éventuelle d'un accès non submersible devra donc être précédée d'études techniques précises sur sa faisabilité, ses incidences environnementales et ses conditions de réalisation.

Les parcelles B 508 et B 854, évoquées pendant l'enquête publique, ne sont finalement pas comprises dans l'aléa cartographié. Leur maintien en zone non constructible résulte donc de leur situation en zone NP et de leur discontinuité avec la forme urbaine, et non du risque d'inondation. Cette précision doit être conservée afin de ne pas attribuer au risque un refus fondé sur d'autres motifs.

Le secteur Nt3 est exposé à plusieurs contraintes : il peut être concerné par un aléa incendie allant jusqu'au niveau fort et, dans certaines emprises, par un risque d'inondation très fort.
Les aménagements admis doivent donc rester strictement liés :

- à l'organisation des accès ;
- aux mobilités douces ;
- au stationnement intégré au paysage ;
- à la réhabilitation du cabanon ;
- au fonctionnement et à l'entretien de l'activité existante.

Ils devront être légers, réversibles et perméables. L'objectif est d'éviter toute aggravation du ruissellement ou toute obstruction de l'écoulement naturel des eaux.
Les projets ne devront notamment pas créer :

- de remblais importants ;
- de murs ou clôtures maçonnées perpendiculaires aux écoulements ;
- de plateformes imperméables ;
- d'accumulation de mobilier susceptible d'être emporté ou de créer un obstacle ;
- de nouveaux volumes augmentant fortement la capacité d'accueil dans les secteurs les plus exposés.

La voie publique adjacente doit rester libre d'obstacles afin de permettre l'écoulement des eaux et le passage des usagers ou des secours. Ces principes concernent également les aménagements proches des berges et de la base nautique.

L'OAP du lac prévoit en complément de maintenir des cheminements légers, de conserver les sentiers haut et bas et de limiter l'accès des véhicules au-delà de la base de loisirs. Elle identifie également les phénomènes d'érosion des berges, l'immersion saisonnière de certains cheminements et les conflits entre la circulation des engins, les promeneurs et les usages de loisirs.

- **Le risque de submersion lié au barrage**

L'onde de submersion associée au barrage concerne des secteurs classés en zones A, N et Nt4.
Le secteur Nt4 correspond aux installations et ouvrages liés au barrage. Les occupations autorisées y sont limitées aux travaux, constructions et équipements nécessaires à son fonctionnement. Le PLU n'y crée pas de nouvelle vocation résidentielle ni de capacité d'accueil indépendante.
Les zones concernées conservent donc une vocation agricole, naturelle ou technique. Cette organisation limite l'apparition de nouveaux enjeux humains dans le périmètre exposé.

Risques et zones impactées sur la commune de Tolla

Risque incendie

Zone	Niveau d'aléas
A	Aléas fort, Aléas trés faible, Aléas trés fort, Aléas moyen, Aléas faible
Aj	Aléas trés faible, Aléas faible, Aléas moyen
N	Aléas fort, Aléas trés fort, Aléas trés faible, Aléas moyen, Aléas faible
Nl	Aléas faible, Aléas fort, Aléas trés fort, Aléas moyen, Aléas trés faible
NP1	Aléas faible, Aléas trés faible
NP2	Aléas trés faible, Aléas faible, Aléas moyen
Nt2	Aléas faible, Aléas trés faible
Nt3	Aléas trés faible, Aléas fort, Aléas faible, Aléas moyen
Nt4	Aléas fort, Aléas trés fort, Aléas trés faible, Aléas faible
Nt5	Aléas faible, Aléas moyen, Aléas trés faible
UD	Aléas trés faible, Aléas faible
UV	Aléas faible, Aléas trés faible, Aléas moyen
UVp	Aléas faible

Risque inondation

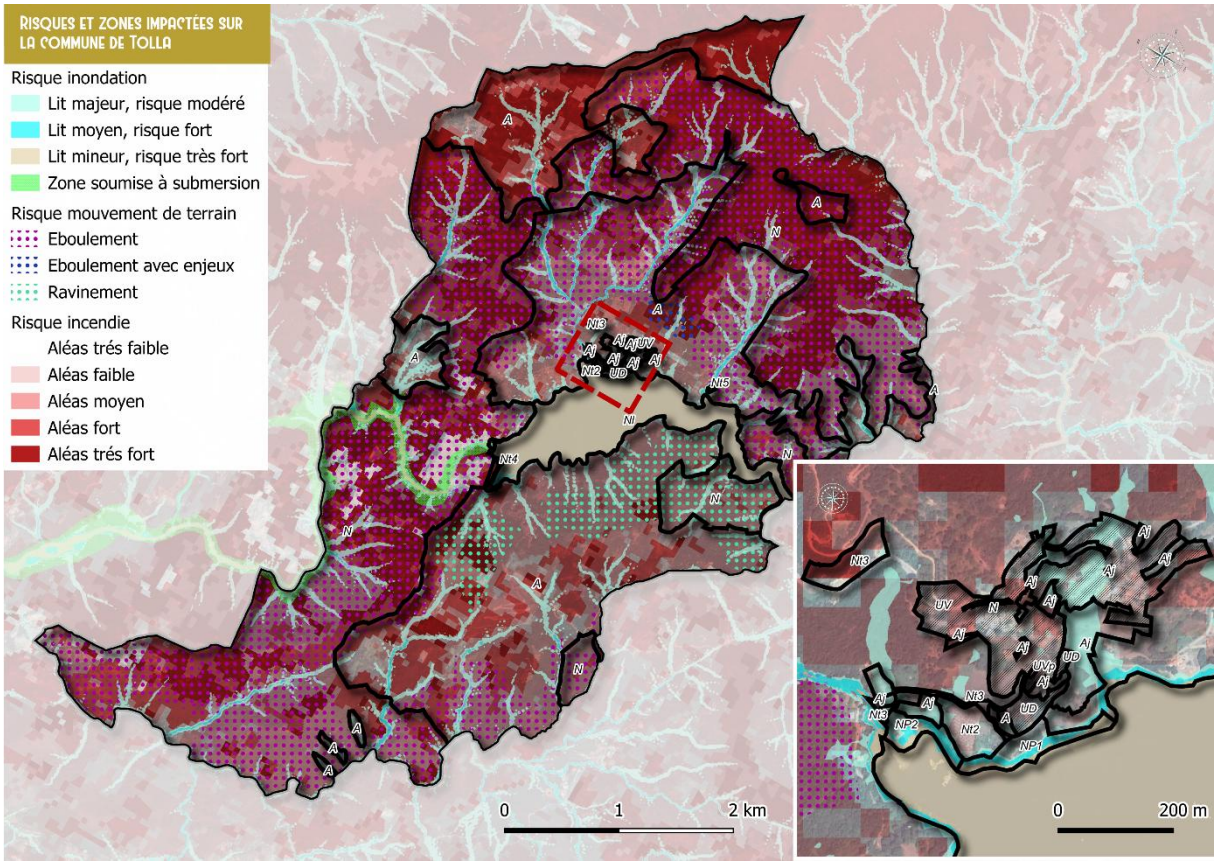
Zone impactée	Impact atlas innondation DDT
A	Très fort, Fort
Aj	Très fort
N	Fort, Très fort
Nl	Fort, Très fort
NP2	Très fort, Fort
Nt3	Très fort

Risque mouvement de terrain

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

Risque de submersion du barrage

Zone impactée
N
Nt4
A



- **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

La pente du village rend indispensable le maintien d'un réseau efficace d'évacuation des eaux pluviales. La commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales et d'un réseau composé d'ouvrages anciens et contemporains : caniveaux, fossés, rus, passages maçonnés et dispositifs de collecte.



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.

Le règlement prévoit la conservation et la réhabilitation des caniveaux aériens en pierre locale. Lors des travaux de réaménagement des rues ou de création de voies, ces ouvrages doivent être intégrés au profil des aménagements. Des bassins de collecte peuvent être admis lorsqu'ils reprennent les caractéristiques sobres des anciens bassins d'irrigation.

Dans les zones urbaines, l'imperméabilisation est limitée aux constructions, aux accès et aux terrasses attenantes. Les aires de stationnement doivent être plantées et perméables. Aux abords du lac, le recours à des sols naturels ou stabilisés et à des aménagements réversibles permet de maintenir la capacité d'infiltration et de limiter l'accélération des ruissellements.

L'entretien des rus et des parcelles situées à leurs abords constitue néanmoins un point de vigilance. Plusieurs terrains proches du village présentent des signes d'abandon et une végétation dense susceptible d'entraver les écoulements ou de retenir des matériaux lors d'épisodes intenses. Cette question relève à la fois de la gestion communale, de l'entretien par les propriétaires et des pouvoirs de police applicables aux cours d'eau et aux dépôts.

- **Une réponse adaptée à la géographie communale**

Le PLU ne peut supprimer les risques inhérents à la vallée du Prunelli. Il cherche en revanche à ne pas les aggraver et à ne pas créer de nouveaux enjeux dans les secteurs les plus exposés.
Cette démarche repose sur plusieurs choix complémentaires :

- maintien des zones urbaines hors des principaux secteurs de mouvements de terrain ;
- absence d'ouverture de secteurs résidentiels dans les zones d'incendie les plus fortes ;
- encadrement strict des constructions agricoles et forestières ;
- application des OLD autour du village et des constructions isolées ;
- déplacement de la paillote vers une emprise non exposée à l'inondation ;
- limitation des usages de Nt3 à des aménagements légers, réversibles et perméables ;

- maintien des zones soumises à l'onde de submersion dans des vocations agricole, naturelle ou technique ;
- conservation des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales ;
- protection des boisements jouant un rôle paysager, écologique et de stabilité des sols ;
- suivi des cartes d'aléas en cours d'actualisation par les services de l'État.

L'ensemble des secteurs exposés a ainsi été pris en compte dans le zonage et dans le règlement. Le projet n'augmente pas de manière significative l'exposition des personnes et des biens. Il améliore même plusieurs situations existantes, notamment par le déplacement de l'activité située près de l'Agnone, l'encadrement des aménagements du bord du lac et le maintien d'une gestion perméable des sols.

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 55,4 ha ESA brut (avant-projet).

Le projet délimite 1127 ha d'espaces en zone agricole et 1402 ha en zone naturelle, dont on connaît la complémentarité en cas d'exploitation d'élevage extensif (caprins, porcins notamment). L'espace agricole représente 48 % 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

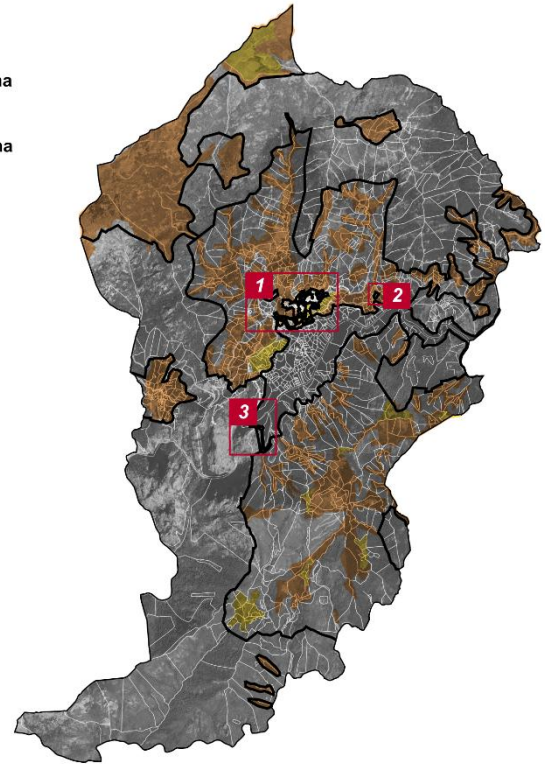
- Poursuivre l'animation foncière.
- Soutenir si besoin la diversification des activités en conciliant des complémentarités avec le tourisme durable, la gestion des paysages, la prévention des risques naturels...
- Soutenir la rénovation/création des vergers traditionnels au cœur et périphérie du village.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

Les objectifs du PADD – extrait

1. LA COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ESA ET ERPAT

Consommation des ESA et ERPAT

ESA réels	**55,44 ha**	
ESA consommés dans le projet de PLU		**0,86 ha**
ERPAT réels	**554,42 ha**	
ERPAT consommés dans le projet de PLU		**3,55 ha**

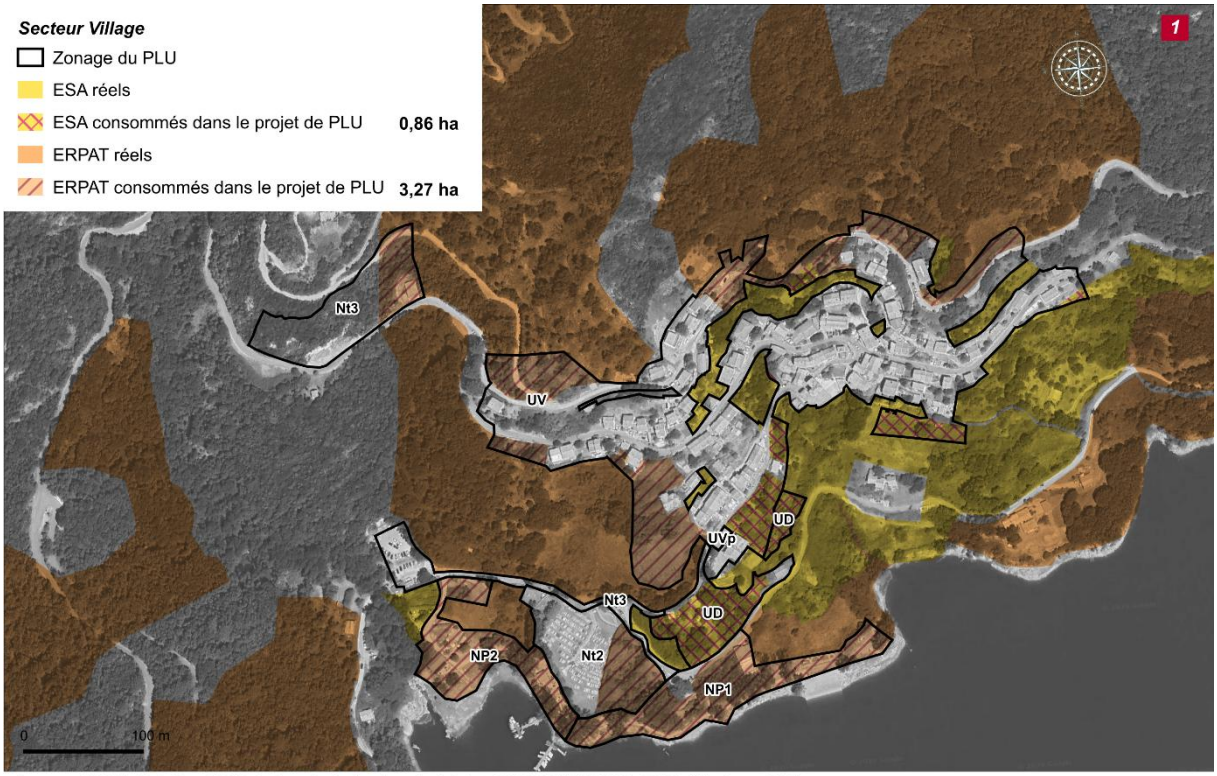


ESA hors zones constructibles (et hors zones dédiées à des équipements) du PLU :
54,58 ha

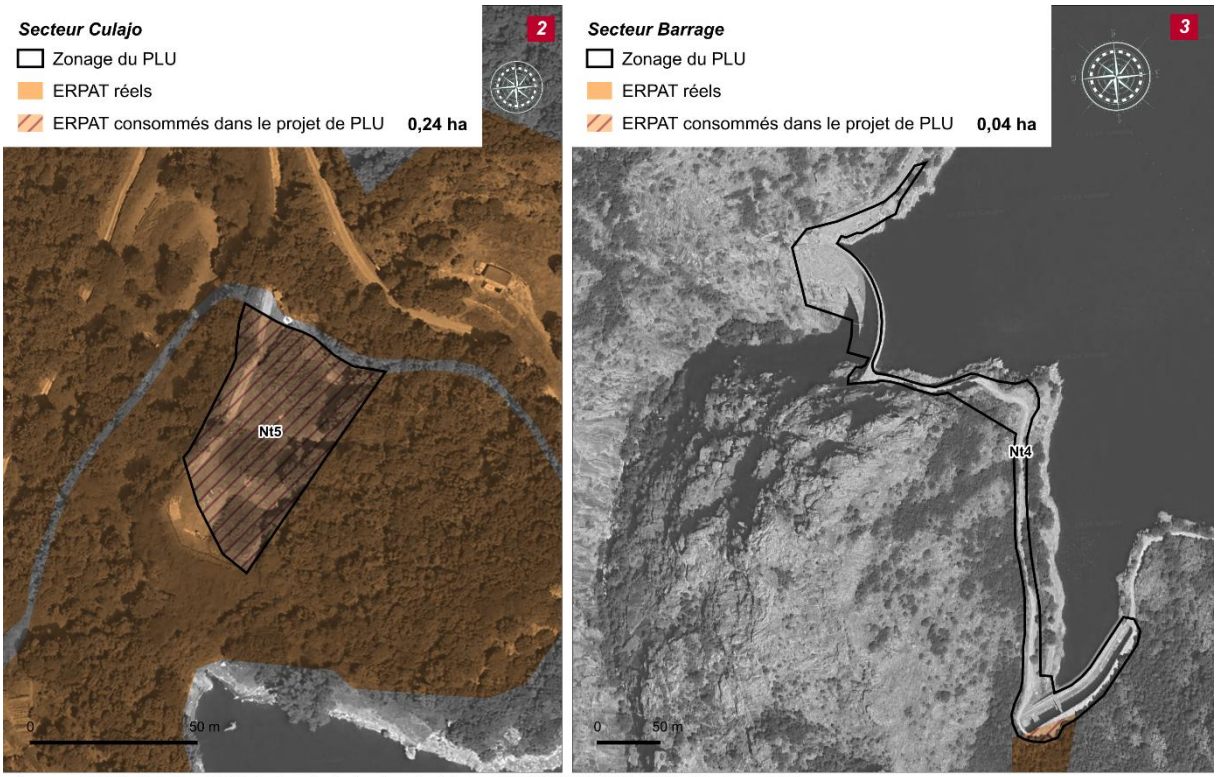
Quota ESA du PADDUC :
35 ha

Secteur Village

Zonage du PLU	
ESA réels	
ESA consommés dans le projet de PLU	**0,86 ha**
ERPAT réels	
ERPAT consommés dans le projet de PLU	**3,27 ha**



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



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

La haute vallée du Prunelli est marquée par une tradition agricole, pastorale et castanéicole encore présente dans les usages et les paysages. À Tolla, l'Association Foncière Pastorale contribue au maintien des exploitations, à l'entretien des espaces ouverts et à la mobilisation de terrains qui seraient autrement exposés à l'enfrichement.
Le PLU traduit cette orientation en identifiant localement les Espaces Stratégiques Agricoles et les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle. En l'absence de SCoT, ce travail a été conduit à partir des orientations du PADDUC, de la base SODETEG et de l'observation du territoire. La méthode croise notamment les potentialités agricoles, les pentes issues du modèle numérique de terrain, l'occupation effective des sols, la photo-interprétation et la présence de constructions récentes.

À la suite des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, cette cartographie a été affinée. Les anciens jardins autour du village ont été davantage intégrés aux ESA, les secteurs Aj ont été reclassés en Ajs et les clairières agricoles de Prunu ont été réexaminées. La cartographie des ERPAT a également été reprise pour privilégier les espaces accessibles, exploitables et cohérents avec les dynamiques agricoles et pastorales réelles. Les châtaigneraies ont été maintenues en ERPAT en raison de leur valeur productive, patrimoniale et paysagère.

La cartographie actualisée identifie **55,44 hectares d'ESA réels** sur le territoire communal. Le projet de PLU entraîne la consommation de **0,86 hectare d'ESA**, exclusivement localisé dans le secteur du village et de ses abords immédiats. Cette consommation correspond aux emprises comprises dans les zones constructibles ou affectées à certains équipements et aménagements.

Après déduction de ces emprises, **54,58 hectares d'ESA demeurent préservés en dehors des zones constructibles et des secteurs dédiés aux équipements**. Ce niveau reste très supérieur au quota de **35 hectares fixé par le PADDUC**.
.
La consommation d'ESA se situe principalement entre le village et le lac, dans un espace anciennement occupé par des jardins vivriers et aujourd'hui partiellement gagné par l'enfrichement, l'urbanisation et

les usages liés aux équipements existants. Le choix retenu ne remet pas en cause les principales continuités agricoles du territoire ni les secteurs présentant les meilleures possibilités de remise en valeur.

La cartographie actualisée identifie **554,42 hectares d'ERPAT réels**. Le projet de PLU en consomme **3,55 hectares**, répartis entre trois secteurs distincts.

Dans le secteur du village et du lac, la consommation représente **3,27 hectares**. Elle correspond aux zones urbaines et aux secteurs qui accompagnent le fonctionnement du village, du cimetière, des accès, du stationnement et des activités déjà présentes autour du lac. Cette consommation ne traduit pas l'ouverture d'un nouveau secteur d'urbanisation isolé. Elle concerne des espaces déjà fragmentés par les constructions, les routes et les équipements, dont le PLU organise les usages et précise les limites. Les parcelles situées autour du lac ont notamment été reclassées dans les secteurs NP1 et NP2 afin de mieux correspondre aux occupations existantes et à l'organisation de la base nautique et des berges.
Dans le secteur de Culajo, **0,24 hectare d'ERPAT** est concerné par le secteur Nt5 destiné à la station d'épuration. Le règlement y limite les possibilités aux aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de cet équipement. Dans le secteur du barrage, la consommation est limitée à **0,04 hectare d'ERPAT**. Elle correspond au secteur Nt4, dans lequel seuls sont admis les travaux, équipements et constructions nécessaires au bon fonctionnement du barrage.

Cette répartition montre que l'incidence sur les ERPAT résulte principalement de besoins précis d'équipement et d'organisation du territoire : assainissement, fonctionnement du barrage, cimetière, stationnement, mobilités douces et gestion des abords du lac.

Les évolutions apportées après l'enquête publique ont permis de mieux maîtriser la consommation des espaces agricoles et pastoraux.

La zone NT1 initialement envisagée a été supprimée et réintégrée à la zone agricole. Les secteurs Nt ont été redessinés pour correspondre aux besoins strictement nécessaires. Le secteur Nt3 est désormais limité aux aménagements de voirie, aux mobilités douces, au stationnement intégré dans le paysage et à la réhabilitation du cabanon existant.

Le périmètre des espaces boisés classés a également été revu afin de ne pas entraver la mise en valeur agricole ou les actions de l'AFP. Les EBC situés en zone agricole ont été retirés, tandis que les protections ont été maintenues dans les secteurs où l'intérêt environnemental et forestier est prédominant. Les châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont été exclues des EBC et maintenues en ERPAT.

Le PLU préserve ainsi l'essentiel des espaces stratégiques agricoles et pastoraux tout en reconnaissant les besoins indispensables au fonctionnement du territoire.
La consommation de **0,86 hectare d'ESA** reste concentrée dans la forme villageoise et ses abords, tandis que **54,58 hectares** demeurent protégés, contre un quota de 35 hectares fixé par le PADDUC.
La consommation de **3,55 hectares d'ERPAT** est principalement liée à des espaces déjà occupés ou à des équipements précisément identifiés. Les secteurs concernés font l'objet de règles limitant les constructions et les aménagements à leur vocation respective.

Le projet recherche donc un équilibre entre la protection durable des ressources agricoles et pastorales, le maintien des exploitations, les besoins d'équipement de la commune et l'organisation des activités autour du lac.

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.

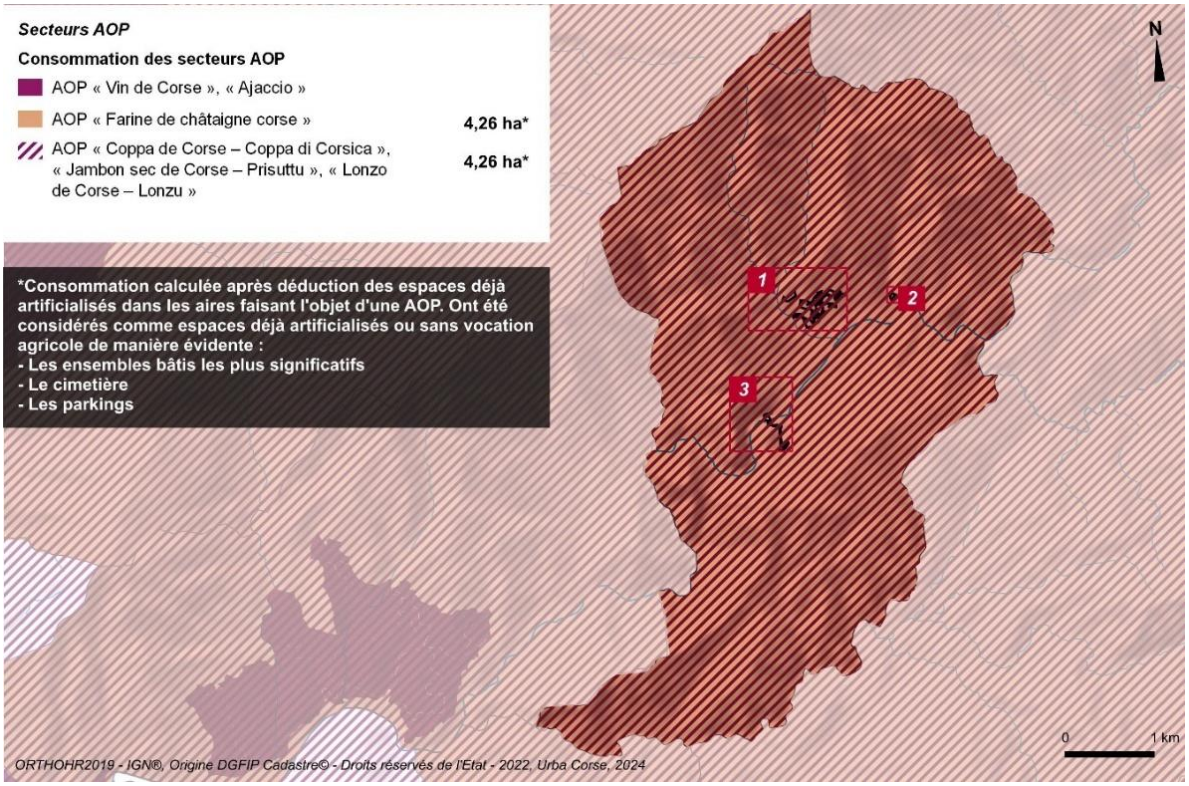
2. LA CONSOMMATION DES AOP, AOC ET IGP

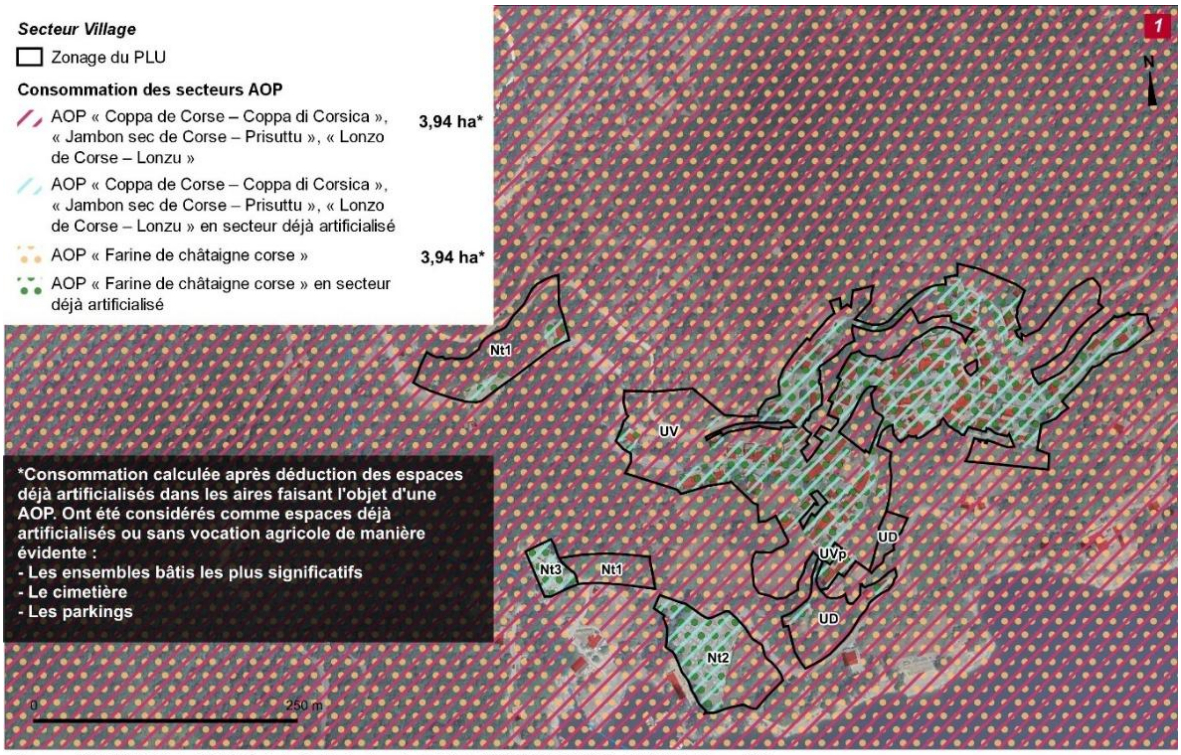
La **consommation de terres agricoles par le zonage du PLU** (incluant les zones constructibles, les zones techniques,) **est de 9,80 ha en prenant en compte le bâti existant et de 4,26 ha** après déduction des secteurs déjà artificialisés Nous noterons qu'une grande partie des périmètres concernés a 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 »

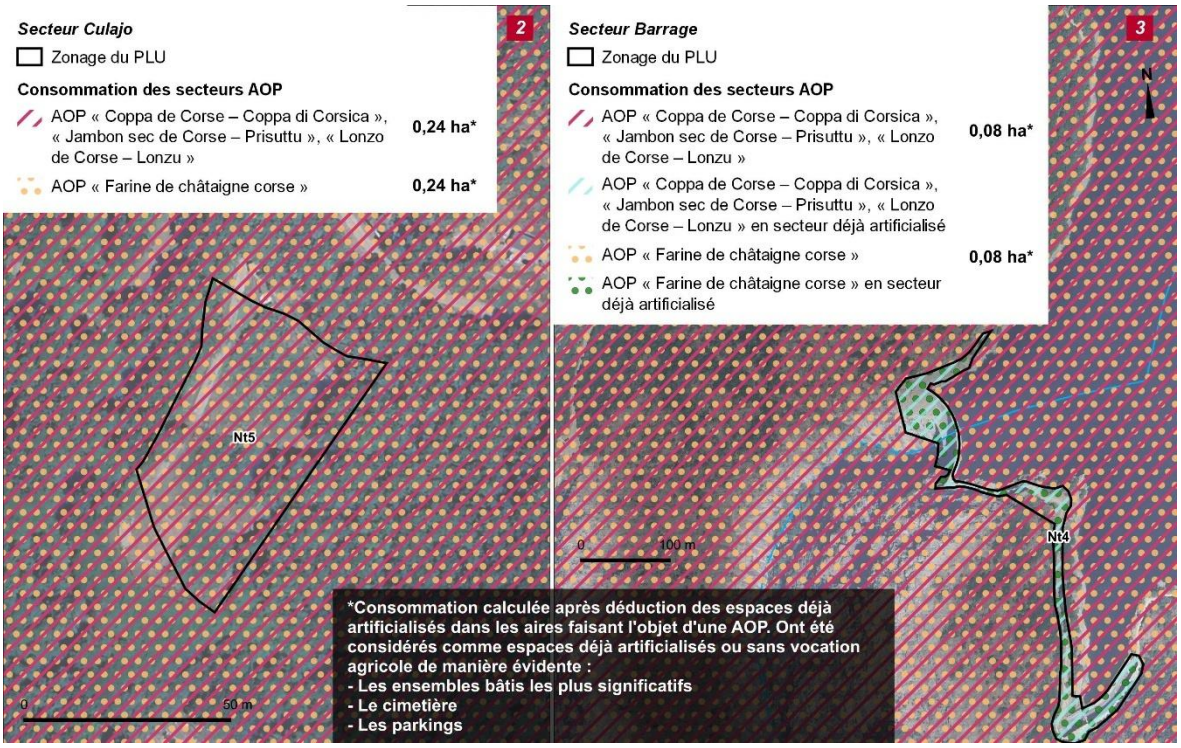
Ainsi toute extension de l'existant consommera inévitablement une AOP. Pour éviter tout impact, il faudrait renoncer à l'évolution du village par extension en continuité mais aussi en discontinuité. L'ampleur de certaines de ces AOC/AOP permet de nuancer l'importance de l'impact notamment en zone rurale. 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

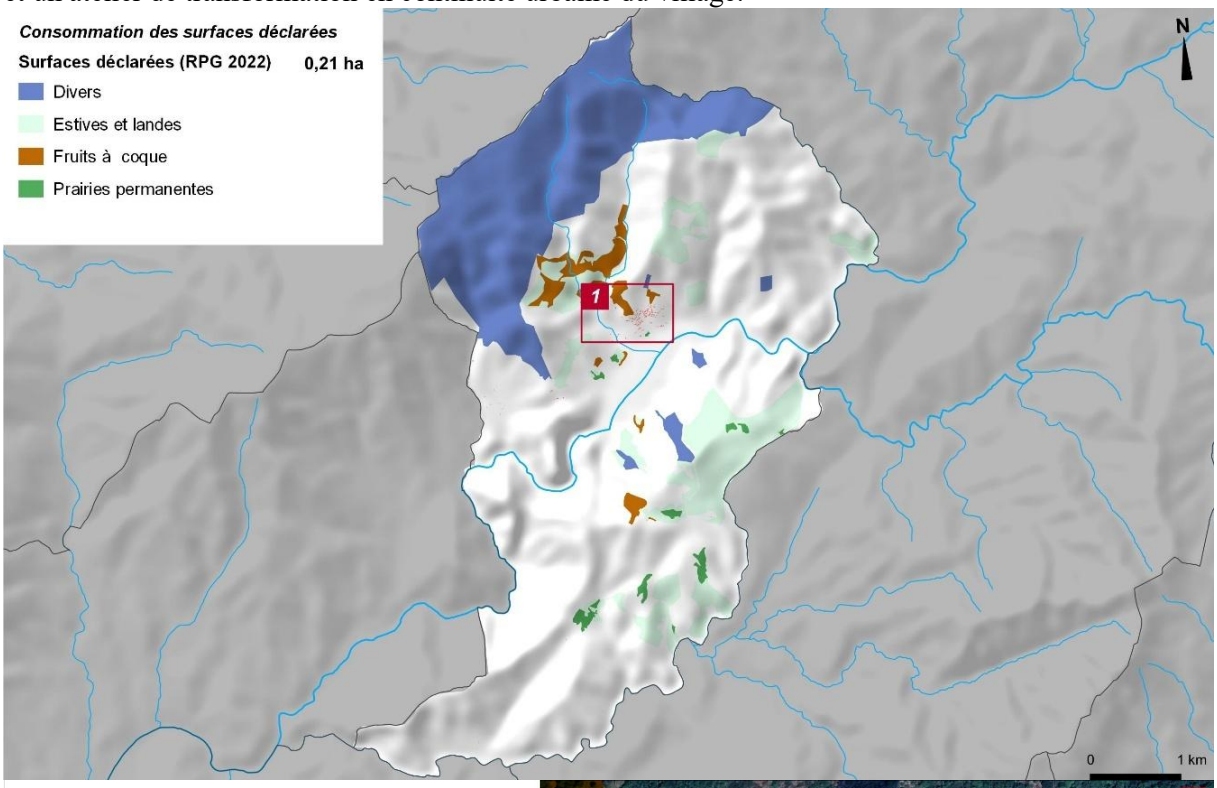


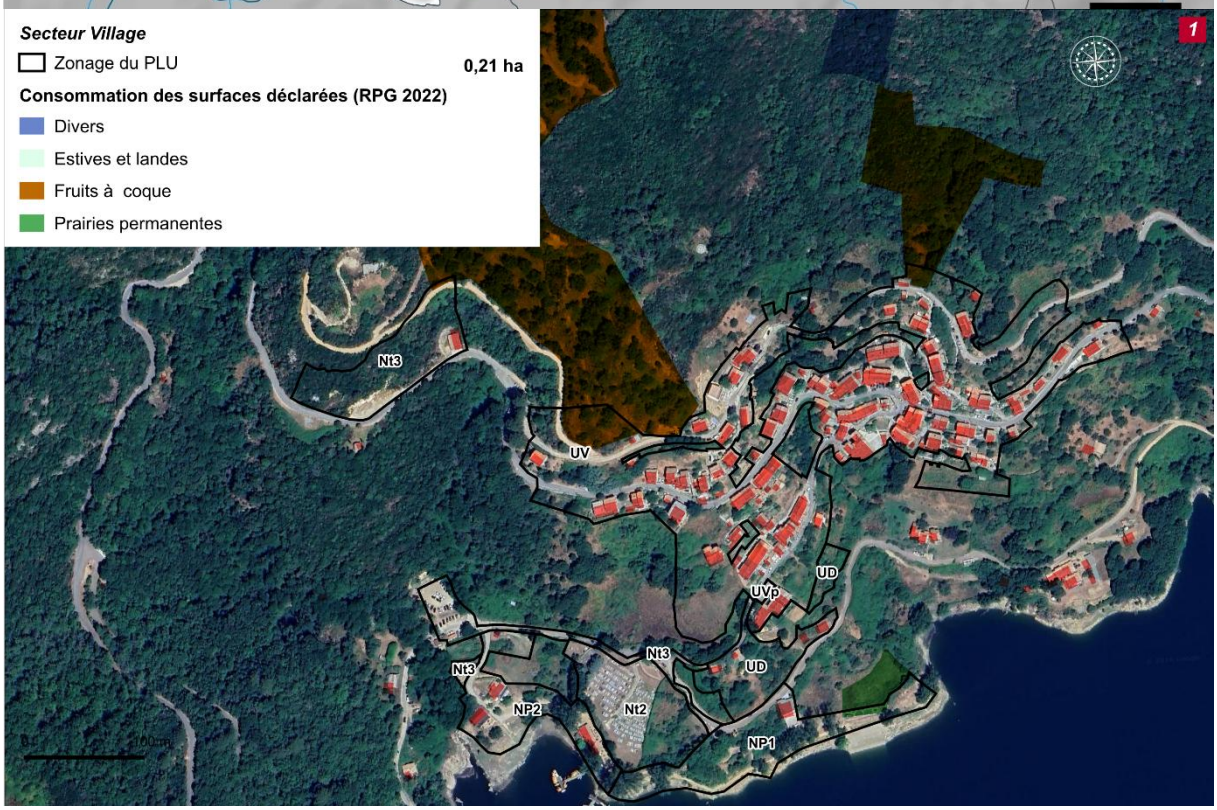
3. LES EXPLOITATIONS EN PLACE ET LEUR DEVELOPPEMENT FUTUR

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.





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

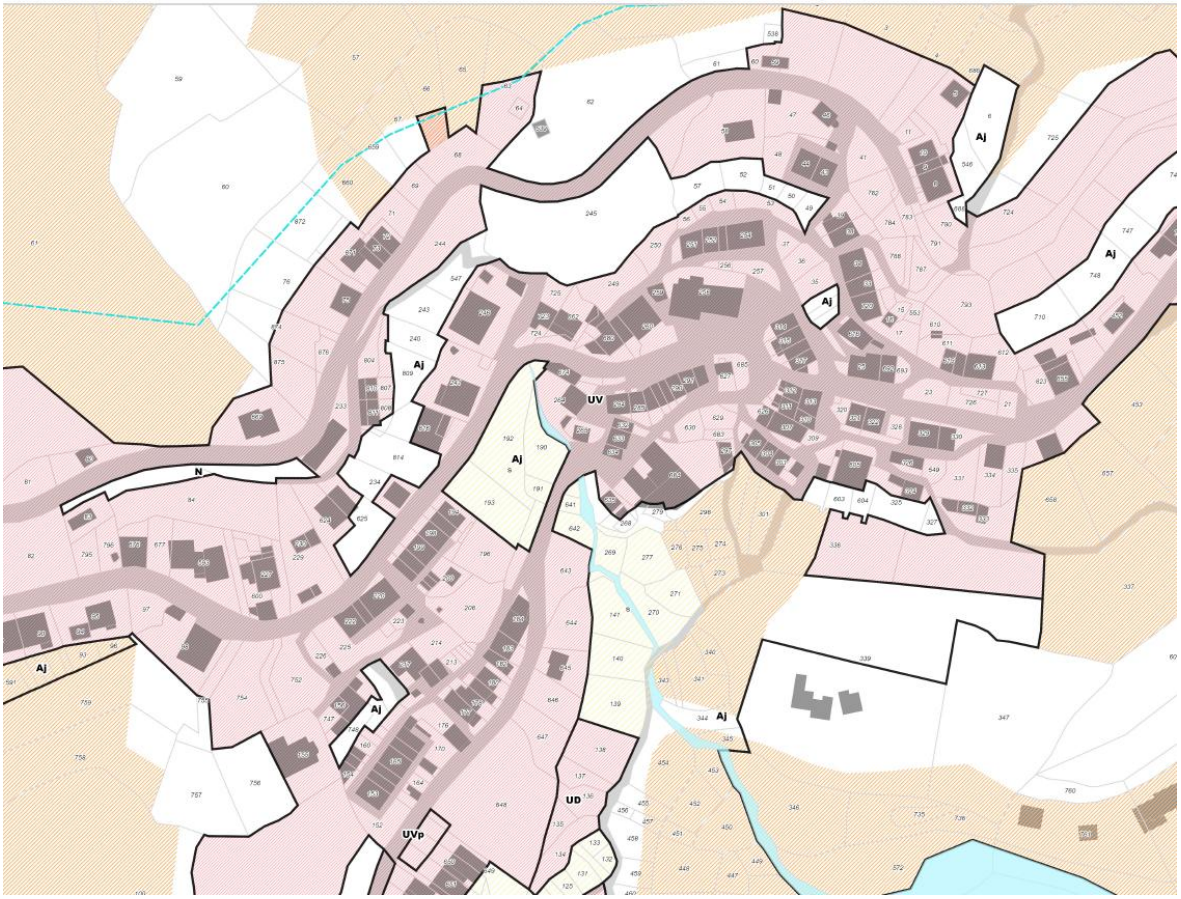


Le PLU crée au titre des paysages patrimoniaux, **un secteur Aj** qui présente un rôle dans le cadre de vie des quartiers ou qui mériterait, à ce titre une mise en valeur. C'est donc parce que leur rôle n'est pas productif au sens économique que des dispositions particulières sont prévues. N'y sont finalement 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	**- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales,** leur surface et leur nombre sont déterminés par la justification de la nécessité agricole. Tous travaux et toutes constructions est soumise à l'interdiction d'abattage des châtaigniers (sauf s'ils sont dépérissants et s'ils sont remplacés).
	- Exploitation forestière	Secteur « i » Secteur « e » Secteur « j » *Zone noire atlas incendies*	Sous conditions en A	**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.

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'agréments 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 débroussaillement 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	RGAou 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 respectent 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 m³ consommés par les résidents à l'année
- 17 551 - (17 551 / 1,07) = 1 149 m³ 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'l'absence de données précises sur les hébergements, nous acceptons néanmoins ce biais.

- Consommation des résidents à l'année : 16 402 m³ / 79 logements = 207 m³/logement/an et **135 m3/habitants permanents**
- Consommation des résidences secondaires : 1 149 m³ / 141 logements = 8 m³/logement/an

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.**

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 :**

- 20 logements en résidence principale
- 30 logements en résidence secondaire

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

- 207 m³/logement/an x 20 logement/365j = 11,3 m^3 supplémentaires par jour
- 8 m³/logement/an x 30 logement/60 = 4 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 11, 3 m^3 par jour avec un pic à 15,3 m² 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'amenée 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 bâche 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	Suvi 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-A-VIS DES BOISEMENTS

La commune de Tolla possède une couverture végétale diversifiée, étagée selon l'altitude et l'exposition des versants. Les formations forestières associent notamment yeuseraies, chênaies, châtaigneraies, peuplements de conifères et maquis à arbousiers et bruyères. Les versants les plus frais accueillent également des feuillus, notamment des chênes pubescents et des frênes. Ces ensembles contribuent à la diversité écologique du territoire, à la stabilité des sols et à l'identité paysagère de la vallée.
Les espaces forestiers privés représentent environ 13 % du territoire communal et ne sont pas couverts par un plan simple de gestion. Dans ce contexte, le PLU intervient principalement par le zonage naturel, la préservation des continuités écologiques et le classement des boisements présentant les enjeux les plus importants.
La superficie et le caractère montagnard de la commune permettent de conserver de vastes espaces forestiers relativement éloignés des activités humaines. Le diagnostic écologique rappelle néanmoins que l'intérêt des boisements ne se limite pas aux grands massifs : les îlots boisés, les haies et les formations végétales situées à proximité du village participent également aux continuités écologiques et à la qualité du cadre de vie.

Le projet de PLU repose ainsi sur deux niveaux complémentaires de protection :

- le classement en zone naturelle des grands ensembles boisés, des réservoirs de biodiversité et des secteurs participant aux continuités écologiques et aux paysages identitaires ;
- le recours aux espaces boisés classés pour les boisements dont l'intérêt environnemental ou paysager justifie une protection renforcée.

Le classement en EBC interdit les changements d'affectation et les occupations du sol susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'ajoute aux autres dispositions applicables, notamment celles relatives au défrichement, au débroussaillement légal et à la préservation des haies.

Le projet arrêté comportait un périmètre d'EBC très étendu, qui recouvrait également des terres agricoles, des surfaces déclarées, des châtaigneraies et une partie du périmètre de l'Association Foncière Pastorale. Les avis de la Chambre d'agriculture, de la Collectivité de Corse et de la CTPENAF ont mis en évidence le risque de conflit entre cette protection forestière et la remise en valeur agricole ou pastorale des terrains.

Le périmètre a donc été repris avant l'approbation afin de mieux hiérarchiser les enjeux :

- **683,9 hectares d'EBC sont retirés** lorsque l'enjeu agricole ou pastoral a été jugé prioritaire ;
- **492,8 hectares d'EBC sont maintenus** lorsque les enjeux paysagers et environnementaux ont été considérés comme prépondérants.

La carte d'évolution montre notamment le maintien de protections importantes au sud et au sud-ouest du territoire, ainsi que sur plusieurs ensembles situés au nord et à l'est du lac. À l'inverse, les retraits concernent principalement les espaces présentant une vocation agricole, pastorale ou castanéicole plus affirmée.

L'ensemble des EBC situés en zone agricole a ainsi été retiré afin de ne pas entraver les possibilités d'exploitation et les actions de l'AFP. Les châtaigneraies identifiées par la base SODETEG ont également été exclues des EBC et maintenues en ERPAT, compte tenu de leur valeur productive,

patrimoniale et paysagère. Dans les secteurs où l'intérêt naturel ou forestier demeure dominant, les EBC ont été conservés et les classements agricoles ont été adaptés en conséquence.

Cette évolution ne traduit pas un abandon de la protection forestière. Elle vise à réserver l'outil EBC aux boisements pour lesquels une protection stricte est réellement nécessaire, tout en évitant de figer des espaces susceptibles de retrouver une fonction agricole ou pastorale.

Le PLU recherche ainsi une articulation plus cohérente entre préservation des massifs forestiers, maintien des continuités écologiques, prévention de la fermeture des paysages et remise en valeur des terres par l'agriculture, le pastoralisme ou, lorsque les conditions le permettent, des pratiques agroforestières.

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	Commne	A chaque révision	
	Etat sanitaire des boisements forestiers	Commlune/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-A-VIS DES PERIMETRES NATURELS PROTEGES

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.

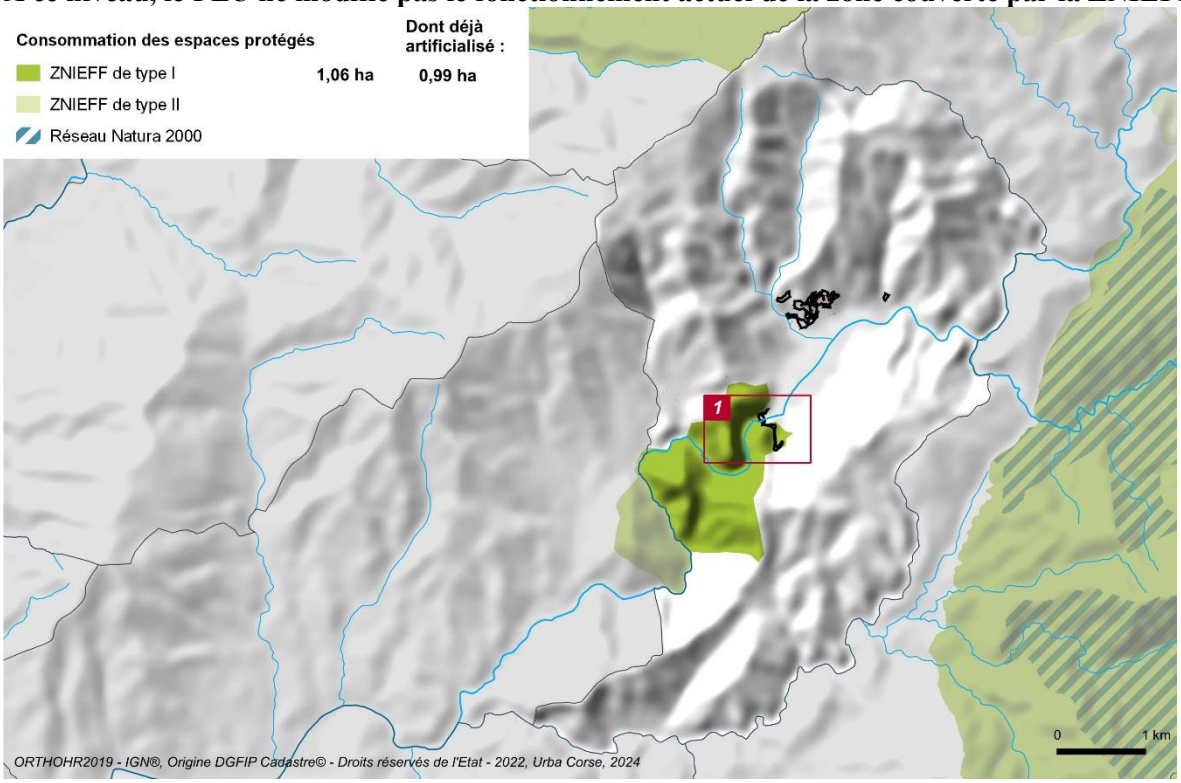
Des interactions par le biais des TVB et la qualité des étendues d'espaces naturels montagnards et de piémonts mettent en lien différents périmètres avec le territoire. Le profil communal, notamment le niveau et la typologie des activités anthropiques, mais aussi les effets de la révision du PLU qui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

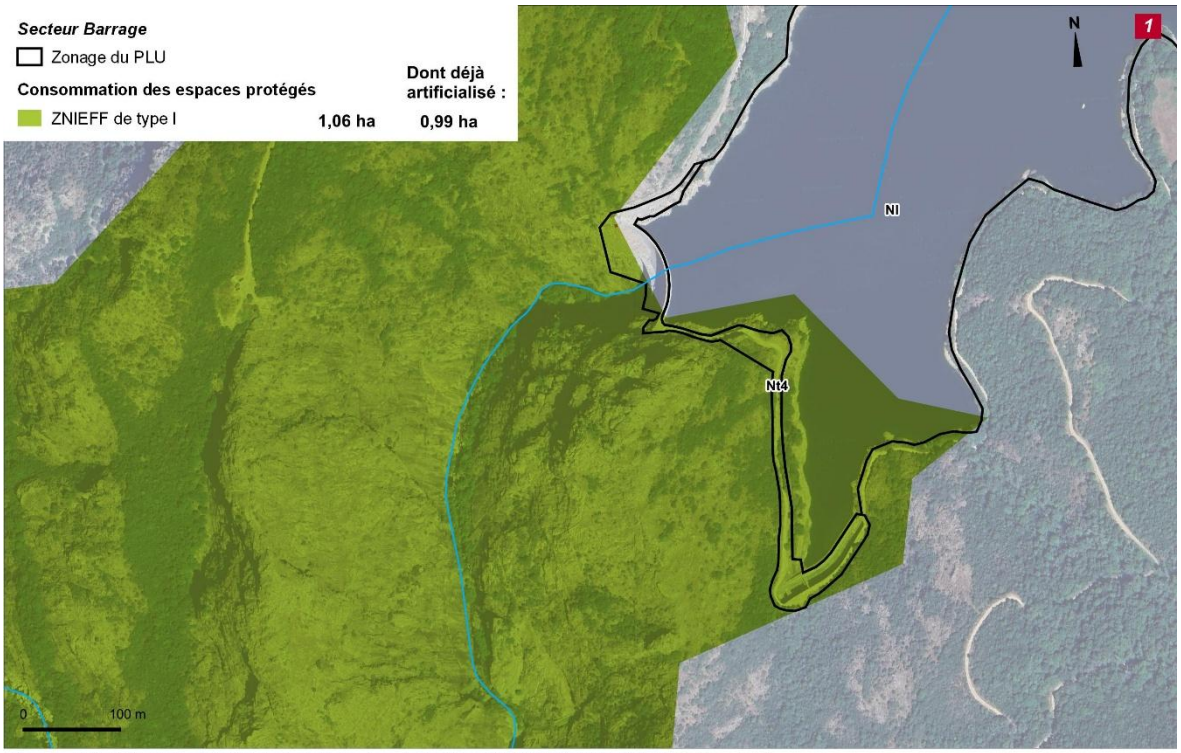
a. Les périmètres

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.





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

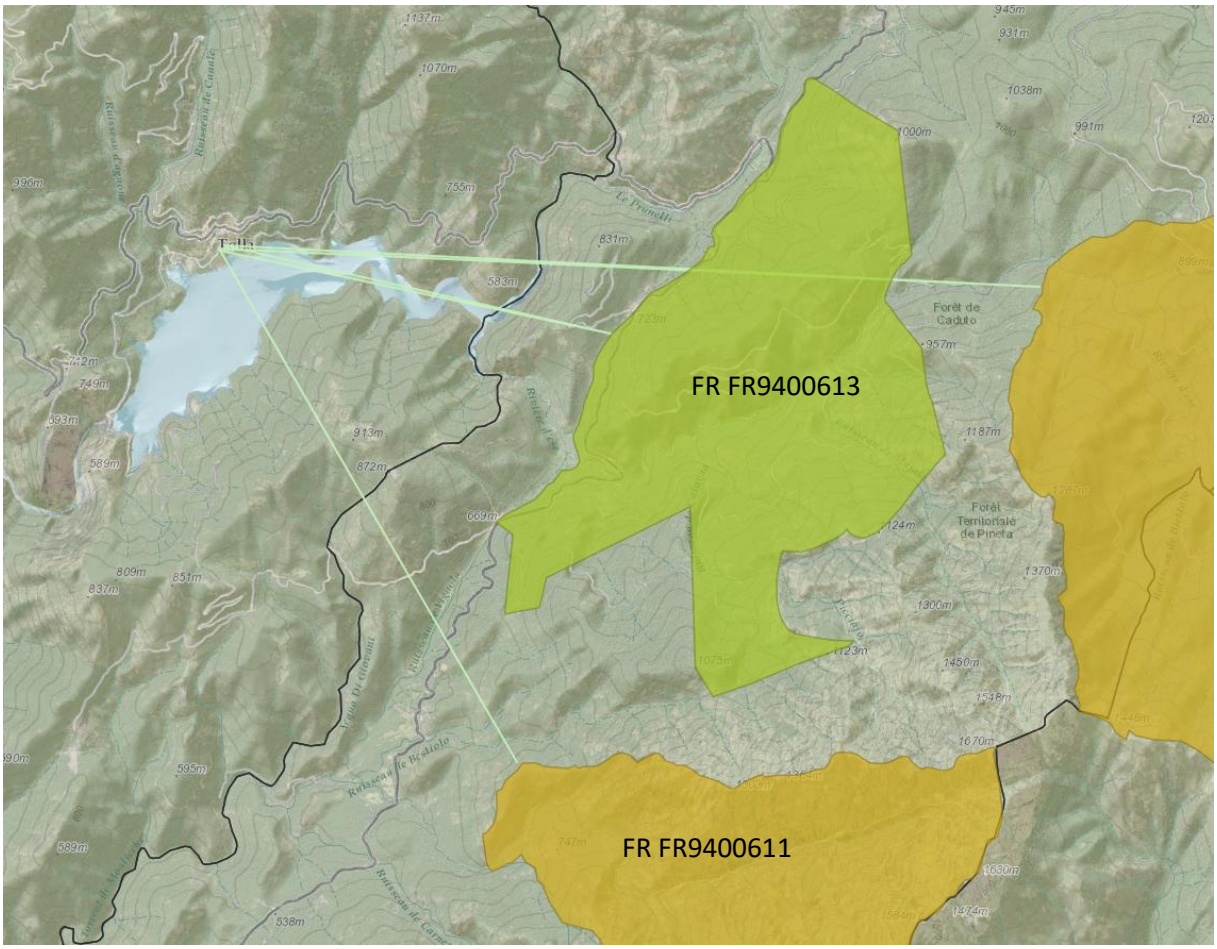
b. PLU et zones humides

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-A-VIS DE LA TVB

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

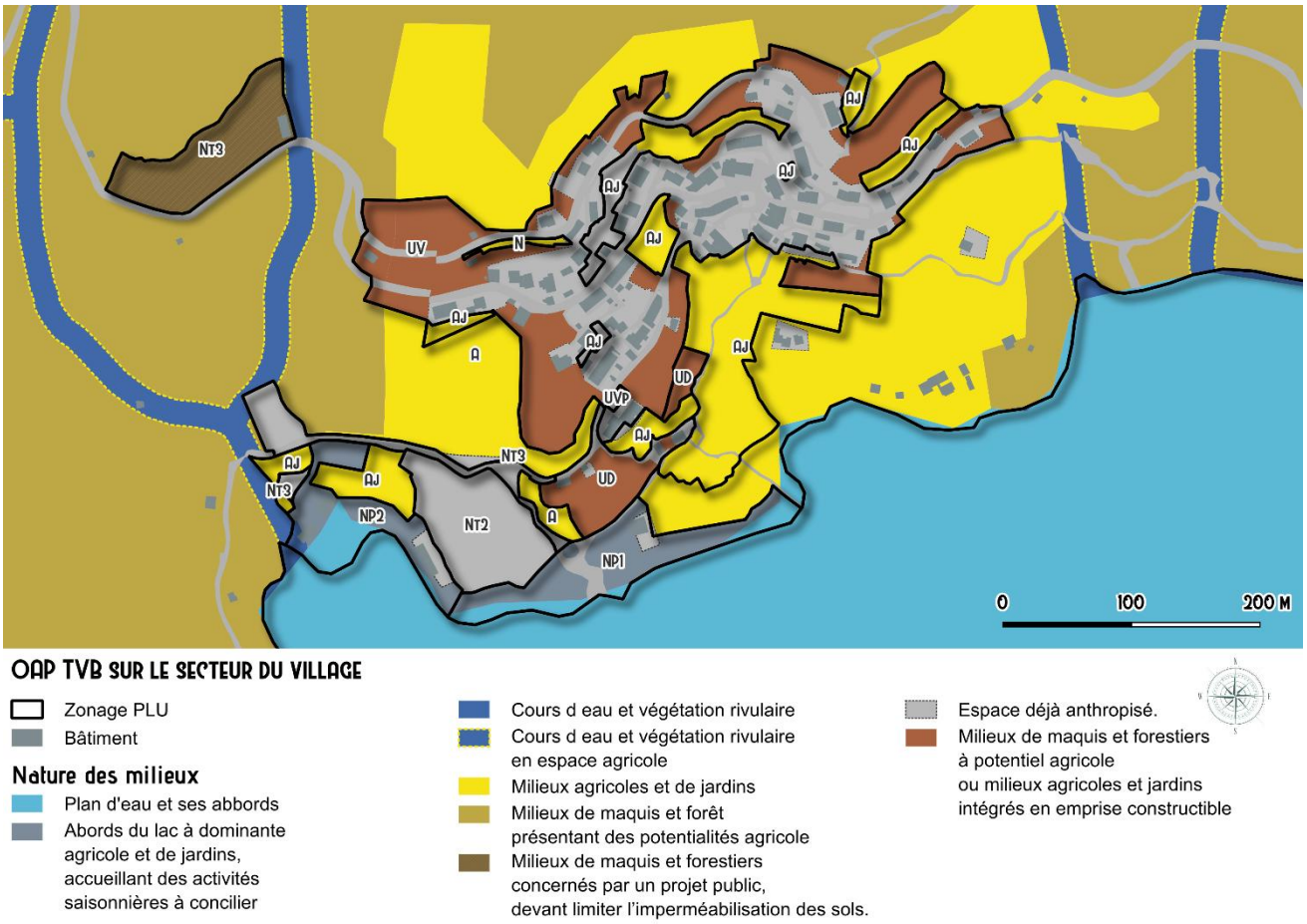
a. La prise en compte de la TVB

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 travail 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. Malgré un classement en zone U, il existe une série d'arbres isolés et bosquets qui permettent de créer des cheminements dits « en pas japonais » pour la faune au sein des quartiers. Toutefois, leur contribution reste modérée étant donné la faible emprise urbaine du village dans un vaste environnement naturel et agricole.
Une distance de 15 m est demandé 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.



Trame verte au sein du village et zonage du PLU

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

À la suite de l'arrêt du projet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la Trame Verte et Bleue a fait l'objet d'un travail de précision destiné à renforcer sa portée opérationnelle. Il s'agissait de passer d'une expression stratégique, encore assez générale, à un corpus de prescriptions directement mobilisables par les services instructeurs lors de l'examen des permis.

1. **Les cinq axes stratégiques**

L'OAP continue de s'articuler autour de cinq axes structurants :

1. **La préservation des corridors écologiques**, existants ou identifiés comme prioritaires, afin de maintenir la continuité des déplacements de la faune et des flux biologiques ;
2. **La restauration des fonctionnalités dégradées**, sur les secteurs où les continuités ont été rompues ou fragilisées par l'urbanisation ;
3. **La gestion des interfaces urbain/naturel**, pour limiter les effets de coupure et de pression aux franges des espaces bâtis ;
4. **La limitation de l'imperméabilisation des sols**, enjeu à la fois écologique (fonctionnement des sols, infiltration) et hydraulique (gestion des eaux pluviales) ;
5. **L'adaptation au changement climatique**, en particulier via le maintien d'îlots de fraîcheur et la préservation de la capacité d'accueil des milieux.

2. **Une déclinaison en prescriptions par secteur**
3.

Ces axes sont désormais traduits en prescriptions opposables, différenciées selon les secteurs à enjeux :

- **les abords du lac**, où la pression foncière et la fréquentation appellent un encadrement renforcé ;

- **le réseau hydrographique et ses ripisylves**, corridors écologiques par excellence, particulièrement sensibles à l'artificialisation des berges ;
- **les espaces agricoles et de jardins**, qui jouent un rôle de zone tampon et de continuité entre milieux naturels et espaces bâtis ;
- **les milieux naturels inclus en zone urbaine** (zones UD, UV, UVP), où la trame verte doit être conciliée avec la constructibilité admise par le règlement.

Concrètement, ces prescriptions se traduisent par :

- **un ratio minimal de pleine terre végétalisée** — 50 % en zone UV, 40 % en zone UD — qui garantit une capacité d'infiltration et de développement racinaire suffisante, au-delà d'un simple engazonnement en surface ;
- **l'obligation de recourir à des essences autochtones méditerranéennes** pour les plantations d'accompagnement, afin d'éviter l'introduction d'espèces exotiques parfois invasives et de favoriser une meilleure adéquation avec la faune locale ;
- **une perméabilité des clôtures à la petite faune sur au moins la moitié de leur linéaire**, condition nécessaire au maintien effectif des corridors à l'échelle de la parcelle, trop souvent négligée dans les OAP TVB classiques qui se limitent à l'échelle du grand paysage.

Afin de s'assurer que ces prescriptions ne restent pas de simples déclarations d'intention mais produisent des effets mesurables sur le terrain, il est proposé de compléter le dispositif par deux éléments :
Un indicateur de suivi dédié, portant sur le linéaire de clôtures perméables effectivement réalisé à l'occasion des permis délivrés dans les secteurs identifiés. Cet indicateur permettrait, lors du bilan de mise en œuvre du document d'urbanisme, de vérifier que la prescription est appliquée dans les faits et non seulement formulée dans les autorisations, la perméabilité des clôtures étant un point souvent mal contrôlé après achèvement des travaux.

Une vérification systématique, en phase d'instruction, du respect de la bande de transition de 15 mètres le long des rus traversant le village. Cette bande tampon conditionne directement la fonctionnalité écologique du réseau hydrographique secondaire ; son contrôle en amont de la délivrance du permis, plutôt qu'a posteriori, permettrait d'éviter les contentieux et les remises en conformité coûteuses.

Cette proposition s'appuie sur les enseignements de l'écologie du paysage, discipline qui souligne l'importance du suivi effectif des aménagements (et non seulement de leur prescription réglementaire) pour garantir la fonctionnalité réelle des trames écologiques, ainsi que sur des échanges portant sur les modalités de suivi des corridors en contexte urbain dense, contexte dans lequel les continuités écologiques sont particulièrement fragiles et fragmentées.

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.

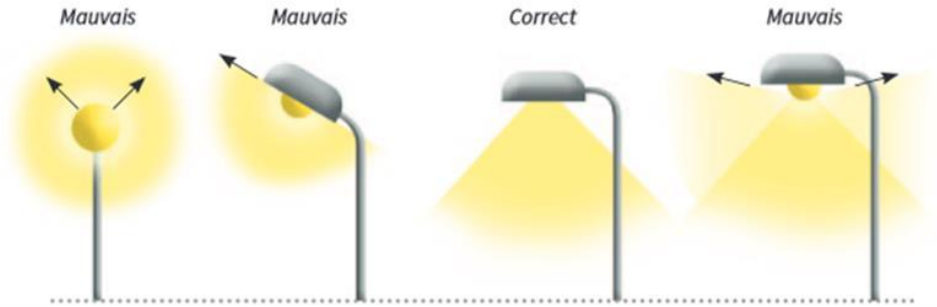
D-ELECTRICITE ET ECLAIRAGE

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'efficience 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 soumise 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 *Castanea sativa*	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.

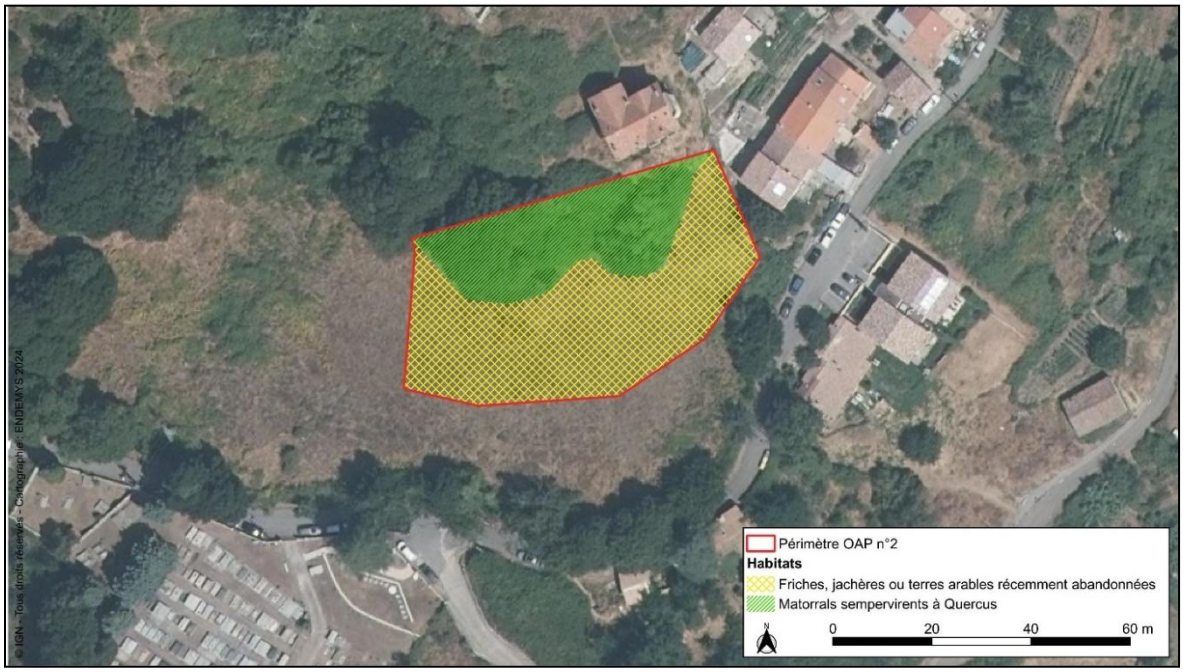
Les espèces patrimoniales recensés et/ou potentielles
Enjeux floristiques sur la zone 1 (source : ENDEMYS)

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 *Castanea sativa*	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 entretien 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 faunistiques significative	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir des espèces animales patrimoniales	Espèces végétales patrimoniales recensées	Espèces patrimoniales potentielles
Châtaigneraies à *Castanea sativa*	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 : • 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 *Quercus*	F5.11	898 m^2	Bon	Fragmentation des milieux et urbanisation qui engendrent : • 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 pour accueillir une diversité floristique significative	Intérêt / favorabilité de l'habitat pour accueillir des espèces végétales patrimoniales	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 accueillir des espèces végétales patrimoniales.	Aucune.	*Serapias neglecta, Kickxia commutata*, …
Matorrals sempervirents à *Quercus*	Habitat relativement fermé ne permettant d'accueillir qu'une faible diversité floristique.	Habitat fermé ne permettant pas accueillir des espèces végétales patrimoniales.	Aucune.	Peu probable

Enjeux faunistiques sur la zone 2 (source : ENDEMYS)

Habitats	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir une diversité faunistiques significative	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir des espèces animales patrimoniales	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**

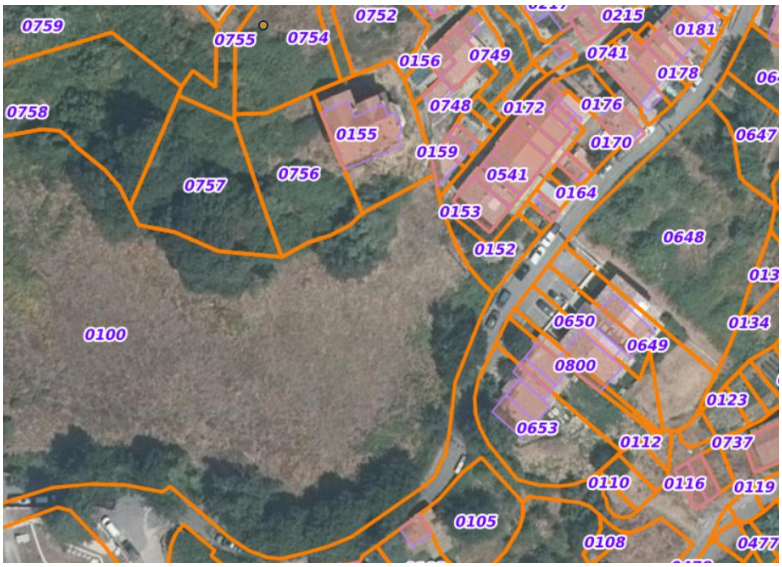
L'application des projets d'aménagement du PLU sont susceptibles d'engendrer deux impacts sur la biodiversité :

- 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	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.). Les mesures sont : 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. 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 Informer 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	Proportion de superficie végétalisée sur chaque parcelle accueillant des projets d'aménagement et d'urbanisation Ratio entre le Nombre de permis de construire et le nombre de rapports d'inventaires naturalistes Listes de mesures écologiques définies pour chaque permis de construire 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
Dégradation de continuités écologiques terrestres et aquatiques locaux	L'objectif est de préserver ou restaurer les continuités identifiées. Les mesures sont : Maintenir les fonctionnalités des continuités écologiques : • 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 ; Restaurer les corridors partiellement dégradés : • Installation de clôtures discrètes, perméables à la petite faune et constituées de haies vives ; • Installation de passage à faune ; • Désimperméabiliser les sols et revégétaliser ; • Utilisation de plantes locales ; • Proscrire les plantations d'essences exotiques ou envahissantes.	Nombre et localisation d'aménagements le long des cours d'eau et talweg Linéaire de clôtures imperméable à la petite faune au sol Ratio entre la surface de sol imperméabiliser et la surface de sol végétalisé Nombre d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur la commune Nombre de stations d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur la commune

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 DECHETS ET LEUR GESTION

1. LES INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DES DMA

- **La méthodologie**

Les déchets ménagers et assimilés, ou DMA, regroupent les déchets pris en charge par le service public : déchets des ménages, encombrants hors gravats, déchets assimilés produits par les petites entreprises et les administrations, ainsi que certains déchets liés au fonctionnement des communes.
La production est généralement rapportée à la population permanente, en kilogrammes par habitant et par an. Cet indicateur permet de suivre son évolution indépendamment de la croissance démographique et de comparer le territoire à d'autres collectivités. Il présente toutefois une limite dans les territoires touristiques, puisque les déchets produits par les visiteurs et les occupants des résidences secondaires sont rapportés aux seuls habitants permanents.

Le PLPDMA du Celavu-Prunelli retient l'année 2024 comme année de référence. Il fait état de **4 581 tonnes de DMA hors gravats et hors biodéchets compostés**, soit un ratio de **501 kg par habitant et par an**. Ce ratio correspond aux déchets pris en charge par le service public et constitue donc la donnée la plus adaptée pour apprécier les incidences du PLU sur le service de collecte et de traitement.

Le coefficient de variation saisonnière permet de corriger le ratio annuel afin de distinguer la production attribuable aux habitants permanents de celle liée aux populations non permanentes.
Pour le territoire du Celavu-Prunelli, le SYVADEC distingue sept mois de moindre fréquentation, d'octobre à avril, et cinq mois de fréquentation plus importante, de mai à septembre. Le coefficient de variation saisonnière est fixé à **1,07**.

Le ratio corrigé correspondant à la production des résidents permanents est obtenu en divisant le ratio intercommunal par ce coefficient :

- **501 kg/hab./an ÷ 1,07 = 468,2 kg/hab./an**

Le ratio de référence retenu pour la projection du PLU est donc arrondi à **468 kg de DMA par habitant et par an**. Cette correction remplace le ratio précédemment utilisé de 497 kg/hab./an, qui avait été calculé à partir de l'ancienne valeur de 532 kg/hab./an (chiffre 2010 du SYVADEC)

Les données disponibles sont établies à l'échelle de l'ensemble du Celavu-Prunelli. Elles agrègent des communes périurbaines, rurales et touristiques dont les profils de population, d'habitat et de production de déchets peuvent être sensiblement différents.
Le ratio de 468 kg/hab./an ne décrit donc pas nécessairement avec précision les pratiques propres à Tolla. Il est possible que la production communale soit différente de la moyenne intercommunale, mais aucune donnée individualisée ne permet de le démontrer ou de la quantifier.
En l'absence de données communales, le ratio corrigé fourni à l'échelle intercommunale est conservé comme hypothèse de référence. Il doit être considéré comme une estimation prudente et non comme une mesure exacte de la production actuelle ou future de Tolla.

- **Application au projet de PLU**

L'analyse du gisement foncier retient une capacité théorique maximale de **50 logements supplémentaires à l'horizon 2035**, répartis entre :

- 20 résidences principales ;
- 30 résidences secondaires.

Cette capacité constitue un plafond réglementaire. Elle suppose la mobilisation complète du gisement foncier, malgré la rétention observée, ainsi que la construction et l'occupation de tous les logements.

Pour les résidences principales, l'hypothèse retenue est de 1,75 habitant par logement :

20 logements × 1,75 habitant = 35 habitants permanents supplémentaires

La production annuelle correspondante serait de :

35 habitants × 468,2 kg/hab./an = 16 388 kg/an

Soit environ **16,4 tonnes de DMA supplémentaires par an**.

Pour les résidences secondaires, l'hypothèse maximale est de quatre occupants par logement :

30 logements × 4 occupants = 120 occupants saisonniers

En retenant une occupation pendant les cinq mois de plus forte fréquentation, la production est estimée au prorata de la durée d'occupation :

120 occupants × 468,2 kg/hab./an × 5/12 = 23 411 kg/an

Soit environ **23,4 tonnes de DMA supplémentaires par an**.

Dans l'hypothèse d'une réalisation complète du gisement et d'une occupation simultanée des 30 résidences secondaires pendant cinq mois, l'augmentation maximale serait donc de :

Origine de la production	Production supplémentaire
20 résidences principales	16,4 t/an
30 résidences secondaires	23,4 t/an
Total maximal	**39,8 t/an**

La production maximale supplémentaire est ainsi estimée à environ **40 tonnes de DMA par an**.

Cette valeur correspond à une hypothèse haute, établie à comportements constants. Elle ne tient pas compte du rythme progressif de construction, de la rétention foncière, des durées réelles d'occupation des résidences secondaires ni des effets attendus du PLPDMA sur la réduction des déchets et le développement du tri à la source.

Cette estimation ne constitue pas une prévision de production. Elle correspond à un scénario haut, établi à comportements constants, sans prise en compte :

- Du rythme progressif de réalisation des logements ;
- de la rétention foncière ;
- des périodes réelles d'occupation des résidences secondaires ;
- de l'évolution des pratiques de tri et de consommation ;
- des actions de réduction prévues par le PLPDMA.

- **Organisation de la collecte à Tolla**

Selon les informations communiquées par le service déchets, la commune dispose actuellement de :

- **7 points de regroupement** ;
- **1 point d'apport volontaire**.

Une étude d'optimisation du service public de gestion des DMA a été réalisée en 2024 et 2025. Elle a notamment préconisé une diminution d'environ 30 % du nombre de points de regroupement à l'échelle intercommunale. Les bacs isolés et les emplacements nécessitant des marches arrière, exposés à des stationnements gênants ou présentant des difficultés de sécurité et d'accessibilité ont été traités en priorité.

À la date des informations transmises, les ordures ménagères sont collectées trois fois par semaine, les lundi, mercredi et vendredi. Les emballages sont collectés deux fois par semaine, les mardi et jeudi.

Les bornes aériennes du point d'apport volontaire sont collectées en fonction de leur taux de remplissage. La fréquence moyenne est d'environ quinze jours pour les emballages, le verre et les cartons. Pour les papiers, dont le remplissage est plus faible, la collecte intervient environ une fois par mois ou tous les deux mois.

Le projet de PLU ne nécessite donc pas la création immédiate de nouveaux équipements. Les capacités et fréquences pourront être adaptées progressivement en fonction :

- du nombre de logements effectivement réalisés ;
- de l'occupation saisonnière ;
- de l'évolution des tonnages ;
- du remplissage des équipements existants ;
- des éventuelles difficultés d'accès des véhicules de collecte.

Une attention particulière devra être portée aux cinq mois de plus forte fréquentation, durant lesquels les résidences secondaires, les hébergements touristiques et les visiteurs du lac peuvent provoquer des pics ponctuels de remplissage.

Tolla a accueilli précocement des expériences de compostage partagé. Selon les éléments transmis par le service, le site installé près du lac a finalement été démonté et celui situé à l'entrée du village est aujourd'hui en dormance. Leur fonctionnement a été fragilisé par l'éloignement des habitants, l'indisponibilité prolongée de l'agent communal référent et l'inadaptation de certains équipements, notamment des couvercles difficiles à manipuler pour les personnes âgées.

Ces retours d'expérience montrent que le compostage partagé suppose une proximité suffisante avec les usagers, un référent identifié, un suivi régulier et des équipements adaptés. L'abandon de ces sites ne remet donc pas en cause l'intérêt du compostage, mais conduit à privilégier des dispositifs plus accessibles et plus simples à gérer.

Afin d'assurer le tri à la source des biodéchets, une collecte séparée des déchets alimentaires a été déployée à Tolla à partir de mai 2025. Six bacs spécifiques ont été installés sur la commune. Une réunion publique et des campagnes d'information ont accompagné la distribution de kits comprenant un bioseau et une clé d'accès.

La collecte est hebdomadaire et le lavage des bacs est assuré par le service technique intercommunal. Le gisement collecté à l'échelle du Celavu-Prunelli est traité dans la microrégion afin d'être transformé en compost.

Cette organisation complète le compostage individuel, particulièrement adapté au tissu rural et à la présence de jardins. À l'échelle intercommunale, près de 2 000 composteurs individuels avaient été distribués en 2024. Le site de la Communauté de communes présente désormais la collecte en bacs marron, le compostage individuel et le compostage partagé comme les trois solutions principales de tri des biodéchets.

Les habitants disposent d'un accès aux recycleries du SYVADEC, notamment celles de Cauro et du Stiletto. Un service gratuit de collecte des encombrants en porte-à-porte est également proposé toute l'année sur rendez-vous.
Le service intercommunal peut être contacté au 04 95 29 19 92. La collecte est réservée aux particuliers et limitée à quatre objets volumineux par intervention, sous réserve du respect des dimensions, poids et catégories admises.
Ce service contribue à prévenir les dépôts sauvages et à orienter vers les filières adaptées les déchets qui ne peuvent être déposés dans les points de regroupement. Les déchets dangereux, gravats, pneumatiques, batteries et déchets verts doivent notamment être apportés dans les filières ou recycleries compétentes.
Le PLPDMA prévoit parallèlement de développer le réemploi, la consommation responsable et l'étude d'une plateforme de troc. Ces actions doivent permettre de limiter la production de déchets tout en prolongeant la durée d'usage des objets.

La gestion des équipements ne constitue qu'une partie de la réponse. Le service technique intercommunal mène régulièrement des actions d'information et de sensibilisation : interventions scolaires, boîtage, affichage, communication numérique, rencontres avec les professionnels, campagnes sur les réseaux sociaux et coordination avec les communes.
Le PLPDMA formalise et renforce cette politique. Il prévoit notamment plusieurs campagnes annuelles sur le compostage, le gaspillage alimentaire, le réemploi et la consommation responsable, ainsi qu'un programme pédagogique en lien avec les établissements scolaires.

Ces actions sont particulièrement importantes à Tolla, où les résidents secondaires et les visiteurs sont moins facilement intégrés à des démarches suivies tout au long de l'année. La communication devra donc être renforcée avant et pendant la période estivale, notamment aux points de regroupement, dans les hébergements touristiques, auprès des activités du lac et dans les supports communaux.

- **Une augmentation à mettre en regard des objectifs de prévention**

La Communauté de communes dispose désormais d'un **Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés applicable de 2026 à 2031**. L'année 2024 en constitue l'année de référence. Le programme fixe un objectif de réduction de **72,4 kg de DMA par habitant et par an**, afin de passer de 501 kg en 2024 à environ **429 kg/hab./an en 2031**.

Le programme s'organise autour de cinq axes :
1. réduire les biodéchets ;
2. renforcer l'éco-exemplarité du service public ;
3. promouvoir l'économie circulaire et le réemploi ;
4. instaurer la redevance spéciale pour les producteurs non ménagers ;
5. renforcer la communication et la sensibilisation.

Le réemploi, la prévention auprès des professionnels, l'éco-exemplarité des collectivités et le renforcement de la communication complètent cette stratégie.

À titre indicatif, si le ratio cible de **429 kg de DMA par habitant et par an** était atteint, l'incidence maximale liée aux nouveaux logements serait estimée à environ **36,5 tonnes par an**, contre **39,8 tonnes par an** selon l'hypothèse à comportements constants fondée sur le ratio corrigé de **468 kg/hab./an**. Les actions prévues par le PLPDMA pourraient ainsi limiter d'environ **3,3 tonnes par an** l'augmentation théorique associée au développement communal. Cette estimation demeure toutefois indicative et ne permet pas, à elle seule, de préjuger du niveau réel de production future, lequel dépendra du rythme de construction, de l'occupation effective des logements et de l'évolution des pratiques de prévention et de tri.

Le PLPDMA fait l'objet d'un suivi par une Commission consultative d'élaboration et de suivi associant élus, agents, partenaires institutionnels, acteurs associatifs et services intercommunaux. Un bilan annuel des actions et des indicateurs doit permettre d'apprécier les résultats obtenus, d'identifier les difficultés rencontrées et, le cas échéant, d'adapter les mesures mises en œuvre.

L'évaluation des incidences du PLU sur la gestion des déchets doit être appréciée dans un contexte d'incertitude à l'échelle insulaire. Le Plan territorial de prévention et de gestion des déchets de Corse, adopté par l'Assemblée de Corse le 25 juillet 2024, a été annulé par le tribunal administratif de Bastia le 10 juillet 2026. La Corse ne dispose donc plus, à la date d'élaboration du présent dossier, d'un document territorial en vigueur permettant d'apprécier précisément les capacités futures de tri, de valorisation et de traitement, la répartition des équipements entre les bassins de vie ainsi que les objectifs territorialisés à l'horizon 2035. Dans ce contexte, l'analyse repose sur l'organisation actuelle du service public, les données du SYVADEC et le PLPDMA du Celavu-Prunelli pour la période 2026-2031. Ce programme local apporte un cadre opérationnel en matière de prévention et de réduction des déchets

ménagers et assimilés, mais il ne se substitue pas à une planification territoriale portant sur l'ensemble des filières et des installations de traitement. Les conclusions présentées sont donc établies au regard des connaissances et des capacités actuellement disponibles et devront être réexaminées lors de l'adoption d'un nouveau cadre territorial.

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 bâtiments	Hausses 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 USEES ET LES BOUES

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

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 600 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.

L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 50 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 20 logements en résidence principale, soit une augmentation de 35 habitants
- 30 logements en résidence secondaire, soit une augmentation maximale de 120 habitants sur 5 mois de l'année

Basse saison :

- Habitants : 35 EH supplémentaires

Haute saison :

- Habitants : 35 EH supplémentaires
- Habitants saisonniers : 120 EH supplémentaires
- Total : 155 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					

55

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.

Il pourrait être envisagé de compléter le dispositif par une campagne de mesure sonore ponctuelle aux abords du lac en période estivale, avant et après la réorganisation du stationnement, afin d'objectiver l'ambiance sonore et de disposer d'un état de référence facilitant le suivi dans la durée.

2. La pollution lumineuse

(Cf.&13-Trame noire)

11. L'impact sur la consommation energetique

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.

En complément des règles constructives existantes, il pourrait être proposé d'encourager l'installation de dispositifs d'ombrage végétalisé (treilles, pergolas plantées) sur les façades exposées, mesure à faible impact patrimonial et cohérente avec l'approche bioclimatique déjà retenue par le PLU. Un indicateur de suivi du taux d'équipement en panneaux solaires en toiture pourrait également être intégré au dispositif de suivi du PLU qui soumets à déclaration l'installation de tels équipements.

1. La performance energetique et la sobriete energetique.

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 règlementaires de protection incendie en façade	
	Travaux neufs	*Rénovation*
1ère famille	E ou D-s3, d0	E ou D-s3, d0
2ème famille	D-s3, d0	D-s3, d0
3ème famille A et B	Guide de Préconisations ETICS-PSE ou APL	Guide de Préconisations ETICS-PSE ou APL
4ème 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

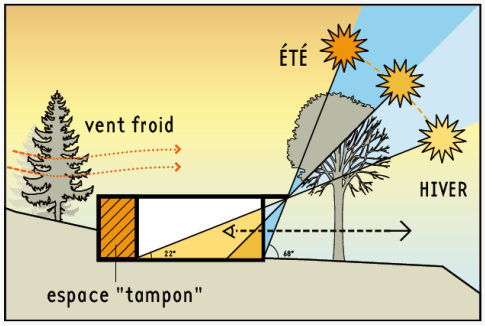
Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

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.



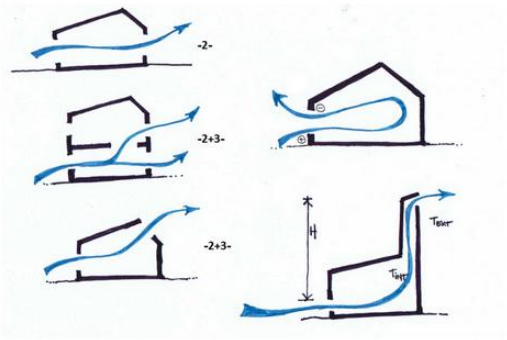
Principe d'implantation pour un ensoleillement bénéfique

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)

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.

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

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 ENERGIES 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	++	M² 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 une 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 révision du Plan Local d'Urbanisme de Tolla traduit la volonté communale de maintenir un développement mesuré, compatible avec les caractéristiques rurales, montagnardes, agricoles et paysagères du territoire. Elle intervient dans un cadre réglementaire plus exigeant que celui applicable lors de l'élaboration du PLU de 2009, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels et de prise en compte renforcée des continuités écologiques.

Le PLU antérieur avait ouvert des capacités foncières importantes qui sont restées très peu mobilisées. Ce constat confirme les difficultés propres au contexte rural de Tolla : faible profondeur du marché immobilier, rétention et indivision foncières, contraintes topographiques, éloignement des bassins d'emploi et attachement patrimonial aux propriétés familiales. La révision abandonne donc les anciennes zones à urbaniser et recentre les possibilités de construction sur le village et sa continuité immédiate. La loi Climat et Résilience a également conduit la commune à renoncer à certains projets d'urbanisation en discontinuité, notamment à un projet de logements en accession envisagé en dehors de la forme urbaine.

Les évolutions apportées après l'arrêt du PLU, à la suite des avis des personnes publiques associées, de la CTPENAF et de l'enquête publique, ont permis d'améliorer encore la cohérence du projet. Le

principal ajustement concerne l'articulation entre les zones agricoles et naturelles : 229,88 hectares initialement classés en zone naturelle ont été reclassés en zone agricole afin de mieux reconnaître leur vocation agricole ou pastorale, tandis que 4,43 hectares de zones agricoles ont été reclassés en zone naturelle dans des secteurs où les enjeux écologiques, paysagers ou liés aux continuités naturelles ont été considérés comme prioritaires.

Les évolutions de la zone urbaine sont demeurées très limitées. Elles représentent environ 0,18 hectare et correspondent principalement à des corrections de limites, au comblement de dents creuses ou à l'accompagnement de projets précisément identifiés en continuité immédiate du village. Les demandes susceptibles d'entraîner une extension excessive du front urbain, une urbanisation en discontinuité ou une consommation foncière disproportionnée n'ont pas été retenues.

Le gisement foncier identifié à l'issue de l'enquête publique représente environ 2,1 hectares répartis sur 51 parcelles ou parties de parcelles, pour une capacité théorique maximale d'environ 50 logements. Cette capacité ne constitue ni un objectif de construction ni une prévision de réalisation intégrale. Elle doit être appréciée au regard de la forte rétention foncière et des contraintes physiques ou patrimoniales qui affectent une partie des terrains.

Les besoins communaux sont estimés entre 15 et 20 résidences principales à l'horizon du PLU, en cohérence avec l'objectif démographique d'environ 30 habitants supplémentaires. Le projet conserve néanmoins une capacité supérieure afin de tenir compte de la non-mobilisation probable d'une partie du gisement ainsi que de la place importante des résidences secondaires dans le fonctionnement du parc de logements. Le bilan consolidé de la trajectoire foncière retient une consommation potentielle de 1,82 hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2035. Ce chiffre constitue un plafond théorique et non une consommation certaine.

La commune poursuit parallèlement une action sur le parc existant, notamment par la mobilisation des logements communaux, des logements vacants, des biens sans maître et des opportunités d'acquisition. La priorité reste de maintenir une population permanente et de renforcer la vie à l'année sans remettre en cause l'identité sociale et patrimoniale du village.

- **Un projet attentif au paysage et à l'identité villageoise**

La préservation de l'identité paysagère et architecturale constitue l'un des fils conducteurs de la révision. Le travail conduit avec les architectes et paysagistes de l'équipe a permis de renforcer les dispositions réglementaires applicables aux zones UV et UD.

Le règlement prend notamment en compte l'implantation des constructions dans la pente, les courbes de niveau, les volumes bâtis, les soutènements, les toitures, les matériaux, les clôtures, les jardins et les principaux points de vue. L'objectif est de conserver une forme bâtie groupée, adaptée au versant, et d'éviter les terrassements ou décaissements susceptibles d'altérer durablement la silhouette du village.

Les anciens jardins, vergers et terrasses participent également à cette identité. Au-delà de leur potentiel agricole, ils remplissent des fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques en maintenant des espaces ouverts, en favorisant l'infiltration des eaux et en constituant une trame végétale au sein et autour du village.

La réduction des capacités d'urbanisation par rapport au PLU antérieur améliore ainsi le bilan paysager du projet. Les nouvelles possibilités de construction restent concentrées autour du bâti existant et ne remettent pas en cause la lecture compacte du village dans le grand paysage.

- **Une prise en compte renforcée de l'agriculture**

La révision confirme la place majeure de l'agriculture et du pastoralisme. L'Association Foncière Pastorale constitue un outil structurant pour la remise en valeur des terres, l'entretien des espaces ouverts et l'installation de nouvelles activités.

À la suite des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, la délimitation des espaces agricoles a été profondément reprise afin de mieux tenir compte des données SODETEG, des conditions d'accessibilité, des pentes, des usages réels et des projets portés par l'AFP.

La cartographie actualisée identifie 55,44 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles. Le projet affecte 0,86 hectare d'ESA, essentiellement au niveau du village et de ses abords immédiats. Environ 54,58 hectares demeurent ainsi préservés, soit une superficie supérieure au quota de 35 hectares fixé par le PADDUC.

Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle représentent 554,42 hectares. La consommation liée au projet est estimée à 3,55 hectares, principalement dans des secteurs déjà fragmentés ou associés au village, aux équipements et aux usages existants autour du lac.

Les anciens jardins ont été davantage intégrés aux ESA, les clairières agricoles du secteur de Prunu ont été réexaminées et les châtaigneraies présentant un intérêt productif, patrimonial ou paysager ont été maintenues en ERPAT.

Le projet continue également à accompagner l'installation d'un exploitant souhaitant réaliser son logement et un atelier de transformation sur la parcelle 61, située dans la continuité du village. L'emprise constructible demeure limitée afin de préserver le potentiel agricole de l'unité foncière.

Le classement des espaces boisés a été parallèlement revu. Contrairement à la version arrêtée, les EBC situés dans les secteurs présentant une vocation agricole effective ont été supprimés afin de ne pas entraver les activités agricoles, pastorales ou castanéicoles. Au total, 684 hectares d'EBC ont été déclassés et 493 hectares maintenus dans les secteurs où les enjeux forestiers, écologiques et paysagers sont considérés comme prépondérants.

- **Des incidences écologiques limitées et mieux encadrées**

L'évaluation environnementale conclut à des incidences globalement limitées compte tenu du caractère très contenu du développement prévu et de la très forte prédominance des espaces agricoles et naturels.

La ZNIEFF des gorges du Prunelli est maintenue en zone naturelle et le PLU n'y prévoit pas de développement urbain nouveau. Le barrage et ses équipements font également l'objet d'un zonage spécifique correspondant à leur vocation technique, sans extension d'une urbanisation résidentielle.

Les sites Natura 2000 les plus proches restent éloignés du territoire de projet et les zones humides majeures se situent encore davantage en aval. L'évaluation environnementale ne met pas en évidence d'incidence significative du PLU sur ces sites, compte tenu de la distance, de la nature limitée des projets et de l'absence de nouvelle opération d'aménagement d'envergure.

Les pratiques agricoles et pastorales extensives peuvent par ailleurs contribuer au maintien d'une mosaïque de milieux ouverts dans un territoire connaissant une progression importante du couvert forestier. Cette diversité d'habitats reste favorable à plusieurs espèces, notamment aux grands rapaces et aux chiroptères, dans un contexte où la fragmentation écologique demeure faible et les principales nuisances concentrées autour du village et du lac.

Les investigations écologiques ont porté une attention particulière aux principaux secteurs d'extension, notamment les parcelles 61 et 100. Sur la parcelle 100, située en continuité immédiate du village, les enjeux sont limités par sa proximité avec les activités humaines et par son entretien régulier. Le bosquet

de chênes verts identifié sur cette parcelle doit toutefois être préservé. Le règlement apporte également plusieurs mesures permettant de réduire les incidences : clôtures perméables à la petite faune, préservation de la végétation, limitation de l'éclairage, adaptation des plantations, interdiction des enrochements et insertion des constructions dans la pente.

L'OAP Trame verte et bleue complète ces mesures à l'échelle communale. Elle identifie les principaux corridors et réservoirs de biodiversité et comporte désormais des prescriptions plus opérationnelles concernant les cours d'eau, les ripisylves, les espaces agricoles, les jardins, les milieux naturels inclus dans la zone urbaine et les abords du lac. Elle intègre également un volet consacré à la trame noire et au suivi des mesures dans le temps.

- **Une valorisation maîtrisée du lac**

Le lac reste l'un des principaux supports de l'activité économique et touristique de Tolla. Le PLU ne cherche pas à développer une nouvelle urbanisation touristique, mais à organiser et améliorer les usages existants.

L'OAP consacrée au lac et à ses abords reprend notamment les orientations issues des réflexions engagées avec le CAUE : qualité des espaces publics, valorisation des berges, maintien et amélioration des cheminements, organisation du stationnement, utilisation de matériaux naturels et intégration paysagère des équipements.

La version post-enquête renforce cette logique. La zone NT1 initialement prévue a été supprimée et réintégrée en zone agricole. Les secteurs NT3 sont limités aux emprises nécessaires à l'organisation des accès et du stationnement, notamment sur les parcelles A84 et A746, déjà utilisées à cette fin. Les aménagements devront rester perméables, légers, réversibles et intégrés au paysage.

Les secteurs NP1 et NP2 ont été précisés afin de mieux correspondre aux usages existants liés à la plage, à la base nautique et aux activités de restauration et de loisirs.

Le déplacement de la paillote située à proximité du ruisseau d'Agnone constitue également une amélioration notable du projet post-enquête. La nouvelle implantation est prévue sur la partie haute de la parcelle B743, hors de l'aléa d'inondation, permettant ainsi de réduire la vulnérabilité d'une activité existante sans créer un nouveau pôle touristique indépendant.

Le projet accompagne également la réhabilitation du « chalet » de la parcelle B155 en hébergement touristique professionnel. Le zonage a été ajusté de manière limitée autour de ce projet, avec l'intégration de la parcelle B756 considérée comme une dent creuse et d'une emprise d'environ 300 m² sur la parcelle B757.

- **Des risques naturels mieux intégrés**

Le PLU prend en compte les principaux risques auxquels Tolla est exposée : incendie de forêt, mouvements de terrain et chutes de blocs, inondations torrentielles et onde de submersion du barrage.

Le développement urbain reste concentré dans des secteurs qui ne correspondent pas aux niveaux d'aléa les plus importants. Les règles relatives aux obligations légales de débroussaillement et à la défense incendie sont rappelées et renforcées. La remise en activité de certaines terres agricoles et pastorales peut également contribuer à limiter localement la fermeture des milieux et la continuité des masses combustibles.

Les secteurs exposés aux mouvements de terrain ne reçoivent pas de nouvelles capacités d'urbanisation importantes. Les terrassements, déblais et remblais susceptibles d'aggraver l'instabilité sont encadrés.

Concernant les inondations, le déplacement de la paillote hors du secteur exposé améliore directement la situation existante. Les aménagements admis dans les secteurs NT3 ou proches des berges doivent rester perméables, ne pas faire obstacle aux écoulements et éviter les remblais ou ouvrages susceptibles d'aggraver le ruissellement.

La conservation des anciens caniveaux, la limitation de l'imperméabilisation et le maintien de la végétation participent également à la gestion des eaux pluviales sur un territoire caractérisé par des pentes importantes.

- **Des incidences limitées sur les ressources et les réseaux**

L'objectif démographique du PLU demeure limité à environ 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Sur la seule base de cette augmentation de population permanente, le rapport estime l'accroissement de la consommation d'eau potable à environ 4 050 m³ par an, soit environ 11 m³ supplémentaires par jour. Cette projection doit toutefois être complétée par les consommations ponctuelles liées aux résidences secondaires et aux activités touristiques.

La commune dispose d'un réservoir de 150 m³ et poursuit la modernisation de ses équipements d'alimentation en eau potable. Le rapport ne relève pas, à ce stade, de difficulté structurelle susceptible de remettre en cause le développement mesuré prévu par le PLU.

La production supplémentaire de déchets ménagers reste également limitée. Dans l'hypothèse haute de réalisation et d'occupation du gisement, elle est estimée à environ 40 tonnes par an. Cette estimation correspond à un scénario maximal associant résidences principales et occupation saisonnière des résidences secondaires. La compétence relevant de l'intercommunalité, l'organisation des collectes et des points d'apport volontaire pourra être adaptée si nécessaire. Le développement du compostage et l'amélioration du tri peuvent parallèlement contribuer à réduire les volumes résiduels.

En matière d'assainissement, l'augmentation théorique maximale est estimée à environ 155 équivalents-habitants supplémentaires en haute saison. Le rapport considère que la station d'épuration existante est en mesure de prendre en charge cette augmentation. Le PLU ne prévoit donc pas de développement dépassant les capacités d'assainissement identifiées.

- **Une amélioration progressive des performances énergétiques**

Les incidences énergétiques restent limitées compte tenu de la faible ampleur du développement envisagé.

La commune et le syndicat compétent poursuivent la modernisation du réseau d'éclairage public, notamment par le recours aux LED, la limitation des périodes d'éclairage et la réduction des halos lumineux. Cette évolution répond à la fois à un objectif de maîtrise de la consommation énergétique et de réduction de la pollution lumineuse.

La rénovation énergétique des bâtiments communaux est également engagée. Le règlement permet le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables et aux travaux d'amélioration thermique sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère. Cette précaution est particulièrement importante dans le village ancien, où certaines techniques, notamment l'isolation extérieure ou l'implantation mal maîtrisée de panneaux solaires, pourraient altérer les caractéristiques du bâti traditionnel.

- **Un bilan environnemental globalement amélioré**

Au terme de la révision et des modifications apportées après l'enquête publique, le projet conserve son économie générale mais améliore significativement sa prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers.

La suppression des zones à urbaniser, la limitation des extensions du village, le refus des développements en discontinuité, la reprise des ESA et ERPAT, l'adaptation des EBC, le renforcement de l'OAP Trame verte et bleue, la réorganisation des usages autour du lac et la prise en compte accrue des risques naturels permettent de réduire les incidences par rapport au document antérieur.

Le projet ne cherche pas à provoquer une croissance urbaine importante. Il conserve des possibilités suffisantes pour répondre aux besoins en logements permanents malgré la rétention foncière, accompagner quelques initiatives économiques, soutenir l'agriculture et maintenir les commerces et services du village.

Le PLU révisé constitue ainsi un cadre de développement volontairement mesuré, qui cherche à concilier le maintien d'une vie villageoise permanente, la valorisation économique du territoire, l'activité agricole et pastorale, l'accueil touristique autour du lac et la préservation durable des paysages, des milieux naturels et des ressources de Tolla.

TABLE DES MATIERES

Glossaire 3

resume non technique 4

I. Conduite de la procedure 12

1. Les délibérations et les étapes clefs du processus d'élaboration 12
2. Les pièces du dossier 15
3. La consultation des PPA 15
4. La concertation du public et bilan de la concertation 15

II. Les enjeux et le padd 19

1. Rappels des enjeux 20
2. Les grands axes du PADD 20

III. La traduction règlementaire 25

1. Les principales évolutions du PLU 25
2. Les OAP 30
3. Le zonage graphique et règlement 34
4. La compatibilité avec les documents supérieurs 66
5. Les servitudes et annexes sanitaires 70

IV. LES IMPACTS DU PROJET 73

1. Le projet urbain et la mixité sociale 73
2. Le projet de PLU et la consommation foncière en lien avec les besoins et objectifs 74
3. Le projet urbain et le développement économique 86
4. L'impact sur la mobilité et le stationnement 90
5. Le projet et la prise en compte du paysage 96
6. La prise en compte des risques naturels 99
7. L'impact sur les terres agricoles 106
8. Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel. 117
9. L'impact sur la production de déchets et leur gestion 137
10. L'impact sur les autres pollutions 144
11. L'impact sur la consommation énergétique 145
12. Le bilan 148