

RETOUR AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PLU de Tolla

RESUME

Dossier à annexer à la réponse du Président au PV de synthèse de monsieur le commissaire enquêteur rédigé à la suite de l'enquête publique s'étant déroulée du 13 avril 2026 au 19 mai 2026

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE CELAVU PRUNELLI



PARTIE 1 : L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LE DOSSIER

LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMENTAIRE CE

Cette La mauvaise qualité du plan de zonage (*couleurs différentes pour des zones identiques*), les incohérences de la légende (zones A & N de même couleur, secteurs UV & UD de même couleur), l'absence de certains numéros de parcelles et la confusion entre certaines limites de zonage et de parcelles ont souvent gêné la compréhension du règlement graphique. L'utilisation du site cadastre.gouv a été un recours précieux pour le commissaire enquêteur afin de localiser avec précision des parcelles dont les visiteurs voulaient vérifier et comprendre le classement. Des pages du rapport de présentation figurent en double.

Des secteurs « UC » (*p.35 du RP2*) ou « UVp » (*p.34 & p.42 du RP2*) apparaissent sur certaines pages sans qu'il soit possible d'en retrouver clairement la retranscription ni dans le règlement écrit ni même dans la légende du règlement graphique. Une zone UVp semble néanmoins avoir été délimitée sur la carte du zonage au niveau des logements communaux, mais sans indice, ainsi que, de manière plus claire, en pages 49 & 73 du rapport de présentation n° 2. En pages 24 et 45 du règlement écrit apparaît une zone UVa, vraisemblablement non mentionnée par ailleurs.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend note des observations du commissaire enquêteur et elle a d'ores et déjà repris la graphie des plans pour en simplifier la lecture.

Le règlement et les rapports seront relus finement pour en corriger les coquilles.



PARTIE 2 : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

LE REGISTRE AU FORMAT PAPIER

PERMANENCE DU LUNDI 13 AVRIL 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

MADAME MATTÉA CASALTA

Cette personne rappelle qu'elle a participé à l'élaboration du PLU en tant qu'élue communale tout en précisant que le choix de « constructibilité ... est honnête » et « conforme à l'esprit de la loi ». Madame CASALTA regrette que la loi LE MEUR n'ait pas été intégrée au projet de PLU alors que lors de la rédaction du PADD, les élus municipaux auraient été favorables à sa prise en compte afin d'une part « que les nouvelles constructions soient des résidences principales » et d'autre part que le village de TOLLA ne sombre « pas dans un avenir de village dortoir ». Elle mentionne que « la délibération de fin de travaux a été votée à une majorité très relative ».

Madame CASALTA signale que des véhicules abandonnés, des décharges à ciel ouvert et des constructions légères pérennes se trouvent sur le territoire communal : elle estime que « le maire n'utilise pas de son autorité pour faire respecter la loi » et elle attend que le PLU soit respecté par l'autorité qui l'élabore afin que ce document de planification conserve son « crédit ».

RETOUR MAIRIE

La commune rappelle qu'elle a examiné avec attention la possibilité d'instaurer la servitude de résidence principale prévue par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite « loi Le Meur – Echaniz ». Elle rappelle ici sa réponse aux observations formulées par la Collectivité de Corse dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

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.

Concernant les observations relatives aux véhicules abandonnés, dépôts sauvages ou constructions légères mentionnés dans la contribution, le maire prend acte de ces remarques pertinentes. Toutefois, ces questions relèvent principalement des pouvoirs de police administrative et de l'application des réglementations en vigueur. Elles ne relèvent pas directement de l'objet du présent PLU ni du champ de la présente enquête publique, qui porte exclusivement sur le contenu et la légalité du document d'urbanisme.

PERMANENCE DU SAMEDI 25 AVRIL 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

MONSIEUR ARNAUD CARROLAGGI POUR LE CERCLE D'AVIRON TOLLA

Cette personne signale d'abord que la route d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants se situe en zone immergée lorsque le lac atteint un niveau élevé. Cette situation engendrerait des problèmes de sécurité et empêcherait l'accès aux installations. Cette route serait souvent détériorée par l'eau du lac et encombrée par des troncs d'arbres. Monsieur CARROLAGGI formule deux demandes :

1. que l'escalier situé près du cimetière et qui rejoint la route citée ci-dessus puisse être élargi et rendu plus accessible et davantage sécurisé,
2. qu'une route d'accès non immergeable et stable puisse être créée parmi la zone NP1.

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte des observations formulées concernant les difficultés d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants lorsque le niveau du lac est élevé. Les enjeux de sécurité et de continuité d'accès aux équipements publics signalés dans la contribution sont entendus.

Concernant la demande d'élargissement et de sécurisation de l'escalier situé à proximité du cimetière, la commune précise que le règlement applicable à la zone NP1 ne fait pas obstacle à ce type d'aménagement. Au contraire, les dispositions réglementaires de cette zone prévoient expressément la possibilité de traiter les cheminements et les pentes par des emmarchements en pierre et des dispositifs d'intégration adaptés au site et à la topographie (page 59 du règlement). Une amélioration de l'accessibilité et de la sécurité de cet escalier apparaît ainsi compatible avec les objectifs de préservation paysagère et d'insertion environnementale poursuivis dans la zone.

S'agissant de la création d'un accès routier non submersible et stable au sein de la zone NP1, la commune rappelle également que le règlement prévoit qu'« aucun nouvel accès n'est autorisé sauf en cas d'impératif sécuritaire » (page 60 du règlement). Dès lors, la problématique soulevée par le risque

d'isolement des équipements publics en période de montée des eaux pourrait, le cas échéant, relever de cette exception liée à des considérations de sécurité publique et d'accessibilité des secours.

La commune souligne toutefois que la présente enquête publique porte sur le document de planification et non sur la programmation opérationnelle ou le financement de futurs aménagements. Les demandes formulées dans la contribution relèvent donc principalement d'une réflexion ultérieure de maîtrise d'ouvrage et d'études techniques permettant d'évaluer la faisabilité, les contraintes environnementales et les conditions de réalisation d'éventuels travaux.

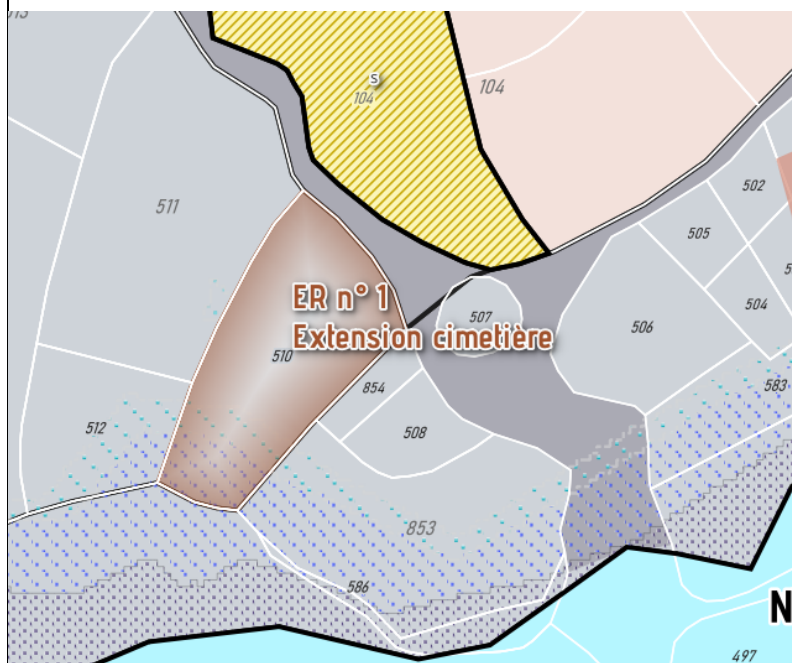
MADAME MARTI MARYLIN (ÉGALEMENT POUR MARTI PAUL MICHEL)

Parcelles B 508 et B 854. Cette personne conteste le classement de ces deux parcelles en zone inondable. Elle estime qu'elles se situent au-dessus de la ligne de débordement du lac tout en bénéficiant d'un accès bétonné. Madame MARTI souhaite y « installer une construction légère ». L'eau potable et l'électricité seraient à proximité.

RETOUR MAIRIE

La commune rappelle que la délimitation des secteurs exposés au risque d'inondation ne relève pas d'une appréciation des services communaux. Cette cartographie est établie par les services compétents de l'État sur la base d'expertises techniques. La commune a une obligation de conformité dans son document d'urbanisme. L'avis de l'État, versé au dossier d'enquête publique au titre de la consultation des personnes publiques associées, rappelle explicitement l'obligation pour la commune d'intégrer et de respecter les données relatives aux aléas d'inondation transmises par ses services.

La commune ne disposant pas du pouvoir de déroger à cette cartographie réglementaire. Toute fois les parcelle B 508 et 854 ne se situe pas dans l'aléas cartographié.



Cependant la commune ne peut donner une suite favorable à la demande visant à permettre l'implantation d'une construction légère sur ces parcelles.

En premier lieu, les parcelles concernées sont classées en zone NP au projet de PLU. Ce zonage correspond à un secteur destiné à préserver les abords du lac et à encadrer strictement les aménagements compatibles avec cette vocation. À ce titre, il n'a pas pour objet de permettre l'implantation de constructions nouvelles à destination de logement, y compris sous la forme

de constructions légères, dès lors que celles-ci seraient de nature à créer une nouvelle occupation résidentielle du sol.

En second lieu, la localisation des parcelles ne permet pas de les regarder comme situées en continuité directe de la forme urbaine existante. La présence de la route, la distance au dernier bâti constitué, ainsi que la rupture de densité entre le tissu bâti existant et les parcelles concernées traduisent une discontinuité urbaine manifeste. Dans ces conditions, leur classement en secteur constructible serait difficilement compatible avec les exigences de la loi Montagne, telles qu'elles sont précisées et contextualisées par le PADDUC.

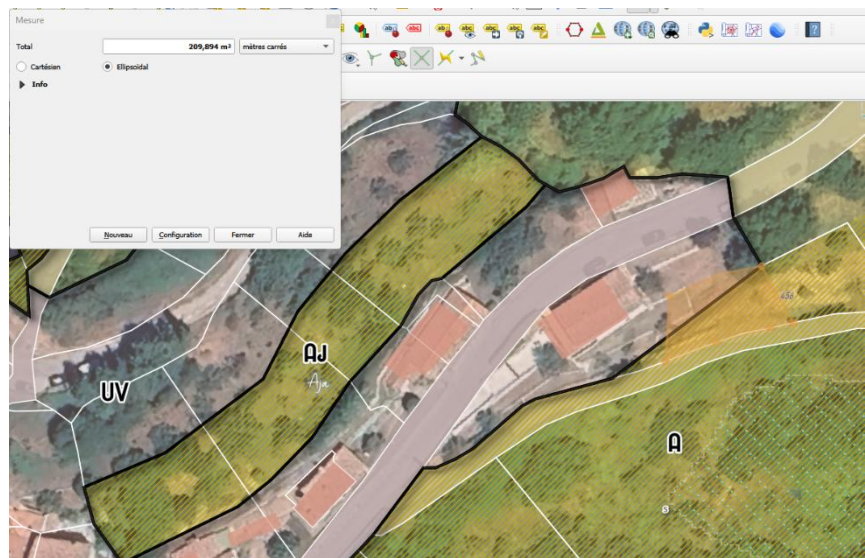
MADAME MARTI MARYLIN (ÉGALEMENT POUR MARTI JOSIANE ET MARTI PAUL MICHEL)

Parcelles A 456 – Lieu-dit FILO. Cette personne souhaite que la totalité de la parcelle A 456 soit constructible et non pas seulement la moitié.

RETOUR MAIRIE

La commune reconnaît qu'une erreur matérielle affecte le découpage actuellement proposé. En l'état, celui-ci ne permet pas de garantir de manière satisfaisante l'implantation d'une construction supplémentaire, alors même que cette possibilité apparaît cohérente avec la configuration du secteur. Afin de corriger cette difficulté, la commune procédera à un ajustement du zonage pour sécuriser une emprise constructible d'environ 200 m², permettant l'implantation d'une maison supplémentaire dans des conditions maîtrisées.

Toutefois, cet ajustement restera limité. La commune souhaite en effet contenir l'extension du front bâti à l'ouest du village et éviter une ouverture excessive à l'urbanisation. Le redécoupage aura donc pour seul objet de refermer la forme urbaine existante, sans inclure la totalité de la parcelle dans le périmètre constructible.



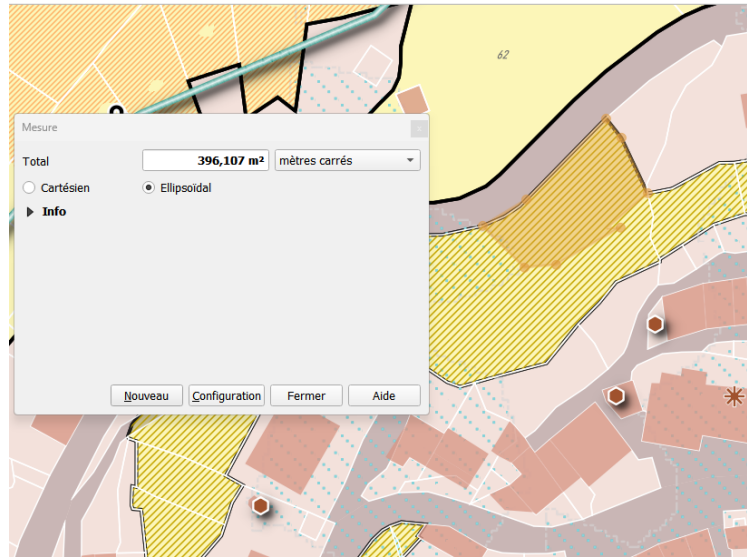
MADAME MARTI MARIE FRANCE

Parcelle B 245- Cette personne souhaite que cette parcelle, accessible depuis la route par un portail, reste constructible puisqu'elle se situe dans « un quartier à part entière » de la « partie haute du village ». Elle précise que les parcelles limitrophes abritent plusieurs habitations mais également que les réseaux publics sont à proximité.

RETOUR MAIRIE

La commune ne peut donner une suite favorable à la demande d'intégration de la parcelle dans son intégralité.

D'une part, la superficie concernée apparaît excessive au regard de l'objectif poursuivi, qui consiste uniquement à permettre une constructibilité ponctuelle et maîtrisée. D'autre part, une partie de la parcelle est concernée par un risque d'inondation, ce qui impose de limiter strictement l'ouverture à l'urbanisation aux secteurs les moins exposés et les plus cohérents avec la forme urbaine existante. En revanche, au regard de la configuration du secteur et sous réserve de la prise en compte des contraintes réglementaires applicables, la commune effectuera un ajustement limité du zonage afin de maintenir une emprise constructible d'environ 400 m², conformément au principe illustré sur le schéma ci-contre.



PERMANENCE DU JEUDI 30 AVRIL 2026 À BASTELICACCIA :

MONSIEUR MARTI PAUL MICHEL

Parcelles B 508 et B 854 puis parcelles A 456. Dans un premier temps, cette personne souhaite que le classement actuel en NP1 « plage de TOLLA » des parcelles B 508 et B 854 soit modifié afin d'être moins contraignant, si la constructibilité ne pouvait pas y être maintenue.

En second lieu, monsieur MARTI demande que l'ensemble de la parcelle A 456 soit classé en zone UV puisqu'elle est déjà occupée par une habitation tout en étant totalement viabilisée. Monsieur MARTI, se réfère au classement prévu des parcelles B2, B3, B4 et B 338, pour étayer une demande de constructibilité supplémentaire vers la parcelle B 457

RETOUR MAIRIE

La commune renvoie à la réponse formulée ci-dessus, qui précise les raisons pour lesquelles l'intégration complète des parcelles ne peut être retenue et les conditions dans lesquelles un ajustement limité du zonage peut être envisagé. Il est par ailleurs rappelé que les parcelles mentionnées par Mr Marti bénéficient déjà d'un classement partiel en zone constructible. La commune entend donc maintenir une approche cohérente et proportionnée, consistant à ne retenir que les emprises strictement nécessaires à une constructibilité maîtrisée, sans ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des unités foncières concernées.

PERMANENCE DU MERCREDI 06 MAI 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

**MADAME MORACHINI EVELYNE**

Parcelles C 186 et C 187-

Cette personne souhaite pouvoir agrandir un « CASELLU » au lieu-dit CAPRAVENA dans le but de « restaurer un bâti existant, préserver le patrimoine et créer un espace de vie ». Elle précise que ce projet « s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement afin de conserver le caractère authentique du site »

RETOUR MAIRIE

Les annexes et extension sont autorisés dans la version actuelle du règlement mais cette dernière peut prêter à confusion. Il est donc proposé de rédiger ainsi :

« Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet de deux interventions maximums parmi les suivantes : extension, annexe ou rehaussement.

- Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher cumulée de 20 m² maximum.
- Le rehaussement est autorisé uniquement dans l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Il n'est pas limité en surface de plancher, mais ne peut conduire à créer plus d'un niveau supplémentaire. La construction après travaux ne peut excéder un niveau R+1.

Toute intervention doit respecter les autres dispositions du règlement et garantir une bonne insertion dans le paysage et l'environnement. »

Le bâtiment objet de l'observation est cadastré et existant au moment du PLU il n'y a donc pas d'objection à ce que ce projet puisse se faire.

MADAME SALINI BARBERINE (SALINI DANIELE ET SALINI JEAN JACQUES)

Parcelles A 2 et A3 - Lieu-dit MACCHIONI. Cette personne souhaite conserver ces parcelles en zone constructible

RETOUR MAIRIE

Les s parcelles A 2 et A 3 ne sont pas situées au lieu-dit Macchioni et n'ont jamais été classées en zone constructible. La commune suppose donc que la demande porte en réalité sur les parcelles B 2 et B 3. Ces dernières bénéficient déjà d'un classement partiel en zone constructible, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU et de la prise en compte de l'aléa faible identifié au titre du risque d'inondation, conformément à la doctrine applicable. La commune entend maintenir une approche cohérente et proportionnée, consistant à ne retenir que les emprises strictement nécessaires à une constructibilité maîtrisée, sans ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des grandes unités foncières concernées

PERMANENCE MARDI 09 MAI 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

MONSIEUR MARTINI XAVIER

Parcelles B 502, B 503 et B 505, lieu-dit CAMPULACCIA,

Cette personne souhaite que ces parcelles soient constructibles puisqu'elles seraient viabilisées et qu'elles se situent à proximité d'un bâtiment édifié sur la parcelle B 500.

RETOUR MAIRIE

La commune précise qu'aucune constructibilité nouvelle ne sera retenue en contrebas de la route. Ce principe vise à éviter l'extension de l'urbanisation sous l'axe viaire existant et à maintenir une limite claire et cohérente de la forme urbaine.

LES APPELS TÉLÉPHONIQUES

Monsieur Eric CASALTA a contacté le commissaire enquêteur, durant la permanence du 06 mai, afin de disposer d'informations sur le classement des parcelles A 745, A 746 (partiellement en zone UV), A 694 C 268 et C 431 (en zone A et en ERPAT).

Cette information n'appelle pas d'observation particulière de la mairie.

LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

OBSERVATION REÇUE PAR MAIL

AMPLIA HOLDING (PAR THÉOPHILE GREGOIRE) -

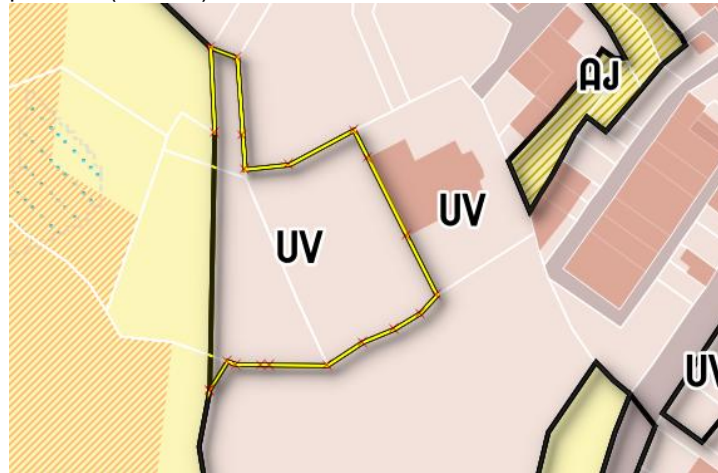
Parcelles B 756 et B 757. Les représentants de cette société demandent l'extension de la zone constructible vers les parcelles B 756 et B 757. Ils considèrent que celles-ci sont insérées dans le bâti existant et sans continuité avec un espace naturel ou agricole. Ces deux parcelles jouxtent leur propriété (parcelle B 155) qui accueille un bâtiment en cours de rénovation pour y ouvrir une activité hôtelière. Une dépendance de ce bâtiment principal serait alors créée dans le « respect des matériaux et en harmonie avec l'architecture du site ». Ils estiment que l'aboutissement du projet global contribuerait à « la vie, à l'attractivité et au rayonnement du village de TOLLA » dans le respect de l'identité patrimoniale.

RETOUR MAIRIE

La commune est favorable à un ajustement du zonage afin de refermer la forme urbaine existante et d'inclure la parcelle B 756 dans le périmètre constructible. Cette parcelle présente les caractéristiques d'une dent creuse au sein du tissu bâti et son intégration permettrait de ne pas faire obstacle au projet économique envisagé, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU.

En revanche, la commune ne peut retenir la totalité de la parcelle B 757 dans le zonage constructible. Cette parcelle constituerait une avancée de l'urbanisation en dehors de la forme urbaine existante et ne relèverait pas d'un simple comblement de dent creuse. Son classement en entier en zone constructible serait donc de nature à étendre le front bâti, ce que la commune ne souhaite pas encourager. Ainsi la

commune choisi de tirer un trait au droit du chemin d'accès pour fermer la zone et intégrer la moitié de la parcelle (300 m²).



OBSERVATIONS DÉPOSÉES DIRECTEMENT SUR LA PLATEFORME

MADAME ANNE PILOT (INDIVISION HOUZE-CASANOVA)

Parcelle B 607.

Cette personne indique que cette parcelle et celles qui la jouxtent sont « peu ou pas exploitables, compte tenu de leur disposition » bien que classées en zone agricole au projet de PLU révisé. Aussi, madame PILLOT demande que cette parcelle soit classée constructible afin de favoriser « l'installation de nouveaux résidents permanents dans le village, dans un cadre attractif ».

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte de l'observation formulée concernant la parcelle cadastrée B 607 ainsi que de la volonté exprimée de permettre l'accueil de nouveaux résidents permanents sur le territoire communal.

Toutefois, le classement constructible sollicité ne peut être retenu au regard des règles applicables. En effet, conformément aux dispositions de la loi Montagne, codifiées notamment à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Cette règle est par ailleurs précisée et contextualisée par le PADDUC.

Après analyse de la configuration du site et de son insertion dans la trame bâtie existante, la parcelle B 607 ne peut être regardée comme située en continuité directe de la forme urbaine existante au sens des dispositions précitées. Son ouverture à l'urbanisation serait ainsi incompatible avec le cadre législatif et réglementaire applicable.

Par ailleurs, le seul caractère peu exploitable de terrains agricoles ou leur faible intérêt agronomique supposé ne suffit pas juridiquement à justifier leur classement en zone constructible dès lors que les critères de continuité de l'urbanisation ne sont pas réunis.

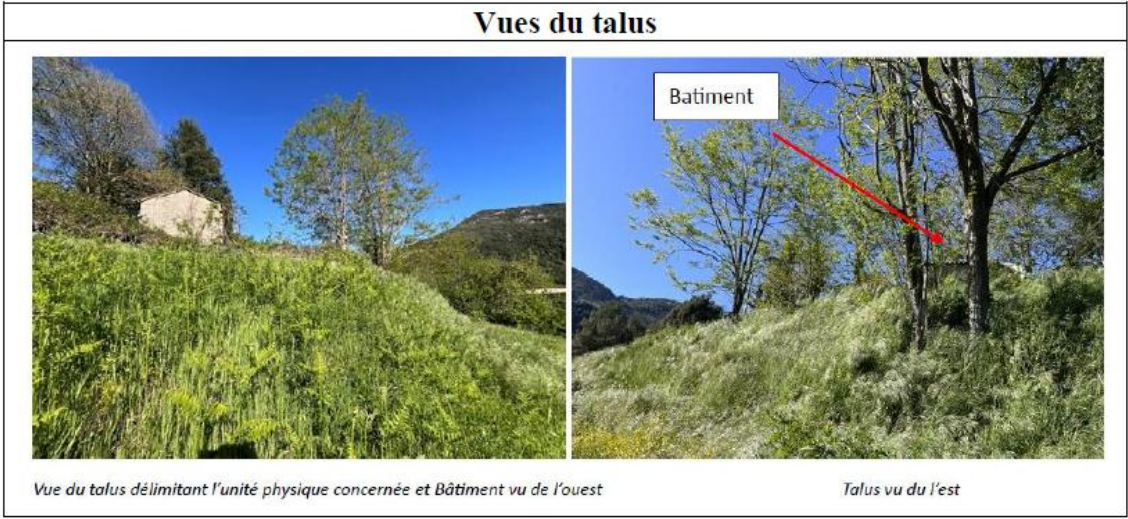
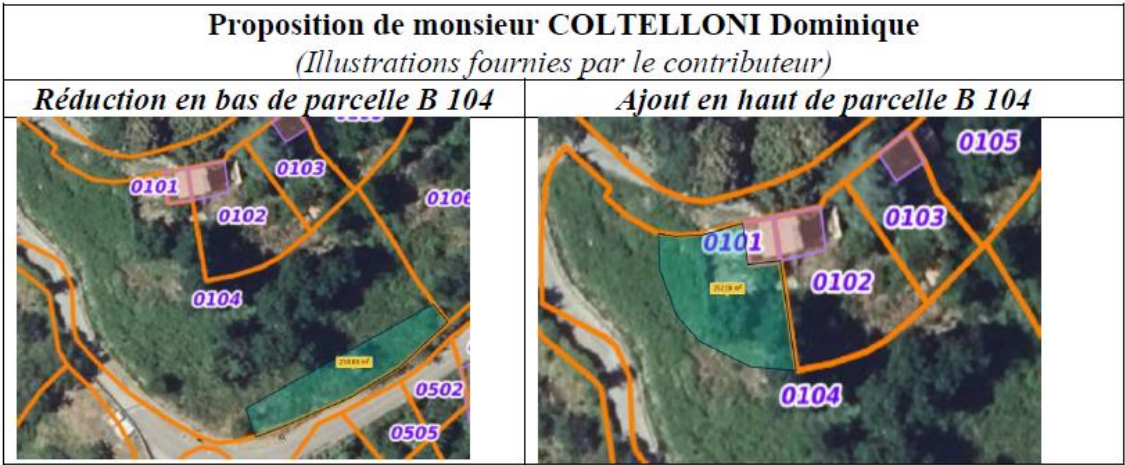
Dans ces conditions, la commune ne peut donner une suite favorable à cette demande de reclassement.

MONSIEUR COLTELLONI DOMINIQUE

Parcelles B 101 et B 104.

Cette personne possède une maisonnette en pierres sur la parcelle B 101, classée en zone UD. Ce bâtiment ancien est bordé par la route communale, au NORD et à l'EST par une maisonnette mitoyenne d'un autre propriétaire. Le bâtiment de monsieur COLTELLONI se dégrade par suite de l'effondrement de la maisonnette voisine.

Aussi, afin de pouvoir réaliser des travaux de réfection, monsieur COLTELLONI demande un classement en zone constructible de 250 à 280 m² sur la parcelle B 104 en continuité de la parcelle B 101, sur une portion de terrain « délimitée par un talus marqué, formant une séparation naturelle entre les abords immédiats du bâtiment et le reste de la parcelle ». Monsieur COLTELLONI suggère de procéder à un transfert de constructibilité depuis le bas de la parcelle B 104 **pour la même surface**.



Monsieur COLTELLONI estime que cette éventuelle modification de zonage ne générerait pas de « remise en cause significative des objectifs de préservation des espaces agricoles ». Il souhaite « valoriser le patrimoine » tout en évitant un étalement urbain.

RETOUR MAIRIE

La commune prend note de la demande, qui met en évidence une erreur d'appréciation dans la délimitation du zonage. Au regard des éléments portés à sa connaissance, elle accepte donc de procéder à l'ajustement demandé.

OBSERVATION REÇUE PAR MAIL

MONSIEUR ÉRIC CASALTA

Cette personne indique que le cumul des réglementations a conduit à produire un PLU contraignant qui offrirait peu d'opportunité de développement. Monsieur CASALTA semble regretter que des parcelles, sans les citer, au cœur du village ainsi qu'en entrée et en sortie de celui-ci ne soient pas constructibles.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend note de cette observation mais aucune demande n'ayant été formulée elle ne fera pas de retour spécifique.

OBSERVATIONS DÉPOSÉES DIRECTEMENT

MONSIEUR ANTOINE PUPPONI, AVOCAT, POUR LES CONSORTS MONTSCI

B 743 et B 744.

L'avocat rappelle que la partie haute de la parcelle B 743 a été intégrée en zone U au PLU approuvé en 2009, donc en zone constructible. Les exploitants projettent d'y déplacer la paillote, plus particulièrement sous la route communale, à l'écart de l'aléas d'inondation. Cette paillote est actuellement positionnée plus bas. Ils estiment que cette parcelle B 743 n'a pas d'atout particulier pour l'agriculture ou pour l'arboriculture. L'observation déposée mentionne que des échanges ont eu lieu en ce sens avec la communauté de communes, la commune et les services de la Préfecture de Corse du Sud.

Les rédacteurs de l'observation estiment « qu'une issue favorable est partagée par tous les acteurs précités ». Un dossier de permis de construire est en cours de constitution pour être rapidement déposé. La révision générale du PLU prévoit un classement de la parcelle B 743 en zone naturelle. Aussi, les consorts MONTSCI demandent un classement adapté de la portion haute de parcelle B 743 non impactée par l'aléa d'inondation, afin de tenir « compte des réalités opérationnelles à venir ». Ces personnes souhaitent que « l'implantation de ce type de commerce » y soit « autorisée ou, à tout le moins, que des travaux sur constructions existantes puissent intervenir ».



Enfin, cette contribution, s'appuie sur l'intention de la communauté de communes de supprimer la zone NT1, en réponse aux avis des PPA, dégageant ainsi des compensations au titre des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle.

RETOUR MAIRIE

La logique du projet apparaît cohérente avec les orientations définies par l'OAP relative à l'aménagement des abords du lac et la commune n'y voit aucune objection.

Par ailleurs, la division parcellaire préalable au projet n'entraîne qu'une consommation foncière supplémentaire d'environ 0,05 hectare, ce qui n'est pas de nature à remettre en cause la trajectoire de sobriété foncière et les objectifs ZAN poursuivis par la commune.

En conséquence, afin de tenir compte du nouvel emplacement de la paillote, la commune intégrera dans la zone NP2 le périmètre de la nouvelle parcelle, à l'exception du cabanon existant qui sera classé en Nt3 qui a vocation à accueillir les aménagements de voirie pouvant accueillir des mobilités douces ainsi que ceux destinés à la réalisation d'aires de stationnement intégrées dans le paysage naturel et la réhabilitation du cabanon avec une signalétique travaillée

MONSIEUR VINCENT CLAUDE

Parcelle B 577

Cette personne souhaite que la totalité de cette parcelle soit classée entièrement agricole, y compris la bande figurant à la zone NP1, vers l'OUEST.

RETOUR MAIRIE

La bande de parcelle constructible avait été laissée pour correspondre à la photo aérienne qui fait apparaître un décalage avec le cadastre. Cependant l'observation permet de prendre note de l'erreur d'appréciation.

La mairie ne s'oppose pas à ce changement.



PARTIE 3 : L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La commune rappelle qu'un document spécifique intitulé « Retours aux avis des PPA », annexé au dossier d'enquête publique, présente de manière détaillée et argumentée les réponses apportées à l'ensemble des observations, réserves et recommandations formulées par les personnes publiques associées. Ce document reprend les avis émis dans leur intégralité et expose, point par point, les réponses apportées par la commune ainsi que les éventuelles adaptations du projet de PLU.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a procédé à une synthèse des différents avis des PPA et a souhaité que la commune apporte une réponse individualisée à chacun des points ainsi reformulés. En conséquence, les réponses ci-après reprennent cette présentation synthétique afin de faciliter la lecture du dossier. Toutefois, dans un souci d'éviter les répétitions et d'alléger le présent mémoire, elles demeureront volontairement concises et renverront systématiquement aux pages correspondantes du document « Retours aux avis des PPA », annexé au dossier d'enquête publique, permettant ainsi au lecteur d'accéder à l'intégralité des développements, justifications techniques et éléments de contexte.

LA COLLECTIVITÉ DE CORSE (CDC), MISSION URBANISME ET AMÉNAGEMENT.

La CDC relève que :

- a) la loi LE MEUR n'a pas été prise en compte laquelle permettrait une servitude de résidence principale en zone U du PLU tout en rappelant que le PADD ciblait bien une maîtrise de l'évolution des résidences secondaires.
- b) les secteurs en extension de l'urbanisation ne bénéficient pas d'une OAP, ce qui permettrait d'orienter les futurs aménagements et de s'assurer de l'insertion paysagère. La CDC souligne que des OAP permettraient de préserver les jardins et tenir compte des enjeux paysagers que présente le village.
- c) la possibilité de changer la destination de bâtiments en zone A et N n'apparaisse pas au règlement graphique,
- d) l'interdiction de cimenter ou bitumer les zones Nt ne figure pas au règlement écrit.

La CDC demande que ces deux derniers points soient corrigés.

- e) que la consommation d'espaces agricoles (0,62 ha d'ESA & 2,21 ha d'ERPAT) par les zones Nt soit insuffisamment justifiée. La CDC suggère que l'empiètement soit strictement limité aux surfaces nécessaires,
- f) la méthode d'identification des ESA de compensation ne soit pas présentée,
- g) les ESA de compensation contiennent des estives, peu ou pas cultivables,

La CDC préconise alors, d'une part, que le zonage des jardins anciens et actuels autour du village soit redéfini afin que ces derniers puissent être intégrés aux ESA du PLU et d'autre part que soit

étudiée la possibilité de classer en As et/ou Aj les parcelles B 743, B 579, B 580, nord B 582, B 533, B 534 et B 535.

h) les ESA du secteur de PRUNU ne soient pas suffisamment étendus en référence aux cartographies anciennes qui attestent d'un passé agricole,

i) 136 ha d'ERPAT soient classés en zone N pourtant dépourvus d'activités forestières.

Il est rappelé que les ERPAT doivent être classés en zone A en cas d'absence d'activités forestières.

j) le classement de 300 ha d'ERPAT classés en zone A inclus dans le zonage de l'AFP soit insuffisamment argumenté,

k) l'OAP de bord de lac comporte une incohérence en prévoyant un classement en zone A de parcelles submersibles, anciennement identifiés en ESA au PADDUC.

Un classement en NT1 ou en NP paraît plus approprié selon la CDC.

l) le classement d'ERPAT en Zone N ne soit pas justifié alors que des ERPAT du secteur de ROCCHIATA devraient plutôt figurer en zone N sans autre classement.

m) puisse apparaître des conflits d'usages nés du classement en Zone A ou N et en EBC.

La CDC demande que le périmètre des EBC soit réduit aux espaces les plus sensibles ou aux périmètres soumis à des pressions particulières afin de n'entraver ni une éventuelle activité agricole ni les actions de l'AFP ni la mise en œuvre de l'OAP du lac.

n) des erreurs matérielles figurent au sein du rapport de présentation.

o) des disparités existent entre le PADD et le plan de zonage, particulièrement au niveau de la zone U,

p) des incohérences émergent entre le règlement écrit, les OAP du bord de lac et le règlement graphique.

q) ne soit pas prévu un emplacement réservé pour le projet d'aménagement routier entre le pont de CAPRAVENA et TOLLA (Ex RD3),

r) des mentions n'aient pas été prévues à propos du recul de 25 ml des constructions vis-à-vis de l'ex RD3.

La collectivité de Corse relève que, le bon état des infrastructures d'approvisionnement (réseau et réservoirs), combiné à une faible démographie, permettra une autonomie de 3 jours à l'horizon 2035 vis-à-vis de la fourniture d'eau potable.

RETOUR MAIRIE

Observation a) absence de prise en compte de la loi « Le Meur » concernant la servitude de résidence principale en zone U.

La commune a effectivement examiné cette possibilité, mais qu'elle l'a écartée de manière motivée au regard de la faible tension foncière et immobilière constatée localement. Elle considère que cet outil ne serait pas proportionné dans le contexte communal et pourrait freiner des projets familiaux ou patrimoniaux sans garantir une production effective de résidences principales. Elle précise enfin que la maîtrise des résidences secondaires est recherchée par d'autres leviers : développement urbain contenu, limitation des extensions et priorité donnée au tissu existant.

Référence : pages 11-12 et 30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation b) – Absence d'OAP sur les extensions



La commune rappelle que les secteurs NT1 et NT3 ont été intégrés à l'OAP « bord du lac » afin d'assurer leur encadrement paysager, la réversibilité des aménagements et la perméabilisation des sols.

Références : pages 29-30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation c) – Changement de destination en zones A et N

La commune prend acte de l'observation relative à l'identification graphique des bâtiments concernés et précise que ces changements de destination demeurent strictement encadrés par le règlement et que la cartographie des bâtiment est vecteur d'erreur .

Référence : page 13. du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation d) – Absence d'interdiction de bitumer les zones Nt

La commune précise que les aménagements des secteurs NT1 et NT3 devront rester légers, réversibles et perméables, conformément à l'OAP « bord du lac ».

Références : pages 13 et 29-30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation e) – Consommation d'ESA et d'ERPAT par les zones Nt

La commune indique avoir revu les zones NT1 et NT3 afin de limiter leur emprise aux besoins strictement nécessaires. Elle précise également que la zone NT3 ne constitue pas une artificialisation nouvelle au sens du ZAN.

Référence : pages 31-32. du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation f) – Méthode d'identification des ESA.

La commune complète le dossier par un tableau méthodologique. Elle indique que la retranscription des ESA repose sur l'exploitation de la base SODETEG, l'identification des potentialités agricoles, le croisement avec les pentes issues du MNT 10 m, la suppression des espaces artificialisés par photo-interprétation et la prise en compte des constructions récentes. Elle précise également que la parcelle 2 relève du même projet d'implantation que la parcelle 61.

Références : pages 33-34 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation g) – ESA de compensation comprenant des estives peu ou pas cultivables.

La commune rappelle que la remarque de la CDC sur les ESA peu pertinent ne concerne que 2,5 ha sur les 26 ha ajoutés à ceux du PADDUC. L'objet de sa demande porte principalement sur l'intégration de nouvelle zone en ESA notamment aux abords du lac. La commune renvoie aux ajustements opérés à la suite de la recommandation n°1 de la CTPENAF et à la nouvelle cartographie proposée qui intègre les demandes de la CDC et fait augmenter le nombre global d'ESA à 55,44 ha .

Références : pages 6-8 et 17-18 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation h) – ESA insuffisamment étendus à PRUNU.

La commune précise avoir réexaminé le zonage ESA autour des clairières de PRUNU afin de mieux prendre en compte les potentialités agricoles historiques du secteur.

Références : pages 10 à 11 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation i) – Classement de 136 ha d'ERPAT en zone N.



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

Références : pages 2 et 3 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation j) – Classement de 300 ha d'ERPAT en zone A dans l'AFP.

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.

Références : pages 8/9 page 19 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation k) – Incohérence de l'OAP du bord du lac.

La commune indique avoir retravaillé l'OAP « bord du lac » afin d'intégrer les secteurs NT1 et NT3 et d'améliorer la cohérence entre les usages existants, les enjeux environnementaux et les contraintes paysagères. La commune indique que les parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519 ont été intégrées aux secteurs NP1 et NP2 afin d'assurer une meilleure gestion des abords du lac. Elle précise que les ERPAT y sont supprimés.

Références : pages 8 et 18 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation l) – Classement des ERPAT de ROCCHIATA.

La commune rappelle que les secteurs de Rocchiata présentant une dominante rocheuse ou naturelle ne justifient pas un maintien en ERPAT. Elle indique avoir retravaillé la cartographie afin de retirer les secteurs dont le classement ERPAT apparaissait peu cohérent au regard des usages réels et des potentialités agricoles.

Références : pages 18 à 19 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation m) – Conflits d'usages entre zones A/N et EBC.

La commune indique avoir repris le périmètre des EBC afin de limiter les conflits avec les espaces agricoles, l'AFP et les projets publics. Les châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont notamment été exclues des EBC.

Références : pages 21 à 22 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation n) – Erreurs matérielles dans le rapport de présentation.

La commune prend acte des erreurs matérielles relevées par la Collectivité de Corse. Elle indique



notamment que seront corrigés : les références erronées à d'autres communes ou PLU, certaines incohérences de chiffres, des erreurs de légende, des inversions de zonages, des incohérences entre règlement graphique et règlement écrit ainsi que certaines références réglementaires inexacts. La commune précise que ces corrections seront intégrées avant l'approbation définitive du PLU.

Références : pages 23 à 24 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation o) – Disparités entre le PADD et le plan de zonage.

La commune rappelle que le PADD ne constitue pas un document de zonage opposable parcelle par parcelle mais un document d'orientations générales. Elle considère que l'intégration partielle de la parcelle A61 en zone U ne remet pas en cause l'objectif de maîtrise de l'urbanisation et vise au contraire à assurer une continuité urbaine cohérente avec le bâti existant. Elle précise également que le règlement écrit encadre les implantations afin d'éviter toute urbanisation diffuse ou en second rideau.

Références : pages 22 à 23 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation p) – Incohérences entre règlement écrit, OAP du bord du lac et règlement graphique.

La commune prend acte des incohérences signalées, notamment concernant les indices de submersion, certaines représentations cartographiques et l'inversion des zonages NT1 et NT3 dans plusieurs pièces du dossier. Elle indique que le dossier a été repris afin d'améliorer la cohérence entre le règlement, les OAP et les documents graphiques, sans modification substantielle du projet.

Références : pages 23 à 24 et pages 29 à 30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation q) – Absence d'emplacement réservé pour le projet routier entre Capravena et Tolla.

La commune prend acte de la demande formulée par la Collectivité de Corse relative au projet d'aménagement routier entre le pont de Capravena et Tolla. Elle indique que le dossier sera complété afin d'intégrer cet emplacement réservé avant approbation du PLU.

Références : page 24 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation r) – Absence de mention du recul de 25 mètres le long de l'ex-RD3.

La commune prend acte de cette observation et précise que le règlement sera complété afin d'intégrer les prescriptions relatives au recul des constructions par rapport à l'ex-RD3 hors agglomération.

Références : page 24 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (CA)

Cet organisme note que le projet de PLU classe 46 ha en ESA pendant que le PADDUC prévoyait 35 ha. Par ailleurs, la CA a noté que les zones A et N permettraient les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole. La CA rappelle que le classement en EBC d'une partie du périmètre de l'Association Foncière Pastorale et de 186 ha de surfaces déclarées nuira à l'activité agricole et au développement de l'AFP.

La chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve que le classement de certains secteurs en EBC soit revu.

RETOUR MAIRIE



La commune rappelle que les zones A et N autorisent les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole conformément au code de l'urbanisme. Concernant les EBC, la commune indique avoir retiré l'ensemble des EBC situés en zones agricoles afin de ne pas compromettre les usages agricoles et les projets de l'AFP. Les châtaigneraies identifiées par la cartographie SODETEG ont également été exclues des EBC et maintenues en ERPAT.

Références : pages 2 et 3 pages 20 à 22 du document et page 26 « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE CORSE (CTPENAF).

Cette instance émet un avis favorable suivi de trois réserves et de trois recommandations afin de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique et garantir leur préservation :

1ère recommandation : rendre plus conforme à la réalité la zone As d'une part grâce à l'élargissement du zonage des jardins au village, en intégrant les parcelles B 743, B 579, B 582 et B 580 identifiées sur la cartographie SODETEG, les parcelles B 533, B 534, B 535, et d'autre part en amplifiant le zonage ESA autour des clairières à PRUNU référencées dans le rapport SODETEG.

2ème recommandation : envisager un classement en zone NT ou en zone NP les parcelles B 524, sud B 582, Sud 580 et B 519 déjà largement occupées par les activités du bord de lac.

3ème recommandation : privilégier un classement en zone A de 120 ha d'ERPAT du PADDUC afin de tenir compte de leurs potentialités fourragères et castanéicoles.

1ère réserve : revoir le zonage des 180 ha d'EBC afin de le mettre en adéquation avec les projets agricoles et la présence d'une AFP,

2ème réserve : intégrer les secteurs NT1 et NT3 à l'OAP « bord du lac » en améliorant la combinaison évitement / réduction et en s'assurant d'une réversibilité des aménagements par une perméabilisation des sols.

3ème réserve : justifier l'ampleur des zones NT1 et NT3.

RETOUR MAIRIE

1ère recommandation de la CTPENAF – Mise en cohérence de la zone As et extension des ESA.

La commune indique avoir intégré l'ensemble des zones Aj dans les ESA, désormais classées en Ajs. Elle précise également avoir revu le zonage autour du village afin de mieux intégrer les jardins anciens identifiés par la cartographie SODETEG ainsi qu'autour des clairières de PRUNU.

Références : pages 6 à 8 et pages 16 à 18 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et retour avis CDC ci-dessus

2ème recommandation CTPENAF – Parcelles du bord du lac.

La commune indique que les parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519 sont ajoutées aux secteurs NP1 et NP2 afin de mieux gérer les abords du lac. Les ERPAT y sont supprimés.



Références : pages 8 à 9 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et retour avis CDC ci-dessus .

3ème recommandation CTPENAF – Reclassement de 120 ha d'ERPAT.

La commune indique que la cartographie des ERPAT a été retravaillée : les secteurs SODETEG avérés, accessibles et exploitables sont classés en zone A et exclus des EBC ; les châtaigneraies sont maintenues en ERPAT ; les espaces pastoraux isolés ou peu opérationnels sont retirés du classement ERPAT.

Référence : page 9 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et retour avis CDC ci-dessus .

1ère réserve CTPENAF – Révision des EBC.

La commune indique avoir retiré l'ensemble des EBC situés en zones agricoles afin de ne pas entraver les enjeux agricoles. Les EBC sont maintenus dans les secteurs à enjeu environnemental plus fort ; les châtaigneraies SODETEG sont exclues des EBC et maintenues en ERPAT. Au total, 684 ha d'EBC sont déclassés et 493 ha maintenus.

Références : pages 1 à 2 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

2ème réserve CTPENAF – Justification des zones NT1 et NT3.

La commune indique que la zone NT1 est supprimée et réintégrée en zone A. La zone NT3 est justifiée par la gestion des flux, du stationnement et de l'accès au lac ; son aménagement devra rester léger, réversible, non artificialisant et intégré au paysage.

Références : pages 4 à 5 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

3ème réserve CTPENAF – Intégration des zones NT à l'OAP.

La commune renvoie à la réponse précédente : NT1 est réintégrée en zone A et NT3 fait l'objet d'une prescription particulière dans l'OAP, point 2, pages 10 à 12 de l'OAP.

Référence : page 5 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)

Les services de l'Etat ont émis un avis favorable avec une réserve et des remarques :

La réserve : intégrer au zonage réglementaire les éléments du PPRI du PRUNELLI transmis en 2025, le village étant concerné par un aléa modéré.

Les remarques / recommandations :

Intégrer les secteurs NT1 et NT3 dans des OAP sectorielles pour améliorer le principe d'évitement / réduction.

Repenser la compatibilité entre la trame verte et bleue et les aménagements projetés en zone U ou en secteurs NT,

Reprendre le nombre et l'emplacement des sites archéologiques identifiés sur la commune.

Prendre en compte la surface de l'emplacement réservé n° 2 qui impacterait la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Justifier la manière dont les 10 ha d'ESA supplémentaires par rapport au PADDUC ont été qualifiés.



Mentionner dans le règlement graphique la présence de servitudes aéronautiques, selon l'arrêté du 25 juillet 1990.

La DDT note que ce projet de PLU permet une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

RETOUR MAIRIE

Réserve DDT – Intégration des risques naturels et du PPRI du Prunelli.

La commune indique ajouter l'aléa risque au zonage réglementaire et intégrer la doctrine aux annexes. Elle précise aussi que les données risques sont ajoutées sur le plan général.

Références : pages 27 et 39 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Intégration de NT1 et NT3 dans les OAP.

La commune reprend la même réponse que pour la CTPENAF : NT1 est supprimée et reclassée en zone A ; NT3 est encadrée par l'OAP avec des aménagements légers, réversibles et intégrés au paysage.

Références : pages 27 à 29 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et réponse CTPENAD ci-dessus.

Remarque DDT – Compatibilité entre TVB et zones U/NT.

La commune indique avoir remanié l'OAP TVB afin de rendre plus lisible l'articulation entre diagnostic écologique, zonage, règlement et OAP. Elle précise qu'il s'agit d'une clarification formelle, sans modification substantielle du projet.

Références : pages 28 à 30 et pages 34 à 35 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Sites archéologiques.

La commune indique que les remarques de la DDT sont prises en compte et que la cartographie mise à jour est intégrée au règlement graphique après transmission des SIG par la DRAC.

Références : page 30 et page 36 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Emplacement réservé n°2 et consommation ENAF.

La commune indique que les secteurs NT1 et NT3 ont été redessinés et que les calculs ZAN seront ajustés en conséquence.

Référence : page 32 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Justification des 10 ha d'ESA supplémentaires.

La commune complète le dossier par un tableau méthodologique détaillant la retranscription des ESA : base SODETEG, analyse des pentes, suppression des espaces artificialisés, photo-interprétation et prise en compte des constructions récentes.

Références : pages 33 à 34 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Servitudes aéronautiques.

La commune indique que les remarques de la DDT sont prises en compte.

Références : page 39 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

**L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ (INAO)**

N'émet pas d'opposition au projet de révision générale du PLU de TOLLA.

RETOUR MAIRIE

Sans objet

LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

N'a pas rendu d'avis dans le délai réglementaire. Aussi, une information relative à l'absence d'observation a été publiée sur le site de la MRAe depuis le 22/10/2025.

RETOUR MAIRIE

Sans objet

LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE CORSE (PNRC)

émet un avis favorable avec recommandations. Cet organisme souligne tout d'abord la possibilité d'appliquer une servitude de résidence principale permise par la loi LE MEUR du 19 novembre 2024.

Le PNRC recommande donc de (d') :

Favoriser la réhabilitation du bâti existant pour préserver les espaces naturels et forestiers,

Améliorer la TVB pour protéger les continuités écologiques (*haies, ripisylves, prairies, ...*),

De se rapprocher de l'Agence de l'Urbanisme et d'Energie pour la bonne mise en oeuvre de la trame noire afin d'assurer un éclairage public de qualité, sobre et efficace, selon la charte en vigueur.

Enrichir le règlement d'orientations architecturales et paysagères selon la charte du PNRC.

RETOUR MAIRIE

Observation – PNRC / loi Le Meur.

La commune prend acte de cette recommandation et renvoie aux réponses déjà apportées à la Collectivité de Corse sur ce sujet. Elle rappelle avoir étudié cette possibilité mais l'avoir écartée au regard de la faible tension foncière locale, de l'absence de pression spéculative significative et du faible nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme. Elle estime que cet outil ne serait pas proportionné dans le contexte communal et pourrait freiner des projets familiaux ou patrimoniaux sans garantir une production effective de résidences principales. Elle précise également que la maîtrise des résidences secondaires est recherchée par d'autres leviers : limitation des extensions urbaines, densification du tissu existant et absence de création de zones AU.



Références : pages 11 à 13 et pages 42 à 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Réhabilitation du bâti existant et limitation de la consommation d'espaces.

La commune prend acte de ces recommandations, y souscrit pleinement et indique que le projet de PLU ne leur est pas contraire.

Références : pages 42 et 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Trame verte et bleue et continuités écologiques.

La commune renvoie au retravail de l'OAP TVB réalisé à la suite des remarques de la DDT et de la CDC. Elle précise que cette OAP a été remaniée afin d'améliorer la lisibilité des continuités écologiques et leur articulation avec le règlement, le zonage et les autres OAP du PLU.

Références : pages 27 à 30, pages 34 à 35 et pages 42 à 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Trame noire et éclairage public.

La commune prend acte de cette recommandation et précise qu'une partie de ces préconisations relève davantage de la gestion courante du territoire que du champ réglementaire du PLU.

Références : page 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Orientations architecturales et paysagères.

Le PNRC recommande d'enrichir le règlement du PLU par des orientations architecturales et paysagères adaptées aux différents contextes d'urbanisation. La commune prend acte de cette recommandation et indique que le projet de PLU ne lui est pas contraire.

Références : pages 43 à 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique



PARTIE 4 : DEMANDE DE COMPLÉMENT D'INFORMATIONS ET DE PRÉCISIONS DE LA PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

1. Le recours à la servitude de résidence principale (loi LE MEUR) a été mentionné par une contributrice mais aussi par la DDT et le parc naturel régional de Corse : **quelle est la position de la communauté de communes et de la commune sur ce sujet ?**

2. Le classement excessif de nombreuses parcelles au caractère agricole en EBC a souvent été évoqué par des PPA : **quelles sont les intentions de la communauté de communes dans ce domaine ?**

Retour mairie :

Cf réponse avis concernés et du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique

- La zone NP1 ne paraît pas clairement délimitée : des parcelles en hauteur des bords de lac y sont incluses ce qui a pu conduire, lors des permanences, à certaines confusions d'interprétation du projet sur ce secteur : **s'agit-il d'une erreur graphique ou bien d'une véritable intention de les inclure à la zone NP1 « Plage de TOLLA » ?**

Retour mairie :

En l'absence de précision sur les parcelles concernées la mairie ne peut répondre précisément mais la nouvelle graphie vise à lever toutes confusion.

- Le secteur UD ne semble concerner que deux zones à NOCERELLA alors que l'entrée nord du village, lieu-dit GRIGGIOLO (*portions de parcelles A 61* & A 62, parcelles A 624 et B 81*), le lieu-dit SULVELLA (*parcelles B 338 et portion de parcelle B 339*) et la sortie vers BASTELICA (*portions de parcelles A 710, A 724, A 725, A 727, A 747, A 746, A 748*) semblent présenter les mêmes caractéristiques pour un éventuel classement identique. **S'agit-il d'une erreur graphique ou d'une volonté de distinguer les lieux ?**

Retour mairie :

Les parcelles A 710 à 748 sont pour partie classées en zone UV et pour partie en zone AJ en raison de la volonté de préserver les des jardins qui s'y trouve. La même logique s'applique au A61 et 62 qui garde une zone constructible en UV et une zone A pour préserver le potentiel agricole.

La trajectoire ZAN édictée par la loi climat et résilience du 22 août 2021 permet d'identifier le potentiel constructible d'une commune selon la consommation d'espaces sur une période antérieure. Pour la commune de TOLLA, c'est la période 2011 - 2021 qui est retenue (*cf page 76 du Rapport de Présentation 2*). Les communes de Corse bénéficient, jusqu'en 2031, d'une souplesse en termes d'application des dispositions de cette loi. Par un mécanisme de garantie rurale, la loi prévoit, qu'une commune, même en cas d'une faible dynamique sur le plan de l'urbanisme, peut bénéficier d'un hectare minimum dès lors que le document d'urbanisme est prescrit avant le 1er août 2026. C'est le cas de la commune de TOLLA. Le rapport de présentation laisse apparaître d'une part, un potentiel maximum de 1,5 ha dans la cadre de la trajectoire ZAN et d'autre part une réduction de 0,16 ha, parmi les possibilités futures de construction, découlant des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2023. Enfin, la page 74 du rapport de présentation n° 2, présente un gisement foncier de 1,9 hectare. **Afin de clarifier ce thème, quelle est la surface réellement retenue à l'issue de l'évaluation de la trajectoire ZAN pour la commune de TOLLA en vue de la période 2021 - 2031 en référence à la consommation foncière des années 2011 à 2021 ?**

La commune bénéficie du 1 ha communal jusqu'en 2031 et donc de 2 ha jusqu'en 2050. Le PLU fixe une trajectoire à 2035 soit une consommation de 1,20 * ha au prorata. En 2040 le prorata est des 1,5 ha.

La commune rappelle que, conformément au dispositif national de sobriété foncière, une commune couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés à 1 hectare pour la première tranche décennale. Cette garantie communale est prévue à l'article 194 de la loi Climat et résilience, tel que modifié par la loi du 20 juillet 2023.

Sur cette base, et en retenant une approche linéaire entre l'échéance de 2031 et l'objectif de zéro artificialisation nette à 2050, la trajectoire théorique conduirait à une enveloppe d'environ 1,21 ha en 2035 et 1,47 ha en 2040. Le gisement foncier du projet de PLU, évalué à **1,7** ha d'ENAF, est donc supérieur à cette projection théorique à 2035, mais demeure inférieur à l'enveloppe maximale de 2 ha pouvant être appréciée à l'horizon 2050.

Cette appréciation doit toutefois être replacée dans le contexte communal. Le PLU révisé réduit très fortement les capacités de consommation foncière par rapport au PLU actuellement en vigueur. La commune rappelle également que la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 n'a été que de 0,2 ha, ce qui témoigne d'une pression foncière très limitée. Enfin, le futur PLU sera appelé à s'inscrire dans le cadre du PLUi, dont la prescription a été votée le 27 janvier 2026, et le PADDUC n'a pas encore fixé les modalités territorialisées d'application de la trajectoire ZAN pour la Corse.

Dans ces conditions, malgré un écart à la projection linéaire théorique de 2035, la commune considère que le projet s'inscrit dans une trajectoire globale de sobriété foncière, au regard de la réduction substantielle des droits à construire, de la faiblesse de la consommation passée et de la perspective d'intégration prochaine dans le PLUi. L'absence de remarque sur la trajectoire ZAN en dehors des zones NT de la part des avis PPA conforte cette position.

Les pages du rapport concernée seront corrigées pour correspondre à ces chiffres.