

P.L.U

TOLLA



↘ PADD

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2		22/08/2022		



9 avenue Eugène Macchini 20000 Ajaccio
merelo.odile@orange.fr
www.urbacorse.fr

SOMMAIRE

Définition et contenu du PADD	4
Orientations Générales du projet de développement de la commune	5
1- VIVRE AU VILLAGE : UNE POLITIQUE ADAPTEE POUR DYNAMISER TOUT EN PRESERVANT L'ESPRIT DES LIEUX ET LE MODE DE VIE.	7
2- CADRE DE VIE : MIEUX VIVRE DANS UN CADRE PRESERVE	9
3- LE LAC, ATOUT MAJEUR DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	12
4- POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE : DE NOUVEAUX DEFIS A ANTICIPER	13
5- POLITIQUE DE GESTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : RENFORCER LES LIEUX DE VIE HARMONIEUSEMENT	16
CARTES DES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	17

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

1- LE PROJET STRATEGIQUE DE LA COMMUNE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** été introduit par la loi SRU de décembre 2000. Ce document est **la clef de voûte** du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour objectif de définir et de présenter de manière intelligible tout le projet urbain de la commune.

La partie obligatoire du PADD doit se limiter à présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, équipement, urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités territoriales).

La partie facultative qui se présente dans un dossier séparé, expose les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** fixées pour des quartiers ou pour des sites particuliers concernant particulièrement l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Dans le cadre du P.L.U plusieurs OAP :

- Le village et son extension programmée
- Le lac et ses aménagements

2- LE PADD DANS LE PLU

Le PLU est un acte juridique qui comporte plusieurs éléments séparés mais qui n'en fait qu'un, par la cohérence nécessaire et obligatoire qui les lient. Cette cohérence interne est assurée par le PADD, dont le rôle a été renforcé par les dernières modifications du code de l'urbanisme issues notamment de l'application de la loi relative à l'Engagement Nationale pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010.

Le rapport de présentation justifie les choix exposés dans le PADD et apporte des précisions sur les motifs et les impacts de ces choix.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 22/08/2022.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Vivre à Tolla c'est vivre au village. A 45 min. d'Ajaccio ou de Porticcio, Tolla reste avant tout un village de montagne. Lieu de vie principale de la quasi-totalité des tollais, le village concentre toutes les symboliques de la vie d'antan et relève tous les défis contemporains d'une ruralité qui doit se réinventer.

Vivre à Tolla c'est résister au modèle périurbain qui gagne la basse vallée du Prunelli. Vivre à Tolla ne peut se suffire d'un lien superficiel au territoire. Vivre à Tolla c'est s'approprier des codes sociaux, un mode de vie et s'emparer des atouts du territoire. C'est aussi en subir les handicaps mais avec une certaine philosophie qui permet d'adhérer à une vision commune et choisie de la destinée de ce village. Tel est le défi du PLU : cerner cet esprit et le transmettre dans le temps et dans l'espace à travers des choix pertinents actés dans le PLU et le PADD en particulier.

Les ateliers auprès de la population ont été riches en échanges et nourrissent le projet politique.

La stratégie de développement à mettre en œuvre pour répondre à cette vision de Tolla portera ainsi sur :

- Urbanisme villageois et accueil des populations nouvelles
- Cadre de vie et paysage singulier du Prunelli
- Une nature généreuse à préserver
- Gestion des risques naturels

Avec une démographie fragilisée, **la politique de l'habitat est prioritaire** mais elle ne saurait se faire au détriment de **l'état d'esprit villageois auquel tiennent les élus et les habitants**. La volonté de maîtriser le type de développement urbain reflète la crainte fondée de laisser la place au modèle périurbain qui assiege les communes de la moyenne Gravona ou la basse vallée du Prunelli. Le privilège de Tolla réside dans la préservation d'un cadre villageois où la densité urbaine, la trame d'espaces publics assurent une vie en communauté. La quête de cet équilibre passera donc par la manière dont les nouvelles constructions viendront s'insérer dans ce tissu existant alors même que les exigences des populations continuent de privilégier le modèle de la maison individuelle. Ce modèle est désormais à contre-courant des exigences réglementaires dont l'esprit converge avec l'héritage des villages. C'est ici qu'il faudra trouver l'équilibre dans le parti d'aménagement : trouver le modèle qui permet de concilier les attentes contemporaines tout en veillant à créer une extension naturelle du village tant dans le paysage que dans son fonctionnement. L'accueil de nouvelles populations, outre l'obstacle de la rétention foncière, devra aussi être stimulé par des efforts de soutien au niveau de services, d'emplois et du cadre de vie.

La commune souhaite ainsi mieux valoriser son patrimoine bâti et foncier, souhaite poursuivre sa politique foncière pour acquérir des biens au cœur du village et veut créer les conditions pour l'installation d'entreprises liées au tourisme mais aussi à l'artisanat, le commerce ou

encore les activités libérales. **Le lac est un des premiers atouts de cette politique** c'est pourquoi un aménagement d'ensemble visera les rivages et les abords immédiats. La qualité du paysage et les prestations autour de ce lac doivent non seulement être optimisées mais aussi intégrées. La gestion du stationnement et de la circulation au cœur du village concerne aussi l'accueil au niveau du lac ; cette problématique participe à la sécurité mais aussi à la qualité du cadre de vie. Cela passe par une réflexion sur les infrastructures nécessaires (parkings, voies d'accès, etc.)

L'identité paysagère se dévoile au quotidien dans les vues d'ensemble sur le village, dans la découverte du lac dans le grand paysage comme à travers une percée entre deux maisons du village. Elle configure l'image du village et son attractivité. **Une cohérence d'ensemble s'impose** dans le traitement des détails des rénovations, des travaux sur le domaine public comme dans les règles d'urbanisme qui encadreront l'architecture des nouvelles constructions. Autoriser une modernité sans trahir l'ensemble bâti, voilà un des défis prégnants de l'évolution urbaine du village de Tolla. Ce cadre réglementaire accompagne les décisions de chacun mais seule la sensibilité à ce patrimoine commun assurera la pérennité de celui-ci.

Le bilan du PLU antérieur, le constat des tendances actuelles et des réalités foncières, la capacité d'actions communales et enfin les attentes claires exprimées par la communauté villageoise et les élus permettent d'établir un projet de territoire qualitatif aux ambitions démographiques modestes et réalistes : **pour les 10 prochaines années avec un objectif de +20 habitants soit un besoin d'environ 10-15 logements principaux sur l'ensemble du territoire** en prenant en compte des foyers de personnes seules qui sont très présents dans les zones rurales. **Ces besoins s'expriment à plusieurs niveaux auprès des Tollais** : accéder à un logement soit avec un projet de rénovation ou construction soit en locatif.



1- VIVRE AU VILLAGE : UNE POLITIQUE ADAPTEE POUR DYNAMISER TOUT EN PRESERVANT L'ESPRIT DES LIEUX ET LE MODE DE VIE.

Face à l'immobilité chronique du marché foncier, l'action publique bien que restreinte est déterminante dans la **diversification de l'offre en logements** qui soutiendra les nouvelles installations et le maintien des populations locales. La commune poursuivra ainsi sa politique pour mobiliser le parc existant et/ou du foncier dans ce sens.

L'attractivité du territoire est aussi un facteur incontournable pour motiver un reflux de population ayant ou pas des liens avec le village : services et emplois sont donc à promouvoir. La commune crée le cadre mais la mobilisation et l'engagement du secteur privé reste à ce titre nécessaire.

1.1 L'accueil de nouvelles populations dans le respect de l'esprit du village

Soutenir les installations nouvelles à l'année par l'optimisation du parc existant c'est-à-dire logements vacants, ruines et résidences secondaires peu occupées.

MOYENS

- Règlement du PLU
- Animation auprès des propriétaires
- Amélioration du niveau de services et du cadre de vie pour être plus attractif.
- Possibilité d'aides à l'amélioration de l'habitat par plusieurs biais (OPAH, etc...)

Encadrer les constructions nouvelles destinées à l'habitat principal en assurant une intégration visuelle, fonctionnelle et sociale dans le tissu villageois.

- Densification dans le tissu existant.
- Mobiliser le parc existant par les actions communales en faveur de la location ou de la primo-accession.
- Extension mesurée de l'urbanisation en périphérie immédiate.
- Projet d'ensemble suivant le potentiel du foncier disponible.

MOYENS

- Règlement du PLU
- Orientations OAP
- Principe de construction attendue : implantation, typologie...
- Amélioration du niveau de services et du cadre de vie

Maîtriser l'évolution des résidences secondaires.

Poursuivre la politique foncière de la commune pour une politique de l'habitat ciblée.

- Action communale en faveur de la résidence principale (primo-accession, locatif...).
- Réhabilitation du bien sans maître en logement.
- Maintien du droit de DPU.

MOYENS

- Acquisitions foncière et immobilière au cœur du village
- Reconduction du Droit de préemption urbain
- Emplacements réservés

1.2 Renforcer les services à la population et ouvrir des opportunités nouvelles pour un développement choisi.

Poursuivre la rénovation du patrimoine bâti communal

- Rénovation énergétique
- Modernisation des installations

Se doter de moyen pour conserver voire améliorer l'épicerie communale.

Proposer un règlement favorable à l'installation des activités économiques compatibles avec le village (TPE, activités artisanales, professions libérales)

Valoriser le bâtiment communal du lac

- Activités sportives de pleine nature.
- Activités scientifiques en lien avec l'université
- Activités associatives.

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

- Poursuivre l'animation foncière.

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

Promouvoir un tourisme durable et de proximité par une offre qualitative et dimensionnée au site et sa capacité d'accueil.

- Diversifier l'offre de produits destinés à des publics plus ciblés. (cf.&3)
- Renforcer de manière limitée et encadrée l'hébergement touristique de type hôtellerie de charme, familiale ; aires naturelles de camping...
- Améliorer le cadre autour du lac pour améliorer la qualité des prestations :
- Paysage des berges du lac
- Intégration paysagère du parking
- Gestion durable des activités économiques et de loisirs.



2- CADRE DE VIE : MIEUX VIVRE DANS UN CADRE PRESERVE

Le village de Tolla bénéficie d'un cadre exceptionnel étroitement lié à la présence du lac. Le village hérite par ailleurs des caractéristiques très typiques des village insulaires et méridionaux. Ces singularités doivent être préservées au service d'un cadre de vie de qualité et d'une reconnaissance des vertus de la vie en milieu rural. Le patrimoine au sens large et sa préservation sont un enjeu qui concernera collectivité et particulier par des choix stratégiques et règlementaires.

2.1 Valoriser le cadre de vie du village

Améliorer le paysage routier sans le banaliser :

- Point de vue à valoriser
- Soins de la signalétique
- Traitement paysage du délaissé de route en entrée haute du village



Poursuivre la valorisation paysagère du village en ayant une cohérence globale dans les ambiances créées :

- Matérialiser qualitativement les entrées du village.
- Conserver les points de vue panoramique et les percées vers le lac.
- Retenir un style de mobilier urbain, un cahier des charges pour la rénovation de ruelles.....
- Conserver et renforcer la trame végétale en s'inspirant des occupations anciennes : vergers, potagers, pergolas...
- Identifier et préserver le petit patrimoine : fours, lavoirs, fontaine, séchoirs, murets et sentiers.

Créer une ou des aires de jeux/sports (offrir un espace plus important que celui de la place de l'église) et choisir un espace moins loin que les berges du lac.

Conserver l'esprit village en balcon.

Imposer des règles qualitatives ciblées pour respecter l'architecture locale et l'identité du cœur du village.

- Implantation soignée dans la pente suivant les méthodes traditionnelles
- Implantation vis-à-vis des voies
- Réglementer les rénovations et rues les réhabilitations, les extensions des constructions traditionnelles suivant les savoir-faire et techniques adaptées ; conserver les

volumétries initiales, les aspects traditionnels comme les ouvertures, les menuiseries...

- Réglementer et soigner les évolutions du bâti pour préserver sa qualité architecturale locale (éléments techniques, panneaux solaires, menuiseries ; nouvelles ouvertures...)

2.2 Soigner les abords du lac

Cf. &3 « Le lac e Tolla »

2.3 Circulation et stationnement : une problématique saisonnière

Les flux de circulation sont très variables d'une saison à une autre. Une gestion différenciée entre saison est à encourager pour les besoins des habitants.

Le PLU doit considérer plusieurs types d'usagers et donc de besoins.

- Les habitants.
- Les touristes en transit dont les autocars.
- Les touristes en séjour ou de passage une journée.

La sécurité est un des principaux enjeux qui n'exclut pas le confort des habitants des quartiers concernés. La bonne accessibilité aux commerces et activités doit être prise en compte comme facteur de développement économique, en absence d'alternative de transports en commun. Le renforcement et l'amélioration des infrastructures est donc à considérer.

Sécuriser la traversée du village par une signalétique adaptée (traverse)

- Hiérarchiser la circulation en fonction des usagers.
- Créer des aires de retournement.
- Améliorer la signalétique et éventuellement proposer une organisation différenciée selon les saisons.
- Remettre en état la route amont.
- Proposer un parking visiteur hors village à l'entrée Ouest.

Renforcer le lien avec le lac depuis le village

- Quartier de Grigliolo : ouvrir un sentier vers le village (acquérir foncier)
- Renforcer la signalétique indiquant le lac
- Parking du Fiuminale : le mettre en lien avec le lac.

Aménager le parking du lac

- Aménagement paysager.
- Signalétique.

Aménager une aire de stationnement entrée du village sur le terrain communal et cicatriser le déblai par un aménagement paysager.



3- LE LAC, ATOUT MAJEUR DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Le lac de Tolla est à l'échelle régionale le seul bénéficiant d'une accessibilité sécurisée et d'une base nautique. A proximité du centre urbain d'Ajaccio, cet espace présente des atouts indéniables pour une population locale mais aussi pour un public plus saisonnier. Si la base nautique offre des activités, le lac n'apporte pas encore tout son potentiel au développement de la commune. Les berges sous valorisées méritent une approche globale qui associe les enjeux paysagers, d'accueil, de sécurité et environnementaux. Cadre des activités économiques, les aménagements doivent renforcer l'attractivité du site sans le dénaturer. Ces potentialités ouvrent la voie à une réflexion plus large concernant la diversification des activités, à l'étalement de la saison etc... qui peut alors acter des nouveaux besoins notamment en organisation de l'hébergement entre autres.

3.1 Valorisation des potentialités du lac

Intégrer le lac dans l'ensemble des réflexions de développement du territoire communal.

Elaborer une OAP destiné à répondre à l'ensemble des enjeux relatif à ce site stratégique.

3.2 Aménagements de berges du lac et abords

- Voir &4.1

3.3 Interconnexion entre le lac et les autres parties du village

Rénover et sécuriser la route d'accès aux berges du Monte Rotu à Fiuminale, aires de croisement des véhicules, rénovation du pont de l'Agnone) >>> pas d'élargissement de la route pour des questions paysages – créer des refuges pour croisement ; après le virage peut-être créer du stationnement en épi maintenir l'emplacement réservé du PLU en bas.

Améliorer l'accès depuis le parking

- Réaménager l'interface entre le parking et la base nautique pour proposer une promenade ombragée et ayant une qualité paysagère plus affirmée.
- Renforcer les liens avec le village
- Route Fiuminale : Proposer un aménagement routier propice aux piétons le long de la voie aval qui relie le lac au village par des travaux paysagers, des plantations...qui lui donne une meilleure visibilité.
- Renforcer l'utilisation des sentiers transversaux.

La boucle du lac :

- Mettre en œuvre le tracé qui permet de faire le tour du lac uniquement à pied, vélo (non motorisé)
- Proposer des aménagements sobres et réversibles servant à la détente, l'observation du paysage et de la nature ; pêche.

4- POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE : DE NOUVEAUX DEFIS A ANTICIPER

Tolla dans son écrin naturel de la vallée du Prunelli est sujette à des enjeux écologiques liés à la gestion des risques naturels, la qualité des paysages et la biodiversité. Les effets du changement climatique seront de plus en plus perceptibles dans la vie de la commune et il est de la responsabilité des élus et acteurs de les anticiper pour assurer la protection des biens et des personnes, pour la préservation des ressources, du cadre de vie et de la biodiversité.

4.1 Le lac : protéger et accueillir

Proposer des aménagements sobres et durables des berges nord en renforçant la protection contre l'érosion des berges. (partenariat EDF)

Aménager le site dit de la plage en offrant un cadre paysager soigné, ombragé et sécurisé.

Améliorer les conditions d'accueil en amont :

- stationnement, circulation, signalétique
- approche paysagère du site.
- Réglementer l'aspect des constructions et des aménagements annexes.
- Accès aux berges du lac : diversifier les moyens d'accès au lac depuis la RD 3 autre que la voiture : à pied, vélos électriques, etc.) pour limiter la circulation, dans un but écologique de sécurité et pour améliorer la qualité de vie.

4.2 La gestion des risques naturels et les effets du changements climatiques

Risques incendies : réduire les risques

- Poursuivre les travaux de la AFP et sensibiliser les propriétaires aux abords du village pour une remise en état des lisières.
- Sécuriser l'ensemble des sites fréquentés par des aménagements adaptés : largeur des voies, aires de retournement, bornes incendies.
- Reconquérir les vergers au cœur et périphérie du village.

Risques inondations et submersion des berges du lac

- Consolider les berges du lac
- Respecter des reculs vis-à-vis des ruisseaux et voies d'évacuation des eaux de surfaces.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones d'extension urbaine et les aménagements publics.
- Mise en place du Schéma d'eaux pluviales.

4.3 Conserver la qualité du paysage

Grand paysage :

- Considérer les choix d'extension urbaine à l'échelle du grand paysage en vue de conserver l'unité bâtie et/ou une intégration paysagère réussie.

- Valoriser les points de vue majeurs par des aménagements sobres et intégrés le long de la RD, dans le village).
- Réhabiliter, rénover les espaces arboricoles en lisière du village et en piémonts ; en créer de nouveaux.

Au cœur du village : cf.2.1

4.4 Lutter contre toute forme de pollutions

Réduire les nuisances sonores saisonnières :

- Proposer des stationnements visiteurs extérieurs.
- Un plan de circulation adaptée pour favoriser les déplacements doux au cœur du village et vers le lac.

Déchets :

- Poursuivre le compostage au cœur du village.
 - Pollution lumineuse : viser un label de « village étoilé » en instaurant une gestion durable de l'éclairage dans les zones habitées ; limiter l'extension des réseaux d'éclairage.

4.5 Assurer le maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité

Prévenir contre le risque de grand incendie de forêt :

- Gestion durable de la forêt – partenariats.

- Sensibilisation du public.
- Urbanisation concentrée.

Préserver (parfois restaurer) les boisements remarquables et singuliers du paysage :

- Maintenir les ripisylves des vallons et au sein des espaces bâtis.
- Créer une trame végétale adaptée à l'écosystème des versants du Prunelli le long de berges du lac.
- Conserver les vergers anciens et replanter des variétés anciennes et/ou adaptées au site.

Nature et habitat :

- Utiliser la trame végétale locale des sites à bâtir pour ses effets sur le paysage, le micro-climat, les économies d'eau (adaptation au climat) et les continuités écologiques locales.

Lutter contre la dégradation de la biodiversité locale :

- Eradiquer la présence des espèces envahissantes.
- S'assurer d'une fréquentation encadrée.
- Informer et sensibiliser les publics.
- Réguler les espèces exogènes du lac (fédération de pêche) par exemple par le tourisme de pêche.

Valoriser le bâtiment communal du lac en lien avec des problématiques environnementales.

4.6 Promouvoir un urbanisme durable

Proposer des solutions d'éco-habitat méditerranéen en s'inspirant des héritages bâtis (orientation, volumes, organisation, lien à la nature...).

Soutenir des dispositifs d'énergie renouvelable sous réserve de garanties fortes en matière d'intégration paysagère et ayant une cohérence environnementale locale.

Changement climatique et habitat :

- Sensibiliser à cette réalité pour proposer des solutions alternatives moins consommatrices en énergies notamment.

5- POLITIQUE DE GESTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : RENFORCER LES LIEUX DE VIE HARMONIEUSEMENT

D'un point de vue quantitatif,

La consommation moyenne/logement durant les 10 dernières années est de 500-700 m²/logt.

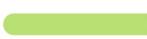
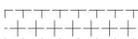
L'objectif est de proposer une trame bâtie adaptée au paysage bâti sous forme d'habitat groupé qui répond aussi aux besoins des nouvelles générations. La place de la trame végétale sera plus importante que dans le modèle villageois existant, très minéral, ce qui produira certainement une légère dé-densification.

Le modèle recherché sera de maintenir la moyenne actuelle.



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, BDTOP02021 - IGN©, Urba Corse, 2022

Commune de Tolla - PADD

- 
Coeur du village : s'inspirer de sa typologie pour les futures constructions (densités, morphologie du bâti...)
- 
Front bâti sensible dans le grand paysage à protéger
- 
Maintenir une limite amont au village
- 
Entrée du village à marquer
- 
Traversée du village à soigner
- 
Voie à usage mixte avec une priorité donnée aux piétons
- 
Liaison piétonne à renforcer
- 
Parking à aménager avec des sols perméables
- 
Ripisylve à préserver
- 
Berges à végétaliser et aménager d'un point de vue paysager pour un accueil à l'année
- 
Activités économiques du lac à encadrer
- 
Prévoir l'extension du cimetière
- 
Bâti singulier à conserver et valoriser
- 
Végétaliser la place de l'église
- 
Optimiser les fonctionnalités du bâti communal

TABLES DES MATIERES

SOMMAIRE	3
Définition et contenu du PADD	4
Orientations Générales du projet de développement de la commune	5
1- VIVRE AU VILLAGE : UNE POLITIQUE ADAPTEE POUR DYNAMISER TOUT EN PRESERVANT L'ESPRIT DES LIEUX ET LE MODE DE VIE.	7
2- CADRE DE VIE : MIEUX VIVRE DANS UN CADRE PRESERVE	9
3- LE LAC, ATOUT MAJEUR DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	12
4- POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE : DE NOUVEAUX DEFIS A ANTICIPER	13
5- POLITIQUE DE GESTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : RENFORCER LES LIEUX DE VIE HARMONIEUSEMENT	14
CARTES DES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	15