

PLAN LOCAL D'URBANISME NOVELLA



↘ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DEBAT 14/02/2025

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
	23/02/2024	14/02/2025	/10/2025	

Table des matières

PADD : clef de voûte du PLU.....	3
Vision prospective du territoire.....	4
Orientations générales	6
1- Novella commune profondément rurale entrée dans l'aire d'influence des pôles littoraux : choisir un modèle adapté pour valoriser la vie au village.....	6
1.1 Poursuivre les actions en faveur de la qualité du cadre de vie	6
1.2 Accueillir des nouvelles populations sans nuire aux équilibres locaux par le biais d'actions ciblées et concertées.	8
2- Développement économique : prendre appui sur des atouts locaux	9
2.1 L'agriculture : soutenir les productions locales et leur transformation sur place (artisanat).	9
2.2 Le télétravail : une nouvelle opportunité pour des activités tertiaires.....	10
2.3 Prioriser le quotidien des habitants : un meilleur accès services de première nécessité.	10
2.4 Le tourisme vert : un modèle adapté au territoire et à l'esprit villageois.	10
3- L'environnement naturel et sa richesse : un atout et des engagements à long terme.	12
3.1 Ressource en eau : des besoins, un défi prioritaire.	12
3.2 Agriculture et écologie : des complémentarités à confirmer.....	12
3.3 Risques naturels : un enjeu mesuré mais à maîtriser	13
3.4 Paysage de Balagne : une carte postale au service du projet.	14
3.5 Energie renouvelable : leur donner une place.	16
4. Maîtrise de la consommation foncière	16
4.1 Densifier le village dans le respect de son identité.....	17
4.2 Entreprendre des extensions urbaines suivant un habitat compact.....	17

PADD : clef de voûte du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et 2 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'EPCI ou de la commune concernée.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, également adapté aux outils mobilisables par la collectivité.

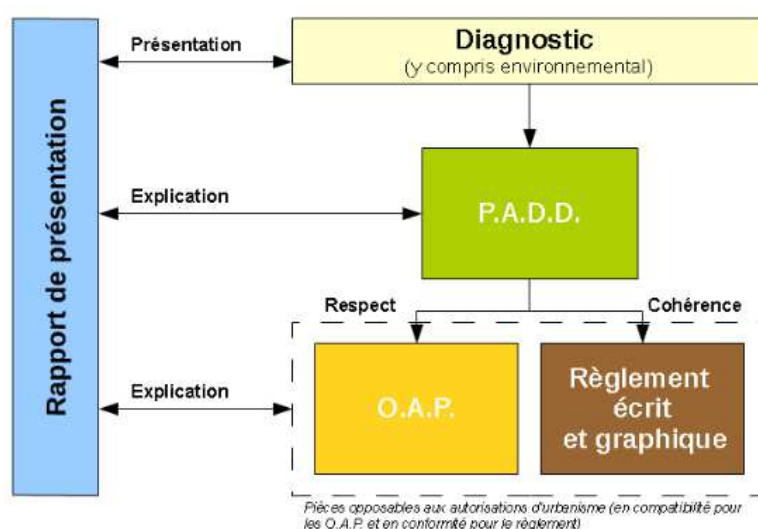
Il fait l'objet **d'un débat au sein du conseil municipal**.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant :

- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Les communications numériques,
- Les loisirs et le développement économique et commercial retenues.
- L'environnement.

Il fixe également

- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Vision prospective du territoire

Novella est une commune de Balagne, située entre les piémonts du Monte Astu et la vallée de l'Ostriconi. Accrochée à un tournant de la route territoriale 30, la route départementale 12 permet d'accéder au chef-lieu, unique lieu d'implantation humaine de la commune. Caché entre les pentes du Cima di Mitelli, le village se dévoile en aplomb d'un plateau dominant d'anciens jardins familiaux. Ses tons blancs et rosés attirent le regard au milieu d'une couverture forestière dense et verdoyante. En cheminant vers le village, la route D12 surplombe un paysage plus doux où les activités traditionnelles d'agro-sylvo-pastoralisme persistent. Les cultures en terrasses sont encore présentes, cependant le maquis a repris ses droits sur nombre d'entre elles. En effet, la déprise agricole des années d'après-guerre et les incendies n'ont pas épargné le territoire.

La topographie particulière du milieu naturel, les défis structurels liés à la gestion du foncier, ainsi que la faible densité démographique, témoignent de la perte d'attractivité du territoire. Le principal défi pour cette commune rurale de piémont réside dans sa capacité à restaurer son attractivité pour attirer de nouvelles populations, notamment celles qui voient dans la ruralité une véritable opportunité. En effet, bénéficiant d'une relative proximité du centre rural de Ponte-Leccia et d'un accès facilité à la route territoriale 30 menant à L'Île-Rousse, Novella se positionne comme une commune capable d'intéresser des habitants en quête d'un mode de vie plus serein et en harmonie avec la nature. Les retours du terrain semblent d'ailleurs indiquer une légère croissance démographique, tendance que les données de l'INSEE de 2024 devraient confirmer. Cette dynamique, si elle se poursuit, pourrait ouvrir de nouvelles perspectives pour le développement économique et social de la région, tout en revitalisant les pratiques agricoles traditionnelles et en préservant l'environnement naturel qui fait le charme de la commune.

Le PLU est un des outils de la stratégie communale, modeste, progressive et réaliste. Il s'agit en effet à partir du contexte contraint de cibler les opportunités et de les valoriser par la combinaison d'un ensemble de dispositifs réglementaires, financiers et d'ingénierie. Ainsi, le village compte sur plusieurs atouts :

- La qualité de son cadre de vie ;
- L'identité architecturale et paysagère de son village ;
- Son accessibilité et sa proximité aux pôles économiques ;
- Son patrimoine naturel ;
- Ses ressources naturelles.

La priorité communale est de **fixer une population à l'année** par différents moyens. Les liens familiaux au village sont insuffisants pour redynamiser la démographie ; la politique communale consiste alors à renforcer l'offre en logements afin de s'adresser à diverses catégories de population. Les **acquisitions de bâti et de foncier** déjà engagées par la commune seront au cœur de la stratégie communale (ex : rénovation de l'actuelle mairie pour créer de nouveaux logements). Concomitamment aux actions municipales, la **population devra être sensibilisée** aux effets de l'indivision, à la vacance des logements, à la rétention foncière... dans un contexte de durcissement de la réglementation en termes d'ouverture à l'urbanisation des terres naturelles et agricoles. Ainsi, le projet d'extension urbaine est ici très ciblé au regard des dispositions législatives (loi Montagne, loi Climat et résilience) mais également des contraintes du site naturel (plateau entre deux vallons) et de la densité existante entre les bâtiments au village.

L'attractivité, notamment pour les jeunes populations, est au cœur des priorités de la commune. Pour y parvenir, il est essentiel de mettre en place des initiatives qui favorisent le télétravail, la création d'activités (artisanat, associations, services) ou encore le déploiement de nouvelles exploitations agricoles. La valorisation du patrimoine peut être aussi une opportunité à saisir grâce à la présence de la gare et du GT20, facteurs favorables pour des activités touristiques. Le projet de **valorisation de l'ancien village de Cruschini**, par exemple, est ainsi appréhendé.

Le cadre de vie offre déjà une qualité indéniable. Le PLU se donne pour objectif de l'améliorer progressivement par diverses actions concernant le domaine public, mais aussi privé, par le biais d'une réglementation adaptée. **Les liaisons piétonnes** seront mises en valeur et le petit patrimoine préservé, témoin d'une culture et d'une identité.

L'ensemble des actions s'inscrit **dans une démarche transversale qui est celle de la protection de l'environnement** : ainsi, des actions symboliques en faveur de la biodiversité ordinaire seront mises en place. Le PLU actera des périmètres compatibles avec la protection des couloirs écologiques et des réservoirs de biodiversité, mais aussi avec la préservation des paysages bâtis et naturels ainsi que des ressources forestières et hydriques. Le projet se préoccupe également des moyens nécessaires à la protection du village et du patrimoine naturel face **aux risques naturels qui s'accroîtront avec les effets du changement climatique**. Une anticipation semble nécessaire, bien que certaines compétences n'appartiennent plus ou pas à la commune.

L'artificialisation des sols est abordée à l'échelle locale et suivant les problématiques rurales. En effet, avec une faible artificialisation des sols découlant de l'absence de projets durant ces dix dernières années, le PLU ouvre des droits limités à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette. La commune s'inscrira dans une **démarche économe** via un habitat organisé, mais qui préservera aussi le droit à un cadre de vie de qualité, un niveau de service minimal à garantir aux populations. Le rééquilibrage socio-économique plaidé par le PADDUC et les politiques sectorielles nationales demande aussi une approche différenciée de la notion d'artificialisation des sols selon l'échelle du lieu de vie et son contexte. Le PADDUC n'est pas encore révisé ; les dispositions nationales s'imposent.

Vivre dans un village est un **état d'esprit** que les choix d'aménagement, entre autres, s'avisent de conserver et de transmettre : le lien à autrui, le lien à la terre et le lien à la nature.

Le monde rural, **perçu aujourd'hui sous un nouveau jour** à la suite des crises sanitaires et économiques, ne connaît pas pour autant un renouveau immédiat. De nombreux écueils persistent (fonciers, sociétaux, démographiques), mais l'action publique se pose à Novella comme un moyen de contrecarrer autant que possible ces freins structurels, de manière progressive et mesurée. C'est une vision à long terme que les élus posent sur leur territoire afin que, demain, les conditions soient remplies pour un développement durable choisi.

La commune se donne pour objectif d'accueillir d'ici 15 ans (2040), 15 à 20 habitants supplémentaires, soit entre 9 et 12 ménages. Le profil variable de cette population induit des besoins en logement différents : en effet, le célibat est fréquent en zone rurale alors que les familles monoparentales sont de plus en plus courantes dans la société en général. Le parcours résidentiel est à considérer à tous les stades pour accueillir les jeunes en phase de décohabitation, mais aussi pour retenir les personnes âgées dont le logement pourrait finalement être inadapté.

Orientations générales

1- Novella commune profondément rurale entrée dans l'aire d'influence des pôles littoraux : choisir un modèle adapté pour valoriser la vie au village

1.1 Poursuivre les actions en faveur de la qualité du cadre de vie

Les habitants choisissent un cadre de vie rural en montagne pour plusieurs raisons : la tranquillité et la sérénité qu'offre un environnement naturel préservé, la proximité avec la nature qui permet un mode de vie plus sain et actif ou encore la force des liens communautaires dans les villages... Le coût de la vie plus abordable, notamment en matière immobilière, attire également les jeunes familles et les retraités. Le mode de vie en zone rurale répond ainsi à une aspiration croissante pour une existence plus authentique, durable, et en harmonie avec l'environnement. Dotée de solides atouts en termes de patrimoine architectural et naturel, Novella souhaite capitaliser sur ses forces pour éviter la détérioration par abandon de son territoire sans tomber dans l'écueil de la banalisation de l'espace et du tourisme destructeur.

- **Consolider les lieux de rencontres au service du lien social durable et de la sauvegarde de l'âme du village.**

L'insertion dans la pente du bâti ancien joue un rôle clé dans la structuration du village. Maillant l'espace, un réseau de stretta et de voirie converge vers les différents lieux de rencontre communaux (église, foyer rural). Avec ses escaliers et ses passages en pierres sinuant entre les bâtis, Novella offre une configuration caractéristique des villages des piémonts corses et de leur adaptation au relief. Ce réseau de chemins piétons contribue à créer des espaces de rencontre et de sociabilité, renforçant ainsi le lien communautaire au cœur du village. Il s'agit donc de maintenir l'existant et de le renforcer au travers d'une politique d'aménagement et valorisation des espaces publics.

- o Améliorer la place de l'Eglise au cœur du village (trame d'ombre, espace de loisir, événementiel etc.)
- o Dynamiser l'espace par des projets culturels, économiques et associatifs pour animer la vie villageoise.
- o Soutenir le foyer rural et inciter la création d'événements réguliers pour fidéliser les habitants
- o Créer un espace dédié aux activités de loisirs (ex : boulodrome...)
- o Penser l'espace public à comme lieu de rencontre apaisé (circulations piétonnes, entretien des strette, soin des transitions espaces publics/privés, préservation des points de vue etc.)
 - Etudier les possibilités de réaménagement des routes étroites pour en faire ajouter un trottoir, au moins unilatéral, le long de la départementale au niveau du village.
 - Mettre en valeur les passages pavés, les escaliers et tous les éléments qui participent à la piétonisation du village.



Escaliers et stretta pavée

- **Sécuriser la traversée du village**

La RD de Novella est l'axe principal permettant d'accéder au village. Elle joue un rôle central dans les déplacements des habitants. Traversant de part en part le village, sa fréquentation est quotidienne, que ce soit à pied ou en voiture. Il est essentiel qu'elle soit conforme aux exigences de sécurité pour répondre aux besoins de ses utilisateurs.

- o Faciliter et apaiser la circulation sur la RD 10
 - Poursuivre la politique de ralentissement par des infrastructures dédiées (ralentisseurs, signalisation).
 - Etendre la réflexion d'aménagement de la route pour faciliter les croisements de voiture.
- o Finaliser le contournement du village et permettre de raccorder plus facilement ce dernier au lotissement de Costa del Poggio ;
- o Renforcer la capacité du stationnement :
 - Imposer un minimum de place de parking privé sur les parcelles pour les nouvelles constructions.
 - Sans dénaturer le paysage naturel et architectural, optimiser et approfondir l'offre en stationnement public.
 - Réaménager le parking et l'accès à la gare pour optimiser son utilisation.

- **Offrir une mobilité alternative aux habitants**

L'éloignement de la commune contraint aux déplacements majoritairement automobiles. Le développement d'une petite centralité rurale au village réduira les trajets du quotidien mais dans des proportions restreintes. Il est donc important d'offrir des alternatives sur les mobilités pour réduire la place de l'automobile.

- o Promouvoir la présence de la gare ferroviaire dans des déplacements quotidiens (Ponte-Leccia et pôles urbains littoraux de Balagne) ;
- o Encourager et soutenir le covoiturage (ex : places réservées)
- o Accompagner l'adaptation des navettes vers L'île Rousse aux besoins du quotidien.
- o Développer le déplacement à vélo (tourisme notamment).

1.2 Accueillir des nouvelles populations sans nuire aux équilibres locaux par le biais d'actions ciblées et concertées.

L'objectif est de créer un environnement favorable à l'intégration des nouveaux arrivants tout en respectant et en préservant l'identité, les ressources naturelles, et les dynamiques sociales qui caractérisent la communauté actuelle.

Il est important de renforcer les infrastructures locales (cf point précédent) . Mais il s'agit aussi d'adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins des nouvelles populations sans provoquer une urbanisation excessive ou une dénaturation du paysage local. Cela pourrait inclure la rénovation de bâtiments existants ou la construction de nouveaux logements respectueux de l'environnement et de l'architecture traditionnelle. Pour cela la politique foncière de la commune est essentielle.

- **Valoriser le foncier**

- o Prendre en compte les problématiques de rétention et dureté foncière pour adapter la politique communale.
- o Mobiliser les dents creuses au cœur du village.
- o Proposer une extension ciblée de l'urbanisation en cohérence avec les caractéristiques du site et de l'urbanisation actuelle (préservation des corridors écologiques liés aux ruisseaux, adaptation au relief etc.)

- **Mobiliser les biens vacants et bien sans maîtres.**

Cette initiative stratégique vise à revitaliser le patrimoine immobilier local et à répondre aux besoins en logement ou en infrastructures publiques. Les biens sans maître représentent un potentiel réel pour la commune tout comme les logements vacants. En récupérant ces biens, la collectivité peut les réhabiliter ou les réaffecter à des usages qui répondent aux besoins de la communauté, comme la création de logements, d'espaces culturels, d'activités économiques ou de services publics.

Cette démarche permet non seulement de lutter contre l'abandon et la dégradation du patrimoine bâti, mais aussi de freiner l'étalement urbain en réutilisant des espaces déjà construits. La commune de Novella s'est déjà engagée sur ce chemin et a créé 8 logements communaux dans le parc ancien. Elle reste confrontée à l'immobilisme généré par les indivisions.

- **Mettre en place les outils fonciers**

- o Mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU)
- o Des emplacements réservés ciblés
- o Un règlement adapté et favorable à la résidence principale (ex : servitudes)
- o Procédure de biens sans maîtres

2- Développement économique : prendre appui sur des atouts locaux

La commune de Novella, nichée entre les piémonts et les vallées, s'inscrit dans une tradition séculaire d'agro-sylvo-pastoralisme. Ces pratiques ancestrales se poursuivent aujourd'hui, mais avec un contexte de déprise rural marqué. On observe ainsi la dégradation de petits ouvrages, des disparitions de culture en terrasse, d'abandon d'exploitation ainsi que des cas de pollution ponctuelle et une atteinte à la biodiversité locale. L'enjeu économique pour Novella réside dans la volonté partagée des acteurs locaux de promouvoir des pratiques d'exploitation modernisées et respectueuses de l'environnement, tout en créant des emplois, en valorisant le terroir et les savoir-faire traditionnels. La commune de Novella a la possibilité de mettre en place des politiques adaptées pour protéger et promouvoir son potentiel.

Parallèlement, la commune cherche à diversifier son tissu économique en s'ouvrant à de nouvelles activités (TPE notamment), qui pourraient tirer parti de la qualité du cadre et de l'amélioration prochaine de sa connectivité grâce à l'arrivée du haut débit. Les évolutions sociétales redonnent de la valeur au potentiel des villages, situés à proximité des pôles urbains ou des bourgs ruraux. Le tourisme est également une opportunité économique à encadrer pour préserver les équilibres du territoire

2.1 L'agriculture : soutenir les productions locales et leur transformation sur place (artisanat).

L'agriculture constitue un pilier essentiel du développement économique et social des territoires ruraux. Soutenir les productions locales et favoriser leur transformation sur place représente un enjeu majeur pour renforcer l'autonomie alimentaire, valoriser le savoir-faire artisanal, et dynamiser l'économie locale par les circuits courts.

Cette démarche contribue également à préserver le patrimoine rural, à maintenir des emplois locaux, et à créer une synergie positive entre agriculture, artisanat, et tourisme. Le soutien aux productions locales et à leur transformation sur place est donc une stratégie clé pour assurer la pérennité de l'activité. La question foncière reste au cœur des problématiques centrales comme celle de l'accès à l'eau. Le monde agricole doit aussi se moderniser en intégrant les questions environnementales au cœur du projet.

- o Lever les entraves foncières à l'activité : renforcer la maîtrise du foncier au service de nouveaux projets d'installation et une production locale.
- o Etudier l'opportunité de créer un STECAL pour la transformation des productions agricoles locales.
- o Pensez les systèmes d'irrigation au cœur du projet agricole communal.
- o Favoriser et encourager l'installation de l'oléiculture (avantages diverses, appels d'offre, avantages logements, ...)
- o Valoriser le potentiel de la forêt dans l'ensemble de ses aspects et dans leur complémentarité et déployant les moyens techniques ; étudier le potentiel de mise en valeur de la biomasse pour la production énergétique.

- o Renforcer le maillage de pistes agricoles pour accéder à des espaces laissés en friches .

2.2 Le télétravail : une nouvelle opportunité pour des activités tertiaires

Le télétravail, qui s'est imposé comme une solution incontournable dans le contexte de la pandémie mondiale, ouvre aujourd'hui de nouvelles perspectives pour le développement des activités tertiaires en milieu rural. Longtemps perçue comme une contrainte, la distance géographique des grandes villes devient désormais un atout pour ces régions, offrant un cadre de vie plus sain et un coût de vie souvent réduit. Le télétravail permet aux professionnels du secteur tertiaire de s'affranchir des limites imposées par la localisation, facilitant ainsi l'installation de nouvelles entreprises et la revitalisation économique de territoires autrefois marginalisés. Cette évolution laisse espérer un rééquilibrage des dynamiques territoriales, où le rural ne serait plus synonyme d'isolement, mais bien d'opportunité. Elle reste modeste par son ampleur mais peut apporter un regain d'intérêt pour le village pour certaines familles.

- o Développer le service à la personne.
- o Cibler des activités et des emplois délocalisables et rendre attractif le territoire pour ces dernières.
- o Renforcer les réseaux numériques pour faciliter le télétravail.

2.3 Prioriser le quotidien des habitants : un meilleur accès services de première nécessité.

- o Sur les services manquants : entretenir des discussions avec les commerces environnant la commune pour envisager des alternatives
 - Commerce ambulant.
 - Dépôt hebdomadaire au foyer rural.
 - Distributeur rural
 - Négociation de livraison
- o Favoriser l'installation d'une épicerie solidaire/boutique commune de producteurs et toutes démarches favorables à la réalisation d'un tiers lieu.

2.4 Le tourisme vert : un modèle adapté au territoire et à l'esprit villageois.

Le tourisme vert, qui prône un retour à la nature et à des modes de vie plus authentiques, s'impose comme un modèle particulièrement bien adapté aux territoires ruraux et à l'esprit villageois. Face à une demande croissante pour des expériences de voyage durables et respectueuses de l'environnement, ce type de tourisme valorise les richesses naturelles et

culturelles des villages tout en soutenant l'économie locale. La présence de la gare est un véritable atout qui est à valoriser en jouant la combinaison possible avec les déplacements en vélos. Ce secteur économique peut contribuer à la diversification des exploitations agricoles ; il ne doit pas déséquilibrer le marché immobilier.

L'ancien village de Cruschini (XVe siècle), abandonné de longue date est un projet phare de la commune : d'abord pour ses habitants, ensuite pour dynamiser l'attractivité communale. Stratégiquement positionné à mi-chemin entre Novella et Palasca, juste au-dessus du tunnel ferroviaire éponyme, ce site présente un intérêt certain emplit d'histoire et d'une mémoire collective.

- **Cruschini : un héritage historique et patrimonial lointain au cœur d'un projet patrimonial**

- o Mobiliser les outils fonciers pour une maîtrise du site et ses abords dont la chapelle et le presbytère.
- o Proposer un règlement adapté à sa mise en valeur dans le respect de son environnement naturel.



Le site : détails et grand paysage
<https://noitutti.corsica/la-corse-oubliee-cruschini>

- **Atouts pour un tourisme intégré**

- o La gare est un atout en matière de mobilité et d'accessibilité dont il faut tirer bénéfice en travaillant son lien au village et son offre d'hébergement (gîte).
- o Le GT 20 passe pas la commune et assure une affluence de cyclistes. Il s'agit de développer une offre de produits et services pour faire de Novella un lieu où on s'arrête au lieu d'un simple point de passage.
- o Le développement d'une vitrine agricole constitue une plus-value au service d'une consolidation des activités en place.



Panneaux du GT 20 et et gites de la gare

3- L'environnement naturel et sa richesse : un atout et des engagements à long terme.

La commune de Novella, nichée au cœur de la Balagne, possède un riche patrimoine naturel et architectural. Entourée de paysages sauvages et préservés, elle offre à ses visiteurs des panoramas d'intérêt, mêlant piémonts et fond de vallons jusqu'à l'Ostriconi. Ce cadre naturel est complété par un patrimoine architectural, témoignant de l'histoire et des traditions locales. Le village de Novella, avec ses maisons typiques, ses ruelles étroites, et son église Santa Croce datant du XVIII^e siècle, conserve aussi un patrimoine vernaculaire (moulin, fontaine, four etc.) témoignant des anciens modes de vie ruraux. Ce patrimoine naturel et bâti, est à la fois vulnérable et porteur d'opportunités.

Les projets au cœur du village doivent être entrepris avec la volonté d'améliorer les impacts des activités humaines vis-à-vis de l'environnement de manière générale. Si le PLU ne peut répondre à l'ensemble des problématiques, il peut instaurer des règles et des orientations simples voire modestes en ce sens, qui parfois sont en lien avec des pratiques traditionnelles et de bon sens.

3.1 Ressource en eau : des besoins, un défi prioritaire.

La problématique de l'eau à Novella, comme dans de nombreuses communes rurales de Corse, est un défi majeur, exacerbée par les conditions climatiques de plus en plus imprévisibles et la pression croissante sur les ressources naturelles. La région, bien que riche en sources et cours d'eau, doit faire face à une gestion complexe de cette ressource précieuse, surtout en période de sécheresse où l'approvisionnement en eau potable peut devenir critique. La mise à niveau des infrastructures et la modernisation équipements permet d'optimiser la gestion de cette ressource et de garantir une répartition équitable de l'eau entre les besoins domestiques, agricoles, et environnementaux. Une prise de conscience collective s'impose pour instaurer des efforts concertés et mettre en place des solutions durables, telles que l'optimisation des ressources existantes, la sensibilisation à l'économie d'eau, et la protection des écosystèmes locaux, afin de sécuriser l'avenir hydrique de Novella.

- o Préserver les boisements et espaces naturels pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire l'évapotranspiration.
- o S'assurer de la mise en place des périmètres de protection.
- o Sensibiliser à une gestion économe de l'eau et préconiser des modes de cultures et d'aménagement moins exigeants en eau.
- o Préserver le bon état écologique du réseau hydrographique.
- o Introduire une nouvelle approche à l'égard des eaux pluviales dans cette optique.

3.2 Agriculture et écologie : des complémentarités à confirmer.

En milieu montagnard, l'agriculture et l'écologie peuvent être complémentaires, favorisant un développement durable qui respecte les écosystèmes tout en assurant la subsistance des populations locales. L'agriculture de moyenne montagne, souvent caractérisée par des pratiques traditionnelles telles que le pâturage extensif et la polyculture, contribue à maintenir la biodiversité en préservant des paysages ouverts et en évitant l'abandon des terres. Les méthodes agricoles durables, comme l'agroécologie, permettent de limiter l'érosion des sols, de préserver les ressources en eau et de maintenir la fertilité naturelle des sols. En retour, la richesse écologique

de ces zones, avec leur diversité d'espèces végétales et animales, soutient les activités agricoles, par exemple à travers la pollinisation des cultures ou la régulation naturelle des nuisibles. Ainsi, une gestion intégrée qui combine agriculture et écologie en milieu montagnard permet de préserver l'espace tout en soutenant l'économie locale. Cette approche peut conduire à interroger les modes d'exploitation.

- o Préserver le terroir agricole et ses potentialités : délimiter les ESA (Espaces Stratégiques Agricoles) et ERPAT (espaces pastoraux).
- o Favoriser le maintien et/ou la création d'espace vert notamment la préservation des jardins et la nécessité de leur entretien pour conserver des zones de fraîcheurs.
- o Sensibiliser à des pratiques de gestion raisonnée : taille hors période de nidification, pelouse naturelle sans tonte excessive, abri pour petite faune, passage dans les clôtures...
- o Préserver les boisements et les haies par des pratiques pastorales adaptées et ciblées.
- o Anticiper les effets du changement climatique et les incidences sur ces activités notamment en matière d'accès à la ressource en eau pour le bétail ou plantation ; et en termes de modification de la couverture végétale.



Jardins en terrasses

3.3 Risques naturels : un enjeu mesuré mais à maîtriser

- o Désenclaver l'accès en haut du village pour favoriser l'accès des secours en cas de grands incendies et créer une coupure avec le village en cas d'incendie.
- o Limiter l'étalement de l'urbanisation pour préserver un bâti groupé afin de réduire les risques d'atteinte, notamment incendie.
- o Faire perdurer la gestion et l'entretien des pares-feux.
- o Limiter les bâtiments dans le fond de vallée de l'Ostriconi soumis au risque inondation.



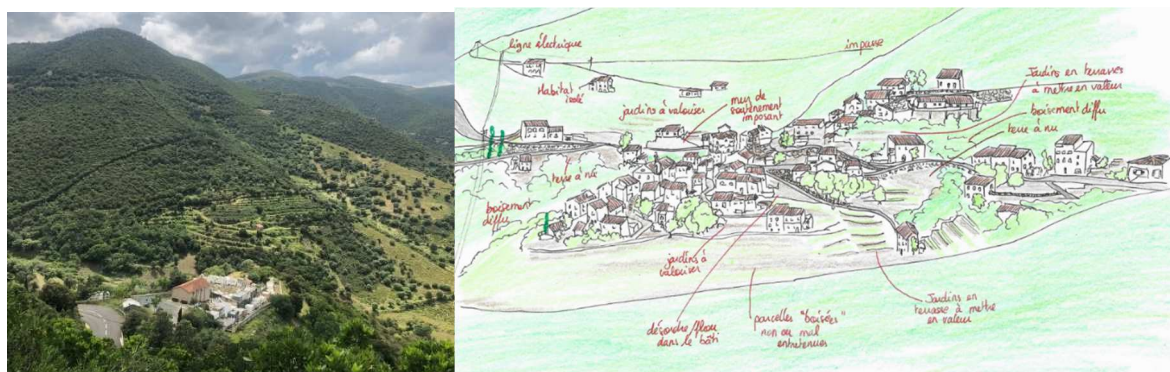
Piste coupe-feu

3.4 Paysage de Balagne : une carte postale au service du projet.

Les enjeux paysagers à Novella se situent à la croisée de la préservation des grands paysages naturels et de l'intégration harmonieuse du paysage bâti. Le cadre naturel, constitue non seulement un patrimoine écologique d'une grande richesse, mais aussi un élément identitaire fort pour cette commune de la Balagne. Toutefois, l'équilibre entre ce grand paysage et le développement du bâti local est délicat. Les constructions nouvelles, qu'elles soient résidentielles, touristiques ou agricoles, doivent s'inscrire dans ce cadre de manière respectueuse pour éviter de dénaturer la beauté naturelle environnante et l'identité architecturale typique d'un village balanin. Ainsi, l'enjeu principal réside dans la capacité à harmoniser l'architecture et l'urbanisme avec le paysage existant. La charte paysagère et architecturale de Balagne constitue une référence pour le PLU qui demeure aussi un vecteur de sensibilisation des usagers du territoire à cette question.

- **Le grand paysage : entre activités humaines et espaces sauvage**

- o Les activités agricoles sont actrices du grand paysage, leur maintien façonne l'écrin naturel qui encadre le village. Préserver des jardins et plus largement des cultures en terrasse contribue à valoriser le grand paysage.
 - Interdire leur destruction et promouvoir la conservation des murs à conserver ;
- o Adapter la réglementation des plantations pour retenir des essences non envahissantes, adaptées au climat et propice à la faune locale ;
- o Limiter la pollution lumineuse de manière générale dans l'ensemble du village ;
- o Identifier les éléments paysagers d'intérêt général à préserver : ligne de crêtes, bâti isolé, bosquets...
- o Valoriser quelques points de vue vers le grand paysage mais aussi le vis-à-vis entre quartiers dans le parcours au cœur du village.
- o Assurer l'insertion paysagère de tout les équipements pouvant porter atteinte de manière durable à la qualité du paysage (ex : antennes, ligne haute tension...)



Piémonts cultivés et disposition du village dans son milieu naturel

- **Le paysage bâti : une marque forte de l'identité de Novella**



- o La silhouette du village est façonnée par son site : l'insertion du bâti contemporain dans la pente est donc un enjeu central.
- o Respecter les caractéristiques anciennes du village : ambiances, matériaux, implantations.
- o Encourager les rénovations de façades anciennes et les réaménagements des ruines du village pour perfectionner le rendu global dans le respect de l'identité initiale ;
- o Accompagner l'évolution du parc ancien en termes énergétiques pour garantir une attractivité des logements.
- o Les ambiances du village sont à soigner.
 - Veiller à une transition paysagère soignée entre les différents quartiers ; se questionner sur l'impact paysager des extensions urbaines.
 - Créer une cohérence d'ensemble de la trame de ruelles par leur aménagement : mobilier urbain, choix des matériaux...
 - Préserver le maillage piéton dans le village.
 - Valoriser les principaux lieux de rencontre ; église, et autres espaces à désenclaver
 - Soigner la traversée principale qui est avant tout, le principal espace public, qui relie tous les quartiers du village et met en scène sa découverte dans le site.



Eléments architecturaux d'intérêt : habitat traditionnel et biens singuliers

- **Le patrimoine vernaculaire : un héritage à préserver**

- o Entretien, indiquer et mettre en valeur les fontaines du village ;
- o Identifier et rénover le petit patrimoine et les éléments naturels d'intérêt dans l'environnement immédiat du village : murets en pierres, fours, lavoirs, caveaux, alignements d'arbres...



Fontaine et arche de pierre

3.5 Energie renouvelable : leur donner une place.

Les énergies renouvelables représentent un enjeu d'intérêt pour les communes comme Novella, en quête de développement durable et d'autonomie énergétique. L'exploitation de ressources locales telles que l'énergie solaire, éolienne ou hydraulique permet non seulement de réduire la dépendance aux énergies fossiles, mais aussi de diminuer l'empreinte carbone de la commune. En intégrant ces sources d'énergie propres dans la planification territoriale, Novella peut non seulement contribuer à la lutte contre le changement climatique, mais aussi stimuler l'économie locale (régionale) en créant des emplois verts et en attirant des investissements. Le défi réside dans la mise en œuvre de ces solutions de manière à respecter l'harmonie paysagère et l'environnement naturel de la région, tout en répondant aux besoins énergétiques croissants de la population. La mairie porte le projet d'un champ photovoltaïque sur des terrains communaux afin de répondre à la politique d'accélération d'énergie renouvelable ; elle souhaite ainsi épargner le mitage des paysages agricoles de la multiplication de hangars photovoltaïques.

- o Mettre en œuvre le projet de champ photovoltaïque communal.
- o A l'échelle du bâti.
 - Recourir à des modes constructifs adaptés au climat méditerranéen ;
 - Favoriser les opérations de rénovation énergétique.
 - Valoriser les systèmes d'autoconsommation.

4. Maîtrise de la consommation foncière

La consommation foncière des dix dernières années est très faible et inférieure à 1 ha (voir Rapport de présentation).

Le PADD se donne pour objectif d'optimiser les densités sur les zones d'extension en conservant une trame bâtie dense et organisée. Le découpage parcellaire au sein du village entraîne de fait une densité bâtie.

Le projet applique les dispositions en vigueur dans le cadre de la trajectoire de la ZAN.

Le PLU envisagé pour la période allant de 2032- 2040, le PLU prévoit donc une consommation allant jusqu'à 1,5 ha.

4.1 Densifier le village dans le respect de son identité

- o Identifier les parcelles potentiellement constructibles au sein du village en intégrant l'approche du paysage comme facteur déterminant (respect de la silhouette, des anciens jardins, des circulations).
- o Considérer la géométrie parcellaire et les densités potentielles sans créer d'obstacle à la réalisation des projets d'installation, rares à Novella.
- o Etudier le potentiel des surélévations dans le respect du paysage et de l'architecture.

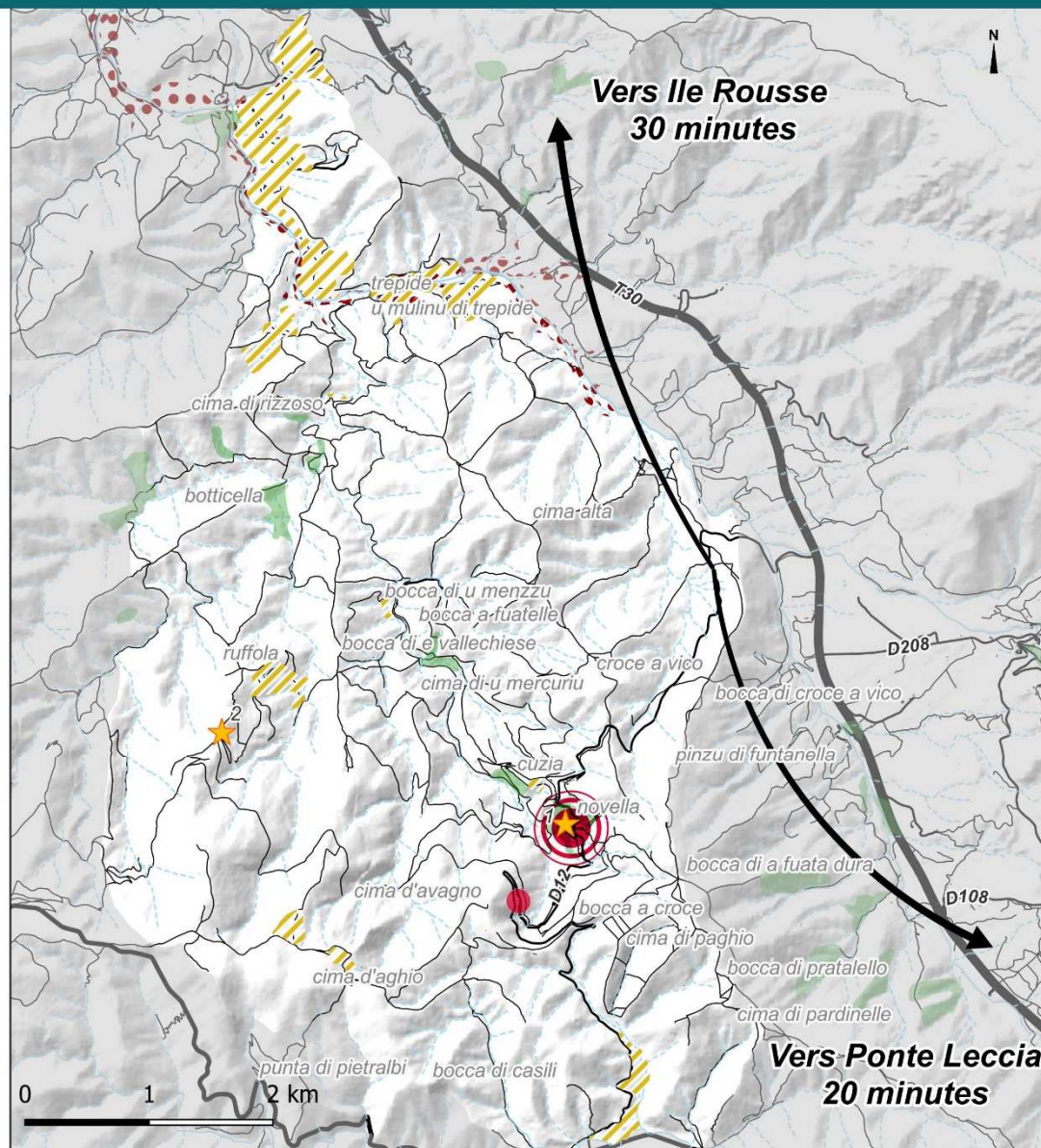
4.2 Entreprendre des extensions urbaines suivant un habitat compact.

- o Habitat individuel groupé avec ou sans mitoyenneté du fait d'opération d'ensemble ou découlant de la géométrie du foncier.
- o Petit habitat collectif inspiré des maisons familiales corses.

Novella - PADD - Carte de synthèse

Orientations du PADD

-  Village de Novella renforcer la centralité en conservant les ambiances et le patrimoine bâti
-  Gare de Novella
-  Site historique :
 1. Eglise Santa Croce
 2. Village abandonné Cruschini
-  Terrain à fort potentiel pour l'oléiculture
-  Espaces agricoles à fort enjeu
-  Zone soumise au risque inondation



Novella- PADD - Carte de synthèse

Consolider les lieux de rencontres au service du lien social durable et de la sauvegarde de l'âme du village.

-  Cœur villageois de qualité à préserver et valoriser (règlement)
-  Quartier résidentiel à renforcer
-  Village d'avenir
-  Lieu de rencontre support des sociabilités à renforcer
 1. Place de l'Eglise
 2. Foyer rural
 3. Mairie / bibliothèque / salle des fêtes
-  Cimetière

Apaiser et sécuriser les circulations au coeur du village

-  Traversée principale à soigner : axe prioritaire pour l'accueil d'activités locales, apaiser les circulations, mise en scène du village
-  Route de contournement du village, raccordement au lotissement de Costa del Poggio
-  Cheminements piétons et ambiances traditionnelles à valoriser
-  Entrée de village à soigner
-  Connexions avec la gare à renforcer, axe prioritaire pour les mobilités douces
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Carrefour sensible

L'agriculture un enjeu économique et paysager

-  Jardins en terrasse au rôle paysager constitutif de la silhouette du village
-  Espaces à forts enjeux agricoles
-  Terrain à fort potentiel pour l'oléiculture

