

P.L.U.

NOVELLA



↘ RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 2 – Justifications des choix et impacts

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
	23/02/2024	14/02/2025	.../11/2025	

Glossaire

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

I. CONDUITE DE LA PROCEDURE

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

Le conseil municipal s'est réuni le 23/02/2024 pour décider de la nécessité d'élaborer un PLU.

Cette délibération fixe les objectifs et les modalités de la concertation.

Au regard des projets engagés et à engager, des perspectives nouvelles qui se présentent avec le PLU, les objectifs communaux sont les suivants :

- Accueillir de nouvelles populations pour dynamiser le territoire durablement en offrant de possibilités de logements sous diverses formes (locations communales, accession...)
- Mobiliser les outils fonciers pour la mise en œuvre de la politique communale (aménagement cadre de vie, logements, développement économique, protection patrimoine...)
- Accompagner le développement économique pour pallier les difficultés en zone rurale : agriculture, artisanat, commerces et services ;
- Poursuivre la politique d'amélioration du cadre de vie pour sécuriser la traversée du village, renforcer les lieux de rencontres et faciliter le stationnement au cœur du village
- Soutenir le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages et du patrimoine ; viser une autonomie du territoire.
- Protéger le patrimoine naturel de manière à préserver la biodiversité et les paysages, maintenir le bon niveau des ressources, et faciliter la cohabitation des usages et des pratiques agricoles et forestières notamment ;
- Intégrer la gestion du risque naturel dans les choix d'aménagements et mettre en place les dispositifs nécessaires à la prévention et la réduction de ces risques ;
- Cruschini : préserver et valoriser un patrimoine commun (maîtrise foncière, restauration, projet ;
- ZAN : appliquer les dispositions en vigueur ;

Extrait de la délibération de prescription

- 2 – d'abroger à l'issue de la procédure du PLU, la carte communale en vigueur ;
- 3 - de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L 153-11 et suivants et R 153-2 et suivants du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;
- 4- de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, dans un objectif de co-construction, d'information, de prise en compte des réactions et des retours de la population :
Une ou plusieurs réunions publiques ;
Atelier pédagogique ;
Mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur avancement.
- 5 - de donner autorisation au maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise en œuvre de la mission dont la modification du devis validé avec le bureau d'études en charge de l'étude de discontinuité urbaine (Urba Corse SAS) afin de tenir compte du changement de procédure ;
- 6 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à l'élaboration du plan local d'urbanisme, particulièrement à travers le financement des prestations intellectuelles apportées par le cabinet d'études ;
- 7 - que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du plan local d'urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré.
Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux organes publics concernés.

Conformément aux articles R 153 -20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal officiel diffusé dans la région Corse.
Ainsi fait et délibéré à l'unanimité des membres présents à AMBIEGNA, les jours, mois et an que dessus.

Extrait de la délibération de prescription

Le **14/02/2025**, le conseil municipal est réuni pour entendre l'exposé du PADD et en débattre. Il est ainsi débattu en fin de séance y apportant de modiques ajustements issus du débat.

Le conseil municipal a été convoqué pour tirer le bilan de la concertation publique et procéder à l'arrêt du PLU.

Approbation du PLU :

A la suite de l'arrêt et après publicité, la délibération est transmise aux PPA avec en pièces jointes le dossier complet. Ces PPA émettront un avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.

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

2. Les pièces du dossier

Le dossier du PLU est composé des pièces suivantes :

- Partie 1 du rapport de présentation – Etat des lieux et état initial de l'environnement
- PADD débattu.
- Plans de zonage :
 - Plan 1 : Plan général
 - Plan 2 : Zoom village
- Règlement littéral des zones
- 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Rapport de présentation 2 – Justifications des choix et incidences sur l'environnement.
- Dossier CTPEAF
- Servitudes et Annexes sanitaires
 - Plan des servitudes
 - Livret des servitudes
 - SD d'eaux usées
 - SD d'eau potable

3. La consultation des PPA

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les PPA ont été consultées durant la phase d'élaboration du PLU. La DDT et la CDC ont été les seules PPA à se rendre à ce rendez-vous du 21 novembre 2024 en mairie de Novella, pour la présentation du projet. : diagnostic, PADD et projet de zonage. L'INOA a fourni un avis écrit transmis par mail le 21/11/2024.

Le service de l'UDAP a été sollicité expressément par mail étant donné l'existence du périmètre MH.

Les PPA convoqués par mails et courriers sont :

- La préfecture – DDT
- La Région
- La Chambre d'agriculture
- L'INAO
- Le CNPF
- L'EPCI
- L'intercommunalité
- L'UDAP.

Les échanges ont permis de valider l'engagement de la DDT dans le projet « Village Avenir » puisque ce projet concerne des parcelles communales dans le groupement de constructions de Costa al Poggio en amont de la mairie et qu'il est question d'y créer des logements communaux et des lots à bâtir. Une des principales préoccupations de ce projet réside dans l'insertion paysagère.

4. La concertation du public et bilan de la concertation

La concertation publique, initiée conformément aux directives de la délibération prescriptive, a été proportionnelle à la taille de la commune, tant en moyens qu'en fréquentation.

Elle a débuté par **une première réunion publique qui s'est tenue le 12 juillet 2024** et a été suivie par **une permanence qui s'est tenue le 13 août 2024**. Elle s'est poursuivie jusqu'à l'arrêt du PLU par la mise à disposition du PLU en mairie et la disponibilité des élus auprès de pétitionnaires.

La commune de petite dimension et avec des enjeux très ciblés a mobilisé quelques habitants qui ont pu s'exprimer lors de la réunion de présentation ; elle s'est poursuivie par des échanges sur le devenir du territoire, en élargissant les perspectives au-delà des limites communales et en évoquant la ruralité et ses atouts comme ses faiblesses. Un consensus est ressorti autour de la qualité de vie que propose le village de Novella.

Lors de la permanence, le même public s'est manifesté pour procéder à des vérifications concernant le classement des parcelles et les possibilités à bâtir. Une demande a concerné un projet agricole qui n'était pas bloqué par le PLU. La question des hangars photovoltaïques a été évoquée dès lors que ces installations se sont multipliées sans faire apparaître de manière claire un développement agricole

Les modalités de concertation ont respecté les dispositions prévues dans la délibération prescrivant le PLU. Ces modalités ont été adaptées au contexte et au profil du public local. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions sans toutefois produire de changements notables dans le projet finalement arrêté.

Le Maire précise que pour la bonne conduite de la concertation publique qui est obligatoire, les moyens suivants peuvent être déployés :

- L'information par :
- Voie de presse,
- Affichage,
- Site internet de la mairie et/ou du bureau d'études
- Autres moyens à développer comme l'envoi groupé de sms ou mails à partir d'un listing s'il est disponible une fois la procédure lancée ;
- La concertation :
- Une ou plusieurs réunions publiques
- Un atelier PADD pour débattre sur le devenir du territoire avec les habitants et les acteurs ;
- Une ou des Permanences pour la phase zonage et règlement (accueil individualisé)

Extrait DCM de prescription

La mairie a mis à disposition du public les différentes pièces du PLU, au fur et à mesure de l'avancement.



5. L'enquête publique

Après arrêt du PLU et collecte des avis des PPA/CTPENAF, la commune procédera à la saisine du TA de Bastia pour l'organisation de l'enquête publique. Un arrêté communal sera ainsi pris à cet effet.

Le commissaire enquêteur organisera celle-ci avec la commune. Elle durera environ un mois et sera aussi dématérialisée. Des permanences auront lieu en sa présence et un registre sera à disposition en mairie.

Le commissaire enquêteur émettra des conclusions qui seront considérées par la suite par le conseil municipal dans la phase d'approbation.

Ces informations seront communiquées en temps et en heure par voie de presse, affichage et sur les sites web communal et du bureau d'études.

6. L'approbation du PLU

En application de l'article L.143-3 du code de l'urbanisme, le conseil municipal approuvera le PLU.

Le projet approuvé tiendra compte des conclusions du commissaire enquêteur, des avis PPA et de la CTPENAF.

Ce projet ne peut remettre en question l'économie générale du plan (PADD) et donc de ce fait proposer des modifications substantiellement différentes. Les modifications apportées ne peuvent procéder que de l'enquête publique. Toute remise en question de l'économie générale du plan obligerait la commune à reprendre la procédure à la phase Arrêt.

Dès les mesures de publicité exécutées, le PLU devient exécutoire.

Le délai des recours est de deux mois à compter de ladite publicité.

Le contrôle de légalité est exécuté durant ce délai.

III. LES ENJEUX ET LE PADD

1. Rappels des enjeux

Novella, commune rurale, nichée dans les piémonts de la Balagne et bassin versant de l'Ostriconi, à 20 min de Ponteileccia et d'Ile Rousse, est une commune modeste par sa démographie mais riche de son terroir et de son paysage. La commune, à proximité de la Balanina et desservie par la voie ferrée, bénéficie d'atouts pour attirer des populations nouvelles et pour redynamiser son village historique.

Avec un village et un quartier nouveau de dimension modeste, Novella pense son urbanisation autour du village en préservant son identité mais se focalise également sur le projet de Costa al Poggio.

Cette entité historique présente une unité visuelle remarquable qui fait aussi son identité et son charme. Avec une population d'environ 79 habitants en 2025, la commune s'efforce de maintenir un seuil de population stable voire de le renforcer. Ainsi, la commune est très attentive aux biens mis sur le marché ou se rapproche des familles qui disposent de biens vacants ou engagés dans des partages familiaux. La commune souhaite ainsi contenir l'avancée des résidences vacantes ou secondaires. Ces biens seront loués à l'année. Consciente que cela ne peut suffire notamment parce que ces constructions sont souvent modestes, la commune se tourne alors vers les possibilités offertes par le terrain communal de de Costa di Poggio : l'engagement de l'Etat par la voie de l'opération « Village d'avenir » l'encourage dans ce sens.

Le diagnostic territorial met en lumière plusieurs enjeux locaux faisant écho aux objectifs ciblés dans la délibération de prescription du PLU.

- **Renforcer l'attractivité du village** : Novella doit maintenir et renforcer son attractivité en tant que village de piémont, tout en préservant son esprit et son mode de vie traditionnel. Cela implique de promouvoir un urbanisme respectueux du cadre de vie et de valoriser le patrimoine bâti et naturel.
- **Créer un nouvel espace de vie** : Le réaménagement de la place de l'église est un projet majeur pour la commune qui renforce sa centralité alors que la mairie est aujourd'hui excentrée.
- **Accroître la population résidente** : Pour dynamiser la vie locale tout au long de l'année, il est essentiel d'accroître la population résidente. Cela passe par la mise en place de politiques favorisant l'installation de nouvelles populations. La priorité est de fixer une population à l'année en renforçant l'offre de logements et en sensibilisant la population aux enjeux fonciers et immobiliers.

- **Assurer un parcours résidentiel équilibré et diversifié** : Il est important de proposer une offre de logements adaptée aux besoins des différentes générations, en favorisant la rénovation de l'existant et en encourageant des constructions respectueuses du cadre de vie.
 - **Promouvoir la mixité sociale et l'inclusion** : La commune doit veiller à promouvoir la mixité sociale et à inclure les nouvelles populations, en offrant des services et des infrastructures accessibles à tous.
 - **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti** : Le patrimoine naturel et bâti de Novella. Cela inclut la protection des paysages et la gestion des risques naturels.
 - **Protéger l'environnement** : La commune s'engage dans une démarche transversale de protection de l'environnement. Le PLU actera des périmètres compatibles avec la protection des couloirs écologiques et des paysages bâtis et naturels.
 - **Limiter l'étalement urbain** : La commune doit encourager une utilisation harmonieuse de l'espace, en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier disponible. La commune a d'ailleurs déjà entrepris des actions pour mobiliser le parc immobilier existant.
 - **Développer l'économie locale** : Il est essentiel de soutenir les activités touristiques, artisanales et agricoles pour développer l'économie locale. Cela passe par la valorisation des ressources locales et la promotion d'un tourisme durable.
- L'énergie renouvelable** fait partie des ambitions communales dans une démarche d'autoconsommation.

2. Les grands axes du PADD

Le PADD a été soumis au débat du conseil municipal le 06/06/2025.

Le PADD répond aux objectifs des délibérations en date du 15/09/2024 et aux enjeux ci-dessus énoncés en présentant les axes suivants :

Le PADD de Novella met en exergue une stratégie simple et ciblée eu égard au fonctionnement de son territoire et aux enjeux identifiés.

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

2- Développement économique : prendre appui sur des atouts locaux

- 2.1 L'agriculture : soutenir les productions locales et leur transformation sur place (artisanat).
- 2.2 Le télétravail : une nouvelle opportunité pour des activités tertiaires
- 2.3 Prioriser le quotidien des habitants : un meilleur accès services de première nécessité
- 2.4 Le tourisme vert : un modèle adapté au territoire et à l'esprit villageois.

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

- 3.1 Ressource en eau : des besoins, un défi prioritaire.
- 3.2 Agriculture et écologie : des complémentarités à confirmer.
- 3.3 Risques naturels : un enjeu mesuré mais à maîtriser.
- 3.4 Paysage de Balagne : une carte postale au service du projet.
- 3.5 Energie renouvelable : leur donner une place.

4. Maîtrise de la consommation foncière.

- 4.1 Densifier le village dans le respect de son identité.
- 4.2 Entreprendre des extensions urbaines suivant un habitat compact.

Rapport de Présentation –

Partie II Justifications des choix du PLU et Evaluation environnementale -ARRET - 11

Les choix du PADD ainsi exprimés sont bien en adéquation avec le cadre de la loi Montagne et répondent aux orientations phares du PADDUC en matière de Paysage et Patrimoine, de protections des terres agricoles, de préservation des espaces naturels, de maîtrise de l'urbanisation, de priorisation donnée à la production de logements principaux.

AXES DE DEVELOPPEMENT	Mise en œuvre – Principales règles
Novella commune profondément rurale entrée dans l'aire d'influence des pôles littoraux : choisir un modèle adapté pour valoriser la vie au village	Une zone UV, des secteurs Aj, pour identifier le village et préserver ses caractéristiques traditionnelles dans le paysage local + un règlement adapté. Projet communal dans le quartier de pour créer des logements à l'année (terrains communaux- OAP) ; recours à la négociation pour mobiliser le parc de logements existants + DPU avec le PLU. Projet de la place et aires de stationnement (UVp) Finalisation du contournement du village (ER)
Développement économique : prendre appui sur des atouts locaux	Soutien des activités agricoles – baux et classement en A Accès à l'eau agricole. Règlement favorable aux activités économiques. Amélioration du cadre de vie. Valorisation de l'ancienne gare.
L'environnement naturel et sa richesse : un atout et des engagements à long terme.	OAP TVB De vastes zones A et N complémentaires pour les réservoirs et couloirs écologiques Prise en considération du paysage à différentes échelles Des règles pour réduire les pollutions Des règles pour préserver la perméabilité entre les parcelles Incitations aux bonnes pratiques Prise en compte des risques naturels Respect de l'identité villageoise
Maîtrise de la consommation foncière.	Un zonage qui respecte la trajectoire ZAN Des règlements pour densifier sans perdre la qualité de vie

II. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. La construction du PLU arrêté

1. La genèse du PLU arrêté

La volonté communale de réaliser un PLU réside dans celle de vouloir mettre en place des outils réglementaires qui accompagnent le développement du territoire par des choix avertis notamment pour préserver ses atouts.

Dans le processus de construction du PLU, on notera un ajustement progressif des contours de la zone constructible qui s'est traduit essentiellement par un resserrement mais aussi la délimitation des zones Aj et UVp de manière plus fine. Les parcelles trop en amont ont été abandonnées alors que celles au-dessus de la mairie ont été ajoutées en vue de créer un espace de liaison avec le village historique. Ces ajustements restent anecdotiques dès lors que les choix initiaux étaient déjà le résultat d'une démarche réaliste. En effet, hormis la priorité donnée aux terrains communaux du secteur de Costa al Poggio, la commune a la volonté de tenir compte des contraintes géographiques qui pèsent sur un grand nombre de terrains en lisière immédiate du village. En effet, topographie et difficulté d'accès limitent les possibilités dans le village même.

Dans le secteur de Costa al Poggio, l'OAP s'est précisée pour mieux tenir compte des caractéristiques de la topographie et en s'inspirant des préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères de Balagne.

Au fur et à mesure de l'avancement du PLU, les zones A et N ont été détournées de manière plus proches des ESA et des ERPAT. La zone dédiée à un projet agrivoltaïque s'est précisée en ligne de crêtes sur des terrains communaux, le projet étant porté par la commune.



Extrait projet 082023 – Permanence



Extrait projet 082023 – Permanence

2. Après enquête publique

La commune procédera à d'éventuels ajustements du PLU avant de le soumettre à l'approbation du conseil municipal. Ces changements peuvent résulter des recommandations issues des avis PPA et des conclusions produites par le commissaire enquêteur.

Le projet à approuver ne devra pas remettre en question l'économie générale du plan.

2. Les OAP

1. Les OAP rappel réglementaire

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

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

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

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

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

A. OAP d'Secteur d'aménagement

Article R151-8 du code de l'urbanisme

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

Elles portent au moins sur :

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

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

La commune propose cet outil pour l'aménagement des parcelles communales et privées au lieu-dit Costa al Poggio/Cuzia en réponse au programme « Village Avenir » de l'Etat et aux besoins en logements à l'année. Cette OAP couvre 1,3 ha.

B. OAP sectorielle

Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Le PLU n'en propose pas.

C. OAP thématique

Article R151-7

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

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

Une OAP thématique autour de la TVB est proposée.

2. Les OAP du PLU

A. OAP de secteur d'aménagement –(sans règlement)- : renforcement de Costa al Poggio/Cuzia pour créer du logement à l'année

Le village de Novella est caractéristique des villages balanins et malgré quelques constructions récentes, il reste parfaitement ancré dans le site et le paysage. La réalisation du PLU et le souhait de stimuler les conditions d'accueil de nouvelles populations interrogent sur la pertinence d'une extension urbaine de surface suffisante. La topographie du site d'implantation et la disposition des réseaux routiers excluent l'aval du village. Cet avant-plan encore agricole met en scène le village par le sud et dans les vues lointaines. (Cf. & Impacts sur les paysages).

Si à l'amont, la piste existante qui sera renforcée en voie de contournement, désenclave du foncier, toute extension urbaine fragilise la silhouette générale du village.

Aux extrémités du village, la question de la pente et de l'accès des parcelles se posent rapidement en plus des talwegs qui complexifient l'aménagement. Au sein même du village, les opportunités sont faibles et la rétention ou la dureté foncière réduisent les opportunités d'aménagement, tout comme les questions d'accès et de stationnement. Le maintien de quelques interstices non bâtis participe aussi au charme du centre ancien.

S'ajoutent à toutes ces considérations, la présence d'espèces faunistiques et floristiques dans les abords du village en présence d'une diversité d'habitats en présence d'espaces boisés, de talweg et d'espaces de jardins ; le site de l'OAP revêt moins d'indices de cette biodiversité en partie du fait de l'habitat en présence, soit un maquis bas et dense et homogène, très exposé dans le versant.

Face à ce constat, le choix de reporter le projet à l'extérieur du village s'affirme comme un choix raisonnable si l'identité paysagère prime sur le reste.

En périphérie la présence du groupement de constructions offre un point d'ancrage. Couplé à la présence d'un terrain communal et à un accès, certaines conditions semblent naturellement remplies et cela d'autant plus que la DDT avait engagé une démarche « Village avenir » dans ce même lieu. L'OAP prend donc tout son sens.

Le périmètre final déborde vers le village car les élus souhaitent rapprocher ce quartier du centre villageois. Le relief faisant, l'accès carrossable l'en éloigne par son tracé. Cette proximité avec la mairie actuelle se formalise par la réalisation d'un accès piéton qui traverserait une zone urbaine.

L'OAP s'efforce de montrer comment les parcelles doivent être aménagées en fonction de leur localisation dans le grand paysage. La partie amont reste peu visible, limitant la co-visibilité avec le village. Pour conforter l'insertion visuelle, le choix est fait de distinguer l'aménagement en aval et amont du périmètre. Si une certaine densité est admise et souhaitable en amont par un bâti organisé le long de la voie, à l'aval de la piste, un habitat de type « *pagliaghju* » est attendu pour faciliter son insertion visuelle entre les oléastres. La bonne insertion tient également au respect des éléments naturels présents sur la parcelle, la réduction des mouvements de terrains liés aux accès et bâtiments nouveaux.



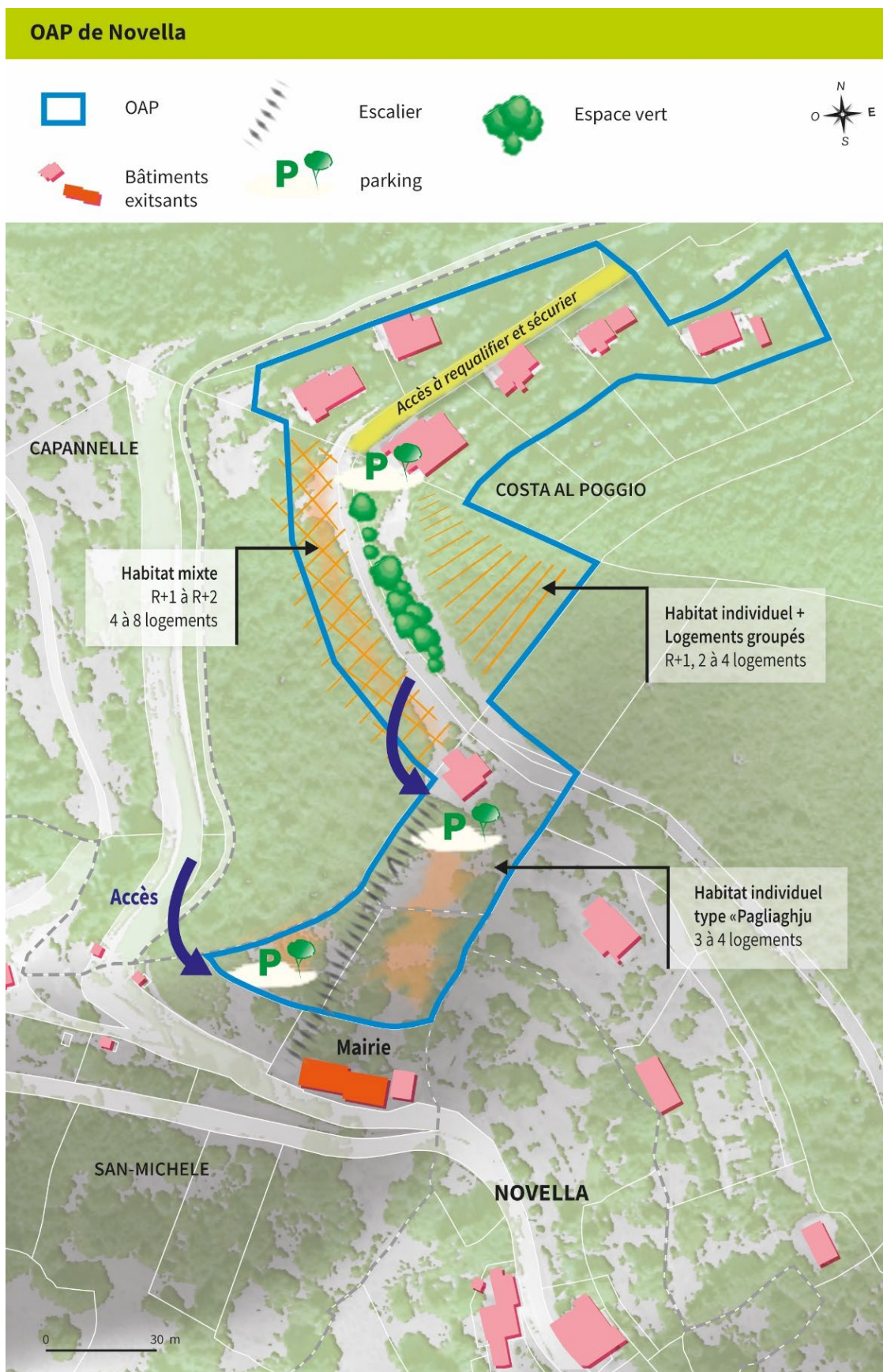
Vue de Costa al Poggio depuis la gare (détails ci-après)



Partie de l'OAp aménagée avec des constructions type « pagliaghju »



La piste d'accès et la nature du site



B. OAP thématique TVB

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche visant à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques, permettant aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. Intégrée dans les décisions d'aménagement du territoire depuis 2007, cette approche vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant des réseaux de milieux naturels connectés par des corridors écologiques.

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

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

L'OAP TVB de Novella met en avant la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles, en distinguant la trame verte, qui englobe les espaces terrestres comme les forêts et le maquis, et la trame bleue, qui comprend les milieux aquatiques et humides, notamment le réseau hydrographique de l'Ostriconi et ses affluents.

Les principales préconisations de cette OAP incluent la protection des corridors écologiques pour permettre aux espèces de se déplacer et de compléter leur cycle biologique, ainsi que la restauration des milieux naturels dégradés par des actions de renaturation et de lutte contre les espèces invasives. L'OAP insiste également sur l'importance de la collaboration avec les acteurs locaux, notamment les agriculteurs pour intégrer des pratiques favorables aux continuités écologiques.

La sensibilisation des habitants et des acteurs économiques aux enjeux écologiques est également un axe majeur, avec la mise en place d'outils pédagogiques pour favoriser l'appropriation de ces enjeux.

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

Au sein du village, les poches Aj sont des relais pour les espèces alors que la densité bâtie est ici forte laissant peu d'espaces verts dans le centre du village. La faible emprise du village et la quasi-absence d'habitat diffus ou d'activités anthropiques créant des nuisances, on peut affirmer que le territoire peut préserver aisément les continuités. L'OAP y contribue.

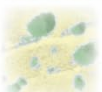
TRAME VERTE ET BLEUE

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE

Réservoirs de la trame verte



Orientations relatives aux milieux densément boisés
très forte activité végétative ($NDVI > 0,6$)



Orientations relatives aux milieux ouverts et semi-ouverts
terrasses, espaces de jardins, prairies, oliveraies et espaces de parcours

Corridors écologiques de la trame verte



Maintient en bon état des corridors faisant lien entre les boisements hauts et bas du village circulant à travers les oliveraies.



PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE

Orientations relatives au cours d'eau



PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE

Zone tampon d'environ 50 m autour des bâtiments

116 espèces vivantes aux abords des zones habitées



22 espèces animales
Oiseaux, insectes et mollusques



94 espèces végétales
Plantes et champignons



Espaces artificialisés

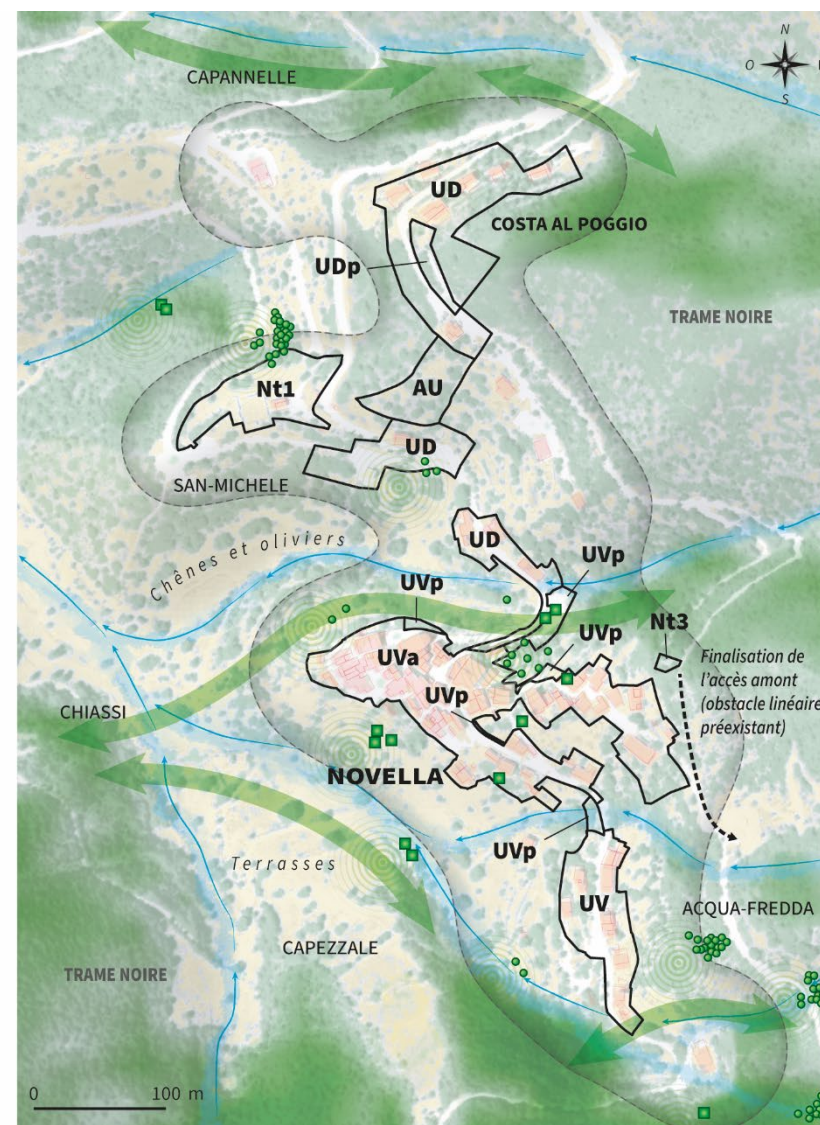


trame viaire, les grands axes étant des obstacles à la circulation des espèces



Zones U AU et Nt du PLU

Sources : INPN - MNHN, UICN, CBNC, OEC, IGN®, ORTHO2024, BDTOPO2025, Urba Corse, 2025



3. Le zonage graphique et le règlement

1. Les différentes zones et secteurs

Le PADD débattu se traduit réglementairement dans le zonage graphique, son règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières donnent lieu à des règles spécifiques pour permettre leur mise en œuvre opérationnelle.

a. Les zones et leur principale destination

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

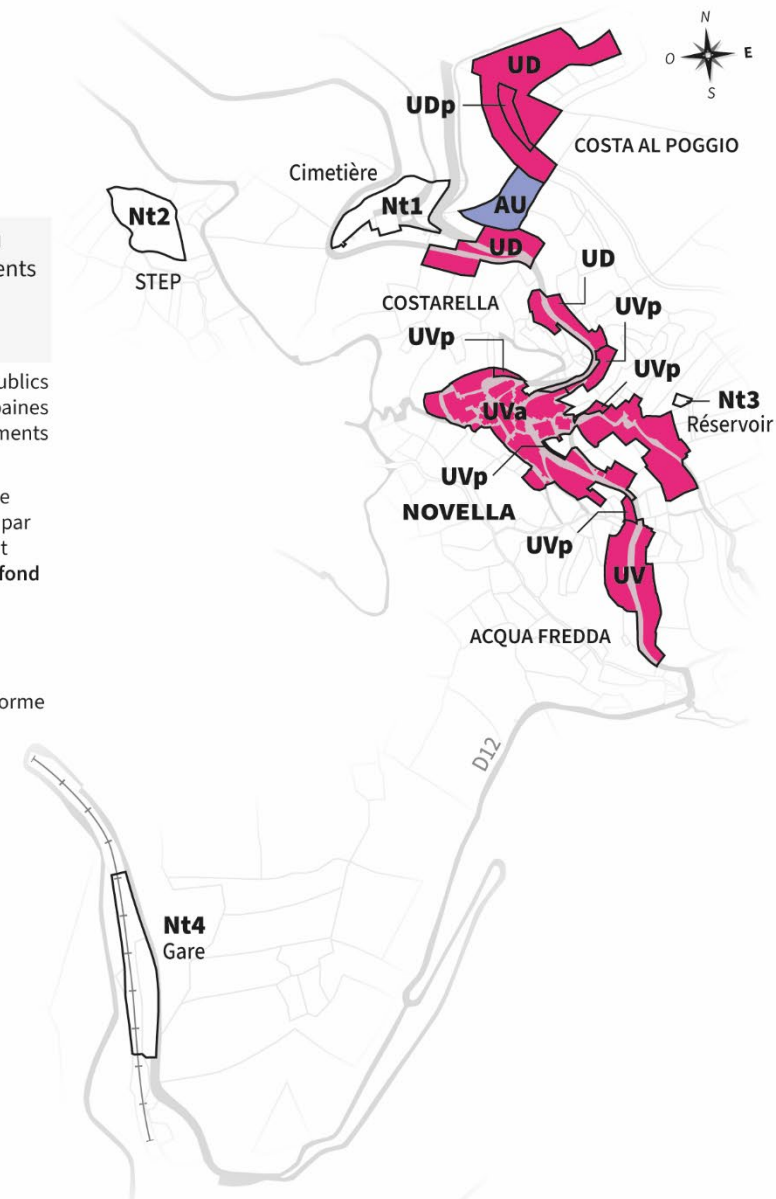
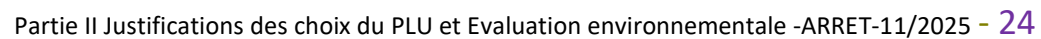
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

L'ensemble du territoire communal grand de 3 024 ha est couvert par une zone de type :

- **U** : urbaine
- **AU** : à urbaniser
- **N** : Naturelle
- **A** : agricole.

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

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



Le zonage de Novella répond aux dispositions de la loi montagne en respectant une urbanisation en continuité urbaine du village et d'un groupement de constructions. Le règlement cherche à respecter le patrimoine local en actant **une zone UV** qui spécifie les règles de rénovation, restauration en particulier. Dans le groupement de constructions de Costa di Poggio, plus récent, un zonage UD circonscrit cet ensemble puis englobe une partie du périmètre OAP. Une zone AU complète le dispositif spatial pour mettre en œuvre l'OAP, en l'absence de réseaux à l'intérieur de la zone.

Les zones Agricoles (A) sont déclinées en fonction des ESA, ERPAR et déclarations de surfaces mais aussi en cohérence avec l'état des lieux observés. Les plaines et piémonts sont concernés. Les **zones Naturelles (N)** sont très vastes et couvrent des réalités diverses.

	Définition	Zone	Surface	%
Zone urbaine	Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	UV : Zone des villages et extension immédiate – vocation mixte UVa : Cœur ancien de village – habitat dense – vocation mixte	4,3 ha	0,18%
Zone à urbaniser	Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.	AU	0,3 ha	0,02%

Zone Naturelle	Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.	Zone N	2 261 ha	74,9%
Zone Agricole	Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Zone A	751 ha	24,9%

La délimitation de ces zones se décline suivant plusieurs paramètres :

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

b. Des dispositions géographiques spécifiques au PADDUC

La compatibilité avec le PADDUC se retranscrit graphiquement à plusieurs niveaux.

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

Afin de retranscrire les dispositions du PADDUC en matière de protection des espaces agricoles, la commune a délimité à son échelle par des aplats (indice « s ») de couleur **les ESA** qui sont classés en totalité dans des zones A comme **les ERPAT**.

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

Ainsi comme le montre l'exemple ci-dessous, **toutes les parcelles appliquent le règlement de la zone A** mais le PLU en appliquant le PADDUC précise par le classement en ESA ou ERPAT que la productivité potentielle des sols n'est pas à priori la même dès lors que la nature du sol est, selon les données de la SODETEG, différentes entre un ESA, un ERPAT.

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

Le zonage indique ici l'emprise du **périmètre du Monument historique** qui englobe la quasi-totalité des quartiers autour de Santa Croce.

Les **aires d'intérêt archéologiques** sont également positionnées sachant qu'elles concernent des sites hors village, dont l'ancien hameau de Cruschini.

En dernier lieu, dans l'emprise de l'OAP et sur la zone AU, figure **un tracé de principe pour la réalisation d'une connexion piétonne entre le quartier de Costa al Poggio-Cuzia et la mairie-village**. C'est dans le cadre de l'aménagement de l'OAP que ce cheminement sera réalisé suivant un tracé adapté à la pente et au projet retenu.

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

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

RISQUES NATURELS



Faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères



Aléa inondation

Attention, le risque incendie qui est celui qui concerne le plus grand nombre de parcelles est le seul à ne pouvoir être représenté à l'échelle parcellaire en l'absence d'une base de données adéquate. Une carte (cf. Cahier Annexes et Servitudes) indique les aléas mais il convient de s'assurer auprès de la commune ou de la DDT du classement de la parcelle à ce titre car le niveau d'aléa modifie les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

Le chapitre dédié à la prise en compte des risques spécifie le niveau d'aléa et les zones concernées. Il convient de s'y référer.

Secteurs			Zone U	Zone A	Zone N
Risques	am	Secteur exposé à une faible occurrence de matériaux amiantifères		X	X
	h	Secteur exposé au risque inondation – Atlas - Ostriconi		X	X
Protection du patrimoine et paysage	j	Jardins existants ou à créer		X	
	ESA – aplat jaune	Selon méthode PADDUC - Sous-catégorie en AS pour les ESA et sous-catégorie en A pour les ERPAT mais même règlement.		X	
	ERPAT aplat orange			X	

Secteurs			Zone U	Zone A	Zone N
	a	Secteur historique	X		
	t	Secteur destiné à des équipements publics ou aménagements publics ciblés hors secteur urbain ou urbanisé			X
	p	Secteur destiné à la réalisation d'un aménagement public urbain	X		
	c	Secteur historique de Cruschini d'intérêt patrimonial			X

2. Les zones urbaines et à urbaniser

Le périmètre des zones urbaines du PLU couvre **une surface de 4,3 ha** de zone constructible répartie entre le village historique et Costa al Poggio-Cuzia, petite zone résidentielle à l'écart du premier.

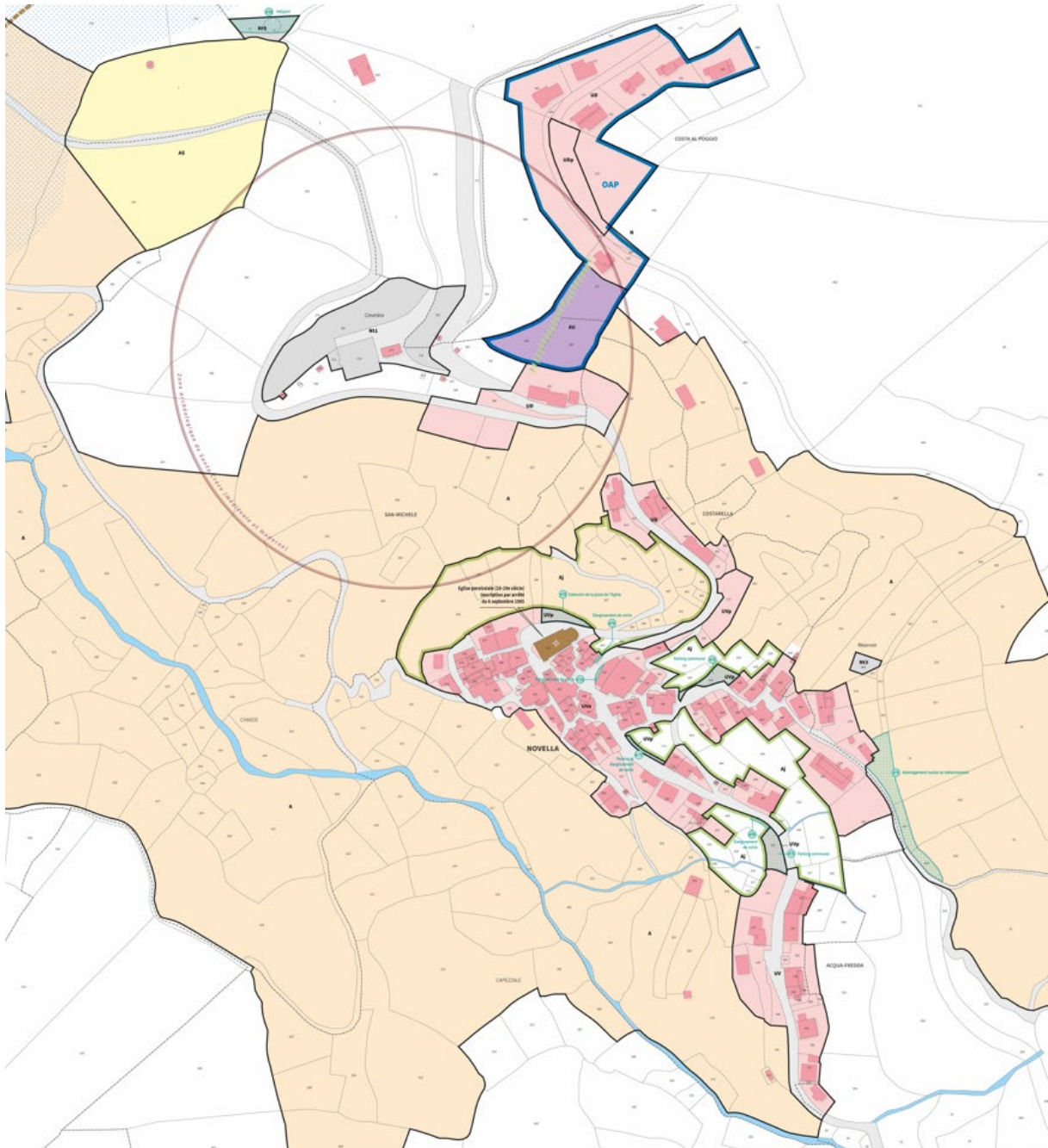


Vue du village depuis la gare

La zone UV s'attache à conserver le profil du village dans le site en épargnant les parcelles amont et aval du village actuel, qui conservent une vocation naturelle et agricole. Les petites extensions retenues par le projet appliquent ce même règlement afin de conserver l'état d'esprit des lieux et son identité. Au sein de cette zone dense et centrale pour la vie villageoise (indice « a »), la commune traduit deux orientations phares du projet :

- UVp pour l'agrandissement de la place de l'église dans le respect de son paysage ;
- UVp pour la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ; de petites surfaces elles s'intégreront à la trame villageoise.

Les emplacements réservés confortent ces choix par la maîtrise foncière nécessaire.

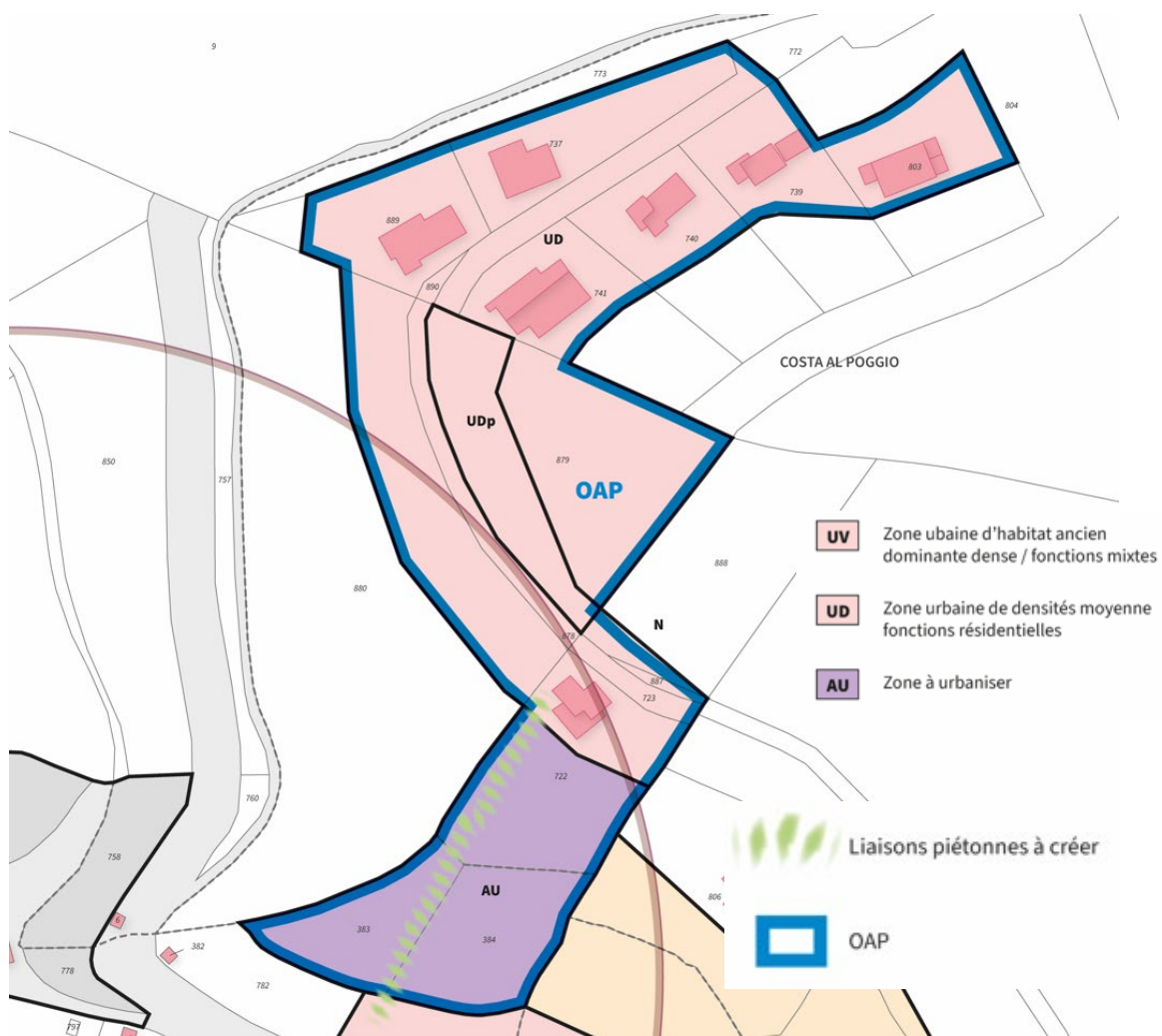


Extrait du plan de zonage – village historique et ses extensions

Une zone UD vient couvrir le secteur de Costa al Poggio-Cuzia où plusieurs maisons individuelles d'époque contemporaines (années 1990) occupent l'espace. Ce projet fut proposé sur des terrains communaux. C'est dans la continuité que se positionneront les logements communaux. Ici, une certaine densité est attendue comme le montre l'OAP pour favoriser un habitat groupé et organisé, notamment en aval de la RD sur une bande étroite. Le tracé de la zone a pleinement intégré les contraintes de la topographie, tant en amont qu'en aval. Le projet prévoit donc **un espace vert UDP (parcelle communale)**, avec un aménagement sobre qui coïncide avec le talus maintenu entre l'accès amont et la piste principale. Les délimitations proposées tentent de prendre en compte les courbes de niveaux et l'accès existant pour projeter la morphologie bâtie finale. Cette densité et les volumétries envisagées sont en accord avec celles observées dans les hameaux et villages de Balagne. Les propositions s'inspirent de ce fait directement des cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés pour la Balagne.

L'OAP qui englobe la parcelle faisant la liaison directe entre le village et Costa al Poggio-Cuzia, est quant à elle, classée **en zone AU**. En effet, malgré qu'elle soit bordée par la piste carrossable en amont, cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux. De plus, les caractéristiques des bâtis attendus sont à l'opposé de ceux de la zone UD, aussi un règlement spécifique est prévu. En effet, compte tenu de la morphologie de la parcelle, de la présence de quelques oléastres et de la place de la parcelle dans le paysage villageois, la réalisation de constructions plus discrètes comme les *pagliaghju* semble mieux adaptée.

Ces deux zones sont concernées par l'OAP d'une surface de 1,3 ha.



Extrait du plan de zonage – Secteur de Costa al Poggio – Cuzia

3. Les zones naturelles

R.151-24 du code de l'urbanisme

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

La zone naturelle dite zone N d'une surface de 2261 ha est la plus importante d'entre elles. On y décèle la présence de risques naturels dont deux sont spatialisés sur les plans, à savoir le risque inondation (h) et le risque de récurrence de matériaux amiantifères. Leur représentation cartographique découle directement de la base de données fournies par les services de l'Etat. Le risque incendie menace également ces zones à différents degrés d'aléa. Le règlement de la zone précise les autorisations et les conditions d'occupation des sols.

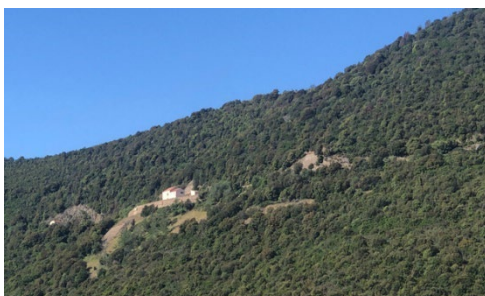
Ces zones sont composées d'une succession de vallons de tailles modérés dont le réseau converge vers le nord, structuré notamment la plaine et vallée de l'Ostriconi. La végétation y est homogène de manière générale mais des ensembles boisés sont également présents notamment dans le secteur le plus frais. On y décèle également des zones plus ouvertes qui sont généralement en lisière des espaces agricoles et là où les pentes sont plus douces. Ces espaces ne sont que peu concernés par un habitat diffus hormis quelques hangars agricoles.

La qualité de ces espaces naturels vient de l'absence quasi-totale de nuisance issue d'activités humaines et de la continuité géographique de ces différents ensembles, parfaitement interconnectés d'aval en amont. La localisation des réseaux l'expose peu.

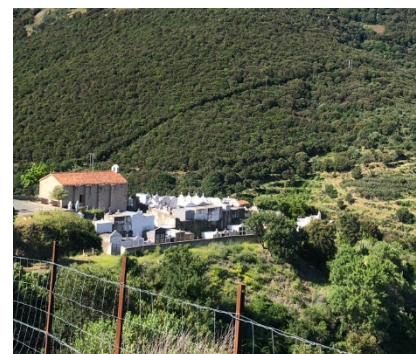
Si l'activité pastorale extensive perdure l'écosystème naturel conserve ses fonctionnalités. Le risque incendie constitue à ce jour la principale menace.

Ces zones naturelles contiennent aussi des périmètres ciblés ayant une vocation spécifique d'une surface de 1,4 ha :

- **Nt1** : Le cimetière existant et son extension programmée (ci-contre)
- **Nt2** : STEP
- **Nt3** : Réservoir AEP
- **Nt4** : Gare (ci-dessous)
- **Nt5** : Pose Hélicoptère



La gare



Une zone Nc, d'une surface de 17,92 ha, est créée car à Cruschini on trouve la trace d'un ancien lieu de vie. La commune y est particulièrement attachée car les vestiges d'une chapelle, d'un presbytère et de quelques maisons constituent un patrimoine d'intérêt commun. Situés sur des parcelles privées, la commune souhaite récupérer une partie de ces bâtis ruinés qui sont par ailleurs situés dans une aire archéologique bien identifiée par les services de la DRAC. L'emplacement réservé cible l'acquisition des deux principales ruines ; chapelle et presbytère.

Le site est situé à proximité d'un sentier de randonnée que la commune souhaite mieux valoriser.

La commune n'a pas identifié d'activité forestière existante ou projetée. Aucun plan de gestion n'a été repéré sur le domaine privé comme public. Pour autant le PLU, n'interdit pas ces activités qui devront se faire en prenant en compte les enjeux paysagers et écologiques.



Vue sur les piémonts naturels de la commune depuis le village

4. Les zones agricoles

R.151-22 à 24 du code de l'urbanisme

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

Une zone agricole est une catégorie d'espace dédiée principalement à l'agriculture. Ces zones sont définies pour protéger les terres agricoles et limiter l'urbanisation afin de préserver les ressources naturelles et les paysages. La principale activité agricole est celle du pastoralisme couplé à la présence d'une activité oléicole qui caractérise l'histoire de l'occupation agricole de la Balagne. Bien que fragilisée par plusieurs facteurs passés et contemporains comme le changement climatique et ses menaces phytosanitaires, le potentiel est réel.

Ainsi, la zone A d'une surface de 751 ha trouve son fondement dans l'existence d'une activité en place, la présence de terres ayant des potentiels avérés en piémonts et en plaine.

Le PLU dispose en A de :

- **130 Ha d'ESA**
- **615,8 Ha d'ERPAT.**

Dans le secteur villageois, vergers et jardins jouxtent encore les maisons du centre villageois. Parfois abandonnés, ce patrimoine participe au charme du village en maintenant par ailleurs des ilots de fraîcheur et des poches favorables à la biodiversité. Un classement en Aj est donc proposé pour les protéger. Leur statut diffère d'une zone A standard afin de limiter les constructions qui ne seraient pas en accord avec l'objectif patrimonial.

Le PLU propose un classement AT sur des parcelles communales qui font l'objet d'une étude d'implantation d'un projet agrivoltaïque. Celui-ci couvre **une surface de 9,8 ha** en ligne de crête. Outre le fait de ne pas être visible dans le champ visuel du village, il concerne une zone pâturée communale qui est entretenue par un exploitant dans le cadre d'une ZAL. Le projet répondra aux exigences imposées par ces projets en zone agricole à savoir le maintien d'une activité agricole au sol sous les panneaux. La commune vise une autoconsommation et revente.

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

Ainsi, le code de l'urbanisme précise à l'**article L.151-11** :

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

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

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

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



Vue sur les prairies aux abords du village.



Vue sur les vergers au centre du village

Le rapport dit « CTPENAF » expose les consommations foncières induites par le projet urbain.

5. Les emplacements réservés

Le PLU est un document de planification et permet donc de déployer certains outils fonciers dont les emplacements réservés. Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels ils sont institués à but d'intérêt général.

L.151-41 code de l'urbanisme

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

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

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

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

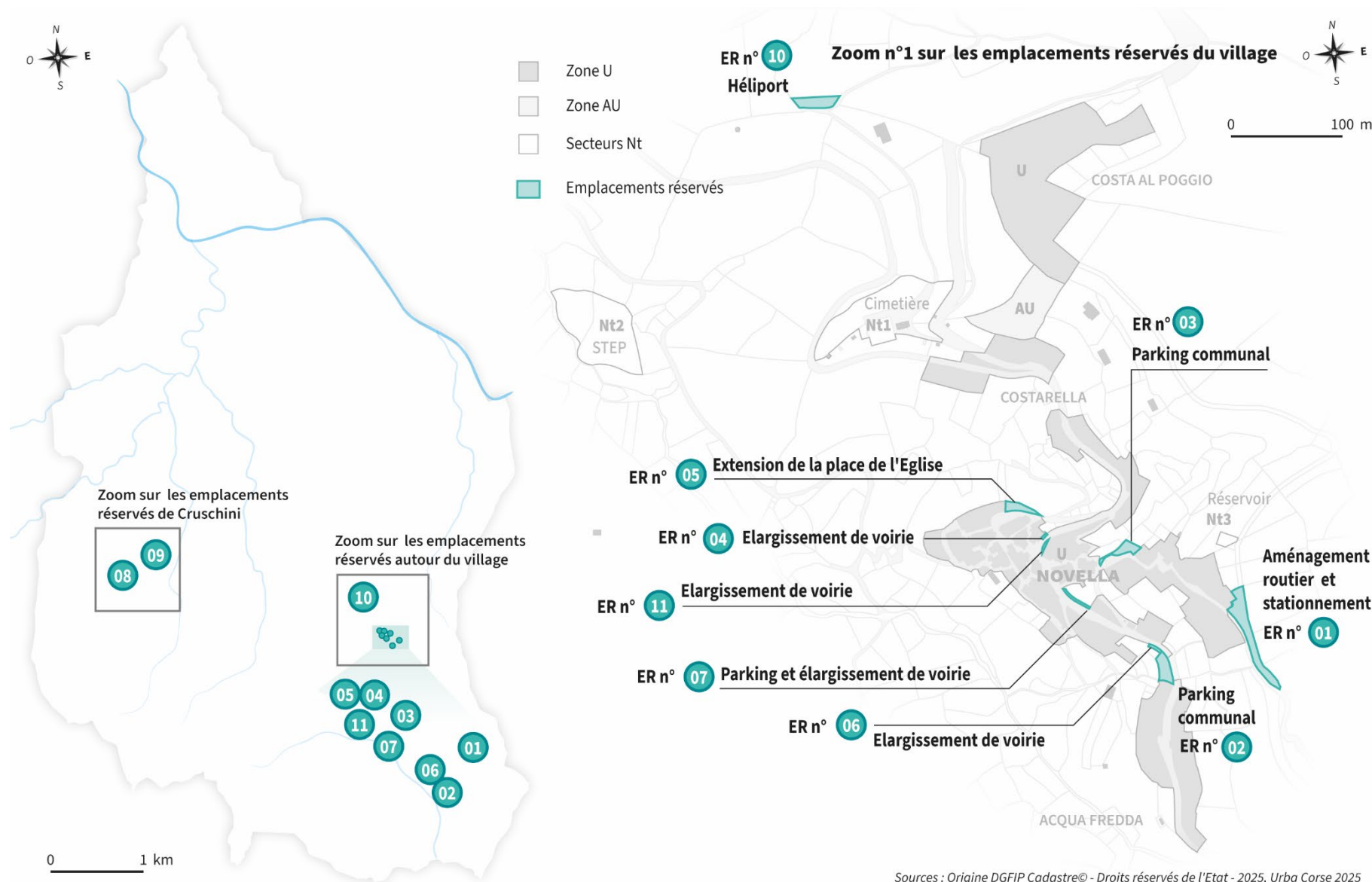
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un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

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

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

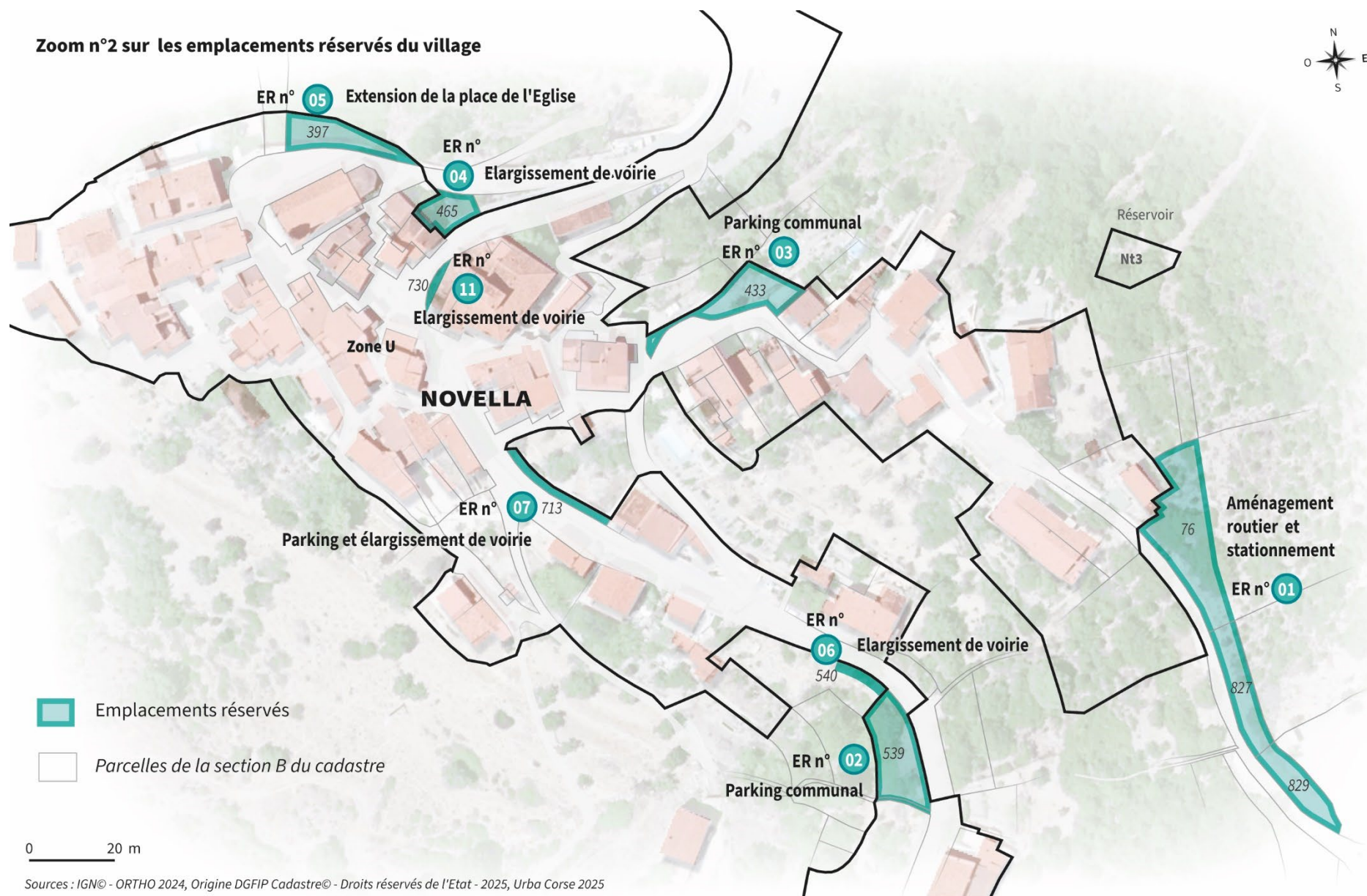
Plusieurs emplacements sont positionnés dans le village afin de permettre des actions en faveur de :

- La sécurité routière dans la traversée du village qui est très étroite par endroit ;
- L'achèvement de la piste de contournement en son extrémité en amont du village à défaut de réussir les négociations ;
- La sécurité sanitaire avec l'instauration d'une pose hélicoptère ;
- Le renforcement de la capacité de stationnement dans le domaine public dans le village ;
- L'amélioration du cadre de vie en agissant sur les espaces publics ;
- La protection du patrimoine historique à Cruschini avec l'acquisition des vestiges des principaux bâtiments religieux du site.





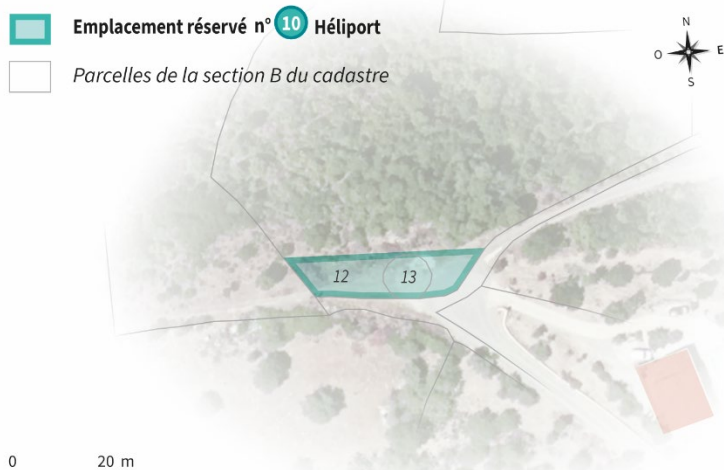
Zoom n°2 sur les emplacements réservés du village



N°ER	Objet	Surface	Section	n° de parcelles
01	Aménagement routier et stationnement	807 m ²	B	76, 827, 829
02	Parking communal	268 m ²	B	539
03	Parking communal	208 m ²	B	433
04	Elargissement de voirie	12 m ²	B	468
05	Extension de la place de l'Eglise	175 m ²	B	397
06	Elargissement de voirie	32 m ²	B	540
07	Parking et élargissement de voirie	58 m ²	B	713
08	Cruschini hameau	11 660 m ²	C	22
09	Cruschini chapelle et presbytère	6 692 m ²	C	25
10	Héliport	347 m ²	B	12, 13
11	Elargissement de voirie	20 m ²	B	730

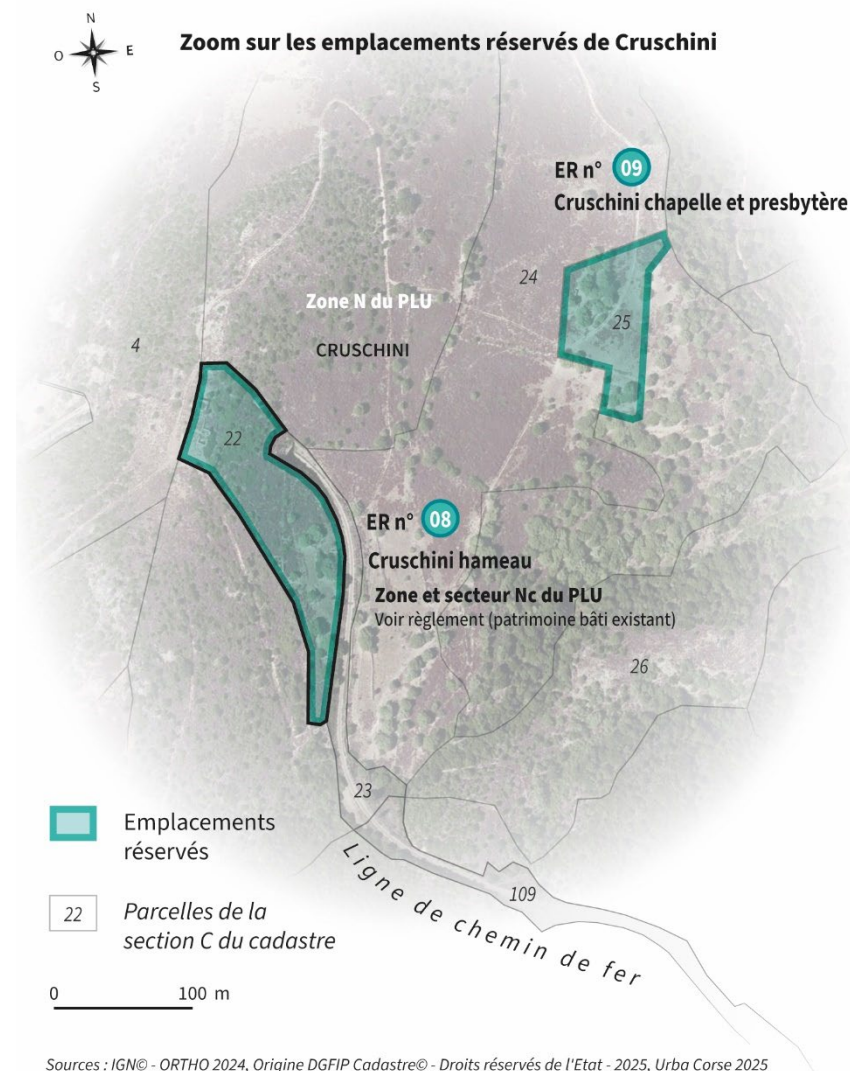
 Emplacement réservé n° 10 Héliport

 Parcelles de la section B du cadastre



0 20 m

Sources : IGN© - ORTHO 2024, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2025, Urba Corse 2025



0 100 m

Sources : IGN© - ORTHO 2024, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2025, Urba Corse 2025

6. Le lexique et annexes du règlement

Il figure en fin du règlement.

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

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

- Listes de plantes envahissantes en Corse ;
- Note pour la prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement ;

7. Les annexes et servitudes

Les annexes sont ici composées des servitudes d'utilité publique et des annexes sanitaires. Le livret et le plan figurent dans le dossier d'arrêt.

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

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

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

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

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

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

- Les servitudes relatives à la **conservation du patrimoine** : patrimoine naturel, culturel et sportif. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eaux potables et d'eau minérales, etc. ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines **ressources et équipements** : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
- Les servitudes relatives à la **défense nationale** ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

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

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

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

On trouvera figurant au plan :

- Lignes électriques
- Périmètres de protection du captage de la source Avignano
- Aires archéologiques
- Périmètre de la forêt communale
- Emprise de l'AZI de l'Ostriconi
- Emprise du risque « Amiante »

Les schémas directeurs suivants mais devant être mis à jour par l'intercommunalité :

- SD Eau potable
- SD Eaux usées.

Le SD Eaux pluviales doit être fourni par l'intercommunalité mais celui-ci n'est pas encore finalisé et aucune information n'a été fournie à ce stade.

4. La compatibilité avec les documents supérieurs

1. Le PLU et le PADDUC

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

Le PADDUC **visé à rééquilibrer le développement entre les zones littorales et montagneuses** de la Corse. Pour Novella, cela signifie encourager des politiques qui soutiennent l'installation de population à l'année, profitant d'une certaine proximité aux pôles urbains littoraux ou Ponteileccia ; c'est aussi **soutenir un tissu économique local dont l'agriculture**. L'objectif est de rendre la montagne plus attractive comme lieu de vie, en impliquant tous les acteurs locaux dans une vision partagée. Novella est classée parmi les communes les plus contraintes, en raison de sa faible population, de services limités et d'une économie fragile. La commune fait face à une faiblesse démographique qui affecte la gestion durable de son territoire. Ce déclin a des répercussions sur les aspects économiques, environnementaux et patrimoniaux, exacerbées par un niveau de services réduit et un maillage territorial peu favorable. Le PADDUC cherche à inverser cette tendance en soutenant des initiatives locales mais certaines difficultés structurelles comme le désordre foncier, la faiblesse des seuils démographiques...rendent la tâche complexe et longue, malgré les bonnes volontés. C'est dans ce contexte que la commune **s'est engagée dans le programme « Village Avenir » de l'Etat**.

Le développement villageois se focalise sur une enveloppe urbaine restreinte au niveau du village dont l'empreinte dans le paysage est très forte et en équilibre sensible avec la topographie. Pour Novella,

le choix d'un lieu excentré apparaît comme étant une réponse plausible sous réserve d'une démarche très qualitative. C'est donc à Costa al Poggio-Cuzia que le PLU cible sa priorité profitant de la présence de l'ensemble des équipements. Pour s'assurer de la qualité de son projet, une OAP sans règlement est proposée. Les dispositions de la loi Montagne et du code de l'urbanisme sont respectées suivant les critères du PADDUC. Toujours **en compatibilité avec le PADDUC**, le développement villageois respecte les **limites des ESA et les ERPAT**, localisés à une échelle locale suivant la méthode du PADDUC. Les surfaces d'ESA retenues dépassent légèrement celles des quotas proposés et le projet impacte très anecdotiquement les ERPAT. La commune a établi des baux avec des exploitants locaux apportant sa pierre à l'édifice pour soutenir les filières locales, nécessaire au renforcement de l'autonomie alimentaire.

Les choix règlementaires permettent de répondre aux enjeux posés par le PADDUC en matière de **préservation d'une identité culturelle** qui figure notamment dans le patrimoine paysager et architectural des villages. Ainsi, avec une évolution urbaine modérée et ciblée spatialement, il n'est nullement remis en question et l'application des recommandations architecturales de la Balagne affirme la compatibilité entre PLU et PADDUC dans ce sens. Le maintien des anciens jardins fait aussi partie d'une prise en compte du patrimoine vernaculaire et ses traditions. De plus, la commune se dote de moyens pour récupérer dans le giron communal, les vestiges de Cruschini.

En matière de **protection d'espaces naturels**, malgré l'absence d'ESE, le PLU fait état d'une bonne préservation des habitats naturels, supports de ressources fondamentales comme l'eau mais aussi de biodiversité. La TVB régionale s'est traduit par le classement de vastes zones en A et en N qui assurent les continuités écologiques et préservent les réservoirs. Le projet autour du village ne remet pas en question ces fonctionnalités.

La compatibilité est également assurée par le classement des parcelles en ESA et ERPAT, en respectant les quotas demandés pour les premiers.

La pression sur les milieux naturels est, ici, maîtrisée et surtout contenue.

Le PLU comme les actions déjà en cours en main des élus (négociations), soutiennent la **production de logements à l'année, axe prioritaire du PADD et du PADDUC**.

A son échelle, le projet de Novella, exprimé par le PLU, est compatible avec le PADDUC.

2. Le PLU et les autres schémas

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

A ce jour, aucun SCoT n'est validé malgré des études engagées de longue date. Aucune mise en comptabilité n'est donc possible à ce stade.

Une exception existe en Corse où le PADDUC peut se substituer au SCOT.

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

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

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

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

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

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

- Par des réglementations favorables à la rénovation énergétique :
 - Par exemple en autorisant le rehaussement des toitures en zones UV pour réaliser une isolation thermique ou en autorisant le recours à des énergies renouvelables sous certaines conditions ;
 - En favorisant la trame végétale en ville ;
 - En désignant un secteur AT pour un projet agrivoltaïque destiné à l'autoconsommation, dans un premier temps.
- En protégeant par un classement en zone N, les masses forestières, puits à carbone.

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

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

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

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

- Classer le réseau hydrographique en zone A ou N ;
- Respecter l'atlas des zones inondables de l'Ostriconi ;
- Fixer des directives pour gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et favoriser la récupération pour réduire la consommation d'eau potable.
- Soutenir le recours à des plantations peu exigeantes en eau ;

La commune dispose d'une STEP aux normes et à l'exception du site de la gare et d'une fromagerie, l'ensemble des constructions y est raccordé.

Le schéma directeur doit être mis à jour par l'intercommunalité.

d. Plan de Gestion des Risques d'Inondations

L'ambition du PGRI 2022-2027, est d'améliorer l'anticipation des risques d'inondation dans le bassin de Corse. C'est un document stratégique, fondé sur six grands objectifs, visant la réduction de

la vulnérabilité des biens et de la population face aux risques d'inondation dans le bassin de Corse, ainsi que le développement de la résilience des territoires.

Les 6 grands objectifs sont

- Mieux connaître pour agir
- Prévenir et ne pas accroître le risque
- Réduire la vulnérabilité
- Mieux préparer la gestion de crise
- Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Suivre l'avancement des actions

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

- **Attente d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales par l'intercommunalité** : Ce schéma vise à gérer efficacement les eaux de pluie pour minimiser les risques d'inondation et de ruissellement. En son absence, le PLU a adopté des règles proportionnées à ses enjeux.
- **Réduction de l'imperméabilisation des sols** : Hormis le maintien des secteurs de jardins au cœur du village, l'organisation du bâti nouveau au sein de l'OAP favorise de faible emprise au sol du bâti ; les aires de stationnement communales, auront des sols perméables et des plantations pour atténuer l'érosion, outre l'insertion visuelle.
- **Récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques** : La commune explore des solutions pour collecter et utiliser les eaux pluviales à des fins domestiques, contribuant ainsi à une gestion durable des ressources en eau.
- **Gestion soignée des cours d'eau** : Un entretien rigoureux des cours d'eau qui longe le village est à mettre en place avec l'accord des propriétaires.

5. Le projet urbain et la mixité sociale

La commune de Novella est une commune de petite dimension au cœur d'un bassin de vie à faible densité ; à l'inverse des communes ayant un profil similaire, Novella a saisi des opportunités en agissant sur le parc existant et en actant la mise en place du PLU pour donner forme au projet acté dans le programme Village avenir. En effet, elle a saisi l'opportunité de faire l'achat de plusieurs maisons au cœur du village pour procéder à leur mise en location, en faisant usage de la négociation à défaut d'un droit de préemption en place. C'est ainsi que des résidences principales sont créées et que les populations se maintiennent.

Dans le cadre du PLU, la mairie envisage de diversifier son action car la mobilisation du parc existant reste aléatoire en fonction des indivisions, de la mise sur le marché. Elle a déjà procédé à quelques acquisitions et le parc de logement vacant est résiduel.

Par ailleurs, ces logements sont parfois inadaptés en surface et disposition, aux familles avec enfants. Généralement dépourvus de terrains pour avoir un jardin et subissant l'inconfort des villages en pentes, cette offre locative trouve aussi des limites.

Le projet d'acquisition intéresse un autre public et de ce fait, le projet d'OAP peut répondre à cette demande. Comme il a été dit précédemment, malgré le manque de services, la commune reste accessible depuis la RT et elle offre une qualité de vie attractive.

Ainsi, sans se tourner vers la production de logements sociaux, la mairie envisage de produire des logements à louer et des terrains à bâtir à Costa al Poggio-Cuzia. Le potentiel maximal s'élève à environ 9 logements en moyenne. Selon le programme retenu qui n'est pas encore fixé, le potentiel oscille entre 6 et 12 selon qu'il est question de maisons ou d'appartements ; par la disposition des volumes,

un mixte des deux est possible. Cette offre s'ajoutera aux acquisitions dans le village et à la transformation de l'actuelle mairie en appartement alors que celle-ci déménagera dans les anciennes écuries rénovées.

Dans le parc privé, la commune n'envisage pas d'imposer la production de logements sociaux pour plusieurs motifs :

- La demande locale est faible ;
- Les bailleurs ne manifestent pas un intérêt pour ce territoire;
- Le foncier ouvert à l'urbanisation n'est pas adapté.
- La commune veut favoriser une partie en acquisition au niveau de son projet.

INDICATEURS				
Objectif : Rééquilibrer le parc de logement en faveur de la résidence principale Faciliter le parcours résidentiel S'assurer d'une offre adaptée à la demande locale				
	Mesures	Autres mesures	Limites	Commentaires
Mixité sociale	Acquisition en cours dans le parc existant Mobilisation du terrain communal		Les moyens financiers La rétention foncière	
Maîtrise foncière dans ce sens		Mise en place du DPU Négociation Recherche bien sans maître		

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

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme. Cette loi stipule qu'« afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de **l'artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. » Cependant, la Corse est exemptée de cette première étape et c'est bien une trajectoire à la baisse qui doit être proposée par le PLU en attendant que le PADDUC dicte plus précisément les modalités de mise en œuvre à l'échelle de la région ou que le SCoT s'en empare à son échelle.

1. Principes et modalités d'application de la loi Climat et résilience

1. Principes généraux

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

- **Maîtrise de l'étalement urbain** : Limiter l'expansion des zones urbaines sur les espaces naturels.
- **Renouvellement urbain et optimisation de la densité** : Réhabiliter et densifier dans le village
- **Préservation de la biodiversité et des sols** : Protéger les sols agricoles, forestiers et naturels, et encourager la renaturation des sols artificialisés.
- **Renaturation** : Inclure des actions de restauration visant à transformer les sols artificialisés en sols non artificialisés.

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

- **Artificialisation des sols** : Il s'agit de l'altération durable des fonctions écologiques du sol (biologiques, hydriques, climatiques, agronomiques), due à son occupation ou à son usage par l'activité humaine. Cette définition a été précisée par le décret du 27 novembre 2023, qui établit un classement des sols en artificialisés ou non-artificialisés en fonction de leur occupation, facilitant leur identification via l'OCSGE et des nomenclatures standardisées. Cependant, certaines exceptions sont prévues, comme les parcs publics ou les installations photovoltaïques respectant des critères garantissant le maintien des fonctions écologiques. Ces critères, précisés dans des décrets et arrêtés de décembre 2023, excluent ces installations du calcul de la consommation d'espaces.
 - **NB : L'artificialisation se distingue de la consommation d'espace naturel, agricole et/ou forestier (ENAF). On parle de consommation d'ENAF la conversion d'un terrain en espace urbanisé en extension et/ou en densification pour les ENAF>2500 m2. Cette définition est établie pour la période de référence 2011-2021 et pour la période évaluée 2021-2031**
- **Désartificialisation ou renaturation** : Processus visant à restaurer ou améliorer la fonctionnalité écologique d'un sol pour le rendre naturel.
- **Artificialisation nette** : Mesure de l'artificialisation soustraite des opérations de renaturation, permettant d'évaluer un solde global sur une période et un périmètre donné.
- **Période de référence du 01/01/2011 au 31/12/2020** : On parle de référence uniquement pour la période 2021-2031. Au-delà (jusqu'en 2050) ce sera la notion d'artificialisation basée sur l'OCSGE 2021-2031.

Il est attendu des évolutions au sujet de la ZAN pour assouplir certaines des dispositions, notamment en termes de calendrier. Dans le cadre du PLU de Novella, ce sont les besoins qui dictent les choix spatiaux et la consommation ; de ce fait, ces futures évolutions n'apporteront pas de changements notables dans la démarche. En cas d'évolution significative qui impacterait les choix stratégiques, la commune engagera une procédure adaptée.

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

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

- **Encadrement renforcé des extensions urbaines** : Les communes corses sous Règlement National d'Urbanisme (RNU), font l'objet d'une surveillance stricte. La loi impose qu'à partir du 22 août 2027, l'extension urbaine sera interdite dans les communes en Corse ne possédant pas de document d'urbanisme
- **Répartition régionale des objectifs de réduction** : L'objectif de réduction de l'artificialisation est décliné entre différentes zones de la Corse, suivant la répartition géographique des besoins et des pressions urbaines (CGCT, art. L. 4424-9). Le PADDUC lors de sa révision contribuera à la territorialisation des objectifs et pourra redistribuer les quotas entre les différents territoires selon des critères qu'il édictera.

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

2. Méthodologie

a. La trajectoire ZAN

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

Cependant, les fichiers fonciers peuvent présenter des lacunes, et le travail effectué à l'échelle nationale risque d'occulter certaines dynamiques locales. En cas de litige concernant la consommation foncière sur la période de référence, il incombera au bureau d'études ou aux services en charge de l'élaboration du PLU de justifier leurs chiffres en s'appuyant sur la méthodologie décrite ci-après. Cette méthodologie s'applique aussi bien au calcul de la période de référence qu'à l'évaluation de la trajectoire ZAN post 2021.

Le bilan ZAN post-2021 intègre le gisement foncier défini dans le document d'urbanisme élaboré, auquel s'ajoutent les permis de construire ayant consommé de l'ENAF et initiés entre 2021 et l'arrêt

du PLU. La trajectoire ZAN doit être adaptée en conséquence pour bien prendre en compte cette consommation foncière entamée.

b. Calcul de la consommation d'espace :

La consommation d'ENAF correspond, par définition, à la modification de l'usage des sols pour les affecter à l'habitat ou à d'autres fonctions urbaines. Ce processus peut être considéré comme une consommation, car le sol est une ressource naturelle limitée en surface. La construction de routes ou de bâtiments sur ces terres représente généralement un changement d'utilisation irréversible, entraînant une perte des terres agricoles nécessaires à la production alimentaire ou une dégradation des fonctions écologiques du sol, telles que la régulation des écoulements des eaux de ruissellement, le rôle de réservoir et support de biodiversité, ou encore la capacité à capter le CO₂ par la végétation. Le décret du 27 novembre 2023 établit que les sols imperméabilisés par des constructions, des revêtements, des matériaux composites, ou encore stabilisés et compactés, sont classés comme artificialisés. De même, les surfaces végétalisées à couverture herbacée destinées à des usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou liées à des infrastructures, sont également considérées comme artificialisées. Le décret précise en outre que ces classifications s'appliquent également aux surfaces correspondant à ces catégories, qu'elles soient en chantier ou laissées à l'abandon. En cas de permis d'aménager commencé (ex : viabilisation) l'ensemble de la superficie est décompté.

Pour évaluer la consommation sur la période de référence ou analyser le gisement foncier et les permis, un premier fichier SIG est créé. Ce fichier permet d'inventorier tous les changements de destination des sols, qu'ils soient constatés ou prévus (permis non commencés, gisement des zones urbaines ou à urbaniser définies dans les PLU. Toutefois, tous les changements recensés ne seront pas nécessairement décomptés dans le calcul de la consommation d'espace.

Doivent être exclus :

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

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

Comme mentionné précédemment, les emprises inférieures à 2 500 m², lorsqu'elles concernent une emprise en densification, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la trajectoire ZAN. Par

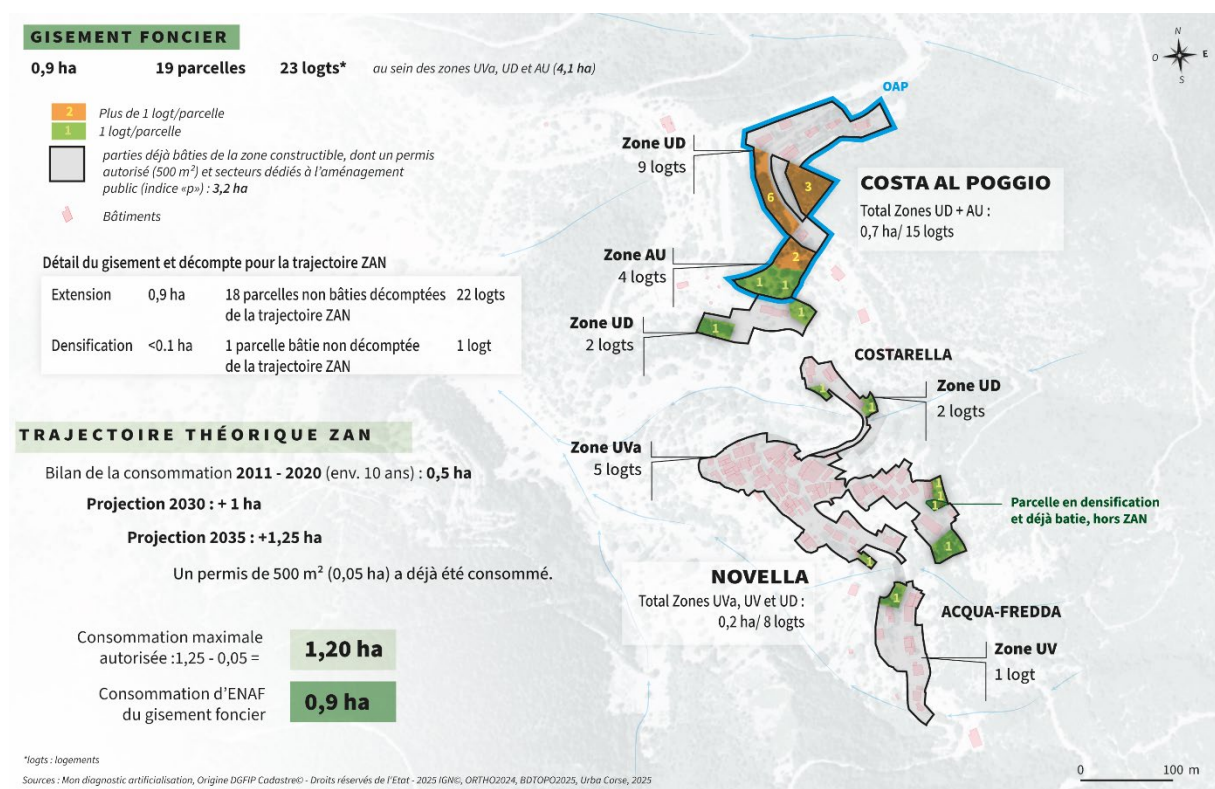
conséquent, le périmètre des formes urbaines revêt une importance cruciale pour évaluer le statut d'un gisement ou d'un permis délivré et entamé.

Quelques nuances sont à apporter :

- Les permis post 2021 et les surfaces résiduelles en limites des formes urbaines sont à décompter de la trajectoire ZAN indépendamment de leur superficie car ils constituent d'un point de vue géographique une extension. Il en est de même pour les emprises supérieures à 2500 m².
- Les gisements fonciers des formes urbaines en densification de l'existant peuvent être exclus de la trajectoire ZAN à condition de ne pas se situer en limites extérieures de la zone constructible et de ne pas dépasser les 2500 m². (Cf. car n°4 illustrations ci-après). Il en va de même pour les fonds de jardins lorsqu'ils ne font pas parti d'un ensemble plus vaste et continu dont la superficie dépasse les 2500 m

c. Trajectoire ZAN de la commune :

La commune de Novella aurait consommé entre 2011 et 2020, 0,5 ha. Aussi, cette commune dispose d'un quota de 1 ha par tranche de 10 ans. Le projet produit un gisement foncier tel que détaillé ci-après :



D'ici 2035, la commune pourrait consommer 1,25 ha maximum. Son projet consomme en extension urbaine 0,9 ha, soit en deçà du seuil maximal. Le projet reste centré au plus près des constructions du village et c'est au niveau de l'OAP que la consommation est la plus importante mais elle relève d'un projet réalisé sur les terrains communaux pour la réalisation de logements à l'année.

2. Les objectifs démographiques et les besoins en logements

La commune s'est fixé une trajectoire démographique cohérente avec les ambitions d'aménagement du territoire. Une commune rurale ne peut établir que difficilement des tendances statistiques à long terme car de nombreux facteurs échappent à ces logiques mathématiques. Aussi, ce n'est qu'à travers des projets communaux que des données fiables peuvent être établies bien que la faisabilité reste à se concrétiser dans le cas de Novella. A Costa al Poggio, le potentiel serait compris entre 6 et 12 logements selon le parti retenu. On retiendra une moyenne de 9 logements à créer soit directement soit en accession.

La commune se donne comme objectif d'accueillir d'ici 15 ans (2040), **15 à 20 habitants supplémentaires** soit une entre **9 et 12 ménages supplémentaires et autant de logements en résidences principales**. D'ores et déjà, la commune rénove les acquisitions faites au cœur du village. On observe un frémissement dans les demandes de logements à Novella, montrant une corrélation entre l'opportunité offerte et la demande. En l'absence de celle-ci, les demandes sont inexistantes. Dans le parc privé, les demandes sont rares car les ventes le sont aussi. Les terrains à bâtir sont en main de quelques familles qui les retiennent pour les générations futures ou qui ne n'ont pas encore résolu les problématiques habituelles d'indivision. Aussi, face à cette inertie, le PLU ne peut qu'envisager une progression démographique modeste mais proportionnée. Pour autant, dans ces contextes atypiques, des épiphénomènes peuvent créer une demande nouvelle inattendue. Le PLU quant à lui espère être un outil moteur de dynamisation.

3. La corrélation entre les besoins et la consommation foncière

Le gisement foncier total résulte de la somme des surfaces :

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

On dénomme **surfaces résiduelles**, les **surfaces libres** (« dents creuses ») dans le périmètre des formes urbaines identifiées et pouvant être urbanisées sans conditions.

Les extensions urbaines viennent en continuité immédiate des formes urbaines identifiées comme village ou agglomération ; les parcelles supérieures à 2500 m² sont également dénommées ainsi.

Ainsi le PLU propose **1 ha de constructibilité dont 0,9 en extension et 0,1 en densification**.

Sur la base d'une analyse fine des parcelles, de la prise en compte des densités et de typologie de constructions pour les parcelles de faibles dimensions et dans un contexte de morcellement, et en prenant en compte les outils limités pour la production de logement à l'année sur les parcelles privées, il ressort que le projet communal qui **concerne 19 parcelles peut produire -à 100% de taux d'occupation - environ 23 logements pour une consommation de 1 ha, soit environ 18 logt/ha.**

Considérant que la totalité des parcelles ne seront pas bâties, on peut considérer que le projet proposé répond aux besoins en résidences principales, particulièrement par la mise en œuvre de l'OAP.

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
Parc au 1er janvier 2024	119	48	71
<i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i>	119	48	71
<i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i>	0	0	1
Création de logement à 2040	23	15	8
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	1	0	0
<i>Dont capacité théorique (Zonage PLU)</i>	23	15	8
Parc estimé à 2035	138	63	75
Evolution estimée des résidences principales à 2035	15		
Besoin en logement de 2024 à 2040	9-12		

	Capacité de logement théorique (gisement foncier)	Résidences principales	Résidences secondaires	Justification
U	14 100%	12 60%	2 40%	
UV	1	1	0	Le zonage actuel concerne des parcelles privées dans le cœur du village et des parcelles communales à Poggio di Costa-Cuzia. Si pour les premières, la production de logements reste soumise à des problématiques habituelles de dureté et rétention foncières, pour les parcelles communales, le projet vise à 100% la création de logements d'usage permanent (location-accession). Le projet n'étant pas encore fixé, le programme retenu peut faire émerger entre 6 et 12 logements, soit une moyenne de 9. La politique de mobilisation du parc existant complète la stratégie communale qui a déjà acquis 4 bâtisses par le biais de négociations. Il n'y a pas de logements vacants recensés en 2025.
UVa	5	3	2	
UD	13	9*	4	
UVp	0	0	0	Parking public
AU	4	2	2	La densité proposée est faible eu égard aux caractéristiques de la parcelle et de sa place dans le paysage villageois. Le foncier est privé.

	Capacité de logement théorique (gisement foncier)	Résidences principales	Résidences secondaires
Total	23	15	8

7. Le projet urbain et le développement économique

L'économie de Novella, profondément enracinée dans un cadre rural, reste sous une certaine influence des pôles urbains proches grâce au confort apporté par la Balanina (RT). La voie ferrée ouvre des opportunités encore essentiellement liées au développement du tourisme mais pourrait à terme devenir un outil supplémentaire pour soutenir le déploiement de l'économie locale.

Le PADD retient plusieurs axes :

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

Extrait du PADD débattu

Plusieurs aspects donc sont à entrevoir par le biais du PLU en matière de développement économique malgré une faible prise sur l'ensemble des secteurs.

En matière de développement agricole, la commune a procédé au classement habituel en se centrant sur les ESA et les ERPAT, et applique la réglementation tout en encadrant les hangars agricoles. Les impacts des zones U et AU sur les terres agricoles restent sans incidences. La présence d'un réseau agricole en plaine semble sous-exploitée mais en tant que tel constitue un outil de diversification possible et de pérennité des exploitations face aux effets de changements climatiques. Il n'y a pas eu cependant, manifestation de l'office hydraulique ou de toute autre entité pour faire valoir des emplacements réservés en vue de consolider ce réseau ou des équipements nouveaux. **L'oliveraie présente un fort potentiel d'évolution** mais au niveau régional on observe des entraves conjoncturelles et structurelles pour son développement. La pluriactivité reste de mise.

Une procédure simplifiée et adaptée est toujours possible *a posteriori* si le besoin advenait.

Un exploitant venu à une des réunions de travail a manifesté l'idée d'une diversification par la transformation des produits issus des exploitations. Cette idée n'aboutit à rien de concret à ce stade mais force est de constater que ces projets sont un des moyens de produire des emplois locaux en zone rurale et d'offrir de nouveaux produits pour satisfaire la demande locale ou touristique. La diversification notamment en termes de productions maraîchères est attendue mais trouve des difficultés que le PLU ne peut satisfaire. La stratégie micro-locale dépend d'autres outils et d'autres intervenants. Une réflexion plus large s'avère nécessaire portée par un SCoT par exemple ou par un PAT. Le PLU donne donc une visibilité sur le potentiel des parcelles agricoles.

Le tourisme vert semble être aussi un potentiel sous-exploité mais le PLU n'a pas souhaité créer de zone spécifique à l'installation exclusive d'hébergements touristiques. La commune ne ferme pas les portes à ces outils économiques mais dans le cadre des zones urbaines du village. La restauration, l'artisanat d'art et toute activité encline à promouvoir le territoire doit être compatible avec le caractère résidentiel et doit profiter aussi aux villageois. Les résidences secondaires, parfois louées, constituent déjà une offre touristique qui complète celle des gîtes communaux installés dans l'ancienne gare. Un potentiel existe avec l'avènement du vélo électrique qui profite du réseau secondaire pour constituer des circuits. Parmi les évolutions attendues pour élargir la clientèle et les possibilités, l'admission des vélos dans le train.

Par le biais du PLU, la commune accompagne les porteurs de projets mais elle n'est pas elle-même actrice de la mise en place de ces outils économiques.

En renforçant le nombre d'habitants à l'année, la commune espère aussi voir apparaître un ou deux commerces locaux pour apporter un peu plus de confort au quotidien. L'absence des commerces ambulants permettrait leur présence mais ces activités sont exigeantes en besoin de flux et le village étant excentré de ceux-ci, le contexte reste peu engageant à ce titre. Toutefois, le PLU par sa réglementation, reste ouvert à tous ces projets. La commune souhaiterait que le foyer rural retrouve des couleurs pour offrir de temps à autres un lieu de convivialité qui se substitue à l'absence d'un bar au village.

L'initiative privée reste au cœur de la réussite des orientations économiques.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Diversifier la production agricole Créer de l'emploi local Activer le tourisme vert et durable			
Enjeux	++			
Moyens du PLU	Règlement souple pour créer des activités compatibles			
Limites	Des entrepreneurs prêts à investir Des agriculteurs à installer La dureté foncière L'éloignement Le faible seuil démographique			
Ind.Réponses	Nombre d'actifs travaillant sur la commune	INSEE	A chaque révision	
	Taux de chômage	INSEE	A chaque révision	
	Diversité du tissu d'activités	INSEE	A chaque révision	
	Emplois publics	Commune	A chaque révision	



Activités agricoles et paysages attractifs pour un tourisme vert

8. L'impact sur la mobilité et le stationnement

1. Le stationnement

Le projet de PLU s'accompagne d'une **augmentation programmée de la population** de + 15-20 hab d'ici 2035 **soit 9-12 ménages supplémentaires**. Bien que la commune vise la production de logements à l'année en acquisition et en location, le parc privé verra apparaître également des constructions en résidence secondaire. Les partages en cours maintiendront certainement une partie du parc existant dans cette catégorie.

Face à la dépendance des ménages à la voiture individuelle pour la vie quotidienne, la place de celle-ci doit être programmée dans les aménagements futurs car au regard du profil communal et des coûts de mise en place des transports en commun dans des territoires très ruraux, elle reste au centre de la vie des habitants.

Partant de la capacité maximale d'accueil produite par le projet de PLU, qui est de 23 logements nouveaux dont 15 en résidences principales et 8 résidences secondaires. Parmi les résidences principales, 9 seront à Costa al Poggio.

Comptant sur une stabilité du nombre de véhicules par ménage (19,1 % ont 2 voitures et 63,8 % une seule) en l'absence à court terme d'une politique des transports publics, nous pouvons estimer la progression du parc de véhicules à **environ + 21 véhicules en lien avec les résidences principales**. **S'ajoutent à cela** la présence d'un véhicule potentiel par nouvelle résidence secondaire, **estimée à 8**. Ainsi, en cas d'une occupation à 100% du parc de logement nouvellement créé, **29 voitures supplémentaires s'ajoutent au parc actuel estimé par l'INSEE à environ 40 voitures** pour les résidences principales et à 71 voitures pour les résidences secondaires existantes. Ainsi, un total maximal estimé à environ 140 véhicules légers. L'été reste la période de plus forte concentration de voiture du fait de l'occupation simultanée du plus grand nombre des résidences secondaires. L'absence d'activité économique comme les restaurants ou commerces de proximité, limite la présence de véhicules en lien avec des visiteurs extérieurs au village.

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

Le stationnement doit être **réalisé à l'intérieur de la parcelle**, sur une parcelle attenante ou en dehors des voies de circulation pour toutes nouvelles constructions. La commune ajoute **des emplacements réservés au cœur du village** pour créer des places supplémentaires à celles aménagées face à la mairie (9 places) ou peu après celle-ci (20 places).

Il s'agit en effet par l'instauration de 4 emplacements réservés (n°1,2,3,7) d'une surface totale d'environ 600 m² de créer potentiellement 20-25 places supplémentaires (25 m²/place) au plus près

des maisons du village. Cela est particulièrement utile pour les logements les plus centraux, accessibles uniquement à pied.

Dans le secteur OAP, le stationnement pourra prendre la forme de parking extérieur mais les maisons pourront créer des garages en profitant du profil du terrain naturel.

Cf. & Emplacements réservés

2. La circulation et la sécurité

La commune de Novella est un territoire bien desservi par un réseau départemental et communal. L'axe principal qui relie Novella à la RT et aux autres villages des piémonts est un bon état général. Le village constitue cependant une traversée problématique créant un goulet d'étranglement en son cœur. La mairie prévoit quelques emplacements réservés pour améliorer la situation mais la proximité des constructions de part et d'autre de la voie ne laisse pas une marge de manœuvre suffisante pour créer des conditions normales de circulation, notamment pour les autobus et les poids-lourds. A cet effet, elle prévoit l'acquisition de la parcelle bâtie (ruine) B468 qui dans le goulet d'étranglement constitue l'une des solutions pour élargir la voie. La commune a déjà acquis par des procédures de biens sans maîtres, les parcelles B396 et 397 sous la place de l'église et poursuivra en amont afin d'améliorer l'accès à la place et élargir celle-ci.

Un des avantages de cette situation consiste en un ralentissement obligé de la vitesse de circulation en plein village.

La commune compte particulièrement sur le projet de voie de contournement dont les emprises ont été acquises par donation à plus de 95% du tracé. Le PLU permettra de finaliser le projet grâce à un emplacement réservé dédié à la finalisation du bouclage, en l'absence d'accord amiable avec les propriétaires à ce stade. Cette piste qui est déjà carrossable sera aménagée dans les règles de l'art en voie communale dès que la commune aura la maîtrise de la totalité du foncier et le plan de financement. Cette piste constitue aussi un outil de protection contre les incendies, au plus près du village.



L'entrée du quartier de Costa al Poggio-Cuzia fera l'objet d'une plus forte fréquentation avec la réalisation des projets communaux ; s'ajouteront à terme, les véhicules désirant contourner le village. L'OAP préconise au fur et à mesure des travaux en amont, de renforcer les aménagements du carrefour pour sécuriser les sorties sur la RD tel qu'il figure ci-dessous :

Eu égard au projet urbain et à l'intensité modérée des flux routiers, les dispositions prises dans le cadre du PLU sont suffisantes et viennent surtout améliorer la situation actuelle.

Les emplacements réservés permettant des aménagements routiers : 1,4,6,7,11.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Sécuriser les circulations dans le village Finaliser le contournement du village par la piste amont Interconnecter Costa al Poggio avec le village à pied			
Enjeux	++			
Moyens du PLU	Des ER, une OAP			
Limites	Le coût des aménagements nécessaires à la viabilisation de la piste actuelle Attachement à la voiture et la nécessaire dépendance Faible fréquence du train et éloignement de la gare			
Ind.Réponses	Nombre de véhicules par ménage	INSEE	A chaque recensement	
	Fréquence transport	intercommunalité		
	Mise en place du cheminement entre Costa al Poggio et le village	commune		

9. Le projet et la prise en compte du paysage et le patrimoine

Novella, comme cela a été dit, est un village caractéristique de Balagne et en possède tout le charme avec l'atout supplémentaire d'un monument historique, l'église de Santa Croce. La commune souhaite cependant engager des actions plus cadrées en instaurant le PLU et son règlement car des indices de dégradation sont observés au fur et à mesure des rénovations du parc de logements

A l'échelle du grand paysage, il faut noter :

- Le maintien des grandes entités sans bouleversements ni mitage de celles-ci ;
- Le respect de la silhouette du village dans le site par un classement en zone A très proche des constructions et tenant compte des courbes de niveaux ;
- Le maintien d'un avant-plan vierge de toutes constructions avec une vaste zone Aj et A.
- Une urbanisation resserrée dont des extensions urbaines très modestes au plus près des voies.
- Une urbanisation contemporaine détachée du village traditionnel et rattaché à Costa di Poggio dont UD, pas ou peu visible depuis le village ;
- Mise en place d'un champ agrivoltaïque hors champ visuel ;
- Interdiction de réaliser des hangars photovoltaïques.

A l'échelle du village, notons hormis les considérations citées ci-dessus,

- L'identification du cimetière et sa chapelle maintenus dans un écrin préservé ;
- La distinction d'un règlement pour le centre ancien du village qui considère ses spécificités architecturales ;
- Une OAP pour le projet communal ;
- Les jardins (Aj) à l'intérieur du village ;

- La volonté d'organiser en plus le stationnement sous forme de petites poches intégrées dans le village ;
- Un projet d'extension du parvis de l'église pour créer une centralité.
- Le respect du paysage routier et ses séquences.



Vue depuis l'entrée sud



Vue du village depuis son entrée nord au niveau de la mairie



Place de l'église à agrandir et agrémentée

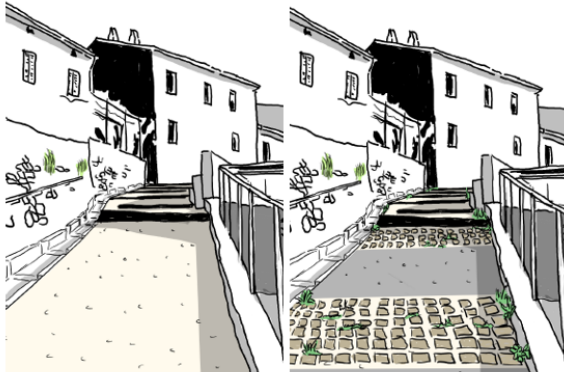
Si par le passé, certains travaux sur le domaine public n'ont pas été attentifs à la cohérence globale du mobilier ou des matériaux, les derniers chantiers montrent une prise de conscience à cet égard. Le règlement du PLU en zone UV et UD accompagne cette démarche en posant une cohérence dans les matériaux et les couleurs. Des propositions sont faites pour agencer les ruelles de manière plus uniforme. La traversée, le long de la RD une attention particulière doit être apportée car c'est une vitrine permanente sur le grand paysage mais aussi un espace où les ambiances comptent pour apprécier le village. Traitement des parkings, des abords, des clôtures, transitions des séquences...autant d'éléments que le PLU tente de régler favorablement pour les nouveaux travaux mais aussi pour les travaux sur l'existant.

Le PLU souligne par ses dispositions cette approche qualitative. Le règlement consacre un volet aux espaces publics dont voici des extraits :

▪ ESPACES PUBLICS

Les ruelles pavées, les marches pierres locales, les petits ouvrages sont conservés et le cas échéant restaurés suivant leur état d'origine et les techniques traditionnelles. Les espaces publics font l'objet d'une certaine homogénéité dans leur aménagement en termes de matériaux, couleurs, style du mobilier urbain.

Les sols des rues et des places publiques doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect conformes à la tradition architecturale et urbaine des villages corses. Les pavés de granit sont le matériau principal ou unique pour le sol des rues ; ils peuvent être associés à des matériaux nouveaux et adaptés aux bandes de roulement des automobiles lorsque ceux-ci sont choisis dans des tonalités proches.



*Béton désactivé couleur sable
Et caniveau en pierre*

*Alternance bande bitumée et pavage
Caniveau latéral*

Le mobilier urbain (bornes, bancs, candélabres, etc.) sont en harmonie avec la sobriété du lieu et présente une certaine homogénéité de style entre quartiers.

- **Garde-corps** : sobre en fer forgé à barreau verticaux à l'état brut ou peint en noir ou marron ; le bois est également admis.
- **Main courante** : sobre en fer forgé, l'état brut ou peint en noir ou marron.
- **Nez de marche** : pierre locale
- **Muret** : entre 40 et 50 cm en pierres locales



Exemple d'éléments du mobilier urbain servant de référentiel

Extrait du règlement UV

Le PLU traite aussi des abords des routes qui sont le principal vecteur de découverte des paysages et du village. Il s'inspire du mode opératoire des dernières réalisations en pierres locales :

En limite de la RD et espaces publics :

- ➔ Pas de clôture
- ➔ Les parapets et murs de soutènement sont en pierres locales.



Exemple de parapets à l'entrée du village

Tous ces efforts réglementaires convergent avec les exigences justifiées dans le périmètre des MH autour de l'église de Santa Croce. Le PLU vise aussi à améliorer la place qui la jouxte en l'agrandissant.

Un emplacement réservé est dédié à ce projet et supposera de réaliser un nouveau mur de soutènement. La commune compte dans un premier temps ébaucher son approche avec le concours du CAUE et de l'ABF. Ce mur est particulièrement visible et un grand soin devra y être apporté.

Le règlement de la zone UV et UD a été largement inspiré par les différents cahiers de recommandations qui ont été publiés en Balagne pour contre-carrer les effets délétères observés par



la pression urbaine galopante ou par l'abandon de bâtisses anciennes à rénover. Des évolutions inadaptées sont parfois constatées et le but consiste à les résorber au fur et à mesure des travaux pour mieux harmoniser les interfaces entre espaces publics/privés et valoriser les ambiances du village. La commune cherche à améliorer la descente vers l'église ce qui permettra aussi d'améliorer la mise en scène et l'organisation du stationnement.

Descente de l'église 2025

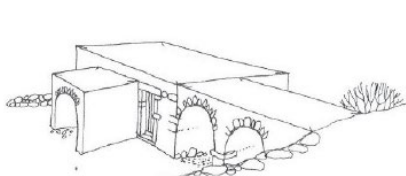
Dans **le cadre de l'OAP**, il est également question d'insertion paysagère en s'inspirant des morphologies traditionnelles et donc desdits cahiers. Il s'agit de jouer avec la pente pour créer une extension urbaine dense et harmonieuse pour la partie UD et à l'inverse pour accompagner une insertion visuelle qui favorise la végétation dans la zone AU, plus exposée visuellement que la première depuis le village. L'OAP d'aménagement de secteur vise à mettre en avant l'organisation du quartier et la prise en compte du paysage. En effet, une implantation compacte et ordonnée de part et d'autre de la piste doit nous rappeler les hameaux traditionnels. Ce projet viendrait contredire la mouture antérieure réalisée dans les années 1990 selon le modèle classique d'un lotissement. Ici, les constructions seront alignées, mitoyennes si besoin en ayant a fortiori 2 ou 3 niveaux en jouant avec le relief. L'OAP distingue volontairement deux parties du projet car leur implication dans le paysage n'est pas la même. La zone AU est la plus visible et va créer le lien fonctionnel avec le village au niveau de l'actuel mairie. Le choix est fait de ne pas sublimer les constructions mais au contraire de les fonder dans le paysage végétal dominé par un maquis d'oléastres. Le volume sobre du pagliaghju et sa toiture minérale ou végétale conviennent à cet objectif de discrétion visuelle. Dans la zone UD, les volumes sont ceux rencontrés dans le village.



contemporaine inspirée de l'architecture balanaise

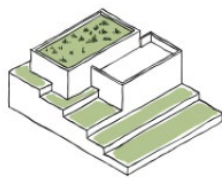


Exemple de maison

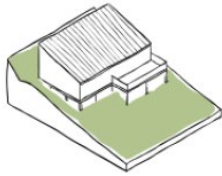
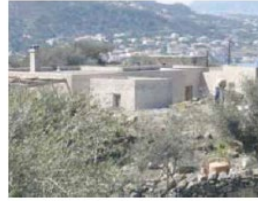


Le pagliaghju, source d'inspiration (J.Poncin)

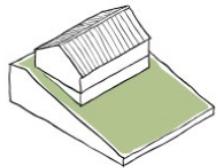
Extrait OAP



S'installer sur une succession de restanques
La maison peut s'étager dans la pente et s'installer sur une succession de restanques.



Accompagner la pente
La maison peut accompagner la pente sans en modifier le profil.



S'encastrier dans la pente
La maison peut s'adosser voir presque s'encastrier dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.

Extrait OAP

ORIENTATIONS DU PROJET

- Servitude de résidences principales
- 2 niveaux maximum depuis le niveau de la piste en UD mais R+0 (entre 3 et 4 m.) pour la zone AU.
- Volumes sobres avec jeux de terrasses possibles ; volume type pagliaghju pour la zone AU
- Toiture à 1 ou deux pans en UD ; toit plats admis pour des volumes secondaires ; toits plats uniquement pour AU. Végétalisation ou pierres locales souhaitées.
- Interdire tout rehaussement de la construction une fois réalisée ;
- Alignement à la piste d'accès
- Jardins en terrasses, mur de soutènement en pierres locales ou enduit comme les murs des façades principales
- Parking en garage fermé, sinon poche de stationnement à l'arrière des constructions, non visibles dans le grand paysage.
- Créer un alignement d'arbres d'ombrages le long de la piste.
- Partage de la voie.
- Raccordement aux réseaux publics avec une attention pour les eaux pluviales compte tenu des pentes.
- Eclairage discret et uniquement en façade des constructions.
- Plantes exotiques ou essences envahissantes interdites.

Extrait OAP

Le traitement des abords des constructions est fondamental à la réussite du projet, tout comme celui que la commune apportera aux espaces publics caractérisé ici par la voirie principale.

Parmi les efforts à réaliser, celui de l'aménagement des espaces verts et des jardins. Conserver la végétation locale devrait être la priorité si le chantier le permet, notamment en zone AU, où les terrassements doivent être limités autant que possible. Les enrochements sont interdits et seul le système de restanques est admis pour modeler le terrain. Le recours à l'aménagement de vergers est également une option intéressante car elle fait référence à des pratiques ancestrales et remet au goût du jour les productions locales en auto-suffisance.

Des arbres d'ornements sont aussi des silhouettes intéressantes et bien présentes dans le paysage local : le pin parasol, le cyprès en sont les principaux représentants.



Extrait de l'OAP



Cultures en terrasses et arbres fruitiers méditerranéen, le figuier.



Extrait OAP

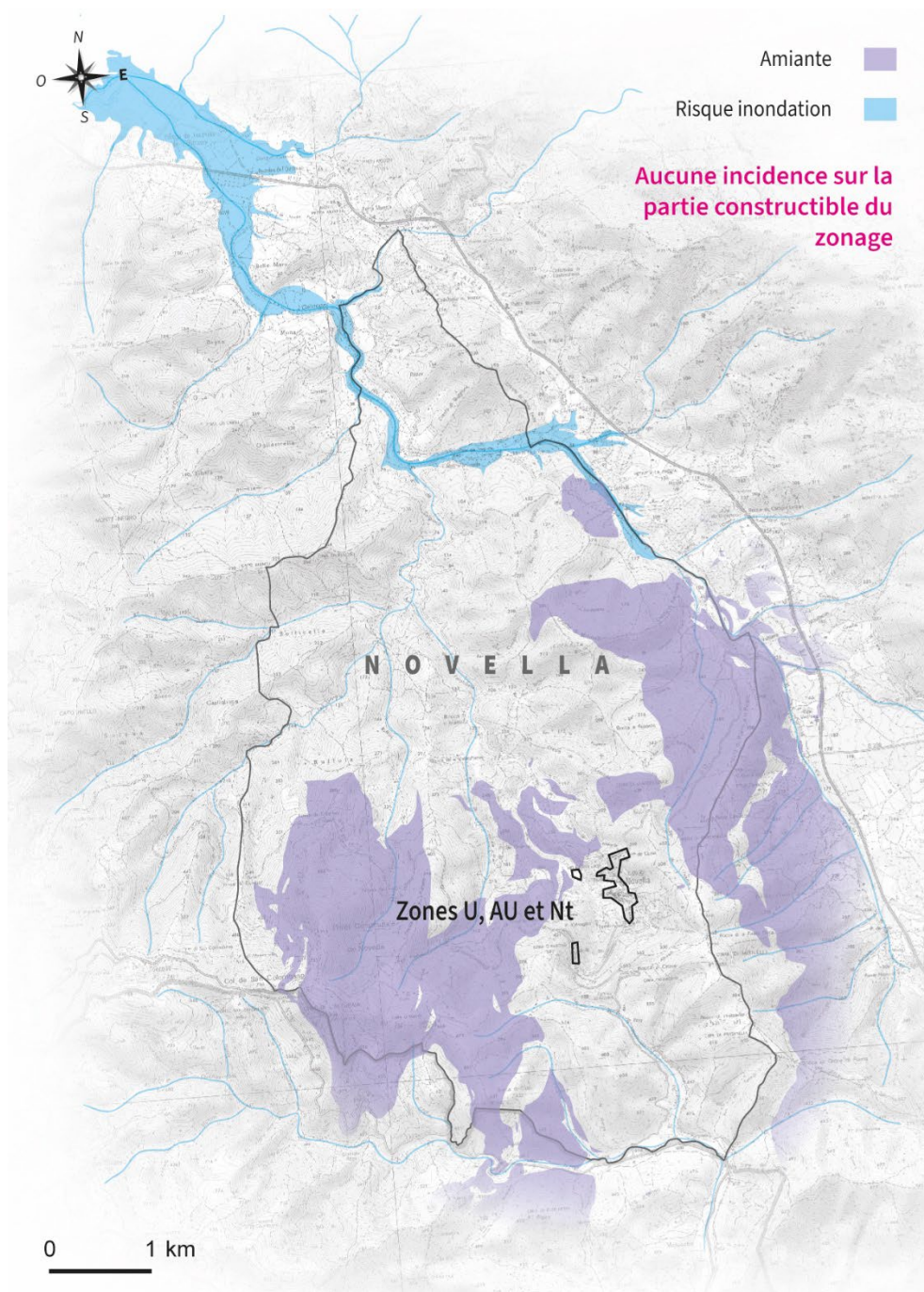
Les choix du PLU sont très marqués et marquants pour l'évolution du paysage. Ils donnent une orientation assumée à la requalification progressive du village et ouvre la porte à une urbanisation nouvelle qui devra éviter de caricaturer mais qui devra respecter la signature architecturale locale. Le site est contraint mais les villages balanins excellent dans cette difficulté. La commune devra se montrer exemplaire dans ce projet et n'hésitera pas à ajuster l'OAP si les études de faisabilité en démontrent la nécessité à des fins d'amélioration. Ces actions sont couplées avec des règles qui visent à conserver le patrimoine vernaculaire mais aussi historique lorsqu'il a l'importance historique comme Cruschini.

La commune sera soutenue dans ce projet dans le cadre de l'opération « Village Avenir » et trouvera un appui auprès notamment du CAUE et de l'UDAP en cas de besoin.

10. La prise en compte des risques naturels

Le territoire de Novella est exposé à 3 risques naturels comme cela a déjà été dit. En l'absence de plan de prévention des risques et dons de servitudes associées comportant un règlement précis, le PLU applique la doctrine suivant les indications des services de l'État. La connaissance du risque et de ces aléas, oblige la commune à les considérer pour prévenir l'exposition des personnes mais également des biens.

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



- Incendie

Aucune donnée n'a été mise à disposition de la commune ne permettant pas de créer un zonage spécifique. Le risque est cependant connu et avéré. Aussi, il est demandé de vérifier auprès des services instructeurs de préciser le niveau d'aléa avant dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Le village n'est pas soumis aux aléas les plus élevés qui rendent les parcelles inconstructibles.

En matière d'incendie, les zones A et N sont exposées à tous les types d'aléas. Aussi, le principal enjeu consiste à éviter de nouvelles constructions dans les zones où le risque est élevé. Le règlement rappelle que les constructions autorisées seront à moins de 400 mètres d'une borne incendie accessible par une voie carrossable.

Dans le village et les zones U/AU retenues, les constructions sont toutes à moins de 200 mètres d'une borne incendie en état de fonctionnement (pression notamment) afin de s'assurer une mise en défense efficace en cas d'intervention.

L'OLD s'applique avec le PLU en vigueur et sera revu avec le nouveau zonage des zones U. À l'intérieur de ce périmètre, chaque propriétaire est tenu à l'entretien de sa parcelle même non bâtie ; le périmètre des 50 mètres s'applique autour des maisons, et s'il débordé sur des parcelles A ou N non bâties, les travaux sont à la charge des propriétaires de la maison. La présence des secteurs Aj joue en faveur d'un entretien des parcelles les plus proches des constructions.

Le zonage du PLU assure une continuité urbaine, un habitat groupé qui ne nuit pas aux interventions des services de lutte contre les incendies. Une aire de retournement est à réaliser dans l'OAP afin de faciliter les manœuvres des camions de secours ; toutefois l'ER prévu en bout de piste en amont du village permettra de mettre fin à l'impasse et facilitera l'évacuation en cas d'incendie.



Paysage de coupe-feu



Cuve DFCI Gare

- **Amiante**

Dans les zones A et N, leur présence sous forme d'aléa faible pour **la récurrence de matériaux amiantifères faible** n'interdit pas la réalisation de travaux et de constructions mais demande toutefois des précautions en cas de travaux de toutes natures.

Dans tous les cas, la commune pourra appliquer l'article R.111-2 du CU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Notons donc que sur les parcelles concernées, le règlement propose la rédaction suivante selon les recommandations issues des propositions issues de l'Etat : *“Des repérages poussés devront être mis en œuvre avant les travaux. À l'occasion de toute nouvelle mise à nu d'une zone amiantifère, il devra être procédé à son recouvrement durable. **Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux peuvent être refusés**, en application du code de l'urbanisme, s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme, ou d'être exposés à des nuisances graves pour les territoires non dotés d'un document d'urbanisme. “*

Dans le cadre du PLU de Novella, les zones A et N comportent la mention suivante à l'article 2 :

« En cas de nouvelles constructions ou de réalisation de travaux impliquant une modification des sols tels que pistes, bassins, remblais-déblais, une étude préalable est nécessaire fixant les mesures de réduction de l'exposition aux fibres d'amiante pendant et après travaux. »

- **Inondation**

Le village est épargné de ce risque. Ne sont concernées que des zones naturelles et agricoles. Pour ces dernières, les nouvelles constructions en zone inondable sont strictement interdites comme toute extension des constructions existantes en zone naturelle ou agricole. L'objectif est de réduire l'exposition des biens et des personnes et de ne pas obstruer les lits par des obstacles nouveaux.

11. L'impact sur les terres agricoles

La commune de Novella a une longue histoire agricole tournée vers le pastoralisme et la production oléicole. Ce secteur s'est affaibli comme sur l'ensemble du territoire national mais les exploitations tendent à gagner en surface selon les données du RGA et du RPG.

Le PLU de Novella soutient le secteur agricole par le classement des ESA et des ERPAT en compatibilité avec les orientations du PADDUC et en application de la loi Montagne. La présence du réseau d'eau agricole en plaine constitue un atout. Le projet urbain ne crée aucune pression foncière étant donné la localisation du village en piémont et étant donné sa faible emprise spatiale. Le territoire de Novella n'est pas exposé à une forte demande urbaine ; la commune s'efforce à l'inverse de créer une attractivité nouvelle pour ne pas laisser la résidence secondaire poursuivre sa tendance haussière. La commune a su proposer un projet respectueux des équilibres en instaurant un projet urbain d'à peine 1 ha d'extension urbaine au plus près du village et de Costa al Poggio -Cuzia.

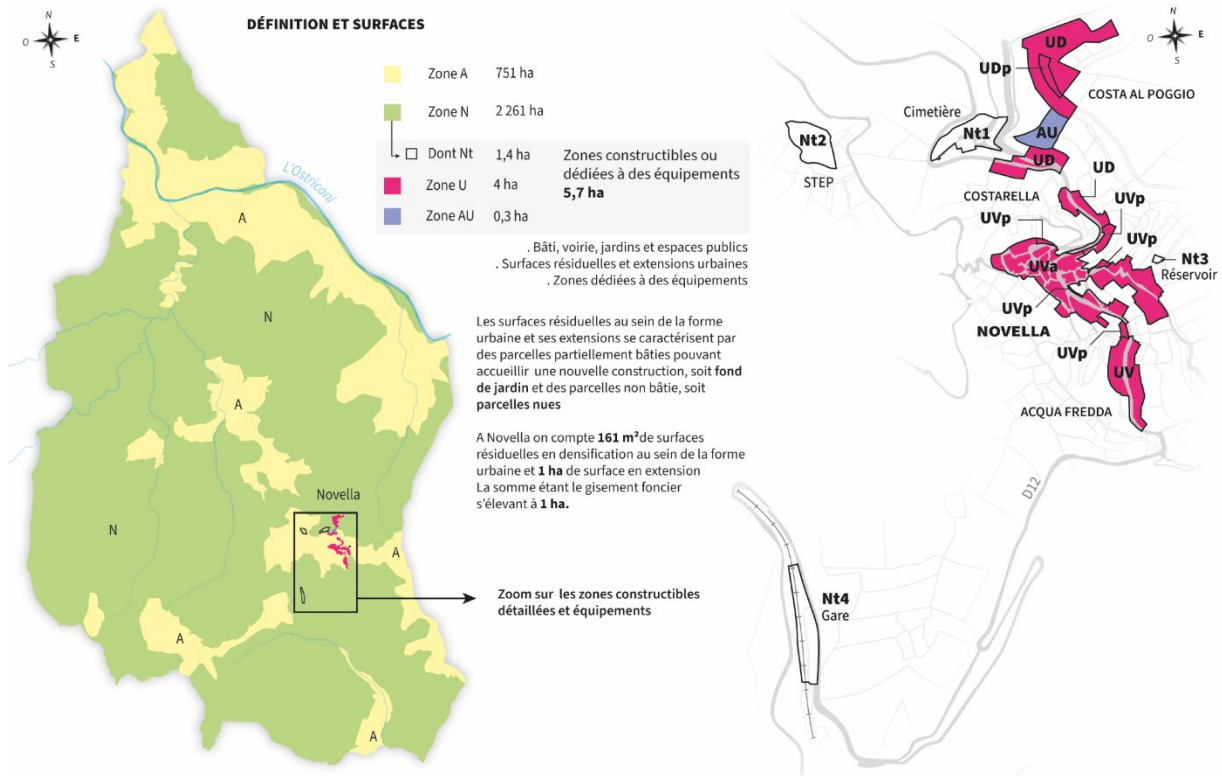
Aujourd'hui, l'agriculture reste une composante importante de l'identité locale et sa présence contribue à gérer les espaces, créer des paysages qualitatifs et à maintenir une mosaïque d'habitat. Les pratiques pastorales extensives sont adaptées à ces enjeux.

Les espaces cultivables se localisent essentiellement sur les terres fertiles en bordure de l'Ostriconi puis autour du village de manière limitée.

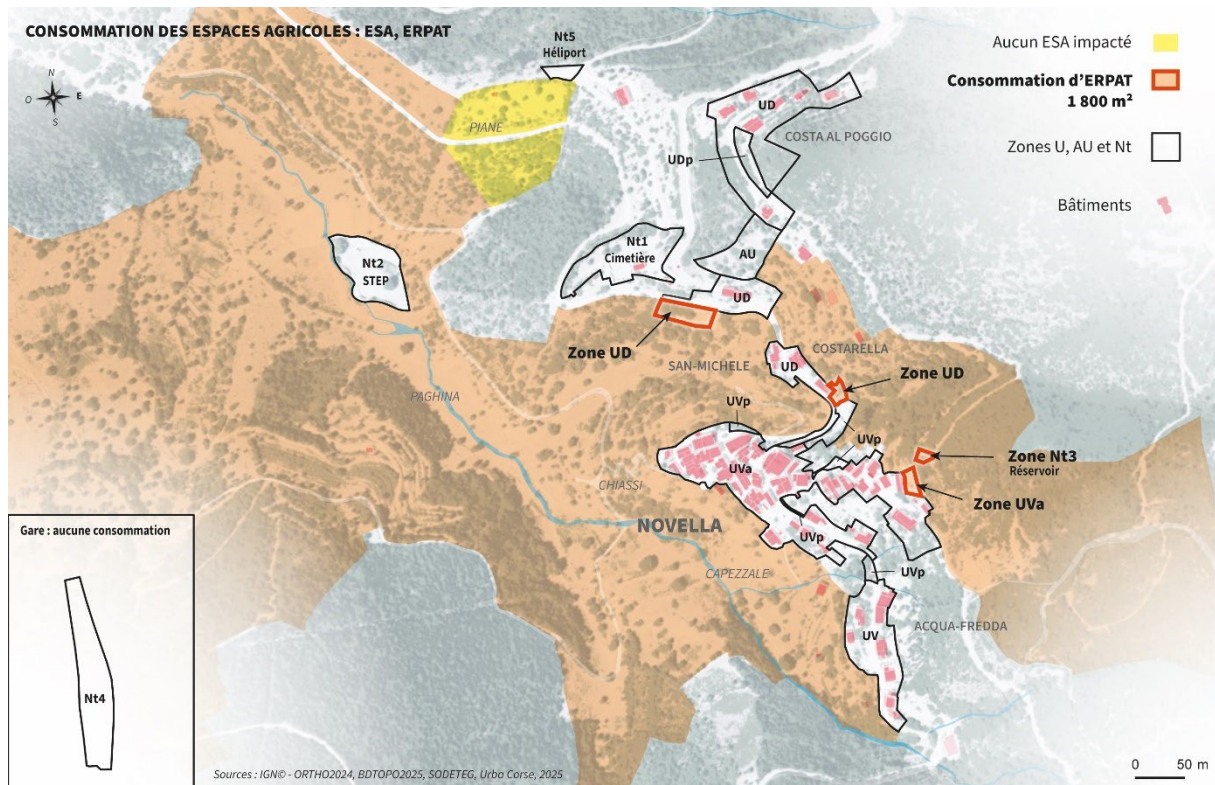
Le projet délimite **751 ha d'espaces en zone Agricole** et 2261 ha en zone Naturelle, dont on connaît la complémentarité. L'espace agricole représente 24,8 % du territoire.

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

La commune délimite 751 ha d'espace agricole. Elle **préserve au total 130,5 ha d'ESA** (quota **PADDUC 119 ha**) (cf. Rapport de Présentation – Partie 1 Etat des lieux). Elle préserve **615,8 ha d'ERPAT**. Notons également que les espaces pastoraux sont parfois classés en zone naturelle car ils coïncident avec des formations forestières et de pré-bois ayant un rôle paysager et naturel dominant. Les activités pastorales sont maintenues puisque ces parcelles sont des zones de parcours extensifs.



Les ESA se situent dans leur majorité dans le nord de la commune ; la zone urbaine du village et ses extensions jouxtent quant à elles des « oliveraies » classées en ERPAT dans le PADDUC et retranscrites dans le PLU.



Notons qu'elles ne semblent pas exploitées en tant que telles mais elles sont incluses dans les parcours extensifs. Ainsi, aucun ESA n'est impacté par le projet et 1800 m² (0,18 ha) d'ERPAT sont

finallement consommés. Les trois parcelles concernées par cette extension villageoise sont destinées à des projets individuels qui se situent en bordure de voie ; le site Nt3 destiné au réservoir impacte également les ERPAT.

Le projet de PLU affecte 4400 m² (0,44 ha) de déclaration de surface (2024) au niveau du projet communal d'extension de la place de l'église et à proximité de la dernière construction autorisée sous la mairie actuelle, qui elle, a déjà consommé 400 m² environ. Dans les deux cas, le foncier impacté présente une forte pente et est au plus près de la voie. Si les parcelles font partie d'un parcours extensif, cette surface impactée ne présente pas d'intérêt majeur dans celui-ci, ni par sa surface ni par sa localisation. Dans le cas du projet communal, la mairie a pu acquérir récemment la parcelle et dans l'autre cas, les constructions seront alignées ne modifiant pas la configuration des pâturages.



Localisation de la parcelle impactée par la zone UD – photo 2025



Localisation de la parcelle UVp impactée – extension place de l'église – accès photo 2025

Le quota des ESA hors zones constructibles et hors zones dédiées à des équipements dans ce projet de PLU répond à celui que le PADDUC s'est fixé, en le dépassant de 11 ha. Ils figurent en AS dans les documents graphiques.

Concernant le règlement de ces secteurs spécifiques, il est spécifié que toutes exploitations disposant de parcelles hors ESA seront prioritairement retenues pour édifier les constructions autorisées. De cette manière, les ESA bénéficient d'un degré de protection supplémentaire. Si le siège d'exploitation est déjà installé sur un ESA et qu'il est préférable de regrouper, alors une exception sera faite pour réduire le mitage des zones agricoles.

2. La consommation des espaces selon BD SODETEG

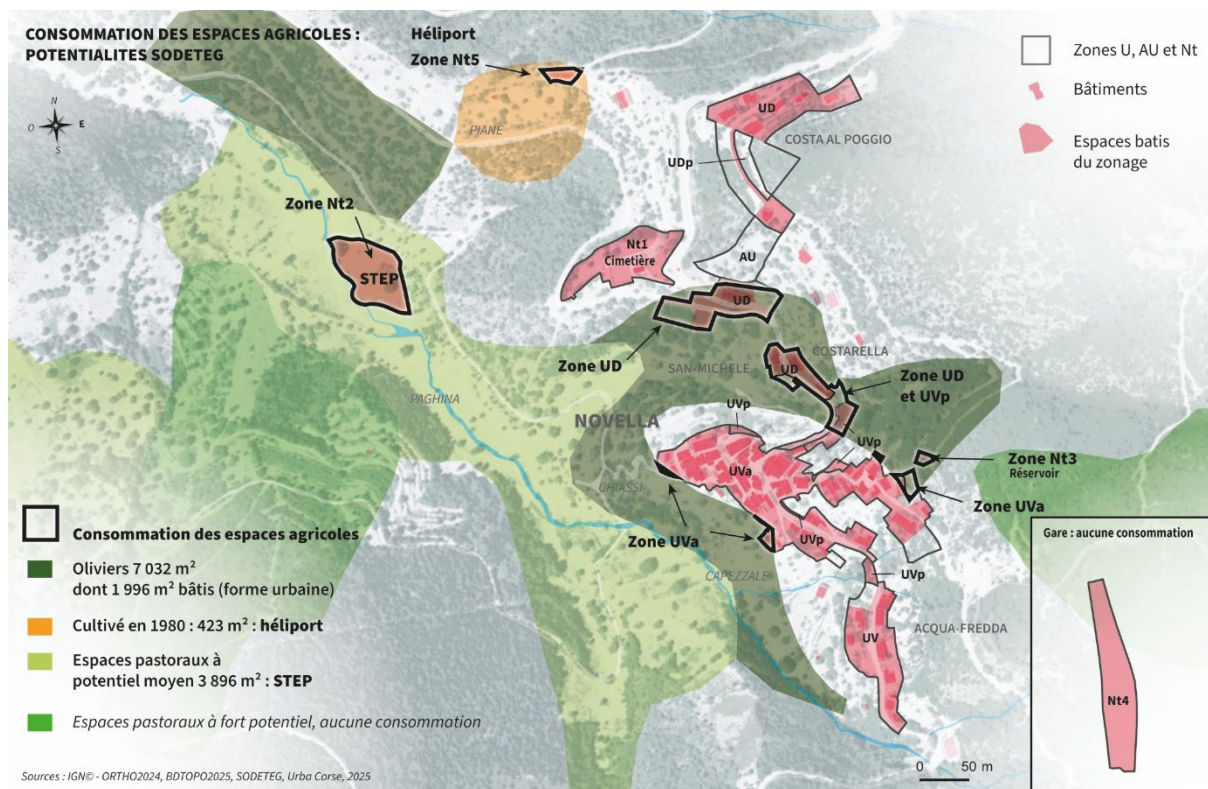
La consommation des espaces naturels et forestiers concerne principalement les oliveraies en friches aux alentours du village. Elles sont toutefois incluses dans des zones de parcours extensifs.

La surface de la STEP et celle de l'héliport considérées comme des sites déjà artificialisés, couvrent 4400 m² (0,40 ha) et dans la forme urbaine villageoise, 2000 m² sont déjà bâtis. Ainsi, 6000 m² sont déjà bâtis. De ce fait, les espaces pastoraux et vergers réellement impactés par le projet couvrent environ 5000 m².

Les terres cultivables ne sont impactées que de 400 m².

La consommation constatée est liée aux extensions urbaines en continuité immédiate du village et à l'emprise du réservoir.

L'OAP qui revêt un enjeu stratégique n'impacte pas ces terres agricoles, argument qui s'ajoute aux choix de limiter les extensions villageoises en continuité immédiate afin de préserver la silhouette historique. Hors terres agricoles (SODETEG), le PLU empiète sur 2,2 ha de parcelles dites naturelles dont 2/3 sont déjà bâties.

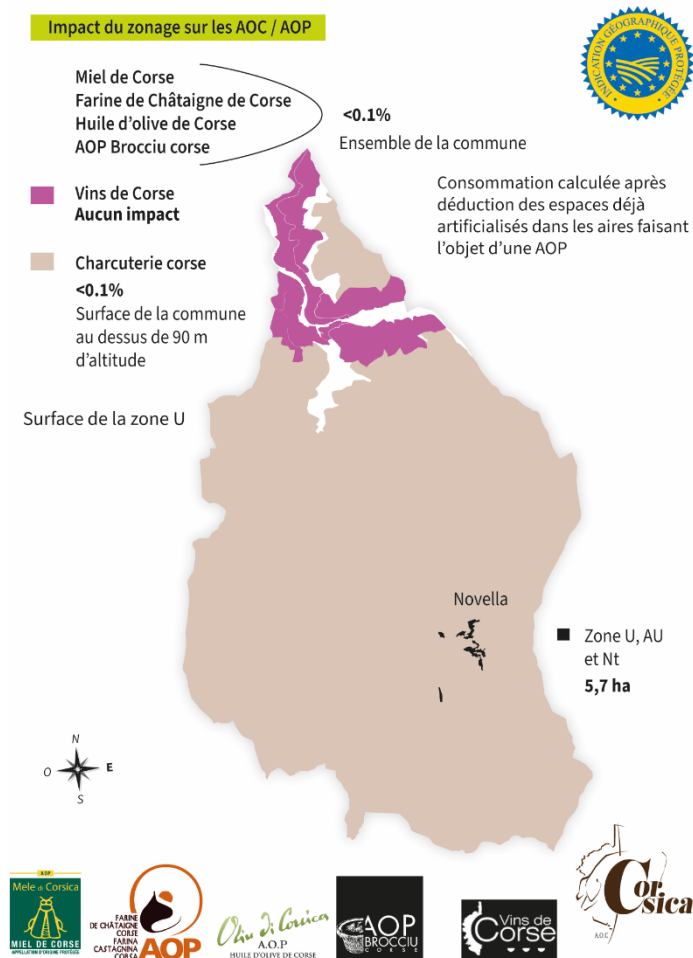


3. La consommation des AOP, AOC et IGP

La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU (incluant les zones constructibles, les zones techniques,) est de 0,90 ha en excluant le bâti et les aménagements urbains existants.

La commune est concernée par les périmètres suivants :

- AOC viticole « Vin de Corse » (périmètre indiqué sur les cartes)
- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (périmètre indiqué sur les cartes)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (périmètre indiqué sur les cartes)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (périmètre indiqué sur les cartes)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)



L'impact est inévitable du fait de l'amplitude géographique des périmètres AOP. Ainsi, l'impact est identique aux surfaces d'extensions urbaines à savoir 0,9 ha autour du village et Costa al Poggio. Cet impact concerne les OAP Mele di Corsica, Farine de Châtaigne, Oliu di Corsica, Brocciu et Charcuterie qui couvrent toute la commune.

Le parcellaire concerné n'est pas exploité hormis 1044 m². La commune ayant une superficie de 3022 ha et l'AOP charcuterie corse couvrant 2785 ha, l'impact est bien inférieur à 0,1% du territoire et donc très loin des seuils de 2,5% requis pour un avis conforme de la CTPENAF.

En conclusion, le PLU est sans incidence sur les terroirs agricoles classés en AOP.



Un bel olivier dans le village

4. Les exploitations en place et leur développement futur

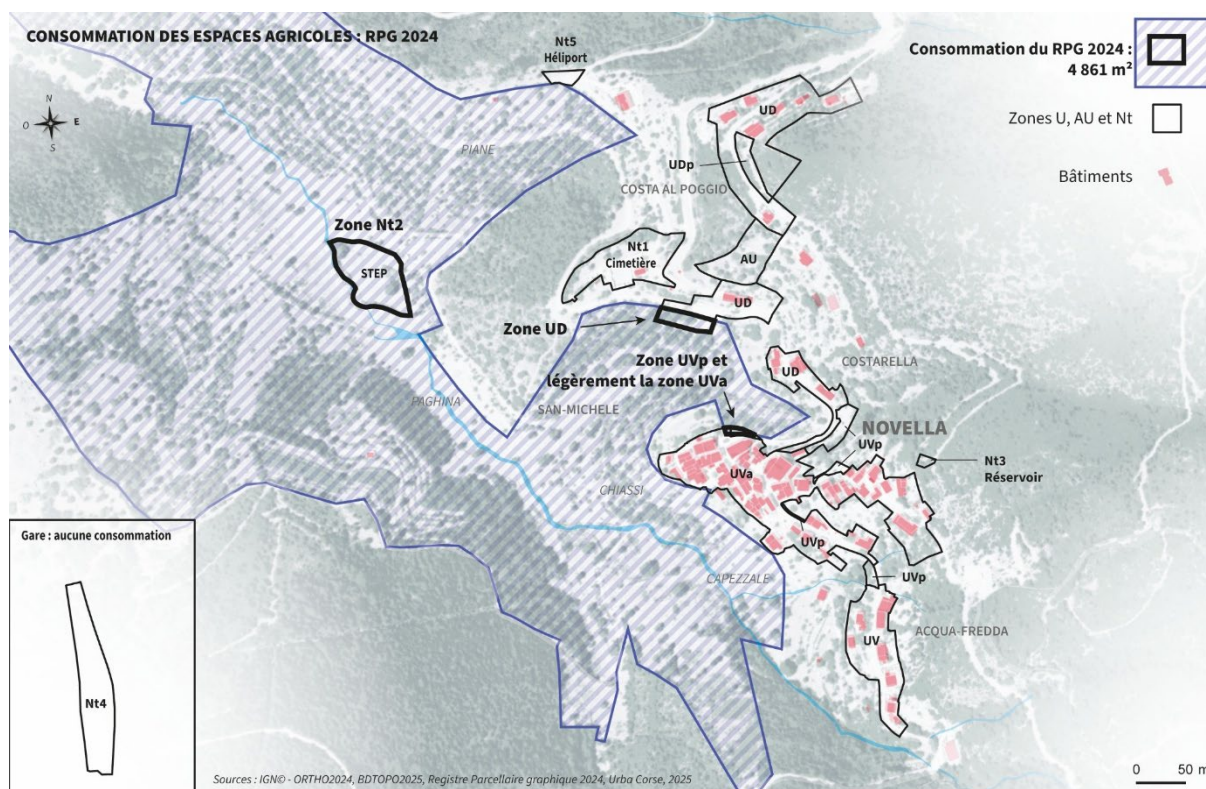
a. Les déclarations de surface et les impacts du PLU

Le nombre d'exploitations est de 11 avec une OTEX dominante liée à l'élevage extensif d'ovins et caprins.

Avec 1643 ha de surfaces déclarées, le PLU affecte ponctuellement celles-ci. En effet, le PLU consomme **0,48 hectare** des déclarations de surface qui coïncide avec une partie des ESA consommés (voir photos pages 65 et 66) :

- A proximité immédiate d'une nouvelle construction (encore intégrée dans la déclaration – parcelle B701) et sur un terrain en très forte pente comportant quelques oléastres, classée en UD.

- Sous le parvis de l'église, le projet d'extension et amélioration de la place s'avance vers des parcelles déclarées mais sur une surface réduite et au plus près des murs de soutènement.



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

Le profil agricole du territoire est très marqué notamment en plaine ; en piémonts et autour du village, la présence des éleveurs est particulièrement visible dans les emprises de pare-feux. La commune participe au maintien de ces exploitants en proposant des baux sur des terrains communaux.

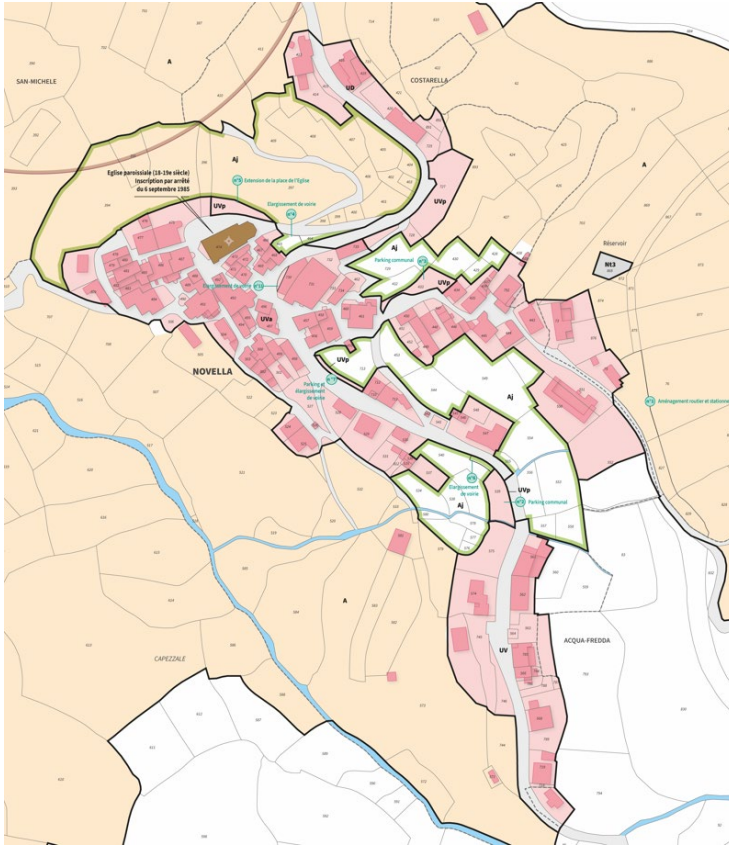
Les surfaces exploitées sont très importantes couvrant indifféremment des espaces agricoles et naturels. Le PLU ne remet pas en cause cet état de fait mais il préconise d'optimiser l'insertion paysagère des hangars en évitant les ESA et en abandonnant l'option des panneaux photovoltaïques. Lors des échanges avec la population, un agriculteur a manifesté l'idée d'encourager de nouvelles productions et notamment la transformation sur site de celles-ci. Si l'idée intéresse la commune, il n'y a pas eu de demande concrète permettant de cibler par le PLU, les moyens à mettre en place. De toute évidence, si ce projet se concrétise, la commune pourra adapter le PLU en conséquence.

Pour satisfaire aux enjeux recensés, le PLU crée au titre des paysages patrimoniaux, **un secteur Aj** qui présente un rôle dans le cadre de vie des quartiers ou qui mériterait à ce titre une mise en valeur. C'est donc parce que leur rôle n'est pas productif au sens économique que des dispositions particulières sont prévues. N'y sont finalement admis que des petits ouvrages agricoles (murets par exemple), des plantations et d'éventuels cabanons de jardins. Ce sont des écrins au plus près des maisons et des espaces de respiration qui mettent en scène le bâti dense et organisé.

Le règlement dit :

« Dans le secteur "j" sont uniquement admis sous condition :

- *La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique et destination d'origine ;*
- *Les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 10 m². »*



Extrait du zonage du village et jardins

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

Les activités complémentaires ne sont admises que sous conditions et là aussi dans le respect du code de l'urbanisme. Le PLU ne durcit pas à cet égard les dispositions nationales. **Les changements de destination** sont interdits. Dans les espaces agricoles, l'habitat isolé reste rare.

Les constructions agricoles doivent être implantées de manière à minimiser leur impact visuel et environnemental. Le règlement encourage l'utilisation de matériaux locaux et naturels, tels que la pierre et le bois, pour les constructions et les clôtures. Les bâtiments doivent être intégrés dans le paysage en suivant les courbes de niveau et en utilisant des techniques de terrassement respectueuses de l'environnement. La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 7 mètres, sauf justification technique. Cette limitation vise à préserver l'harmonie visuelle du paysage rural. Les extensions et rehaussements doivent respecter la hauteur du bâtiment principal et s'intégrer esthétiquement dans l'ensemble de l'exploitation. Les matériaux utilisés pour les constructions agricoles doivent être mats et texturés, comme le bois, le béton, la maçonnerie et les enduits. Les toitures doivent être plus sombres que les façades pour se fondre dans le paysage. L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite pour éviter les impacts visuels négatifs. Les clôtures doivent être de type agricole et réalisées avec des matériaux naturels. Les plantations autour des exploitations doivent être adaptées au paysage et au climat local. Les haies vives doivent être composées d'un mélange d'essences locales et entretenues régulièrement. Les plantes aromatiques doivent être éloignées des murs des habitations pour éviter les risques d'incendie.

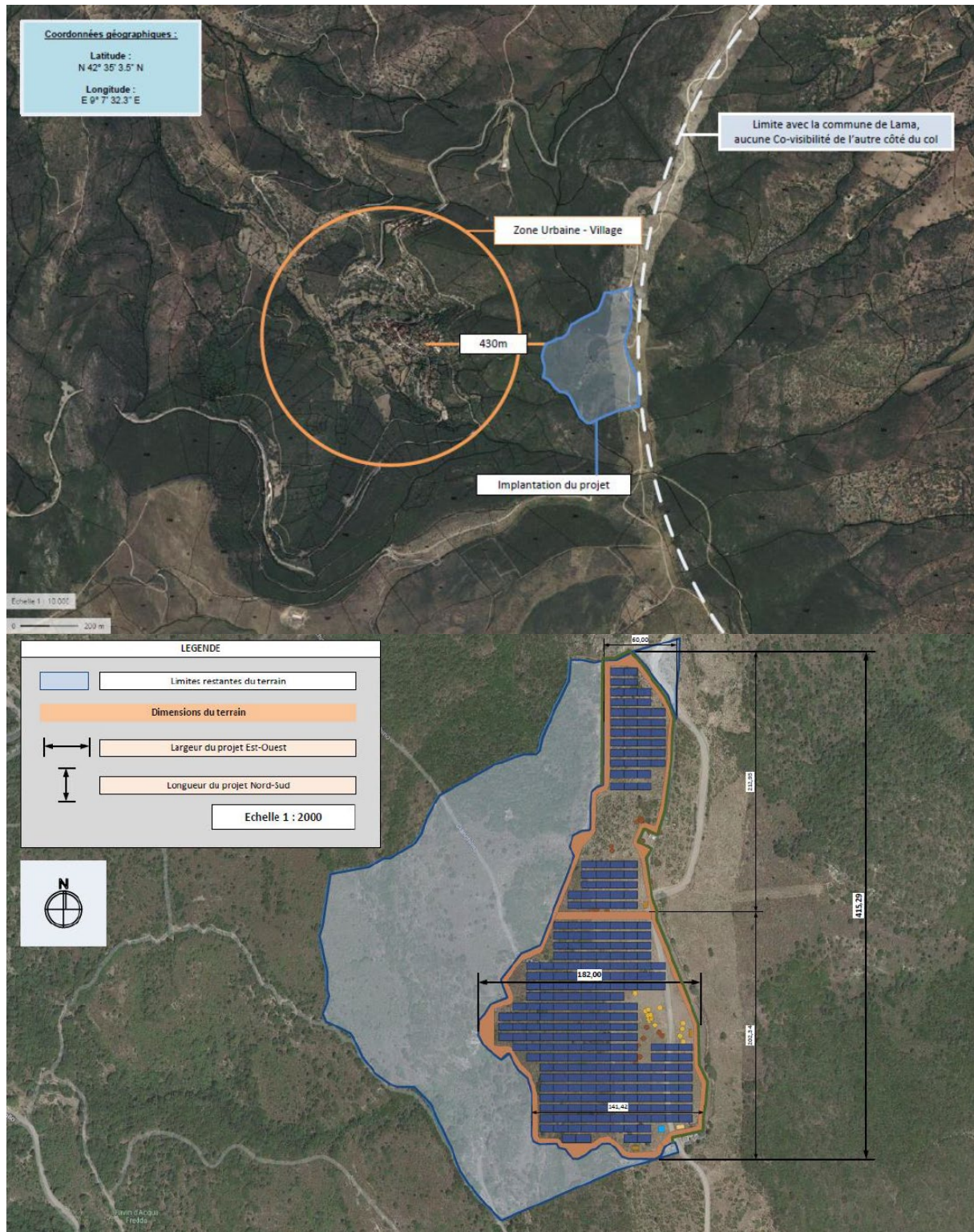
Les travaux agricoles devront respecter un recul vis-à-vis des ruisseaux (15 m), maintenir et conserver voire renforcer, les haies végétales non seulement pour leurs fonctions écologiques et paysagères mais aussi pour les atouts qu'elles apportent aux exploitations : maintien des sols, zone d'ombrage, maintien de l'eau. Une annexe est jointe au règlement des zones dans ce sens. La sensibilisation des exploitants à œuvrer pour la protection des écosystèmes qu'ils exploitent, permet de les inciter aussi à tendre vers une gestion agro-environnementale de leur exploitation. La Corse bénéficie encore de terres de bonne qualité, pas ou peu polluées, ce qui devient au titre national voire mondial, une richesse inestimable et une plus-value pour les productions locales.

Les bâtiments agricoles ne peuvent être équipés de dispositifs de production d'énergie solaire car la commune privilégie une opération d'ensemble en agrivoltaïsme. Elle cherche à réduire la multiplication de ces opérations qui ne semblent pas suivre une logique de production agricole mais plutôt de production énergétique, dégradant le paysage.

c. Agrivoltaïsme : un projet pour miser sur l'autonomie énergétique

C'est donc, dans **une vaste zone AT au lieu-dit Cianchino** (B852 et 855) située sur des terrains communaux en ligne de crêtes, non visible, que le projet de production solaire est prévu. Il couvre une surface de ha. Le terrain est déjà aménagé puisqu'il est dans une ZAL.

Emprise totale des parcelles	98 999 m ²
Emprise du projet	39 980 m ²
Puissance	3,5 MWc
Surface de panneaux	16 500 m ²
Type de structures	Structures à inclinaison fixe
Productible	1 380 kWh/kWc/an
Energie produite	4,8 GWh/an
Nombre de foyers équivalents	3 200 personnes
Hauteur PTR et PDL	3.5 m
Hauteurs tables	3.5 m
Types d'installation	Pieux
Durée d'exploitation du projet	30 ans





Photographies de l'environnement lointain



Une demande d'autorisation a été déposée comportant une étude d'impact.

d. L'agriculture et les impératifs environnementaux, une complémentarité.

De plus, au même titre que dans les zones urbaines, les habitants de ces espaces doivent intégrer des prescriptions simples et positives pour la biodiversité au niveau des plantations d'agréments ou l'éclairage, par exemple. Le recours à l'agroforesterie semble être la voie à suivre pour mieux accompagner l'élevage durable et les cultures ; le mode extensif pratiqué depuis des générations est déjà imprégné de ces approches environnementales. La mise en garde consiste à ne pas basculer dans des systèmes productivistes incompatibles avec le discours porté localement sur l'identité et qui viendrait introduire des problématiques qui sont encore peu présentes en Corse : pollution des sols, érosion des sols ;

L'autonomie alimentaire exige de conserver les traditions culinaires et donc les cultures locales et adaptées au terroir et aux savoir-faire traditionnels. La nécessaire diversification des cultures passera par le respect de l'environnement, garant aussi de la durabilité des cultures et des exploitations. Le règlement interdit l'imperméabilisation des sols au-delà de l'emprise des bâtiments et de leurs annexes. Les espaces non bâtis doivent conserver leur caractère naturel et être plantés de manière à favoriser la biodiversité locale. Les exploitations agricoles doivent respecter les obligations légales de débroussaillage pour prévenir les risques d'incendie.

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

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

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

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

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

Les exploitants agricoles sont des acteurs directs de la gestion des écosystèmes qu'ils exploitent et jouxtent : quelques règles du PLU tentent de sensibiliser les acteurs à tendre vers des pratiques agro-environnementales car malgré tout, certains modes de production impactent l'environnement par l'usage d'intrants, de mécanisation ou de périodes de mise en place des travaux agricoles.

12. Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel (périmètres, faune/flore)

1. La prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD

L'objectif 3. du PADD « L'environnement naturel et sa richesse : un atout et des engagements à long terme. » vise notamment à prendre en compte les enjeux écologiques dans ses multiples dimensions et de manière proportionnée. Il est décliné en plusieurs actions qui se concrétisent notamment dans les documents réglementaires.

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.

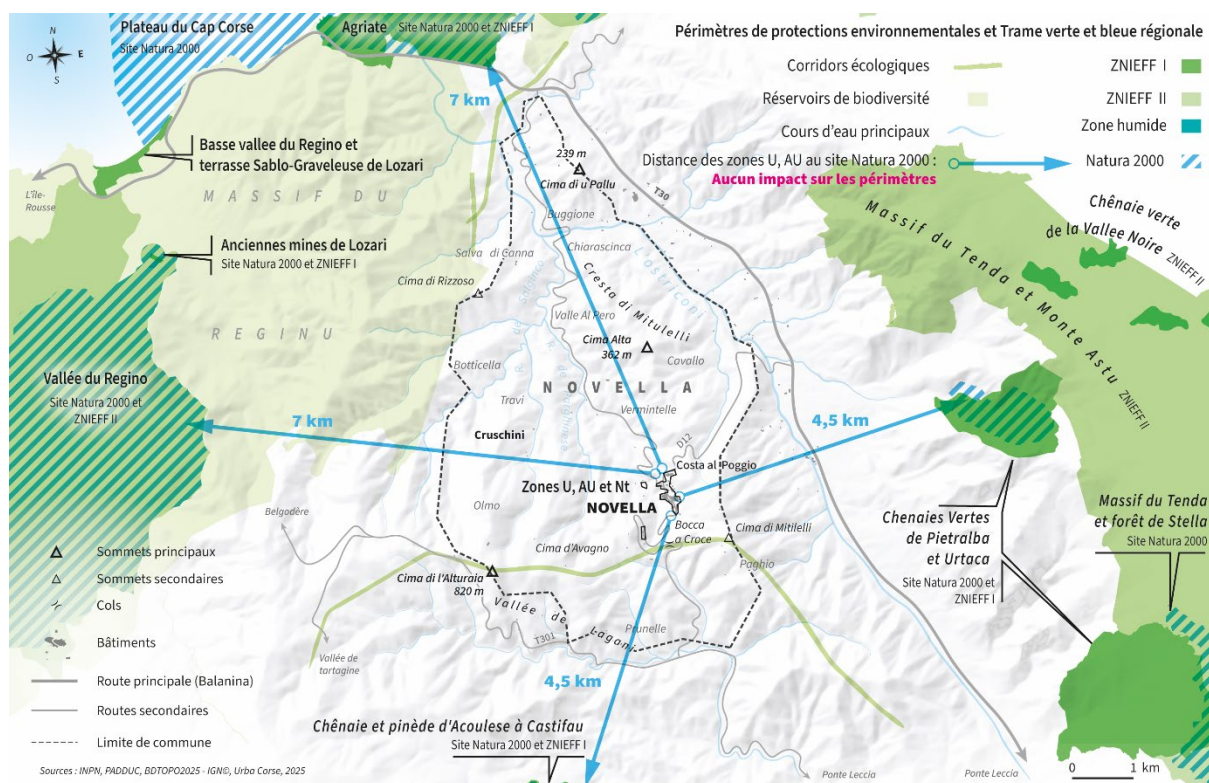
Les projets au cœur du village doivent être entrepris avec la volonté d'améliorer les impacts des activités humaines vis-à-vis de l'environnement de manière générale. Si le PLU ne peut répondre à l'ensemble des problématiques, il peut instaurer des règles et des orientations simples voire modestes en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

Extrait du PADD débattu

2. L'impact vis-à-vis des périmètres écologiques réglementaires, contractuels ou d'inventaires

a. La bonne prise en compte des périmètres d'intérêt écologique

La commune de Novella n'est pas directement concernée par des périmètres de protection environnementale mais les communes voisines en sont riches et le territoire participe inévitablement aux interactions des différents milieux naturels à l'échelle du bassin.



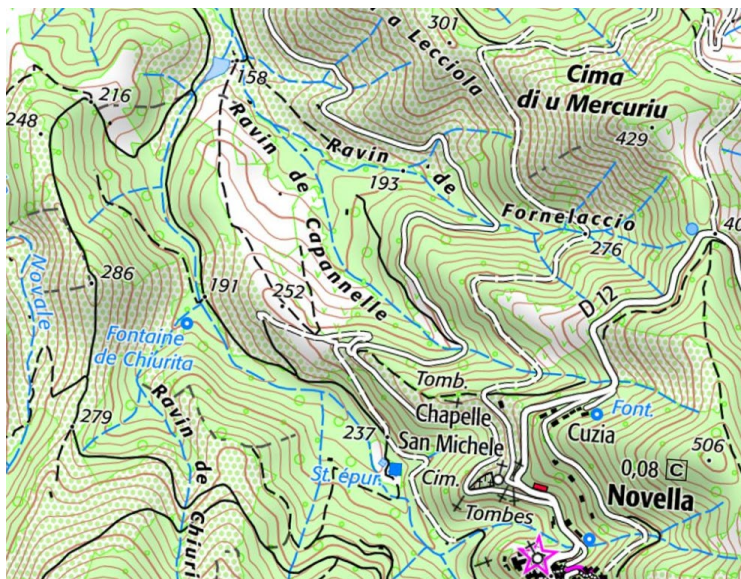
Le projet d'urbanisation autour du village est le projet qui modifie l'état des lieux actuel. De faible emprise, il est sans incidence sur les périmètres sensibles situés à plusieurs kilomètres. La seule interaction fonctionnelle est générée par le bassin versant qui relie les piémonts au littoral au niveau des Agriates. Pour les autres espaces, les interactions résident dans le mode de vie de certaines espèces comme les rapaces ou les chauves-souris qui parcourent de longues distances. C'est un vaste terrain de chasse.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Conserver la bonne qualité des milieux Conserver la faible fragmentation des milieux			
Moyens du PLU	Classement du zonage Maintenir aux normes la STEP Interdire les activités polluantes			
Limites				
Ind.Réponses	Surfaces des zones A et N	commune	A chaque révision	
	Diversité écologique	INPN DREAL	A chaque révision	

Conclusion : La mise en place du PLU a un effet neutre à cette échelle

b. PLU et zones humides

Il n'existe pas sur la commune de donnée précise concernant la localisation des zones humides mais un bassin artificiel est situé au point de convergence entre le ravin de Chiurita et Capannelle. Réalisé dans les années 2000, il présente un intérêt multiple malgré sa faible dimension de 2500 m² : écologique, cynégétique et agricole.



Localisation du bassin de rétention de Capannelle

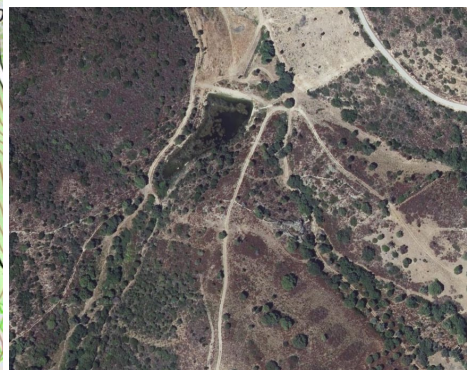
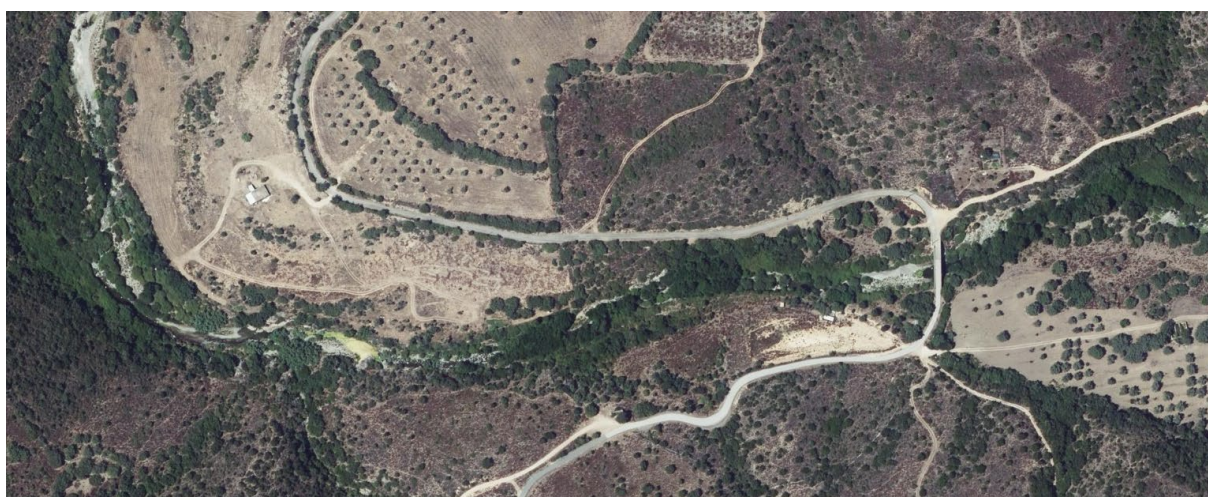


Photo aérienne 2022



Secteur du Pont de Trepide : l'Ostriconi

Les milieux identifiés comme potentiellement humides ainsi que les ripisylves et prairies humides identifiées sur la plaine de l'Ostriconi bénéficient de l'application de zonage N et A. Des distances d'au moins 15 m sont à respecter pour toutes nouvelles constructions et toutes modifications des cours d'eau est strictement interdite. Et cela quelle que soit la dimension du ruisseau. Tout est mis en œuvre pour limiter les risques de pollutions sachant que dans ces espaces les nouvelles constructions sont rares et que la STEP est conforme dans ses rejets.

Pour l'Ostriconi, notons que les zones inondables permettent de restreindre les possibilités de constructions aux abords des berges.

Aucun projet produisant des risques de pollutions n'est identifié par la commune dans son PLU.

L'état écologique de l'Ostriconi reste moyen en 2025 (source : <https://www.corse.eaufrance.fr/station-06222285>).

Au niveau de Novella, les moyens pour agir sur une amélioration sont réduits aux choix explicités ci-avant.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Préserver les ripisylves Préserver les habitats liés au réseau hydrographique Eviter les pollutions			
Moyens du PLU	Classement en N et A Des règlements adaptés			
Limites	La dégradation liée aux effets du changement climatique et au climat méditerranéen			
Ind.Réponses	Surfaces des zones N et A.	commune	A chaque révision	
	Evolution des ripisylves	orthophotos	A chaque révision	
	Qualité des eaux de Ostriconi	ARS	A chaque révision	

Conclusion : Les mesures du PLU sont adaptées au contexte local qui est globalement bénéfique à la préservation des milieux humides. Les activités pastorales doivent tenir compte de leur impact sur ces milieux en respectant les consignes réglementaires pour préserver la qualité de la ressource et les écosystèmes.

c. PLU et Natura 2000

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000 sur son territoire. Deux sites majeurs sont à environ 7 km à vol d'oiseaux.

« Le site des Agriates est un site mixte, dont la surface marine recouvre 78 % de la surface totale. Il s'étend sur 29 670 hectares dont 6 568 terrestres. La partie marine est entièrement incluse dans le Parc National Marin de Cap Corse et de l'Agriate. On y trouve une importante variété d'habitats littoraux d'intérêt communautaire et d'intérêt floristique majeur tels que : un ensemble varié de plages et de dunes sablonnées boisées (abritant la linaria jaune et plusieurs espèces menacées et/ou protégées), des ruisseaux temporaires (hébergeant des espèces d'invertébrés adaptées à ces régimes d'oueds), des pelouses temporaires humides et une dizaine de petites zones humides présentant un large éventail de groupement halophiles, saumâtres d'eau douces, avec plusieurs plantes rares ou absentes du continent. On y trouve également 10 espèces inscrites en annexe II de la directive « habitats », la linaria flava, le petit rhinolophe, le rhinolophe euryale, le grand murin, la cistude d'Europe, le phylodactyle d'Europe, le discoglosse sarde, le grand capricorne, le porte-queue de Corse et le grand dauphin.

Le document d'objectif pour la partie terrestre est en cours de réalisation par le Conservatoire du Littoral. Pour la partie marine, c'est le plan de gestion du Parc National Marin du Cap Corse et des Agriates qui fera office de document d'objectif » Source <https://corse.n2000.fr/natura-2000-en-corse/les-sites/fr9400570-agriates>

L'interaction avec le site des Agriates se fait par l'interconnexion du réseau hydrographique.

De nombreux affluents de l'Ostriconi prennent leur source à Novella agissant ainsi indirectement sur la qualité des milieux aquatiques et marins qui abritent de nombreuses espèces. Parmi ces espèces, les chiroptères dont le territoire de chasse est très vaste et inclut à fortiori les vallons successifs de Novella. La commune les ayant préservé de toutes pollutions lumineuses nouvelles, de toutes évolutions anthropiques volontaires par les classements proposés et ayant une STEP conforme, elle peut se targuer de ne pas avoir d'impact par son projet, sur le site Natura 2000 des Agriates.



L'interaction des milieux entre toutes les communes du bassin versant de l'Ostriconi et le littoral

« Le site de la vallée du Regino se situe dans le massif de la Corse granitique, qui domine à 90%, avec quelques secteurs de sédiments quaternaires (cuvette du Reginu) et de formations sédimentaires et métamorphiques.

*Depuis les années 1990, la vallée fait l'objet d'une inscription en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) en raison des nombreuses espèces d'intérêt communautaire présentes de manière représentative. On comptabilise ainsi au total **15 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux » dont le Milan royal** que l'on retrouve en forte densité (environ 50 couples). Ces espèces font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.*

Ces densités remarquables d'espèces s'expliquant par le pastoralisme et l'agriculture semi-extensive, la pérennisation du système agro-pastoral de ce site apparaît comme fondamentale. En effet, le maintien des activités agricoles crée une mosaïque de milieux favorables pour la préservation durable des espèces ». Source <https://corse.n2000.fr/natura-2000-en-corse/les-sites/9412007-valle-du-regino>

Ici, c'est la continuité des milieux naturels qui crée une interaction entre le territoire et la vaste vallée du Regino. La présence des rapaces et tout particulièrement le Milan Royal, s'étend au-delà de la vallée notamment pour la chasse et la nidification. La forte densité induit l'extension des territoires nécessaires à leur cycle de vie. Aussi, Novella abritant une mosaïque d'espaces semi-ouverts, apparaît comme un espace favorable. La présence de boisements pour la nidification et de masses rocheuses leur est également bénéfique. Ces atouts sont aussi favorables aux autres espèces de l'avifaune dès lors que ces espaces sont exemptés de nouvelles activités anthropiques ou d'aménagements créant des impacts.



Des milieux semi-ouverts favorables aux rapaces et autres oiseaux locaux exposés aux risques incendies

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Préserver les sites Natura 2000			
Moyens du PLU	Classement en N et A de vastes zones OAP TVB			
Limites	La maîtrise des risques incendies Les évolutions des activités agricoles			
Ind.Réponses	Surfaces des zones N et A	commune	A chaque révision	
	Respect de l'OAP TVB	Commune	A chaque révision	
	Qualité des eaux rejetées de la STEP	Commune – Eau France	Chaque année	

Conclusion : La mise en place du PLU n'a pas modifié les interactions avec les sites Natura 2000 ; le PLU prévoit des règles pour réduire les impacts des nouvelles constructions dans les zones A et N.

3. L'impact vis-à-vis des espèces et habitats

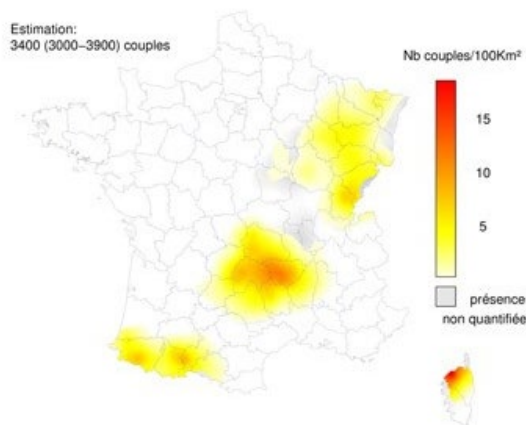
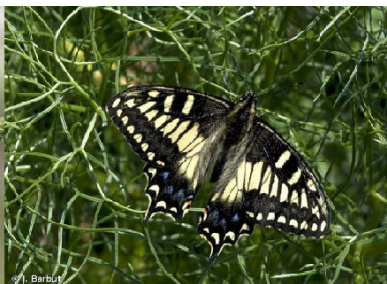
La commune de Novella n'est pas dotée de périmètres de protections environnementales ni de ESE du PADDUC ce qui n'est pas synonyme d'absence d'espèces protégées sur le territoire. Ainsi en prenant appui sur la BD de l'INPN, les interactions avec les espèces présentes dans les sites NATURA 2000 et l'étude d'impact (Endemys) du projet agrivoltaïque, la commune dispose, outre une biodiversité ordinaire, une faune et une flore d'intérêt majeur avec la présence notamment du milan royal, du papillon Porte-Queue de Corse ou encore de la Leslie de paniculée.



Leslie de Paniculée



Porte-queue de Corse



Carte extraite de Rapaces nicheurs de France, Jean-Marc Thiollay et Vincent Bretagnolle chez Delachaux et Niestlé.



La faible emprise urbaine et une agriculture extensive font de ce territoire un espace de bonne qualité environnementale. Tout projet d'extension urbaine vient interférer sur des milieux naturels qui sont le socle de cette biodiversité.

L'extension urbaine retenue (qui est de faible surface soit 0,9 ha) permet d'éviter les sites de localisation des espèces citées par la DB de l'INPN. La présence des talwegs et des jardins est favorable **à la présence des passereaux**. Les fauvettes à tête noire et mélanocéphales sont bien présentes dans la quasi-totalité des communes corses. Aussi, l'incidence du PLU apparaît comme très faible dès lors que l'habitat principal, hors village reste préservé.

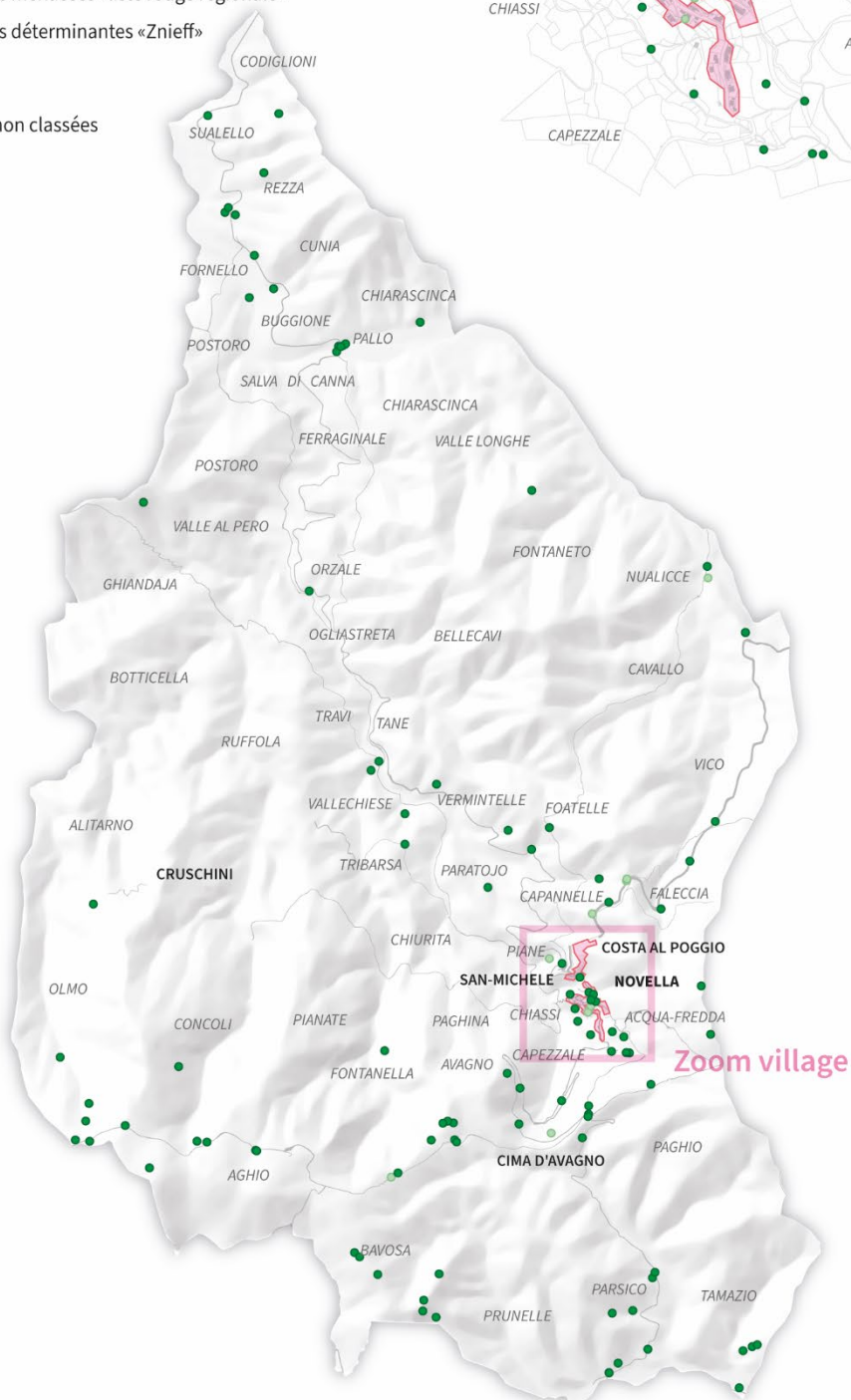
Concernant les rapaces, la commune est essentiellement un espace de chasse pour le Milan Royal qui se porte très bien en Balagne avec des densités exceptionnelles au niveau national. Le PLU n'affecte pas son espace vital et préserve les boisements qui pourraient être son espace privilégié pour nidifier. L'aigle royal est ici en transit et peut profiter des vastes zones collinaires pour chasser.

Répartition des 938 espèces* observées sur le territoire de Novella

821 Espèces classées

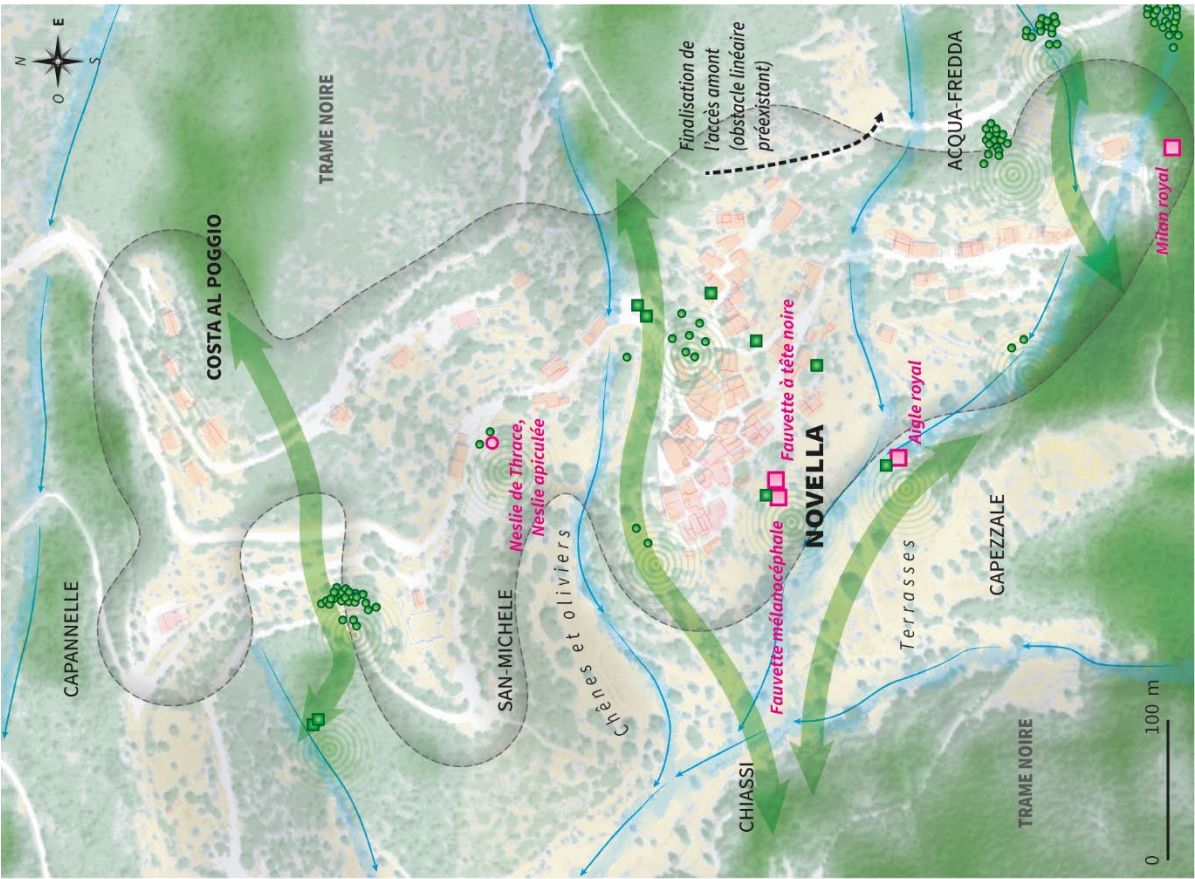
- 654 Espèces évaluées «liste rouge»
- 46 Espèces protégées
- 37 Espèces réglementées
- 8 Espèces classées «directive européennes»
- 26 Espèces menacées «liste rouge nationale»
- 9 Espèces menacées «liste rouge régionale»
- 41 Espèces déterminantes «Znieff»

117 espèces non classées



* Sont représentées 937 espèces sur cette carte, car la localisation précise d'une espèce n'est pas connue

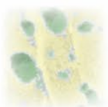
Source : données transmises par l'INPN-plateforme nationale du SINP - 16/12/2024



TRAME VERTE ET BLEUE

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE

Réservoirs de la trame verte



Orientations relatives aux milieux densément boisés
très forte activité végétative (NDVI > 0,6)

Orientations relatives aux milieux ouverts et semi-ouverts
terrasses, espaces de jardins, prairies, oliveraies et espaces de parcours

Corridors écologiques de la trame verte

Maintient en bon état des corridors faisant lien entre les boisements hauts et bas du village circulant à travers les oliveraies.



PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE

Orientations relatives au cours d'eau



PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE

Zone tampon d'environ 50 m autour des bâtiments



116 espèces vivantes aux abords des zones habitées



22 espèces animales
Oiseaux, insectes et mollusques

dont 4 menacées de disparition



94 espèces végétales
Plantes et champignons

dont 1 menacée de disparition



Espaces artificialisés

trame viaire, les grands axes étant des obstacles à la circulation des espèces

Sources : INPN - MNHN, UICN, CBNC, OEC, IGN, ORTHO2024, BDTOPO2025, Urba Corse, 2025

Rapport de Présentation –
Partie II Justifications des choix du PLU et Evaluation environnementale -ARRET-11/2025 - 83

Le projet de la zone AT se situe en altitude sur une ligne de crête, à l'écart du village. L'étude d'impact recense plusieurs espèces à enjeux mais conclut à un impact faible avec des impacts résiduels qui n'exigent pas la mise en place de compensation.

Le projet réalisé dans cette zone devra donc préserver les espèces recensées notamment la flore protégée.

Les extraits suivants résument les impacts recensés :

Les investigations de terrain sont réalisées sur cinq campagnes de prospections floristiques et sur trois campagnes de prospections faunistiques s'étalant de mai 2021 à avril 2022.

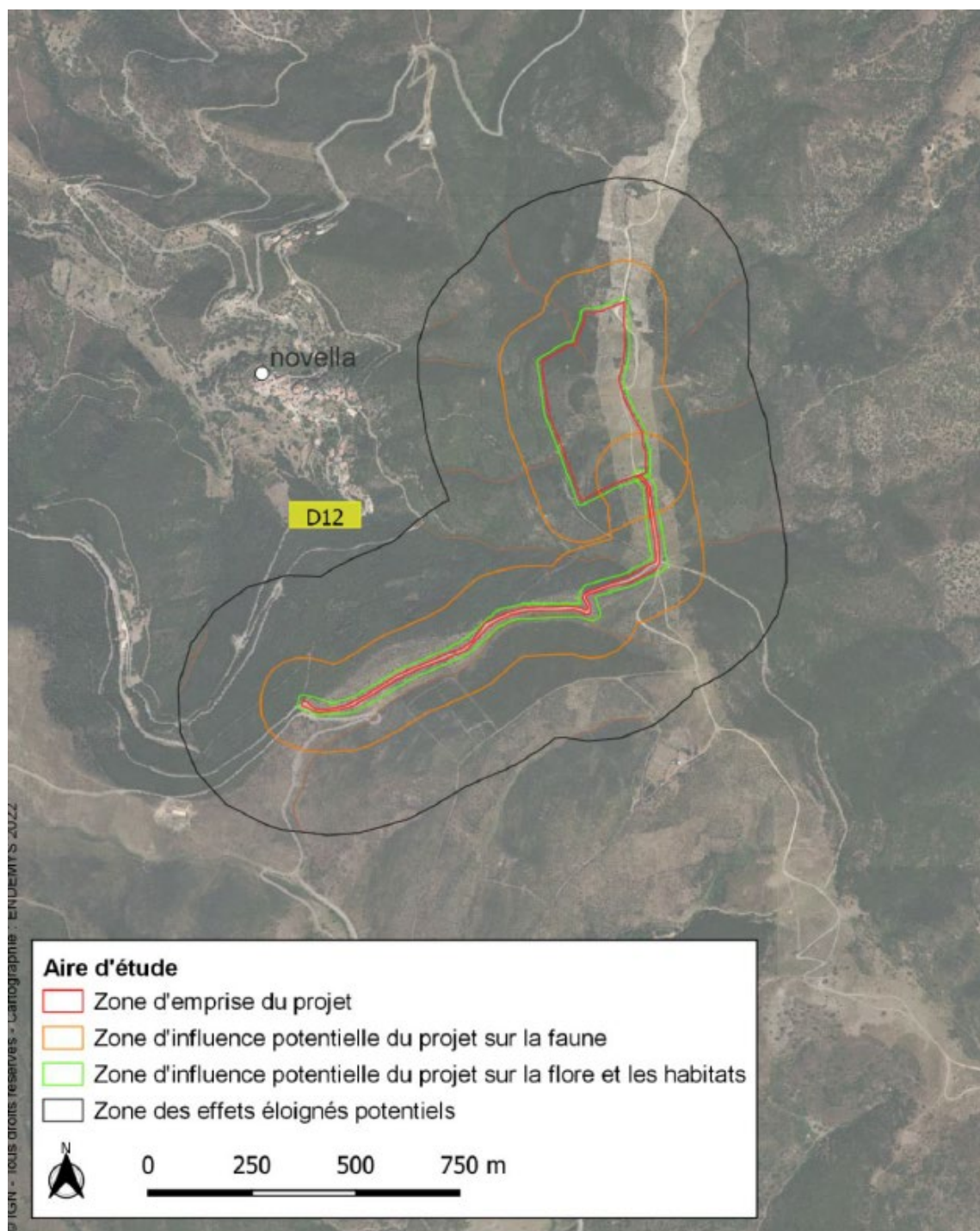


Figure 69. Périmètre de l'aire d'étude (2/2)

Compartment environnemental	Impact	Niveau d'impact	Eviter	Réduire	Impact résiduel	Niveau d'impact résiduel	Compenser	Accompagner	Suivre
				MILIEU NATUREL					
ZONAGES ECOLOGIQUES	Aucun impact (éloigné de plus de 1,700 kilomètre des zonages écologiques les plus proches)	Nul	Aucune	Aucune	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucun
HABITATS	Les travaux engendreront la destruction définitive de cinq habitats (8,33 hectares) : Maquis bas à <i>Cistus</i> régulièrement défriqué (F5,24) : 1,83 hectares, Maquis bas épars régulièrement défriqué (F5,26) : 0,13 hectare, Maquis hauts (F5,21) : 4,46 hectares, Maquis hauts régulièrement défriqué (F5,21) : 0,72 hectare et Pistes : 1,19 hectares	Faible	Aucune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet	Destruction de 4,37 hectares d'habitats	Faible	Aucune	MA-1 Lutte et surveillance contre la dissémination de l'espèce végétale exotique envahissante	MS-1 Suivi environnemental des travaux
FLORE	Dégradation d'une flore ordinaire Dégradation d'une espèce patrimoniale	Moyen	ME-1 Eviter les stations de l'espèce végétale patrimoniale et les tronçons de cours d'eau intermittents présents dans la zone d'emprise du projet. ME-2 Mettre en protection (balisage) les stations de l'espèce végétale patrimoniale préservées dans la zone d'emprise du projet.	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet	Dégradation de la flore ordinaire. Espèce protégée totalement évitée	Faible	Aucune	MA-1 Lutte et surveillance contre la dissémination de l'espèce végétale exotique envahissante	MS-1 Suivi environnemental des travaux
BOISEMENTS	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucun impact résiduel	Nul	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
LES MIEUX AQUATIQUES OU HUMIDES	Risque de transfert de pollution indirecte, or les deux tronçons n'ont jamais été observés en eau et le cours d'eau permanent dont ils sont tributaires est très éloigné	Faible	ME-1 Eviter les stations de l'espèce végétale patrimoniale et les tronçons de cours d'eau intermittents présents dans la zone d'emprise du projet.	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet	Les deux tronçons des cours d'eau intermittents sont évités	Nul	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
OISEAUX	Risque de destruction de pontes ou de nichées si les travaux ont lieu en période de reproduction. Destruction d'habitats utilisés par les oiseaux, notamment en période de nidification	Moyen	ME-3 Organiser le calendrier des travaux en évitant les périodes sensibles pour la faune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du chantier	Destruction d'habitats utilisés par les oiseaux, notamment en période de nidification	Faible	Aucune	Aucune, sans objet	MS-1 Suivi environnemental des travaux
AMPHIBIENS	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucune
REPTILES	Les travaux risquent d'engendrer la destruction d'individus ou de ponte d'espèces protégées sans enjeu de conservation. Ainsi que la dégradation d'habitats d'espèces protégées. Risque de destruction d'individus d'espèces protégées lors du débroussaillage	Moyen	ME-3 Organiser le calendrier des travaux en évitant les périodes sensibles pour la faune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet MR-4 Réaliser les opérations de débroussaillage de la centrale en limitant les risques pour la petite faune	Dégradation des habitats favorables aux espèces protégées dont une a enjeu de conservation local	Faible	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
MAMMIFERES (Y COMPRIS LES CHIROPTERES)	Aucun gîte potentiel ou avéré n'a été découvert. Seuls les chiroptères en transit dans la zone d'emprise du projet pourraient être affectés en raison de la dégradation de leurs habitats. Dégradation d'habitats favorables à des espèces de mammifères terrestres communes et non protégées	Faible	ME-3 Organiser le calendrier des travaux en évitant les périodes sensibles pour la faune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet	Dégradation d'habitats favorables à des espèces communes et non protégées	Faible	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux

Compartment environnemental	Impact	Niveau d'impact	Eviter	Réduire	Impact résiduel	Niveau d'impact résiduel	Compenser	Accompagner	Suivre
INSECTES	Risque de destructions de ponte, larves et adultes si les travaux ont lieu lors de la période d'activité des insectes, en particulier du porte-queue de Corse, espèce protégée	Fort	ME-3 Organiser le calendrier des travaux en évitant les périodes sensibles pour la faune ME-4 Maintien d'îlots de <i>Puccinellium paniculatum</i> , afin de laisser des zones favorables à la reproduction du porte-queue de Corse	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du chantier	Destruction partielle d'habitats favorables à un cortège d'espèces communes et au porte-queue de Corse.	Faible	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
	Destruction d'habitats favorables à la présence d'un cortège d'espèces communes ainsi qu'au porte-queue de Corse.								
CONTINUITES ECOLOGIQUES	Intercepte un corridor de moyenne montagne. Artificialisation des milieux. Cependant, les surfaces sont faibles et des habitats de reports sont disponibles.	Faible	ME-3 Organiser le calendrier des travaux en évitant les périodes sensibles pour la faune ME-4 Maintien d'îlots de <i>Puccinellium paniculatum</i> , afin de laisser des zones favorables à la reproduction du porte-queue de Corse ME-1 Eviter les stations de l'espèce végétale patrimoniale et les tronçons de cours d'eau intermittents présents dans la zone d'emprise du projet ; ME-2 Mettre en protection (ballisage) les stations de l'espèce végétale patrimoniale préservées dans la zone d'emprise du projet. ME-5 Installer une clôture d'enceinte de la centrale photovoltaïque rendue perméable à la petite faune (passages à faune)	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet	Dégradation de milieux naturels	Négligeable	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
MILIEU PHYSIQUE									
CLIMAT	Production et dégagement de gaz à effet de serre en phase travaux Production d'énergie renouvelable en phase d'exploitation	Faible	Aucune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-5 Minimiser les émissions de gaz à effet de serre provenant de la combustion des moteurs de véhicules et engins	Production et du dégagement de gaz à effet de serre	Négligeable	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
TOPOGRAPHIE ET LA GEOMORPHOLOGIE	Aucun impact	Nul	Aucune	Aucune	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucune
SOLS ET SOUS-SOLS	Compactage des sols Risque de pollution accidentelle	Faible à nul	Aucune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet MR-6 Minimiser les pollutions sur les sols et l'eau	Compactage des sols, risque de pollution accidentelle	Négligeable	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
EAUX DE SURFACES et SOUTERRAINES	Risque de pollution accidentelle	Faible	Aucune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase de travaux MR-2 Contenir l'emprise du projet MR-6 Minimiser les pollutions sur les sols et l'eau	Risque de pollution accidentelle	Négligeable	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
MILIEU HUMAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE									
ACTIVITE HUMAINE ET SOCIO-ECONOMIQUE, CADRE DE VIE	Modification du cadre de vie	Faible	Aucune	MR-9 Information des usagers	Altération du cadre de vie	Négligeable	Aucune	Aucune	MS-1 Suivi environnemental des travaux
SERVITUDES PUBLIQUES	Modification du fonctionnement de la ZAL	Faible	Aucune	MR-11 Conserver l'accès et le fonctionnement de la ZAL par un pourtournement de la centrale photovoltaïque	Rétablissement du fonctionnement de la ZAL	Négligeable	Aucune	Aucune	Aucune

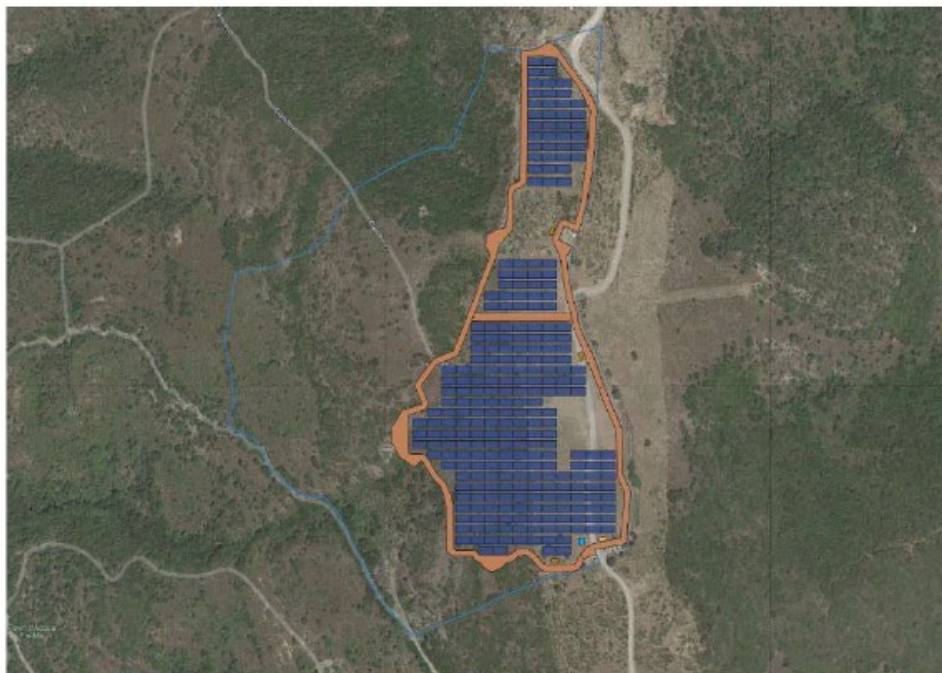
Compartment environnemental	Impact	Niveau d'impact	Eviter	Réduire	Impact résiduel	Niveau d'impact résiduel	Compenser	Accompagner	Suivre
RISQUES MAJEURS	Risque incendie accidentel	Faible	ME- 6 Mise en œuvre de moyens de protection contre les incendies	Aucune	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	MS-1Suivi environnemental des travaux
PATRIMOINE CULTUREL	Altération du zonage réglementaire du site patrimonial remarquable de Lama.	Faible	ME-7 Mettre en œuvre des dispositions de préservation de la qualité paysager	Aucune	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucune
OCCUPATION DU SOL	Modification de la destination et de l'occupation du sol	Moyen		MR-8 Mise en œuvre d'une gestion écologique du site par du pâturage MR-10 Diminution de la superficie d'artificialisation des sols	Modification de l'occupation des sols	Négligeable	Aucune	Aucune	Aucune
RESEAUX TECHNIQUES	Modification de l'accès aux réseaux techniques présents	Faible	Aucune	MR-11 Conserver l'accès et le fonctionnement de la ZAL par un contournement de la centrale photovoltaïque	Accès modifié et rétabli	Négligeable	Aucune	Aucune	Aucune
DESSERTE DE LA ZONE	Modification de la piste d'accès	Faible	Aucune	MR-11 Conserver l'accès et le fonctionnement de la ZAL par un contournement de la centrale photovoltaïque	Accès modifié et rétabli	Négligeable	Aucune	Aucune	Aucune
DECHETS	Production de déchets en phase travaux	Faible	Aucune	MR-7 Mettre en œuvre une bonne gestion des déchets des travaux	Production de déchets encadrés	Négligeable	Aucune	Aucune	Aucune
NUISANCES	Production de nuisances lors de la phase travaux	Faible	Aucune	MR-1 Précautions environnementales durant la phase chantier	Production de nuisances lors de la phase travaux	Négligeable	Aucune	Aucune	MS-1Suivi environnemental des travaux
SANTÉ PUBLIQUE	Aucun impact identifié	Nul	Aucune	MR-9 Information des usagers	Aucun	Nul	Aucune	Aucune	Aucune
MILIEU PAYSAGER									
PAYSAGE	Accentuation du paysage anthropisé <i>in situ</i> Covisibilité depuis la gare de Novella, la piste d'accès à la centrale photovoltaïque et le Monte Astu. Mais modification du paysage non significative au regard du caractère déjà très anthropisé du site et du faible nombre de riverains et usagers concernés	Faible	ME 7 - Mettre en œuvre des dispositions de préservation de la qualité paysager	Aucune	Accentuation du paysage anthropisé <i>in situ</i> Covisibilité depuis la gare de Novella, la piste d'accès à la centrale photovoltaïque et le Monte Astu. Mais modification du paysage non significative au regard du caractère déjà très anthropisé du site et du faible nombre de riverains et usagers concernés	Faible	Aucune	Aucune	Aucune

Concernant les habitats et les espèces végétales des impacts persistent malgré les mesures, toutefois ces impacts sont considérés comme faibles et non significatifs :

- Une **artificialisation de 4,37 hectares d'habitats**. L'emprise finale du projet étant plus faible, la surface des habitats impactés diminue presque de moitié. Ainsi, le niveau d'impact résiduel est **faible** car ces cinq habitats sont communs et non patrimoniaux :
 - Maquis bas à *Cistus* régulièrement défriché (F5.24) : 1,70 hectares ;
 - Maquis bas épars régulièrement défriché (F5.26) : 0,13 hectares ;
 - Maquis hauts (F5.21) : 1,73 hectares ;
 - Maquis hauts régulièrement défriché (F5.21) : 0,71 hectare ;
 - Pistes 0,1 hectare.
- Une **destruction de la flore ordinaire**. Le niveau d'impact résiduel est **faible** car les espèces concernées restent communes et la totalité des individus de l'espèce protégée *Allium chamaemoly* est évitée.

Concernant les milieux aquatiques et humides, **aucun** impact résiduel persiste. En effet, les mesures ont permis d'éviter la totalité des tronçons des cours d'eau intermittents présents dans la zone d'emprise du projet.

Concernant les boisements, **aucun** impact résiduel n'existe.



Calepinage version finale

Mesures prises par le maitre d'ouvrage pour la constitution du calepinage final du projet:

- Evitement des espèces protégées (flore) ;
- Adaptation du terrain pour les évitements des espèces flores protégées et création d'espaces dédiés au développement du Peucedan pour la préservation du Porte-queue de Corse ;

Extrait Etude d'impact – Endemys –

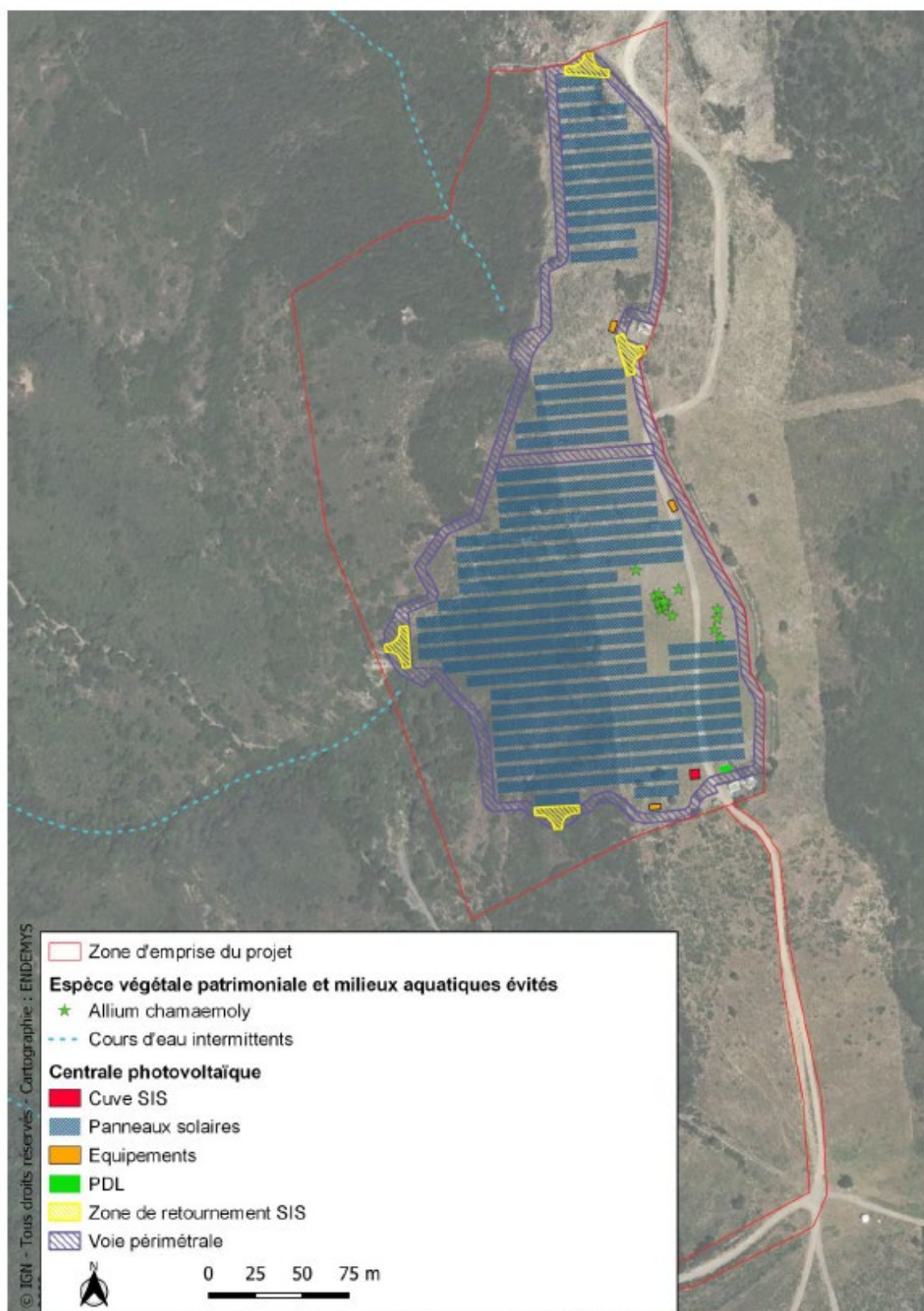


Figure 64. Localisation des stations de l'espèce végétale et des tronçons des cours d'eau évités (source : *Extrait Etude d'impact – Endemys* –

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Préserver les milieux naturels			
Moyens du PLU	Classement en N, Nh A, Ah Une urbanisation regroupée et une extension faible Des mesures en faveur d'une trame végétale réalisée avec des espèces locales			
Limites	Les effets du changement climatique et des incendies sur les habitats et espèces Difficile lutte contre les espèces envahissantes à travers le PLU			
Ind.Réponses	Surfaces des zones A et N	commune	A chaque révision	
	Surfaces de la zone AT	commune	A chaque révision	
	Donnée INPN	INPN	A chaque révision	

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Préserver la biodiversité patrimoniale Limiter les impacts des choix d'aménagement			
Moyens du PLU	Classement en A et N Classement AT du projet photovoltaïque Une urbanisation regroupée OAP TVB			
Limites	Sensibiliser le public Les effets du pastoralisme sur la flore protégée associés aux effets du changement climatique (sécheresse) L'expansion des espèces envahissantes			
Ind.Réponses	Surfaces des zones A et N	commune	A chaque révision	
	Evolution des EBC en surface et qualité	commune	A chaque révision	

Conclusion : Les effets négatifs du PLU sur la consommation d'habitats naturels sont donc très faibles de par les surfaces concernées, le type d'habitats naturels touchés et leur bonne représentativité sur la commune mais aussi en Balagne. La zone UD de Costa al Poggio touche un versant densément couvert de cystes, un milieu sec et homogène, peu riche. N

Concernant la flore et la faune, le PLU préserve des vastes zones naturelles et agricoles qui sont les espaces privilégiés pour les différents cycles de vie des oiseaux présents ; la faible extension urbaine limite la destruction des espèces végétales et animales. Le zonage a épargné globalement les sites pointant des espèces (source INPN).

4. L'impact vis-à-vis des espèces exotiques envahissantes

A l'instar de nombreuses communes, les espèces envahissantes pénètrent le territoire par l'aménagement des jardins d'ornement puis se disséminent dans l'espace naturel au gré des vents ou du passage des animaux qui consomment les graines.

Leur prolifération se fait au détriment de la biodiversité locale, des paysages et de la santé humaine : elles appauvrissent et uniformisent les milieux naturels, peuvent former de vastes massifs monospécifiques très peu favorables à la faune, et certaines peuvent causer d'importants problèmes de santé publique (allergie aux pollens). Elles concernent en particulier les milieux suivants : friches,

talus, bords de routes, chemins, berges de cours d'eau et fossés, lieux incultes et délaissés, cultures, zones de chantier.

Ces espèces doivent être, autant que possible, éliminées suivant des protocoles précis. Elles ne doivent pas être favorisées ni dispersées (plantation, fauchage inadapté, utilisation de terre contaminée...). L'OEC est particulièrement vigilante et des relais de sensibilisation sont actifs avec le Conservatoire botanique, la DREAL, les associations de l'environnement. Mais c'est bien la sensibilisation au plus près du public qu'il faut généraliser afin de réduire les nouvelles plantations et de réduire leur présence.



La commune de Novella participe à cette entreprise de communication par le biais de son PLU et sera actrice de cette prise de conscience, en faisant des choix vertueux à son échelle. Le règlement comporte des mentions spécifiques et en annexe, une liste a été ajoutée ayant comme source l'OEC.

Figuier de barbarie observé à Novella

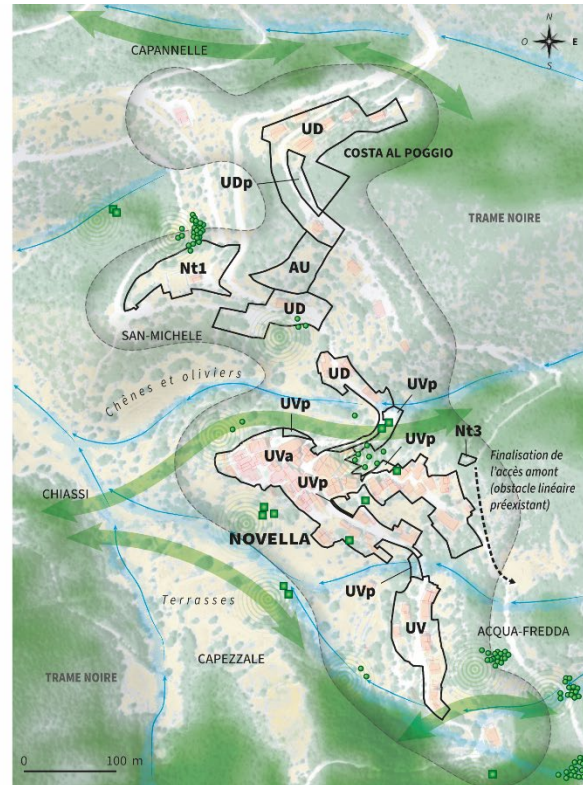
Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Limiter l'introduction d'espèce exotique envahissante			
Moyens du PLU	OAP TVB			
Limites	Provenance des terres importées pour les travaux privés Gestion des espèces exotiques dans les parcelles privées			
Ind.Réponses	Respect de l'OAP TVB	commune	A chaque révision	
	Veille sur l'apparition d'espèces envahissantes	Spécialiste commune	- A chaque révision	

Conclusion : L'application du PLU peut favoriser l'installation, la dissémination et la prolifération des plantes exotiques envahissantes néfastes pour la biodiversité, notamment via les chantiers nécessaires à l'urbanisation. Des mesures doivent être prises pour limiter ce risque. Des conseils pour mener des actions de prévention sont donnés dans l'OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue. Le règlement les cite de manière précise.

5. L'impact vis-à-vis de la Trame verte et bleue (TVB)

a. La prise en compte de la TVB

L'étendue du territoire de Novella lui confère une place dans la TVB micro-régionale en présence de vastes zones naturelles et agricoles exemptes de pressions, d'une diversité de milieux et de peu d'obstacles ou sources de nuisances.



Le PLU s'attache à faire perdurer cet état de fait et c'est donc au village que les enjeux se concentrent. La TVB très locale suit ici les petits vallons et la trame de jardins. Le PLU fera donc un classement Aj pour ces espaces semi-ouverts, parfois un peu plus humides. En conservant des coupures entre différents quartiers, le PLU permet le maintien de circulation amont-aval. Les équipements publics existants ont une emprise modeste ; les aires de stationnements prévues sont quant à elles de petites surfaces et il est écrit que leur aménagement paysager laissera une place importante à la végétation. Le parking à l'entrée du village peu après la mairie se situe dans un petit corridor ; il est aménagé depuis plusieurs années et n'est pas pourvu d'éclairage. Sa faible emprise limite l'effet d'obstacle.

La voie de contournement déjà existante sous forme de piste, constitue certainement l'aménagement le plus impactant une fois la décision prise de faire un revêtement et de réaliser des travaux le long de celle-ci, tels des avaloirs, des parapets... pour répondre aux normes de sécurité. Il est donc conseillé de se donner les moyens pour ne pas entraver de part en part la libre circulation des espèces animales présentes dans le maquis environnant, afin de limiter les impacts. Notons que les flux restent faibles dans ce secteur, réduisant ainsi les effets indésirables à ce niveau.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Conserver les réservoirs et les corridors à toutes les échelles du territoire Sensibiliser les publics à l'importance de ceux-ci			
Moyens du PLU	Classement en N, A des réservoirs et corridors ; faible fragmentation Une urbanisation maîtrisée au plus près du village OAP TVB Disposition du règlement au sujet de l'éclairage, reculs vis-à-vis des ruisseaux etc...			
Limites	Sensibiliser les publics de manière suffisamment large pour l'efficacité des mesures qui échappent à toutes formes de contrôle			
Ind.Réponses	Surfaces des zones N, A	commune	A chaque révision	
	Respect de l'OAP TVB	commune	A chaque révision	

Conclusion : La mise en œuvre du PLU notamment par le zonage A et N, et la mise en place d'une OAP dédiée ont un effet globalement positif sur les continuités écologiques par la préservation des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors écologiques.

b. La prise en compte de la trame noire

La trame noire est de très bonne qualité sur la commune qui conserve des milieux agricoles et naturels peu morcelés et éloignés des sources de pollution lumineuse. En l'absence d'un habitat diffus, seul le village est source de pollution. En ayant opté pour un éclairage LED, la commune réduit les effets de halos lumineux. Les extensions urbaines sont au plus près des voies déjà éclairées à l'exception du projet de Costa al Poggio. Son emprise reste faible par rapport à la superficie du village et le projet est compact, limitant les surfaces impactées en périphérie.

Le règlement insiste, pour toutes les zones, sur l'importance d'une meilleure gestion de l'éclairage en apportant des précisions de la mise en place de celui-ci pour réduire le nombre de points lumineux, l'intensité et la plage horaire. S'ajoute à cela, les précisions de l'OAP TVB qui consacre un volet à ces impacts.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Conserver les réservoirs et les corridors à toutes les échelles du territoire Sensibiliser les publics à la pollution lumineuse			
Moyens du PLU	L'importance des zones A et N La maîtrise de l'éclairage communal, en led. Une extension urbaine faible			
Limites	Sensibiliser les publics de manière suffisamment large pour l'efficacité des mesures qui échappent à toutes formes de contrôle Impact de l'éclairage privé			
Ind.Réponses	Surfaces des zones N,A	commune	A chaque révision	
	Nombre de points lumineux communaux	commune	A chaque révision	

Conclusion : La mise en œuvre du PLU a un effet globalement positif sur la qualité de la Trame Noire et la mise en place d'une OAP dédiée.

13. Le projet communal et ses incidences sur les ressources.

1. L'impact sur les ressources en eau

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

La compétence est intercommunale. La commune est en attente d'une mise à jour de son SD d'AEP notamment pour actualiser les données relatives à la seule source qui l'alimente en directe, la source de l'Avignano.

La commune dispose d'une capacité de stockage de 155 m³ avec deux réservoirs, l'un de l'OEHC et les deux autres sous gestion intercommunale. La ressource provient de la source locale Avignano dont le débit varie entre 16 et 21 m³ / j et l'apport de l'OEHC : les besoins sont donc couverts. La qualité de l'eau distribuée est bonne. Le taux de rendement du réseau est très bon puisqu'on se situe à 100% en 2012 ; *a priori* ce taux est encore d'actualité selon la commune qui ne constate aucune défaillance.

Le projet ainsi retenu produire une hausse d'environ 23 abonnés supplémentaires (si occupation 100% du gisement foncier). Les besoins supplémentaires **en matière d'eau potable** seront de **l'ordre de 2,6 m³/hab/j** si on estime une consommation de 130 l/hab/j. En prenant en compte la projection de +60 habitants en période de pointe estimée par le SD de 2012, ce qui correspond aux projections du PLU avec résidences principales (15) et résidences secondaires (8) du PLU à 100 % d'occupation du gisement, le besoin total est estimé à 50 m³, abonnés actuels y compris.

Cette consommation supplémentaire est couverte par les équipements en place et **des ressources de 155 m³**. Le taux de rendement du réseau reste optimale et la commune ne manque pas d'eau même en période de déficit pluviométrique. Le faible nombre d'habitants facilite la situation.

Le PLU opte pour la promotion des mesures en faveur de la récupération-réutilisation d'eau de pluie et surtout la sobriété. Cette dernière ne peut se traduire ici que par la sensibilisation au maintien de la végétation locale ou le recours à des essences adaptées pour réduire l'irrigation.

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

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

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

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

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

L'eau pluviale est à percevoir comme une source potentielle pour certains usages même en zone agricole.

E-EAUX PLUVIALES

Les nouvelles constructions se connectent au réseau public existant.
Les caniveaux aériens sont conservés et réhabilités selon leurs caractéristiques d'origine.

Des dispositifs de collecte sont à prévoir pour une réutilisation des eaux de pluie au sein de la parcelle.

Les dispositifs (réservoirs pvc, bâches souples) ne peuvent être visibles depuis le domaine public.

Extrait du règlement UV

▪ EAUX PLUVIALES

Le projet prévoit la prise en compte des problématiques d'écoulement de surface pour éviter des phénomènes d'érosion des sols.
Des systèmes d'infiltration ou de stockage sont autorisés.

Extrait du règlement A

La qualité de l'eau distribuée présente une bonne qualité.
Aujourd'hui, les moyens mis en œuvre sont en adéquation avec le projet de PLU et sont conformes.

Cette gestion est en adéquation avec le SDAGE.

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

2. Les incidences sur les eaux pluviales

Située en zone de piémont, la commune est traversée par plusieurs talwegs et ruisseaux intermittents ou permanents qui convergent vers la plaine de l'Ostriconi.

La compétence Eaux pluviales revient à l'intercommunalité qui aurait lancé un SD d'eaux pluviales. En l'absence de celui-ci et de données, le PLU a proposé des mesures simples dès lors que les zones UV et UD sont raccordés à des réseaux aériens communaux qui longent les voies principales.



Caniveau aérien dans le village et exutoire

Le projet de zonage UV et UD dans le village n'est pas de nature à modifier les volumes d'eaux pluviales dans ce périmètre ; le maintien de secteurs Aj apparaît comme une solution favorable à l'infiltration d'une partie des eaux de ruissellement. Avec la déclivité, les eaux tendent à suivre les ruelles avant de parvenir à la RD qui est équipée du réseau principal.

Dans le périmètre de l'OAP, les enjeux sont bel et bien présents puisque tout est à faire. Le lotissement existant est raccordé à un réseau aérien qui aboutit à la RD où un exutoire est aménagé et bien dimensionné. L'extension du groupement de constructions pourra partiellement se raccorder à ce réseau sous réserve de l'extension des caniveaux qui est à prévoir lors des travaux routiers associés. La zone AU est tournée vers l'autre versant ce qui implique un raisonnement différent. La pente très marquée induit de penser des solutions d'infiltration avant tout. Les eaux résiduelles peuvent atteindre le réseau de la RD à l'aval.

Par ailleurs, le règlement insiste sur le respect du terrain naturel. Les projets ne doivent pas modifier la topographie de manière à concentrer, accélérer ou dévier les écoulements d'eaux pluviales au détriment des propriétés voisines ou des milieux naturels. L'aménagement du site doit conserver autant que possible les pentes naturelles et les écoulements existants. L'utilisation de végétation (talus enherbés, fossés plantés, zones de pleine terre) est encouragée pour ralentir les flux, favoriser leur absorption par le sol et prévenir les effets de ravinement ou d'érosion.

Dans la zone AU, le dimensionnement des ouvrages de collecte (fossés, cunettes, buses) et la mise en place de dispositifs de régulation ou de stockage des eaux est à prévoir malgré le maintien d'espaces naturels ou jardinés.

Dans tous les cas, la collecte pour une réutilisation est fortement encouragée.

Ces prescriptions réglementaires sont pleinement cohérentes avec les orientations du SDAGE et du PGRI pour la Corse. Elles traduisent la volonté de la commune de Novella de préserver son environnement naturel, de prévenir les aléas liés aux épisodes pluvieux intenses et d'encadrer rigoureusement l'urbanisation pour qu'elle reste compatible avec les capacités naturelles du territoire.

INDICATEUR DE SUIVI		
Indicateur	Périodicité	Source
Nombre d'incidents ayant nécessité l'intervention des secours ou des travaux	3 ans	Mairie
REFERENCES UTILES		
Etat des lieux des écoulements d'eaux pluviales communaux		Commune

La mairie de Novella reste dans l'attente de l'étude mandatée par l'intercommunalité à son échelle. Aucun incident n'est relevé par la commune. Les équipements sont suffisants dans le village mais sont à renforcer ou créer à la Costa al Poggio.

3. L'impact vis-à-vis des boisements

La commune est située dans une région de piémonts dominée par des chênaies. Le PLU préserve ces boisements dans des zones naturelles (N). Aucun plan simple de gestion n'a été recensé. La commune n'exploite pas le domaine public et sa forêt est classée en zone naturelle. Les fonds de vallon ne disposent que de maigres ripisylves. La plus remarquable est celle de l'Ostriconi.

Il n'y a pas d'enjeu majeur si ce n'est celui de prévenir la perte de ces formations forestières face aux menaces réelles qui pèsent en présence du risque incendie.

Ces boisements contribuent à la mosaïque des habitats naturels, socle d'une belle biodiversité.

Le classement n'a pas été retenu le classement des ripisylves en l'absence de menaces particulières. Toutefois le règlement prévoit un éloignement de toutes constructions au plus près des berges, permettant ainsi de préserver ces formations singulières.

Type d'indicateurs	Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU	Source	Périodicité	Commentaires
Objectifs	Pérenniser les boisements et leur qualité, les rendre viables face au changement climatique			
Enjeux	++			
Moyens du PLU	Classement en N EBC Prévention incendie			
Limites	Etat sanitaire des boisements : des études souvent ciblées aux forêts publiques Fiabilité des données IFN			

	Limitier les risques naturels			
Ind.Réponses	Surface EBC	Commune	A chaque révision	
	Etat sanitaire des boisements forestiers	Commune/ONF	A chaque révision	
	Carte de la typologie des boisements	INF et ONF	A chaque révision	
	Consommation des espaces forestiers par les zones U et A	commune	A chaque révision	
	Plan de gestion forestier	Commune/ONF/CNPF	A chaque révision	

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

ÉVITER UN GASPILLAGE ALIMENTAIRE DE 150 KG PAR HABITANT

Dix millions de tonnes de produits alimentaires sont perdues ou gaspillées chaque année, soit 18% des tonnages alimentaires. Le gaspillage alimentaire coûte 16 milliards d'euros par an et génère inutilement 15,3 millions de tonnes de CO₂, soit 3% des émissions nationales.

Tous les maillons de la filière sont concernés puisque, si 33% de ces tonnages sont jetés lors de la consommation et viennent gonfler les déchets municipaux, 32% sont perdus au stade de la production, 21% au moment de la transformation et 14% lors de la distribution.

10
millions de tonnes
de produits
alimentaires sont
perdus ou gaspillés
chaque année



Figure 10
Répartition des pertes
et gaspillages alimentaires
en poids

Source : ADEME – Pertes
et gaspillages alimentaires :
l'état des lieux et leur gestion
par étapes de la chaîne
alimentaire, mai 2016

Un des objectifs de la politique nationale de prévention et de gestion des déchets est la réduction du gaspillage alimentaire de 50% d'ici 2030, par rapport à 2015 (article L 541-1 du Code de l'environnement), d'abord dans les domaines de la distribution alimentaire et de la restauration collective (d'ici 2025) ensuite dans les domaines de la consommation, de la production, de la transformation et de la restauration commerciale. La loi introduit un certain nombre de mesures concrètes pour limiter ce gaspillage, notamment l'interdiction de destruction d'aliments encore consommables¹⁹.

Source : ADEME Bilan 2023 – National

2.1. Les déchets d'activités économiques à la loupe

Sont considérés comme Déchets d'Activités Économiques (DAE), les déchets issus :

- des entreprises industrielles et artisanales ;
- du tertiaire : services, hôtels et restaurants, administrations et services publics, commerces ;
- de l'agriculture et la pêche ;
- des services de collecte et traitement des déchets, de l'assainissement.

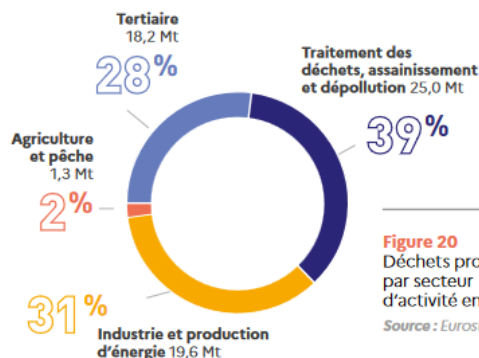


Figure 20
Déchets produits par secteur d'activité en 2018
Source : Eurostat

Les secteurs du bâtiment et des travaux publics ont généré l'équivalent de 3 150 kg/hab. en 2020. Cela représente 69% de l'ensemble des déchets français.

3.1 Les déchets de construction à la loupe

Les entreprises du BTP ont produit 213 millions de tonnes de déchets en 2020.

81%

proviennent des travaux publics (172,5 Mt) et 19% du bâtiment (40 Mt)

80%

des déchets de construction sont des déchets inertes²⁸. Cette proportion est de 97% dans le secteur des travaux publics.

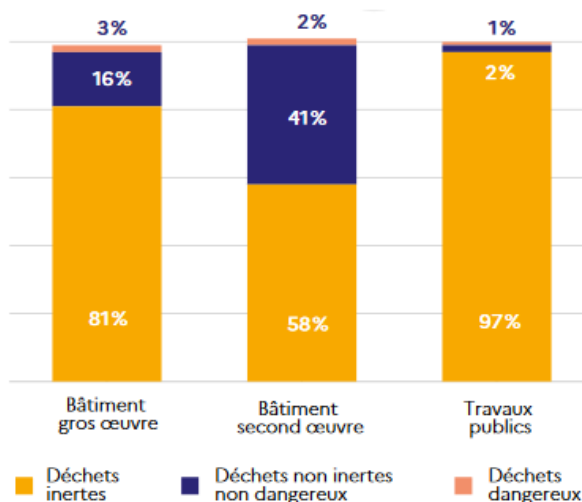


Figure 25
Répartition par nature des déchets selon le secteur du BTP

Source : SDES, enquête Déchets et déblais produits par l'activité de construction en 2014

Source : ADEME Bilan 2023 – National

1. Les incidences sur la production des ordures ménagères

Rappel de la méthodologie :

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

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

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

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

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

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

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

Le CVS est alors calculé en utilisant la formule suivante :

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

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

La Communauté de Communes Isula Balagna exerce la compétence de la collecte des déchets ménagers et du tri sélectif sur l'ensemble de son territoire. Les fréquences des tournées sont organisées en fonction de la population et de son augmentation en période estivale.

Rappelons que la moyenne locale est de 882 kg/hab selon le ODEM Syvadec et de 632 kg/hab au niveau régional. Ces ratios intègrent la présence de résidences secondaires dans le parc et leur production de déchets saisonniers.

Pour tenir compte des réalités rurales qui sont moins exposées aux variations touristiques, ce sera le ratio régional qui est retenu pour établir l'incidence de l'augmentation de la population sur les volumes de déchets à traiter dans le futur.

Le PLU vise une augmentation de 15-20 habitants d'ici 2035. Sachant toutefois qu'une occupation à 100 % du gisement foncier pourrait induire la présence de 27 habitants à l'année et 32 habitants en résidences secondaires, une estimation maximale serait la suivante :

632 kg x 27 habitants = 17 tonnes supplémentaires.

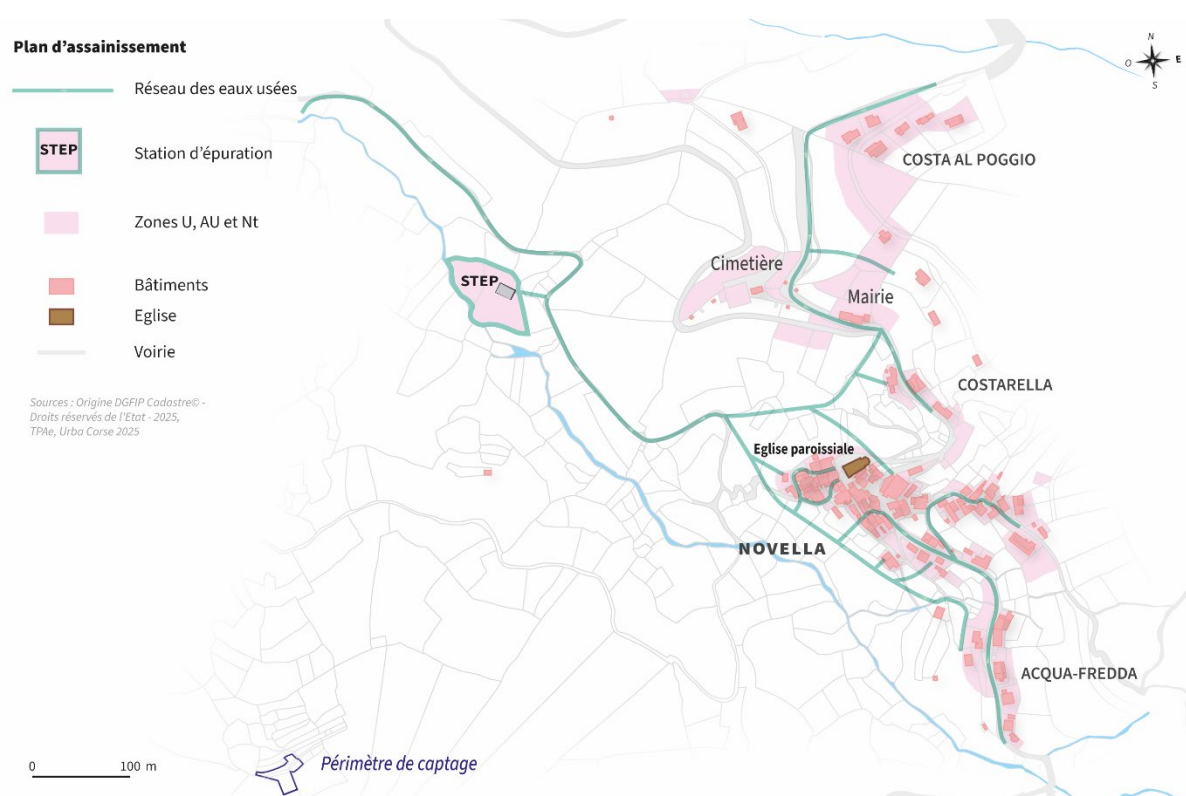
En appliquant le taux de tri de l'intercommunalité de 44%, 7,5 tonnes seraient triées.

La prise en charge locale est suffisante et adaptée mais les dispositions régionales doivent être renforcées pour éviter de créer des dysfonctionnements locaux temporaires. Les efforts pour réduire les volumes à transporter sont en cours tout comme les moyens mis en œuvre. Les populations sont

de plus en plus sensibles sur ces questions comme les socioprofessionnels. Malgré une hausse du tri, les efforts doivent se poursuivre à tous les niveaux.

2. Les incidences sur les eaux usées et les boues

La commune de Novella est équipée d'un système d'assainissement mixte, combinant un réseau collectif au village et des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) dans les secteurs non desservis. Le centre du village bénéficie d'un réseau d'eaux usées raccordé à une station d'épuration communale, de type lits de roseaux, conforme en tout points. Avec une capacité de 300 EH et des charges entrantes de 61 Eh en 2023, l'équipement est disponible pour traiter des effluents supplémentaires générés par le projet.



a. Les volumes d'effluents supplémentaires

En 2022, le nombre moyen d'habitants par foyer était de 1,66. Le PLU vise à augmenter ce chiffre pour atteindre 2 habitants par ménage. Pour assurer une progression régulière sur les 15 prochaines années, une hypothèse intermédiaire de 1,8 habitant par logement en résidence principale sera adoptée.

Si l'analyse est établie selon le nombre de logements :

Une **évolution du parc bâti de 23 logements supplémentaires à l'horizon 2035** serait répartie comme suit :

- 15 résidences principales

- 8 résidences secondaires

Projection suivant l'hypothèse d'une occupation à 100% du gisement foncier :

15 résidences principales x 1,80 = 27 EH

8 résidences secondaires x 4 = 32 EH

Le projet pourrait produire une augmentation de 59 EH en période d'une occupation maximale des résidences secondaires en été.

Ce seuil maximal est donc une hypothèse maximale qui porte les charges entrantes à 61 EH + 59 EH = 120 EH. La commune aurait alors encore une marge de 180 EH.

En conclusion, la commune dispose des moyens pour accueillir des populations nouvelles sans induire d'investissements supplémentaires.

b. Les volumes de boues

En l'absence de données l'augmentation des volumes de boue ne peut être estimée.

Les boues sont stockées dans une aire de séchage pendant 15 ans.

INDICATEUR DE SUIVI		
Indicateur	Périodicité	Source
Volumes de déchets et répartition par catégorie - intercommunalité	Annuelle	Syvadec Intercommunalité
Evolution du tri – volume	Annuelle	Syvadec Intercommunalité
Mesures pour améliorer le tri dans les services publics et activités économiques	3 ans	Mairie, porteur de projet, associations syndicales
Taux de desserte par le réseau d'eaux usées	3 ans	Mairie
Performance de la STEP	Annuelle	Mairie
Bilan du SPANC	Triennal	EPCI
REFERENCES UTILES		
https://librairie.ademe.fr/dechets		
https://www.odem-corsica.fr/		

15. L'impact sur les autres pollutions

1. La pollution sonore

Le bruit, en tant que source croissante d'inconfort pour la population, mérite une attention particulière. Les ambiances sonores influencent non seulement la qualité des lieux, mais aussi leur perception générale.

L'augmentation de la population résidente s'accompagnera inévitablement d'une hausse du nombre de véhicules, car les conditions nécessaires à la promotion d'un transport collectif efficace ne sont pas encore réunies. Toutefois, ce sujet reste de proportion faible tout comme les nuisances induites.

Le projet communal n'induit pas d'ouverture des milieux naturels au public. Le projet de Cruschini étant à l'écart des voies, ce ne sont que des amateurs de marche qui accéderont.

L'enjeu local concernant les nuisances sonores est double : il s'agit à la fois de préserver la qualité de vie des habitants et de garantir la sérénité des espaces naturels. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), en contenant l'extension urbaine près des principales sources de bruit, contribue à ne pas aggraver la situation.

INDICATEURS				
Objectif : Réduire l'exposition aux nuisances sonores des personnes et des espaces naturels-agricoles Eviter de nouvelles sources de pollution sonore, voire réduire les nuisances				
	Impact direct	Eviter-Réduire-Compenser	Autres mesures	Principales Mesures
Hausse de la population et la Hausse de la circulation	Augmentation des flux, de la durée des nuisances en journée, dans l'année	E -Favoriser des quartiers proches de services et commerces E -Interdiction visant les activités bruyantes non compatibles avec le caractère résidentiel R -Favoriser les circulations douces R - Parking		
Zone A et N		R-uniquement des extensions du bâti		Bâti agricole groupé
Niveau d'enjeu	+ : enjeu faible (qui ne dépend pas de la commune ou qui a un intérêt secondaire dans le contexte) ++ : enjeu moyen +++ : enjeu fort ++++ : enjeu très fort			

2. La pollution lumineuse

(Cf.&13-Trame noire)

16. L'impact sur la consommation énergétique

Les impacts sur la consommation énergétique sont limités du fait d'un territoire très spécialisé autour de la fonction résidentielle, principale source de consommation. Toutefois, le PLU concourt à réduire la consommation énergétique globale dans les limites de ses compétences. La réalisation d'un projet agrivoltaïque permettra de faire de la commune un producteur d'énergie renouvelable. Par l'autoconsommation, une forte réduction des consommations liées à une électricité d'origine polluante.

1. La performance énergétique et la sobriété énergétique.

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

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

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

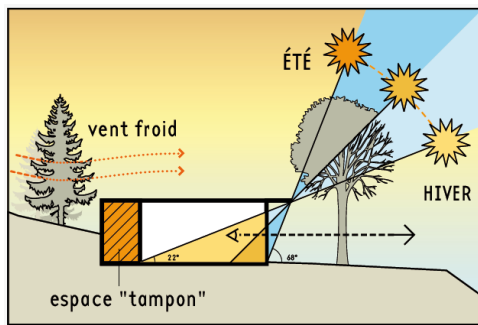
 Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

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

Source : AFIPEB

▪ Les constructions bioclimatiques

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



Principe d'implantation pour un ensoleillement bénéfique

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

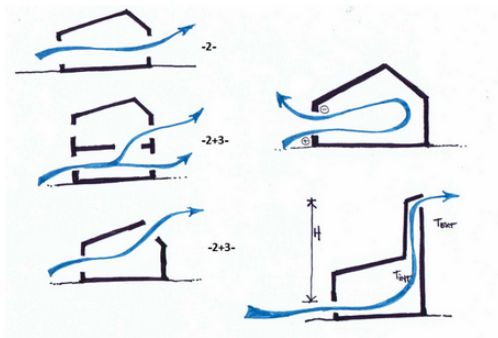
Le site de l'OAP peut déployer des moyens pour soutenir des constructions réalisées en éco-matériaux et profitant aussi d'une bonne exposition.

La commune procédera à des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les bâtiments récemment acquis et dans la conception de la nouvelle mairie à l'aide notamment de financements régionaux et nationaux.

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

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

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



Ventilation unidirectionnelle (-1-)

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

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

Ventilation naturelle traversante (-2-)

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

Ventilation par tirage thermique (-3-)

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

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

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

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

2. Les énergies renouvelables

Le PLU permet aussi de **recourir à des énergies renouvelables plus précisément à l'énergie solaire**, là aussi en portant un soin particulier à la mise en œuvre sous forme de tuiles solaires uniquement pour ne pas dénaturer le paysage bâti ; compte tenu de l'enjeu paysager, leur implantation au sol est préférable. Au cas par cas, l'ABF donnera un avis dans le périmètre qui la concerne.

La commune a fait le choix de développer ces énergies par la mise en œuvre d'un projet agrivoltaïque communal en autoconsommation et revente afin de limiter la multiplication des dispositifs individuels qui dénature inévitablement l'harmonie visuelle du paysage bâti et agricole. De ce fait, les hangars photovoltaïques sont interdits après avoir conduit à une amorce de mitage des piémonts.

En dernier lieu, le PLU s'intéresse **aux effets de l'éclairage public et privé** : le recours à des leds permet de **réduire d'au moins 50% la consommation énergétique**. Ils sont donc encouragés avec en complément des dispositifs de détecteur de présence ou des horloges. Ces moyens sont aussi efficaces sur le domaine public que privé. Le suréclairage est à éviter dans les nouveaux projets par ces moyens pour réduire les dépenses et les autres impacts environnementaux. L'OAP TVB explicite cette question.

Les besoins énergétiques sont croissants et se diversifient. C'est par l'économie des besoins et par une diversification des ressources en favorisant les énergies renouvelables que les rejets de GES diminueront. Il ne faut pas négliger aussi que certains modes constructifs et matériaux permettent de réduire les besoins à moindre coût. On peut citer à titre d'exemple : l'exposition, les persiennes, le maintien de la végétation arborescente... Le règlement du PLU a mis en avant ces aspects.

La Corse bénéficie d'une ressource d'énergie renouvelable importante par rapport à la moyenne nationale. Son développement pose d'autres questions, comme la consommation foncière et l'impact paysager dans les villages à forte valeur paysagère.

INDICATEURS				
	Impact direct	Eviter-Réduire-Compenser	Impact résiduel	Mesures
Bâti public	Rénovation énergétique du parc communal et des bâtiments publics	E-Mobilisation des logements vacants et biens sans maître	Difficulté pour mobiliser tous les biens vacants	Mise en place du Droit de Préemption Urbain Etude GIRTEC
Bâti autre	Hausse des besoins énergétiques par augmentation du parc de logements et présence de nouvelles activités	R-Energie renouvelable autorisée	% de résidences secondaires	Hausse des taxes

Objet	Enjeux	Indicateurs	Périodicité	Sources
Consommation communale	++	Nombre de points lumineux Consommation électrique communale SP rénovée	3 ans Annuelle 3 ans	commune
Energie renouvelable	++	M ² de panneaux solaires Production Nombre bornes électriques voitures	 3 ans	commune
Rénovation	++	Nombre dossier de demande d'aides financières PC rénovation énergétique		OPAH ADEME Commune
Limites	La donnée n'est pas compilée systématiquement – base de données à créer pour assurer un suivi			

17. Résumé non technique

La commune de Novella a procédé à la prescription de son PLU le 23/02/2024

Elle a débattu le PADD le 14/02/2025, puis après avoir mis en forme le projet qu'elle a soumis au public au fur et à mesure de son élaboration suivant les moyens précisés dans la délibération prescriptive, elle a délibéré pour son arrêt après avoir tiré le bilan de la concertation publique.

La commune de Novella située en Balagne, est un territoire rural et agricole, d'une superficie de 3022 ha. Accessible facilement grâce à la proximité de la RT dite la Balanina et sa gare CFC, la commune dispose d'atouts attractifs comme la qualité du cadre de vie et celle de son patrimoine ; s'ajoute les vastes étendues d'espaces naturels et agricoles préservés. Novella souffre aussi des difficultés structurelles du désordre foncier insulaire, du vieillissement de la population et de l'affaiblissement du tissu économique en zone rurale. La commune table sur la politique de l'habitat pour contre-carrer ces effets et a obtenu quelques avancées avec l'acquisition amiable de plusieurs biens bâtis dans le village. Une fois rénovés, des locataires à l'année se sont installés. Le nombre de logements vacants devient ainsi résiduel. Elle compte également transférer la mairie dans un bâtiment à rénover (ancienne écurie) et créer un logement supplémentaire dans la mairie actuelle.

Le PLU apparaît pour la commune comme un outil complémentaire pour mettre en place des actions plus fortes en termes d'habitat, de sécurité et de cadre de vie. La commune s'est donné comme objectif d'accueillir entre 15 et habitants supplémentaires en 10 ans. A l'échelle de ces petits territoires, les tendances sont difficiles à déterminer en % ; aussi en misant sur le projet communal de 9 logements et une occupation de 1,8 hab./ménage, 16 habitants supplémentaires peuvent être accueillis. La commune en souhaite plus mais face à une dynamique exsangue en RNU, elle préfère ne pas surestimer le potentiel. Elle compte cependant sur le déblocage des indivisions et une redynamisation du marché foncier pour voir apparaître des projets privés.

Ainsi, la commune qui s'organise autour de son village historique à fort valeur paysagère et patrimoniale en présence d'un monument historique qu'est l'église de Santa Croce, souhaite par la voie du PADD agir sur son développement de manière plus active en :

- Renforçant les conditions en faveur de la production de logement à l'année par l'exploitation du foncier communal à Costa di Poggio ;
- Sécurisant le foncier
- En poursuivant les actions d'amélioration des espaces publics par le renforcement des capacités de stationnement et surtout en valorisant la place de l'église en l'agrandissant ;
- En sécurisant la circulation au sein du village et en favorisant son contournement.
- En valorisant le patrimoine de Cruschini et son potentiel.

S'ajoute à cela, la possibilité d'établir les conditions d'aménagement des terres agricoles et naturelles qui sont ici complémentaires ; la préservation des ressources apparaît comme fondamentale alors que ce territoire est exposé à des risques climatiques. La production d'énergie renouvelable dans une approche d'autoconsommation s'inscrit dans cette démarche environnementale.

Le zonage :

	Zone A	751 ha	
	Zone N	2 261 ha	
	Dont Nt	1,4 ha	Zones constructibles ou dédiées à des équipements 5,7 ha
	Zone U	4 ha	
	Zone AU	0,3 ha	

C'est donc à travers le zonage et son règlement mais aussi par les OAP, que le PLU traduit cette volonté communale. En excentrant l'OAP du village balanin, c'est le paysage traditionnel qui est préservé en réduisant les extensions délicates en périphérie. Les contraintes topographiques (vallons, pentes) et paysagères (sensibilité avant et arrière plans) sont fortes et les difficultés d'accès limitent aussi les possibilités.

Le PLU ayant reconnu plusieurs formes urbaines (village, hameau et groupement), le projet de zonage **U et AU qui couvre une surface de 5,7 ha** dispose en réalité **d'un gisement de 0,9 ha** qui permettrait dans l'hypothèse d'une occupation à 100%, la **production de 23 logements**. La trajectoire ZAN maximale permettrait d'ouvrir un maximum de 1,2 ha.

L'OAP de Costa al Poggio, pièce maîtresse du projet, mise sur une production de 9 logements sous forme de locations communales ou d'accession à la propriété. Le restant pourrait être destiné autant à la résidence principale que secondaire. Tablant sur un taux amélioré à 40% de résidence principale, le zonage pourrait permettre la construction de 6 logements principaux en plus de ceux portés par la commune, soit **15 logements potentiels**.

Reprenant les données INSEE, la commune **compte 119 logements** ; de ce fait, les nouveaux projets pourraient élever ce parc de logements à environ 142 dans l'hypothèse d'une occupation maximale. Le nombre de résidences principales pourrait ainsi passer à **63 logements**.

En prenant pour base ce maximum de nouveaux logements, la commune doit compter sur une progression du nombre de voitures à l'année avec un pic estival en présence d'un parc de résidences secondaires.

Prenant appui sur les ratios actuels, 29 voitures supplémentaires seraient liées aux logements principaux ; en comptant 1 véhicule par résidence secondaire, le parc de véhicules atteindrait environ 140 véhicules si toutes les constructions étaient réalisées et si tous les logements étaient occupés simultanément. Une partie est bel et bien garée au sein des parcelles, mais d'autres comptent sur le stationnement public car plusieurs constructions restent inaccessibles en voiture. Ainsi, le PLU prévoit de renforcer les aires de stationnement en plusieurs poches de petites dimensions pour une capacité totale de 20-25 emplacements. Le transport public reste absent ici.

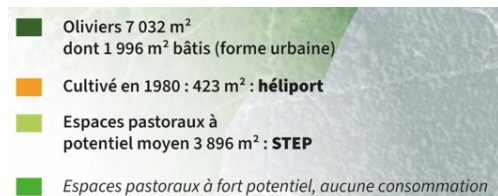
Pour améliorer la sécurité routière, la commune compte finaliser le bouclage de la voie de contournement mais elle agit également pour élargir le goulet d'étranglement au cœur du village, par la proposition de plusieurs emplacements réservés dédiés. Elle a également acquis des biens par des procédures de négociations et de biens sans maîtres.

D'un point de vue économique, le PLU a une faible marge de manœuvre. Le règlement autorise les activités compatibles dans les zones U et espère qu'une hausse de la population motive des installations comme une épicerie, un bar ou que cela permettra de réactiver le foyer rural. L'agriculture reste un des piliers de l'emploi local. Une diversification reste cependant attendue tout comme une revitalisation de l'oliveraie.

La commune compte aujourd'hui avec la présence de 11 exploitants, 832 ha de SAU et 1643 ha de déclarations de surfaces (RPG). Le PLU délimite 130,8 ha d'ESA (119 ha PADDUC) et 615,6 ha d'ERPAT.

Les choix spatiaux affectent peu les zonages agricoles (PADDUC et SODETEG) puisque la plupart des parcelles sont classées en zone naturelle sans enjeu.

Aucun ESA n'est affecté alors que ceux-ci se concentrent dans la plaine de l'Ostriconi, partiellement irrigué : les ERPAT le sont à hauteur de 1800 m² en plusieurs microsites. Selon le classement SODETEG, les impacts sont les suivants :



Les vastes étendues déclarées le sont essentiellement dans le cadre d'exploitation d'élevage extensif, de production oléicole. Ces déclarations viennent au plus près du village ce qui explique que le projet de zonage empiète sur 4400 m² de déclaration sur 3 parcelles distinctes dont une déjà bâtie de 400 m². Leur localisation est sans incidence sur le bon fonctionnement des parcours. Une de ces déclarations concerne un terrain communal devant accueillir un élargissement de la place de l'église.

En présence d'AOP qui couvrent toute la commune, les zones U et AU ont inévitablement une incidence directe d'environ 3000 m² sur la totalité des AOP-AOC à l'exception de celle du Vin Corse. L'impact observé ne relève pas d'un avis conforme de la CTPENAF.

En dernier lieu, le projet agrivoltaïque soutenu par la commune, relève d'une initiative communale sur des terrains communaux dont l'emplacement est sans incidences sur le paysage, quelle qu'en soit l'échelle. Le dossier est en cours d'instruction.

Le projet de PLU est un outil de valorisation du patrimoine. En effet, il permet d'identifier les enjeux paysagers et de réglementer le nouveau bâti. En dessinant des contours d'une zone UV, resserrés au plus près des maisons, la silhouette villageoise est préservée. Dans son écrin, Novella présente toutes les caractéristiques qualitatives du village balanin. Sans renoncer à de nouveaux projets, le PLU ouvre une OAP à l'écart. Ce choix est déterminant et un bon compromis pour accomplir deux orientations majeures : l'accueil de nouvelles populations et la préservation de l'équilibre paysager. Le PLU utilise non seulement la réglementation au sein de chaque zone pour offrir un cadrage à l'évolution du territoire (Aj, UVa, Nt ...) mais également l'OAP avec des orientations bien précises et distinctes en fonction de l'objectif à atteindre. La réglementation au sujet des volumes, coloris, implantations... a pris appui dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la Balagne.

La prise en compte du patrimoine est ici particulièrement complémentaire à celle du paysage. Le périmètre MH est bel et bien reporté dans les servitudes autour de l'église Santa Croce. Le PLU prévoit un ER pour étendre sa place ce qui la mettra en valeur. La commune souhaite un appui technique notamment du CAUE et de l'UDAP.

Les ambiances villageoises sont valorisées par les secteurs Aj au cœur de celui-ci et les détails valorisés par le règlement : clôtures, matériaux, trame végétale, espaces publics, enseignes...

Le règlement va dans le sens d'une prise en compte des qualités architecturales balanines et pointe aussi les améliorations attendues. Les évolutions volumétriques des constructions existantes sont limitées pour ne pas nuire l'équilibre sensible de la silhouette du village.

Le site de Cruschini, riche de son passé, fait l'objet de plusieurs ER pour récupérer les principaux vestiges de l'ancien presbytère et de son église. Un règlement spécifique lui est consacré.

La commune dispose d'une capacité de stockage de 155 m³ avec deux réservoirs, l'un de l'OEHC et les deux autres sous gestion intercommunale. La ressource provient de la source locale Avignano dont le débit varie entre 16 et 21 m³ / j et l'apport de l'OEHC : les besoins sont donc couverts. La qualité de l'eau distribuée est bonne. Le taux de rendement du réseau est très bon puisqu'on se situe à 100% en 2012 ; *a priori* ce taux est encore d'actualité selon la commune qui ne constate aucune défaillance.

Le projet ainsi retenu produire une hausse d'environ **23 abonnés supplémentaires** (si occupation) 100% du gisement foncier). Les besoins supplémentaires **en matière d'eau potable** seront de **l'ordre de 2,6 m³/hab/j** si on estime une consommation de 130 l/hab/j. En prenant en compte la projection de +60 habitants en période de pointe estimée par le SD de 2012, ce qui correspond aux projections du PLU avec résidences principales (15) et résidences secondaires (8) du PLU à 100 % d'occupation du gisement, le besoin total est estimé à 50 m³, abonnés actuels y compris.

Cette consommation supplémentaire est couverte par les équipements en place et **des ressources de 155 m³**. Le taux de rendement du réseau reste optimale et la commune ne manque pas d'eau même en période de déficit pluviométrique. Le faible nombre d'habitants aide à cela, aussi.

Le PLU opte pour la promotion des mesures en faveur de la récupération-réutilisation d'eau de pluie et surtout la sobriété. Cette dernière ne peut se traduire ici que par la sensibilisation au maintien de la végétation locale ou le recours à des essences adaptées pour réduire l'irrigation.

En matière de déchets, l'arrivée de cette nouvelle population va générer des volumes supplémentaires d'ordures ménagères, de déchets de chantiers et d'eaux usées. Ainsi, si pour le premier la gestion entre collecte et stockage sera assurée, les enjeux relèvent de décision supra-communale puisque c'est un sujet vif à l'échelle régionale. La réduction des volumes à enfouir dépend encore de la sensibilisation des publics au tri et à la réduction en amont, c'est à dire dans les modes de consommation.

Pour les eaux usées, la STEP en place depuis 2011, est conforme et dispose d'une marge de manœuvre suffisante de 231 EH; ainsi la prise en charge des 59 EH supplémentaires ne nécessite pas de travaux de renforcement des équipements. Les zones U et AU sont parfaitement couvertes par ce réseau. Un réseau gravitaire en AU est à déployer au sein de la zone.

La communauté de communes n'a pas fourni de SD actualisé.

En termes de GES et de consommation énergétique, la commune fait le choix d'un champ agrivoltaïque dans les hauteurs afin d'en limiter l'impact visuel et pour profiter de terrains communaux qui sont utilisés par un exploitant en place. Ce projet vise l'autoconsommation et la revente des excédents. Le dossier est en cours d'instruction. Cette production viendra réduire les GES de manière importante pour ce petit territoire. Il a également pour but de réduire la multiplication des bâtiments agricoles photovoltaïques qui ont été nombreux ces dernières années. La mairie souhaite une meilleure insertion visuelle de ces derniers.

Le PLU intègre les risques naturels recensés et reporte d'un point de vue spatial ce dont les bases de données sont fournies : amiante et inondations. Pour le risque incendie, une mise en garde en attendant des données régionales pour une retranscription parcellaire. Le règlement alerte sur les dispositions applicables en fonction des aléas.

La commune dispose de coupe-feux, d'un bassin DFCl en plaine et le village est couvert par un réseau de bornes incendies. Les dispositions de l'OLD s'appliquent.

Le PLU épargne les espaces naturels de nouvelles pressions puisque le classement des zones A et N permet d'éloigner de nouvelles activités ou des changements radicaux par rapports aux dynamiques actuelles. Ces espaces accueillent les principaux couloirs écologiques d'échelles micro-régionales. Les principaux obstacles linéaires sont les routes et la voie ferrée. La circulation modérée en limite les désagréments. Les paysages agricoles sont particulièrement favorables à la diversité des habitats et espèces.

Au niveau du village, des espèces protégées sont identifiées (Données INPN) en marge des zones U stipulant des enjeux variés. Pour les rapaces, il s'agit de zones de chasse et de transit étant donné l'ampleur de leur territoire. Les zones potentielles de nidification sont préservées dans les zones rocheuses ou boisées. Les petites dépressions sont préservées conservant les zones fraîches ; les aires de stationnement existantes ou à créer peuvent recourir à une trame verte pour réduire leur impact qui reste cependant inconséquent. Les passereaux (fauvettes à tête noire, mélanocéphales) trouvent des espaces préservés et ne sont pas menacés par le projet de PLU. Le dérangement dans ces espaces reste de faible intensité. Les mesures de sensibilisation devraient être divulguées pour concilier travaux dans les jardins et cycles de vie.

Les menaces qui peuvent peser sur les espèces sont surtout celles liées à la sécheresse, aux incendies.

Le PLU soutient une réduction de l'imperméabilisation des sols. La trame de jardins et les règles favorisent une trame verte locale véritable relais pour des espèces de passereaux, petits mammifères et insectes.

Le PLU indique également l'importance de supprimer les espèces envahissantes, une des menaces pour la biodiversité locale.

Des mesures sont également envisagées pour la prise en compte de la trame noire en réduisant autant que possible la multiplication des points lumineux. Ici, elle est de bonne qualité.

Il n'y pas d'activité portant atteinte aux habitats et espèces ; aucune source de pollution active identifiée.

Le site agrivoltaïque (zone AT) fait l'objet d'une étude d'impact qui conclut à des impacts résiduels qui ne nécessitent pas de compensation.

L'interaction avec Natura 2000 au niveau de l'embouchure de l'Ostriconi est indirecte par le biais du bassin versant et réseau hydrographique. Il n'y a pas d'incidences.

L'interaction avec Natura 2000 de la plaine du Regino est indirecte et l'interaction relève de la connexion des vastes zones agricoles et naturelles, habitat privilégié pour les rapaces dont le milan royal qui se porte localement très bien.

Le PLU n'a pas d'incidence notable sur les habitats et espèces et les mesures proposées sont proportionnées aux enjeux.

Le PLU de Novella est un PLU essentiellement patrimonial mais qui vient se mettre au service d'une vision de territoire claire et aux ambitions fortes. En ayant réussi à apporter des réponses proportionnées qui affectent peu les espaces agricoles et naturels, le pari est réussi.

Table des matières

I. Conduite de la procédure 4

1.	Les délibérations et les étapes clefs du processus d'élaboration	5
2.	Les pièces du dossier	7
3.	La consultation des PPA	7
4.	La concertation du public et bilan de la concertation	8
5.	L'enquête publique	9
6.	L'approbation du PLU	9

III. Les enjeux et le padd 10

1.	Rappels des enjeux	10
2.	Les grands axes du PADD	11

II. La traduction réglementaire 13

1.	La construction du PLU arrêté	13
2.	Les OAP	16
3.	Le zonage graphique et règlement	23
4.	La compatibilité avec les documents supérieurs	40
5.	Le projet urbain et la mixité sociale	43
6.	Le projet de PLU et la consommation foncière en lien avec les besoins et objectifs	44
7.	Le projet urbain et le développement économique	51
8.	L'impact sur la mobilité et le stationnement	53
9.	Le projet et la prise en compte du paysage et le patrimoine	55
10.	La prise en compte des risques naturels	60
11.	L'impact sur les terres agricoles	63
12.	Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel (périmètres, faune/flore)	75
13.	Le projet communal et ses incidences sur les ressources.	94
14.	L'impact sur la production de déchets et leur gestion	98
15.	L'impact sur les autres pollutions	102
16.	L'impact sur la consommation énergétique	103
17.	Résumé non technique	108