

Haute-Corse

P.L.U

Novella

Dossier CTPENAF



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

SOMMAIRE

I- Présentation du territoire	4
1.1 Géographie du territoire	4
1.2 Occupation des sols	7
II- Le Projet de PLU	17
III- Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité	20
3.1 Justification des potentialités agricoles	20
3.2 Les enjeux environnementaux	20
IV- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	21
4.1 Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC	21
4.2 Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG	25
4.3 Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires	28
V- Eléments de conclusion	34
VI- Annexes	37
4.1 Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions	37

I- Présentation du territoire

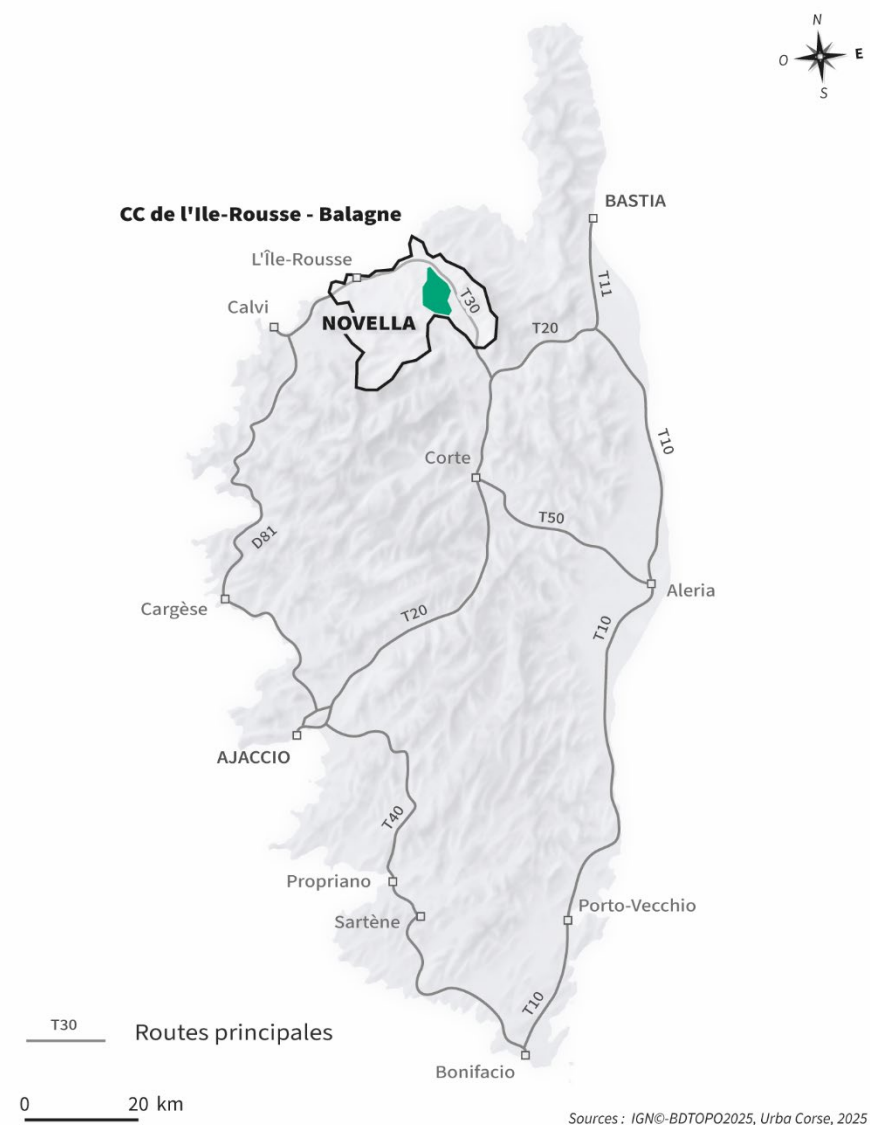
1.1 Géographie du territoire

1. Site et situation

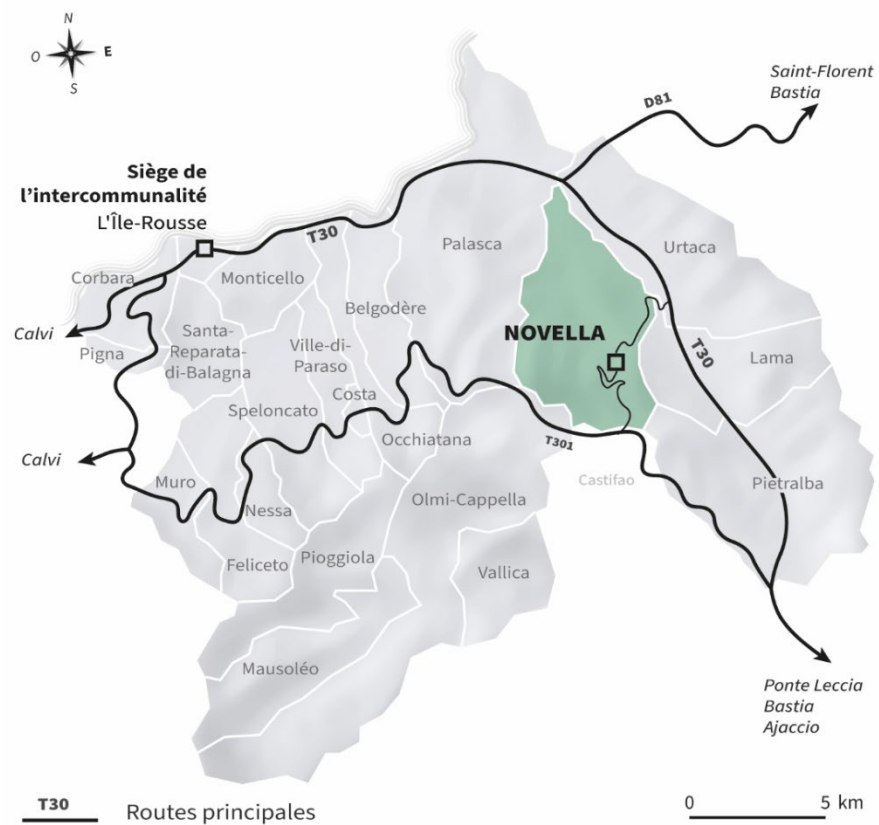
Novella est une commune située dans l'ancien département de Haute Corse, aujourd'hui Collectivité Territoriale unique de Corse (fusion des 2 départements), plus précisément dans la **Communauté de communes Île-Rousse-Balagne**. Elle se positionne au Nord-Ouest de la Corse aux coordonnées 42° 35' 6,013" Nord, 9° 6' 59,907" Est (coordonnées du village de Novella). **La population communale s'élève à 79 habitants (INSEE, 2021) et sa superficie à 30 km², soit une densité de population de 2 habitants/ km².**

La superficie du territoire communal est supérieure à la superficie moyenne des communes françaises (15 km²), mais aussi à celle des communes de Corse (24 km²). La densité de population est largement inférieure à la moyenne nationale, et à la moyenne de Corse qui s'élèvent respectivement à 118 habitants par km² et 40 hab./km². L'altitude moyenne est de 320m.

La population se concentre au village de Novella. Ce dernier est situé sur les reliefs sud de la commune (Pinzu di Fontanella). Il est structuré par la départementale 12 qui le traverse.

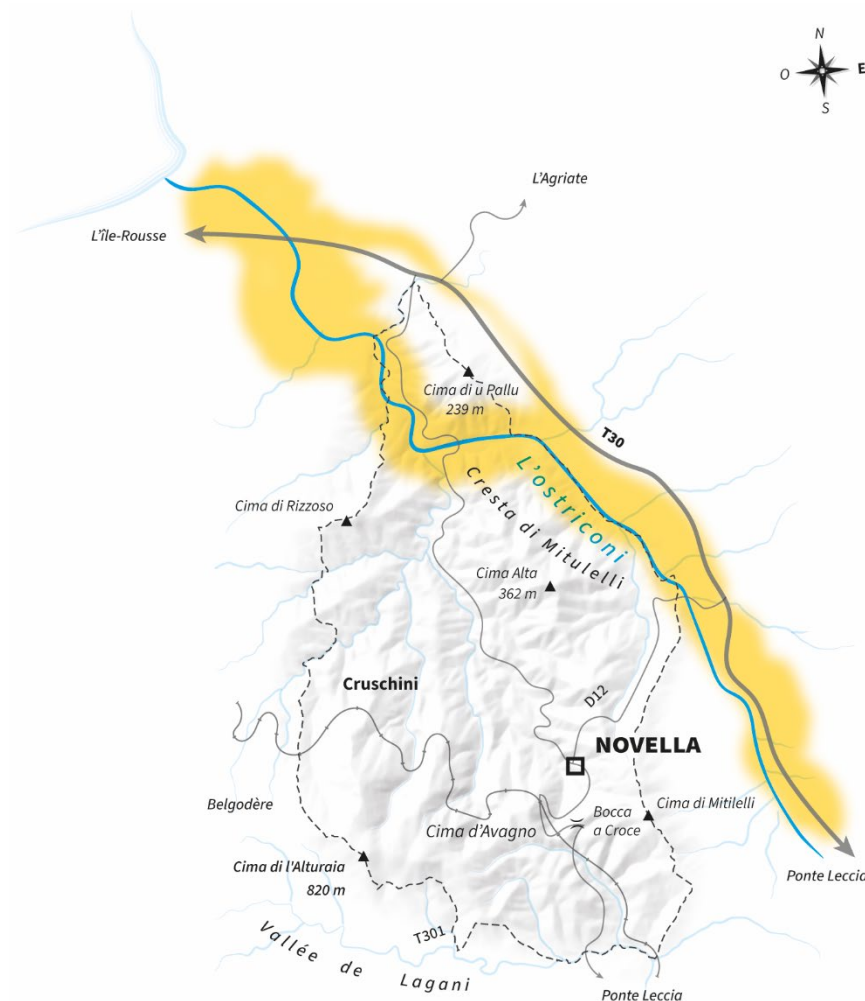
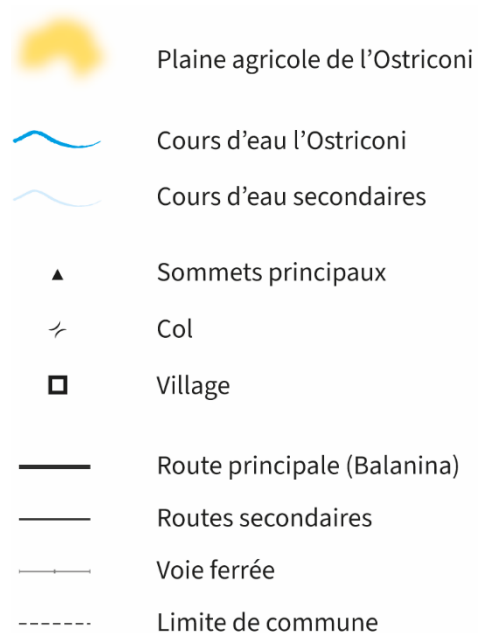


Situation de Novella dans la communauté de communes Île-Rousse - Balagne



2. Géographie

Novella présente une géomorphologie relativement uniforme. Le territoire communal comprend plusieurs entités géographiques en altitude, formant un ensemble montagneux. La commune est principalement composée, au nord, de la vallée de Novella, appartenant à l'ensemble Ostriconi, et au sud, de la vallée de Lagani, appartenant à l'ensemble Caccia. Le point le plus élevé de la commune est la Cima di Alturaia, qui culmine à 820 mètres d'altitude.



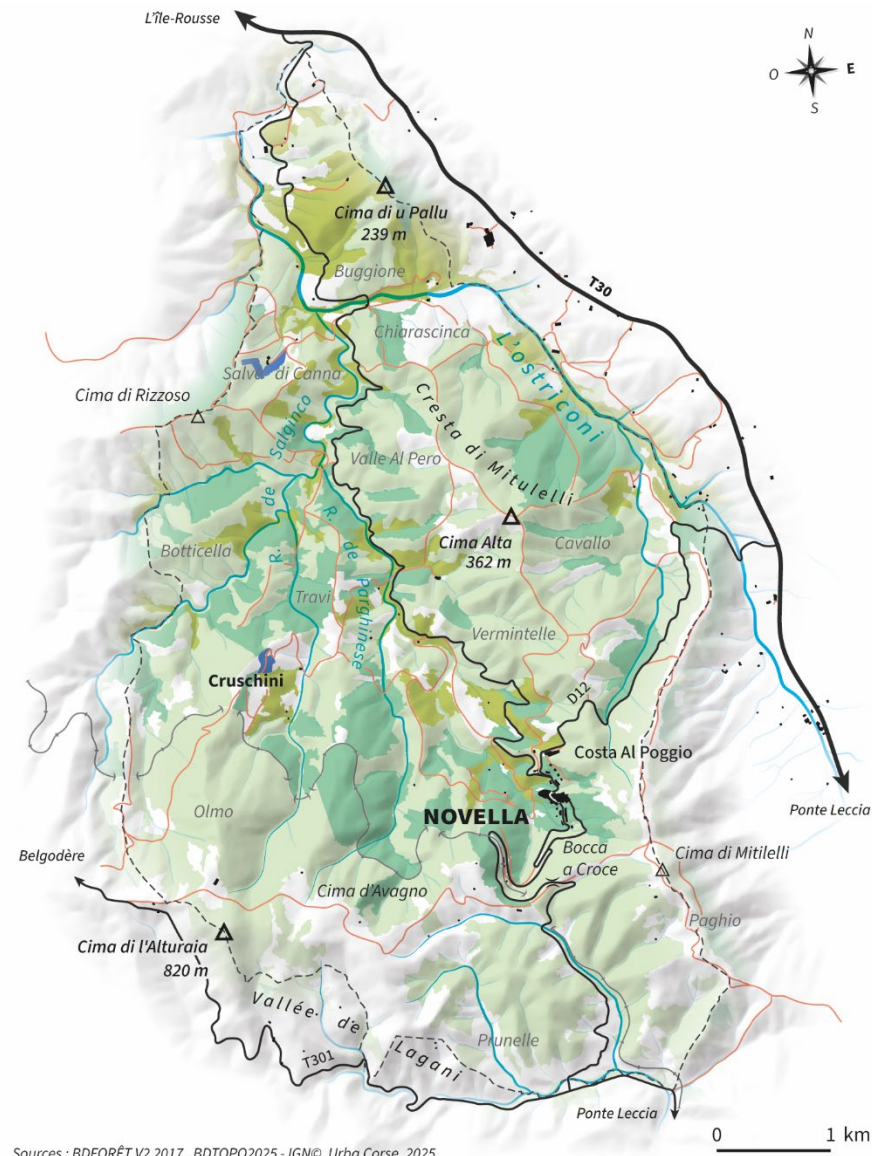
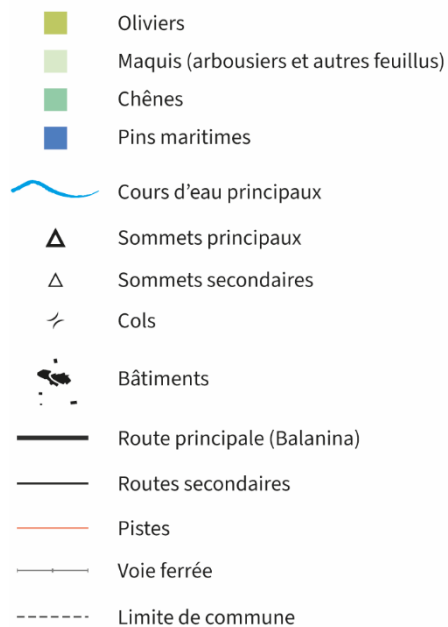
Sources : BDTOPO2025 - IGN®, Urba Corse, 2025

1.2 Occupation des sols

a- Les espaces naturels

Le territoire communal de Novella se situe dans une vallée où se côtoient des forêts de chênes, d'arbousiers et une importante oliveraie.

Autrefois, la commune bénéficiait d'une importante plantation d'oliviers, ce qui la positionnait au cœur de l'oléiculture régionale. Cependant, un incendie dévastateur en 1971 a détruit la majorité des cultures. Cet événement a provoqué une chute de l'activité économique, contraignant ainsi une grande partie de la population à quitter la commune. Depuis lors, la commune s'efforce de replanter des oliviers afin de relancer, avec difficulté, l'activité oléicole. L'occupation au sol de la couverture végétale a donc un aspect socio-économique essentiel sur le développement de la commune, et peut être un facteur clé dans la relance démographique.



Sources : BDFORÊT V2 2017, BDTOPO2025 - IGN®, Urba Corse, 2025

b- Les espaces agricoles

La déclaration des surfaces agricole (RPG), recense 1643 ha de surface en 2024 que l'on décline selon les critères répondant à la surface agricole utile, SAU :

Surfaces agricoles déclarées répondant aux critères de la SAU 372 ha

- Oliveraies
- Prairies permanentes
- Portions herbacées et pentes faibles des surfaces pastorales

Surfaces agricoles déclarées ne répondant pas aux critères de la SAU 1271 ha

- Surfaces pastorales ligneuses
- Surfaces agricoles temporaires

Afin de cibler les espaces agricoles les plus stratégiques dans le territoire, nous retirons ces 1 271 ha de surfaces ne répondant pas aux critères de la SAU et nous ajoutons les parcelles non déclarées qui y répondent :

Surfaces agricoles non déclarées répondant aux critères de la SAU, grâce à un travail de photo-interprétation 110 ha

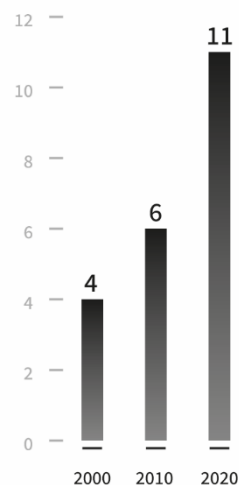
Réseau d'irrigation

- | | |
|---|-----------------------------|
| | Bâtiments |
| | Route principale (Balanina) |
| | Routes secondaires |
| | Pistes |
| | Voie ferrée |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Avec un relief de moyenne montagne les espaces de la commune se caractérisent par de vastes surfaces pastorales qui ouvrent aux parcours pour ovins et caprins, activité prédominante en 2010 selon les données AGRESTE. Les terres agricoles exploitées, prairies permanentes et oliveraies se situent principalement dans la vallée de l'Ostriconi, au nord de la commune, ainsi que dans la vallée centrale remontant vers le village de Novella. Les pistes en terre circulent sur les versants et lignes de crête des massifs. Sur la ligne de crête surplombant le village, marquant la limite Est de la commune, une longue bande d'espace coupe-feu est entretenue par la commune, avec la volonté de faire participer les exploitants.

La commune a mis en place des baux sur les terrains communaux ; Quelques points d'eaux ont été aménagés pour les troupeaux.

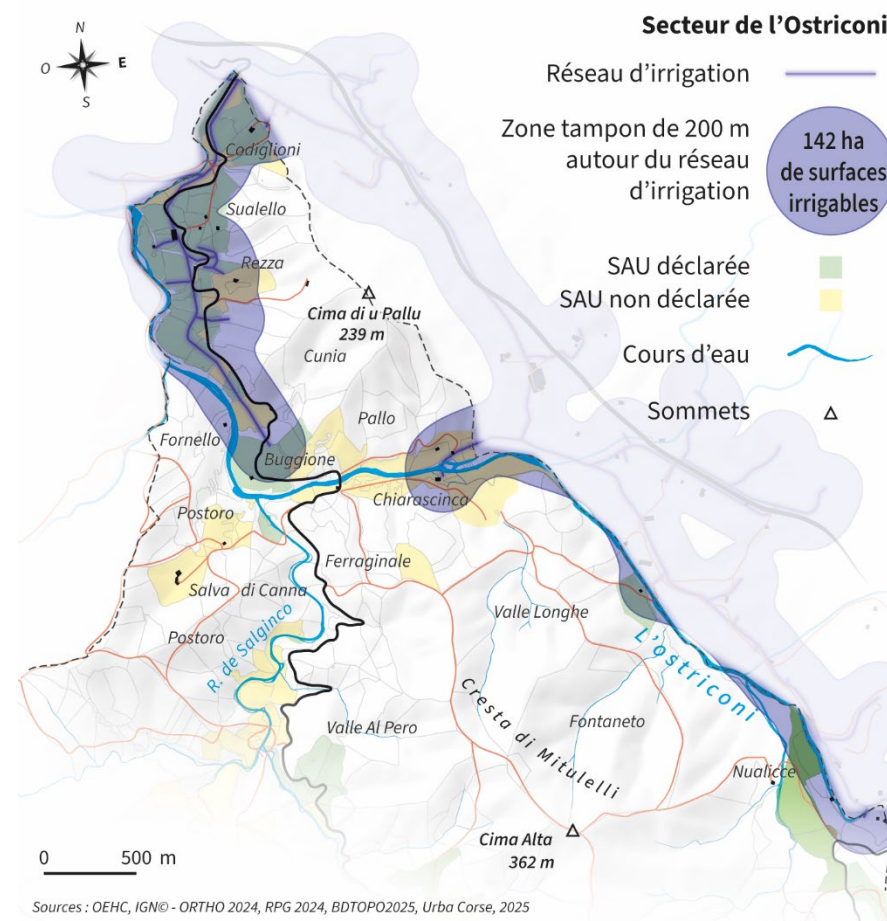
Le nombre d'exploitants dans la commune est en nette croissance sur les 20 dernières années :



Source : recensement agricole (AGRESTE). Réalisation : Urba Corse

L'essentiel de la commune est consacré à l'activité agricole avec une SAU enregistrée à 832 ha en 2020 et 637 ha en 2010 selon l'AGRESTE. Dans un contexte de changement climatique, les enjeux liés à la ressource en eau se

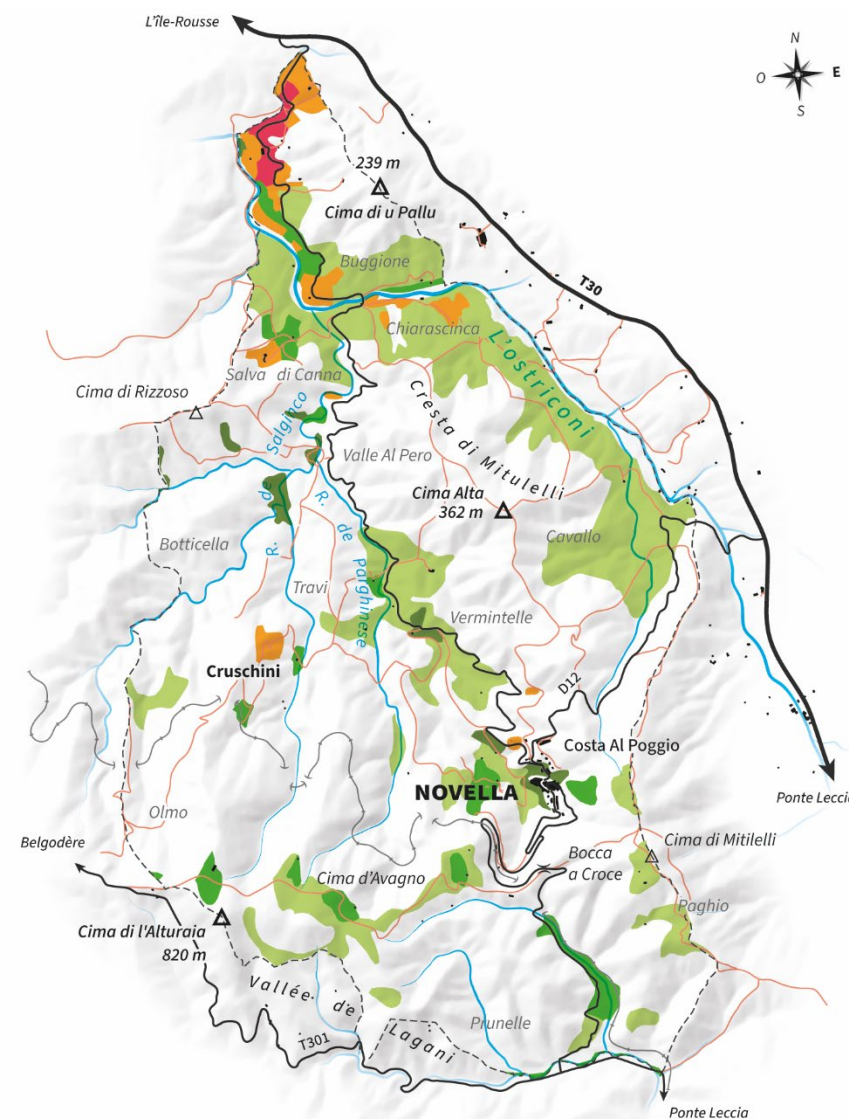
renforcent, imposant une évaluation rigoureuse des besoins en irrigation au regard du débit disponible de l'Ostriconi, et ainsi répondre aux besoins durant les périodes de sécheresse, en particulier sur ce grand espace stratégique agricole du secteur Nord de l'Ostriconi.



Afin d'exposer **les potentialités agro-sylvo-pastorales** sur la commune, nous nous baserons sur le zonage établi par la SODETEG entre 1978 et 1982, qui est la seule base de données exploitable. L'ensemble des espaces agricoles sont répertoriés et spatialisés. **Sont identifiés sur la commune de Novella 716 ha de surfaces présentant des potentialités agronomiques :**

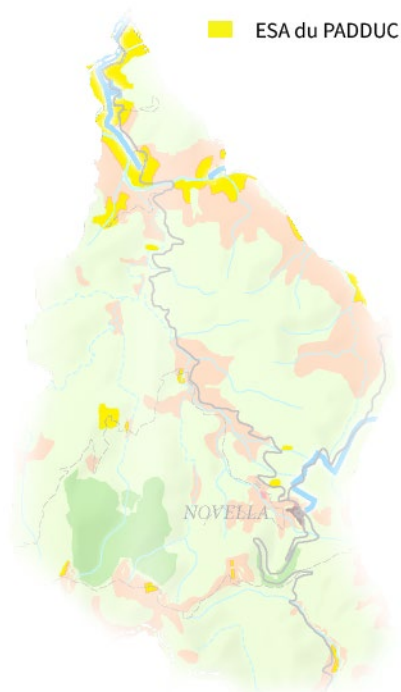
■	Espaces cultivables à potentiel moyen	15 ha
■	Espaces cultivés en 1980	60 ha
■	Espaces pastoraux à fort potentiel	84 ha
■	Espaces pastoraux à potentiel moyen	529 ha
■	Oliviers	28 ha
—	Cours d'eau	
▲	Sommets principaux	
△	Sommets secondaires	
↗	Cols	
■	Bâtiments	
—	Route principale (Balanina)	
—	Routes secondaires	
—	Pistes	
—	Voie ferrée	

La commune, d'une superficie totale de 3 000 ha, comprend environ 23% de terres agricoles présentant un potentiel agropastoral. Ces espaces sont favorables à un développement de l'activité pastorale et de l'arboriculture. Le croisement des données du RPG, de la photo-interprétation et les potentialités présentée ici, permettent de définir localement les Espaces Stratégiques, **ESA** et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle, **ERPAT**.



Sources : RPG 2024, BDTOPO2025 - IGN©, Urba Corse, 2025

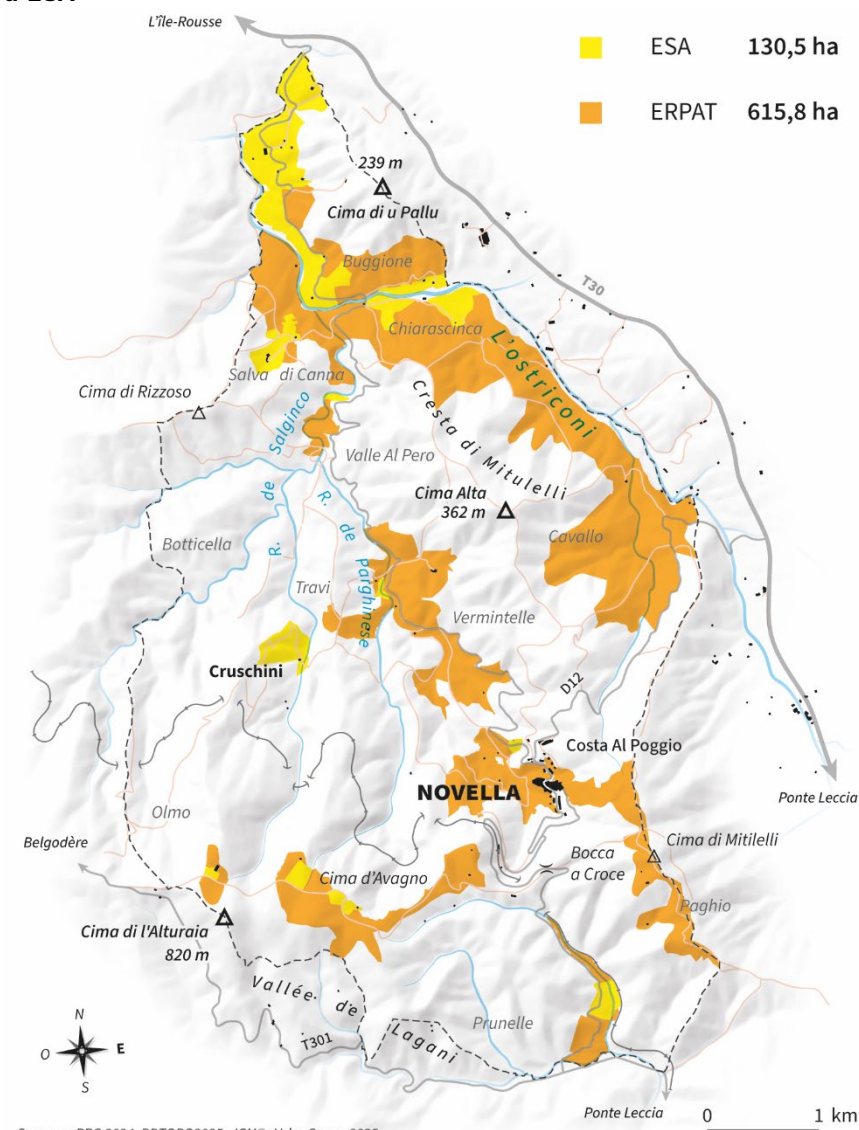
Le PADDUC a répertorié 119 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire communal.



Sources : carte des enjeux agricoles du PADDUC

Le travail de photo-interprétation à l'échelle communale permet de préciser et d'ajuster la géométrie du tracé des espaces agricoles décrits dans le PADDUC à l'échelle du 1 : 50 000, qui reposent aussi sur l'étude de la SODETEG.

La cartographie des ESA retranscrita à l'échelle de Novella, 130,5 hectares d'ESA



Sources : RPG 2024, BDTOPO2025 - IGN®, Urba Corse, 2025

Périmètres AOC/AOP/IGP

Vins de Corse



Charcuterie corse au delà de 90 m d'altitude :
AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica »
AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu »
AOP « Lonzo de Corse – Lonzu »



AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)



AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)



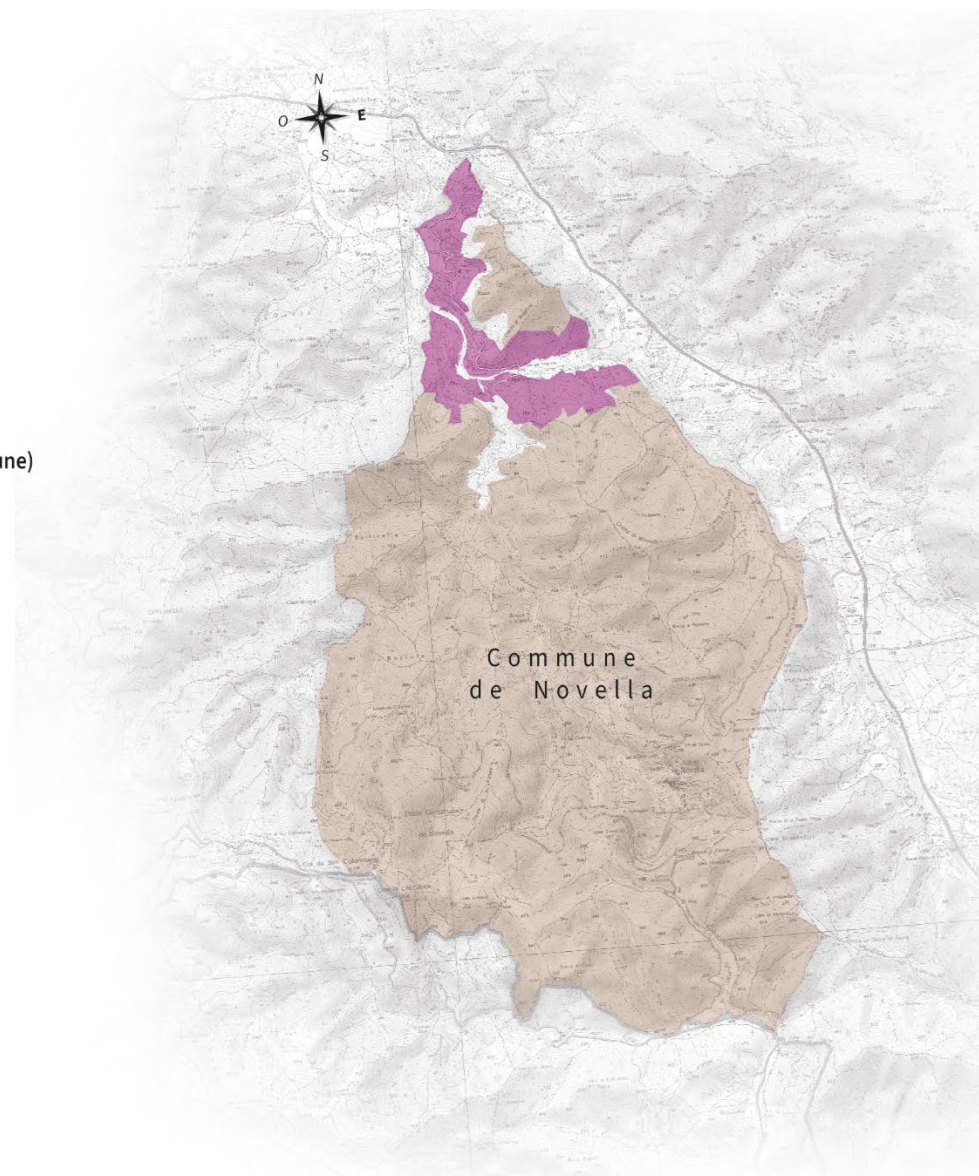
AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Calvi »



AOP « Huile d'olive de Corse – Olio di Corsica »
(sur l'ensemble de la commune)



Sur toute la commune :
· IGP « Clémentine de Corse » (sur l'ensemble de la commune)
· GP Bulagna / IGP Figatellu / IGP Panzetta / IGP Saliccia
· IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté »



Formes urbaines

Ont été retenus comme formes urbaines au sens de la loi Montagne, les lieux de vie suivants :

	Type	Noyau bâti traditionnel et/ou appartenance à un même ensemble	Superficie (ha)	Bâti supérieur à 30 m ²	Densité bâtie	Equipements et lieux collectifs
Novella	Village	Sur un replat du relief. On retrouve des constructions très anciennes « en escalier » sur le flanc de montagne. L'étalement est restreint par le relief mais la densité est très importante. Les constructions sont très rapprochées, souvent mitoyennes. L'ensemble crée un noyau distinct des autres constructions.	1,96	68	34,7	Voirie, Eglise, Bar, place et parking
Acqua Fredda	Hameau traditionnel	Ce hameau traditionnel est aussi ancien, construit autour du monument aux morts et le long de la route. Il précède le village dans la direction de la T31 au Nord.	0,31	12	38,7	Voirie, monument aux morts, parking
Costarella	Hameau traditionnel	Ce hameau traditionnel est situé après le village, toujours le long de la départementale. Malgré le peu de construction, la proximité avec un parking public et le village ensuite, ainsi que l'installation sur le même lieu-dit constituent ce groupement de construction, lieu d'habitat uniforme et ancien.	0,16	5	31,25	Voirie, trottoir, banc
Costa al Poggio	Groupement de construction	Ce groupement de construction est situé à l'écart des autres constructions. Les habitations forment un ensemble uniforme, aussi au niveau parcellaire et de la proximité à la départementale.	0,5	8	16	Voirie

Formes urbaines

 **VILLAGE**

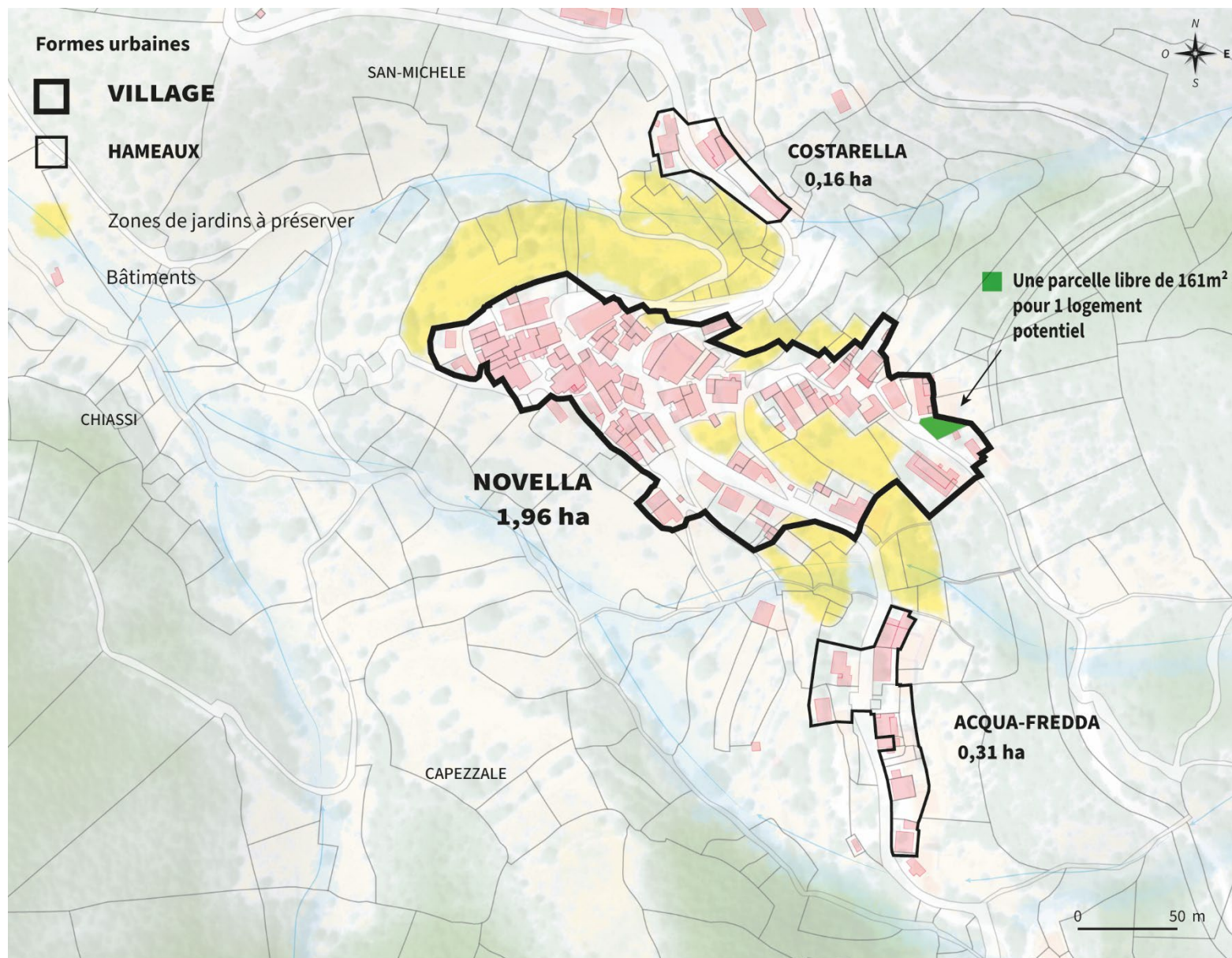
 **HAMEAUX**

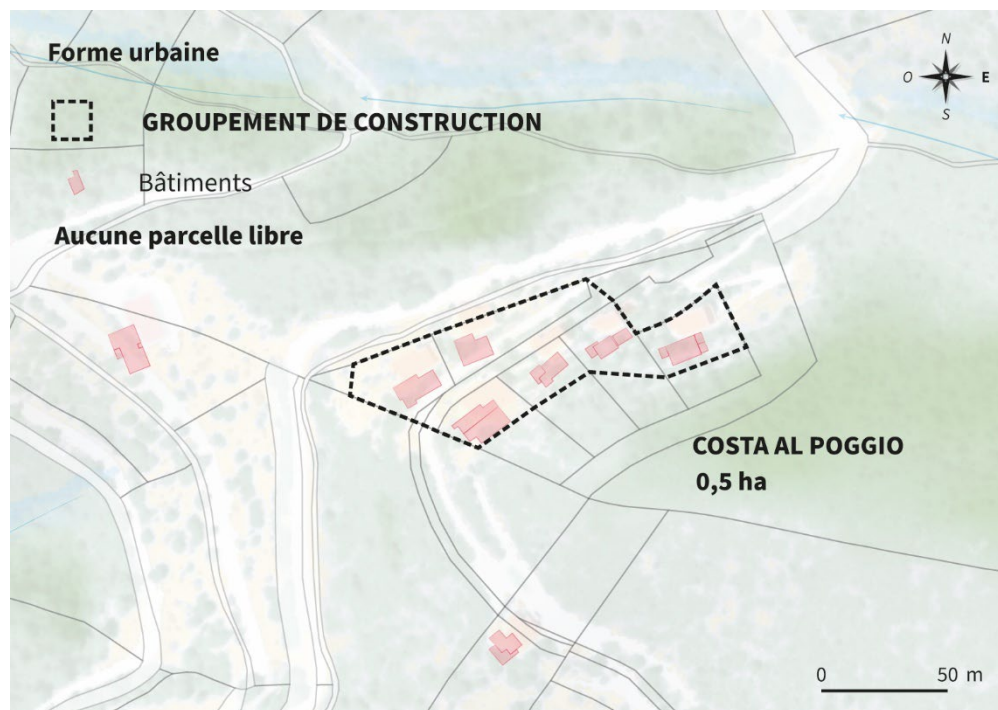
 **GROUPEMENT DE CONSTRUCTION**

 Bâtiments

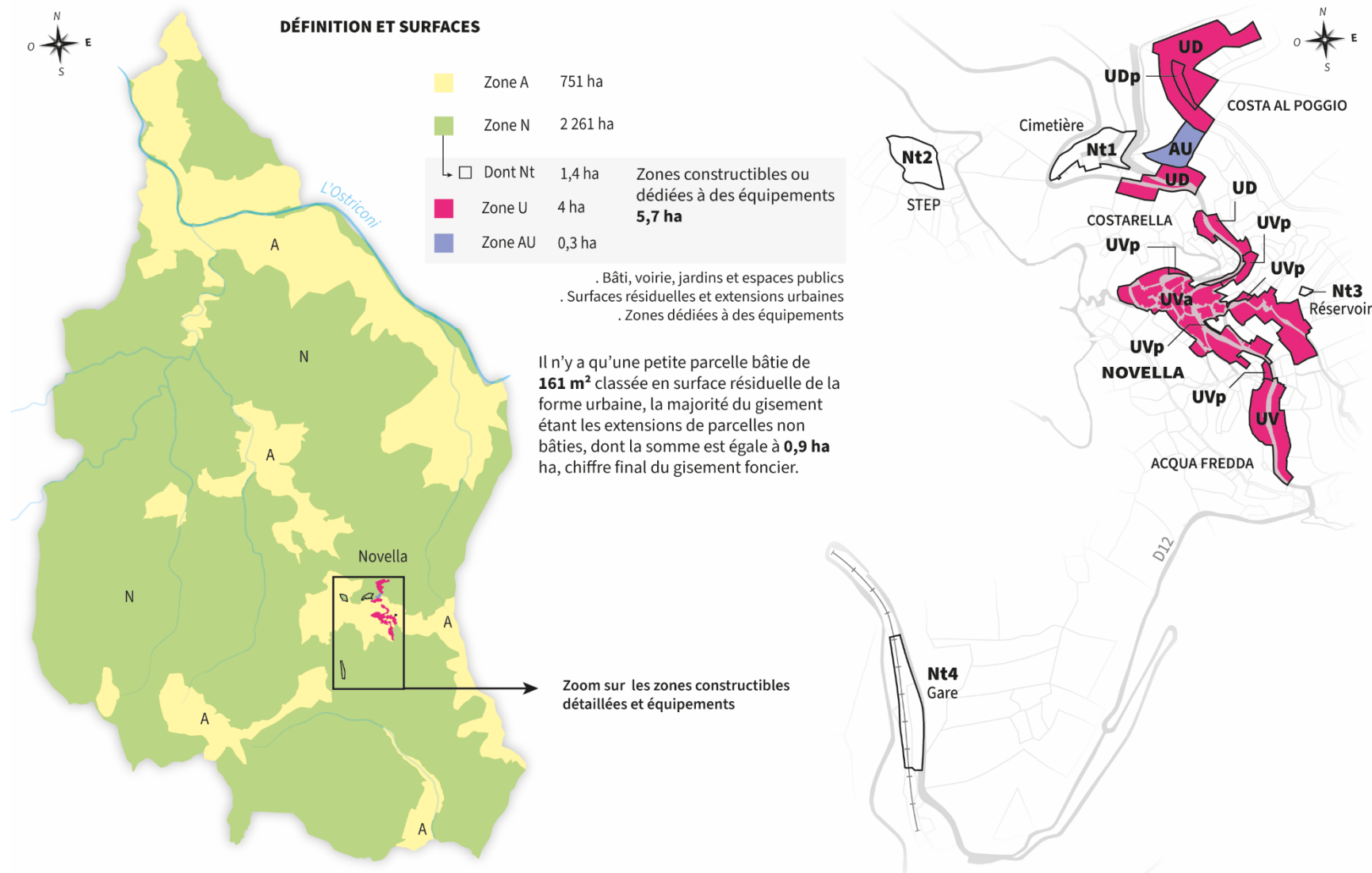


Sources : IGN®, ORTHO2024, BDTOP02025, Urba Corse, 2025





II- Le Projet de PLU



La commune de Novella engagée dans une démarche de planification urbaine, répond aux enjeux identifiés et retranscrits dans le PADD, avec pour objectif de mettre en place les conditions pour accueillir de nouvelles populations tout en conservant un équilibre avec les autres enjeux que sont la préservation du patrimoine paysager et historique, et en soutenant les activités agricoles et la préservation de l'environnement et ses ressources. Commune très rurale de moyenne montagne, Novella peut bénéficier de la proximité de la RT et de la gare. Très vigilante pour mobiliser le foncier et le parc immobilier communal, elle vise cependant à mettre en place une stratégie à plus long terme.

La consommation foncière des dix dernières années est très faible et inférieure à 1 ha. Appliquant les dispositions en vigueur dans la trajectoire ZAN, le projet de PLU peut prétendre sous réserve d'une justification suffisante, à une consommation de 1,2 ha pour la période allant jusqu'à 2035.

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 en continuité immédiate.

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 au service du paysage et d'une amélioration du cadre de vie (parking, place de l'église). 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 et le groupement de Costa al Poggio. 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 sectorielle de 1,3 ha 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.



Partie de l'OAP aménagée avec des constructions type « pagliaghju » et zone UD – Mairie (zonage approx).

Les zones U, AU et Nt du PLU (incluant les zones constructibles et les zones déjà construites, les zones techniques) couvrent 5,7 ha (4,3 ha pour U et AU). Parmi ceux-ci, **3,2 ha sont bâtis. L'impact du projet à l'égard des espaces naturels et agricoles est donc de 0,9 ha.**

GISEMENT FONCIER

0,9 ha **19 parcelles** **23 logts*** *au sein des zones UVa, UD et AU (4,1 ha)*

- 2** Plus de 1 logt/parcelle
1 1 logt/parcelle

 parties déjà bâties de la zone constructible, dont un permis autorisé (500 m²) et secteurs dédiés à l'aménagement public (indice «p») : 3,2 ha

 Bâtiments

Détail du gisement et décompte pour la trajectoire ZAN

Extension	0,9 ha	18 parcelles non bâties décomptées de la trajectoire ZAN	22 logts
Densification	<0.1 ha	1 parcelle bâtie non décomptée de la trajectoire ZAN	1 logt

TRAJECTOIRE THÉORIQUE ZAN

Bilan de la consommation **2011 - 2020** (env. 10 ans) : **0,5 ha**

Projection 2030 : + 1 ha

Projection 2035 : +1,25 ha

Un permis de 500 m² (0,05 ha) a déjà été consommé.

Consommation maximale autorisée : 1,25 - 0,05 =

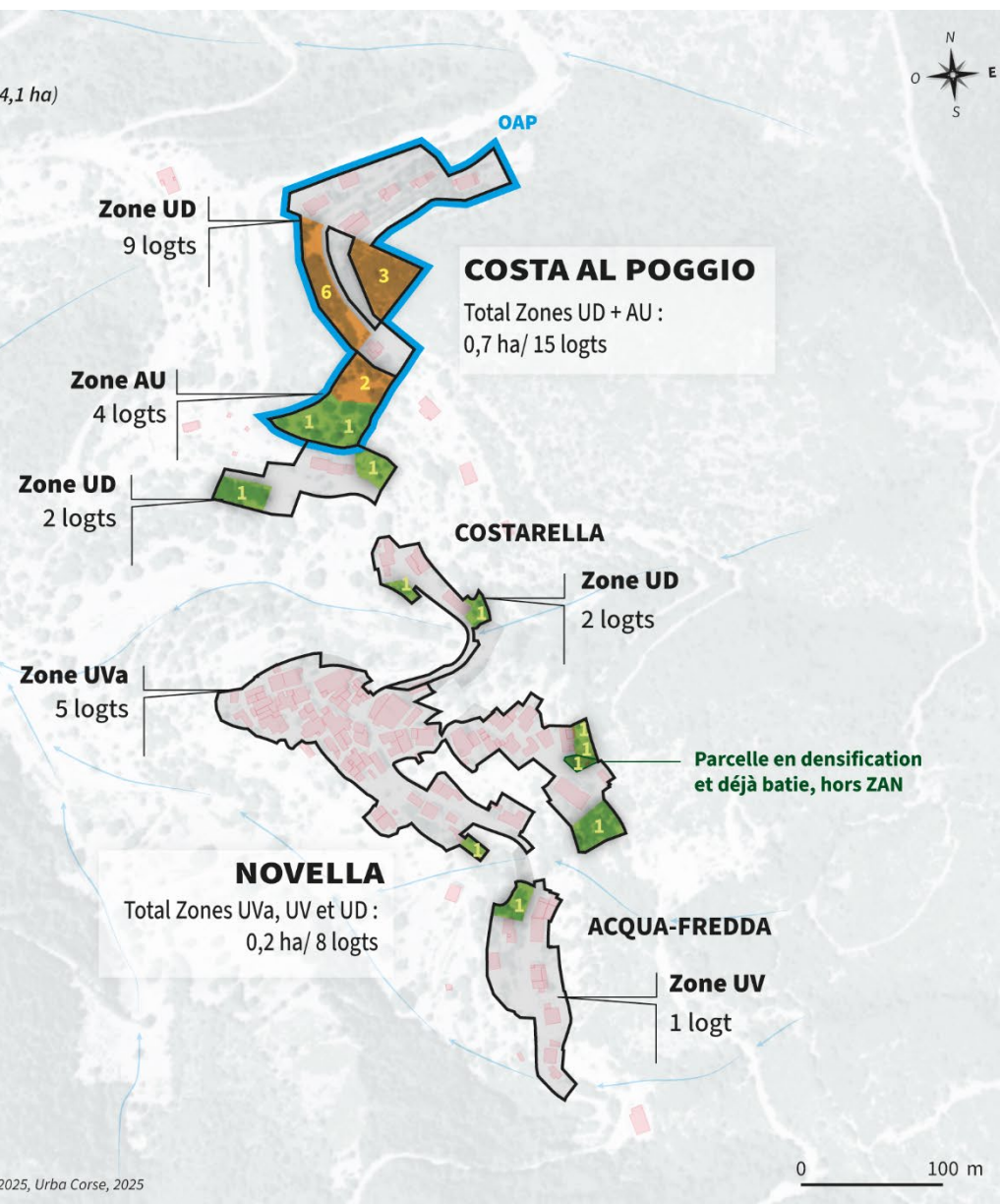
1,20 ha

Consommation d'ENAF du gisement foncier

0,9 ha

*logts : logements

Sources : Mon diagnostic artificialisation, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2025 IGN©, ORTHO2024, BDTOP02025, Urba Corse, 2025



III- Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité

3.1 Justification des potentialités agricoles

La partie Nord de la commune est la zone stratégique pour l'agriculture, puisqu'on se situe dans la vallée de l'Ostriconi qui bénéficie en partie d'un réseau d'irrigation. La topographie y est plus favorable pour la mise en culture alors que les piémonts vallonnés sont plus aptes à l'élevage extensif, entre prairies sèches, maquis et oliveraies plus ou moins à l'abandon.

Les bases de données SODETEG croisées au RPG, la photo-interprétation et aux données actuelles mesurant le relief, nous permettent d'identifier et retranscrire à l'échelle locale (cf. page 12) :

- Les **ESA**, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 130,5 ha**, qui sont constitués des espaces cultivables, cultivés et ponctuellement des espaces pastoraux à fort potentiel ;
- Les **ERPAT**, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 615,8 ha** et qui sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

Ces espaces sont classés en zone A du PLU.



Jardins potagers



Paysages agricoles de piémonts

3.2 Les enjeux environnementaux

La commune ne dispose pas d'ESE du PADDUC. La TVB régionale est reportée à l'échelle locale et précisée notamment au niveau du village.

IV- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1 Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					Dont irrigués											
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
Village de Novella Costa al Poggio	U (village)	2,6	0	0	-	-	0,18	0	0,45	0,15	0	0	0,49	0,44	0	0
	U (Costa al Poggio)	1,4	0	0	-	-	0	0	0,8	0,3	0	0	0	0	0	0
	Nt	1,4	0	0	-	-	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	AU	0,3 ¹	0	0	-	-	0	0	0,3	0,3	0	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme	-	5,7 ²	0	0	-	-	0,18	0	2,55	0,75	0	0	0,49	0,44	0	0

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 retranscrits 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 finalement 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 autorisé 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 pâturage.

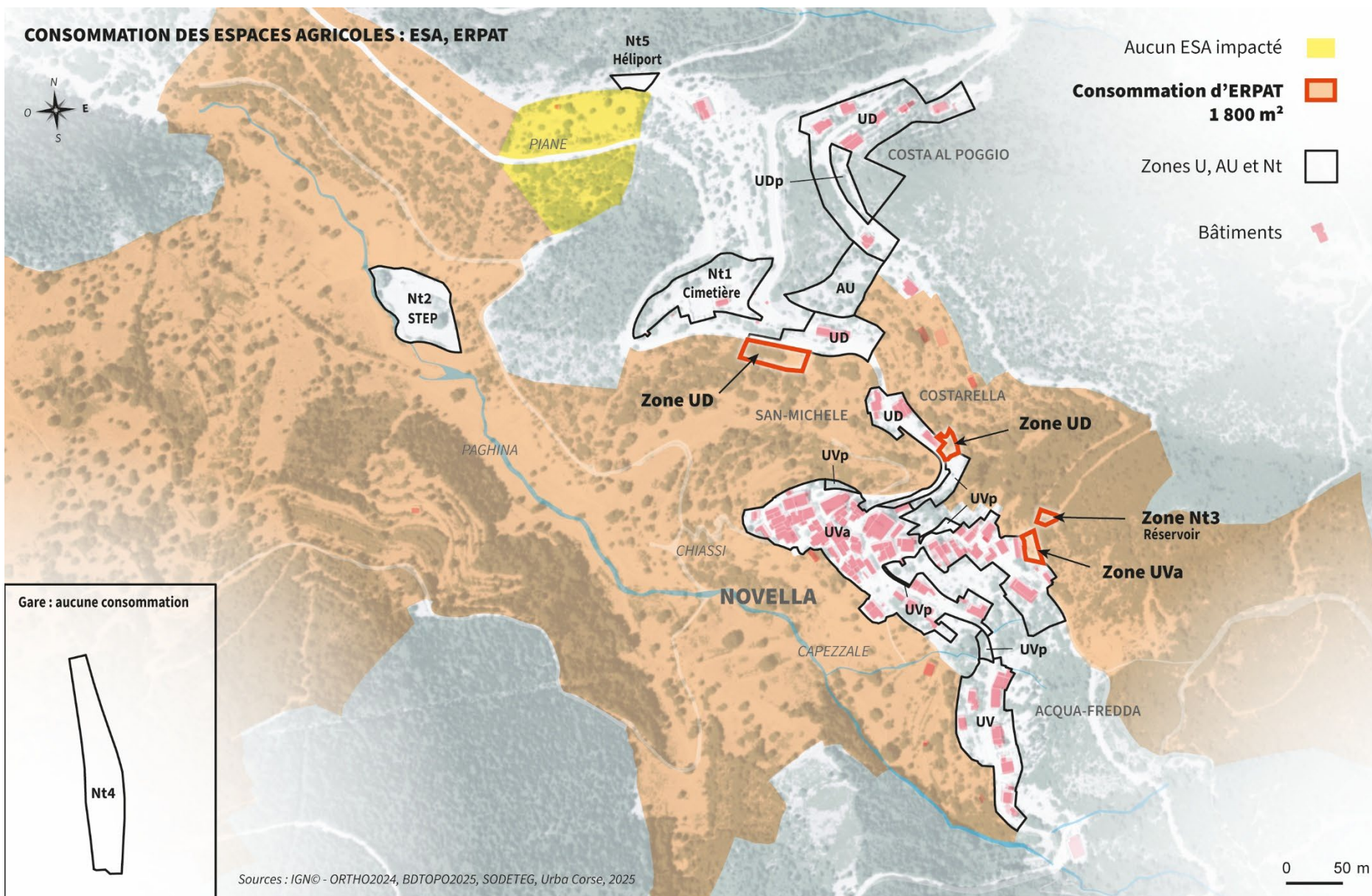


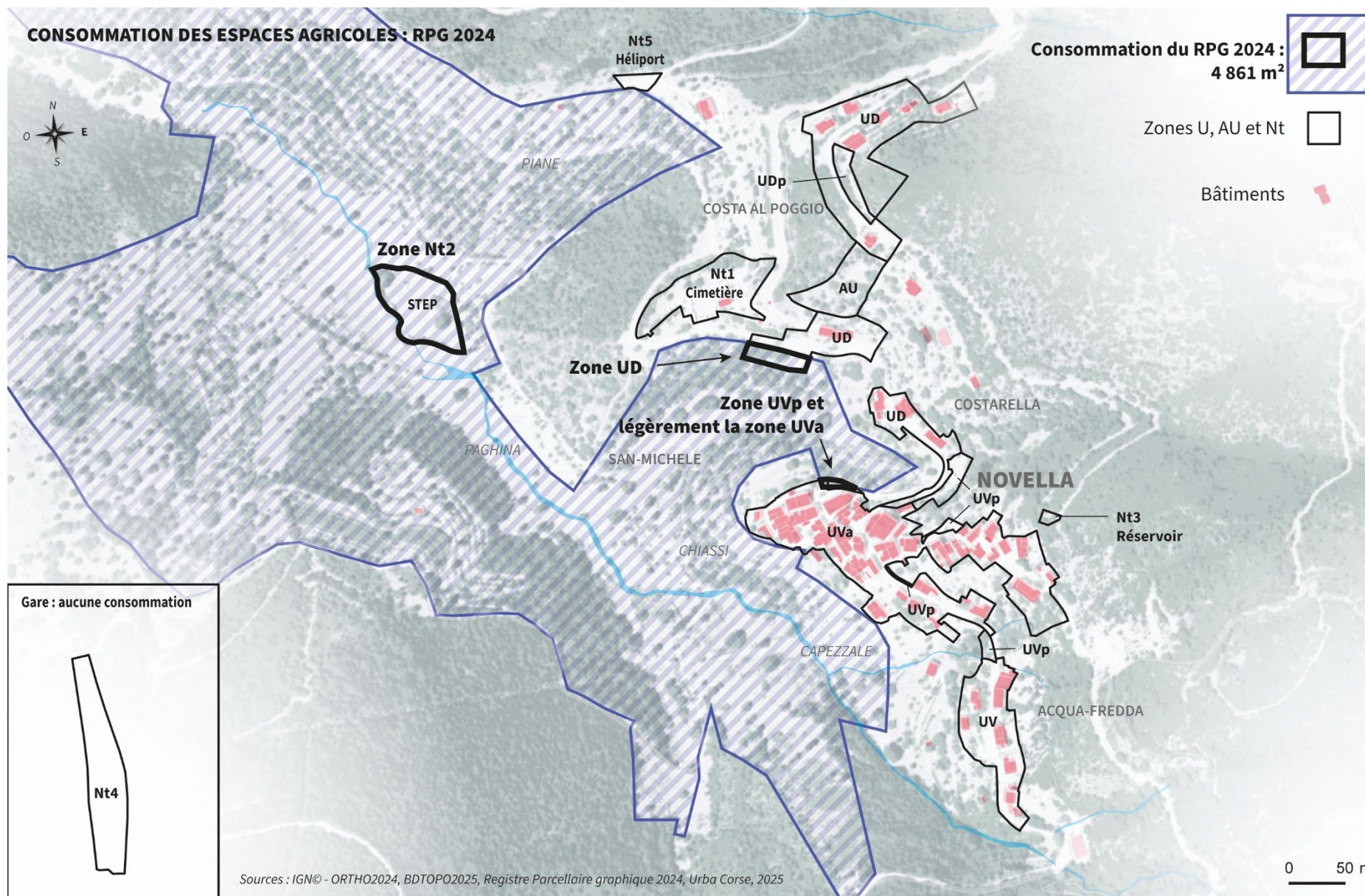
Localisation de la parcelle impactée par la zone UD – photo 2025



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







4.2 Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	Dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	Dont non bâti
Village de Novella	U	4	0	0	0	0	0	0	0	0,7	0,7	0,5
	Nt	1,4	0	0	0,04	0	0	0	0,4	0	0,4	0
	AU	0,3 ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme	-	5,7 ⁴	0	0	0,04	0	0	0	0,4	0,7	1,1	0,5

Codes SODETEG

CP1-2 CP3-4 C,V,J,v
CPB1-2 CPB3-4

P1-2 P3-4
PB1-2 PB3-4

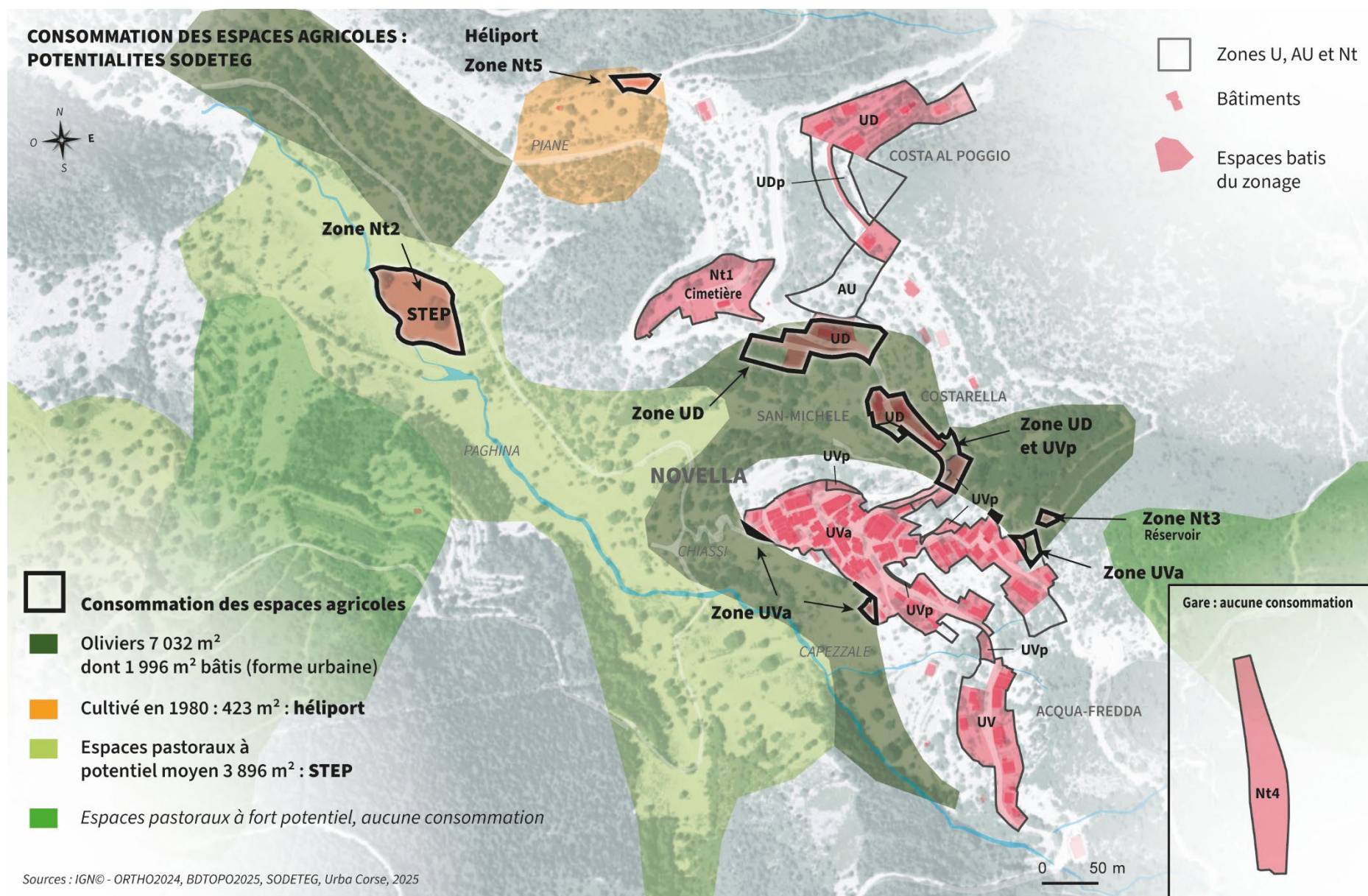
La consommation des espaces naturels et forestiers concernent principalement les oliveraies en friches aux alentours du village. Elles sont toutefois incluses dans des zones de parcours extensifs.

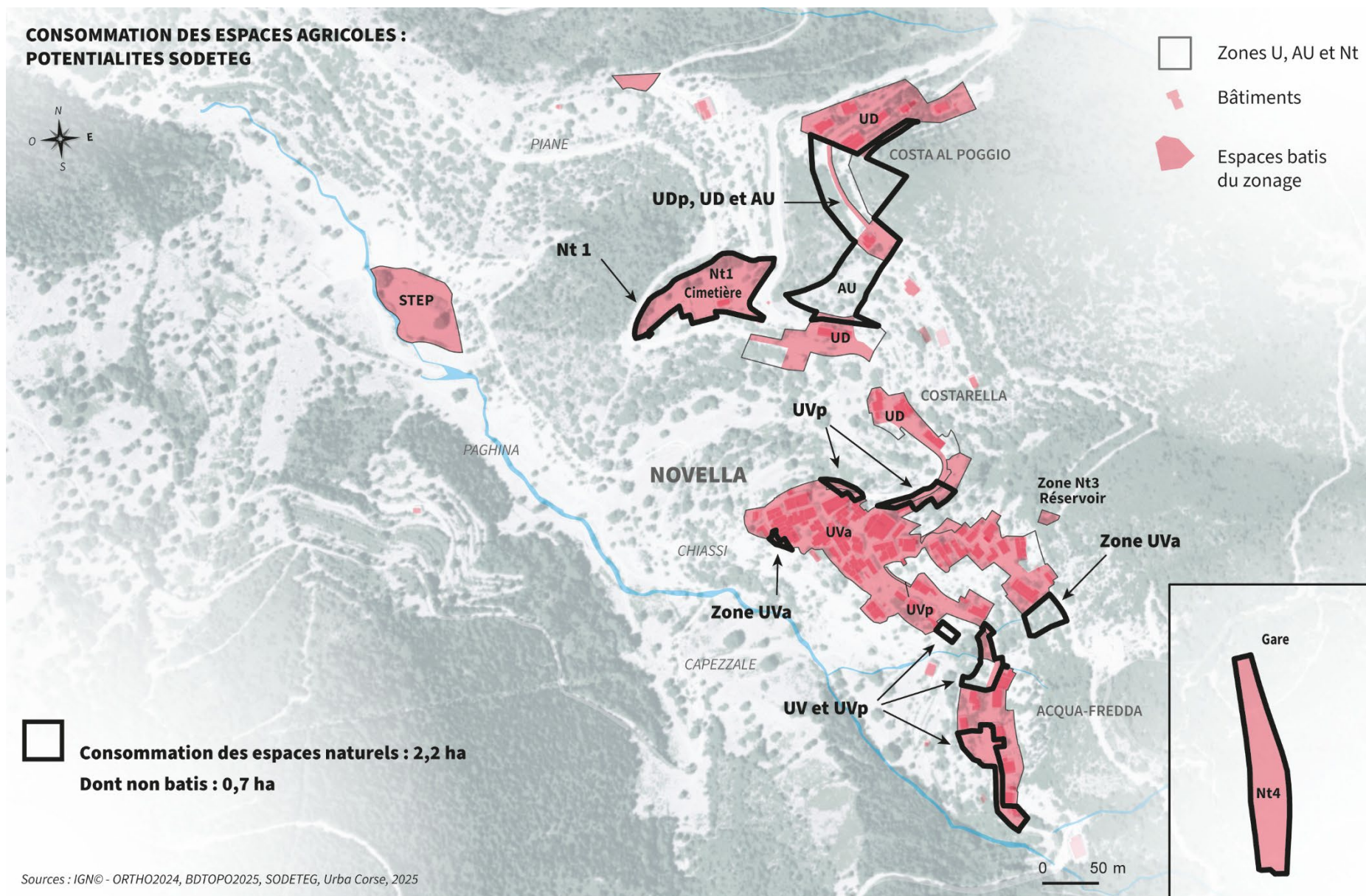
La surface de la STEP et celle de l'héliport considérées comme des sites déjà artificialisés, couvrent 4400 m² (0,40 ha) et dans la forme urbaine villageoise, 2000 m² sont déjà bâtis. Ainsi, 6000 m² sont déjà bâtis. De ce fait, les espaces pastoraux et vergers réellement impactés par le projet couvrent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





4.3 Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

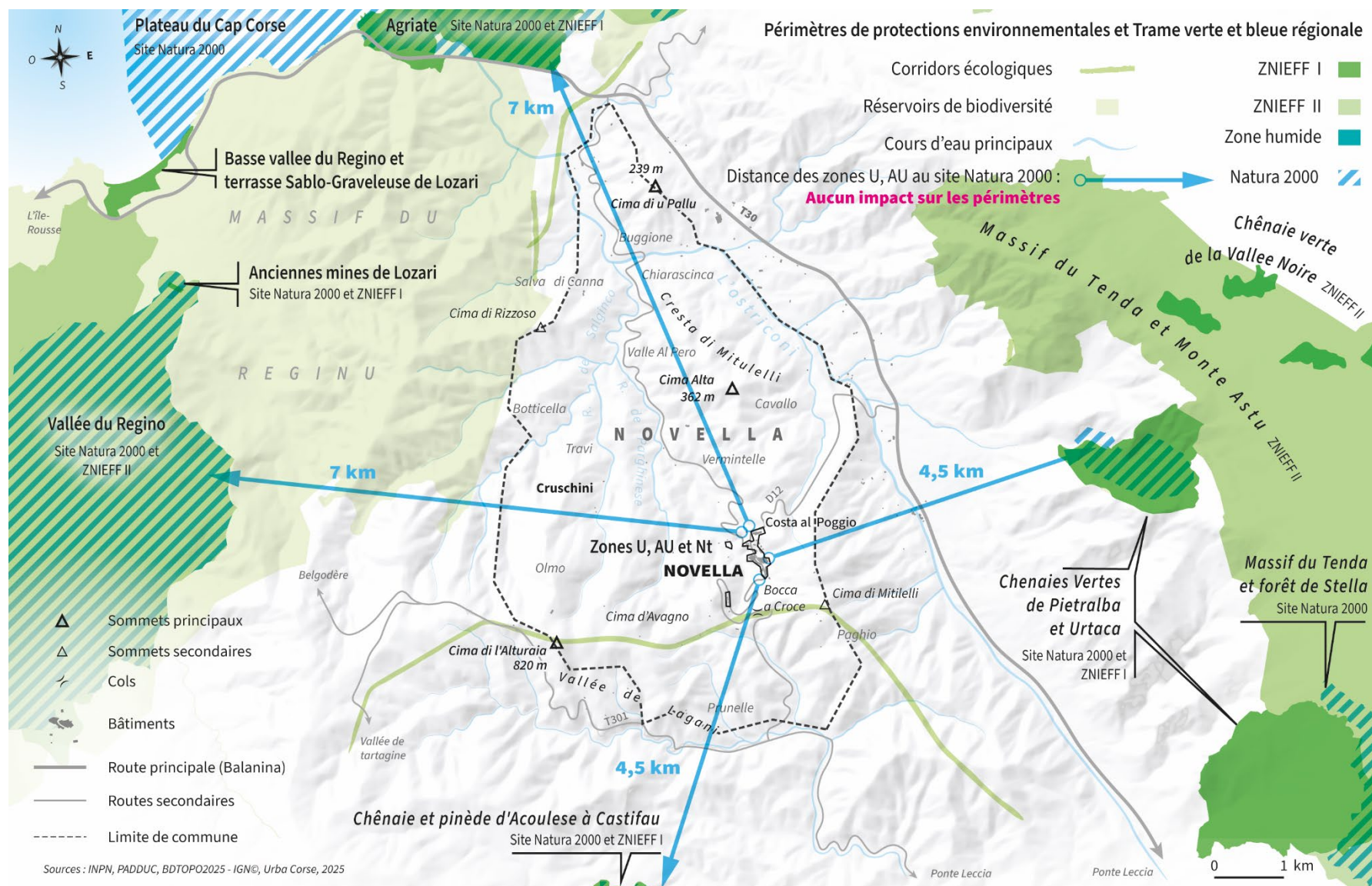
Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		Site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
Village de Novella	U	4	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	1,4	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	AU	0,3 ⁵	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Total document d'urbanisme	-	5,7 ⁶	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

Le village de Novella se situe en dehors de tous les périmètres de protection environnementale existants. Il n'a donc aucun impact à ce titre, le projet maintient les couloirs écologiques locaux.

Les risques naturels impactent le territoire mais les zones urbaines sont exclues de ces emprises.

a- Mesures de protection



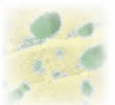
TRAME VERTE ET BLEUE

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

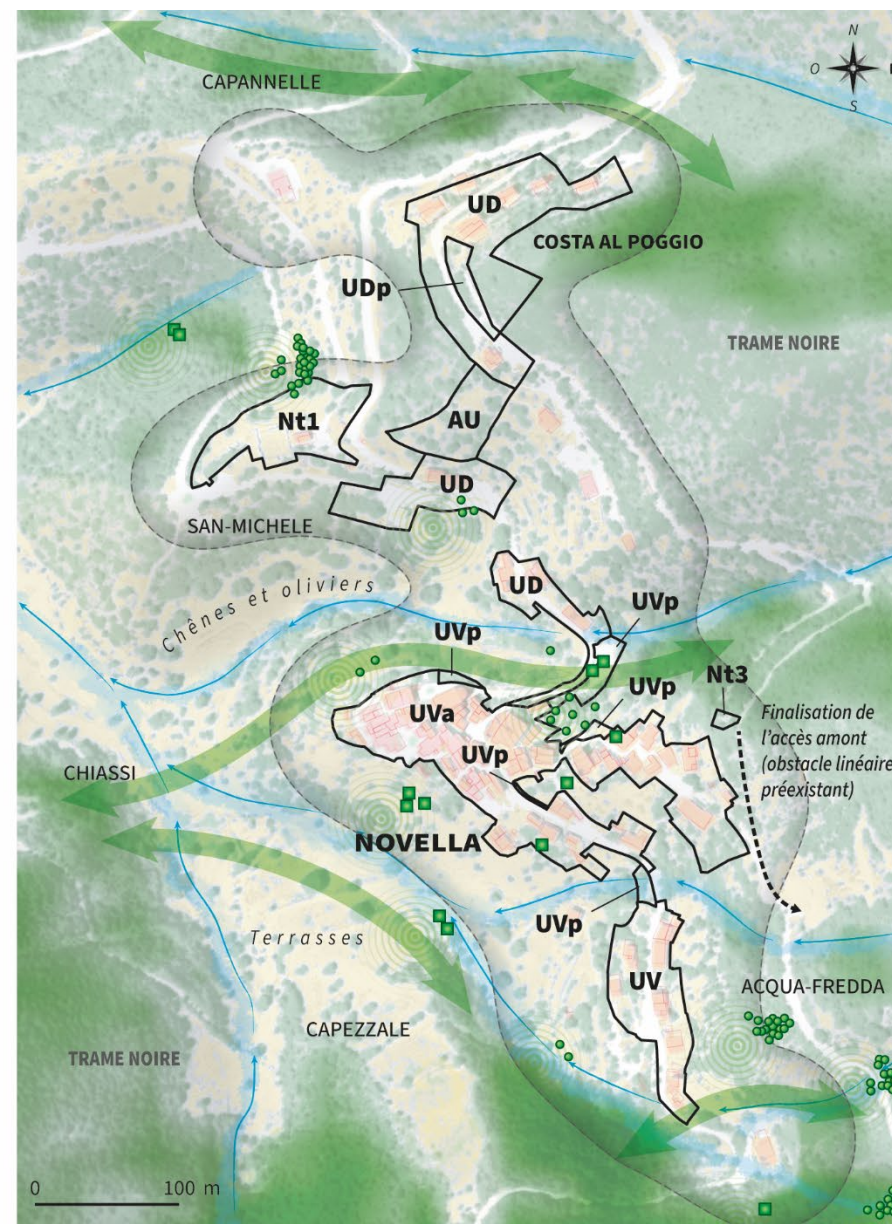


trame viaire, les grands axes étant des obstacles à la circulation des espèces



Zones U AU et Nt du PLU

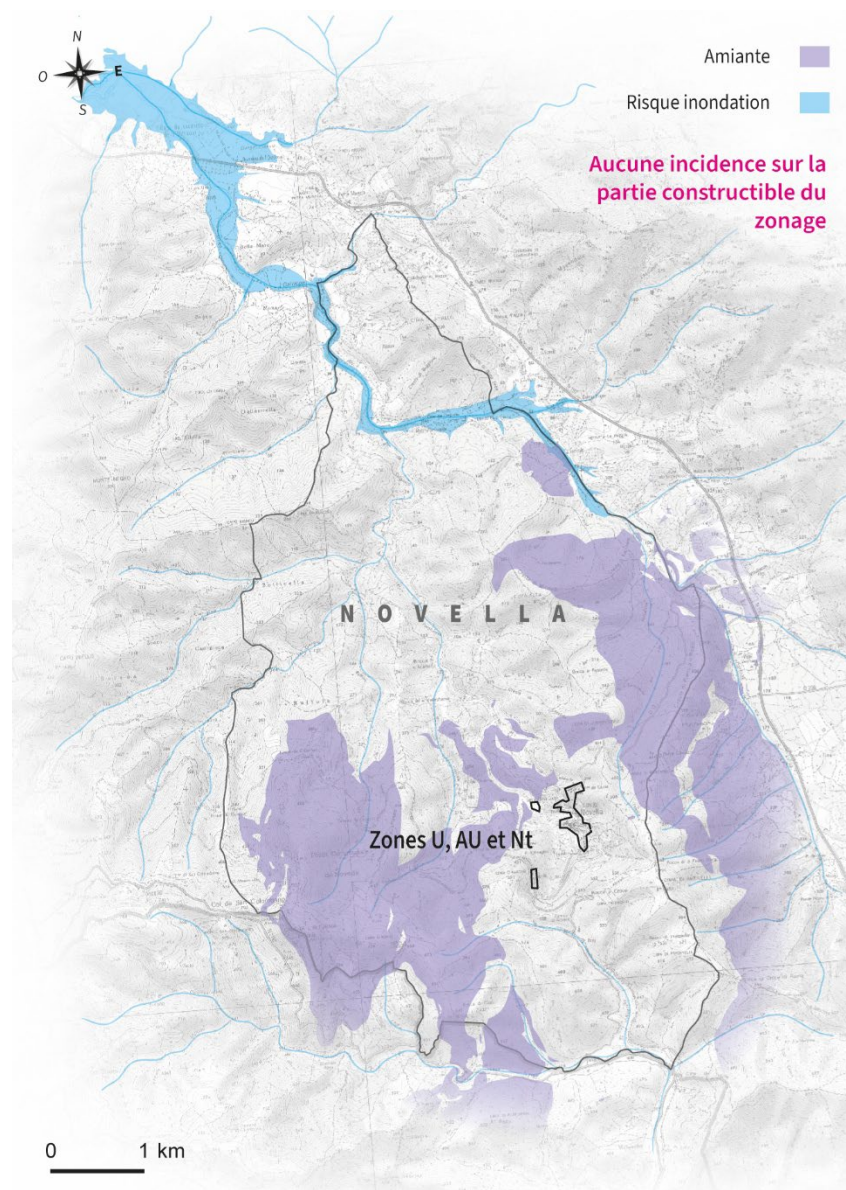
Sources : INPN - MNHN, UICN, CBNC, OEC, IGN©, ORTHO2024, BDTOPO2025, Urba Corse, 2025



Risques naturels

La commune est concernée par plusieurs risques naturels mais qui restent globalement à l'écart des zones habitées. Ils peuvent cependant affecter des zones agricoles et naturelles du territoire, où des activités humaines peuvent être présentes sous forme d'exploitations agricoles par exemple.

- **Zone inondable** : La commune de Novella est concernée par l'Atlas des Zones Inondables réalisé par la DDT 2B. L'aléa majeur sur la commune est ici lié à l'Ostriconi qui traverse la commune au Nord. Situé dans un espace faiblement anthropisé le risque n'est pas un enjeu majeur et ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- **Risque amiante** : les risques d'une pollution à l'amiante concernent une partie de la commune. Les probabilités « faible à moyen » concernant la présence de matériaux amiantifères se situent, sur des secteurs inhabités : au Sud-Ouest, et à l'Est, l'enjeu est moindre du fait de l'absence de zone habitée.
- **Risque feu de forêt** : La base de données Prométhée n'indique aucun incendie sur la commune de Novella. Cependant, les communes voisines comme Belgodère et Palasca ont souffert de petits et moyens incendies, et globalement l'intercommunalité est sujette à l'incendie par l'importance et la densité du couvert forestier. Une base de données régionale est en cours d'élaboration.



Bilan de la consommation des secteurs AOP

Numéro du secteur examiné	PLU											
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »		Aire géographique AOP « Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica »	
			Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
Village de Novella	U	4	4	0,6	4	0,6	4	0,6	4	0,6	4	0,6
	Nt	1,4	1,4	0	1,4	0	1,4	0	1,4	0	1,4	0
	AU	0,3 ⁷	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Total document d'urbanisme	-	5,7 ⁸	5,7	0,9	5,7	0,9	5,7	0,9	5,7	0,9	5,7	0,9
Surface des AOP-AOC			3017		3017		2785		3017		3017	

L'extension urbaine couvre des surfaces d'un total de 9000m² qui empiètent inévitablement les périmètres AOP-AOC présents à Novella à l'exception de celui du Vin Corse qui est centré en plaine. De ce fait, au regard des surfaces concernées, l'impact reste faible et en deçà des proportions nécessitant un avis conforme de la CTPENAF. Compte tenu de la localisation des parcelles et de leur surface, les terroirs ne sont pas remis en question.

ZONES CONSTRUCTIBLES ET GISEMENT FONCIER

■ Zone U, AU et Nt **5,7 ha** Gisement foncier **0,9 ha**

PÉRIMÈTRES AOC/AOP/IGP



Vins de Corse



AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Calvi »

204 ha



Charcuterie corse au delà de 90 m d'altitude :

AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica »

AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu »

AOP « Lonzo de Corse – Lonzu »

2 785 ha



AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »

(sur l'ensemble de la commune)



AOP « Brocciu Corse / Brocciu »

(sur l'ensemble de la commune)



AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica »

(sur l'ensemble de la commune)



. IGP « Clémentine de Corse »

. IGP Bulagna / IGP Figatellu / IGP Panzetta / IGP Salciccia

. IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté »

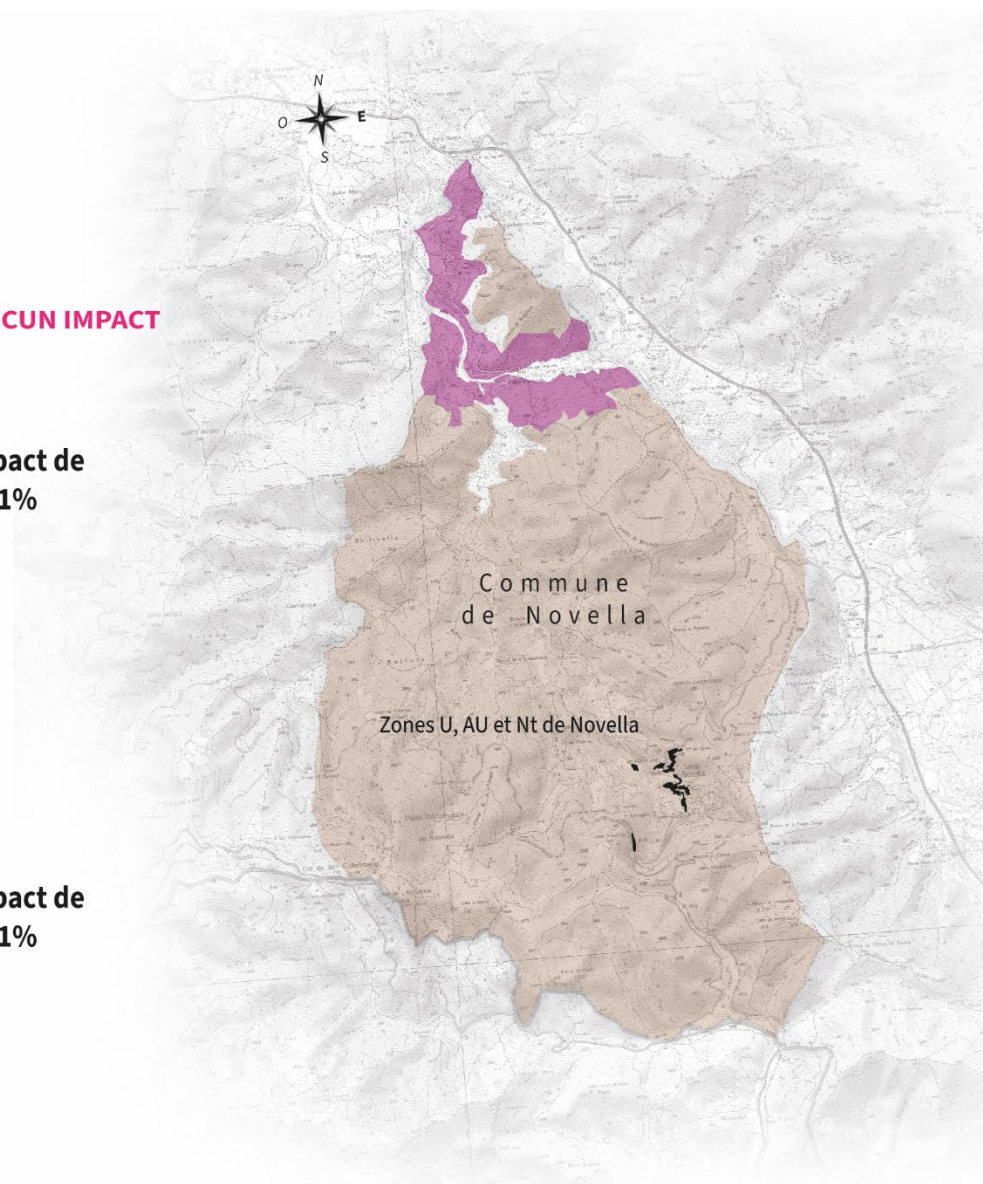
(sur toute la commune)

Commune : 3 017 ha

AUCUN IMPACT

**Impact de
<0.1%**

**Impact de
<0.1%**



V- Éléments de conclusion

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 vacant 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 la 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 :



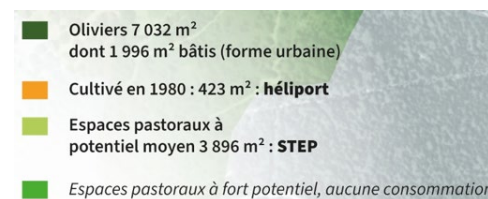
C'est donc à travers le zonage et son règlement mais aussi par les OAP, que le PLU traduit cette volonté communale. En excentrant l'OAP du village balain, c'est le paysage traditionnel qui est préservé en réduisant les extensions délicates en périphérie. Les contraintes topographiques (vallons, pentes) 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 logts potentiels**.

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 plus part 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 incidences 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 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.

SYNTHESE EN CHIFFRES

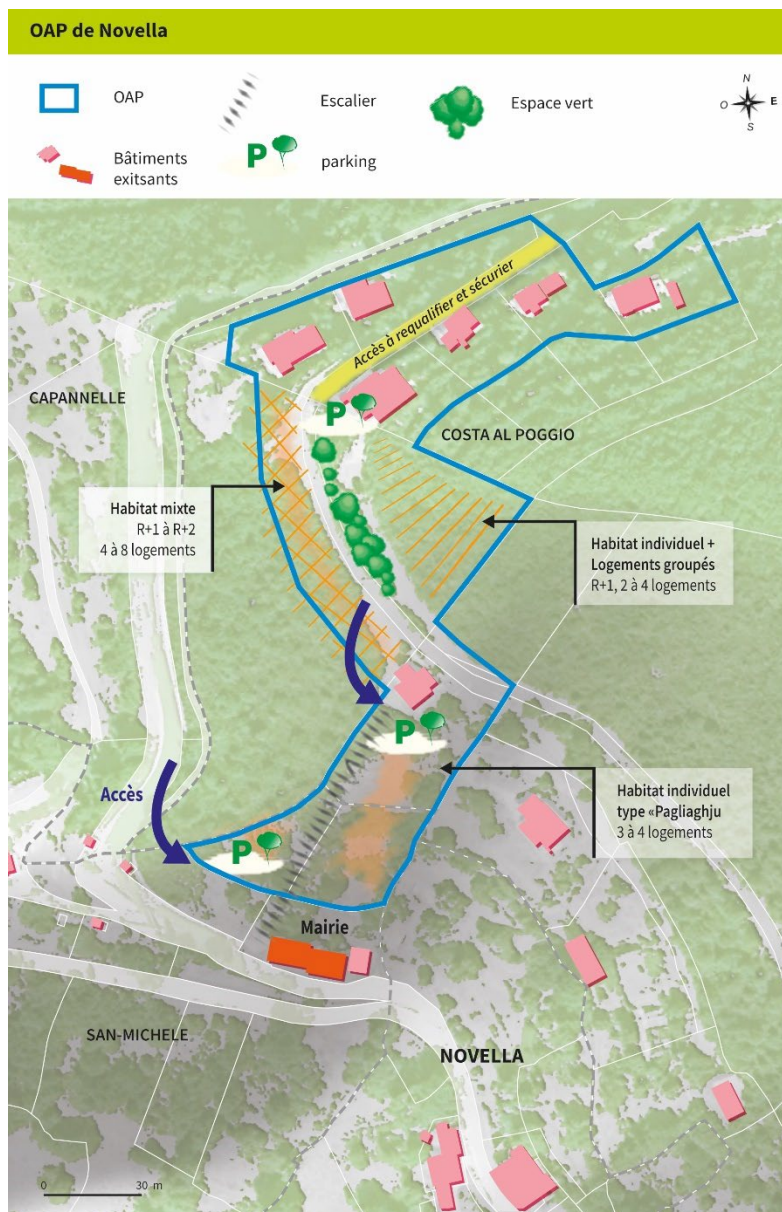
- Surface communale : 30 km²
- 11 exploitations en 2020 (données AGRESTE),
- SAU 2020 : 832 ha (données AGRESTE)
- ESA PADDUC : 119ha - ESA préservés: 130,5 ha
- RPG 2024- 1643 ha
- AOC viticole, charcuterie, farine de châtaigne, huile d'olive, miel et brocciu de Corse / IGP viticoles « île de Beauté » et Méditerranée », IGP Clémentine, IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia
- Population permanente : 80 habitants en 2021 / -1,04 % par an entre 2016 et 2022
- Population 2035-2040 : + 15-20 habitants
- Parc immobilier : 119 logements en 2021 dont 40,1% de résidences principales soit 48 logements
- 6 logements communaux, et acquisitions amiables en cours ; faible taux de vacance
- Besoin en logements permanents : +23 à l'horizon 2035
- Potentiel logements : 23 logements dont 15 logements en résidence principale (dont env.9 logts communaux-primo)
- Projet d'OAP à Costa al Poggio pour des logements communaux (accession - location)

VI- Annexes

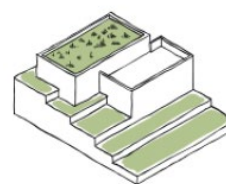
4.1 Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)	Sources	Commentaires éventuels												
Population	Population 2022	80 habitants en 2012 -1,4%par an entre 2016 et 2022	Projection 2035 : 100 habitants	INSEE													
Forme urbaine		Villages : Novella		logt INSEE/zone bâtie (IGN) Diagnostic	Tendances observées : prédominance des maisons individuelles												
Foncier à densifier	Emprise périmètre PLU Surfaces résiduelles / extension	5,7 ha (incluant les zones dites “techniques” Nt et l'existant) 161 m² de Surf. Résiduelle 0,9 ha de Surf. Extension Gisement foncier : 0,9 ha – 19 parcelles		PLU	Objectifs : Accueillir de nouvelles maisons de familles locales Réaliser un projet communal en accession Valoriser et améliorer les espaces et bâtiments publics												
Construction et logements	Logements	Logements en 2021 : 119 Résidences principales : 48 – 40,1% Maisons / appartement : 82/36 <table><tr><td></td><td>2022</td><td>2015</td></tr><tr><td>RP</td><td>40,1%</td><td>44,2%</td></tr><tr><td>RS</td><td>59,9%</td><td>51,3%</td></tr><tr><td>LV</td><td>0%</td><td>4,5%</td></tr></table>		2022	2015	RP	40,1%	44,2%	RS	59,9%	51,3%	LV	0%	4,5%	Estimation de la projection de logements principaux : 23 logements dont 15 logements en résidence principale	INSEE SITADEL commune	
	2022	2015															
RP	40,1%	44,2%															
RS	59,9%	51,3%															
LV	0%	4,5%															
Agriculture	SAU	SAU en 2020 : 832 ha		RGA 2010													
		Surface des îlots déclarés sur le territoire communal (2024) : 1643 ha		RPG 2024													

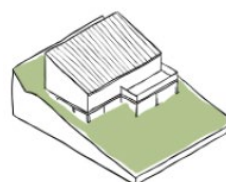
	Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	- Espaces stratégiques agricoles réels hors ZC: 130,5 ha - ESA définitifs après projet ZC : 130,5 ha		SODETEG PADDUC	119 ha ESA-quota du PADDUC
	Exploitants	11 exploitants en 2020 (commune)		Commune	
	Orientations des exploitations	Orientation technico-économique de l'exploitation en 2010 : Ovins et caprins		RGA 2010	
	AOC et AOP	- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) - AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (cf carte de la page suivante) - AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune) - AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Porto-Vecchio » (sur l'ensemble de la commune) - IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune) - AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte de la page suivante) - AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte de la page suivante) - AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte de la page suivante) - AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) - IGP Clémentine de Corse - IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Saliccia		INAO	
	Équipements structurants	Cf. OAP		Commune	



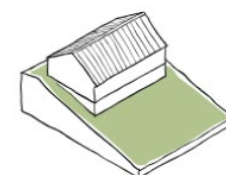
ORIENTATION DE PRINCIPE Extrait OAP Costa al Poggio



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