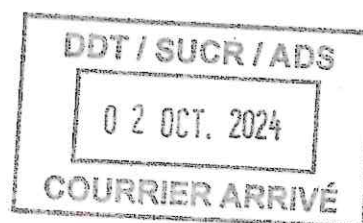


Pieds compléments

1

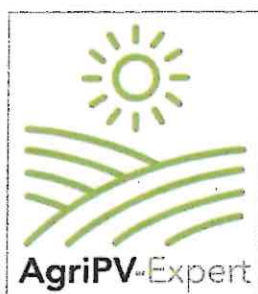
## PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LA COMMUNE DE NOVELLA (2B)

A la demande de :



## Étude Agricole

Étude réalisée par :



**SELARL Geneviève MARTEAU EXPERTISES / AGRIPV-EXPERT**  
**Cabinet d'Expertise Foncière et Agricole**

*Agréé par le CNEFAF*  
*Membre de la Confédération des Experts Fonciers*

Les Pieds Plats  
89220 Rogny les sept écluses  
06 77 75 18 74

[Contact@agripv-expert.com](mailto:Contact@agripv-expert.com)

## Préambule : Qui sommes-nous ?

### La SELARL MARTEAU Expertise :

- 15 années auprès du monde agricole :
  - Évaluation de biens fonciers (terres, bâtiments, maisons, immeubles, domaines ...)
  - Évaluation d'exploitations agricoles
  - États des lieux agricoles
  - Comptes de sortie de ferme
  - Valeurs locatives terres et bâtiments
  - Conseils techniques, économiques et juridiques
  - Assistance et accompagnement transmission exploitation, partages familiaux, procédures collectives
  
- Geneviève Marteau :
  - Gérante
  - Expert Foncier et Agricole
  - Expert près la Cour d'Appel de PARIS
  - Ingénieur des techniques agricoles
  - Master 2 en Droit du patrimoine – Spécialité expertise foncière
  - Exploitante agricole
  
- AgriPV-Expert :
  - Une marque dédiée aux projets photovoltaïques
  - Des conseils spécifiques pour accompagner les exploitants agricoles
  - Des prestations d'études pour les porteurs de projets photovoltaïques et agrivoltaïques

### Les Experts Fonciers et Agricoles :

- Profession créée par une ordonnance royale de 1567
- La profession d'**Expert Foncier et agricole** est une profession réglementée par le code rural : articles L.171-1, L.171-2, L.171-3 et articles R.171-1 à R.171-29 et R.172-1 à R.172-10.
- Des instances professionnelles
  - Le CNEFAF -> Ordre des Experts fonciers et Agricoles
  - La CEF -> Confédération des Experts Fonciers (syndicat professionnel)
- Des spécialistes :
  - De l'évaluation foncière et agricole
  - Des transmissions agricoles
  - Du droit rural
  - Des sociétés agricoles
  - De l'environnement
- Un devoir de neutralité
- Intervenant auprès des particuliers, des professionnels et des collectivités
- <https://www.experts-fonciers.com/>

	3
<b>Préambule : Qui sommes-nous ? .....</b>	<b>2</b>
<b>Contexte de la mission .....</b>	<b>4</b>
<b>Instruction d'un Permis de Construire pour une centrale photovoltaïque au sol .....</b>	<b>4</b>
<b>Nature de l'étude agricole .....</b>	<b>4</b>
<b>État Initial .....</b>	<b>5</b>
<b>Localisation .....</b>	<b>5</b>
<b>Description du projet .....</b>	<b>7</b>
<b>Situation administrative du site .....</b>	<b>9</b>
Urbanisme .....	9
Le PADDUC .....	10
Les appellations protégées .....	12
<b>Analyse agricole du site .....</b>	<b>13</b>
<b>Situation foncière et agricole .....</b>	<b>13</b>
Contexte foncier et juridique .....	13
Pédologie / géologie .....	14
Le maquis corse .....	17
L'activité agricole du site .....	19
<b>Le potentiel agronomique pour justifier de la nature du site .....</b>	<b>21</b>
<b>Analyse du territoire agricole .....</b>	<b>22</b>
<b>Le territoire de la Balagne et Novella .....</b>	<b>22</b>
1. Oléiculture .....	22
2. Élevage traditionnel .....	23
3. Agriculture en terrasses .....	23
4. Viticulture .....	23
5. Produits locaux et circuits courts .....	23
6. Agritourisme en développement .....	23
<b>Le potentiel agricole local .....</b>	<b>24</b>
<b>L'économie agricole locale .....</b>	<b>25</b>
<b>Conséquences agricoles du projet photovoltaïque .....</b>	<b>27</b>
<b>Compensation agricole collective .....</b>	<b>27</b>
Rappel des textes de loi .....	27
<b>Conséquences pour le territoire .....</b>	<b>28</b>
Analyse des effets sur le territoire .....	28
Une perte de chance pour reconquérir du foncier agricole .....	29
Limiter/compenser les effets négatifs .....	29
<b>Conclusion .....</b>	<b>31</b>
<b>Annexe : .....</b>	<b>32</b>
<b>Attestation maire de Novella .....</b>	<b>32</b>

## Contexte de la mission

### Instruction d'un Permis de Construire pour une centrale photovoltaïque au sol

La société **CORSICA SOLE**, siège social situé Village, 20251 PANCHERACCIA, a déposé le 19 juin 2024 un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol d'une puissance supérieure à 1 MWc.

À la suite de ce dépôt, les services instructeurs de la Direction Départementale des Territoires de Haute-Corse ont fait remarquer que le projet étant à présenter en CTPENAF, un volet de compensation agricole est nécessaire.

CORSICA SOLE nous a donc missionnés pour réaliser cette étude visant à mesurer le caractère agricole du site, mesurer d'éventuelles compensations agricoles collectives et les éventuelles mesures à mettre en œuvre pour compenser.

Nous nous sommes rendus sur place le 16 juillet 2024, en présence des représentants de la société CORSICA SOLE, messieurs LUPORSI et DUFLANC, ainsi que de Monsieur MASSIANI, maire de la commune de Novella.

### Nature de l'étude agricole

La présente étude vise à évaluer un site, d'un point de vue agricole, par un **Expert agricole, compétent** en la matière, **indépendant**, et n'ayant pas d'intérêt particulier dans la réalisation ou non de la centrale photovoltaïque, afin de **comprendre les effets de la conversion de ce site sur l'économie agricole**.

Dans ce but, nous réaliserons un état initial du site, du point de vue réglementaire, administratif et foncier. Une analyse du caractère agricole de ce site sera effectuée, afin de mesurer les éventuelles pertes de ce foncier pour le territoire.

Il est à noter que le demandeur, CORSICA SOLE, compte tenu des observations sur le terrain et des informations en sa possession, n'a jamais considéré le site comme agricole. Il a donc monté un dossier de construction de centrale photovoltaïque et non agrivoltaïque, et, pour les mêmes raisons, n'a pas réalisé d'Étude Préalable Agricole (EPA) en amont du dépôt de permis de construire.

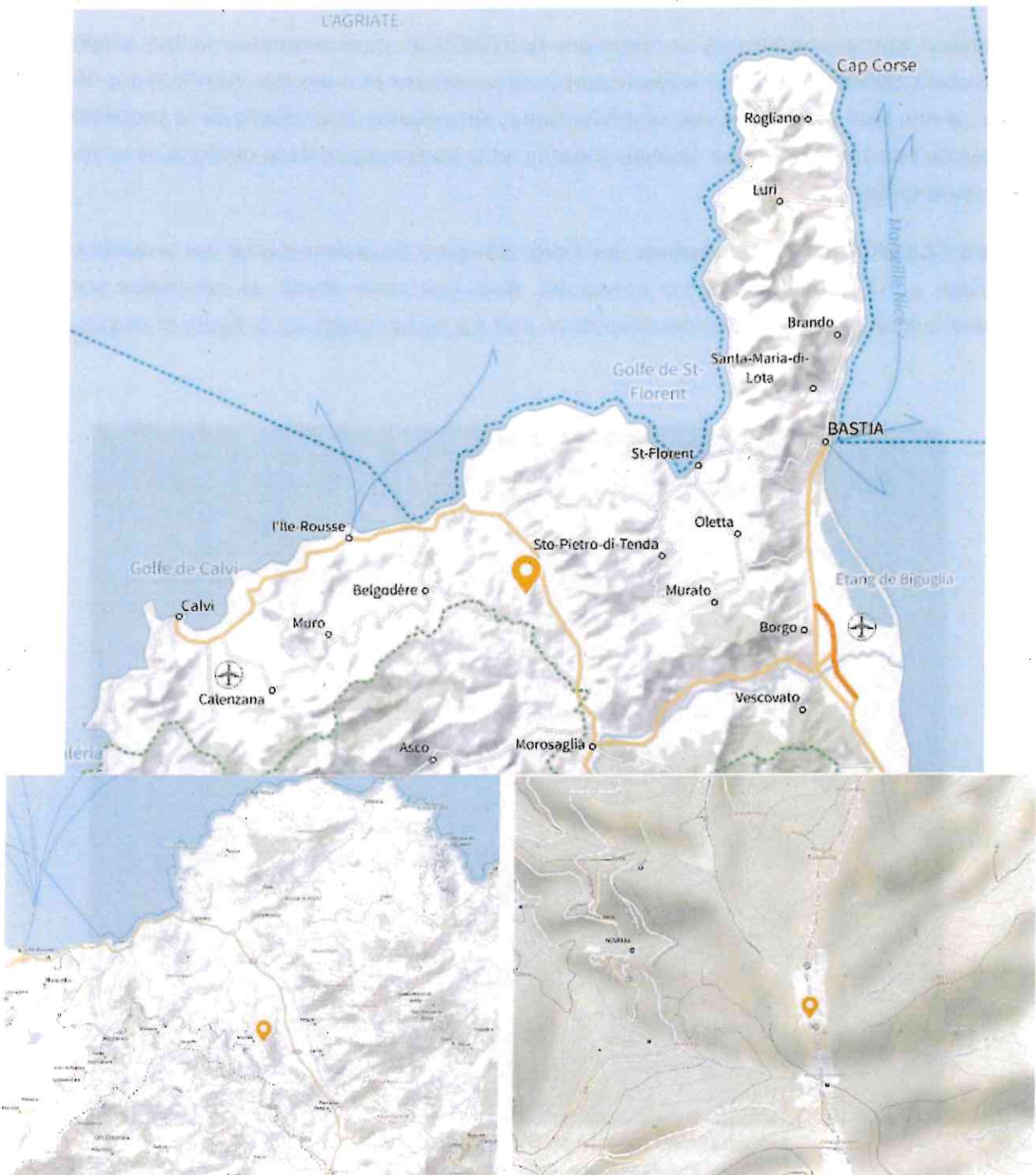
***Cette étude est à l'usage exclusif de CORSICA SOLE et ne doit pas être diffusée ni utilisée sans l'accord de CORSICA SOLE et de la SELARL GENEVIEVE MARTEAU EXPERTISES.***

***Cette étude est liée à la demande de Permis de Construire en date du 19/06/24 déposé par la société CORSICA SOLE. Les conclusions de cette étude ne peuvent être utilisées pour une autre autorisation d'urbanisme avec une implantation ou emprise différente.***

## État Initial

### Localisation

Le site étudié est localisé sur la commune de Olmeta-di-Tuda, en Haute Corse, au lieu-dit Forno dans la petite région naturelle agréée du NEBBIO.



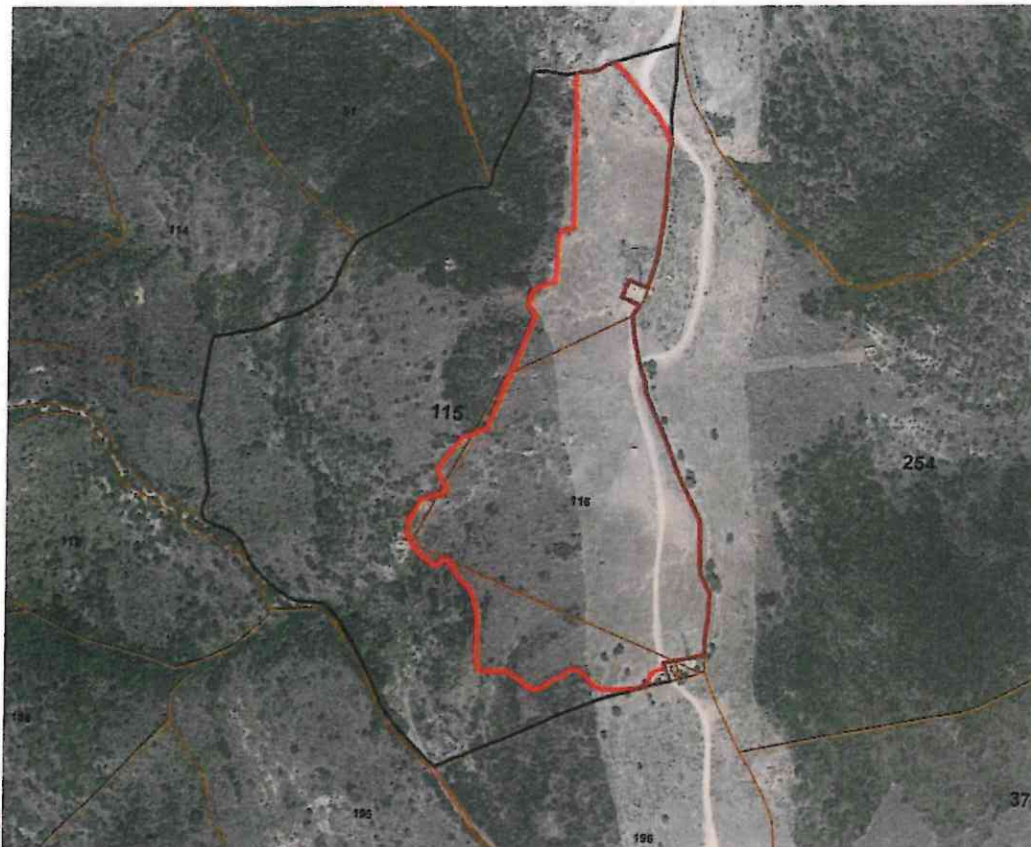
Localisation du site - point orange (source IGN)

Les parcelles cadastrales concernées par l'emprise du site sont les suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit	Commune	INSEE	Surface (m <sup>2</sup> )
000	B	852	ACQUA-FREDDA	Novella	2B180	72900
000	B	855	ACQUA-FREDDA	Novella	2B180	26099

Les parcelles sont la propriété de la commune de NOVELLA, sous promesse de bail emphytéotique avec la société CORSICA SOLE. Une fois le permis de construire et toutes les autorisations nécessaires obtenus, le site sera placé sous bail emphytéotique. Actuellement la totalité de la propriété est sous promesse de bail emphytéotique, la levée d'option et la construction de la centrale ne se fera que sur la surface clôturée.

La société CORSICA SOLE a fait réaliser une Étude d'Impact Environnemental sur la surface totale de la propriété, soit 9,8 ha. Le projet à construire, ainsi que cette étude, se concentre sur la partie présentant le moins d'enjeux environnementaux, soit 4,2 ha (en rouge sur la figure ci-dessous).



*Localisation du site (ortho photo et cadastre-IGN)  
Cadastre en noir, clôture en rouge*

## Description du projet

**CORSICA SOLE**, via la société Corsica Sole 32, porte un projet de centrale photovoltaïque au sol d'une puissance de **4,5 MWC** sur une surface **clôturée de 4,2 ha**.

Le projet consiste en l'installation d'une **centrale solaire photovoltaïque au sol**, comprenant trois postes de transformation et un poste de livraison, qui sera directement relié au réseau électrique local.

Les modules constituant la centrale seront fixés par des pieux battus directement dans le sol, sous réserve des résultats de l'étude de sol, afin de limiter l'impact sur l'environnement naturel.

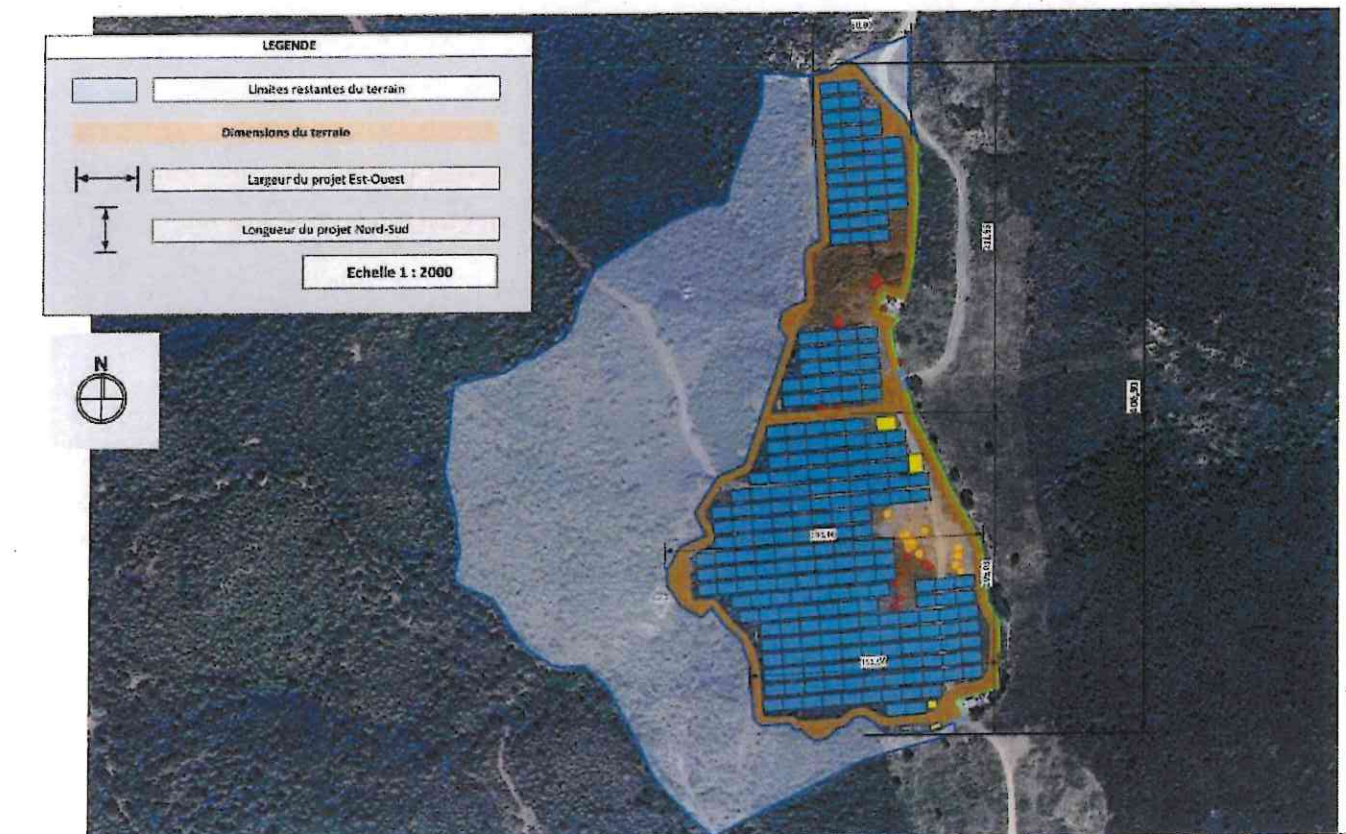
Une citerne d'eau sera installée sur place.

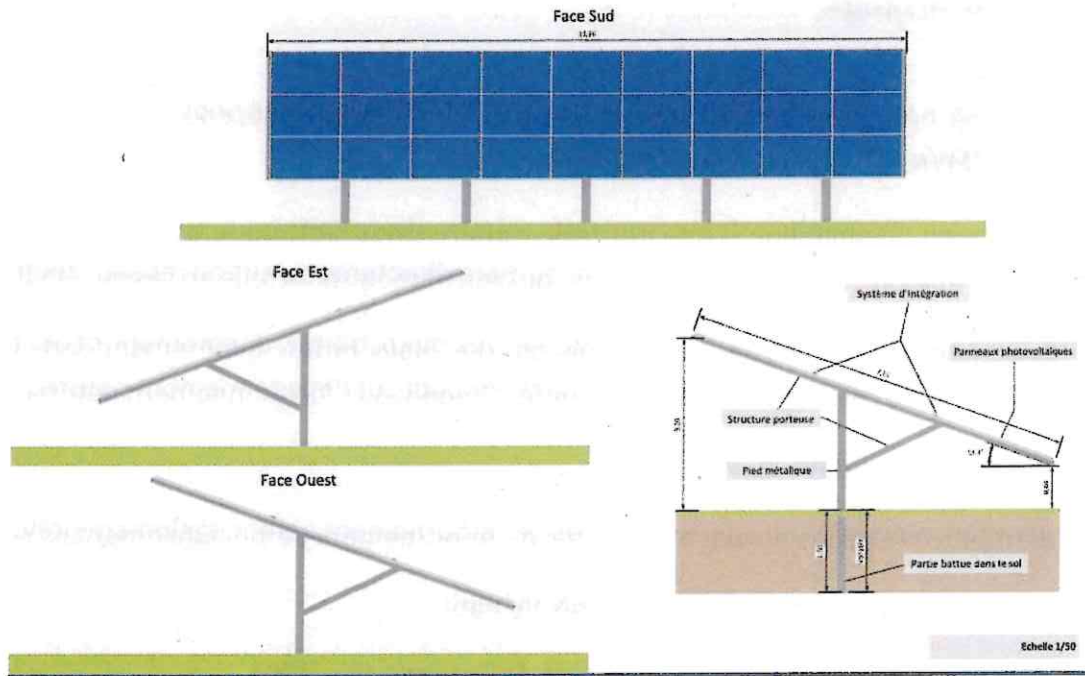
Des pistes permettront l'accès au site et des aires de retournement seront également prévues.

Le site sera entouré par une clôture de 2,0 mètres de haut.

La centrale respectera les critères « zéro artificialisation nette » (loi ZAN).

*Le projet porté est une centrale photovoltaïque « classique », sans activité agricole au sein de la centrale, ce n'est pas une centrale Agrivoltaïque.*





*Plans des façades et photomontage extrait du PC*

L'installation d'une telle centrale nécessitera la création de pistes d'accès, un débroussaillage, des opérations de nivellement (pour les postes de techniques) et le passage d'engins lourds, entre autres.

***Bien que le calepinage et implantation respectent les critères du Zéro Artificialisation Nette et que l'aménagement engendré par cette centrale n'est donc pas considéré comme une artificialisation au sens de la loi, la perte de ce foncier pour l'agriculture est complète, le temps de l'exploitation du site.***

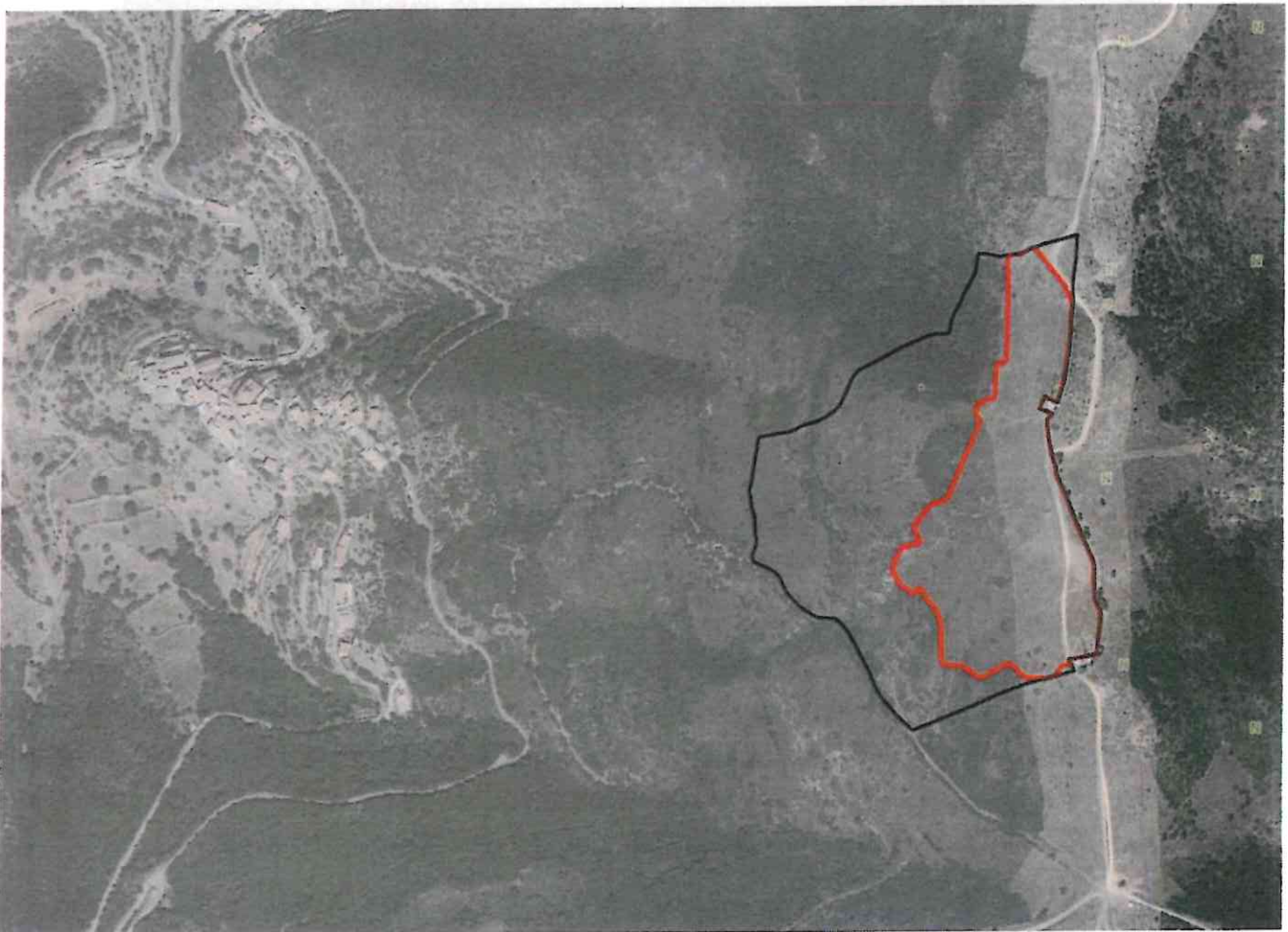
***Sa vocation, agricole ou naturelle, pourra être retrouvée post-exploitation.***

## Situation administrative du site

### Urbanisme

La commune de Novella est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme, la parcelle n'est pas classée en zone constructible.

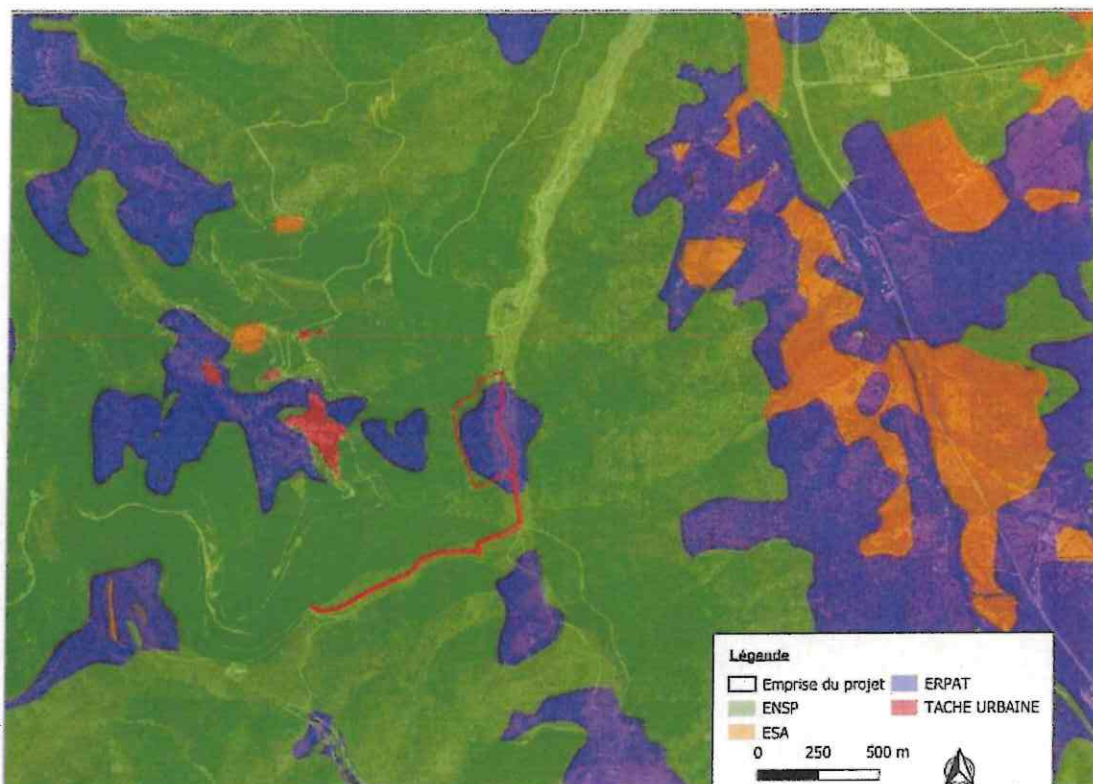
Le RNU autorise les constructions de centrale photovoltaïque si elles sont compatibles avec l'activité agricole.



*Localisation du site en dehors des parties urbanisées du village*

## Le PADDUC

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC), approuvé en 2015 par l'Assemblée de Corse, identifie le site en tant qu'**Espace Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)**.



Extrait plan PADDUC

Les ERPAT sont définis par le Schéma d'Aménagement Territorial du PADDUC comme des espaces à vocation pastorale reconnus **d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels** qui ne sont pas déjà inclus dans des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA). Ce document s'impose aux documents d'urbanisme des communes. Une procédure complexe de compensation et de valorisation des autres sites agricoles permet aux communes d'y déroger (voir figure ci-dessous).

Le zonage ERPAT a été réalisé à partir d'une étude réalisée en 1981, l'étude SODETEG, visant à cartographier le potentiel agricole de l'île.

Cette étude cherche à donner des éléments de zonage permettant de mettre en place des actions politiques pour améliorer la balance fourragère de l'île. Ce n'est pas une carte donnant une vocation unique à une parcelle. Sa vocation va dépendre des politiques et des pratiques mises en place.

*Il semble que depuis cette étude de 1981, aucune action proposée dans l'étude SODETEG n'a été mise en place pour redonner un potentiel agronomique à ce site*

## CONCLUSION

Le programme cartographique que nous venons de présenter rassemble un grand nombre d'informations sur la végétation actuelle et les potentialités agricoles de la Corse (plaine orientale exceptée).

Lors de l'exécution de ce travail et de la prospection sur le terrain, deux aspects particulièrement importants nous sont apparus.

Le premier est que, si nous définissons pour chaque unité des potentialités agricoles, pastorales ou forestières, nous nous refusons expressément à leur attribuer une quelconque "vocation". En effet, il existe théoriquement, quel que soit l'état initial d'un terrain, des moyens techniques adéquats pour y développer une production donnée. Seules des considérations d'un ordre d'analyse supérieur (exploitation/parcelle; micro-région/exploitation) le plus souvent "économiques" au sens large : aspects financiers, coûts énergétiques, réversibilité de l'opération ..., permettent de raisonner pratiquement le choix effectif.

Extrait de la conclusion de l'étude SODETEG (1981)

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC (se référer à l'annexe 3 – Livret Littoral) Il doit être justifié par le besoin démographique.

Les documents d'urbanisme locaux justifient du respect de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation, notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- la réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...);
- mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.

La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

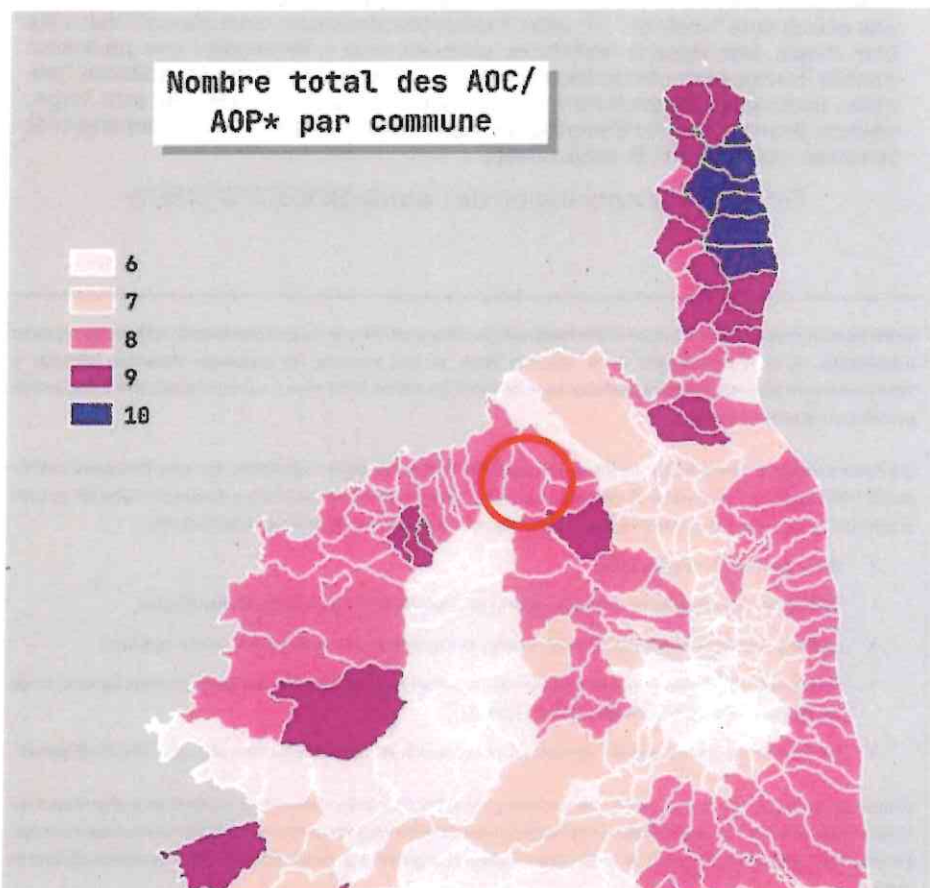
*Extrait règlement PADDUC, procédure de déclassement des espaces agricoles.*

***Le classement en ERPAT montre le désir de la collectivité corse de reconnaître des espaces à vocation agricole, pour l'agriculture traditionnelle. Il ne donne pas d'indice sur la réalité du potentiel agricole du site.***

## Les appellations protégées

Il est également nécessaire de rappeler que la commune de Novella comprend plusieurs appellations d'origine contrôlée (AOC) et indications géographiques protégées (IGP).

Aucune AOC ciblant uniquement quelques parcelles n'est dans l'emprise du site.



Les AOC/AOP en Corse et sur la commune (source DataCorsica)

**Ces appellations couvrent l'ensemble du territoire de la commune et ne peuvent justifier le potentiel agricole d'une seule parcelle.**

## Analyse agricole du site

### Situation foncière et agricole

#### Contexte foncier et juridique

La parcelle est la propriété de la commune de Novella depuis trois ans, elle n'est ni louée ni exploitée.

En revanche, le site est en partie déclaré à la PAC depuis quatre années. Le Registre Parcellaire Graphique témoigne qu'un agriculteur a déclaré ce site à la PAC : **Surface pastorale - herbe prédominante et ressources fourragères ligneuses présentes.**

*L'ilot PAC est n'était pas présent au RPG, il est déclaré à la PAC depuis 2020*



RPG 2019

RPG 2020



RPG 2023

D'après M. MASSIANI, maire de la commune, aucun agriculteur n'a de droit sur la parcelle, l'exploitant qui déclare les parcelles à la PAC le fait **sans droit ni titre** depuis toutes ces années. Une procédure va être lancée à l'encontre de cet exploitant.

**Voir attestation du maire de Novella en Annexe.**

Selon un rapport de l'Office anti-fraude de l'Union Européenne datant de 2018, il est courant dans cette région de rencontrer des cas de déclarations de terres, qu'elles soient exploitées ou non, sans que les titres de propriété ne soient clairement établis. Ce rapport met en évidence plusieurs cas d'exploitations agricoles considérées comme fictives. La complexité de cette situation est renforcée par les caractéristiques particulières du terrain et la difficulté d'appliquer les règlements de la Politique Agricole Commune.

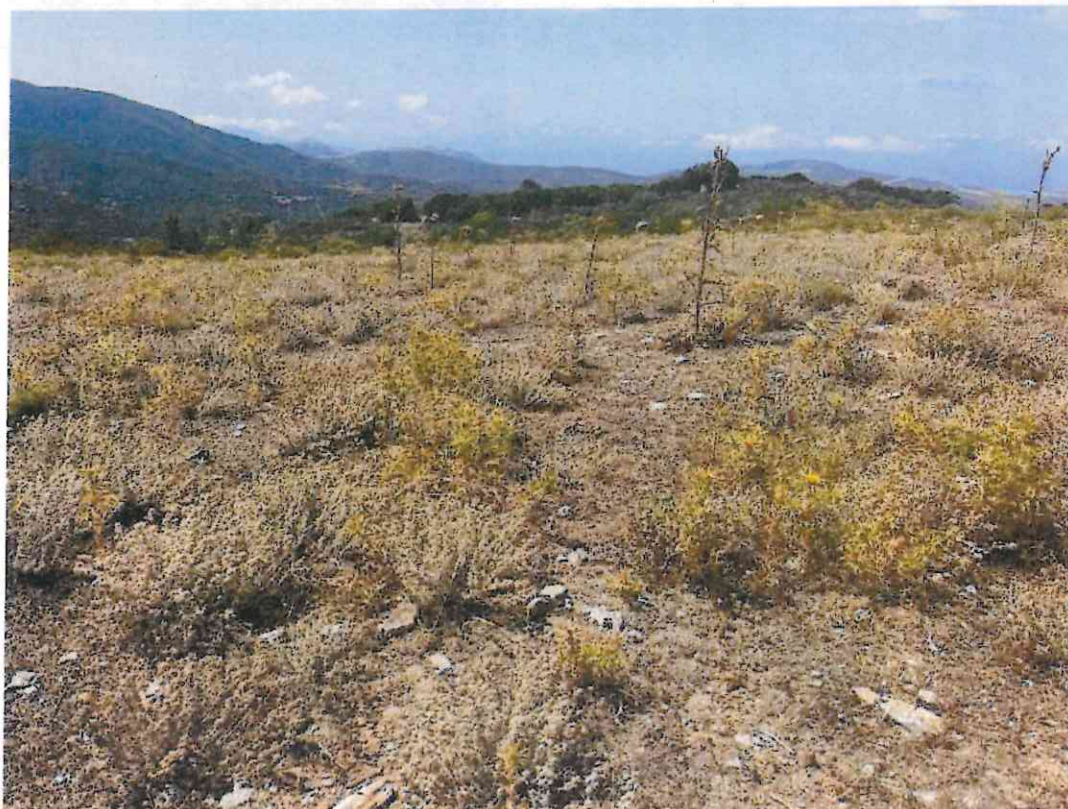
Il semble que cela soit le cas ici, il n'y a pas d'exploitant avec des droits sur ce foncier et il n'y a manifestement pas d'activité agricole sur le site. Peut-être, juste un passage d'animaux, allant d'une parcelle exploitée à l'autre, en empruntant le sentier DFCl. Ces parcelles ne devraient donc pas être déclarées à la PAC.

*Il semble donc que la simple déclaration à la PAC de la parcelle ne permet pas de qualifier le potentiel agricole du site.*

#### Pédologie / géologie

Le potentiel agricole d'une parcelle est intrinsèquement lié à la qualité de son sol.

La zone d'étude immédiate repose sur une seule formation géologique : *Le Flysch à Lydienne*.



*Vue du site du cœur de la centrale vers l'Ouest*

Aucune carte pédologique à une échelle suffisamment détaillée n'est disponible pour ce secteur, les études pédologiques en Corse se concentrant principalement sur les régions à fort potentiel agricole.

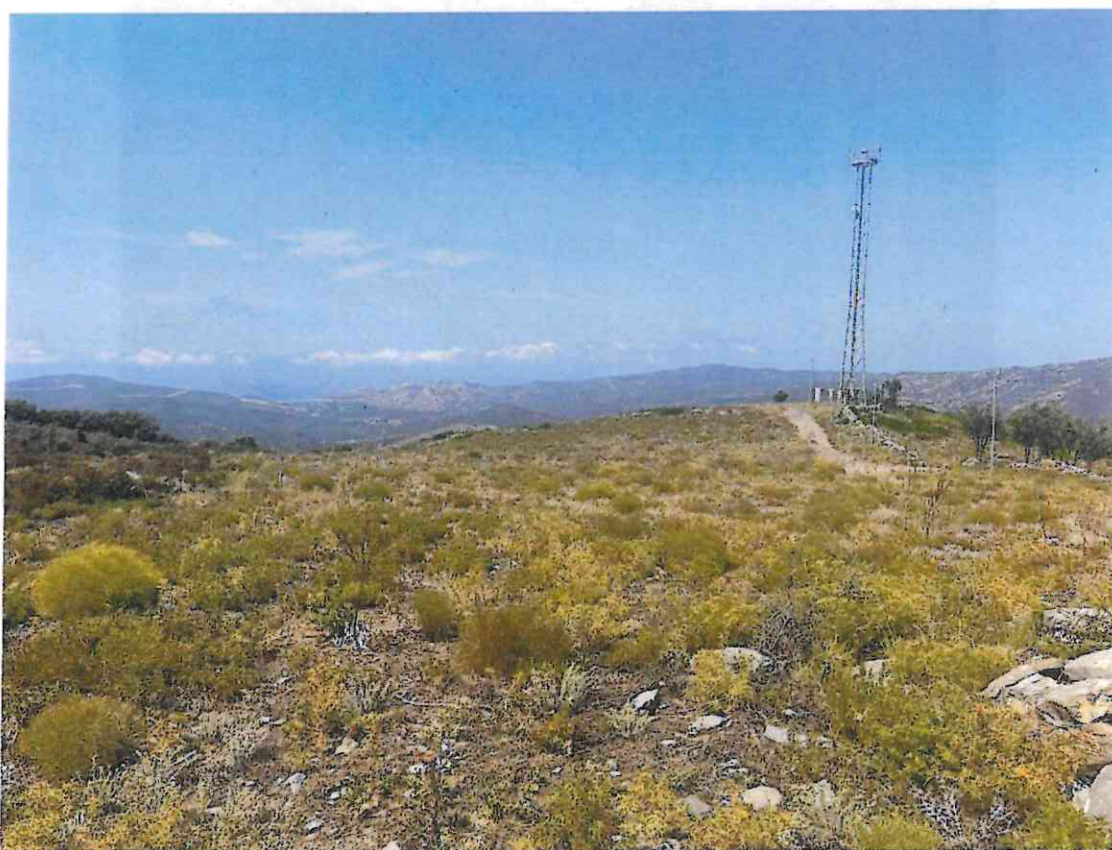
La visite du site effectué le 16 juillet 2024 et l'arpentage de la parcelle révèle immédiatement la pauvreté du terrain. La roche mère est affleurante sur la majorité du site, l'épaisseur de sol est presque nulle, de nombreuses pierres sont présentes.



*Photos prises sur place le 26 juillet 2024*



*Vue de la partie Sud du site*



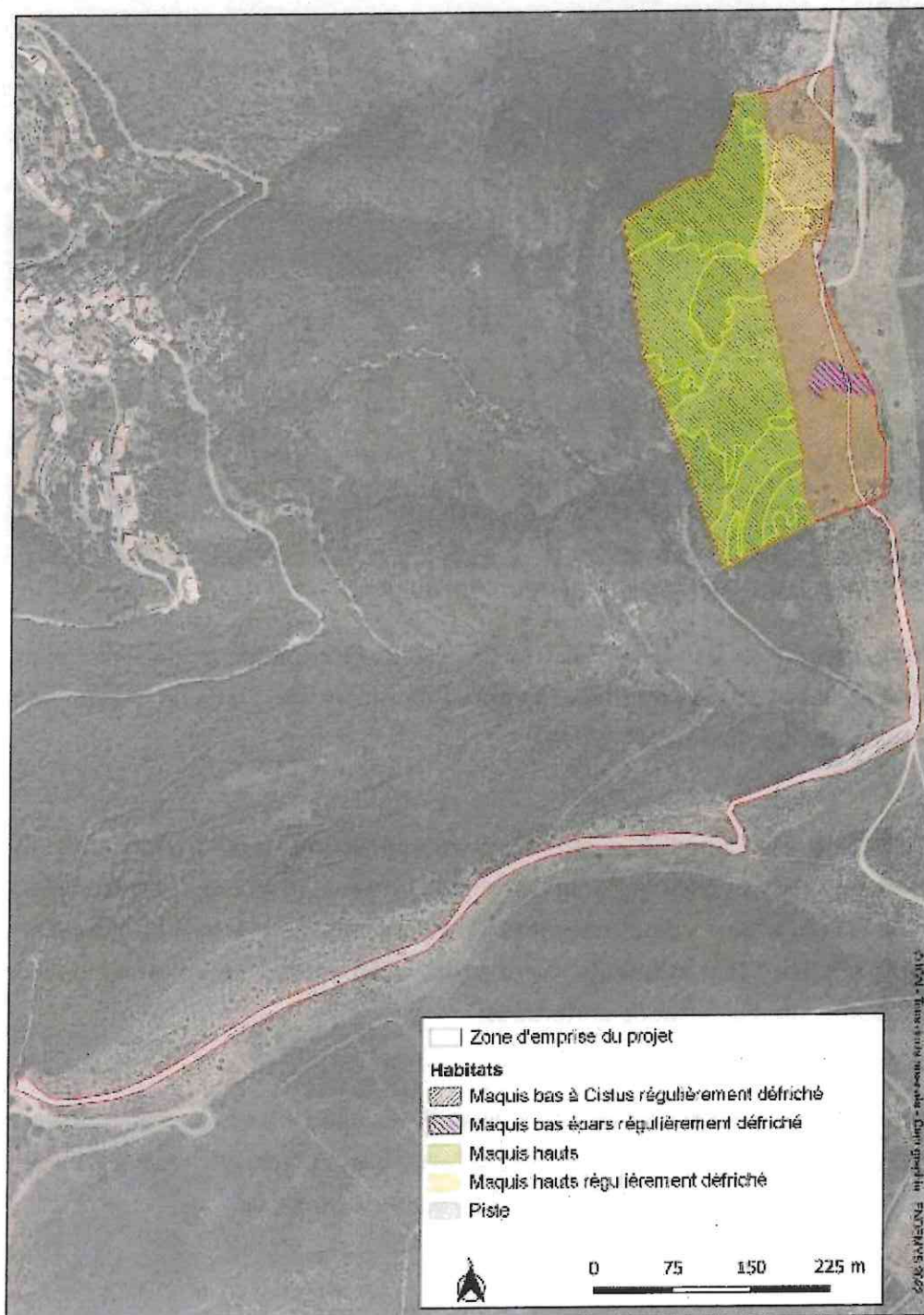
*Vue du site vers le Nord*

***L'absence de terre arable et la présence de roche mère affleurante exclut toute activité agricole moderne, l'épaisseur de sol à quelques endroits ne permet pas l'implantation d'une prairie.***

## Le maquis corse

Bien que la parcelle soit déclarée à la PAC comme surface pastorale à prédominance d'herbe, l'étude d'impact environnemental qualifie le site de maquis bas et haut.

La flore présente est typique du maquis : Cistus, Calicotome villosa, arbousier, facies.



Extrait de l'étude environnementale du site.



*Vue du maquis bas et régulièrement défriché depuis le cœur du site vers le Nord-Ouest*

Une étude récente menée par Geneviève Michon de l'IRD de Montpellier et Jean-Michel Sorba de l'INRA précise **la nature agricole ou non du maquis corse** ("*Controverses sur la nature du maquis et sur ses qualifications en ressource pastorale*" - 2019).

Cette étude rappelle que la valorisation agricole du maquis a une « *nature profondément anthropique* » : sa valorisation est rendue possible par le travail de l'homme, le passage intermittent des animaux, ainsi que par la pratique des « feux courants », qui favorisent les jeunes pousses comestibles. Sa valeur agricole est liée à la pratique de l'agro-pastoralisme traditionnel, désormais abandonné au profit du pastoralisme sur les surfaces enherbées.

***L'abandon de ces parcelles a été accéléré par la facilité d'approvisionnement en foin provenant du continent. L'entretien méticuleux nécessaire à la valorisation agricole du maquis corse ne semble plus compatible avec l'agriculture moderne.***

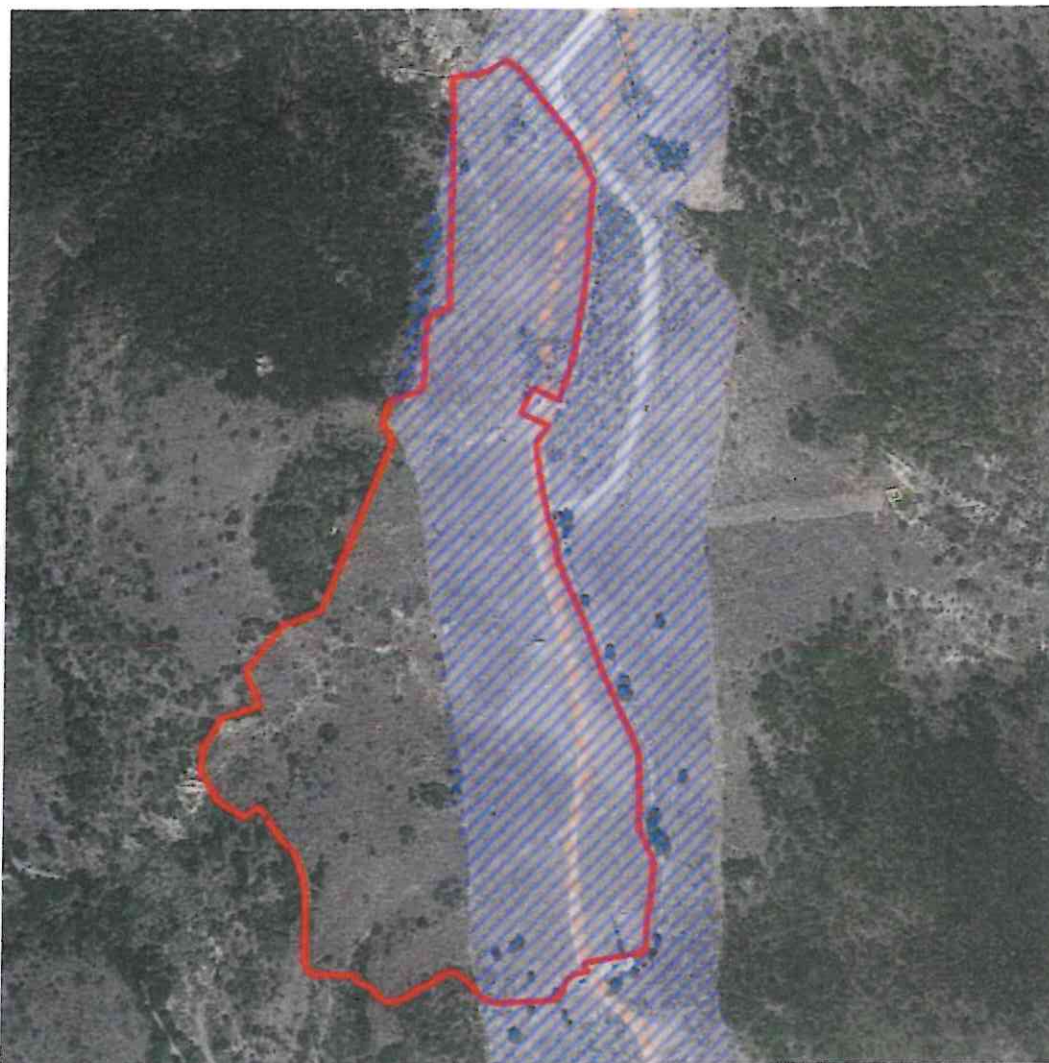
La visite sur le terrain permet de vérifier la présence d'une activité agricole sur le site. Après avoir arpenté la parcelle, quelques traces de passage de bovins ont été repérées (bouses). Le maire nous confirme que de nombreuses vaches sauvages vivent dans les collines autour du village.

La végétation présente n'est pas une ressource fourragère pour l'élevage.

Il est à rappeler que le site se situe sur un sentier DFCI, avec des bandes défrichées de chaque côté du sentier afin de limiter la propagation des feux.



Vue du sentier DFCI qui traverse le site



Zone défrichée en hachure bleu

*La visite sur place permet de juger de l'absence d'activité agricole sur le site, la flore présente est inutile à une activité agricole.*

## Le potentiel agronomique pour justifier de la nature du site

Sur la base des observations réalisées et des analyses menées, il apparaît que le **potentiel agronomique du site est extrêmement limité**. L'absence de terre arable, ainsi que les conditions pédologiques défavorables, avec une roche affleurante et un relief en pente, compromettent sérieusement toute possibilité d'activité agricole viable sur cette parcelle.

La végétation dominante, composée essentiellement de maquis bas et haut, ainsi que l'absence de traces récentes de pâturage ou d'autres activités agricoles, renforcent cette conclusion. De plus la présence du sentier DFCI avec sa zone de défrichement ne laisse que peu de place à la pratique d'une activité agricole.

*Ainsi, bien que le site soit administrativement classé en zone agricole et déclaré à la PAC, ces désignations ne reflètent pas la réalité du terrain. Le potentiel agronomique du site est négligeable, rendant toute exploitation agricole moderne difficilement envisageable.*

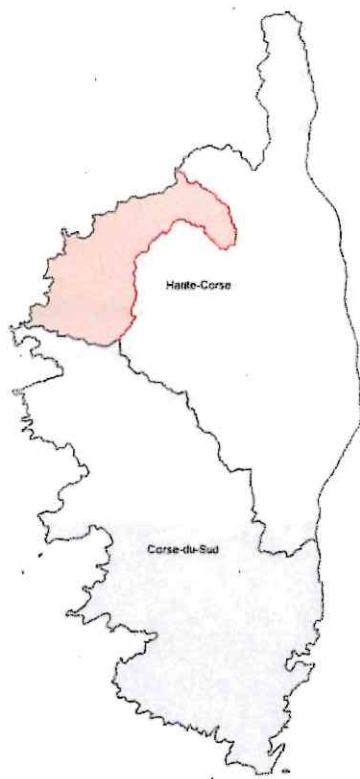


Vue du site vers le Nord

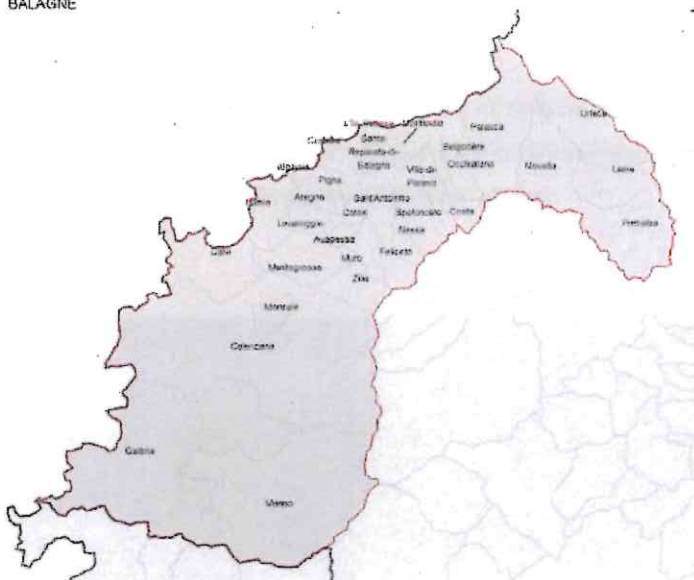
## Analyse du territoire agricole

### Le territoire de la Balagne et Novella

BALAGNE



BALAGNE



**La Balagne**, située dans la région nord-ouest de la Corse, est souvent appelée le “jardin de la Corse” en raison de sa riche tradition agricole. Ce territoire, qui s’étend entre la mer Méditerranée et les montagnes du Monte Cinto, bénéficie d’un climat méditerranéen avec des étés chauds et secs et des hivers doux, favorisant une diversité de cultures agricoles.

**Novella**, située en Balagne dans la partie nord-ouest de la Corse, est une petite localité située à environ 500 mètres d’altitude. Novella offre un cadre pittoresque et préservé, avec une nature sauvage et des paysages typiques des montagnes corses. En termes agricoles, cette commune, bien que relativement modeste, participe à la dynamique agricole de la région, tout en maintenant des pratiques souvent traditionnelles.

#### 1. Oléiculture

À Novella, comme dans d’autres communes de Balagne, l’oléiculture occupe une place importante. Les oliveraies qui entourent la commune sont souvent anciennes et bénéficient d’un climat favorable, propice à la production d’une huile d’olive de qualité. Les producteurs locaux, souvent de petite taille, utilisent des méthodes traditionnelles, garantissant une huile d’olive au goût authentique, souvent vendue localement ou en circuit court.

## 2. Élevage traditionnel

---

L'élevage, en particulier l'élevage ovin et caprin, est également une activité essentielle à Novella. De nombreux éleveurs continuent de pratiquer la transhumance, déplaçant leurs troupeaux entre les pâturages d'altitude en été et les vallées plus basses en hiver. Le lait produit est utilisé pour fabriquer des fromages typiquement corses comme le **brocciu** et d'autres fromages affinés, connus pour leur caractère et leurs arômes intenses.

## 3. Agriculture en terrasses

---

En raison de la topographie montagneuse de la commune, les cultures sont souvent implantées sur des terrasses, une technique ancestrale qui permet de maximiser l'utilisation des pentes escarpées. Ces terrasses, soutenues par des murets en pierres sèches, sont souvent plantées d'oliviers, mais aussi de vignes et d'arbres fruitiers.

## 4. Viticulture

---

Bien que plus discrète que dans d'autres communes de la Balagne, la viticulture existe à Novella. Les petits vignobles y produisent des vins locaux, souvent pour une consommation locale ou familiale. Les cépages traditionnels corses tels que le Sciaccarellu et le Vermentinu peuvent être trouvés dans les alentours de la commune, bien que la viticulture ne soit pas l'activité dominante.

## 5. Produits locaux et circuits courts

---

Comme dans beaucoup de petites communes corses, les agriculteurs et éleveurs de Novella privilégient les circuits courts pour écouler leurs produits. La proximité avec des villes plus grandes comme L'Île-Rousse permet de vendre directement aux consommateurs ou sur les marchés locaux. Cela inclut non seulement l'huile d'olive et les fromages, mais aussi des produits comme le miel, les herbes aromatiques, et parfois même des produits maraîchers issus de potagers familiaux.

## 6. Agritourisme en développement

---

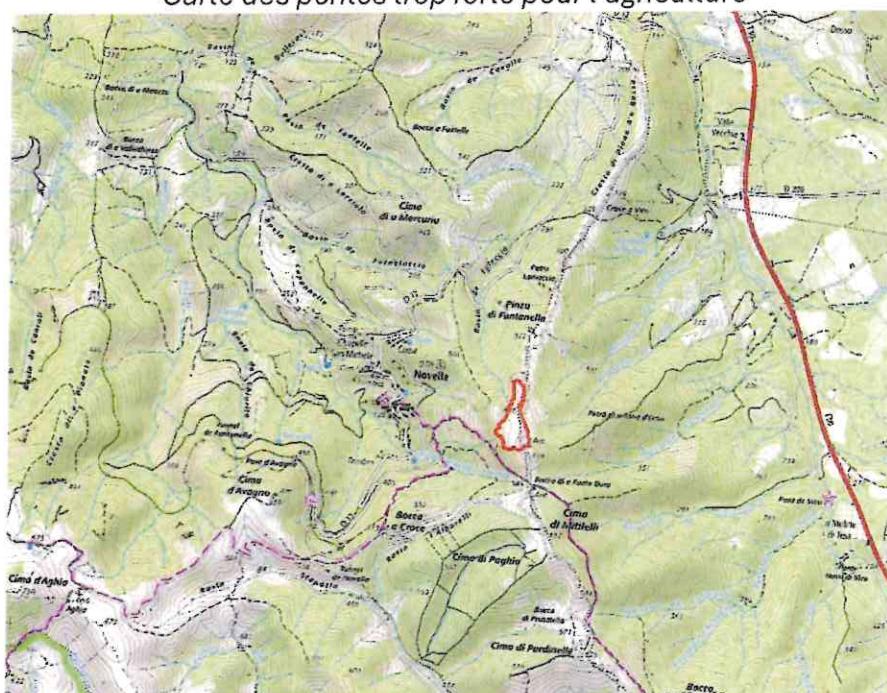
Bien que Novella soit une petite commune, elle bénéficie du développement croissant de l'agritourisme en Corse. Certains agriculteurs ou éleveurs accueillent des visiteurs pour leur faire découvrir les traditions agricoles locales, notamment autour de la production de l'huile d'olive et du fromage. Ce tourisme rural permet aux visiteurs de s'immerger dans la vie agricole de la région tout en contribuant à l'économie locale.

## Le potentiel agricole local

La commune se situe dans une région à fort relief, la quasi-totalité du territoire de la commune se trouve dans des pentes trop fortes pour l'agriculture. L'agriculture se limite au pâturage des troupeaux, là où les ressources herbacées sont disponibles.



Carte des pentes trop fortes pour l'agriculture



Carte du relief local (source IGN)



Extrait du RPG 2023 (Source IGN) en vert clair les prairie, vert foncé les oliveraies

## L'économie agricole locale

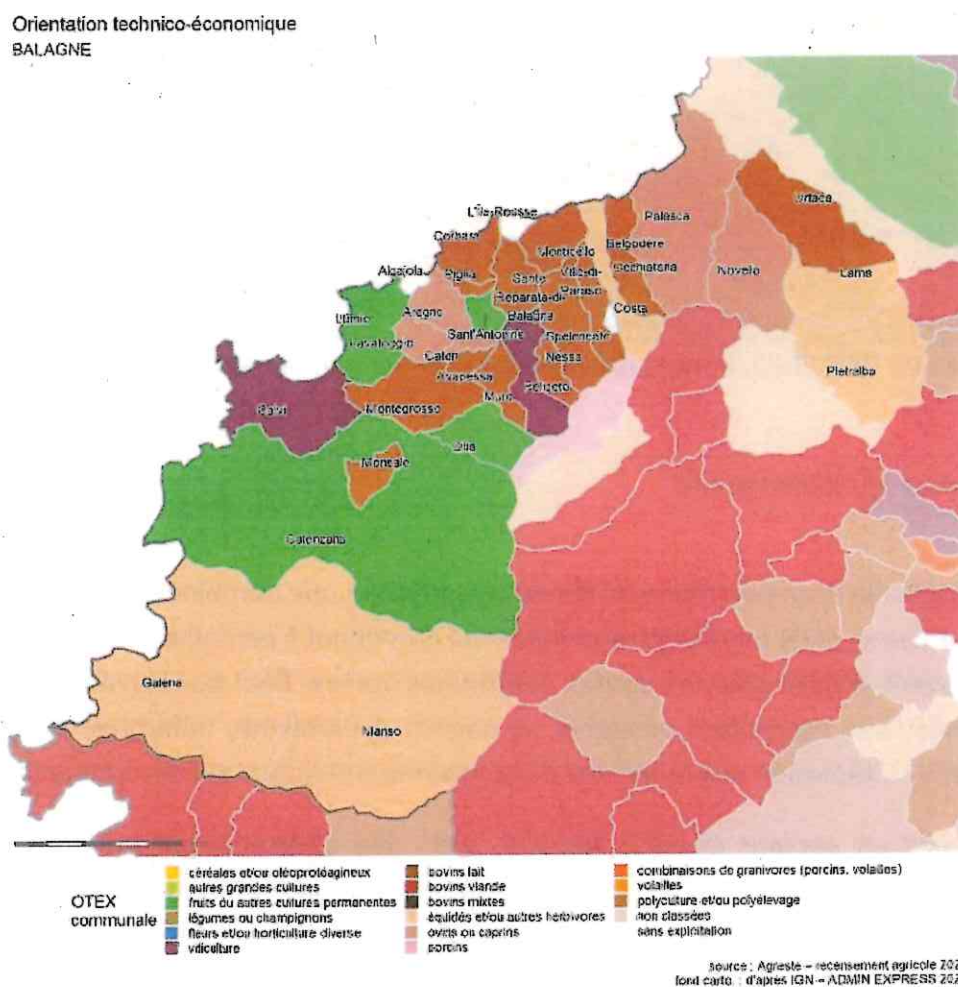
Le dynamisme agricole de la commune de **Novella** repose sur une combinaison de traditions agricoles profondément ancrées et de nouvelles tendances qui cherchent à revitaliser les activités rurales dans un contexte souvent difficile pour les petites communes corses. Bien que Novella soit une commune de taille modeste, son agriculture conserve un certain dynamisme, notamment grâce à quelques secteurs clés et à l'adaptation aux nouveaux défis environnementaux et économiques.

L'oléiculture reste un secteur phare à Novella, avec des oliveraies qui profitent des conditions climatiques idéales de la région. Les agriculteurs locaux, souvent organisés en petites exploitations familiales, continuent de produire une huile d'olive de qualité, recherchée pour ses caractéristiques fruitées et ses méthodes de production artisanales. Le maintien de cette tradition, associée à une demande croissante pour des produits authentiques et locaux, contribue à la pérennité de ce secteur. Le dynamisme de l'oléiculture à Novella pourrait être renforcé par une meilleure mise en réseau des producteurs et une modernisation des outils de transformation.

L'élevage ovin et caprin à Novella, bien qu'ancré dans la tradition, reste dynamique grâce à une adaptation progressive aux nouvelles normes et à une valorisation accrue des produits dérivés, tels que le **brocciu** et d'autres fromages corses. Cette activité bénéficie également d'un soutien à travers des labels de qualité (AOP, bio), qui permettent aux éleveurs de mieux valoriser leurs produits sur les

marchés locaux et au-delà. Le développement de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement, telles que la transhumance, contribue à préserver les écosystèmes tout en maintenant l'activité pastorale.

Le dynamisme agricole de Novella repose sur un mélange de préservation des traditions et d'innovation. Les secteurs clés comme l'oléiculture et l'élevage continuent d'être les moteurs de l'économie agricole, tandis que des pratiques plus modernes, comme l'agriculture biologique, l'agritourisme et la diversification des cultures, apportent un souffle nouveau. Malgré certains défis, notamment liés à l'exode rural et à l'isolement géographique, Novella conserve une agriculture vivante, capable de s'adapter aux évolutions économiques et environnementales, tout en restant profondément ancrée dans son terroir.



*Si le territoire agricole de Novella reste dynamique, cette vitalité repose de plus en plus sur la vente de produit locaux aux touristes, au détriment de l'élevage classique. Cette évolution pose des défis pour l'avenir de l'agriculture locale, notamment en termes de maintien de la diversité des activités agricoles et de gestion durable des terres.*

## Conséquences agricoles du projet photovoltaïque

### Compensation agricole collective

#### Rappel des textes de loi

Un dispositif de compensation agricole a été introduit par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) de 2014 (Art. L. 112-1-3 du code rural), rendu applicable par le décret d'application paru le 31 août 2016 (n°2016-1190) pour les projets susceptibles d'avoir un impact important sur l'économie agricole locale (ceux soumis à évaluation environnementale).

Le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 vient préciser le champ d'application et la teneur de l'évaluation des impacts agricoles issu de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014.

#### Conditions d'application de la compensation agricole

**Pour déclencher l'application de la compensation agricole, les trois critères cumulatifs suivant doivent être validés.**

- Projet **soumis** à la réalisation d'une étude d'impact environnemental systématique.
- Situé sur une **zone agricole valorisée** par une activité agricole dans les 5 dernières années.
- Surface perdue définitivement** supérieur à 5ha (seuil en Corse).

**Le projet n'est pas soumis à la réalisation d'une étude préalable agricole puisqu'il ne remplit pas les trois conditions cumulatives conditionnées par le Décret n°2016-1190.**

#### Article L.112-1-3 du Code Rural et de la pêche maritime

*Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, ainsi que les projets d'installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable.*

Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime

### Article 1

La section 1 du chapitre II du titre Ier du livre Ier du code rural et de la pêche maritime (parue réglementaire) est complétée par une sous-section 5 ainsi rédigée :

« Sous-section 5 »

« Compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. »

« Art. D. 112-1-13.-I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

«leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;  
«la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés.

## Conséquences pour le territoire

### Analyse des effets sur le territoire

Sur la base des observations précédentes dans cette étude :

- Le site n'a pas été utilisé pour des activités agricoles depuis plus de 5 ans, et ce malgré :
  - Une déclaration abusive à la PAC par un exploitant agricole, sans droit ni titre sur cette parcelle.
  - L'absence évidente de toute activité agricole sur le terrain.
- Le site présente un potentiel agronomique très limité en raison de plusieurs facteurs :
  - Absence de sol arable.
  - Présence de roche mère affleurante sur une grande partie du site.
  - La présence d'un sentier DFCI et des défrichements qui vont avec.
  - Une ressource agricole uniquement valorisable via l'agropastoralisme.
- Le très faible potentiel agricole du site est lié à des pratiques anciennes qui ne sont plus en phase avec les besoins économiques de l'agriculture moderne.

**En conséquence, la perte du foncier étudié n'affecte pas l'économie agricole locale actuelle.**

## Une perte de chance pour reconquérir du foncier agricole

---

La perte de ce site ne représente pas tant une perte pour l'économie agricole qu'une perte d'opportunité pour le territoire local de réhabiliter ces terres en vue d'une utilisation agricole traditionnelle. *Cette opportunité serait davantage liée à des considérations environnementales ou touristiques plutôt qu'à des enjeux purement agricoles.*

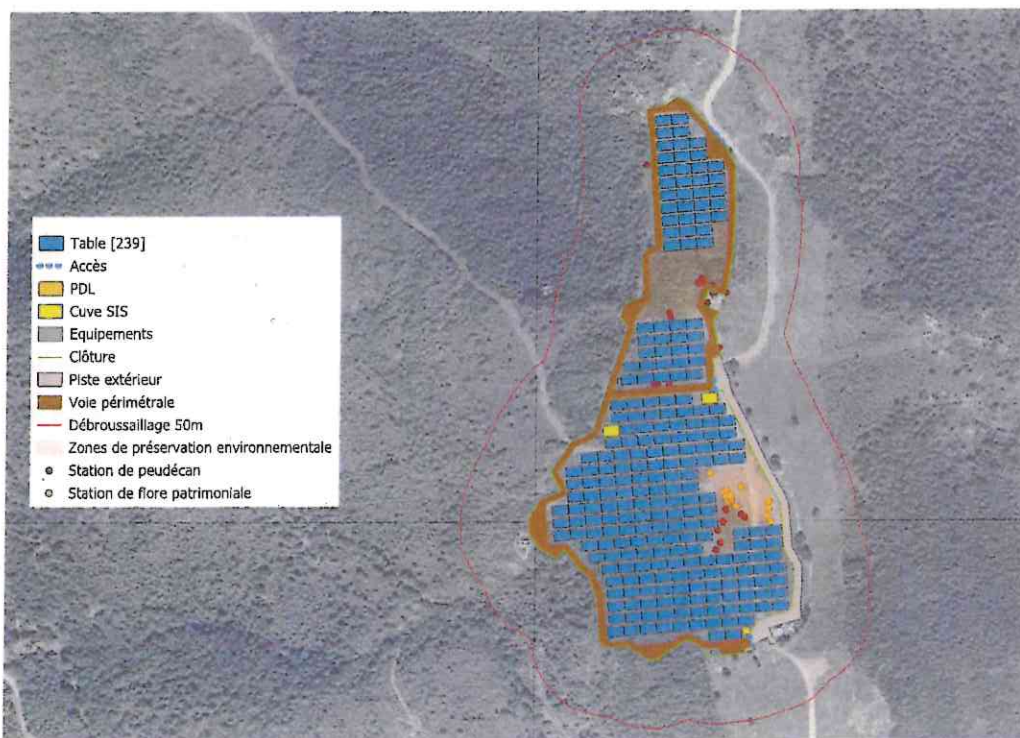
Cette perte ne relève pas du cadre de la compensation collective agricole tel que défini par la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) ni des décrets d'application associés.

## Limiter/compenser les effets négatifs

---

Il est toujours possible de limiter les effets négatifs d'un tel aménagement. Deux mesures principales peuvent être envisagées :

- **Avant la phase de chantier** : réaliser un état des lieux agricole du site. Cela inclut une description précise de l'état du site, des espèces présentes et de leur valeur agricole, ainsi que des infrastructures telles que les clôtures et les chemins.
- **Dès le début de l'exploitation du site** :
  - Mettre en place un éco-pâturage avec des ovins ou caprins provenant d'un élevage local. Cet entretien doit être initié rapidement après le début de l'exploitation pour contrôler la croissance de la flore et permettre le pâturage des jeunes pousses.
  - Veiller à limiter l'arrivée de plantes envahissantes et non valorisables pour l'agriculture, telles que les fougères et les ronces.
  - Adapter l'implantation de la centrale pour permettre le passage des animaux sur le sentier DFCl en bordure du site (voir plan ci-dessous).



*Implantation adaptée permettant le contournement de la centrale par le sentier DFCI à l'Est.*

- **À la fin de l'exploitation du site :** proposer une remise en état agricole du site, en s'assurant que la flore présente soit valorisable par l'élevage (flore herbacée ou maquis), et en éliminant les espèces invasives. Ensemencer les zones dénudées avec des espèces locales comestibles pour les animaux, issues des travaux de démontage des installations. Il est crucial de prévenir l'envahissement du site par des plantes non comestibles, telles que les fougères et les ronces, après l'exploitation.

## Conclusion

L'analyse menée dans le cadre de cette étude a permis de démontrer que le site prévu pour l'installation de la centrale photovoltaïque sur la commune de Novella **présente une absence de potentiel agronomique**. Bien que ce terrain soit administrativement classé en zone agricole, les conditions pédologiques défavorables, l'absence de sol arable, et la présence uniquement de maquis bas, le rendent inadapté à une exploitation agricole moderne viable.

Le projet de centrale photovoltaïque **n'entraîne donc pas une perte significative pour l'économie agricole locale**, qui est principalement centrée sur l'oléiculture et la valorisation des prairies. Toutefois, il est important de noter que la transformation de ce site pourrait représenter une perte d'opportunité pour la réhabilitation des terres à des fins agricoles traditionnelles, bien que cette opportunité semble plus liée à des considérations environnementales et touristiques qu'à une véritable vocation agricole.

Enfin, **des mesures ont été proposées pour limiter les impacts négatifs du projet**, notamment la mise en place d'un éco-pâturage et une remise en état agricole du site en fin d'exploitation. Ces mesures visent à préserver la biodiversité locale et à minimiser les perturbations sur l'environnement.

En conclusion, le projet de centrale photovoltaïque sur ce site s'inscrit dans une dynamique de développement des énergies renouvelables tout en ayant un impact négligeable sur l'économie agricole locale actuelle. **Il est donc recommandé de poursuivre ce projet**, en veillant à mettre en œuvre les mesures de compensation et de limitation des effets négatifs identifiés.

\*\*\*\*\*

Tel est mon avis sur ce dossier.

Le tout pour servir et valoir ce que de droit,

L'EXPERT,

Geneviève MARTEAU



**Annexe :****Attestation maire de Novella**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

ARRONDISSEMENT DE CALVI

COMMUNE DE NOVELLA

**ATTESTATION**

Je soussigné, Jean Louis MASSIANI, Maire de Novella, 20226 certifie que nous n'avons pas signé de convention pluriannuelle de pâturage agricole ni de bail soumise aux dispositions de la loi pastorale du 3 janvier 1972 et de l'article L481-1 du code rural sur les terrains communaux de Novella lieu dit CIANCHINO ci-joint :

N° CADASTRE B852 et B855

D'une superficie totale 9 ha 89 a 99 ca

La présente attestation est remise à l'intéressé pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à NOVELLA le 16 JUILLET 2024

Le Maire



Jean Louis MASSIANI



CORSICA SOLE

85 rue Marcelle Conrad

Parc Technologique d'Erbajolo

20600 BASTIA



Mairie de Novella

Lieu-dit Custarella

20226 Novella

Objet : Demande de pièce complémentaire pour la demande de permis de construire n°PC 02B 180 24 B0002.

Lettre adressée à monsieur le Maire de la commune de Novella et aux services instructeurs

Monsieur le Maire

Dans le cadre de notre demande de permis de construire pour une centrale solaire au sol sur votre commune, des pièces complémentaires nous ont été demandées en date du 2 juillet. Je me permets donc de joindre cette lettre à ces dernières afin de rappeler les modifications effectuées au projet ainsi que le contenu de notre envoi.

- **PC 02** : Un plan zoomé pour mieux apprécier la distance entre chaque rangée de panneaux.
- **PC 04** : Une description de l'accès au terrain, contenant notamment la domanialité, la largeur et le revêtement des voies.
- Nous avons modifié l'inclinaison des tables photovoltaïques pour rehausser leurs points bas et ainsi respecter l'intégralité des critères ZAN.
- Une étude agricole a été effectuée dans le cadre du passage du projet en commission CTPENAF (en effet, notre projet ne dépasse pas le seuil préfectoral de 5 ha nécessitant une Étude Préalable Agricole). Cette étude nous a amenés à légèrement modifier le calepinage afin de laisser une voie de passage pour les troupeaux et les animaux sauvages. Ce passage a été réalisé en modifiant le tracé de la clôture sur les bords sud et est, la faisant passer à l'intérieur de la piste. De ce fait, une partie de la piste, qui était à l'intérieur de l'enceinte clôturée, est désormais à l'extérieur laissant ainsi un passage ouvert le long de la centrale.
- Le projet se situe dans le périmètre d'une DFCI. Corsica Sole prendra à sa charge l'entretien de la DFCI dans la zone des OLD de la centrale, 50m autour de notre centrale. Les pompiers auront accès à la centrale en tout temps, via des portails, accessibles grâce à des clefs tricoises. Par ailleurs la centrale contiendra des citernes d'eau pour aider à la lutte contre l'incendie. Le tracé de la DFCI sera légèrement modifié mais conserve ses caractéristiques.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Interlocuteur :

**Alexandre DUFLANC**

Responsable Grands Projets Corse

[Alexandre.duflanc@corsicasole.com](mailto:Alexandre.duflanc@corsicasole.com)

06 30 04 33 38

SAS CORSICA SOLE  
509 986 030 RCS BASTIA  
Village, 20251 PANCHERACCIA  
[info@corsicasole.com](mailto:info@corsicasole.com)

REÇU LE 04 JUIN 2024 AR

Direction départementale  
des territoires

Pieces complémentaires

Service Agriculture et Forêt  
Unité Foncier Rural et Forêt

Bastia, le 03 JUIN 2024

Ref : DC/AR/UF/2024-254  
Affaire suivie par : Damien CAZAUX  
Tél : 04 20 06 70 82  
Mel : [ddt-saf-foret@haute-corse.gouv.fr](mailto:ddt-saf-foret@haute-corse.gouv.fr)

La Directrice Départementale  
des Territoires

à

RAR : 1A 201 165 8270 2

SARL Corsica Sole 32  
Antoniotti Paul  
Village  
20 251 PANCHERACCIA

Objet : instruction d'une demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier.

**Corsica Sole 32 – Parcelles n° 852, 855, section B – Commune de NOVELLA**

Réf : N°2024/48 (à rappeler dans toute correspondance)

J'accuse réception de votre dossier complet au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code forestier.

Pétitionnaire : Corsica Sole 32

Numéro de dossier : 2024/48

Date d'accusé de réception du dossier complet : 13 mai 2024

Commune : NOVELLA

Parcelles : 852, 855                      Section : B

Conformément à l'article R. 341-7 du code forestier, la demande d'autorisation de défrichement mentionnée au premier alinéa de l'article R. 341-6 est réputée rejetée à défaut de décision du préfet notifiée dans le délai de six mois à compter de la réception du dossier complet.

Ce courrier ne vaut pas autorisation de défrichement.

La Directrice Départementale  
des Territoires par intérim,

  
Isabelle CLEMENCEAU

