



ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE
GROSSETO-PRUGNA-PORTICCIO

PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE
[PADD]

Grosseto-Prugna-Porticcio

Sommaire

4

La vision du territoire et de son développement à long terme

- 1. Le PADD dans le PLU 4
- 2. La vision stratégique du projet communal..... 6
- Les trois grandes orientations du PADD 7

9

Les grandes orientations du PADD

Orientation 1. Aménager la structuration et le fonctionnement de la commune pour passer d'un « espace balnéaire » à une agglomération balnéaire, organisée et bien articulée avec sa partie littorale et son village..... 9

Orientation 2. Développer le territoire avec des infrastructures, des aménagements et des services publics pour garantir la qualité de vie urbaine au quotidien et intégrer l'activité touristique de façon apaisée, pérenne et attractive 19

Orientation 3. Maintenir et préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole, qui confère à la commune son attractivité et sa qualité de vie, dans une vision durable (en accompagnant les transitions énergétique, écologique et sociétale)..... 25

32

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans locaux d'Urbanisme (PLU) déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- Les besoins en matière de mobilité.

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et

d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4. La sécurité et la salubrité publiques.

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Un acte juridique qui traduit un projet de territoire : le Plan local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est un acte juridique qui traduit un projet de territoire communal pour les quinze années à venir. Il se compose de plusieurs documents liés entre eux par la cohérence nécessaire et obligatoire du projet communal :

- Le **diagnostic territorial (DT)** présente les forces et les faiblesses du territoire à travers toutes les thématiques (urbaine, socio-démographique, socio-économique, environnementale, agricole, patrimoniale) afin d'en dégager les axes de réflexion pour construire les réponses à apporter à l'échelle communale. Il est complété par un **état des lieux environnemental** sur les paysages et le patrimoine naturel, les ressources naturelles comme l'eau ou les énergies renouvelables et la biodiversité dans toutes ses composantes exceptionnelles ou ordinaires.

- Les réponses et leurs ambitions se traduisent dans la vision stratégique du projet de territoire, exprimée dans le **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, qui doit être compatible avec les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (Padduc).

- Un **rapport de présentation (RP)** justifie les choix exposés dans le PADD et apporte des précisions sur les motifs et les impacts de ces choix.

La vision stratégique décrite dans le PADD se décline dans les outils règlementaires d'aménagement du territoire :

- le **règlement d'urbanisme**,
- la **cartographie des zonages** précisant la vocation (urbaine, agricole, économique, naturelle ou dédiée à un aménagement de service public) de chaque partie du territoire,
- les futurs projets d'infrastructures ou d'aménagements de quartiers imaginés sur le territoire de la commune sont précisés dans les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. ■

La vision du territoire et de son développement à long terme

1. Le PADD dans le PLU

PIÈCE MAÎTRESSE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme.

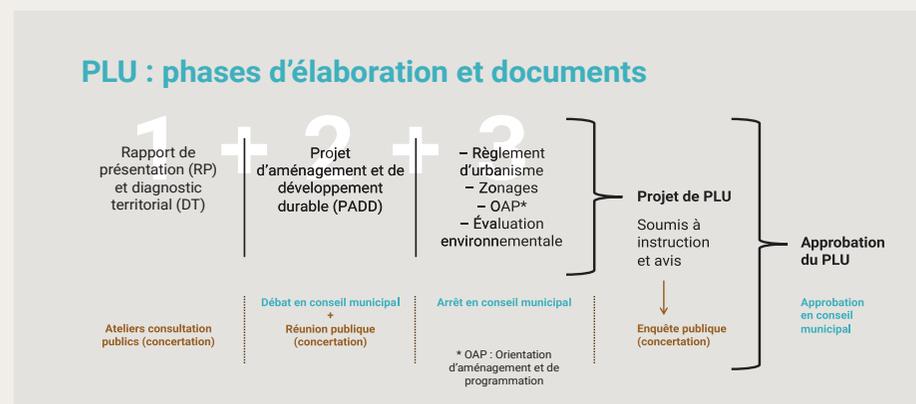
Introduit par la loi SRU de décembre 2000, **le PADD définit les objectifs stratégiques de l'aménagement, du développement et de la protection du territoire.**

Le PADD est fondé sur un diagnostic territorial (DT) qui, au-delà d'une analyse de l'urbanisation dans son histoire et ses évolutions sur la commune, intègre également la prise en compte des politiques sectorielles (environnement, agriculture, social, économie, déplacement, risques, transition énergétique et sociétale) ainsi que les documents de planification d'échelle supra-communale

qui s'imposent, comme notamment le Padduc à l'échelle de la Corse.

Le PLU oriente le développement de la commune pour les quinze prochaines années et s'inscrit dans un projet global de territoire.

Il est la traduction d'une volonté politique de donner un cadre pour l'organisation de son territoire en définissant **les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour les quinze années à venir** mais il est avant tout le fruit d'une **construction partagée avec la population et les acteurs du territoire** qui ont été invités à exprimer leurs attentes sur l'avenir de la commune dans le cadre d'ateliers participatifs. ■



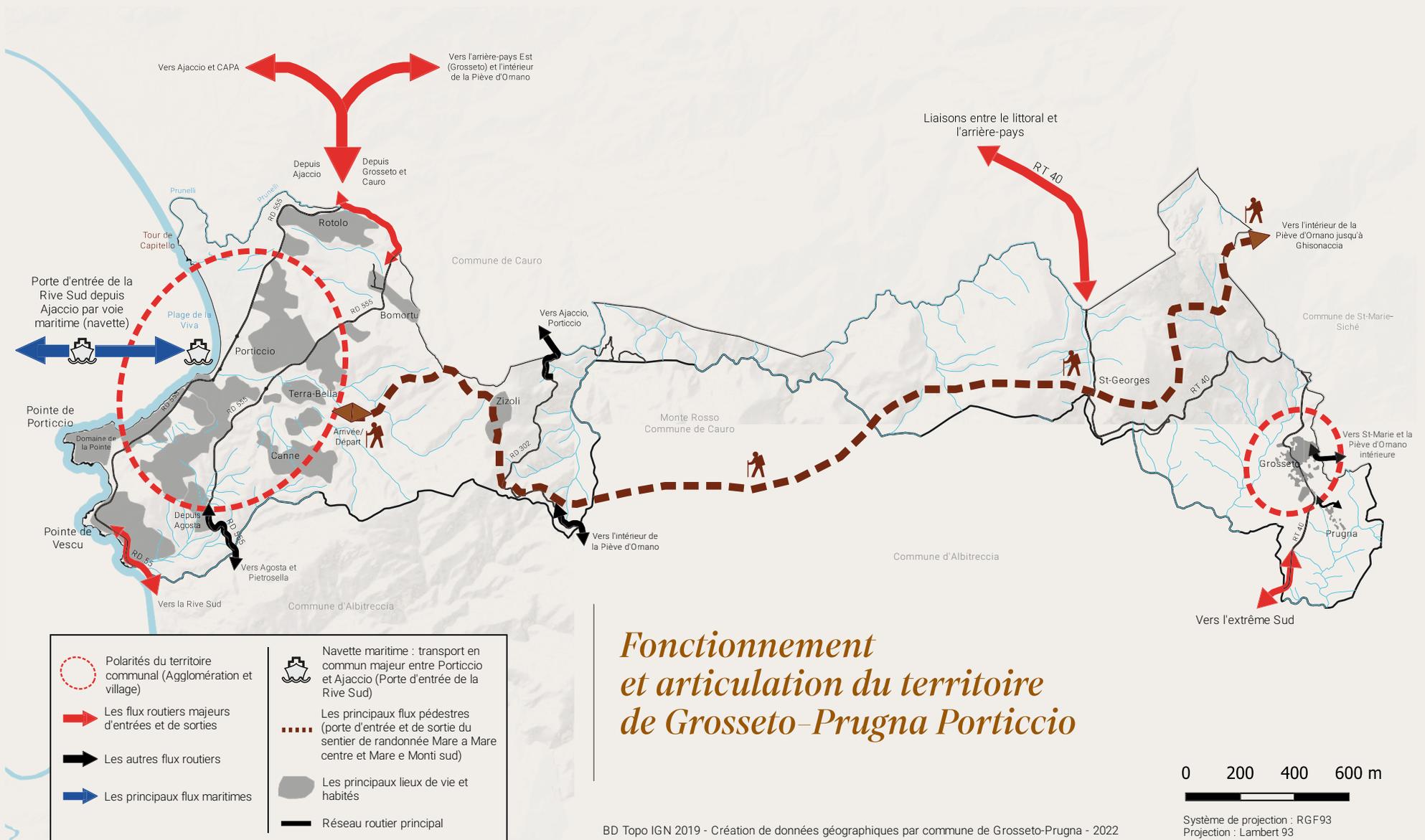
L'article L1 151-5 du Code de l'urbanisme, précise que le PADD définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



Fonctionnement et articulation du territoire de Grosseto-Prugna Porticcio

2. La vision stratégique du projet communal

A TRAVERS SON PROJET DE TERRITOIRE, la commune affiche comme ambition principale de structurer une **agglomération balnéaire à Porticcio, confortée et équilibrée par son arrière-pays rural et son village de Grosseto-Prugna**.

Il s'agit d'une part de structurer et d'organiser la vie urbaine sur le littoral comme **un véritable espace de vie dédié aux habitants de la commune** en priorité, mais également capable d'accueillir de façon agréable et apaisée l'activité touristique et son affluence en période estivale, puisqu'elle constitue le poumon de l'économie locale.

D'autre part, il convient de conforter l'articulation de la façade littorale urbaine avec la partie rurale des piémonts et montagne jusqu'au village de Grosseto-Prugna pour créer une polarité attractive (littorale et urbaine ou rurale et villageoise) à l'échelle de la rive Sud et de la Pieve de l'Ornano.

Pour ce faire, le développement urbain et rural devra répondre aux **besoins en logements pour tous** et permettre **l'accueil d'une population active** à travers une mixité générationnelle avec l'ambition de rajeunir la population. Ce développement veillera également à rééquilibrer la part des résidences principales dans les projets de logements.

Ce développement ne pourra pas s'effectuer sans l'intégration d'une planification dans le temps portant sur les **nouveaux modes de déplacement alternatifs au « tout voiture »**, privilégiant les déplacements doux, repensant la place des véhicules en ville, et **développant des infrastructures et services** pour faciliter le maillage et les connexions entre les différents lieux de vie du territoire communal et intercommunal.

Les transitions écologiques et sociétales, écologiques et énergétiques attendues passent par un urbanisme de qualité, la structuration et la connexion des lieux existants et futurs, l'amélioration du fonctionnement de la commune et particulièrement l'agglomération de Porticcio et de son attractivité touristique à renouveler.

Le projet communal implique aussi de **préserver et valoriser ses richesses**



patrimoniales : le territoire communal est ancré sur deux poumons naturels : la mer sur son littoral d'une part et l'espace rural et montagnard très étendu de l'arrière-pays d'autre part. Une meilleure articulation entre ces deux espaces basée sur leur complémentarité doit contribuer à mieux valoriser les paysages et l'environnement qui offrent une qualité de vie exceptionnelle sur notre commune.

Le PADD de Grosseto-Prugna Porticcio est ainsi fondé sur les trois orientations suivantes (voir ci-contre).

Ces trois orientations se déclinent chacune à travers des objectifs qui permettront d'adapter et de développer durablement le territoire de demain.

Le PADD, débattu une première fois le 8 avril 2022, a fait l'objet de révisions justifiant un nouveau débat lors du conseil municipal qui s'est tenu le 4 avril 2023.

LES TROIS GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



ORIENTATION N°1

Aménager la structuration et le fonctionnement de la commune pour passer d'un « espace balnéaire » à une agglomération balnéaire, organisée et bien articulée avec sa partie littorale et son village.

- 1.1 Promouvoir une urbanisation maîtrisée autour des centres de vie de Porticcio et du village de Grosseto.
- 1.2 Articuler les franges urbaines et rurales avec l'hypercentre et le cœur de village.
- 1.3 Favoriser un rééquilibrage entre les résidences principales et les résidences secondaires.
- 1.4 Planifier le développement urbain et rural dans le temps.



ORIENTATION N°2

Développer le territoire, avec les infrastructures, les aménagements et les services publics pour garantir la qualité de vie au quotidien et intégrer l'activité touristique de façon apaisée, pérenne et attractive.

- 2.1 Apaiser et fluidifier les déplacements et stationnement sur toute la commune et dans son articulation avec la rive sud. Structurer un pôle d'échange multimodal « entre terre et mer ».
- 2.2 Développer les équipements pour favoriser les modes alternatifs et doux, équiper les projets d'aménagement de voies et parkings dédiés (recharge). Gérer et intégrer le stationnement dans l'espace urbain.
- 2.3 Renforcer l'attractivité économique et l'emploi sur la commune en développant les services et les équipements.
Objectif : accueillir de nouveaux arrivants usagers de la commune dans un cadre de vie de qualité.
- 2.4 Renforcer les capacités du pôle économique, touristique et de services de la commune pour intégrer l'échelle du golfe d'Ajaccio.



ORIENTATION N°3

Maintenir et préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole – qui confère à la commune son attractivité et sa qualité de vie – en accompagnant les transitions nécessaires à une vision durable

- 3.1. Mettre en valeur l'ensemble du patrimoine
- 3.2. Restaurer et valoriser le patrimoine historique et le paysage bâti.
- 3.3. Protéger et préserver le paysage patrimonial et environnemental.
- 3.4. Préserver les espaces agricoles et les activités qui les maintiennent.
- 3.5. Intégrer le risque naturel dans le projet.



Les grandes orientations du PADD

Orientation 1. Aménager la structuration et le fonctionnement de la commune pour passer d'un « espace balnéaire » à une agglomération balnéaire, organisée et bien articulée avec sa partie littorale et son village

LA COMMUNE DE GROSSETO-PRUGNA À UNE VOCATION RURALE, PÉRIURBAINE ET TOURISTIQUE. Le projet a pour objectif de garantir et de conserver une attractivité à travers une image renouvelée de l'agglomération de Porticcio et du village de Grosseto-Prugna. Il est clairement orienté vers une meilleure struc-

turation du territoire et une amélioration du fonctionnement de la ville de Porticcio et de sa commune en général. Dans ce développement, il convient de **préserver et valoriser les caractéristiques littorales et montagneuses** qui se complètent pour apporter à la commune une identité particulièrement appréciée. Cette réalité

LES ENJEUX

Une commune agréable et vivante tout au long de l'année.

Renouveler les centres en milieu urbain à Porticcio et en milieu rural au village de Grosseto en limitant l'extension au profit de la densification.

Structurer et développer les franges urbaines de Porticcio en les articulant avec les cœurs de vie, à Porticcio tout comme à Grosseto, et en garantissant un urbanisme de qualité.

Favoriser et privilégier les secteurs pour **un urbanisme permettant le rééquilibrage et l'accueil de logements en résidence principale** au travers d'actions portées aussi bien par la commune que par les aménageurs privés.

Développer les équipements et les services publics (santé, éducation, culture, loisirs, social) permettant aux habitants d'être des usagers de la commune, pouvant accueillir de nouveaux arrivants en luttant contre l'effet d'ortoir sur la rive sud.

Favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité et la mixité fonctionnelle des activités commerciales.

Encourager le développement urbain planifié, assurer les transitions nécessaires pour intégrer les



nouvelles fonctions et garantir un équilibre entre les lieux habités.

Favoriser et améliorer l'attractivité balnéaire existante de Porticcio tout au long de l'année pour les résidents, les usagers de loisirs du grand bassin ajaccien et de la Pieve de l'Ornano et les usagers du tourisme en période estivale.

Favoriser la mixité fonctionnelle des activités commerciales de proximité et conforter les activités existantes pour renforcer l'animation des centres de vie.

Favoriser une meilleure accessibilité aux espaces publics afin d'assurer une meilleure qualité de vie urbaine.

Maintenir, renforcer et développer une trame pédestre pour un maillage de l'espace littoral entre itinéraires et sentiers existants ou à venir. Améliorer l'accessibilité de la nature pour tous et des sites naturels publics tout en soutenant le sport santé.

inscrite dans le projet de territoire est importante au regard du rayonnement de la commune à l'échelle de la rive sud du golfe d'Ajaccio. L'économie touristique et de loisirs reste le moteur du développement et a une incidence directe sur l'économie locale et l'emploi et sur les besoins en logements et en équipements publics.

Aussi, la politique de l'habitat intègre les besoins en logements à l'échelle du bassin de vie où la demande en résidence permanente est forte et s'accroît depuis les cinq dernières années. La rive sud du golfe d'Ajaccio – et de surcroît Porticcio – constituent aujourd'hui un espace d'accueil dynamique et suffisamment équipé pour répondre à cette demande. Le secteur du village de Grosseto-Prugna poursuit sa croissance démographique en accueillant des familles du bassin de vie du golfe d'Ajaccio puisqu'il offre un espace rural proche situé sur l'axe de la route territoriale vers l'Extrême-Sud. Le village constitue une enveloppe unique englobant Grosseto et le quartier de Prugna et renforçant la connexion avec son cœur de vie.

1.1 Promouvoir une urbanisation maîtrisée autour des centres de vie de Porticcio et du village de Grosseto

En premier lieu, le projet vise à favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité en soutenant une offre d'activités commerciales et complémen-

taires et en valorisant les projets urbains qui accordent une place importante aux activités du quotidien qu'elles soient de type commercial ou de loisirs, et qui pourront profiter également aux usagers de saison. Porticcio reste une destination touristique prisée et recherchée, dont le dynamisme assure la création d'emplois et de services qui bénéficient également à la population permanente.

Si en matière économique le tourisme balnéaire reste la principale dynamique, la commune dispose d'atouts complémentaires pour attirer d'autres formes de pratique du territoire : sa proximité avec Ajaccio, le développement culturel et sportif en zone littorale comme en zone de piémonts et de montagne ainsi que son héritage historique et son patrimoine rural. **Le projet de territoire entend favoriser l'activité économique tout au long de l'année** en complément et en accompagnement de l'économie saisonnière existante.

Il s'agit également d'encourager une nouvelle offre culturelle locale visant à attirer, stabiliser et pérenniser l'activité économique et sociale. Cette ambition positionne Porticcio dans un rayonnement supra-communal qui tend à attirer mais aussi à pérenniser son offre locale et annuelle en matière de services et d'équipements. Pour cela, le projet prévoit **l'émergence de nouvelles centralités publiques** – dont certaines sont déjà en

place – et qui visent à renforcer l'attractivité de la commune :

- La création récente (janvier-mars 2022) du parc urbain des éclaireurs.
- La conception d'un équipement public de type complexe multisport pour tous les niveaux (rendez-vous sportifs de haut niveau dans le cadre de stages d'entraînement) mais aussi et surtout d'offrir des besoins en activités sportives inexistantes dans le bassin de vie ajaccien pour la pratique quotidienne (écoles, classes sports de collège et lycée, associations sportives et culturelles et clubs locaux).
- La réalisation d'une promenade littorale le long de la plage de la Viva.
- L'accueil d'un nouveau collège et d'un lycée à proximité du complexe sportif contribue à la structuration de Porticcio.
- La réflexion en cours pour la création d'une école hôtelière : développer un concept créateur d'emplois locaux lié à la vocation touristique de Porticcio ; une réflexion à l'étude sur la refonte d'une partie du site du Fort en école hôtelière ou éta-blisserement similaire.

Ces projets structurants contribuent au renforcement et à la stabilité de la commune et tout particulièrement pour l'agglomération de Porticcio ; son économie s'oriente vers un fonctionnement annuel et local (offres de services et équipements pour la population locale) complétant la vocation touristique bien ancrée qui peut continuer à se pérenniser et alimenter l'économie générale de la commune.

La politique des loisirs a pour but de répondre aux besoins de la population résidente et plus largement à la population du bassin de vie. Ces équipements participeront à l'attractivité de la commune et agiront plus ou moins directement sur l'économie annuelle locale et sur l'évolution démographique prévue.

Les choix réglementaires vont accompagner les mutations du parc de logements qui ont commencé à s'opérer en favorisant l'accroissement de la part des résidences principales sur l'ensemble de l'habitat :

- Réglementation favorable à la diversification des formes d'habitat et à un urbanisme de qualité.
- Imposer des aménagements d'ensemble et des orientations sur les unités foncières présentant des surfaces importantes.
- Rééquilibrer la part des logements en résidence principale en imposant qu'un pourcentage d'entre-eux soit en primo-accession.

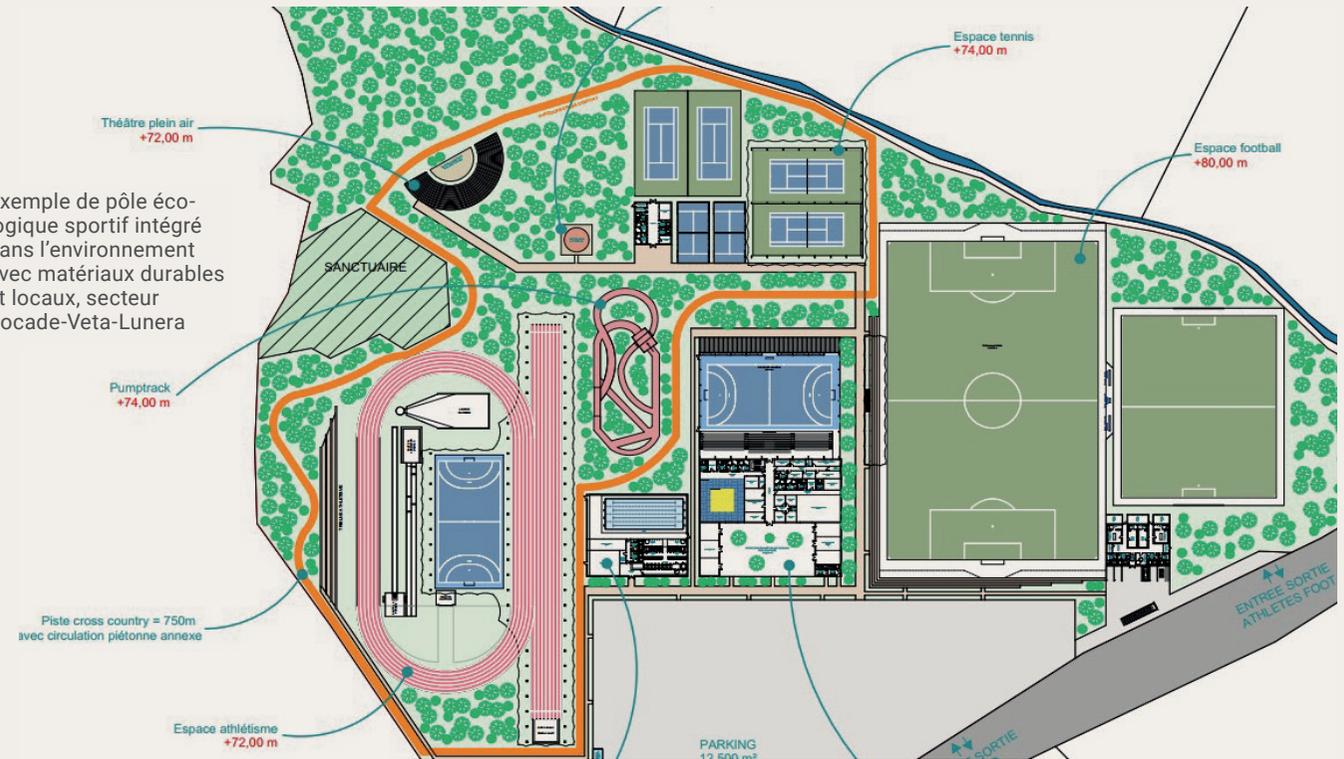
1.2 Articuler les franges urbaines et rurales avec l'hypercentre et le cœur de village

Les parties périphériques au cœur de ville sont aujourd'hui le résultat d'une urbanisation qui s'est développée au coup par coup sans aucune stratégie de planification à une échelle plus globale.

L'objectif est de renforcer les secteurs d'habitations situés dans les secteurs déjà



Exemple de pôle éco-
logique sportif intégré
dans l'environnement
avec matériaux durables
et locaux, secteur
Rocade-Veta-Lunera



Plan d'aménagement paysager
du parc urbain des Éclaireurs

Exemple de modélisation du
projet de promenade littorale
d'une longueur de 1,4 km
sur la plage de la Viva entre
espace urbain et naturel





urbanisés (SDU) par une possibilité d'extension des constructions existantes ou de rénovation visant à améliorer le cadre de vie (Zizoli, le Rotolo, Bomortu). Le secteur du Fort permettra d'accueillir des projets de nouvelles constructions. Enfin les secteurs couverts par un projet communal (OAP)

imposeront aux logements d'être en résidence principale.

Désormais chaque quartier doit pouvoir développer des projets de vie visant à favoriser la mixité urbaine grâce à la primo-accession et aux logements communaux (accession à la propriété, écoquartier com-

munal, aide au logement, ...). Les projets privés garantissant un équilibre du lieu habité avec un urbanisme de qualité seront encouragés pour favoriser le développement urbain et la mixité fonctionnelle.

Le PLU doit garantir **une cohérence entre les projets publics et privés** et permettre ainsi une vision d'ensemble sur chacune des parties urbanisées du territoire. Pour ce faire, il décrit les nouvelles lignes structurant l'aménagement du territoire communal :

- Prise en compte des nouvelles dessertes des projets privés en cohérence avec la trame viaire publique.

- Opérations de restauration du réseau existant entre les opérations avec pour objectif de limiter et réguler les problématiques de fermeture des opérations. Ce sont généralement des résidences privées qui constituent à un certain enclavement de l'agglomération et de ses quartiers.

- Maintien ou restauration de la continuité urbaine à travers une liberté de circulation entre les lieux.

La qualité de vie au quotidien et le confort urbain dans les espaces périphériques restent une prise de conscience politique qui doit conduire à une amélioration de ces derniers. La traduction s'opère par le renouvellement de certains points de repère identifiés dans ces milieux. On parle ainsi de création de centralités (espaces publics communs, trottoirs, pistes cyclables, stationnement et bornes de recharge pour les vélos) et de mise en valeur de l'identité spécifique aux quartiers (valorisation et préservation de certains boisements à valoriser par des petits sentiers piétons et de certains espaces agricoles).

La préservation du paysage agricole

- quand il existe – contribue à l'image du territoire. Ainsi, les jardins situés sur la partie ouest du village de Grosseto (Figà in Là) seront conservés et valorisés. Pour tisser des liens fonctionnels entre les différents quartiers de l'agglomération et des pôles en devenir :

- Imposer la trame végétale comme élément intégrateur du bâti.

- Utiliser la coupure d'urbanisation comme éléments structurants (nature en ville) entre quartier et éviter les "friches vertes", en favorisant les parcours de liaisons.

- Créer des espaces publics supplémentaires, trait d'union entre les lieux.



1.3 Favoriser un rééquilibrage entre les résidences principales et les résidences secondaires

Répondre aux besoins de logements pour tous constitue l'objectif principal de notre vision du développement urbain en rééquilibrant la part des logements en résidence principale. Les projets des porteurs privés seront encouragés à proposer de la mixité sociale, et des outils réglementaires du PLU viendront conforter cette stratégie, si possible avec des baux résidentiels solidaires.

D'une autre manière par l'action de la reconquête et de la reconversion de certains lieux – comme le CCAS ou le site de vacances de la Vetala – la commune se

positionne pour structurer et développer ces entrées de ville en permettant de créer un véritable lien de continuité avec les franges urbaines.

1.4 Planifier le développement urbain et rural dans le temps

Réfléchir à un développement urbain planifié permet d'**intégrer les nouvelles fonctions et anticiper les futurs modes de vie**, tout en garantissant un équilibre et un lien entre l'existant et le nouveau :

- Renouveler les cœurs de village, urbain à Porticcio et rural à Grosseto, en densifiant le potentiel à bâtir et en modérant la croissance urbaine par extension.
- Rénover, structurer et organiser l'espace balnéaire de Porticcio.

– Poursuivre la croissance démographique sans compromettre le potentiel agricole. Le secteur de la Rocade-Veta-Lunera, qui constitue l'une des entrées de ville, offre à ce titre un potentiel de développement.

Un autre pilier de la politique communale vise à **soutenir le développement du sport-santé, notamment auprès des jeunes**. Il se traduit par un **projet d'équipements publics d'intérêt communal et supra-communal** (intercommunal et bassin de vie ajaccien) **pour le sport et l'éducation** afin de dynamiser la commune à travers un pôle éducatif-scolaire et impulser le sport pour tous, peu existant sur le territoire communal.

Le projet entend favoriser le développement de nouveaux sites à travers l'acquisition foncière d'autres parcelles dans ce secteur afin de développer une politique sportive pour les jeunes, partagée avec l'Éducation nationale, avec l'accueil d'un nouveau campus scolaire (principalement collège puis lycée).

À ce titre, le secteur de la Rocade-Veta-Lunera constitue un espace d'enjeu prioritaire pour le développement communal avec un périmètre d'étude adopté en conseil municipal (mise en place d'une zone d'aménagement différé reconduite en 2019). Le développement de cet espace s'appuie sur un projet de campus écologique, sportif et scolaire qui favorisera la transition énergétique et le développement de l'usage des

matériaux durables et locaux, en partenariat avec les organismes et les institutions publiques. Il sera également une vitrine de l'artisanat local. Le site est propice pour ce type de projet d'envergure du fait de sa situation en entrée de ville, et de sa proximité d'accès avec l'aéroport. En outre, il s'inscrit en complémentarité avec le Centre régional Jeunesse et Sports de Corse.

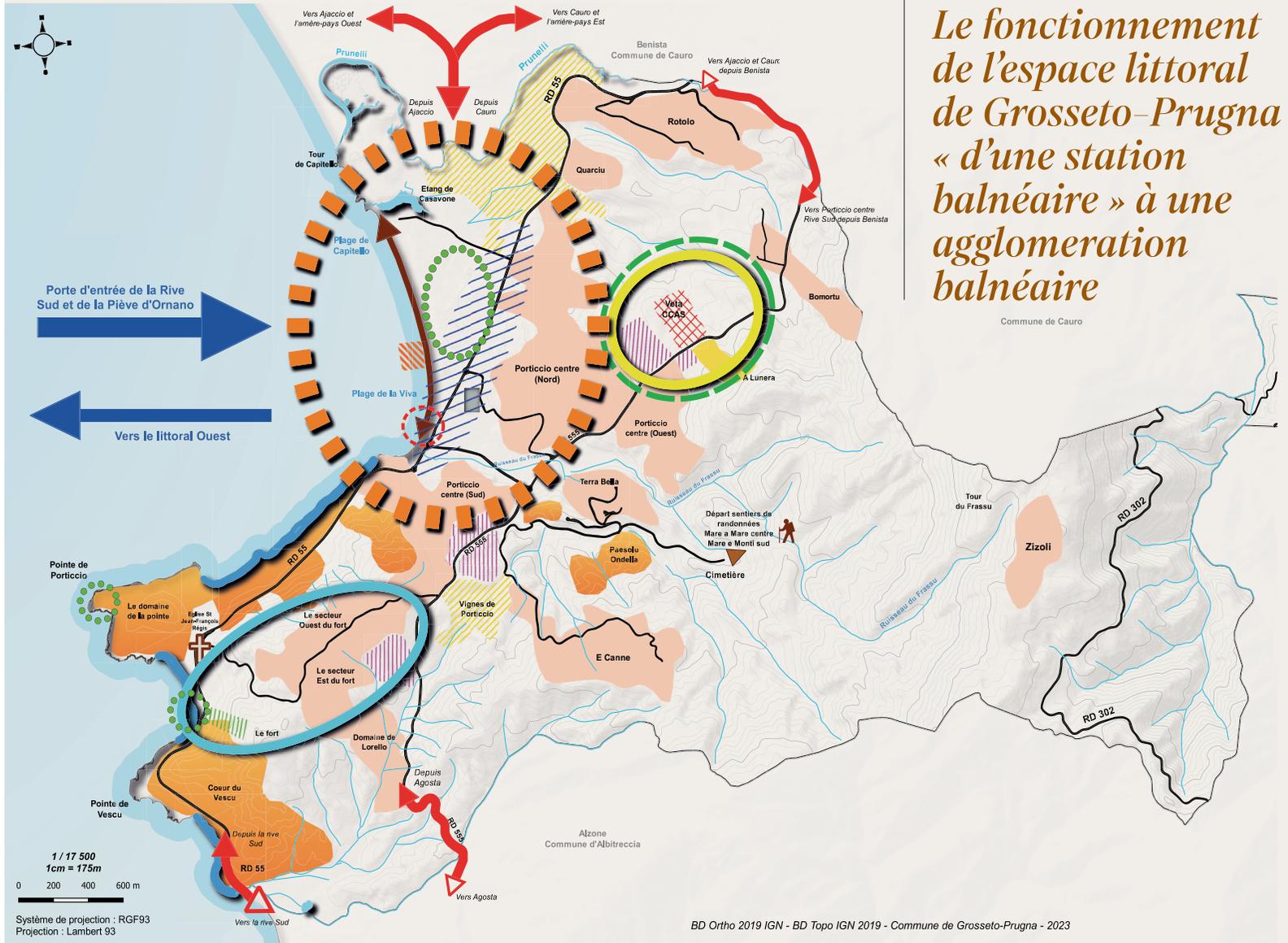
Ainsi, l'ambition est de lier le projet de campus scolaire (collège et lycée) avec celui du parc écologique et sportif. La création de classes de sport permettra de répondre à cet enjeu et de promouvoir le sport santé, mais aussi la formation pour le haut niveau. Particulièrement et concrètement cette action pourrait s'initier avec la ligue de Judo afin de créer un nouveau pôle espoir corse de judo.

Enfin, l'amélioration de la qualité et de **l'accessibilité du bord de mer contribue à la qualité de vie pour les habitants pour comme pour les usagers de loisirs du golfe ajaccien** et de son arrière-pays. Cette accessibilité contribue à une meilleure articulation entre espaces publics naturels et urbains. Elle permet également d'encourager le développement de nouvelles activités nautiques qui répond à une ambition locale. Pour ce faire, il s'agit de sécuriser les accès et les traversées permettant de mener aux plages et à la mer. Ces accès seront identifiés dans le cadre de servitudes d'utilité publique. Le développement de ce secteur en devenir, périphérique à l'agglomération, permettra de renouer un



lien avec la plage centrale de Porticcio et son futur aménagement d'une promenade piéton en bord de mer qui tend à favoriser les déplacements doux et principalement la marche à pied sur un site naturel exceptionnel.

La qualité des milieux naturels de proximité (la plage de la Viva, l'embouchure du fleuve du Prunelli/Gravona à Capitulo, ou la plaine d'Uccioli) profite à un tel développement à condition de valoriser mais aussi de préserver ces pôles écologiques – qui sont des milieux fragiles – en canalisant les flux de passages et en aménageant les lieux, principalement celui de Capitulo. ■



Le fonctionnement de l'espace littoral de Grosseto-Prugna « d'une station balnéaire » à une agglomération balnéaire

Commune de Cauro

Orientation 1

Aménager la structuration et le fonctionnement de la commune pour passer d'un « espace balnéaire » à une agglomération balnéaire, organisée et bien articulée avec sa partie littorale et son village

Attractivité et structuration de l'hypercentre



Polarité majeure.

- Renouveler le centre sur lui-même en densifiant les potentiels à bâtir
- Favoriser la mixité fonctionnelle des activités, promouvoir l'alternative au tout voiture par une diversité des déplacements doux et des transports en commun



Dorsale commerciale principale. Conforter les activités, favoriser la mixité fonctionnelle des activités commerciales



Pôle hôtelier et de loisirs CCAS, Marina Viva, le Sofitel et le Maquis



Centralité administrative, publique et culturelle. Renforcer le cœur de vie



Pôle d'échanges multimodal à renforcer :

- Favoriser l'intermodalité
- Encourager un développement urbain structuré et connecté en améliorant son accessibilité et la qualité de ses espaces publics

Identification de la typologie du tissu urbain à travers les lieux habités

-  Secteurs occupés à majorité par de la RP*
-  Secteurs occupés à majorité par de la RS*
-  Secteurs mixtes occupés entre RP et RS

Structuration, articulation et développement des franges urbaines avec l'hypercentre



Polarité existante et en devenir :

- Renouveler et structurer le secteur
- Encourager les projets structurés et structurants, favoriser le développement urbain et la mixité fonctionnelle en garantissant un équilibre du lieu habité avec un urbanisme de qualité



Paysage agricole à conserver et renforcer



Améliorer l'accessibilité des plages et encourager le développement des activités nautiques

Équilibre entre les RP* et RS*



Privilégier les secteurs pour les opérations d'ampleur permettant le rééquilibrage et l'accueil de logements en RP par les porteurs privés



Favoriser et privilégier le développement urbain planifié pour le rééquilibrage en RP par l'action communale



Favoriser la RP par l'action de la reconquête/reconversion des lieux identifiés

Planification du développement urbain dans le temps



Polarité en devenir.

- Encourager le développement urbain planifié et les nouvelles fonctions sportives et éducatives, de mixité et de lien social
- Articuler l'ensemble des projets, garantir une cohérence des projets entre-eux, rattacher à la trame urbaine existante et garantir un équilibre entre les lieux de vie



Préserver et développer une économie des pôles écologiques



Encourager et favoriser une activité nautique secondaire dans ce secteur, promouvoir l'installation d'un ponton flottant



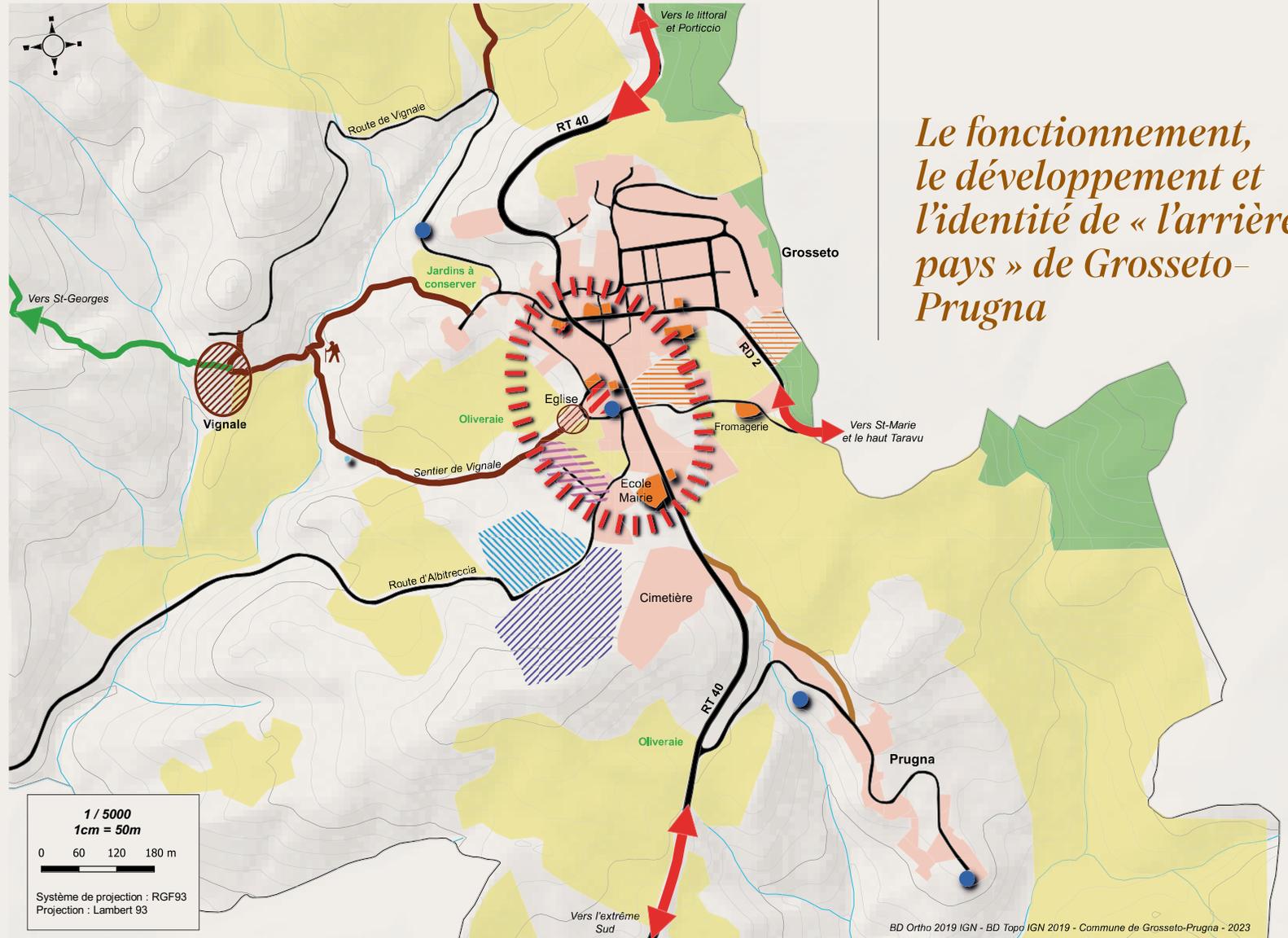
Création d'une promenade littorale : encourager la marche à pied et valoriser le paysage littoral de Capitello (plages et biodiversité)



Développement d'un parc écologique sportif et d'un campus scolaire (collège, lycée) à l'échelle de la ville, de la rive sud et du bassin de vie ajaccien

*RP : résidence principale

*RS : résidence secondaire



*Le fonctionnement,
le développement et
l'identité de « l'arrière-
pays » de Grosseto-
Prugna*

Orientation 1

Aménager la structuration et le fonctionnement de la commune pour passer d'un « espace balnéaire » à une agglomération balnéaire, organisée et bien articulée avec sa partie littorale et son village

Attractivité et structuration du cœur de village



Polarité rurale

Cœur de village

Renouveler le centre sur lui-même en densifiant les potentiels à bâtir

Favoriser la mixité fonctionnelle des activités, encourager l'installation des artisans

Encourager un développement urbain structuré et connecté en améliorant son accessibilité, son accès et la qualité de ses espaces publics



Conforter les activités et services, favoriser la mixité fonctionnelle des activités commerciales, encourager l'installation de nouvelles activités



Identification du tissu urbain de village, morphologie urbaine compacte et assez dense, principalement occupée par de la résidence principale (RP)

A renforcer à travers la densification



Valoriser et renforcer l'économie touristique rural d'hébergement (gîtes)



Conforter et renforcer les centralités publiques



Conserver, valoriser et améliorer les fontaines rurales

Structuration, articulation et développement des franges rurales avec le cœur de village



Identification du tissu urbain du hameau de Prugna

Morphologie urbaine plus éclatée qui se structure à travers un seul axe avec une organisation du bâti (plus ou moins ancien) le long de la route



Paysage agricole à conserver, à renforcer et à valoriser



Paysages naturels à préserver



Maintenir et conforter les itinéraires pédestres existants



Améliorer et renforcer les itinéraires pédestres peu existants



Développer de nouveaux sentiers permettant de rejoindre d'autres lieux habités (Saint-Georges) ou bien encore de relier d'autres communes



Reconvertir les infrastructures sportives existantes et permettre l'accès à une nouvelle offre sportive publique et mieux adaptée pour tous (tennis, city stade et aire de jeux pour enfants)



Préservation et valorisation du patrimoine existant

Ambition de réhabilitation du hameau de Vignale et permettre la valorisation du site

Planification du développement rural dans le temps



Favoriser et privilégier le développement urbain planifié pour le rééquilibrage et l'accueil de logements en RP* par l'action communale

Création d'un écoquartier à l'identique du village accompagné d'un aménagement de qualité (jardins partagés et centralités)



Favoriser et privilégier le développement urbain planifié pour le rééquilibrage et l'accueil de logements en RP* en appartements à travers une mixité des fonctions et des activités, par l'action privée



Préserver et développer une économie agricole (production des potentiels)



Les différents flux d'entrées et de sorties

*RP : résidence principale

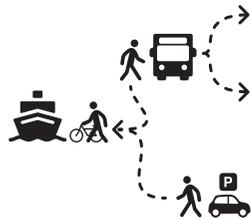


Orientation 2. Développer le territoire avec des infrastructures, des aménagements et des services publics pour garantir la qualité de vie urbaine au quotidien et intégrer l'activité touristique de façon apaisée, pérenne et attractive

LE RENFORCEMENT DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS À TRAVERS LA PLANIFICATION

permettra d'assurer un niveau de service de qualité sur l'ensemble de la commune. Cette ambition se répercutera d'une manière positive sur l'économie locale qu'elle soit touristique et saisonnière ou annuelle.

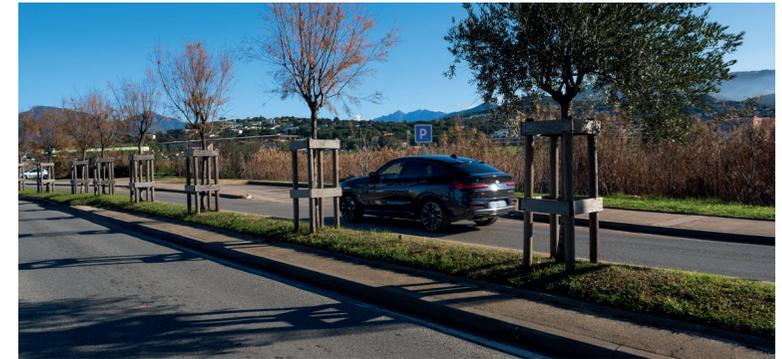
Les déplacements motorisés dominant mais ne doivent pas façonner l'espace ou le paysage. Le projet vise à **encourager les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun** (navette maritime,



bus, car) et à faciliter le passage d'un mode à l'autre, de la marche au cœur de ville, jusqu'à l'utilisation raisonnée de la voiture.

L'accessibilité de la ville est primordiale pour la qualité de vie urbaine et rurale. Les aménagements permettront de mieux intégrer et valoriser les sites stratégiques ou symboliques dans l'agglomération :

- Aménagement de la plaine du Frassu (zone humide) comme espace vert urbain de qualité.
- Relocalisation du lieu de culte à proximité du centre administratif.



LES ENJEUX

S'inscrire dans un projet urbain qui offre **une autre façon de pratiquer la ville et le territoire**.

Renforcer et développer les infrastructures et les équipements publics pour assurer un niveau de service de qualité pour la vie urbaine et rurale.

Requalifier et améliorer la voirie secondaire dans l'optique d'un partage de la route pour tous : voitures, piétons, vélos et transports en commun.

Développer un maillage entre les centres de vie et les espaces périphériques pour connecter et rapprocher les espaces entre eux, apaiser certaines zones de déplacement chargées et diversifier les modes de déplacements en favorisant les modes doux qui offrent une meilleure valorisation des vues et des séquences paysagères multiples sur la commune durant les temps de déplacement.

Promouvoir le sport santé pour tous et favoriser la marche à pied et les déplacements à vélo.

Organiser et favoriser l'intermodalité pour faciliter l'accès et les déplacements en cœur de ville, depuis la navette maritime (point central) et réduire les engorgements de l'axe littoral de desserte de toute la rive sud.

Privilégier et promouvoir les modes doux et les véhicules électriques pour réduire les émissions de CO2 et les nuisances sonores en milieu urbain.

Développer une offre commerciale de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

Renforcer l'attractivité économique en développant des activités et filières comme le nautisme et la plaisance, les sports nature pour conforter l'activité économique tout au long de l'année et s'intégrer dans l'échelle du bassin de vie du golfe ajaccien.

- Création d'une zone de jeux pour enfants à proximité de l'école (*city stade* et *skatepark*).
- Aménagement du bord de mer (promenade littorale et amélioration des accès plage).
- Création d'un espace vert urbain par une mutation de l'espace de parking situé en zone inondable : le parc des éclaireurs (projet en cours de finalisation sur le premier semestre 2022).

2.1 Apaiser et fluidifier les déplacements et stationnements sur toute la commune et dans son articulation avec la rive sud. Structurer un pôle d'échanges multimodal « entre terre et mer »

L'objectif sera de **limiter au maximum le « tout voiture » au sein de l'hypercentre** et entre les quartiers périphériques de la commune. Un autre objectif est également d'**insérer Porticcio dans une trame de déplacements urbains dessinée à l'échelle du golfe d'Ajaccio**. Cela signifie de proposer à terme de multiplier les points de cabotage sur la rive sud autour de la commune. La création du pôle d'échanges intermodal « entre terre et mer » vise à faciliter les accès depuis et vers la rive sud, et à renforcer la connexion et l'accessibilité entre les lieux ainsi que les déplacements au sein même de la commune. Cet espace stratégique regroupe un ensemble interconnecté de modes de déplacement avec leurs services associés :

- le départ et l'arrivée de la navette maritime entre le cœur d'Ajaccio et Porticcio,
- une zone de stationnement automobiles et vélos, avec l'implantation future de bornes pour les vélos électriques,
- un arrêt de bus/car est prévu avec des rotations toute la journée desservant toute la rive sud et Ajaccio, ainsi que le village de Grosseto (matin et fin d'après-midi).

Le point de départ de la **future promenade du littoral** le long de la plage de la Viva et de Capitello renforcera la volonté de la marche à pied et des déplacements doux.

Il convient également d'organiser les déplacements et les stationnements de façon apaisée, diversifiée et sécurisée : en favorisant le désengorgement des voies principales saturées, en favorisant les liaisons entre les lieux habités, en renouvelant la qualité de la trame viaire de certains espaces publics et en encourageant les mobilités alternatives telles que :

- le transport en commun maritime, excellent outil de déplacement entre les deux intercommunalités du bassin de vie ajaccien (Capa - Pieve de l'Ornano),
- le transport en commun terrestre par un réseau de car/bus entre la Capa et la rive sud (à l'échelle communale et intercommunale),
- le covoiturage qui devra être pris de plus en plus en compte,
- le développement de la marche à pied en cœur de ville,
- le développement du cyclable, en encourageant les déplacements à vélo à tra-

vers l'aménagement de pistes cyclables, de places de stationnement pour les vélos et de bornes de recharges pour les vélos électriques.

2.2 Développer les équipements dédiés aux modes alternatifs et doux, équiper les projets d'aménagement de voies et parkings (recharge). Gérer et intégrer le stationnement dans l'espace urbain.

Il s'agit de s'inscrire dans un projet urbain qui offre **une autre façon de pratiquer la ville et le territoire**. Un réseau de déplacement piéton s'étendra sur toute la partie littorale de la commune afin de créer un maillage connecté entre les différents quartiers pour désenclaver ces lieux.

– Organiser et favoriser l'intermodalité pour faciliter l'accès et les déplacements en cœur de ville.

– Privilégier et promouvoir les modes doux et les véhicules électriques pour **réduire les émissions de CO₂ et les nuisances sonores en milieu urbain**.

– Développer les services tout au long de l'année en centre-ville pour favoriser la proximité « à moins d'un quart d'heure » et contribuer à la réduction des déplacements.

– Poursuivre la réappropriation de l'espace routier au cœur de Porticcio comme lieu de vie et convivialité pour donner l'envie de marcher et de se promener dans Porticcio.

La poursuite de la structuration du boulevard urbain de la mer (Marie-Jeanne Bozzi)

va faciliter les déplacements à pied pour accéder aux divers liens et usages de la ville. La végétalisation des espaces viaires en milieu urbain y contribue aussi. L'espace public devra aussi permettre une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Un autre levier d'action se base sur l'amélioration de l'accès au cœur d'agglomération et de village et sur le renouvellement de ses espaces publics majeurs. Une connexion entre le collège et la centralité majeure de Porticcio (place Saint-Laurent) va être étudiée par l'intérieur depuis la zone humide via un accès sécurisé, en retrait de la route, uniquement pour le flux de piétons et principalement le déplacement des élèves. Ceci permettra de valoriser cet espace de biodiversité en cœur de ville.

L'enjeu vise également à fluidifier les autres espaces de vie à travers le renouvellement de la trame viaire et la structuration de certains secteurs comme celui du fort, des Cannes et de Zizoli.

L'aménagement de nouvelles voies au sein des lieux habités optimisera aussi les déplacements : la création d'une petite pénétrante entre le secteur du Vesçu et celui du fort va fluidifier le quartier du fort et diminuer le risque accidentogène existant au niveau de l'église de Porticcio.

Fluidifier la ville, c'est aussi **donner des réponses aux besoins de stationnement toute l'année**. Plutôt que développer de grands parkings, il est question de déplacer

ces espaces en exploitant des espaces disponibles sous forme d'aires de taille réduite en liaison avec le réseau de circulation douce. Pour mieux intégrer le stationnement dans le tissu urbain. Il s'agit :

- de conserver l'existant (environ 1 000 places en cœur de ville) mais le renforcer par de nouveaux équipements – bornes de recharge électriques pour les automobiles et les deux-roues,
- de renforcer la capacité d'accueil en stationnement en périphérie du cœur de Porticcio,
- de gérer et intégrer du point de vue paysager le stationnement en arrière-plage : plage de la Viva et plage de Capitello.

Il sera également nécessaire de prévoir le stationnement pour les deux-roues (vélos, scooters et motos) :

- emplacements réservés dans les parkings publics,
- réglementation spécifique pour les projets d'envergure,
- projets d'insertion paysagère d'aires de stationnement des arrière-plages.

2.3 Renforcer l'attractivité économique et l'emploi sur la commune en développant les services et les équipements.

Objectif : accueillir de nouveaux arrivants usagers de la commune dans un cadre de vie de qualité.

Renouveler, renforcer et diversifier l'attractivité économique de la commune nécessite de :

- Développer les activités de loisirs pour soutenir l'activité économique et les emplois pérennes.
- encourager le développement des activités nautiques et d'autres filières de loisirs et de sport de nature pour compléter l'offre sur le bassin ajaccien et la rive sud.
- Articuler les services touristiques et l'offre de plaisance à l'échelle du golfe.

Développer une offre commerciale de proximité permettant :

- de répondre aux besoins quotidiens de la population tout en limitant les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre,
- d'assurer une cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
- de garantir une consommation économe de l'espace,
- de préserver l'environnement, les paysages et l'architecture.

Lutter contre l'effet dortoir des périphéries d'Ajaccio en développant des équipements et services (santé, éducation, commerces, loisirs) qui permettent aux habitants d'être de véritables usagers de leur commune.

Le développement des nouveaux aménagements en matière d'urbanisme se fera en tenant compte des capacités de fourniture des services publics de flux (eau, assainissement, voirie, énergie et télécommunication) qui vont évoluer.

Le service de l'eau et de l'assainissement est une compétence déléguée à l'intercommunalité. Pour prévoir l'évolution des besoins, les schémas directeurs de l'eau et de l'assainissement sont en cours de révision. L'approvisionnement en eau potable est assuré pour le littoral de Porticcio par la ressource du Prunelli et du barrage de Tolla (potabilisée par l'usine de Bomurtu), alors que le captage de sources alimente Grosseto et Prugna. Même si les infrastructures actuelles répondent aux besoins en eau et à leur évolution, les économies d'eau seront encouragées.

Pour l'assainissement, deux stations permettent de répondre aux attentes des centres urbanisés avec des processus adaptés de traitement des boues et des sous-produits – les autres secteurs étant traités de façon non collective. Le secteur littoral est traité par la station de Crucciale pour l'ensemble des communes (30 000 équivalent habitants – eh). Le village de Grosseto dispose d'une station dont les capacités vont être étendues à 800 eh et une autre station est prévue pour Prugna (filtre planté de roseaux).

Le réseau d'électricité est conforme aux besoins des usagers. Concernant l'éclairage public, les axes principaux vont être équipés d'éclairage solaire pour réduire la consommation et améliorer la performance (gestion numérique intelligente) tout en réduisant la pollution lumineuse.

Le développement des réseaux numériques, en accompagnement à la politique régionale, prévoit l'équipement en haut débit pour toute la commune (en cours).

Pour favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les déplacements, tous les projets d'aménagement d'ampleur portés par la commune ou par des opérateurs privés, prévoient des stationnements adaptés pour les déplacements doux et des bornes de recharge électrique.

2.4 Renforcer les capacités du pôle économique, touristique et de services de la commune pour intégrer l'échelle du golfe d'Ajaccio.

– Permettre et organiser le développement économique et favoriser la création d'emplois tout en préservant le cadre de vie des habitants.

– Compléter l'offre touristique et de services en soutenant le développement d'un pôle économique lié aux activités de nautisme, de plaisance et de loisirs en mer, dont l'attractivité dépasse largement les limites communales. (en lien avec le projet d'équipement sportif).

– Encourager le développement des activités nautiques et le développement d'autres filières pour s'inscrire dans une vision plus large et complémentaire sur l'ensemble du golfe d'Ajaccio.

– Articuler à l'échelle de la baie, les besoins en logements et en déplacements par mer et par terre, et les services touristiques liés à la mer. ■

Orientation 2

Développer du territoire (infrastructures et aménagements) pour assurer le niveau de service lié à la qualité de vie urbaine sur la commune.

Vers un espace public fluide et continu



Requalification de la voirie secondaire majeure
Réfection de la voirie dans l'optique d'un partage plus optimal pour les différentes mobilités (piétons, vélos, transports en commun)

Amélioration de la qualité de l'espace public urbain (aux abords des routes) avec l'accessibilité pour tous



Création de nouvelles voies, renforcement du réseau viaire secondaire

Traverse permettant de relier le secteur du fort avec la RD55 (côté Vespucci) afin de fluidifier et de favoriser la sécurité routière (éviter la zone accidentogène de l'entrée est du fort)



Voirie stratégique reliant les deux principaux axes routiers à l'hyper centre

Carrefour en cœur de ville à requalifier

Amélioration de la qualité de l'espace public en surface à travers l'apport de mobilier urbain (éclairage adéquat, trottoirs pour tous), diminution de la vitesse

Rattacher la place Saint-Laurent avec le collège par une traversée en bois au cœur de la zone humide (préservation et valorisation du paysage naturel spécifique aux zones humides) et utilité publique principalement pour la sécurité des scolaires



Améliorer les accès aux plages depuis la RD55
Sécuriser les accès et les traversées, permettre un accès plus facile principalement entre les lieux habités proches des plages



Zone de stationnement majeure (> 1 000 places)
Capacité importante impulsée par l'action privée et publique (4 lieux de stationnements communaux)



Nœud de connexion à développer
Rattacher le secteur du fort depuis Scaglione avec l'hyper centre de Porticcio par des liaisons piétonnes



Encourager et favoriser une activité nautique secondaire dans ce secteur, promouvoir l'installation d'un ponton flottant

Les déplacements et la place aux modes alternatifs et doux



Planification des déplacements cyclables pour limiter le tout-voiture sur le réseau routier existant (principal et secondaire)

Rétrécissement des voiries et principalement du boulevard Marie-Jeanne Bozzi

Encourager les déplacements à vélo, favoriser les activités douces et le sport santé pour tous



Pôle d'échanges multimodal à renforcer
Favoriser l'intermodalité (rayonnement intercommunal)

Encourager un développement urbain structuré et connecté en améliorant son accessibilité, son accès et la qualité de ses espaces publics

Développer une offre de transports en commun en site propre (co-voiturage, bus électrique), développer une offre d'itinéraires sur la rive sud pour l'ensemble des transports en commun

Créer un réseau maritime plus important en reliant les communes de la rive sud à l'aéroport d'Ajaccio

Trame pédestre, maillage de l'espace littoral. Développement à l'échelle de la ville et de la rive sud :



Maintenir et conforter les itinéraires pédestres existants



Améliorer et renforcer les itinéraires pédestres peu existants



Sentiers principaux à valoriser par le tourisme vert et sportif : Mare a Mare Centre et Mare e Monti Sud



Développer de nouveaux itinéraires pédestres à la découverte des milieux naturels mais permettant aussi de rejoindre des itinéraires déjà existants



Améliorer l'accessibilité à la nature pour tous
Faciliter l'accès à la biodiversité littorale
Promouvoir le sport santé et la marche à pied
Connexion avec les autres modes de déplacement



Orientation 3. Maintenir et préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole, qui confère à la commune son attractivité et sa qualité de vie, dans une vision durable (en accompagnant les transitions énergétique, écologique et sociétale)

LA COMMUNE RAYONNE PAR SES QUALITÉS GÉOGRAPHIQUES MONTAGNEUSES ET LITTORALES. Ses richesses naturelles et sa proximité avec la capitale corse contribuent à son attractivité locale et touristique.

Cet troisième pilier de la stratégie du projet consiste à protéger, améliorer et mettre en valeur les spécificités et qualités géographiques en matière de nature, d'espace agricole et forestier.

Le territoire de Grosseto-Prugna est riche d'éléments naturels très divers aux fonc-

tions variées : plaines alluviales, plaines littorales, plage urbaine et littoral rocheux, boisements et rivières, piémonts. Concernés ou pas par des mesures de protections, ces éléments sont en interactions avec des espaces stratégiques à l'échelle des vallées de la Gravona et du Prunelli, ou encore à l'échelle du golfe d'Ajaccio. Se mêle à ce patrimoine naturel, l'héritage culturel qui marque le paysage et matérialise son identité.

La politique communale soutient un projet agricole qui consiste à pérenniser les réelles unités qui pourront permettre le



LES ENJEUX

Préserver les espaces naturels sensibles (dans l'espace public et privé) pour une meilleure intégration paysagère du bâti

Favoriser la nature en ville.

Maintenir les espaces agricoles cohérents (grandes unités foncières)

Développer une économie agricole (pâturage et culture) et permettre **un appui à la production locale** en encourageant les filières de distribution en circuit court

Conserver l'identité agricole des paysages vallonnés et favoriser le tourisme vert et agricole

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, historique et culturel.

Préserver et renforcer les points de vue remarquables

Améliorer et développer le paysage patrimonial de la commune.

Requalifier, améliorer et développer les entrées de ville.

Développer une boucle piétonne du patrimoine de Porticcio afin de mettre en réseau les identités patrimoniales fortes en matière de bâti, paysager, agricole et naturel.

Améliorer et renforcer l'accessibilité de la nature pour tous ainsi que les sites naturels publics tout en soutenant le sport santé (marche à pied, vélos...)

Limitier l'urbanisation au sein des versants pentus (qui nécessite souvent des terrassements importants) du fait de leur sensibilité paysagère (vitrine de Porticcio depuis la mer).

maintien et l'installation de nouveaux exploitants et contribuer à la logique d'économie en circuit-court. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain, les ressources agricoles, naturelles et paysagères (sentiers, points de vue remarquables...) de Grosseto-Prugna-Porticcio ne doit pas compromettre le potentiel agricole : en effet les versants littoraux n'ont pas le potentiel agricole, en surface et en qualité, si l'on se réfère au potentiel de la basse vallée de la Gravona, pour les communes de Bastelicaccia et d'Ajaccio par exemple.

Les espaces non bâtis doivent être perçus comme des garants du fonctionnement écologique et agricole en tant que corridors écologiques pour certains qui sont sources de reproduction et du maintien du vivant. De plus, la qualité accordée aux espaces naturels à proximité ou au sein des espaces urbains/ruraux a des effets bénéfiques sur la santé publique.

Même si la commune profite d'un fort taux de végétalisation au sein de ses espaces construits, il est nécessaire de limiter la minéralisation des quartiers et des espaces publics. Il s'agit de développer la végétation en pieds d'immeubles, dans les espaces publics et les aires de stationnements en centre ville. Un effort devra être fait à ce niveau principalement pour les nouveaux projets.

Du point de vue paysager, le territoire communal intervient dans le grand paysage à l'échelle du golfe d'Ajaccio et

dans les hauteurs des espaces ruraux. Les enjeux dans ces deux ensembles ne sont pas liés aux mêmes dynamiques. Le littoral de Porticcio participe au grand paysage du golfe d'Ajaccio et pose donc la question des effets des choix d'urbanisme sur les principaux versants. Au cœur de Porticcio les problématiques paysagères s'inscrivent à l'échelle des ambiances, qui tendent à se banaliser comme le paysage. C'est donc la qualification des ambiances par la reconnaissance des singularités qui guidera le projet de développement dans cette thématique. Si le paysage et les ambiances résultent des autres politiques communales, ils peuvent faire aussi l'objet d'intentions très concrètes.

La notion de risque naturel est désormais incluse dans la conception des projets du centre de Porticcio. Les perspectives d'une agriculture en sous-bois sur les versants denses vont dans le sens d'une lutte contre le risque incendie.

3.1 Mettre en valeur l'ensemble du patrimoine

Le patrimoine naturel et paysager joue un rôle capital dans l'aménagement du territoire. Il permet notamment de créer véritablement du lien dans un tissu urbain déstructuré. La déclinaison de l'infrastructure verte s'appuie sur différents types d'espaces :

- la trame de base concernant la préservation maximale des éléments naturels du site,

- les éléments naturels intégrés et valorisés ou créés dans des opérations d'aménagement,
- les espaces verts aménagés tels que les lieux publics, les parcs publics et privés (copropriétés), les jardins privés...

Ces différents types d'espaces verts sont à connecter entre eux pour permettre non seulement aux espèces végétales et animales de se déplacer, mais également à l'ensemble de la population de circuler au cœur des poumons verts par des cheminements protégeant les espèces fragiles du piétinement ou de la sur-fréquentation d'un site. Il offre de surcroît un cadre paysager remarquable aux déplacements doux, qui sont privilégiés dans le projet communal, pour le confort des piétons, les personnes à mobilité réduite et les cyclistes.

Le cadre environnemental assure des services multiples au territoire communal et au-delà. Ces services sont garants, entre autres, de la qualité de vie dans la commune, de ses ressources multiples, de son patrimoine, de son image et donc de son attractivité, moteur de l'économie locale. L'intérêt général de sa protection est une évidence au-delà d'une obligation légale. Ainsi, le plan de développement de la commune intègre la protection des sites sensibles en s'appuyant sur les outils offerts par le PLU pour garantir la protection de son environnement naturel à toutes les échelles : ces espaces sensibles à protéger peuvent bénéficier d'autres outils

ou statuts de protection ou de gestion : Znieff, espace remarquable et caractéristique du littoral (ERC décrit dans le Padduc), espace boisé classé à renforcer, ou monument classé.

La trame verte et bleue associe des espaces fonctionnels nécessaires à la structuration urbaine et à la vie sociale (espaces verts aménagés), des espaces nécessaires à la gestion des risques naturels (plaine du Frassu) et des espaces au rôle paysager à l'échelle du golfe d'Ajaccio.

Dans le cadre de la trame verte et bleue, les continuités écologiques qui sont à préserver, restaurer et protéger, sont identifiées :

- la plaine de la Gravona-Prunelli,
- la plaine du Frassu et sa zone humide : connexion entre le cœur de l'agglomération et les piémonts,
- le secteur d'Uccioli en amont de la plaine,
- les versants boisés sur les hauteurs de Porticcio.

De même il conviendra de préserver les continuités écologiques suivantes :

- conserver les "fenêtres" naturelles sur le bord de mer et les connecter,
- utiliser la trame verte urbaine dans les continuités : conserver les aulnaies au cœur de la plaine et le long des voies,
- créer des continuités au sein des zones urbanisées et futures secteurs urbanisés,
- lutter contre les espèces exotiques envahissantes ou compétitrices (cannes de Provence, herbes de la pampa, figuier de



barbarie, griffes de sorcières ...) qui colonisent le littoral et viennent concurrencer les espèces locales.

Le maintien et le renforcement de la trame verte à Porticcio sont primordiaux car ces espaces sont garants du bon fonctionnement microclimatique au regard de la régulation des températures, de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, de la dispersion des nuisances sonores et enfin de l'intégration visuelle du bâti.

3.2 Restaurer et valoriser le patrimoine historique et le paysage bâti

Les entrées de ville peuvent être identifiées par les infrastructures qui prédominent et c'est donc l'interface entre la ville et ces infrastructures qui sera revue pour renouveler et garantir une qualité urbaine aux entrées de ville :

- une entrée maritime par le ponton de Porticcio et la navette maritime qui constituent la porte d'entrée et de sortie de la rive sud. Le projet de pôle multimodal va

venir réorganiser et structurer de façon qualitative et fonctionnelle cette entrée de ville.

En complément, le projet de création d'une promenade littorale va venir redessiner la perception de la plage depuis la baie.

L'entrée de ville nord est marquée par des enseignes dévalorisant l'image de Porticcio ainsi qu'une architecture commerciale peu esthétique et consommatrice d'espace, avec du stationnement en devanture...

L'amélioration du paysage urbain et de ses périphéries peut s'initier, pour ce qui concerne l'existant, avec la mise en place d'un règlement local de publicité qui visera à harmoniser l'ensemble des enseignes et panneaux publicitaires. Il s'agira d'élaborer un règlement local de publicité, procédure d'élaboration lancée au début de l'année 2022, en lien avec les ambitions urbaines et architecturales développées dans le projet de territoire et de paysage littoral de Porticcio. Les identités fortes du territoire communal correspondent à la tour

de Capitello, au fort militaire, au quai des Américains, au boulevard urbain de la mer (l'ensemble de la RD55) et aux deux zones humides majeures de la façade littorale. Le col Saint-Georges constitue également un lieu symbolique de la commune et est une référence géographique à l'échelle de la région. Ces identités font l'objet de réflexions communes pour leur mise en valeur :

- Recréer un paysage routier urbain afin d'améliorer les ambiances et qualifier les espaces alentours qui portent aussi l'image du territoire.

- Le long et aux alentours de la RD55 : créer des points de repères le long de la rocade à travers des aménagements et des croisements principalement pour la route du Fort. Préserver les points de vue remarquables qui donnent à voir le sud du golfe d'Ajaccio. Créer des alignements d'arbres, reculer l'implantation des clôtures ou les réglementer, structurer l'implantation du bâti pour affirmer les ambiances urbaines en opposition avec les autres types d'espaces.

- Le long et aux alentours de la RD55 (boulevard urbain de la mer) : imposer en amont un recul le long du boulevard, réglementer les hauteurs des constructions donnant sur cette voie pour réduire les effets de couloirs. Réduire le caractère hétéroclite des clôtures et des murs de soutènement en interface directe avec le trottoir. Conserver les perspectives et points de vue restants sur le golfe ou le littoral.



- Restructurer et reconnecter le secteur de Zizoli, premier site d'installation de la plaine du Frassu devenu un hameau pastoral et site patrimonial avec la tour du Frassu et les sentiers de randonnée du *Mare a Mare* et *Mare e Monti* mais également identité historique avec les premières habitations de l'arrière-pays à proximité du littoral (le surplombant).
- Poursuivre l'urbanisation du village autour de la notion de "rue" qui doit conserver son rôle fonctionnel dans l'organisation du bâti, dans la circulation en continuité.
- Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti.

Le fort de Porticcio est un objectif de reconquête patrimoniale, architecturale

et économique. Implanté en tête de proue d'un promontoire boisé, et dominant une petite plaine littorale, le fort de Porticcio offre une opportunité majeure pour un projet structurant. Développer cette infrastructure et valoriser son environnement naturel, constituent une plus-value patrimoniale et paysagère.

Entreprendre des actions sur le patrimoine local pour le valoriser et l'insérer dans une démarche de promotion du territoire en complémentarité avec les produits du tourisme balnéaire du golfe d'Ajaccio : écomusée, chemin de l'Eau, ...

La tour génoise est un autre maillon patrimonial... La mise en valeur de ce site permettra de le conserver et d'accueillir

du public pour découvrir son histoire et la vue sur les espaces naturels du Prunelli.

3.3 Protéger et préserver le paysage patrimonial environnemental

Le littoral concentre les enjeux écologiques majeurs. Le Padduc a d'ailleurs reconnu ce secteur comme corridor écologique d'intérêt régional et y a positionné un espace stratégique environnemental (ESE du Padduc) dont l'objectif est de lutter contre l'extension de l'urbanisation sur Porticcio.

Aux embouchures des trois cours d'eau qui se jettent dans la mer, des zones humides figurent des habitats naturels pour plusieurs groupes d'espèces patrimoniales (oiseaux, amphibiens, insectes, flore). Ces zones constituent des réservoirs de biodiversité de grande importance à protéger, dans le contexte urbanisé de Porticcio :

- au nord de la commune : zone humide à l'embouchure du Prunelli et de la Gravona,
- au centre de Porticcio, à côté de la mairie annexe : prairie humide du Frassu,
- au sud de la commune, en limite avec Agosta (Albitreccia) : la zone humide de la plaine de l'Uccioli.

Le maintien d'espaces naturels au sein même de l'agglomération de Porticcio, vise à maintenir un équilibre entre artificialisation et nature, de façon volontaire.

En complément, des espaces arborés seront volontairement maintenus sur les hauteurs de Porticcio pour conserver ces pentes boisées qui apparaissent comme toile de fond des perceptions depuis la baie d'Ajaccio, pour protéger les habitats des espèces protégées et permettre le maintien des fonctionnalités écologiques.

À la pointe sud de l'agglomération, près de 2 hectares sont préservés en espaces naturels.

En plein cœur de Porticcio, un espace est maintenu et classé en parc et jardin (Résidence du golfe).

Le long de la route du collège, sur les deux côtés, des espaces agricoles en continuité de la zone humide sont classés en zones naturelles et contribuent à la réduction du risque inondation inclus dans le zonage d'aléa fort au titre du PPRI (Plan de Prévention du Risque inondation).

L'extension de l'urbanisation doit être limitée sur Porticcio pour préserver les versants boisés, arrière-plan de la baie d'Ajaccio, et protéger les espèces patrimoniales « phares » qui y résident, telles la tortue d'Hermann, les sérapias (sorte d'orchidée méditerranéo-atlantique) et les fauvettes méditerranéennes.

Les boisements, gagnant en altitude, au centre de la commune, sont plus denses et hauts (chênaie). Ils représentent une zone de reproduction et de chasse pour l'avifaune, les chiroptères et la tortue

d'Hermann y trouve un biotope appréciable mais secondaire par rapport aux zones de maquis bas plus proches du littoral. Éloignés des principaux axes routiers et des lieux de vie, ils ne sont pas menacés par l'extension de l'urbanisation à l'exception de l'exploitation forestière et des feux de forêt.

3.4 Préserver les espaces agricoles et les activités qui les maintiennent

En matière agricole, les espaces situés sur des sites à forte présence humaine sont à intégrer dans le projet d'urbanisation.

Favoriser le retour des activités agricoles aux abords des zones urbanisées permet de limiter et lutter contre le risque incendie...

L'agriculture permet aussi de maintenir des milieux ouverts, qui participent à la mosaïque d'habitats naturels favorables aux espèces protégées telles que la tortue d'Hermann, les sérapias.

Pour soutenir l'agriculture locale, les intentions communales sont les suivantes :

- Valoriser l'agriculture de montagne et les activités dérivées.
- Valoriser l'olivieraie dans le secteur du village; envisager la mise en place d'outils fonciers adaptés (AFP association foncière pastorale).
- Dynamiser le sylvo-pastoralisme.
- Encadrer les activités d'agro-touristiques.

- Concilier la protection de l'environnement avec les activités agricoles traditionnelles.

- Définir les espaces stratégiques selon des critères adaptés à la réalité locale : présence d'exploitants, potentiels des sols, accessibilités, unité foncière cohérente (surface).

- Protéger les terrains agricoles périurbains et les activités existantes.

- Assurer la préservation des terres agricoles présentant une forte potentialité dans des unités spatiales cohérentes et fonctionnelles.

- Se doter de moyens pour limiter les nuisances dans les zones de contact « espace résidentiel/espace agricole ».

- Définir des zones « tampons » complémentaires avec les écosystèmes naturels afin d'assurer les continuités écologiques. Mettre en relation l'espace agricole avec le fonctionnement des zones résidentielles : création de « jardins », raccourcir le circuit « producteur-consommateur »

- Protéger les exploitations agricoles de l'avancée de l'urbanisation en périphérie de Porticcio.

- Protéger les terrains à fortes potentialités agricoles pouvant qui ne sont pas enclavées dans le tissu urbain et qui présentent un véritable potentiel de valorisation par leur surface.

- Mettre en valeur des propriétés communales de Lateraggio pour un projet agro-sylvo-pastoral et paysager.

- Mettre en valeur les anciennes terrasses de culture du village dans leur potentiel

agricole et paysager grâce à la mise en place de l'irrigation.

- Enfin la promotion de l'agro-tourisme s'appuiera sur la valorisation des produits de terroir, et la découverte du patrimoine culinaire, culturel et historique.

3.5 Intégrer le risque naturel

Le territoire de la commune est soumis au risque d'inondation et de submersion marine sur sa façade littorale. L'intégration de ce risque dans l'aménagement du territoire privilégie la logique de prévention. Les solutions mises en œuvre visent d'une part à limiter l'exposition au risque pour les populations et d'autre part à préserver et gérer les espaces qui contribuent à réduire les conséquences du risque. L'environnement offre à ce titre des réponses durables comme la présence de zones humides qui concourent à ralentir et absorber tout ou partie des écoulements en période de forte pluie et sont qualifiées de zone de tampon et de ralentissement de la crue. La plaine du Frassu en centre urbain de Porticcio constitue une zone humide classée comme stratégique et prioritaire au titre de la préservation et de la gestion des zones humides du golfe d'Ajaccio.

Une mutation de vocation d'espace sur l'ancien parking en front de l'espace public au centre de Porticcio, permet de créer un parc urbain (le parc des éclairieurs) pour exploiter et valoriser cet espace public soumis à un fort risque d'inondation. Une gestion de cet espace sera mise en place

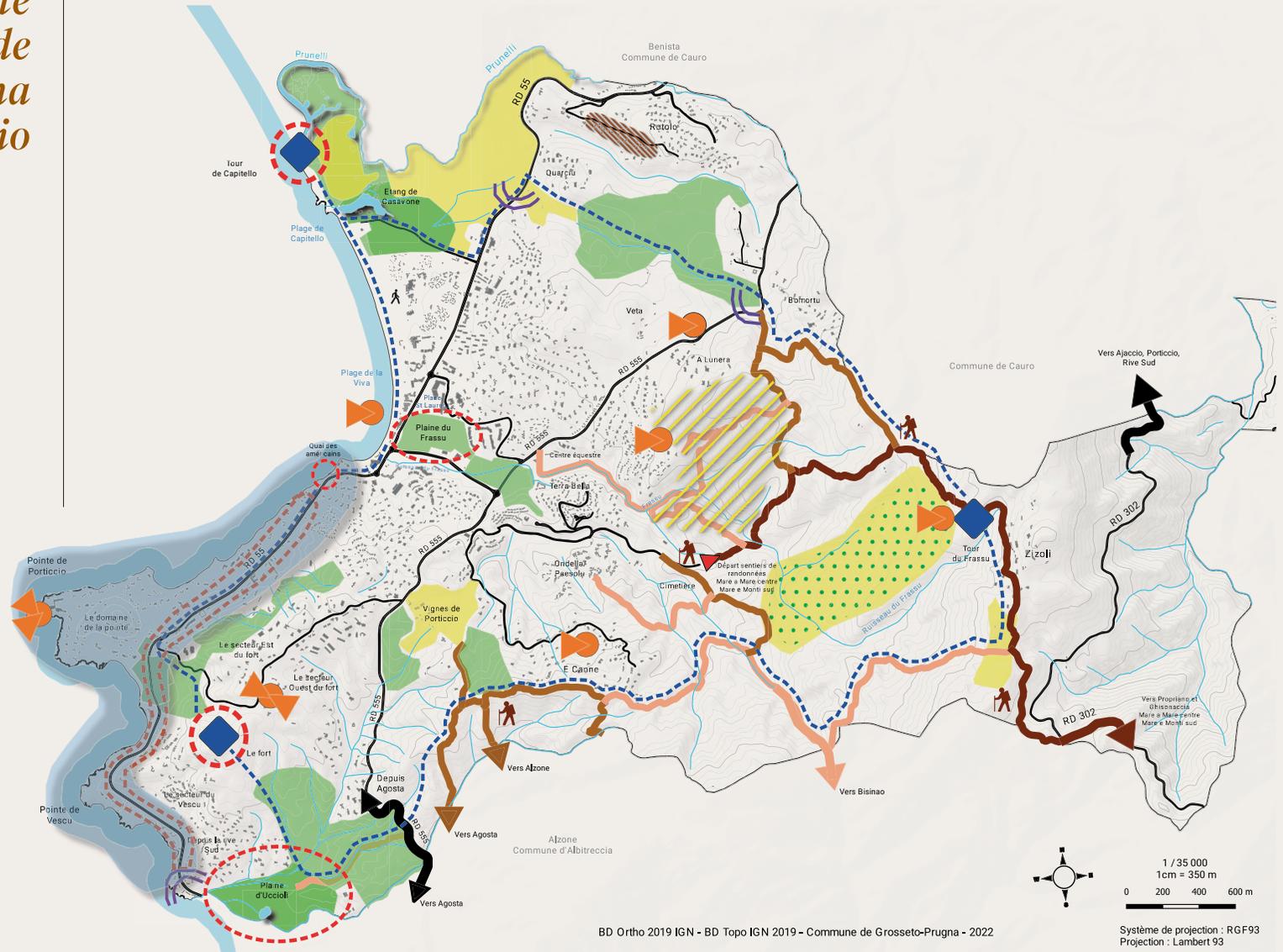
pour limiter les accès en période d'annonce de forte pluie afin réduire l'exposition au risque.

La réduction du risque inondation implique une limitation de l'artificialisation des sols pour limiter le ruissellement urbain en favorisant le maintien d'une trame végétale dans les projets de construction.

Un projet d'aménagement environnemental (OAP) est prévu pour permettre la préservation et la valorisation de la zone humide eau coeur de Porticcio : il considérera en un aménagement simple constitué de passerelle et pontons agrémentés de site d'observation de la faune présente, avec une traverse de bois qui longerait l'espace jusqu'à la place Saint-Laurent. En outre cet aménagement contribue à la réduction du risque inondation en permettant une passerelle pour la sortie des scolaires en période d'inondation.

Le territoire est également vulnérable aux feux de forêt, avec des boisements qui couvrent 70% de la superficie communale. Dans le contexte de changement climatique, d'augmentation des températures et d'assèchement de la végétation, ce phénomène va s'aggraver. Aussi, la lutte incendie passe par la poursuite des équipements et aménagements DFCI, la lutte contre la dispersion du bâti et le maintien des espaces ouverts en marge de l'urbanisation.. ■

Identité patrimoniale de Grosseto-Prugna Porticcio



Orientation 3

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain, agricole, naturel, les ressources naturelles et paysagères (points de vue remarquables, les sentiers).

Mise en valeur de l'ensemble du patrimoine. Espaces et sites remarquables d'intérêt patrimonial à mettre en valeur et à protéger



Préserver les espaces naturels sensibles, favoriser la nature en ville

Conserver et valoriser ces espaces à conserver

Améliorer l'accessibilité de la nature pour tous



Préserver les espaces agricoles (des grandes unités foncières) et développer une économie agricole (pâturage et culture)

Développer la production locale en circuit court

Contribuer à l'autonomie alimentaire, valoriser les productions locales par la diversification et la transformation



Préserver l'identité agricole des paysages vallonnés

Développer les circuits courts

Favoriser le tourisme vert et agricole autour des espaces littoraux

Encourager les projets agrotouristiques



Points de vue remarquables à conserver et à renforcer



Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique et culturel de Porticcio

Tour génoise de Capitello

Tour médiévale de Frassu (350 m d'altitude)

Fort militaire de Porticcio



Site du vieux Rotolo – hameau traditionnel issu de l'héritage d'une activité pastorale à conserver

Activité agricole présente (confection et point de vente de fromages)

Améliorer et développer le paysage patrimonial



Entrées de ville à développer



Préservation de la bande littorale sud (site inscrit)

Structuration et requalification du boulevard urbain de la mer



Mieux valoriser les identités fortes du territoire

Tour de Capitello, fort militaire, quai des Américains

La séquence du boulevard urbain de la mer de la partie littorale est de Porticcio (Vescu)

Zones humides du Frassu et d'Uccioli

Trame pédestre et maillage de l'espace littoral. Développement et mise en valeur d'un réseau patrimonial entre Porticcio et le restant de la rive sud



Mettre en valeur du patrimoine de Porticcio dans son ensemble

Développer une boucle du patrimoine autour des sites identifiés et présentant des intérêts patrimoniaux

Mettre en réseau les patrimoines bâti, paysager, naturel et agricole à travers un cheminement de sentiers existants et à renforcer



Maintenir et conforter les itinéraires pédestres existants



Améliorer et renforcer les itinéraires pédestres peu existants

Créer un réseau de traversées depuis les espaces urbanisés vers les espaces agricoles et plus en retrait



Sentiers principaux à valoriser par le tourisme vert et sportif

Mare a Mare Centre et Mare e Monti Sud



Promenade urbaine et naturelle

Améliorer l'accessibilité à la nature pour tous

Faciliter l'accès à la biodiversité littorale

Promouvoir le sport santé et la marche à pied

Connexion avec les autres modes de déplacement

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ ET DES CITOYENS EN TERMES D'HABITAT, D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS, la réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

L'analyse du territoire selon les critères du Padduc permet de caractériser les formes urbaines de la commune :

- 2 agglomérations : Porticcio qui constitue l'agglomération littorale et le principal pôle d'attractivité (248 ha) et l'espace aggloméré du Vesçu (39 hectares) ;
- 1 village situé dans l'arrière-pays : Grosseto-Prugna (14,5 hectares) ;
- 5 secteurs déjà urbanisés-SDU : Zizoli, Rotolo, Bomortu, Quarciu et Les Cannes (50 hectares).

Évolution de la consommation foncière

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière des espaces non anthropisés (agricoles, forestiers, naturels) est d'un peu plus de **142 hectares**, soit une consommation moyenne annuelle d'environ 14 hectares.

Cette progression de l'urbanisation s'est concentrée à 95 % sur la façade littorale, avec un taux d'artificialisation de 44 %.

Malgré cette progression de l'urbanisation, le ratio d'espaces verts par habitant au sein des espaces construits (43,5 %) représente près de **500 m² d'espaces verts par habitant**.

Croissance démographique et besoins en logements futurs

Le profil urbain de Grosseto-Prugna se rapproche de celui des communes périurbaines d'Ajaccio plutôt que celles de la Pieve de l'Ornano, notamment sur le



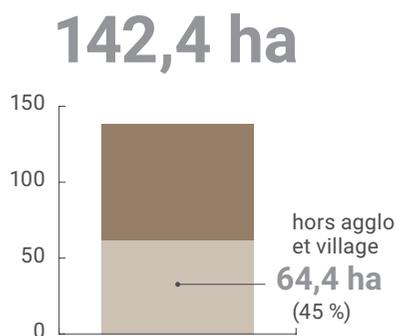
littoral, avec une forte croissance démographique sur la dernière décennie (2007-2017) et une **densité de population de 99 hab./km²**.

Sur la dernière décennie 2011-2021, la commune a connu une hausse de 1,88 % par an de sa population totale, soit

+ 530 habitants et une moyenne annuelle de 53 habitants – équivalent à l'installation de 25 ménages par an sur la base de 2,1 occupants.

La commune souhaite maîtriser sa croissance démographique et rééquilibrer son parc de logements entre les résidences

Consommation 2011-2021 des espaces naturels, forestiers et agricoles (Enaf)



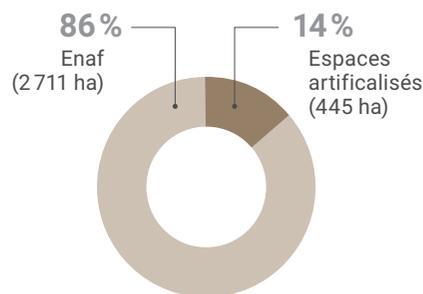
La consommation d'Enaf hors agglomération et village pour la période 2011-2021 est de 64,4 hectares soit 6,4 hectares par an

principales et secondaires en favorisant l'installation des primo-accédants et en donnant accès à la parcelle individuelle (de petite taille).

La commune aura besoin d'environ 720 logements supplémentaires (avec une majorité en résidence principale), en tenant compte des derniers logements en cours de production ou pas encore commencés.

Les besoins identifiés pour les 15 prochaines années devront s'inscrire au sein des enveloppes urbaines de l'agglomération et du village de Grosseto-Prugna ou bien en extension de ces dernières. D'un point de vue général, le tissu ur-

Répartition entre espaces artificialisés et espaces naturels, forestiers et agricoles (Enaf)



L'espace urbanisé occupe actuellement 445 hectares soit 14% de la surface totale de la commune

bain de la façade littorale de la commune est moyennement dense et très aéré. En effet, la morphologie urbaine est en partie façonnée par les nombreux lotissements et copropriétés existants, occupés par de grandes parcelles conservées en espaces végétalisés entretenus qui constituent des poumons verts pour les lieux habités.

Le besoin en logements pour la population du bassin de vie ajaccien qui souhaite s'installer sur la rive sud, se traduit dans le projet politique de la commune par une volonté d'accompagner l'installation en résidence principale, en réduisant la taille de la parcelle constructible pour réduire

le coût du foncier, et diminuer ainsi la carence en logements locatifs.

Pour cela, en cohérence avec les orientations déclinées précédemment, **le projet communal entend s'appuyer sur trois options :**

1. Optimiser les espaces déjà urbanisés, ceux qui permettent une densification ou un renouvellement urbain sans altérer la ville et le cadre de vie.

L'une des volontés de la commune est de maîtriser son urbanisation et de limiter la consommation des espaces. Toutefois, le diagnostic a permis de faire ressortir une réalité qui montre d'une part un potentiel à bâtir en dent creuse inférieur à 5 hectares entre l'agglomération de Porticcio et le village, et d'autre part la faiblesse des surfaces résiduelles au sein des formes urbaines réellement mobilisables du fait d'une forte rétention foncière (maintien en espaces verts au sein des lotissements).

2. Favoriser des greffes urbaines judicieuses, permettant de répondre à la fois à la question de la production de logements et de l'amélioration du fonctionnement urbain.

Le développement communal porté par des ambitions, des besoins et des attentes pourra donc principalement être rendu possible par des extensions spatiales mesurées en continuité du village de Grosseto et de l'agglomération de Porticcio.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue au village de Grosseto pour la création d'un écoquartier sur les parcelles communales permettant la réalisation de logements en résidence principale répondant aux besoins en logement sur le village, et l'aménagement d'un équipement de loisirs et de sport (jeux d'enfants, *city stade* et tennis) pour accompagner cet écoquartier dans l'esprit du village.

3. Appliquer le principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour tous les nouvelles opérations d'aménagement.

Deux OAP sont prévues sur l'agglomération de Porticcio dans un objectif de structuration de l'urbanisation de la périphérie proche avec la réalisation de projets privés avec un volet de logements collectifs travaillés avec une qualité paysagère et la préservation d'espaces naturels et l'intégration d'aménagements pour les déplacements doux (voies dédiées et bornes de recharge).

Une OAP est prévue sur le secteur du fort, à travers une ouverture à l'urbanisation en continuité de l'urbanisation par une opération d'ensemble visant la mixité des fonctions, avec du logement collectif, de l'accueil d'entreprises et de commerces de proximité, ainsi que l'aménagement de centralités (placettes et aires de jeux).



Synthèse de l'étude de densification au regard de la loi Littoral

– Densification des secteurs déjà urbanisés (SDU) : pour les communes où s'applique la loi Littoral, le comblement des espaces libres se fait uniquement au sein des agglomérations et des villages. Les secteurs déjà urbanisés (hameaux compris) ne peuvent être densifiés même si le potentiel est existant. **Le potentiel de densification brut est de 10,87 hectares** (cf. tableau ci-contre), localisé sur la façade littorale de la commune car aucune friche n'est identifiée sur le village de Grosseto-Prugna. Avec une rétention foncière estimée à 50 % pour la façade littorale (du fait des nombreuses copropriétés qui conservent leurs espaces verts), **l'étude de densification estime le potentiel à bâtir à 5,8 hectares.**

– Les zones à urbaniser (AU) : 6 grands secteurs sont prévus en urbanisation future (AU) tous accompagnés et justifiés par une OAP, dont une au village de Grosseto-Prugna

avec un projet d'éco-quartier communal. Ceci représente environ 30 hectares dans ce projet de territoire, dont 7,6 ha dédiés à de l'équipement sportif, et avec 6,7% de nouvelle urbanisation par rapport aux zones U existantes. L'objectif est de renforcer les secteurs d'habitations situés dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) par une possibilité d'extension des constructions existantes ou de rénovation

visant à améliorer le cadre de vie (Zizoli, le Rotolo, Bomortu). Le secteur du Fort permettra d'accueillir des projets de nouvelles constructions. Enfin les secteurs couverts par un projet communal (OAP) imposeront aux logements d'être en résidence principale. Ces secteurs devront participer à la mixité de l'habitat et à une meilleure connexion entre eux et avec le cœur d'agglomération.

Objectif d'ouverture à l'urbanisation

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des équipements collectifs et les incidences foncières induites.

Malgré les enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune est tenue, celle-ci entend **maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.** Le projet communal vise donc à réduire de plus de 35 % les superficies totales affectées aux zones urbaines, avec un **objectif global d'ouverture à l'urbanisation pour 2035 d'environ 45 à 50 hectares.** ■

Potentiel de densification brut			
Lieu (avec forme urbaine autorisant la densification)	A Parcelle libre « nue » (en ha)	B Parcelle libre « en fond de parcelle » > 850 m ² (en ha)	A+B Potentiel total de densification en zone urbanisée (en ha)
Agglomération de Porticcio	4,3	4,25	8,55
Agglomération du Vesco	0,64	0,77	1,41
Village de Grosseto-Prugna	0,58	0,33	0,91
Total	5,52	5,35	10,87



Suivez en ligne l'actualité du Plan local d'Urbanisme

<https://mairie-grosseto-prugna-porticcio.corsica/mairie/les-services/plan-local-durbanisme/>



Mairie de Grosseto-Prugna

20128 Grosseto-Prugna

04 95 25 71 16

Mairie annexe de Porticcio

Centre administratif, 20166 Porticcio

04 95 25 29 29

<https://mairie-grosseto-prugna-porticcio.corsica>