



**PRÉFET  
DE LA CORSE-  
DU-SUD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service Urbanisme Planification Habitat**

## **AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GROSSETO-PRUGNA**

---

En préambule, il convient de rappeler que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2023, entend poursuivre la procédure d'élaboration engagée le 30 août 2021.

Le présent document synthétise l'avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté, reçu le 15 janvier 2024.

### Synthèse :

**Le présent projet de PLU appelle plusieurs réserves dont les principales sont reprises ci-après :**

1°) Le secteur de « Vescu », au regard de la loi littoral et en application des critères identifiés par le PADDUC, ne semble pas répondre à la définition d'une agglomération. Seule la caractérisation d'un secteur déjà urbanisé pourrait être envisagé. Aussi, l'extension de l'urbanisation présente un risque contentieux important et l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) de « Vescu » ne devrait pas être proposée en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

2°) La modification de l'Espace Proche du Rivage ne peut pas exclure le secteur des Cannes au regard des covisibilités avec le littoral. Par conséquent, ce secteur déjà urbanisé en EPR ne peut pas être densifié au regard L 121-8 du Code de l'urbanisme.

3°) Conformément à la trajectoire « ZAN » portée par la loi Climat et Résilience, les objectifs de modération de la consommation devraient être visés par le projet de PLU présenté. Or, avec une proposition de 38,3 ha consommés d'ici 2043 pour un objectif théorique de 17 ha, il est nécessaire de revoir les consommations foncières projetées. Le document, pour ne pas être fragilisé, devrait être retravaillé (hypothèses de consommation sur la période 2011-2021 comprises) afin de veiller à établir un projet qui réduit sensiblement la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers à l'horizon du PLU.

4°) L'équivalence agricole des 40 ha de compensation au titre des Espaces Stratégiques Agricoles n'est pas démontrée, d'autant plus que le critère de pente n'est pas retenu par la commune.

En conclusion, l'avis de l'État est défavorable sur ce projet de PLU au regard de ces 4 réserves majeures.

D'autres remarques sont détaillées ci-après, en particulier sur les enjeux paysagers en environnementaux liés aux OAP.

Cet avis pourra être bien entendu être revu une fois les réserves levées et les remarques prises en compte.

# I – Principes généraux : Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des orientations des documents de normes supérieures

La commune de Grosseto-Prugna souhaite à travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de son plan local d'urbanisme arrêté :

- 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
- 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
- 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.

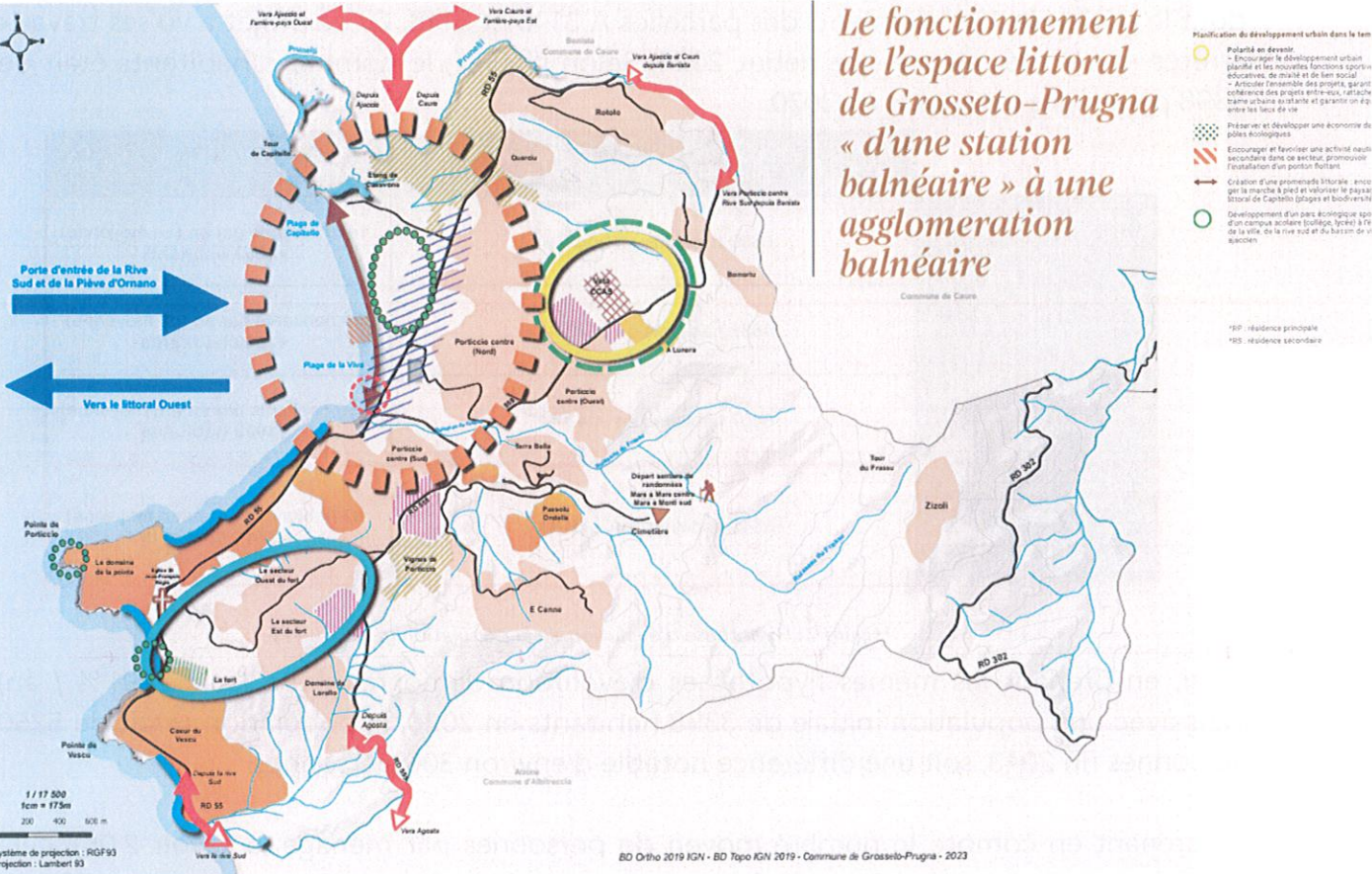


figure 1 : extrait PADD PLU arrêté (orientation n°1 : Aménager la structuration et le fonctionnement de la commune pour passer d'un « espace balnéaire » à une agglomération balnéaire, organisée et bien articulée avec sa partie littorale et son village

## 1 – Développement urbain maîtrisé :

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, la lutte contre l'étalement urbain.

### 1.1. Le projet démographique et les objectifs de production de logements

La commune de Grossetto-Prugna présente une estimation de la population d'ici 2043-2044 à 5 545 habitants. Ce chiffre a été établi à partir d'une population estimée à 3798 habitants en fin 2023 et une hypothèse de croissance à 1,91 %/an. Cela correspond à une augmentation de 1747 habitants (soit environ 87 par an en moyenne). Selon les données INSEE, la variation de la population a augmenté respectivement de 1,8 % de 2009 à 2014 et de 2,9 entre 2014 et 2020. Le taux retenu par la commune se situe donc dans la partie basse des évolutions des 15 dernières années.

Toutefois, le chiffre de 3798 habitants, estimé par la commune fin 2023 prend déjà en compte le nombre d'habitants associé aux permis de construire entre début 2021 et 2023, dont le projet de 162 logements des parcelles A 3146 et 3148. Or ce projet a vu ses travaux arrêtés et n'a été relancé que début 2024. Selon l'INSEE, le nombre d'habitants était de 3398 personnes recensées en 2020.

	Population estimée à 20 ans (base : 3798 hab en fin 2023)	Évolution annuelle et sur 20 ans
Hypothèse 1 à 2,84% Poursuite tendance 2017-2020	6650 habitants en 2043-44	142 habitants par an (en moyenne) <b>+2852 habitants</b>
Hypothèse 2 à 1,27 % Poursuite tendance 2008-2013	4888 habitants en 2043-44	54 habitants par an (en moyenne) <b>+1090 habitants</b>
Hypothèse à 2,96% Poursuite tendance 2012-2020	6807 habitants en 2043-44	150 habitants par an (en moyenne) <b>+3009 habitants</b>
Hypothèse à 1,91% Poursuite tendance 1999-2017	5545 habitants en 2043-44	87 habitants par an (en moyenne) <b>+1747 habitants</b>

figure 2 : Hypothèse d'évolution de la population (p. 33 du RP)

Ainsi, en prenant les mêmes hypothèses d'évolution démographique (soit +1,91 % / an) mais avec une population initiale de 3398 habitants en 2020, la population serait de 5250 personnes fin 2043, soit une différence notable d'environ 300 personnes.

En prenant en compte le nombre moyen de personnes par ménage (à savoir 2.05), cela conduirait à diminuer le besoin en logements, estimé par la commune, d'environ 150 unités. En effet, cette dernière projette d'ici 2043-2044 de réaliser 1 377<sup>1</sup> nouveaux logements répartis de la manière suivante : 852<sup>2</sup> en résidences principales et, par voie de conséquence, 525 en résidences secondaires.

<sup>1</sup> Le parc est estimé fin 2023 à 4826 logements correspondant à 4308 logements recensés en 2020 et 518 délivrés entre 2021 et 2023 (dont 162 en lien avec le projet sur les parcelles A3146 et A3148)

<sup>2</sup> Tableau présenté page 52 du rapport de présentation

La commune souhaite, conformément à l'orientation 1.3 du PADD, rééquilibrer la répartition entre les résidences principales et secondaires. À ce jour, la part de résidences principales est de 38,4 % du parc de logements. La répartition proposée par la commune conduira à une faible augmentation de la part des résidences principales qui s'élèvera à 43 % fin 2043.

La prise en compte des permis de construire délivrés entre 2021 et 2023 conduit à une surestimation de 300 personnes d'ici 2043-2044 correspondant environ à 150 logements. De plus, dans le cadre de l'orientation 1.3 du PADD et le souhait de la commune de rééquilibrer la part des résidences principales, la répartition proposée sur vingt ans ne permettra pas d'atteindre cet objectif confirmé lors de la réunion PPA en date du 4 octobre 2022.

## 1.2. Définition des formes urbaines

Pour répondre au besoin de 1 377 logements estimés par la commune, il est nécessaire d'identifier les secteurs pouvant soit être densifiés et/ou être étendus. Ainsi le PLU identifie 8 formes urbaines sur le territoire :

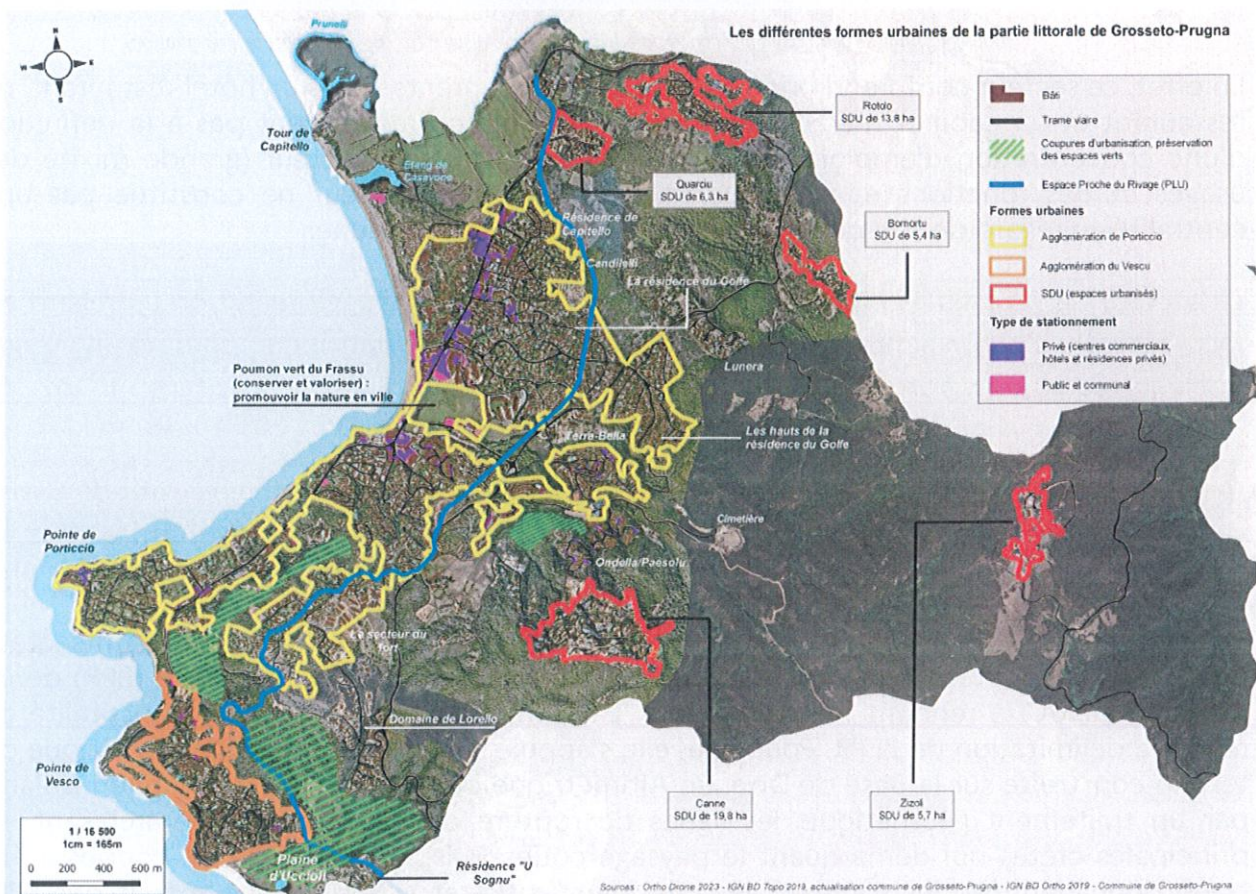


figure 3 : Formes urbaines proposées par le PLU (p 195 du rapport de présentation)

- Les 2 agglomérations de Porticcio et de Vesco;
- Le village de Grosseto-Prugna ;
- Les secteurs déjà urbanisés du Rotolo, Quarcu, Bomortu, des Cannes et de Zizoli;

Si la plupart des formes urbaines répondent aux critères du PADDUC, l'analyse du secteur de « Vescu » ne remplit les différents indices<sup>3</sup> permettant de caractériser une agglomération :

Grille de lecture pour l'identification d'une agglomération				
Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui/Non
Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nbr significatif de RP		B	Oui
	Croissance démographique		A	
	Croissance du parc de logements permanents		B	
	Concentration d'emplois		D	
Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante - constitue un pôle du maillage territorial	Constitue une centralité	C	Oui
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrants et sortants	D	
		Pôle de services et/ou d'emplois		
		Anime un territoire		
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	Équipements et services	C	
		Emplois	C	
		Activités et commerces	C	
		Habitat	A	
Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		B		
Présente une centralité		C		
Taille et densité importante	Population importante	Nbr supérieur au village	A	Oui
		Densité de population élevée		
	Ensemble continu de bâtis de taille supérieure au village	Ensemble continu de bâtis	A	
		Densité de bâtis significative		
Surface de l'espace urbanisé supérieure au village				

figure 4 : Analyse de la commune concernant le secteur de « Vescu » (p. 186 du rapport de présentation)

En effet, ce secteur comprend principalement des logements. Seuls un hôtel-restaurant, un restaurant et un cabinet médical sont présents et ne correspondent pas à la définition d'une concentration d'emplois. Il en est de même pour l'indicateur (grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité). Enfin, ce secteur ne constitue pas une centralité au regard de son positionnement au sein de la commune.

Le secteur de « Vescu » ne correspond pas aux critères d'une agglomération au regard de la loi littorale. L'analyse menée ne permet pas non plus de la considérer comme un village. Seule la caractérisation d'un secteur déjà urbanisé pourrait être envisagée. **L'OAP de « Vescu » ne peut donc pas être réalisée.**

Ces éléments sont confirmés par les récentes décisions du tribunal administratif de Bastia relatives à la caractérisation des formes urbaines (cf en particulier la décision relative au PLU de Lecci en date du 7 juillet 2023<sup>4</sup>)

Concernant le secteur des Cannes, la commune a considéré qu'il s'agissait d'un secteur déjà urbanisé. Toutefois, ce dernier est situé dans l'Espace Proche du Rivage (EPR) défini par le PADDUC le rendant inconstructible. La commune a donc étudié la possibilité de revoir la délimitation de l'EPR. Pour cela, elle s'appuie sur une modélisation numérique du terrain construite sur la Base de Donnée Altimétrique de l'IGN au pas de 25 m en isolant, par un traitement géomatique, les lignes de rupture de pente et en hiérarchisant les principales crêtes qui démarquent le paysage côtier. Puis, un ensemble de coupes a été tracé pour identifier les sommets les plus significatifs et y positionner le trait des EPR. Enfin, un modèle 3D a été utilisé pour affiner le positionnement de la limite.

<sup>3</sup> Annexe 3 du livret littoral du PADDUC

<sup>4</sup> <https://bastia.tribunal-administratif.fr/decisions-de-justice/dernieres-decisions/le-tribunal-administratif-annule-la-decision-du-maire-de-lecci-refusant-d-abroger-le-plu-de-la-commune>

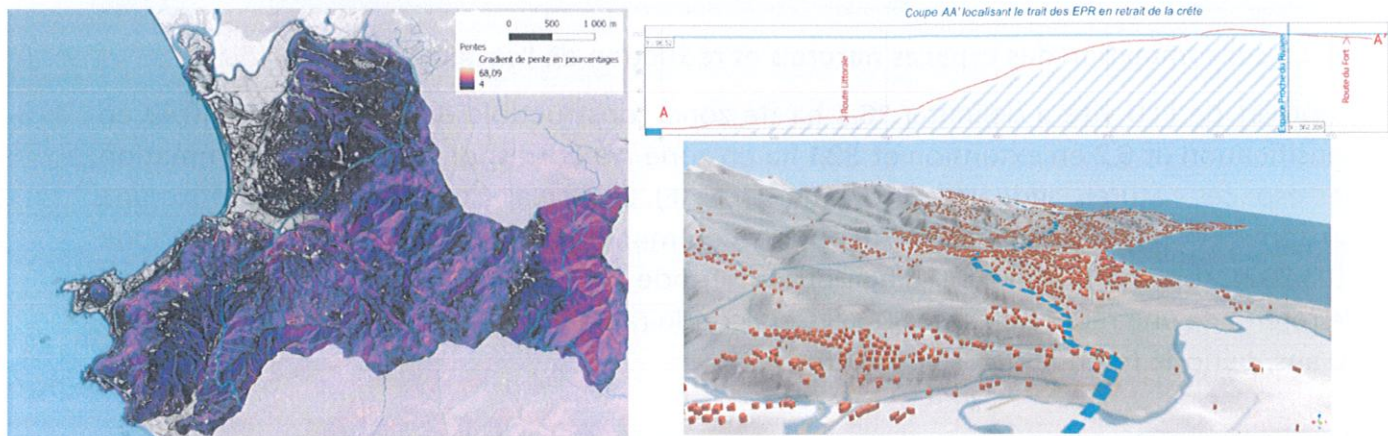
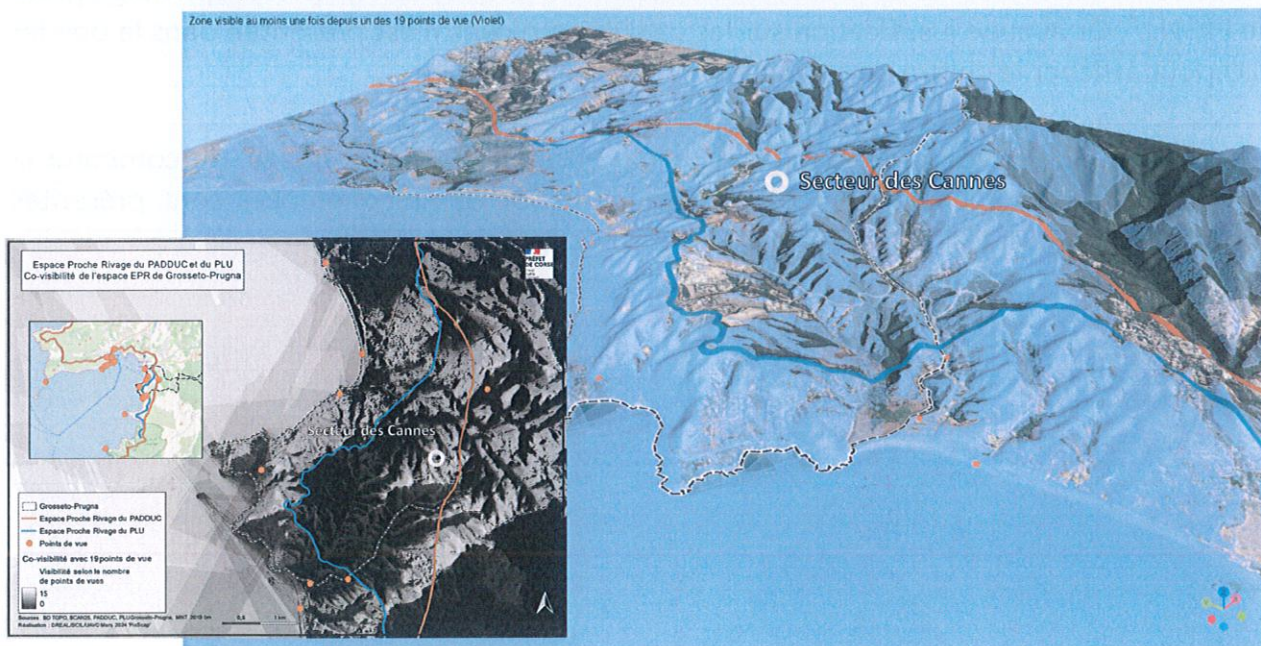


figure 5 : méthodologie proposée par la commune pour redéfinir l'EPR (relevé topographique, coupes et modèle 3D), en bleu la nouvelle limite (p. 209 et 210 du rapport de l'évaluation environnementale)

Ce travail conduit à la commune à exclure le secteur des cannes de l'Espace Proche du rivage. Sans remettre en cause la sincérité du travail effectué, la proximité de ce secteur avec le littoral et l'absence de coupure physique forte<sup>5</sup> a conduit les services de la DDT à s'assurer de l'absence de covisibilité à l'aide d'outil spécifique<sup>6</sup>. Même si la hauteur des bâtiments et des arbres ne sont pas pris en compte, les résultats obtenus montrent une covisibilité évidente avec le littoral (19 points ont été modélisés le long du littoral : sur le modèle 3D, la couleur violette indique que la zone est visible au moins d'un point ; sur le modèle 2D plus la couleur est claire plus la covisibilité est importante) :



figures 6 et 7 : étude des covisibilités ( source DDT/DREAL)

Le secteur des Cannes ne peut pas être exclu de l'Espace Proche du Rivage au regard des potentiels de covisibilité avec le littoral et l'absence de coupures physiques fortes. **Dans**

<sup>5</sup> Annexe 3 du livret du littoral page 26 du PADDUC

<sup>6</sup> Pixscap <https://sourcesup.renater.fr/www/pixscape/fr.html>

**ce cadre, le secteur des Cannes ne peut pas être densifié** en application du L 121-8 du Code de l'urbanisme.

### 1.3. La consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain.

Le projet de PLU vise à délimiter 16,7 ha de zone constructible en zone U, dont 10,49 en densification et 6,2 en extension et **32,1 ha** en zone AU correspondant à la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF pour la commune à hauteur de 22,7 ha sur la période 2011-2021, soit un objectif de 11,3 ha pour la période 2021-2031 en prenant comme objectif de référence une réduction de - 50 %<sup>7</sup>. Cela conduirait à un objectif théorique de 17 ha sur 20 ans, période retenue par la commune.

Cette importante différence provient principalement de la consommation estimée entre 2011-2021. La commune indique que 142 ha d'ENAF ont été consommés. Si on peut souligner le seuil de 500<sup>8</sup> m<sup>2</sup> pris comme référence pour la consommation des ENAF, cela n'explique pas la différence entre les données issues du portail de l'artificialisation et celles issues du dossier du PLU. Il convient de rappeler que les données issues des fichiers fonciers sont à privilégier conformément au fascicule 1 relatif à la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce dernier laisse la possibilité de compléter les fichiers fonciers par des données locales prenant en compte les modes d'occupation des sols. La commune utilise ainsi dans sa méthodologie les fichiers MAJIC à partir de 2011 mais également d'autres bases de données dont le cadastre, les autorisations d'urbanisme, les orthophotographies de l'IGN...<sup>9</sup>. Or aucune justification sur les calculs employés n'est présentée dans le dossier PLU pour afficher le chiffre de 142 ha.

Toutefois, le fichier géomatique est disponible et a permis, par sondage, de comparer la consommation prise en compte par la commune. Or des incohérences sont présentes comme le montrent les figures ci-après prises sur le secteur du Vescu :

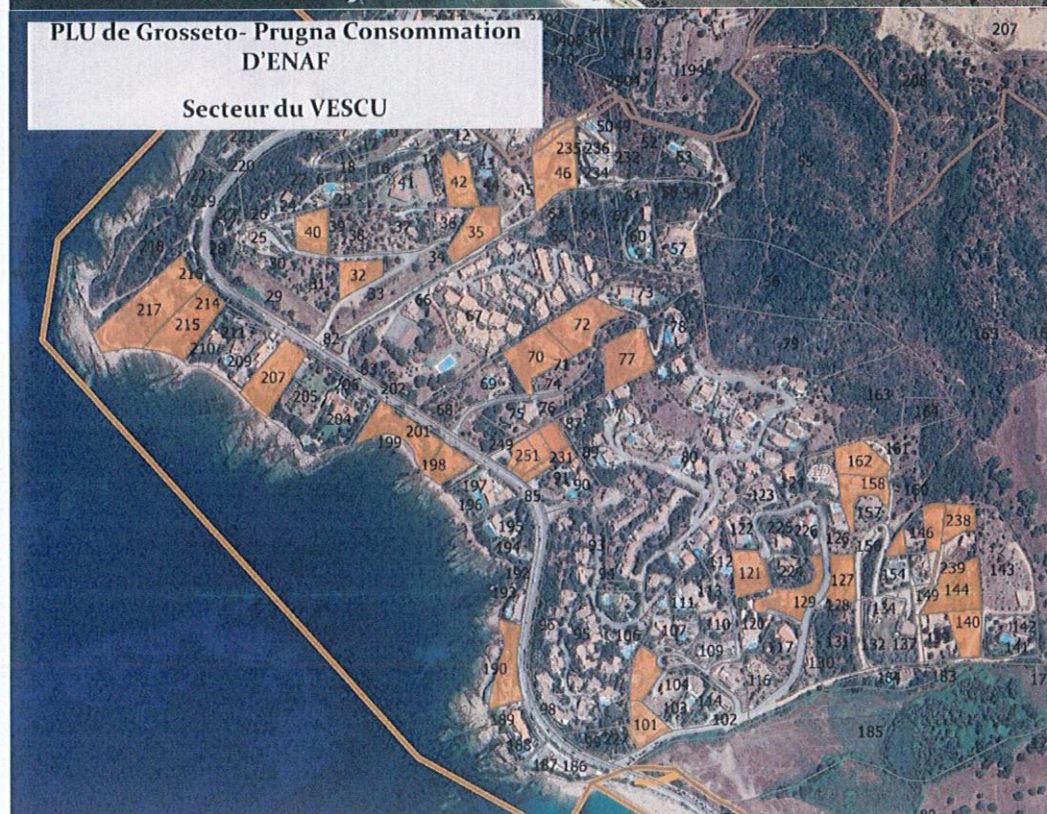
---

<sup>7</sup> La baisse de -50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en termes de réduction et l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables.

<sup>8</sup> Un seuil de 2 500 m<sup>2</sup> a été défini par le décret du 2023-1408 du 29 décembre 2023.

<sup>9</sup> Page 123 du rapport de présentation





- Légende**
- Cadastre
  - Parcelles
  - Sections
  - Communes
  - conso\_enaf\_2011\_2021\_2A130\_2
  - Fond de plan
  - Google Map

Parcelle	Déjà consommé en 2011
AD 217	6361
AD 215	3776
AD 214	0
AD 207	3309
AD 200	0
AD 201	2979
AD 198	1619
AD 191	2522
AD 190	2522
AD 40	1814
AD 32	1630
AD 42	2071
AD 35	2387
AD 77	3025
AD 249	1057
AD 231	1187
AD 250	562
AD 235	4080
AD 46	4099
AD 70	3066
AD 72	3092
AD 162	0
AD 158	2106
AD 127	1842
AD 119	2250
AD 121	2084
AD 105	1596
AD 101	0
AD 238	0
AD 153	0
AD 146	1457
AD 140	1852
AD 148	0
AD 144	0
	6 ha 43

Figures 8 et 9 : photographie 7, vue en 2011 sur google Earth. Au dessous : fichier de consommation des ENAF utilisé par la commune pour 2021

Au regard de cet exemple, il apparaît que plusieurs parcelles considérées comme consommées de 2011 à 2021 dans le projet de PLU étaient déjà urbanisées en 2011. Cela représente uniquement pour ce secteur une différence de 6,43 ha.

Enfin, la commune ne fait pas l'analyse de la consommation des ENAF associés aux permis délivrés en 2021 et 2022 qui doivent être déduits de la réserve foncière d'ici 2043. Ainsi, ce sont environ 12 ha qui sont à déduire des 17 ha théoriques à l'horizon 2043 autorisés en termes de consommation par la loi Climat et Résilience.

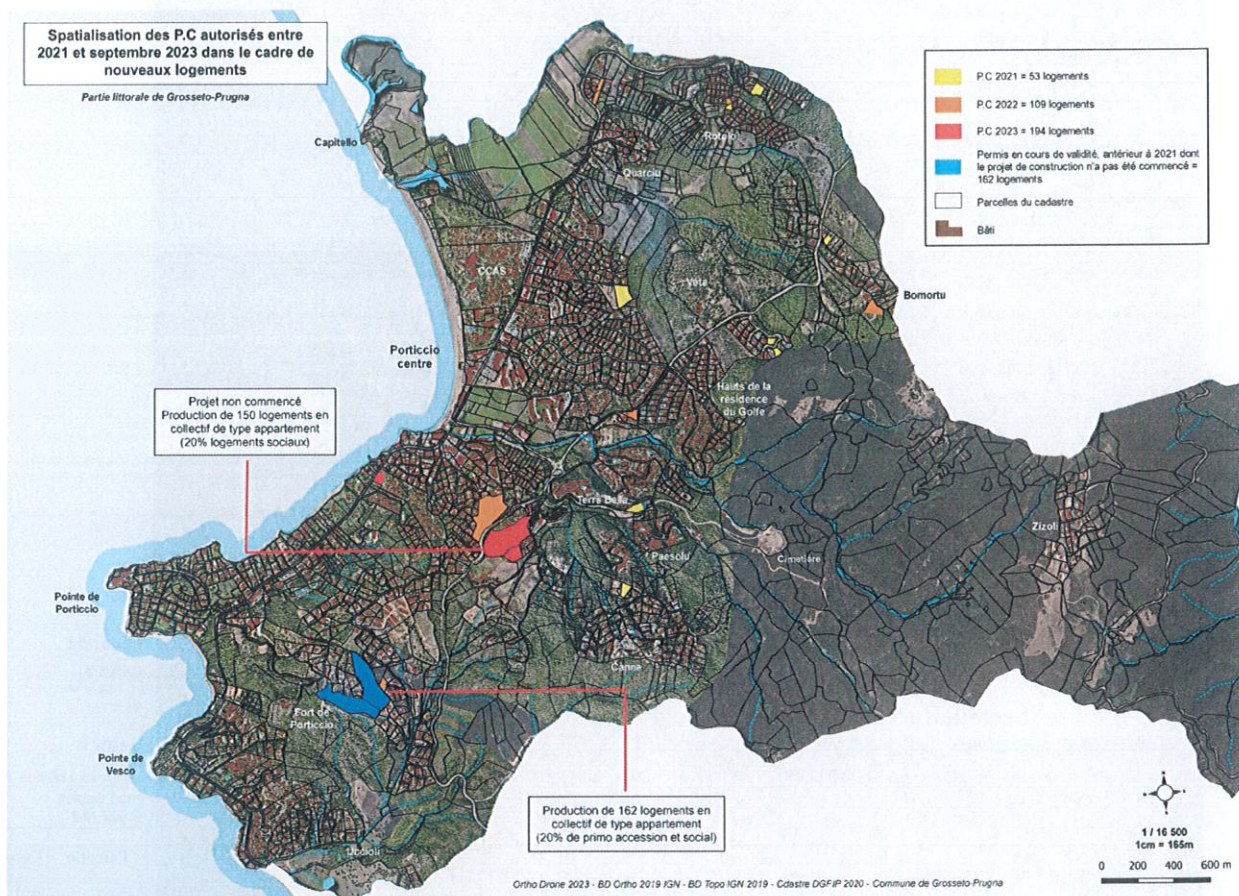


figure 10: page 49 du rapport de présentation

### Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

Conformément à la trajectoire « ZAN » portée par la loi Climat et Résilience, **les objectifs de modération de la consommation ne sont pas tenus par le projet de PLU présenté.**

En effet, le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) à hauteur de 23,7 ha sur la période 2011-2021, soit un objectif de 11,7 ha pour la période 2021-2031 en prenant comme objectif de référence une réduction de -50 %<sup>10</sup> correspond à 17 ha sur la période 2021-2043.

Le projet de PLU en consomme quant à lui potentiellement « 38,3 ha » à l'horizon 2043 (cf ci-dessus). Ce chiffrage amène deux réserves qui doivent être prises en compte par le futur PLU :

<sup>10</sup> La baisse de -50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en termes de réduction et l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables.

1° Il est nécessaire de revoir le calcul de la consommation des ENAF sur la période 2011-2021, estimé à 142 ha par la commune, au regard des incohérences illustrées ci-dessus ;

2° La consommation d'ENAF associée aux autorisations d'urbanisme mises en œuvre au 01/01/2021 et celles délivrées après le 01/01/2021 doit être déduite des 17 ha théoriques sur la période 2021-2043.

**La trajectoire ZAN ne pourra pas ainsi être respectée à l'horizon 2031 puis 2043 (échéance du PLU). Il est nécessaire de revoir les hypothèses associées à cet enjeu dans le cadre de l'élaboration du PLU.**

## 2 – La Consommation foncière :

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le territoire de la commune de Grosseto-Prugna est situé sur la façade littorale Ouest de la Corse, en rive Sud du golfe d'Ajaccio entre les vallées du Prunelli et du Taravo. En 2021, le registre parcellaire graphique (RPG) qui identifie les zones de culture déclarées par les exploitants fait état de 578,2 ha de terres exploitées<sup>11</sup>. La commune de Grosseto-Prugna présente un **potentiel agricole** modéré avec un peu plus de 18 % du territoire communal répondant à des caractéristiques de fortes potentialité.

### 2.1. Espaces stratégiques agricoles (ESA) et Espace Ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

Le PADDUC comptabilise **539 ha** d'ESA (cartographié en 2020) sur la commune. La majeure partie d'entre eux ont été intégrés dans les zones agricoles du PLU et identifiés par une trame jaune dans le projet de PLU à hauteur de **537 ha** d'ESA dit « réels », c'est-à-dire les ESA que la commune souhaite maintenir, **soit -2ha par rapports aux objectifs du PADDUC**. Pour parvenir à ce chiffre, la commune propose de considérer 40 ha de compensation au titre des ESA compte tenu que le projet de PLU impacte 42 ha d'ESA identifiés par le PADDUC. Concernant les critères de compensation, la commune propose de retenir des pentes à plus de 15 %. L'argument avancé concerne les « progrès » liés à la mécanisation agricole<sup>12</sup> sans pour autant démontrer le potentiel avéré des parcelles retenues. Concernant les **42 ha** d'ESA identifiés au PADDUC et consommés par le PLU, ces derniers sont répartis de la manière suivante :

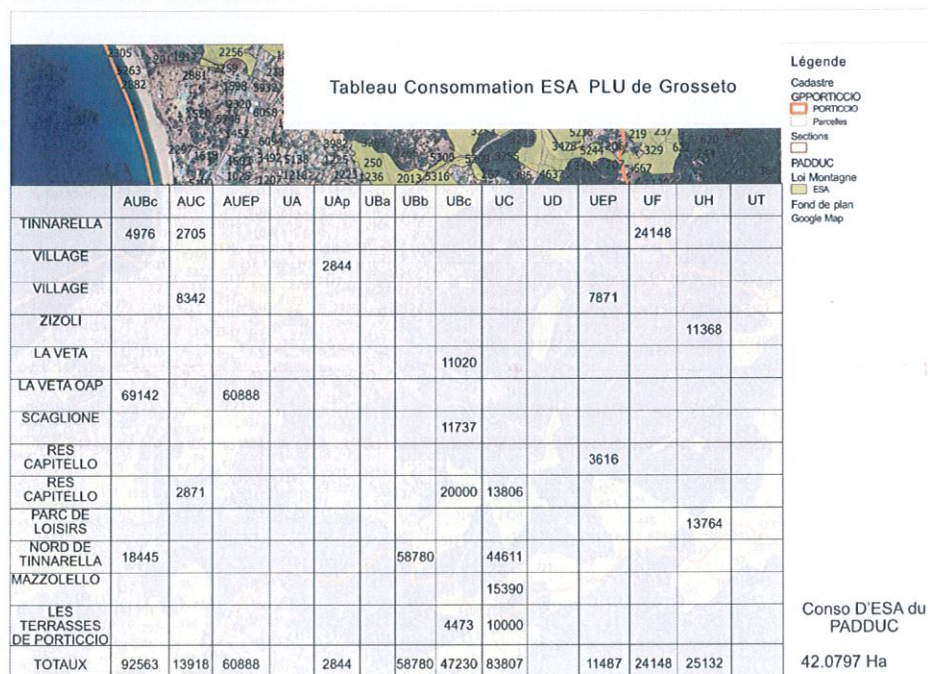


figure 11: répartition de la consommation des ESA du PADDUC (source:DDT)

<sup>11</sup> En tenant compte des moyennes potentialités, ce chiffre montre à 970 ha

<sup>12</sup> Page 5 du rapport de retranscription et justification des espaces stratégiques agricoles

En particulier, les secteurs suivants sont concernés par la consommation d'ESA :

– Zone AUC et zone UEP « Village Grosseto-Prugna » (OAP n°1) :

La zone à urbaniser AUC est située en partie sur des parcelles en ESA (n°s D0433, D0436, D0437) en forte potentialité de type cultivable, et les reste de la zone sont des chênes verts classés en peuplements forestiers.

Située à proximité de la zone AUC, la zone UEP est une vaste prairie de même nature que la zone A située à proximité. La parcelle n° C0480 présente une forte potentialité de type cultivable, elle n'est construite qu'aux extrémités.

**L'ensemble de l'OAP représente une consommation de 1,6 ha d'ESA dont 7 700 m<sup>2</sup> déclarés au RPG en 2022.**

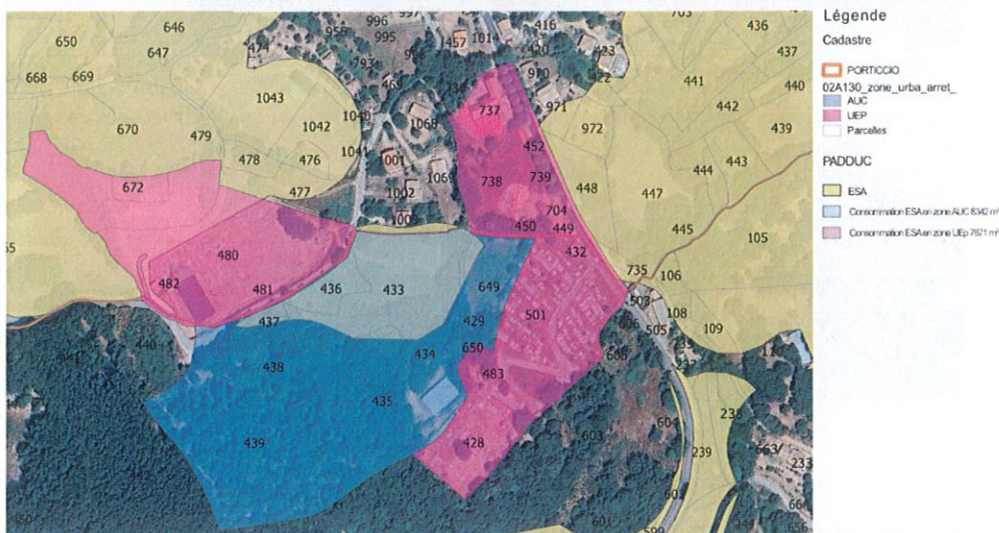


Figure 12 : Zones Auc et UEP village de Grosseto-Prugna

– Zone AUPEP et AUBc « La Veta » (OAP n°2 sur l'agglomération de Porticcio) :

La zone AUPEP est totalement libre de construction, elle est classée en ESA PADDUC et en forte potentialité de type cultivable (n°s A3253, A0246). En continuité de la zone AUPEP, la zone AUBc est partiellement urbanisée. En limite de la zone UC on retrouve des terres cultivables classées en ESA au regard de leur moyenne potentialité agricole selon les critères SODETEG (n°s A3269, A3268, A0250).

**L'ensemble de l'OAP consomme environ 13 ha et impacte l'AOC « Vins de Corse, Vins d'Ajaccio ».**

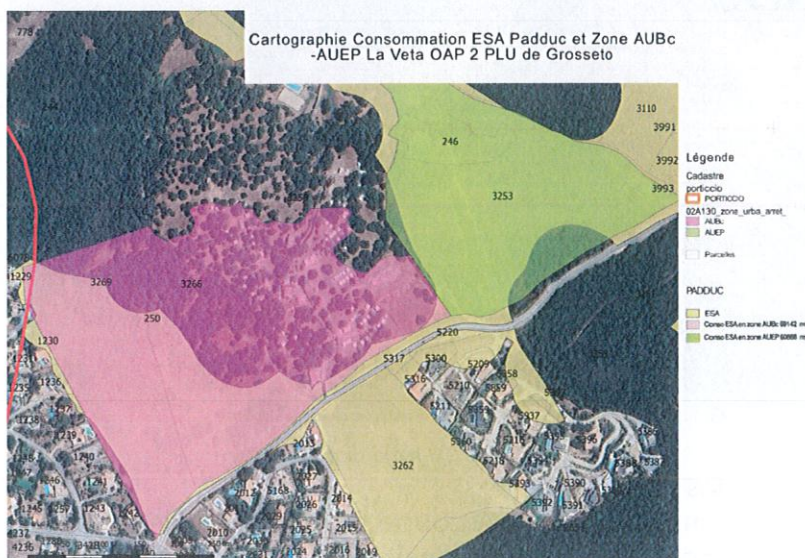


Figure 13 : Zones AUPEP et AUBc secteur La Veta

– Zone UBc « La Veta » :

Située en face de l'OAP, cette zone de 1,1 ha est une prairie bien entretenue en moyenne potentialité agricole de type cultivable et classée en ESA PADDUC (n°A3262). Elle est en continuité et forme une unité avec la zone agricole classée A au sud.

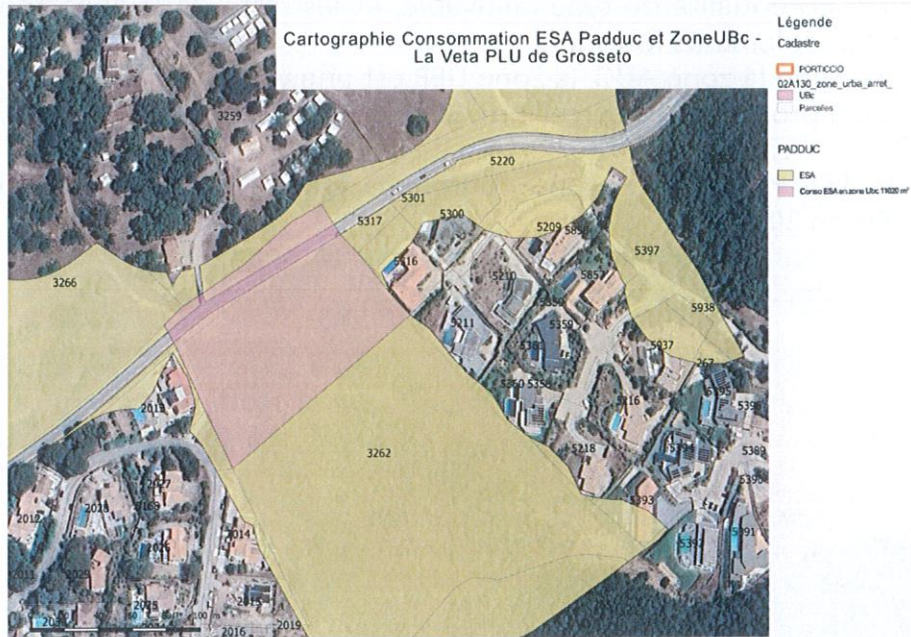


Figure 14 : Zone Ubc secteur La Veta

– Zone UH « Les jardins du Rotolo » :

Certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation sont ESA PADDUC (n°s A5972, A5971, A5967, A5968, A5964, A5963, A5962, A1799), en effet tout le secteur présente une forte potentialité de type cultivable. La zone est déjà urbanisée, ainsi les parcelles restantes sont enclavées entre la route et les habitations existantes.

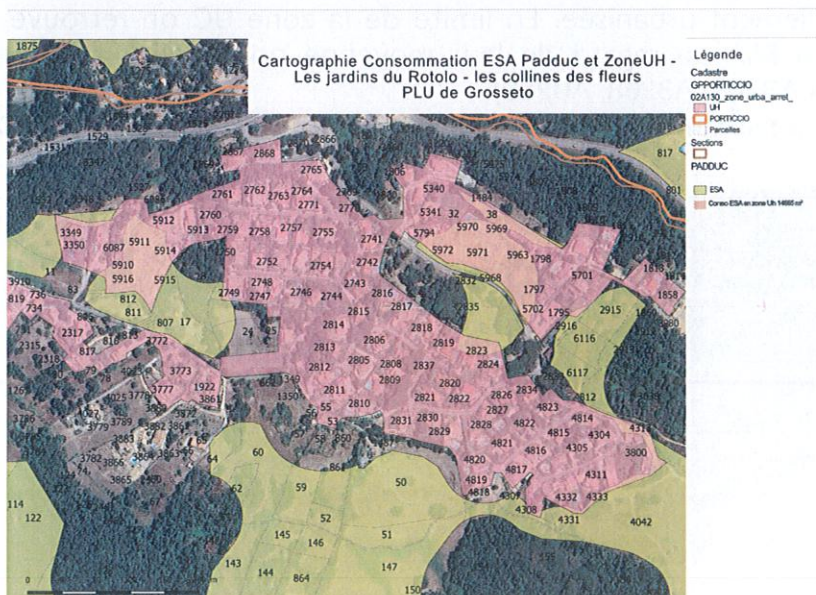


Figure 15 : Zone UH les jardins de Rotolo

– Zone UH « La colline des fleurs » :

Ce secteur entouré par une vaste zone A coupe la zone agricole en son centre (n° A0025) afin de se rattacher à la zone UH. Même s'il existe une voie d'accès au sud de la zone A, la parcelle 25 constitue une vaste prairie entretenue.

Compte tenu qu'il s'agit d'un secteur considéré SDU, aucune extension ne peut être envisagée afin de permettre la liaison entre les deux formes urbaines. La parcelle est donc à retirer.

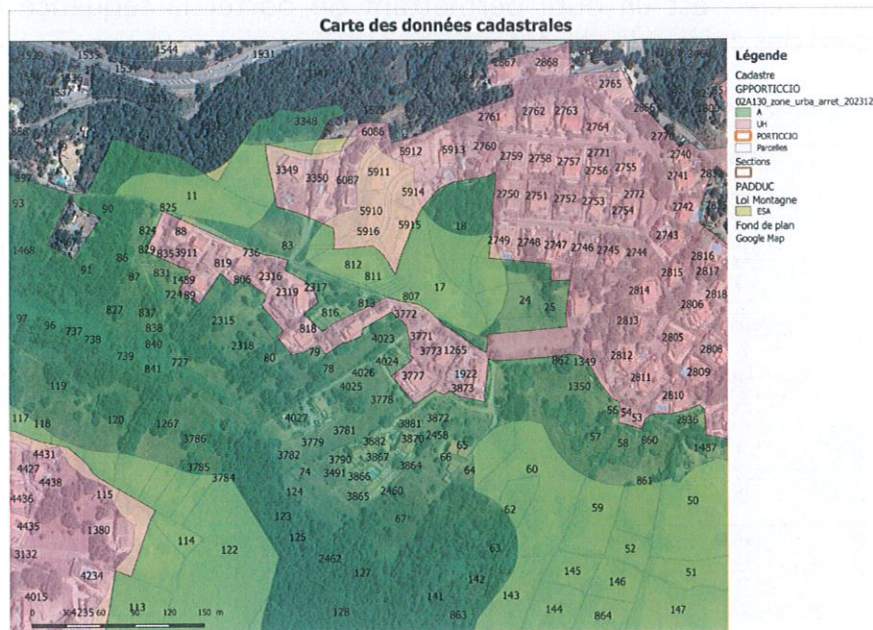


Figure 16 : Zone UH la colline des fleurs

– Zone UH « Parc de loisirs » :

La zone est encadrée par des terres en fort potentiel agricole et ESA PADDUC.

Les parcelles n°s A5717, A5711, A4174 sont libres de construction et en ESA. L'urbanisation ainsi que des aménagements ou terrassement ont dénaturé certaines parcelles. Ces parcelles sont déjà en grande partie bâties. Une vigilance sur les éléments architecturaux et paysagers sera nécessaire sur la réhabilitation de l'ancien centre de loisirs (parc aquatique).

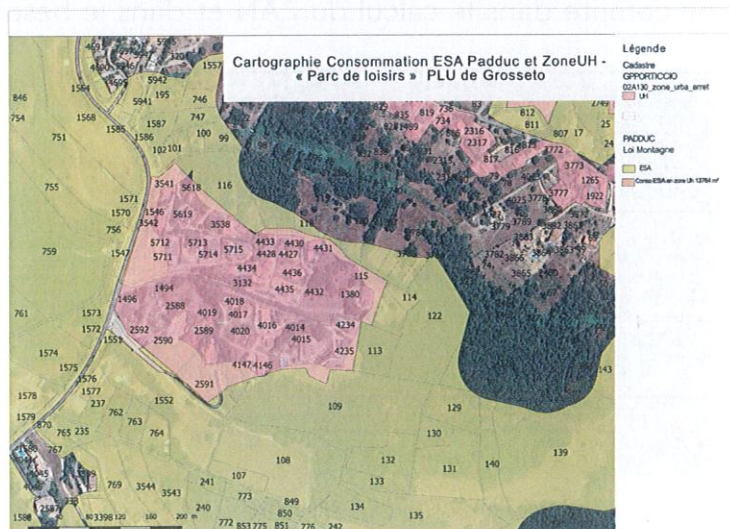


Figure 17 : Zones UH parc de loisirs

– Zone UBc/UC/AUC « Résidence Capitello » :

La zone impacte des terres à fort potentiel agricole de type prairie en ESA PADDUC (n° A1588). Les parcelles n°s A0238, A3398, A0769 ont une grande surface également en ESA mais sur lesquelles une habitation est déjà présente.

Une OAP serait à envisager pour définir les mesures d'intégration paysagère et environnementales au regard de l'extension de la zone UBC sur les parcelles A 1588 et 1589, compte tenu de la superficie (environ 1,3 ha) et de l'impact sur des ESA définis par le PADDUC. En effet, l'OAP est un outil permettant de porter la séquence évitement et réduction au regard des enjeux de ce secteur.

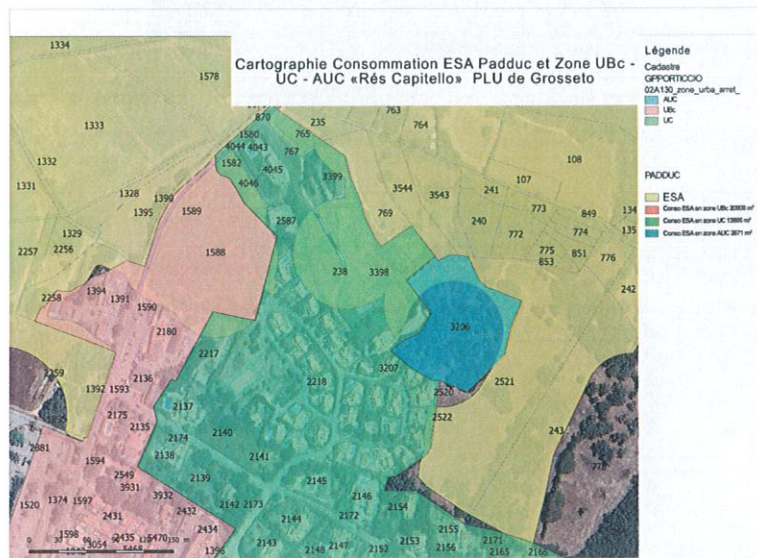


Figure 18 : Zones A

– Zone Ubc « Scaglione » :

La zone est en partie basse urbanisée, le versant au-dessus de la route est libre de construction et classé en peuplements forestiers de type chênes lièges. Les parcelles n° AA0063, AA0064, AA0062, AA0061 sont classées en ESA au titre du PADDUC. Il convient de préciser que deux permis ont été accordés sur ce secteur (parcelles AA66 PC de 2022 de 109 logements, parcelle AB0006 PC de 2023 de 150 logements).

Ces éléments sont en lien avec le chapitre 1.3 du présent avis où la consommation foncière associée est à prendre en compte dans le calcul du ZAN et dans le besoin en logements d'ici 2044.



Figure 19 : Zones Ubc Scaglione A

– Zone Ubc/UC « Les Terrasses de Porticcio » :

Les parcelles n°s A3080, A3081, A3083, A3640, A1657, A1658, A1304 sont classées en ESA PADDUC. Compte tenu qu'il s'agit d'anciennes terres agricole exploitées avant 1981 classées à la SODETEG et que leur superficie impacte la consommation ZAN entre 2021 et 2035, il paraît utile de préserver ces parcelles afin de limiter la consommation en extension d'agglomération, d'autant plus que ces parcelles sont situées en EPR. Il est en de même



pour les parcelles n°s A0510, A3640, de même nature que la zone NL, classées en espace de réserve de type petit maquis.

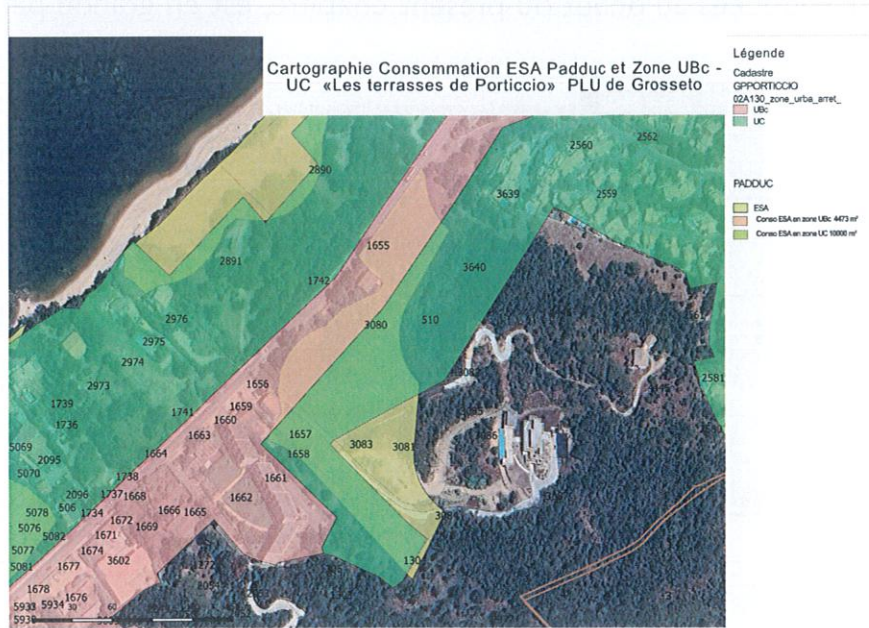


Figure 20 : Zones Ubc et UC Les terrasses de Porticcio

– Zones UC « Mazzelello » :

Les parcelles n°s A5074, A5071, A5072, A5070, A5078, A5076, A5077, A5075 sont libres de construction en ESA PADDUC. Bien qu'en bordure de route et enclavées par les habitations existantes ce sont des terres qui présentent un potentiel agricole de type cultivable.



Figure 21 : Zone UC Mazzelello

– Zones UC/AUBc/UBb « Nord de Tinnarella » :

La zone UBb qui relie la zone UC du nord au sud est composée de terres classées en ESA PADDUC et de moyenne potentialité agricole de type cultivable (parcelles n°AC0207+0206). Toutefois, sur ce secteur, un permis a déjà été délivré pour la réalisation de 162 logements. Par ailleurs, la zone UC consomme également des parcelles en ESA et de

moyenne potentialité agricole de type cultivable<sup>13</sup>. Enfin la zone AUBc, constituant l'OAP n°4 est entièrement classée en ESA. La question de l'équivalence des parcelles de compensation, évoquées au début du présent chapitre, est en grande partie illustrée par cet exemple.

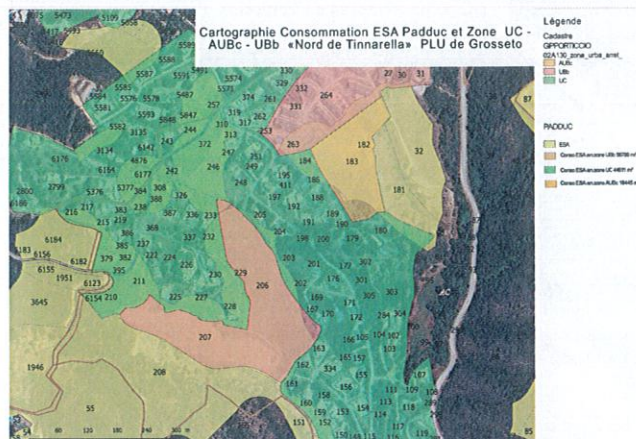


Figure 22: Zones UC AUBc et UBb Nord de Tinnarella

– Zones AUBc/AUC/UF « Tinnarella »

L'OAP constituée par les zones AUBc et AUC est en grande partie située en ESA. En particulier, la zone AUBc (parcelles n° A2713 et A3517) est constituée d'anciennes terres agricoles cultivées avant 1981. Il convient de rappeler, conformément au chapitre 1.2 du présent avis, que cette OAP ne peut pas être envisagée compte tenu que le secteur du Vescu n'est ni une agglomération ni un village.

Concernant la zone UF située entièrement en ESA, le ministère des Armées demande le retrait de l'espace réservé « ER14 »<sup>14</sup> au regard de leurs études en cours.

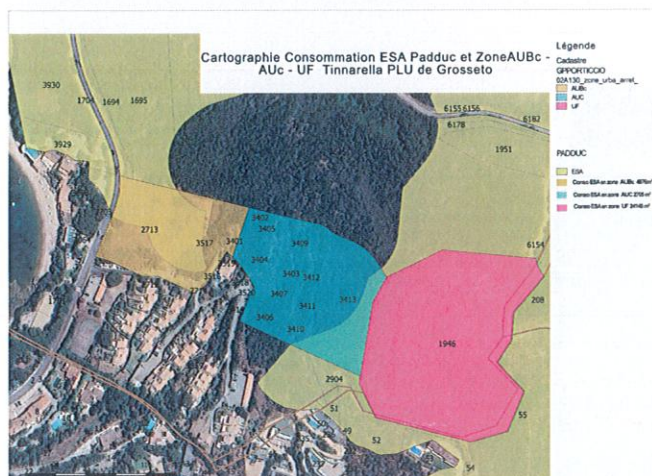


Figure 23 : Zones AUBc Auc et UF Tinnarella

En conclusion, le projet de PLU en maintenant 537 ha d'ESA ne respecte pas les objectifs fixés de 539 ha portés par le PADDUC. **Même si l'écart final paraît minime, le dossier ne démontre pas l'équivalence agricole des 40 ha de compensation proposées par la**

<sup>13</sup> Parcelles numéros AC0210, AC0211, AC0213, AC0212, AC0214, AC0246, AC0247, AC0245, AC0310, A5487, et la A5847

<sup>14</sup> Avis en date du 14 mars 2024

commune compte tenu des 42 ha d'ESA consommés par le PLU (d'autant plus que la commune considère que le critère de pente peut être révisé).

On peut noter que le dossier ne s'appuie pas sur un document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS) permettant de réaliser cet exercice.

De plus, il convient de souligner qu'une grande partie des extensions proposées (et notamment des OAP) sont en partie voire intégralement situées sur des ESA. En effet les 5 OAP impactent 17,24 ha d'ESA Padduc.

Cela semble contradictoire avec les éléments du rapport de présentation qui soulignent que l'urbanisation provoque une pression importante sur les terres agricoles, ainsi qu'un fort morcellement de celles-ci par les zones U (conflits, accès difficile). C'est la raison pour laquelle le PADD demande à préserver dans son orientation numéro 3 les espaces agricoles dans le PLU.

Enfin, l'analyse des différents ESA impactés nécessitent de revoir la limite en zone de densification pour le secteur de la colline des Fleurs et d'étudier la possibilité de réaliser une OAP sur le secteur du « Capitello ».

L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

## 2.2. Aire AOP (Appellation d'Origine Protégée)

La commune est incluse dans plusieurs périmètres bénéficiant d'une identification d'une origine de qualité (Vin de Corse-Ajaccio pour 327 ha, Coppa de Corse, Jambon sec, Lonzo, ). Le maintien et le développement des surfaces identifiées par l'INAO est un enjeu important. Il convient de noter que les OAP sont de nature à consommer environ 24 ha de terres classées en AOP. L'importance de l'équivalence du potentiel agricole des parcelles de compensation, rappelé au chapitre 2.1 du présent avis, est de nouveau illustrée ici avec l'enjeu des aires AOP.

L'avis de l'INAO, consultée sur le PLU arrêté, devra être joint au dossier d'enquête publique.

### **3- La protection des milieux naturels :**

*Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et le remise en bon état écologique des continuités écologiques.*

La commune est couverte par les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) introduit par la loi littoral et identifiés par le PADDUC. Ainsi, ces secteurs ont été intégrés dans les zones A et N du PLU en les indiquant AL et NL pour lesquels aucune construction n'est autorisée. Toutefois, le règlement prévoit la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sans pour autant réglementer le pourcentage ni la surface maximum à autoriser.

La commune est également couverte par 2 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêts faunistique et floristique) de type 1 pour lesquelles un classement en zone AL et NL est aussi proposé. Ainsi aucune construction n'y est permise hormis les aménagements précités.

Par ailleurs, bien que non spatialement impactées par le projet de PLU, les sites Natura 2000 identifiés en domaine marin peuvent être indirectement impactés par une pollution induite par les rejets des eaux usées de la commune.

Concernant le milieu naturel, le rapport fait état de l'ensemble des protections réglementaires ou des inventaires déterminés sur la commune, signe de sa richesse écologique. Pourtant, le document ne s'attarde pas suffisamment sur l'enjeu de préservation des milieux sensibles en lisière des zones urbaines (Uccioli, Capitello, Frassu, Quarcio). Les nombreuses poches urbaines, de part et d'autre des limites communales avec Cauro et Albitreccia font peser un risque important d'altération des corridors écologiques par le renforcement ou la création de barrières urbaines.

Par ailleurs, les 4 OAP du littoral sont situées au sein d'une zone de forte sensibilité à la Tortue d'Hermann<sup>15</sup>. L'extension de l'urbanisation aura un impact significatif sur leur habitat. Un projet de compensation de 66 ha pour l'OAP n°5 de la Rocade-Lunera est envisagé par la commune, mais n'est pas acté dans le projet de PLU. L'accompagnement d'un écologue a permis la réalisation d'un état initial des 5 OAP prévues par le PLU. La mise en œuvre de mesures d'évitement et réduction sont détaillées en fonction des impacts des différents projets.

L'impact de certains emplacements réservés comme le numéro 10 intitulé « espace de vie culturel et urbain » de 4,9 ha n'est pas étudié. Il comporte pourtant des enjeux de biodiversité importants puisque l'habitat est favorable à la Tortue d'Hermann (espèce dite « parapluie ») et le guêpier d'Europe.

Ainsi, le projet de PLU propose à l'ouverture à l'urbanisation des zones constituant des habitats potentiels pour des espèces protégées. Il convient de rappeler la nécessité de mettre en œuvre la séquence évitement/réduction pour les futures OAP concernées par des enjeux espèces protégées. En effet, la destruction et l'altération des habitats ou de

---

<sup>15</sup> Pour rappel, espèce protégée dont la présence est souvent associée à la présence d'autres espèces protégées (flore comprise)

spécimens d'espèces protégés sont interdites, conformément à l'article L. 411-1 du code de l'environnement.

Une évaluation des incidences Natura 2000 est présente dans le rapport d'évaluation environnementale. Elle fait état des impacts indirects du PLU sur ces sites : les eaux usées, le trafic des navettes maritimes et les activités nautiques. L'étude conclut que le PLU n'est pas de nature à porter atteinte à ces sites sans toutefois apporter des arguments chiffrés sur cette affirmation (augmentation des effluents traités liés à l'augmentation de la population, de la fréquentation et des activités).

Concernant les enjeux relatifs à la biodiversité terrestre, si des inventaires et des propositions ont été réalisés, des interrogations subsistent sur l'impact des corridors écologiques et sur l'impact des habitats favorables aux espèces protégées (en particulier la Tortue d'Hermann et le Guêpier d'Europe).

Par ailleurs, le dossier est **soumis à évaluation environnementale**. La mission Régionale (MRAe) a été consultée sur le dossier et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Enfin, les réservoirs de biodiversités identifiés dans les trames vertes et bleues sont maintenus et intégrés dans les orientations du PADD et traduits dans le zonage réglementaire (en application de l'article L.151-23 du CU).

Rappelons que conformément aux L.113-1 et L.121-27 du Code de l'urbanisme, la commune a également fait le choix de préserver 137,78 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) conformément à l'avis favorable du Conseil des Sites exprimé le 1/12/2022. Ils figurent au plan de zonage.

#### **4- La protection du patrimoine et des paysages :**

*Protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*

##### **4.1. La protection des sites et paysages**

La commune possède deux monuments historiques sur son territoire (site archéologique « parcelles dites de Frasso » et tour génoise de Capitello) et dispose d'un patrimoine archéologique riche. Ce patrimoine **n'est pas intégré** dans le zonage réglementaire du projet de PLU arrêté (périmètre MH et zone de sensibilité archéologique).

Les entités et zones de sensibilité archéologique doivent être reportées dans les différents documents (rapport de présentation, plans de zonage, servitudes d'urbanisme, annexes)

En effet, dans le rapport de présentation<sup>16</sup>, seuls le patrimoine bâti et le patrimoine culturel sont cités, et cette remarque est également valable pour d'autres parties du document<sup>17</sup> lorsqu'il s'agit d'illustrer la thématique patrimoniale. Il serait pertinent

<sup>16</sup> Page 2 du chapitre 8

<sup>17</sup> Cf page 7 en particulier

d'inclure explicitement une référence au patrimoine archéologique en faisant mention des entités archéologiques et des zones de sensibilité archéologique.

Par ailleurs, le règlement écrit doit être complété afin de préciser que la consultation du service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles est obligatoire pour tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des entités et des zones archéologiques en application de la note interministérielle du 3 novembre 2022. Ainsi, en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En particulier, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

#### **4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains**

Le patrimoine bâti a fait l'objet d'une attention particulière et conformément à l'article L.151-19 du CU les éléments patrimoniaux à préserver ont été identifiés dans le plan de zonage. La zone UA est une zone urbaine avec une architecture et une organisation typique des villages corses qui correspond au village de Grosseto-Prugna, et un sous secteur UA<sub>p</sub> spécifique au centre ancien de Prugna.

Toutefois, le règlement des zones est très succinct. À titre d'exemple, les teintes des façades et les menuiseries « *seront similaires à celle de l'environnement bâti proche* ». Or le secteur comporte des styles de constructions très différents. Le règlement manque de précision de manière générale sur les teintes des enduits, des menuiseries, du type de toiture autorisé, etc.

L'insertion paysagère des emplacements réservés n'est pas traitée. À titre indicatif, en termes de mesures compensatoires, le PLU aurait pu préconiser la réhabilitation de l'important parking minéral (végétalisation, drainage, etc.) entre la plage de la Viva et le nouveau pôle culturel et administratif. Cela permettrait de plus de réduire l'îlot de chaleur en cœur de station balnéaire.

#### **4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage**

La commune de Grosseto-Prugna a identifié 8 « lieux de vie » pour lesquels elle souhaite développer une urbanisation (densification et/ou extension) afin d'accueillir les 1377 logements attendus à l'horizon 2043. Toutefois, deux secteurs situés en Espaces Proche du Rivage (EPR), doivent être considérés comme des secteurs déjà urbanisés (SDU) et ne peuvent faire l'objet d'aucune densification à fortiori d'extension en application de

l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des SDU du Vescu, et des Cannes (voir chapitre 1.2 du présent avis).

Les secteurs déjà urbanisés du « Vescu » et « des Cannes » situés dans l'espace proche du rivage ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation (densification comprise) en application de l'article L. 121-8 du CU.

#### **4.3.1 En zone urbaine**

Plusieurs zones urbaines ont été identifiées au sein du projet de PLU à savoir :

- La zone **UA** correspond au centre ancien du village de Grosseto-Prugna, elle comporte un sous-secteur **UAp** spécifique au centre ancien de Prugna.
- La zone **UB** correspond à des tissus urbains denses, présentant une forte mixité fonctionnelle, et une dominante d'habitat de type collectif. Elle comporte 3 sous-secteurs (a, b, c) où des hauteurs de bâti différentes sont autorisées.
- La zone **UC**, correspond à des tissus urbains principalement résidentiels, à majorité pavillonnaire.
- La zone **UD**, correspond au secteur du Vescu.
- La zone **UEP**, est un zonage spécifique à l'accueil d'équipements d'intérêt public et/ou collectif.
- la zone **UF**, correspond au fort militaire de Porticcio.
- la zone **UH**, est caractérisée par des hameaux et secteurs urbanisés de taille importante, situés en discontinuité de l'agglomération de Porticcio, à dominante pavillonnaire.
- la zone **UT**, correspond à un secteur à vocation d'hébergements touristiques.

Il n'est pas précisé dans les documents si l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère est envisagée à l'échelle communale ou intercommunale afin d'harmoniser l'ensemble des projets et, en particulier, de conserver l'aspect patrimonial de la partie village.

#### **4.3.2. En zones à urbaniser (zones AU)**

Les zones AUBc, AUC et AUEP correspondent aux secteurs de projet ouverts à l'urbanisation sous condition de réalisation d'aménagement de desserte et réseaux. Ces secteurs visent à créer une forte mixité fonctionnelle, alliant habitats (avec une dominante d'habitat collectif), bureaux, commerces et services de proximité, équipements publics. Ils sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquels les projets devront être compatibles :

- OAP n°1 : secteur de Grosseto ;
- OAP n°2 : secteur de Rocade-Veta-Lunera ;

- OAP n°3 : secteur de Capitello ; Toutefois aucun emplacement réservé n'a été mis en place pour desservir ce secteur et la voirie devra être réalisée sur un zonage prévu en terrain agricole ;
- OAP n°4 : secteur du Fort ;
- l'OAP n° 5 du Vescu : pour rappel, celle-ci n'est pas envisageable au regard de l'article L.121-13 du CU

Pour l'ensemble des OAP, aucun croquis, esquisse ou photomontage n'ont été réalisés afin de se rendre compte de l'efficacité des mesures envisagées pour assurer l'insertion paysagère des projets (en particulier pour l'OAP de la Rocade qui représente 21 ha ou pour le projet d'écoquartier à Grosseto-village) Pour chacune des OAP il n'est pas possible de se rendre compte de la volumétrie des bâtiments ainsi que l'intégration paysagère des aménagements (trottoirs, voie cyclable...) en application du R151-8 du code de l'urbanisme.

Il apparaît utile d'approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère et en précisant les OAP grâce à des esquisses ou des photomontages afin d'illustrer les insertions paysagères des différents projets. En effet, il est attendu des mesures permettant d'assurer une cohérence paysagère des zones à urbaniser. Enfin, il est attendu une analyse des incidences des emplacements réservés sur le paysage.



## **5 – La mixité sociale et fonctionnelle :**

*La diversité des fonctions urbaines et rurales, 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 équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques.*

### **5.1. Mixité sociale dans la production de logement**

Le plan local d'urbanisme, dans son PADD, au sein de son orientation n°1 entend mettre en place des outils pour encourager la mixité sociale. Aussi, la commune identifie des secteurs de mixité sociale (art L.151-15 du CU)

- en zone UBc : située entre l'agglomération et le lotissement de Lunera, ce site fait l'objet d'une servitude de mixité sociale de minimum 50 %.
- en zone AUBc du fort : cette zone à vocation mixte (habitat commerces , équipement et service de proximité) fait également l'objet de mixité sociale de 30 % minimum
- en zone AUBc de Rocade-Veta-Lunera : cette zone à vocation mixte (habitat, commerces, équipement et service de proximité) fait également l'objet de mixité sociale de 50 % minimum

La prise en compte de la mixité sociale notamment par la production de logements locatifs sociaux a donc été intégrées au projet de PLU porté. Pour cela, il est prévu que les projets de création de logement incluent un taux de 30 % ou de 50 % de logements sociaux. Cependant, plutôt que de détailler les dispositifs de financements<sup>18</sup>, il est demandé que la commune modifie le libellé par « 30 ou 50 % de logements sociaux locatifs ou en accession sociale hors PSLA ». En effet, le PSLA (Le Prêt Social Location Accession) n'est pas porté au niveau des services de l'Etat (les logements étant régulièrement transformés en locations saisonnières).

### **5.2 Mixité fonctionnelle**

Le PADD a fixé dans son orientation n°1 de favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité et la mixité fonctionnelle des activités commerciales et conforter les activités existantes pour renforcer l'animation des centres de vie.

**Pour les secteurs à dominante collective (UA, UB, AUB) :**

- Application d'un taux de mixité fonctionnelle de 10 % (minimum impose par le PLU) dans les zones AUB (en dehors de l'OAP de la Rocade-Veta qui a 2ha réservé à des équipements publics);

<sup>18</sup> BRS, LLS, PSLA...

– Application d'un taux de mixité fonctionnelle de 15 % dans les zones UB (en plus du minimum imposé pour les opérations d'ensemble dans le règlement), il est possible qu'une parcelle hors opération soit pleinement dédiée pour une activité ou équipements.

La prise en compte de la mixité fonctionnelle par l'implantation d'offres commerciales et de services situés à proximité des habitations a donc été intégrée au projet de PLU porté.

## **6 – La mobilité :**

*La réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

La voiture reste le mode de transport privilégié dans les territoires ruraux. Les déplacements domicile-travail amplifiés en période estivale par l'afflux de touristes induit un trafic important sur la commune, notamment sur la RD55 dans le secteur de Porticcio. Ils constituent la principale source de nuisances et de pollutions.

Ainsi la commune a souhaité intégrer l'enjeu de déplacement dans les réflexions menées.

L'ambition et la volonté communale sont de tendre vers le développement des transports en commun principalement par sa navette maritime avec Ajaccio, le développement des déplacements doux tels que le vélo et promouvoir la marche à travers sa promenade littorale et sa boucle piétonne.

Le développement urbain en faveur de la densification et de la requalification des zones urbanisées va dans le sens d'une meilleure efficacité et rentabilité des transports en commun. Plusieurs emplacements réservés dédiés à des aménagements de voirie participeront à faciliter les déplacements piétons et vélos.

Dans les OAP, des liaisons douces sont systématiquement recherchées pour favoriser les déplacements piétons et vélos et réduire le recours à l'automobile.

## **7 – La préservation des ressources :**

*Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.*

### **7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine**

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autre part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité.

Pour la station balnéaire de Porticcio, la population estivale est estimée actuellement à 18 000 habitants. Le dossier indique une projection de 34 450 habitants à l'horizon 2040 en période estivale (chiffre qui reste à confirmer au regard des capacités d'accueil évoqués au chapitre 1.1 du présent avis). Pour une estimation de consommation de 200 L/hab/jour, les besoins en période de pointe sont donc estimés à 6 890 m<sup>3</sup>/jour. Le dossier indique que la station de Bomortu sera suffisante pour subvenir aux besoins jusqu'en 2035 sans en apporter la démonstration.

Aucune analyse quantitative ne permet en effet de justifier si les besoins en eau potable seront pourvus pour l'ensemble de la population (et lors des périodes estivales) à l'horizon 2035.

Le rendement et l'état du réseau ne sont pas précisés. Des travaux sont préconisés par le dossier, notamment la création d'une seconde filière pour compléter la distribution assurée par Bomortu sans en préciser la nature exacte.

Concernant la qualité de l'eau potable, le dossier indique seulement un dépassement des seuils en 2018 pour le paramètre de turbidité sans plus de précisions.

Après avoir vérifié les projections de population en période estivale au regard des capacités d'accueil, il convient de démontrer de manière quantifiée, à partir de l'état actuel des besoins de la population de Grosseto-village et de l'état des ressources en eau, la capacité des installations à subvenir aux besoins de la population supplémentaire sur la totalité de la période couverte par le PLU (soit 2044).

## 7.2. L'assainissement et la gestion des eaux pluviales

La commune de Grosseto-Prugna dispose actuellement de deux types d'assainissement des eaux usées, un réseau collectif et des systèmes d'assainissement autonomes. Deux usines de dépollution traitent les eaux usées de la commune : la STEU intercommunale de Pietrosella-Cruciatà (27 500 EH) et la STEU de Grosseto village (600 EH). Les eaux usées du hameau de Prugna sont rejetées directement dans le milieu naturel. Il est indiqué que « le SIVOM envisage le raccordement jusqu'au réseau collectif du village et donc à la STEU ». Un plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales a été réalisé en 2016. Un diagnostic et schéma directeur d'assainissement du village de Grosseto-Prugna a été réalisé en avril 2023.

Le rapport fait état d'un réseau public d'eaux usées vieillissant et sous-dimensionné. Une étude de faisabilité doit être menée par le SIVOM pour sa réhabilitation.

Les deux STEU<sup>19</sup> font « face à des problèmes d'eaux claires parasites ». Elles sont « saturées au niveau hydraulique lors de fortes pluies », ce qui engendre un dépassement de leur capacité en termes d'équivalents habitants et une détérioration du système de traitement. Les travaux programmés à terme sur la STEU du village de Grosseto (nouvelle capacité à 1 000 EH) et le réseau de Porticcio (étude de faisabilité de réhabilitation du réseau devant aboutir à une reprise de la totalité du réseau) sont censés permettre d'assurer le traitement des effluents supplémentaires générés par le PLU. Toutefois, il n'est en revanche pas possible, en l'état des documents fournis, de s'assurer de la capacité de ces stations à traiter l'ensemble des effluents futurs au regard des évolutions démographiques des communes utilisant ces deux installations de traitement des eaux usées. En outre, le dossier n'évoque pas l'état du milieu récepteur des rejets traités par les deux stations.

Enfin, le dossier évoque peu la situation des systèmes autonomes non collectifs. Il est seulement indiqué qu'en 2021, 12 installations ont été contrôlées et parmi elles 2 n'étaient pas conformes.

Il convient de compléter le volet sur la gestion des eaux usées afin de démontrer la capacité des installations et des milieux récepteurs à absorber l'évolution de population projetée par le PLU. En particulier, il est attendu des précisions sur la gestion des eaux

<sup>19</sup> Station de traitement des eaux usées

usées sur le hameau de Prugna dont les rejets sont actuellement renvoyés directement dans le milieu naturel. Il convient toutefois de souligner que l'ensemble des zones U, AU prévu par le projet de PLU ne pourront être réalisés qu'en cas de raccordement au réseau collectif<sup>20</sup>.

## **8- Intégration des risques naturels et technologiques :**

*La sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### **8.1. La prévention des risques naturels**

La commune de Grosseto-Prugna est concernée par 4 types de risques : le risque feu de forêt, le risque mouvement de terrain, le risque inondation et le risque de submersion marine.

#### **8.1.1. Risque incendie :**

Le territoire communal n'est pas concerné par un PPRIF, cependant une cartographie de l'aléa a été définie.

La cartographie de l'aléa incendie n'est pas annexé au projet de PLU. Le règlement a quant à lui intégré les éléments nécessaires à la prise en compte de ce risque dans les dispositions générales.

Il convient de préciser qu'un travail de révision de l'atlas du risque incendie est en cours et les services de la DDT tiendront informés la commune une fois la cartographie et la doctrine finalisées.

#### **8.1.2. Risque inondation et submersion marine**

La commune est concernée par le risque inondation (PPRI du Frassu, du Prunelli, de la Gravone et de l'AZI), les éléments étant repris dans la partie « risques » du règlement.

Concernant le risque de submersion marine (AZS), la commune a été destinataire du porter à connaissance le 17 janvier 2022.

L'AZS a été convenablement reporté sur le plan de zonage et dans les préconisations réglementaires. Il paraît de faire référence, dans le règlement, à la doctrine AZS associée à la cartographie présentée.

#### **8.1.3. Risque mouvement de terrain :**

Conformément à l'étude du CETE en 2008, il est identifié une présomption du risque mouvement de terrain et notamment au risque éboulement et ravinement sur le piémont de la commune zone N.

Bien que non opposable, ce risque figure bien dans le règlement de la zone N. Il paraît donc utile d'indiquer dans le règlement que tout projet nécessitera une étude spécifique sur ces secteurs (pour infirmer ou confirmer le risque).

Il convient de préciser qu'un travail régional est en cours sur ce risque et de manière analogue au risque incendie, la commune sera informée une fois les études finalisées.

## II – Règles spécifiques : Analyse du projet au regard de la loi littoral : articles L.121-8 et L.121-13 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des villages et agglomérations. Cette extension doit se faire de façon limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage en application de l'article L.121-13 du CU.

Il convient de rappeler les formes urbaines identifiées dans le projet de PLU :

- 2 agglomérations (Porticcio, le Vescu)
- le village de Grosseto-Prugna

L'agglomération de Porticcio et le village de Grosseto-Prugna identifiés entrent bien dans les critères définis par le PADDUC et sont donc conformes à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Par contre **le secteur du Vescu ne répond pas à ces critères, il doit être classé en SDU et ne peut donc pas faire l'objet de densification ni d'extension (cf p 6 du présent rapport).**

Ainsi, le projet de PLU n'appelle davantage de remarque au titre de l'article L.121-8 du CU.

### III – Analyse des pièces constitutives du dossier du PLU

En plus des éléments développés ci-avant, les remarques suivantes sont également formulées sur le projet de PLU :

- **Rapport de présentation :**

La commune n'évoque à aucun moment les vocations plages dans son PLU et la délimitation précise n'est pas traduite dans les documents graphiques. La commune a fait le choix de ne pas modifier leur vocation, les documents doivent le préciser.

- **Zonage du DPM**

Le parking de l'office du tourisme, la terrasse du restaurant du Colysée ainsi que les chalets ont été classés en zone « UBc ». Ces ouvrages sont intégralement situés sur le Domaine Public Maritime. Selon le règlement écrit, cette zone correspond à « *des tissus urbains denses, présentant une forte mixité fonctionnelle et une dominante d'habitat de type collectif, dont la hauteur maximale de bâti est en R+2* ». Le règlement y autorise les nouvelles constructions ce qui est interdit sur le DPM.

Ce secteur est artificialisé avec des occupations en dur qui contreviennent directement aux règles de gestion du domaine public maritime qui est inaliénable et imprescriptible. Aucun nouvel ouvrage ne sera autorisé sur le DPM. Ainsi, le zonage et le règlement écrit doivent être mis en conformité sur cette zone qui ne peut pas être classée en zone « U ».

Enfin, et à la marge, certains secteurs relevant du DPM ont été classés en UD et UC, cela relève d'un manque de précision du zonage sur la frange littorale.

- **Emplacements réservés :**

**Retirer l'emplacement réservé ER n°14** sur l'emprise « batterie de Porticcio » prévu au profit de la commune en vue de la réhabilitation du fort militaire pour un projet structurel et économique. En effet, ce site fait l'objet d'une réflexion de valorisation dans le cadre du plan « Ambition Logement » au profit des ressortissants du ministère des Armées et la Base de Défense de Ventiseri-Solenzara conduit actuellement des études sur le secteur.

Emplacement réservé ER n°9 : Le quai dit « des Américains » est situé en partie sur la parcelle A1402 au sud de la plage de la Viva. Il s'agit d'une parcelle « Ministère de la Défense » que la commune souhaite acquérir avec la parcelle limitrophe cadastrée A1756. La commune a positionné un emplacement réservé sur ces deux parcelles. Toutefois, la partie située sur le Domaine Public Maritime (DPM) ne peut pas faire l'objet d'un emplacement réservé et ne pourra être acquis par la commune.

- **Règlement écrit :**

Le Domaine Public Maritime (DPM) est principalement classé en zone NL. Les zones NL correspondent aux secteurs naturels protégés, situés dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) et/ou dans les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) du littoral.



Le zonage « NL » est cohérent avec la vocation du domaine public maritime. Cependant, le règlement écrit n'évoque à aucun moment les prescriptions liées au DPM et au code général de la propriété des personnes publiques. Ainsi, le règlement écrit doit rappeler que :

- ⇒ Toute installation ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation préalable délivrée par le préfet de la Corse du Sud ;
- ⇒ Toutes les constructions en dur et permanentes sont interdites sur le DPM ;
- ⇒ Toutes les installations doivent être démontables ;
- ⇒ Les stationnements sont interdits sur le DPM.

*Il est nécessaire de rappeler que le zonage NL ne permet aucune extension de bâtiment (activités économiques comprises) dans la bande des 100 m en dehors des agglomérations. En dehors de la bande des 100 m, il convient de définir la notion « d'extension limitée » autorisée par le règlement écrit.*

Dans son PADD, la commune annonce vouloir améliorer les accès aux plages depuis la RD55. Sur la commune de Grosseto-Prugna, 3 servitudes de passage transversale aux rivages ont été instaurées par arrêté préfectoral.

**Références réglementaires :**

- Arrêté n°02A-2022-02-08-00002 du 8 février 2022 portant approbation du tracé de la servitude de passage des piétons transversale (SPPT) au rivage de la plage de la Pointe à Porticcio, sur le territoire de la commune de Grosseto-Prugna ;
- Arrêté n°02A-2023-05-09-00003 du 9 mai 2023 portant approbation du tracé de la servitude de passage des piétons transversale (SPPT) au rivage de la plage de la « Closerie » à Porticcio, sur le territoire de la commune de Grosseto-Prugna ;
- Arrêté n°02A-2023-05-09-00004 du 9 mai 2023 portant approbation du tracé de la servitude de passage des piétons transversale (SPPT) au rivage de la plage de l'anse « Morelli » à Porticcio, sur le territoire de la commune de Grosseto-Prugna.

Des conventions d'aménagement et d'entretien entre la mairie et l'État ont été signées. La parcelle A5020 où se situe la SPPT de la plage de la Pointe a également été classée en « espace boisé classé ». L'unité DPM se pose la question si ce classement n'empêche pas la commune d'entretenir le chemin existant et « d'élaguer » les arbres.

Le plan des SUP fait apparaître plusieurs servitudes littorales EL9. Si les servitudes de la « Closerie » et de « Morelli » figurent bien sur le plan, **celle de la plage de la pointe n'y apparaît pas**. Il conviendra de la rajouter. Il s'agira également de faire mention aux 3 actes préfectoraux. Ces arrêtés doivent être rajoutés dans les pièces.

Se pose l'existence légale des autres servitudes mentionnées sur ce même plan. Sont-elles réellement des accès publics à la mer faisant l'objet d'une servitude ? Ces accès sont également recensés dans la liste des « emplacements réservés » **Le plan des SUP doit reprendre les SUP légalement opposables et non les projets d'accès envisagés par la commune** par le biais de la procédure d'emplacement réservé.

**La servitude de droit de 3 mètres doit être rajoutée dans le règlement écrit. Il doit être précisé que cette servitude ne doit pas être entravée.**

- **Annexes Sup :**

### **Plan de servitudes Aéronautiques**

La commune est concernée par le Plan de Servitudes Aéronautique (PSA) de l'aéroport d'Ajaccio Napoléon Bonaparte, approuvé par arrêté ministériel en date du 22 mars 2000. Elle est également concernée par le plan de servitudes radioélectriques PT2 approuvé par arrêté ministériel en date du 6 février 1990 (plan STNA 956).

Or, les versions du PSA et du PT2 annexées au projet de PLU ne sont pas les documents opposables.

### ***Il convient de modifier ces documents.***

Par ailleurs, La commune est également concernée par :

- Les servitudes radioélectriques PT1 approuvés par arrêté ministériel en date du 26 février 1991 ;
- Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 avril 2010 ;
- Les servitudes T7 « servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières » s'appliquent au territoire, là où ne s'appliquent pas les servitudes T5.

Pour la délivrance de ces autorisations, le service à consulter pour l'Aviation Civile est :

DGAC / SNIA SE, 1 rue Vincent Auriol CS90890 – 13627 Aix-en-Provence Cedex

XXXX