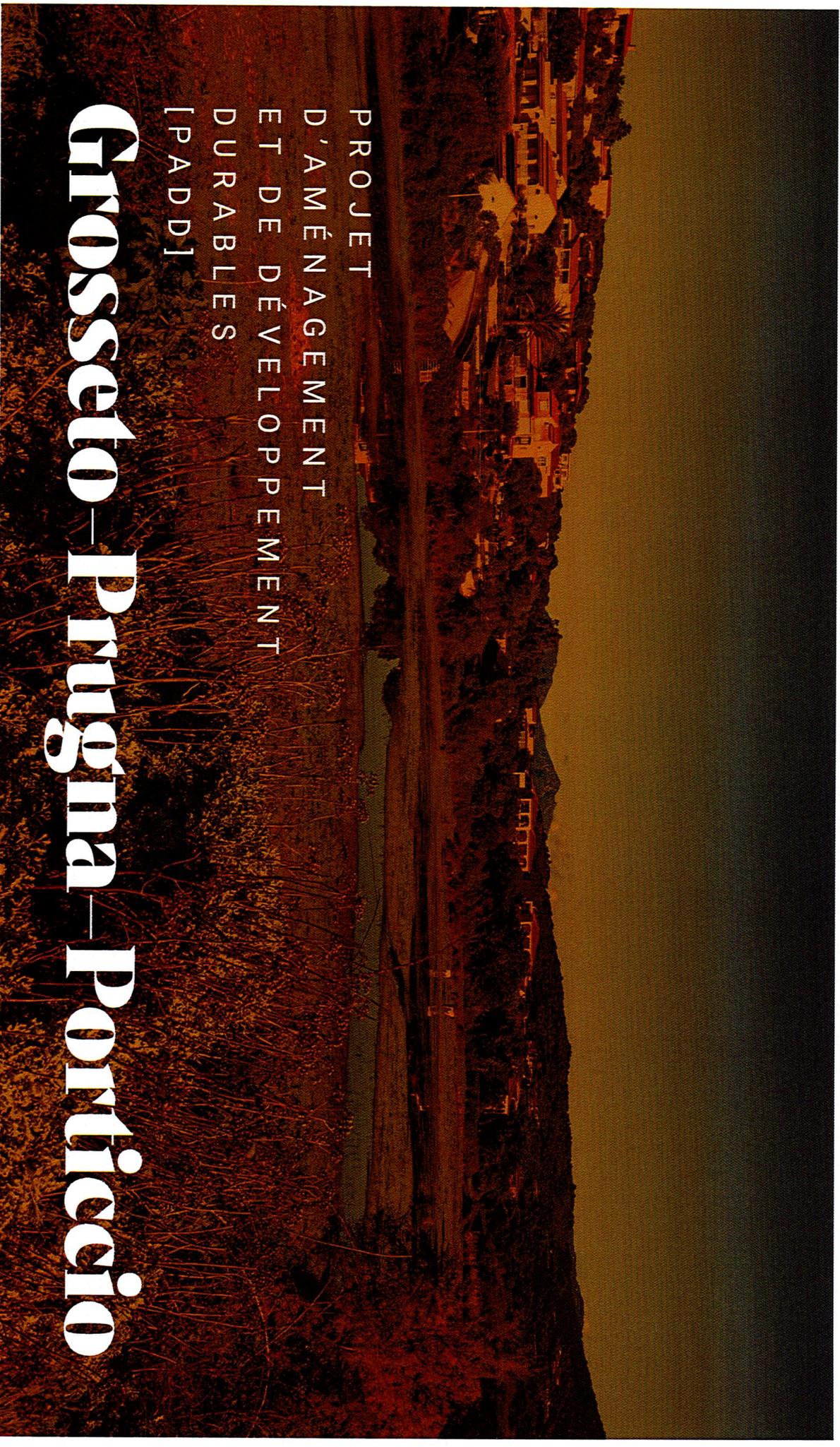




ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE
GROSSETO-PRUGNA-PORTICCIO

PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES
[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. Attirer et pérenniser une population permanente et active sur la commune à travers des projets structurants et le renforcement de l'attractivité économique de la commune 9
- Orientation 2. Améliorer la desserte du territoire et favoriser la mobilité, et notamment le développement de mobilités douces..... 15
- Orientation 3. Maintenir, valoriser et préserver le paysage, patrimoine naturel agricole, culturel et urbain, qui confèrent à la commune son attractivité et sa qualité de vie..... 19

28

Objectifs de modération de la consommation de l'espace urbain 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 géographique 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 durables (PADD)**, qui doit être compatible avec les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDDUC).
- 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 réglementaires 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.

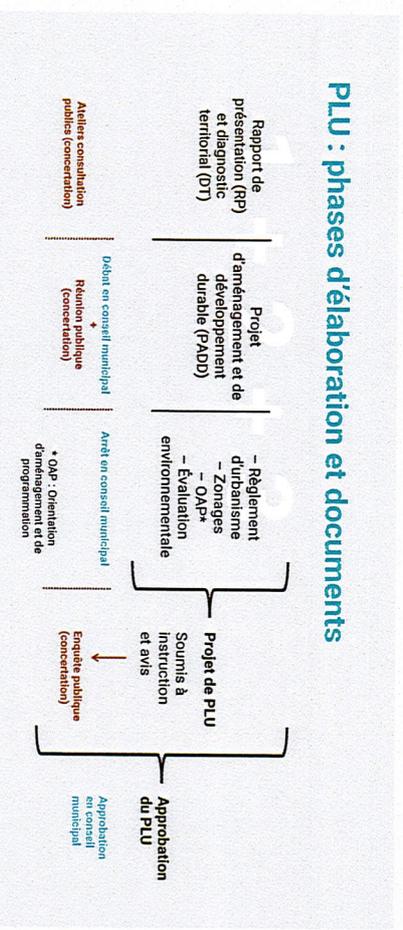
Introduit par la loi SRU de décembre 2000, le **PADD définit les objectifs stratégiques de l'aménagement, du développement et de la protection du territoire.**

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. ■

PLU : phases d'élaboration et documents

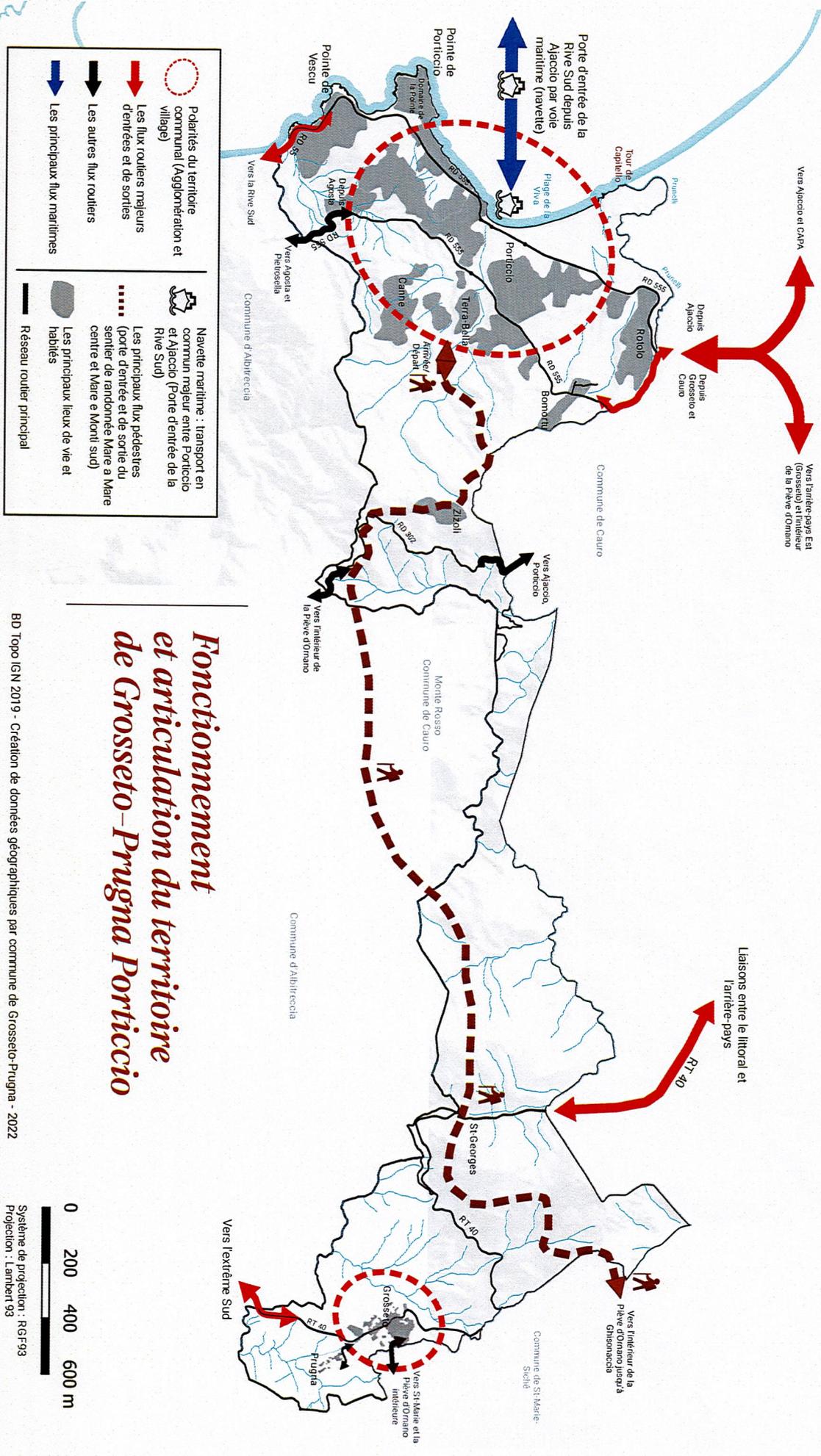


L'article L151-5 du Code de l'urbanisme, précise que le **PADD définit** :

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 énergies renouvelables, 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.



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, puisquelle 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'Ormano.

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 rajouter la population. Ce développement veillera également à rééquilibrer la part des résidences principales dans les projets de logements.

Ce développement ne pourra pas se 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 passeront 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**

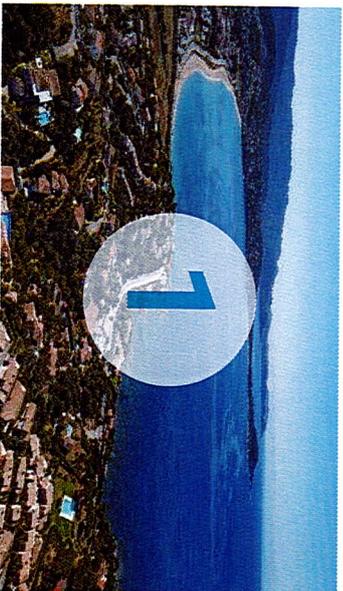


patrimoniales : le territoire communal est ancré sur deux poumons naturels : la mer sur son littoral d'une part et l'espace rural et montagnard très étendu de l'arrière-pays d'autre part. Une meilleure articulation entre ces deux espaces basée sur leur complémentarité doit contribuer à mieux valoriser 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 permettent d'adapter et de développer durablement le territoire de demain.

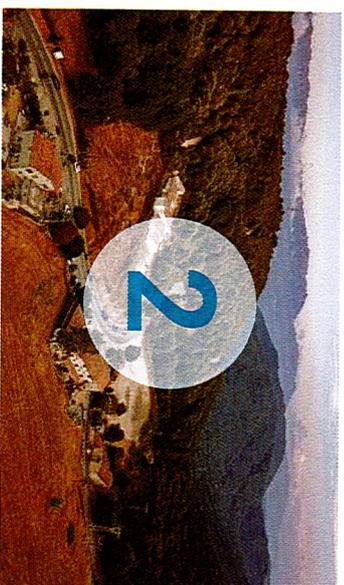
LES TROIS GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



ORIENTATION N°1

Attirer et pérenniser une population permanente et active sur la commune à travers des projets structurants et le renforcement de l'attractivité économique de la commune

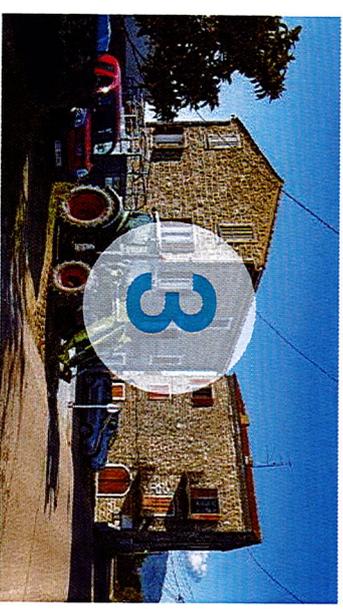
- 1.1 Structurer et conforter les centralités de la commune à travers des projets d'envergure communale et supra-communale pour pérenniser la population permanente et active
- 1.2 Renforcer l'attractivité économique et l'emploi sur la commune en pérennisant l'économie touristique et en développant une économie moins dépendante de la saisonnalité
- 1.3 Favoriser un rééquilibrage entre les résidences principales et les résidences secondaires, notamment à travers des projets maîtrisés par la commune



ORIENTATION N°2

Améliorer la desserte du territoire et favoriser la mobilité, et notamment le développement de mobilités douces

- 2.1 Fluidifier les déplacements à l'échelle intercommunale
- 2.2 Fluidifier les déplacements à l'échelle communale en favorisant les modes de déplacements doux
- 2.3. Gérer et intégrer le stationnement dans l'espace urbain



ORIENTATION N°3

Maintenir, valoriser et préserver le paysage, patrimoine naturel agricole, culturel et urbain, qui confèrent à la commune son attractivité et sa qualité de vie

- 3.1 Mettre en valeur et structurer les entrées de ville
- 3.2 Préserver les espaces à enjeux environnementaux et la trame verte et bleue sur la commune
- 3.3 Préserver les espaces à potentiel agricole et permettre le développement de l'économie agricole
- 3.4 Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de la commune



Les grandes orientations du PADD

Orientation 1.

Attirer et pérenniser une population permanente et active sur la commune à travers des projets structurants et le renforcement de l'attractivité économique de la commune

LA COMMUNE DE GROSSETO-PRUSNA 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. Il est clairement orienté vers une meilleure structuration du territoire et une amélioration du fonc-

tionnement 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 inscrite dans le projet de territoire est importante au regard du rayonnement de la com-

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 dorlotir 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.

mune 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 en particulier Porticcio – constituent aujourd'hui un espace d'accueil dynamique et suffisamment équipé pour répondre à cette demande. Le secteur du village de Grosseto 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.

1.1 Structurer et conforter les centralités de la commune à travers des projets d'envergure communale et supra-communale pour pérenniser la population permanente et active

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 qui visent à renforcer l'attractivité de la commune, de manière à pérenniser la population permanente et active, mais également renforcer son attractivité touristique.

Ainsi, la politique communale soutient le développement du sport-santé, notamment auprès des jeunes, afin d'attirer de jeunes ménages actifs.

Le projet entend favoriser le développement d'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-Vetta-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 site est propice à un projet d'équipements d'envergure intercommunale, du fait de sa situation en entrée de ville, et de sa proximité d'accès avec l'aéroport. Il permettra également de structurer et mettre en valeur cette entrée de ville communale. Le développement de cet espace s'appuie sur un projet de campus écologique, sportif et scolaire. Le complexe sportif sera de type complexe multisport pour tous les niveaux (rendez-vous sportifs de haut niveau dans le cadre de stades 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). Le campus scolaire sera situé à proximité de ce complexe multisport, de manière à favoriser les échanges avec celui-ci, notamment à travers la création de classes de sport, mais aussi de formation pour le haut niveau. Particulière-

ment et concrètement cette action pourrait s'initier avec la ligue de Judo afin de créer un nouveau pôle espoir corse de Judo.

La politique de développement de ces équipements 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.

Par ailleurs, des projets d'équipements d'envergure plus locale viendront également améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants de la commune et conforter les centralités du village et de l'agglomération. Le projet prévoit notamment :

- la réalisation d'une promenade littorale le long de la plage de la Viva ;
- la création récente (janvier-mars 2022) du parc urbain des éclaireurs ;
- la relocalisation d'un lieu de culte à proximité du centre administratif ;
- la création d'une salle des fêtes au village de Grosseto ;
- le réaménagement du stade de Grosseto, avec création d'un city-stade et quelques autres équipements sportifs.

1.2 Renforcer l'attractivité économique et l'emploi sur la commune en pérennisant l'économie touristique et en développant une économie moins dépendante de la saisonnalité

Le projet vise à favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité en soutenant une offre d'activités commerciales et complémentaires et en valorisant les projets urbains qui accordent une place importante aux ac-

tivités 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'autres 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 plémonts 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.

Ainsi, le projet va permettre de renforcer l'économie touristique existante en :

- développant des activités de loisirs pour soutenir l'activité économique et les emplois pérennes ;
- encourageant 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 ;
- articulant les services touristiques et l'offre de plaisance à l'échelle du golfe d'Ajaccio ;
- renforçant l'accessibilité du bord de mer à travers la création ou l'élargissement d'accès, ainsi que la création d'une promenade littorale ;
- favorisant le tourisme vert et patrimonial à travers le renforcement des itinéraires pédestres.



Plan d'aménagement paysager
du parc urbain des Éclairieurs

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



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





Il va également permettre le développement d'une offre commerciale et de services de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population, notamment en encourageant une mixité fonctionnelle des projets d'en-semble au niveau des centralités de la commune.

1.3 Favoriser un rééquilibrage entre les résidences principales et les résidences secondaires, notamment à travers des projets maîtrisés par la commune

Répondre au besoin de logements pour tous constitue l'objectif principal de la

commune en matière de développement urbain. Ainsi, la commune souhaite maîtriser le développement des résidences secondaires au profit des résidences principales à travers le développement de projets de logements maîtrisés par la commune à proximité des centralités et des équipements.

Ainsi, la commune prévoit à court-moyen terme :

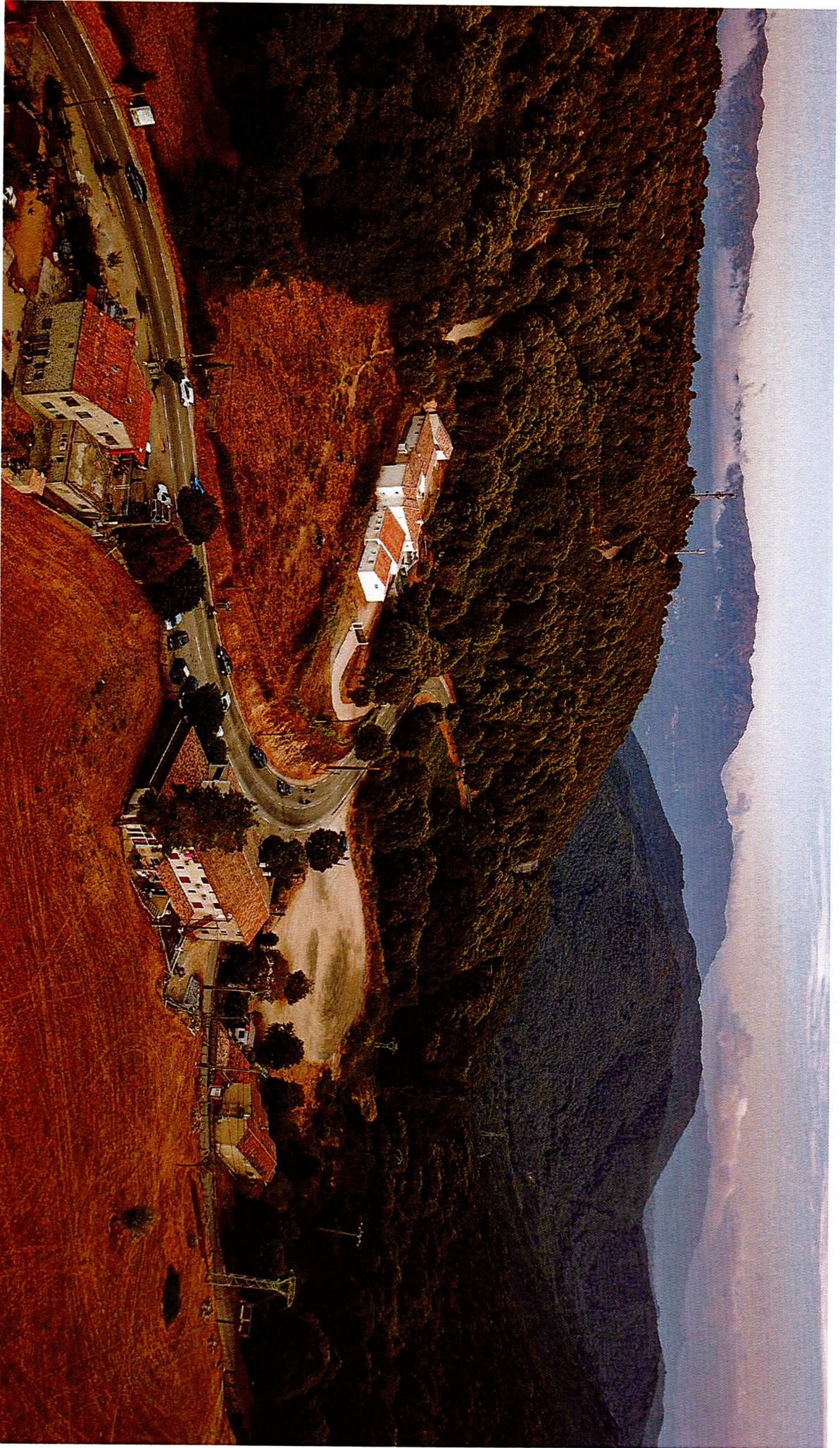
- la création d'un quartier de logements au village de Grosseto, à proximité des équipements du villages (équipements sportifs, mairie, école, future salle des fêtes).

- la création d'un projet mixte permettant notamment la création de logements dans le quartier de Veta-Lunera, en lien avec le projet de campus sportif et scolaire. Ce projet permettra ainsi la création d'une nouvelle centralité dans l'agglomération de Porticcio, tout en structurant l'entrée de ville depuis la rocade, et en permettant le renouvellement du CCAS de Veta, aujourd'hui à l'abandon.

À plus long terme, la commune envisage le renouvellement urbain des abords du boulevard Marie-Jeanne Bozzi, afin de mettre en valeur l'entrée de ville nord de la commune tout en permettant la densification de la centralité de Porticcio à travers un projet mixte permettant notamment la création de nouveaux logements.

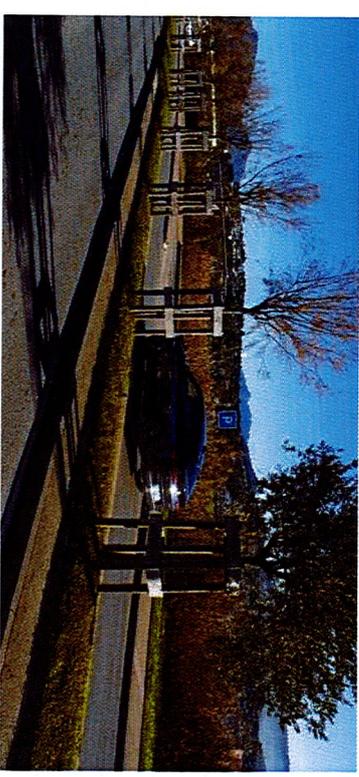
Ces projets communaux de logements favoriseront les résidences principales, à travers l'institution de servitudes de mixité sociale dans le PLU, mais également à travers les actions communales, qui permettront à la commune d'orienter, par exemple, ces logements vers de la primo-accession.

Plus généralement, afin de favoriser les résidences principales, sera favorisée la densification des de l'agglomération et du village, à proximité des centralités. Les extensions de l'urbanisation seront limitées, correspondant principalement aux projets communaux structurants, et aux permis de construire en cours. Les espaces urbanisés satellites de l'agglomération et du village, plus excentrés, et en particulier ceux situés dans les espaces proches du rivages, favorables au développement de résidences secondaires, seront quant-à-eux inconstructibles, conformément à la loi Littoral. Cependant, les habitations existantes pourront être confortées par des extensions limitées.



Orientation 2.

Améliorer la desserte du territoire et favoriser la mobilité, et notamment le développement de mobilités douces



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 dominent 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 pas-

sage 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.
- Aménagement du bord de mer (promenade littorale et amélioration des accès plage).

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.

2.1 Fluidifier les déplacements à l'échelle intercommunale

L'objectif est 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, notamment avec le projet de remplacement du ponton,
 - 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), et qui pourra accueillir les navettes saisonnières vers la plage.
- Le point de départ de la future promenade du littoral le long de la plage de la Viva et de Capitiello renforcera la volonté de la marche à pied et des déplacements doux.

Afin de fluidifier les déplacements à l'échelle intercommunale, il est également nécessaire de désengorger les 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'Omano),
- 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 des liaisons cyclables vers les communes voisines.

2.2 Fluidifier les déplacements à l'échelle communale en favorisant les modes de déplacements doux

Le projet urbain a pour objectif de fluidifier les déplacements à l'échelle de la commune à travers :

- le développement de commerces et services de proximité et d'équipements au niveau des centralités de l'agglomération de Porticcio et du village de Grosseto, de manière à réduire la nécessité de recourir aux déplacements automobiles ;
- des projets de réaménagement de voiries, permettant un meilleur partage de la voirie entre automobile, piétons et vélos le long des axes principaux, de manière à

favoriser un report modal vers les modes de déplacements doux.

Notamment, 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.

Des projets de développement de pistes cyclables sont également envisagés au niveau de la route du fort, de manière à renforcer le lien de ce quartier avec le centre ville, au niveau de la rocade, en lien avec le futur projet d'équipements, au niveau de la route de Terra Bella, pour renforcer le lien avec ce quartier et favoriser un accès doux au sentier de randonnée Mare Mare, ainsi que le long des axes transversaux reliant la rocade à la centralité de Porticcio.

– des projets de création de nouveaux cheminements piétons, qui vont permettre de désenclaver des quartiers et favoriser leur lien avec les centralités. En particulier, le projet prévoit de renforcer le lien entre le collège et la place Saint-Laurent, centralité de Porticcio, à travers l'aménagement d'une passerelle permettant la traversée de la zone humide, et de créer un lien piéton entre le quartier du fort et le centre de Porticcio.

2.3. Gérer et intégrer le stationnement dans l'espace urbain

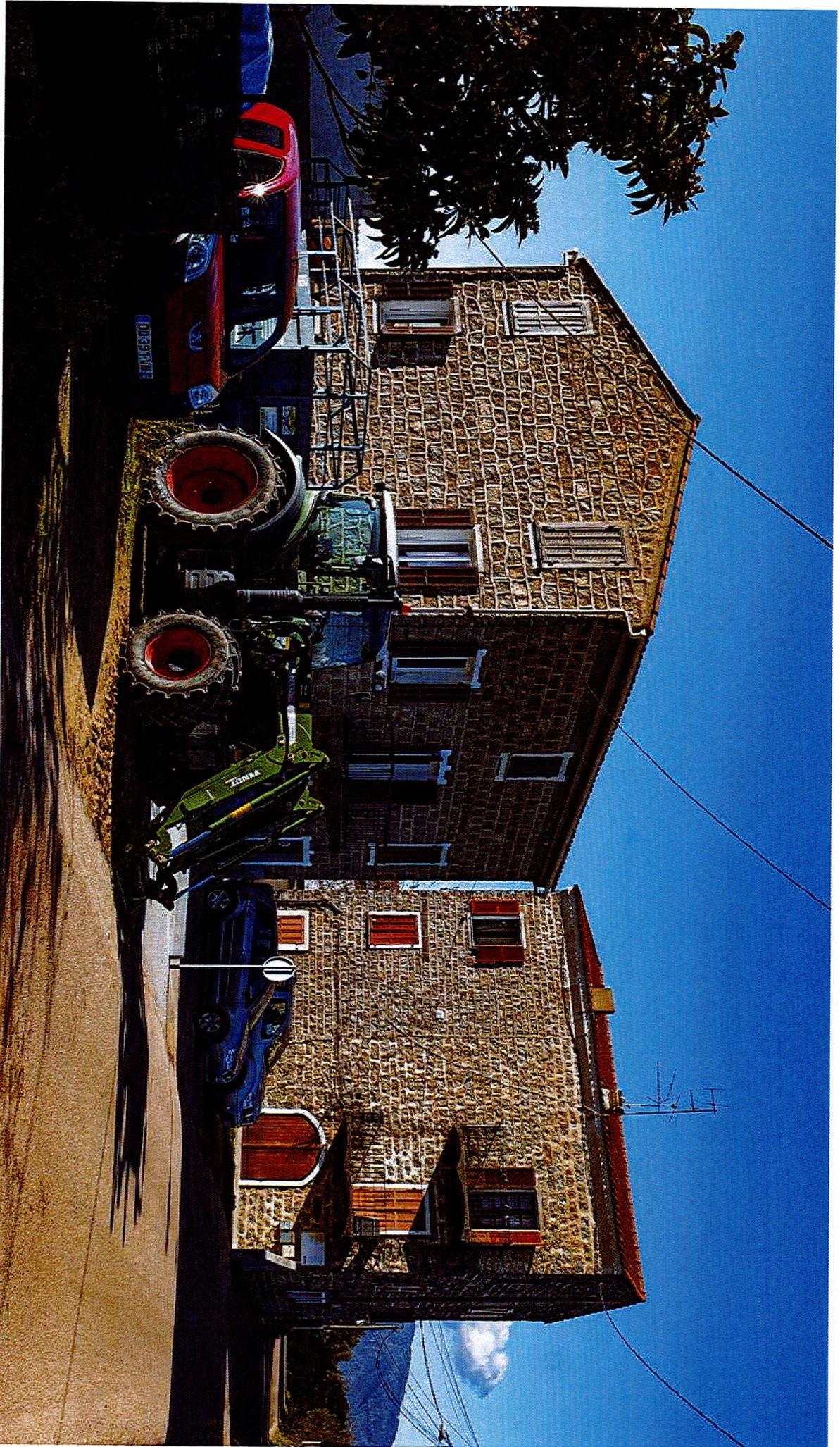
Répondre aux besoins de stationnement constitue un enjeu majeur à l'échelle de la commune, et en particulier au niveau de l'agglomération de Porticcio, qui accueille le tourisme balnéaire.

Ainsi, de manière à répondre aux besoins de stationnements publics, la commune souhaite pérenniser l'offre de stationnement existante au centre-ville de Porticcio, notamment à travers l'acquisition de parkings existants, et les renforcer par de nouveaux équipements, comme des bornes de recharge électriques pour les automobiles et les deux-roues, afin qu'ils puissent répondre aux besoins des véhicules électriques.

De nouveaux espaces de stationnement seront favorisés en périphérie du centre-ville de Porticcio et aisément accessibles à pied depuis le centre-ville. Notamment, un espace de stationnement est envisagé en bordure de la Rocade, avec accès direct au centre-ville en 10 minutes à pied, et accès à la plage en 15 minutes à pied. Des navettes saisonnières vers la plage sont également envisagées dans le cadre de ce projet.

Le projet de PLU devra également permettre de répondre aux besoins de stationnements privés pour les nouveaux projets, en imposant un nombre de places de stationnement au sein des projets de construction adaptés aux dimensions du projet, de manière à éviter le stationnement privé sur l'espace public.

L'intégration paysagère des stationnements sera également prise en compte, en favorisant les espaces de stationnements arborés. Un projet d'insertion paysagère des parkings existants en arrière-plage est également à l'étude.

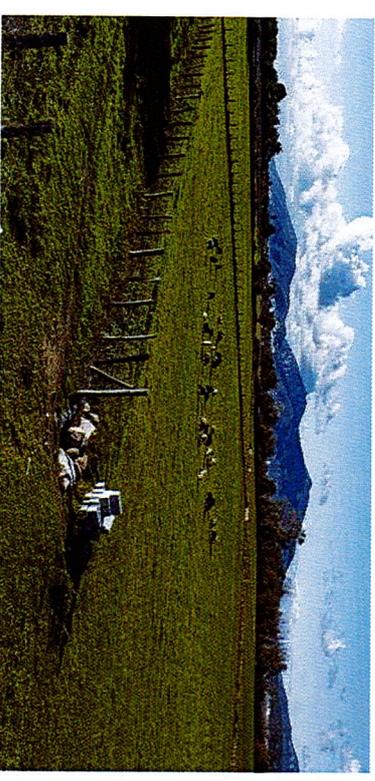


Orientation 3.

Maintenir, valoriser et préserver le paysage, patrimoine naturel agricole, culturel et urbain, qui confèrent à la commune son at- tractivité et sa qualité de vie

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.
Ce 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 fonctions 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.



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

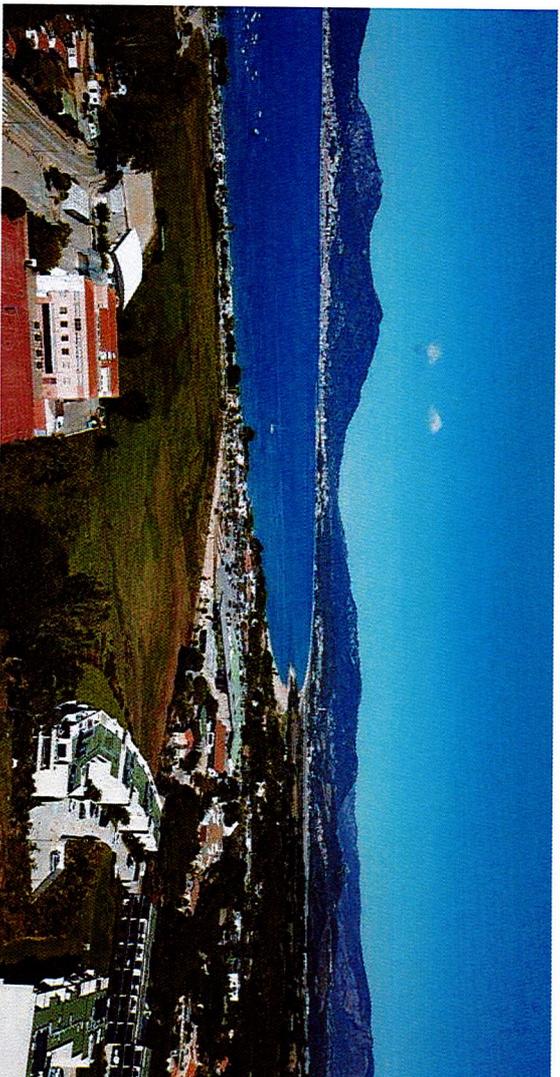
Améliorer et développer le paysage patrimonial de la commune.

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, paysage, 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...)

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



3.1 Mettre en valeur et structurer les entrées de ville

Les entrées de ville constituent les vitrines de la commune. Le projet communal entend ainsi mettre en valeur les trois entrées de ville principales de la commune :

- l'entrée de ville maritime depuis le Golfe d'Alajaccio, qui offre une première vue de la commune depuis la mer ;
- les entrées de ville nord de la commune, en provenance d'Alajaccio, au niveau de la Rocade et du Boulevard Jeanne-Marie Bozzi.

Ainsi, de manière à mettre en valeur l'entrée de ville maritime de la commune, il est nécessaire de préserver les versants boisés orientés vers la mer, et favoriser la végétalisation des lotissements qui s'ins-

crivent sur ces versants. L'urbanisation devra être évitée sur les lignes de crête de manière à les laisser bien perceptibles depuis la mer. Les projets communaux, en particulier 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, de même que le projet d'intégration paysagère des espaces de stationnement de la plage de Viva et du Capitello.

L'entrée de ville nord de la commune au niveau du boulevard Jeanne-Marie Bozzi va être mise en valeur à travers la poursuite du projet de requalification de ce boulevard. Par ailleurs, les abords de ce boulevard évoluent à travers le renouvel-

lement urbain et la densification du linéaire est de ce boulevard, apportant structure à cette entrée de ville. Afin de poursuivre dans cette optique, la commune projette d'acquérir et de requalifier également le linéaire ouest, pour la réalisation d'un projet mixte.

L'entrée de ville nord de la commune au niveau de la rocade va être mise en valeur et structurée à travers le projet d'aménagement d'un projet mixte, alliant équipements publics, loge-

ments et activités et commerces de proximité. Ce projet permettra notamment le renouvellement urbain du CCAS existant au niveau de cette entrée de ville.

3.2 Préserver les espaces à enjeux environnementaux et la trame verte et bleue sur la commune

Au delà d'être un espace de vie pour la biodiversité présent sur le territoire, le cadre environnemental assure la qualité de vie dans la commune, son image et donc de son attractivité, moteur de l'économie locale.

Ainsi, le projet s'attachera à préserver la trame verte et bleue sur le territoire, en préservant les espaces sensibles, tels que les zones humides du Prunelli, du Fras-

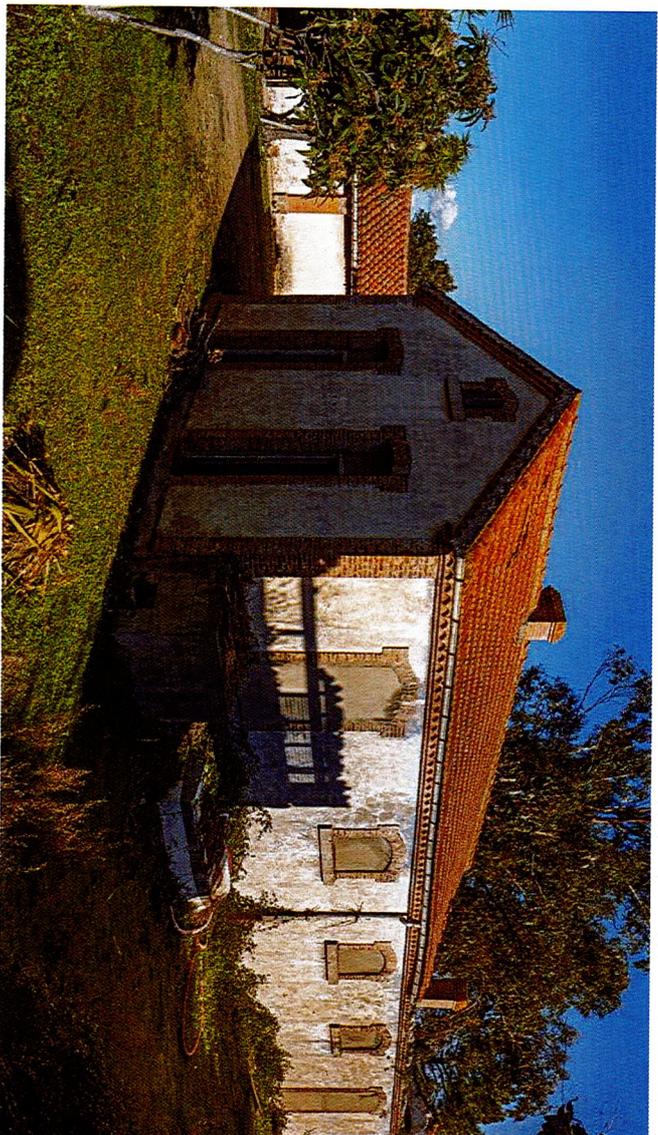
su, et d'Uccioli, réservoirs de biodiversité. Il préservera également les coupures de l'urbanisation vertes du littoral, afin de permettre des transparences entre ces réservoirs de biodiversité et les espaces montagneux en arrière de l'urbanisation littorale.

Plusieurs de ces coupures d'urbanisation vertes constituent également des espaces d'expansion des crues des cours d'eau, leur préservation permet ainsi de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, et d'éviter l'aggravation du risque inondation à proximité des zones urbanisées.

Ces coupures d'urbanisation vertes structureront l'urbanisation, évitant un front urbain continu le long du littoral, et permettant d'offrir des vues vers la mer, mettant en valeur le paysage de la commune. Au niveau du village de Grosseto, la trame verte boisée à l'est du village sera également préservée, de manière à marquer la coupure entre les villages de Grosseto et Santa Maria de Siché.

Au delà des coupures de l'urbanisation, le littoral est également marqué par des espaces de respiration verts, comme par exemple les terrasses de Porticcio, versant boisé orienté vers le littoral. Ce versant boisé est un réel atout paysager pour la commune, permettant d'inscrire l'urbanisation dans un écriin vert depuis le Golfe d'Alajaccio.

Certains terrains libres au sein de l'agglomération constituent également des espaces de respiration urbains, et seront préservés.



3.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de la commune

La commune de Grosseto-Prugna est riche en patrimoine, tant naturel que culturel, que le projet entend préserver et mettre en valeur, notamment au travers du tourisme.

Ainsi, le projet favorisera l'accessibilité des espaces naturels, littoraux comme monagnaux, au travers du développement et confortement d'itinéraires pédestres, qui permettront de parcourir les espaces naturels, et de rejoindre les éléments d'intérêt patrimoniaux, tels que la Tour du Capitello, la Tour du Frassu, le fort militaire.

Le projet favorisera également les accès aux plages, les coupures d'urbanisation littorales offrant des vues sur la mer.

Le projet s'attachera également à préserver l'architecture ancienne dans les hameaux historiques, comme le centre ancien de Grosseto, de Prugna, le hameau de Vignale, du Vieux Rotolo, et à définir des règles spécifiques permettant la bonne intégration des futurs projets dans ces centralités anciennes.

3.4 Préserver les espaces à potentiel agricole et permettre le développement de l'économie agricole

Le projet s'attachera à limiter les extensions de l'urbanisation, de manière à préserver les espaces agricoles périurbains, favorisant d'abord la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain. Ainsi, le projet n'envisage que deux projets majeurs en extension de l'urbanisation, l'un situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD), visant à répondre à un besoin d'équipements d'envergure intercommunale (complexe sportif, collège, lycée), et situé en partie sur le secteur du CCAS de Veta, qui fera l'objet de renouvellement urbain. L'autre projet d'extension est quant-lui situé dans la continuité du village de Grosseto, et vise à y renforcer l'offre de logements sur des terrains maîtrisés par la commune.

En dehors de ces deux projets structurants, le projet s'attachera à préserver les espaces agricoles, et en particuliers ceux exploités ou à fort potentiel de culture. Ces espaces agricoles à fort potentiels seront, en sus des protections réglementaires du PLU (espaces stratégiques agricoles, zones agricoles, naturelles,...), préservés à travers un projet de Zone Agricole Protégée (ZAP), en cours d'élaboration.

Des zones agricoles seront définies dans les secteurs à potentiel, en périphérie de l'urbanisation. En effet, la mise en culture de terrains, et l'ouverture des milieux a également pour avantage de créer un espace tampon entre les espaces boisés

L'ensemble de ces espaces seront protégés dans le PLU, à travers un classement en zone naturelle ou agricole, ou encore la mise en place de protections spécifiques, des boisements (espaces boisés classés), ou encore pour leur intérêt écologique ou paysager.

Le maintien et le renforcement de la trame verte au sein des zones urbanisées est également primordial car ces espaces sont garants du bon fonctionnement micro-climatique au regard de la régulation des températures, de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, de la dispersion des nuisances. Ainsi, en sus de la protec-

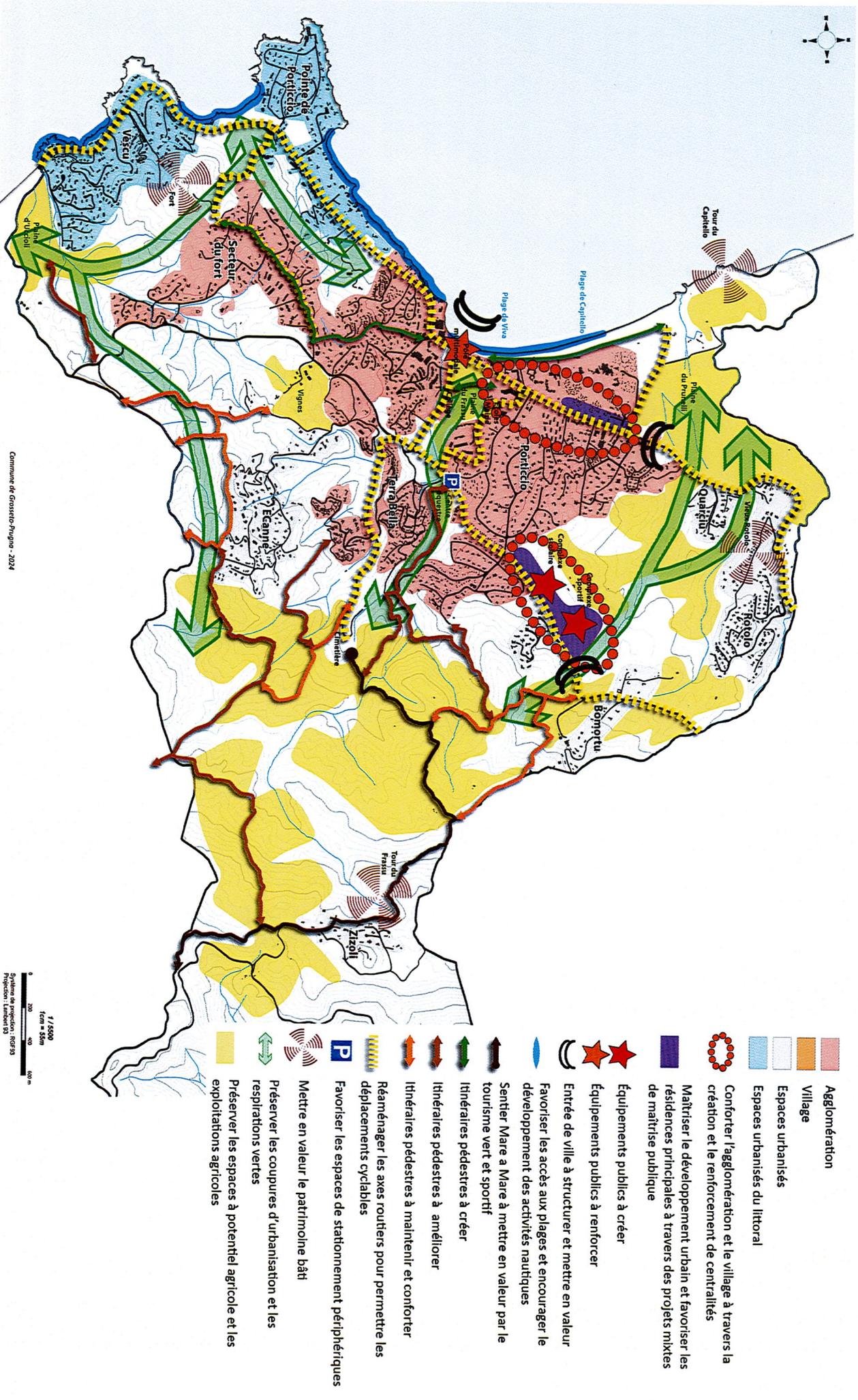
tion de la trame verte et bleue structurante à l'échelle communale, le projet s'attachera à mettre en place d'autres mesures de protection de l'environnement, par exemple en favorisant la préservation des espaces verts au sein de chaque projet, en favorisant la plantation d'arbres, ou encore en luttant contre les espèces exotiques invasives.

et l'urbanisation, permettant ainsi de limiter le risque feu de forêt pour les secteurs urbanisés. Au delà des zones agricoles, l'agriculture et le pastoralisme seront également autorisées dans les zones naturelles du PLU, de même que l'activité sylvicole, qui permettrait une mise en valeur des boisements.

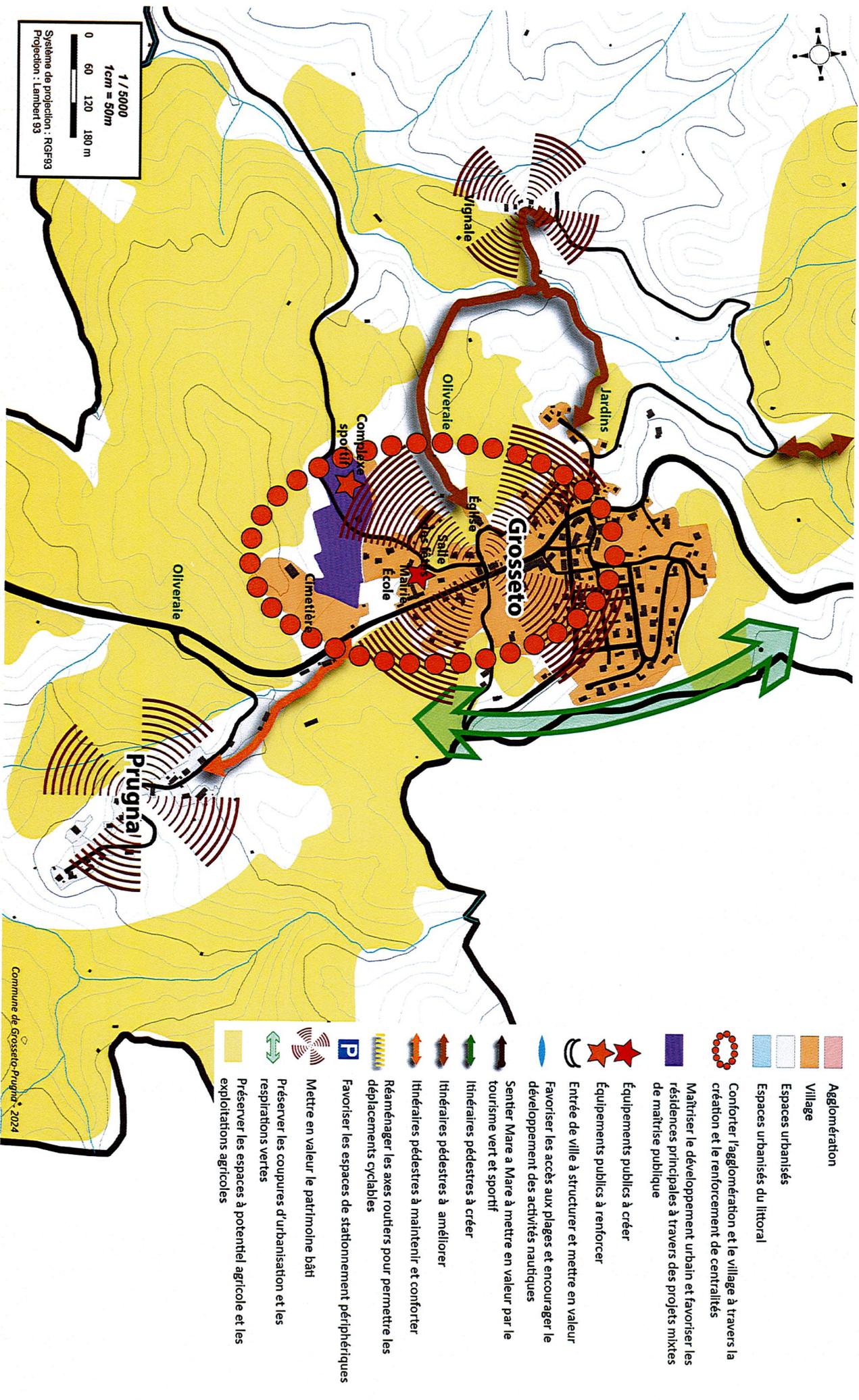
Enfin, le projet s'attachera à conforter les activités agricoles existantes sur la commune, comme par exemple le centre équestre, les vignes, mais également les activités pastorales, en autorisant la transformation des produits sur les sites d'exploitations, mais également en permettant aux agriculteurs de diversifier leurs sources de revenu au travers de l'agritourisme.

L'activité agricole est également, dans certains secteurs, un élément marquant du paysage de Grosseto-Prugna. En particulier, seront préservées les vignes de Porticcio, les jardins terrasse et oliveraie de Grosseto, qui marquent aujourd'hui le paysage agricole, ainsi que les plaines humides de Prunelli, Frassu, Uccioli, favorables à l'agriculture.

Carte de synthèse des orientations du PAIDD



Carte de synthèse des orientations du PAIDD



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.

Les objectifs de croissance démographique

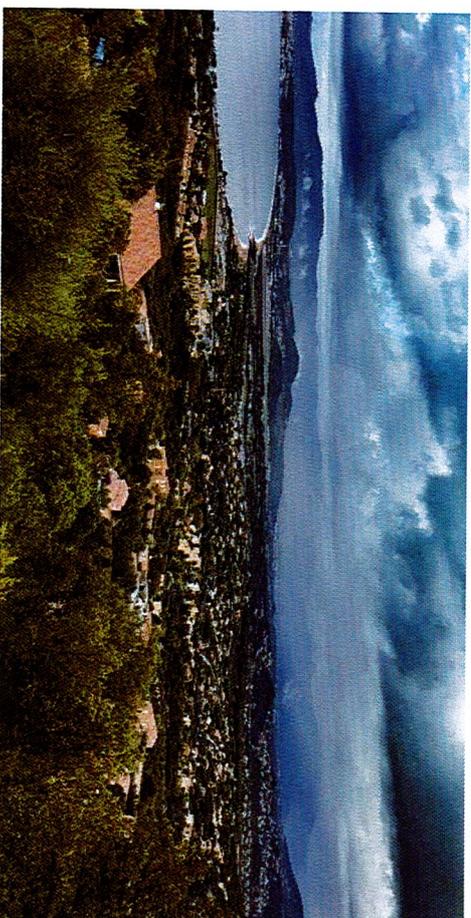
Le profil urbain de Grosseto-Prugna se rapproche de celui des communes périmurbaines d'Aiaccio plutôt que celles de la Plève de l'Ornano, notamment sur le littoral, avec des croissances démographiques très importante, d'environ 2,60% par an entre 2011 et 2021, et atteignant plus de 3,40% par an sur la période 2011-2019, qui correspond à la période d'effet du POS 2011-2017 de la commune.

Afin de permettre un développement équilibré de la commune, entre logements, activités et équipements publics, et moins

consommateur d'espace, la commune souhaite maîtriser la croissance démographique sous les 2% de croissance annuelle moyenne, correspondant à un besoin d'un peu plus de 900 résidences principales supplémentaires à l'horizon 15 ans du PLU.

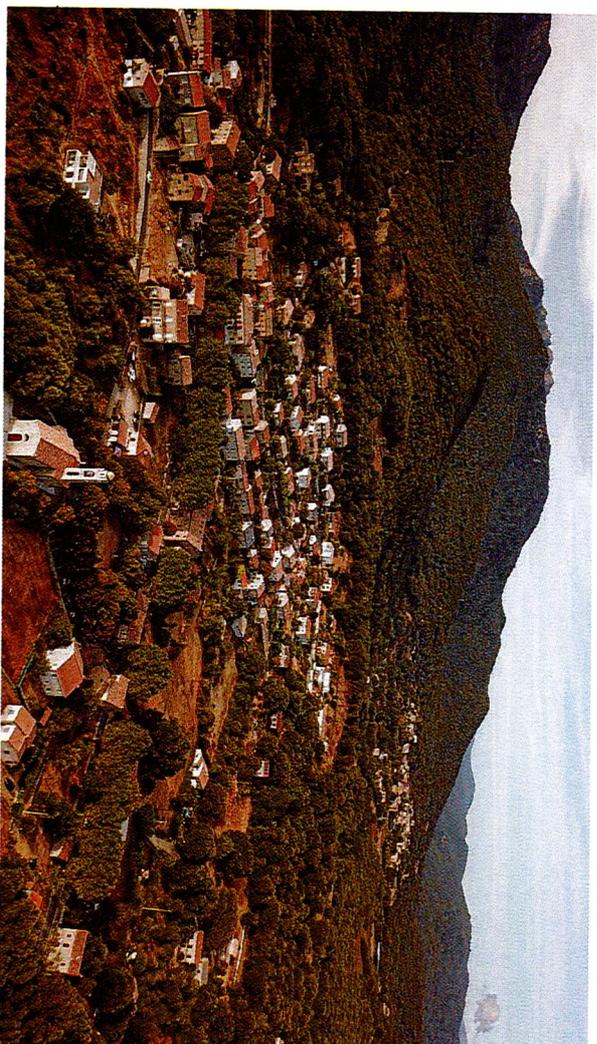
Les objectifs de maîtrise de la résidence secondaire

La commune de Grosseto-Prugna est très attractive d'un point de vue touristique. Ainsi, elle présente une forte part de résidences secondaires, qui représentent plus de la moitié des logements en 2021 (61,5%). La construction de résidences secondaires est encore très importante, puisque celles-ci représentaient entre 2010 et 2021 58% des nouveaux logements. Cependant, cette part de production de résidences secondaires a tendance à diminuer, et ne représente que 30% des nouveaux logements entre 2015 et 2021.



Afin de favoriser l'accessibilité à une résidence principale et renforcer sa population permanente, la commune souhaite maîtriser davantage la création de résidences secondaires, avec pour objectif de maîtriser leur production à moins de 30% des nouveaux logements.

Cette maîtrise se traduira dans le PLU par la mise en place de servitudes de résidences principales.



La commune se donne pour objectif que la moyenne annuelle de consommation loi ALUR sur la période 2024-2041, horizon du PLU, soit inférieure à 50% de la consommation moyenne annuelle 2013-2023, soit une consommation moyenne annuelle inférieure à 2,59 ha.

Ainsi, la consommation totale sur la période 2024-2041 (17 ans) sera d'au maximum 44 ha.

Les moyens envisagés pour répondre aux besoins sur la commune tout en maîtrisant la consommation de l'espace

► **Des permis de construire en cours qui répondent en grande partie aux besoins de logements**

Plusieurs permis d'ensemble ont été délivrés au cours des dernières années, qui totalisent près de 300 résidences principales à venir, dont une grande partie en logements collectifs. **Ces 300 résidences principales répondent à environ 1/3 du besoin futur de résidences principales** à l'horizon 15 ans du PLU sur la base du taux maximal de croissance annuel de 2% envisagé par la commune. L'enjeu du PLU sera ici de pérenniser la vocation de résidence principale de ces permis collectifs, notamment à travers des servitudes de résidences principales.

Ces permis de construire à venir représentent également une part importante de consommation depuis 2021 et de la consommation à venir, représentant près de 16 ha d'extensions de l'espace urbanisé.

► **Favoriser la densification des espaces urbanisés et le renouvellement urbain**

L'urbanisation de Grosseto-Prugna présente aujourd'hui peu de capacité résiduelle de densification au sein des développements urbains des agglomérations et des villages. Ces capacités de densification sont en quasi totalité situées dans des lotissements pavillonnaires en copropriété, et ne seraient majoritairement permises que par des divisions de terrains, rendant le foncier en densification de l'enveloppe urbaine difficilement mobilisable.

Cependant, les permis de construire délivrés en extension de l'urbanisation dessinent quelques dents creuses entre l'enveloppe urbaine actuelle et les terrains des permis de construire. Ces quelques tènements fonciers en densification de l'enveloppe urbaine future dessinée par les permis de construire seront mobilisés en priorité pour répondre aux besoins de logements futurs.

De plus, de manière à répondre aux besoins de logements tout en renforçant la mixité fonctionnelle de l'agglomération, la commune souhaite prioriser le renouvellement urbain. Elle envisage notamment deux projets de renouvellement urbain au niveau des axes majeurs de l'agglomération :

– Un projet de renouvellement urbain d'une partie du CCAS Marina en entrée de ville nord. Ce projet va permettre de renforcer la mixité fonctionnelle au cœur de l'agglomération, et à proximité de la

Les objectifs de réduction de la consommation foncière loi Climat

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière nette des espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi Climat et Résilience (consommation en extension de l'enveloppe urbanisée) est d'environ 52,7 ha.

Bien que non soumise à l'obligation légale de respecter une réduction de minimum 50% de la consommation 2011-2021 sur la période 2021-2031, la commune souhaite tout de même suivre cet objectif ambitieux, qui sera reconduit sur la période 2031-2041, avec une réduction de la consommation de 50% par rapport à la période 2021-2031.

Ainsi, la consommation sur la période 2021-2031 sera d'au maximum 26,34 ha, et sur la période 2031-2041 d'au maximum 13,17ha, **soit au total une consommation maximale de 39,51 ha entre 2021 et 2041, horizon 15 ans du PLU.**

Les objectifs de réduction de la consommation foncière loi ALUR

Entre 2013 et 2023, la consommation foncière au sens de la loi ALUR (consommation en extension et en densification de l'enveloppe urbanisée) est d'environ 51,77 ha, soit une moyenne annuelle de 5,18 ha.

centralité, avec des projets mixtes reliant collectifs et activités de proximité. Il va également va permettre une mise en valeur de l'entrée de ville nord de la commune en appuyant la qualité de boulevard urbain du Bd Marie Jeanne Bozzi.

– Le renouvellement urbain d'une partie du CCAS de la Veta, en bordure de la Rocade, qui favorisera également la création de ville dense avec une mixité fonctionnelle, alliant collectifs et services de proximité, mais également des équipements publics majeurs, un complexe scolaire étant envisagé. Ce projet, qui s'inscrit au delà du secteur de renouvellement urbain du CCAS, va également permettre la mise en valeur de l'axe d'entrée de ville de la Rocade.

► Des extensions limitées et maîtrisées pour compléter la réponse aux besoins de développement et rééquilibrage sur la commune

Au regard de la faible capacité de densification dans l'agglomération et le village, et notamment pour la réalisation de projet d'ensemble et d'équipements publics, il est nécessaire de procéder à des extensions de l'urbanisation.

Ainsi, la commune prévoit la réalisation de deux principaux projets d'extension maîtrisés par la commune :

- l'un en continuité du village de Grosseto, qui permettra de répondre au besoin de logements à prix maîtrisés à l'échelle du village, en lien avec le renforcement des équipements sportif sur le terrain voisin ;
- l'autre en continuité de l'agglomération de Porticio, le long de la Rocade en entrée ouest de l'agglomération. Ce projet majeur va permettre de renforcer le niveau d'équi-

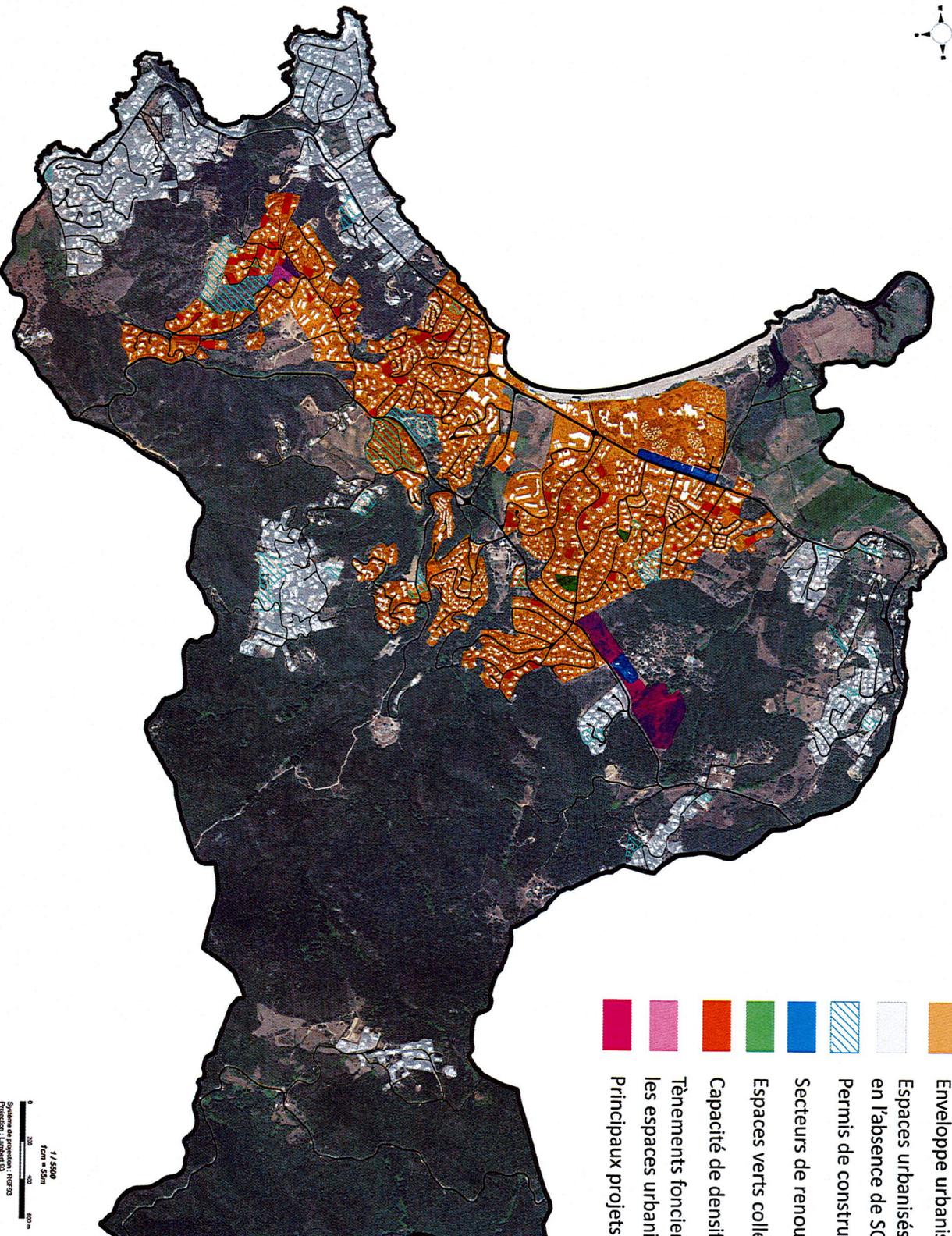
pement de la commune, en lien avec sa forte croissance démographique passée et future, par la création d'un complexe scolaire ainsi que d'un complexe sportif, et de créer des logements collectifs à prix maîtrisés, accompagnés d'activités et services de proximité, qui vont permettre de renforcer cette nouvelle centralité.

En dehors de ces deux extensions majeures, les extensions des espaces urbanisés seront limitées, pour permettre à répondre à des besoins plus locaux.

Carte de synthèse des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

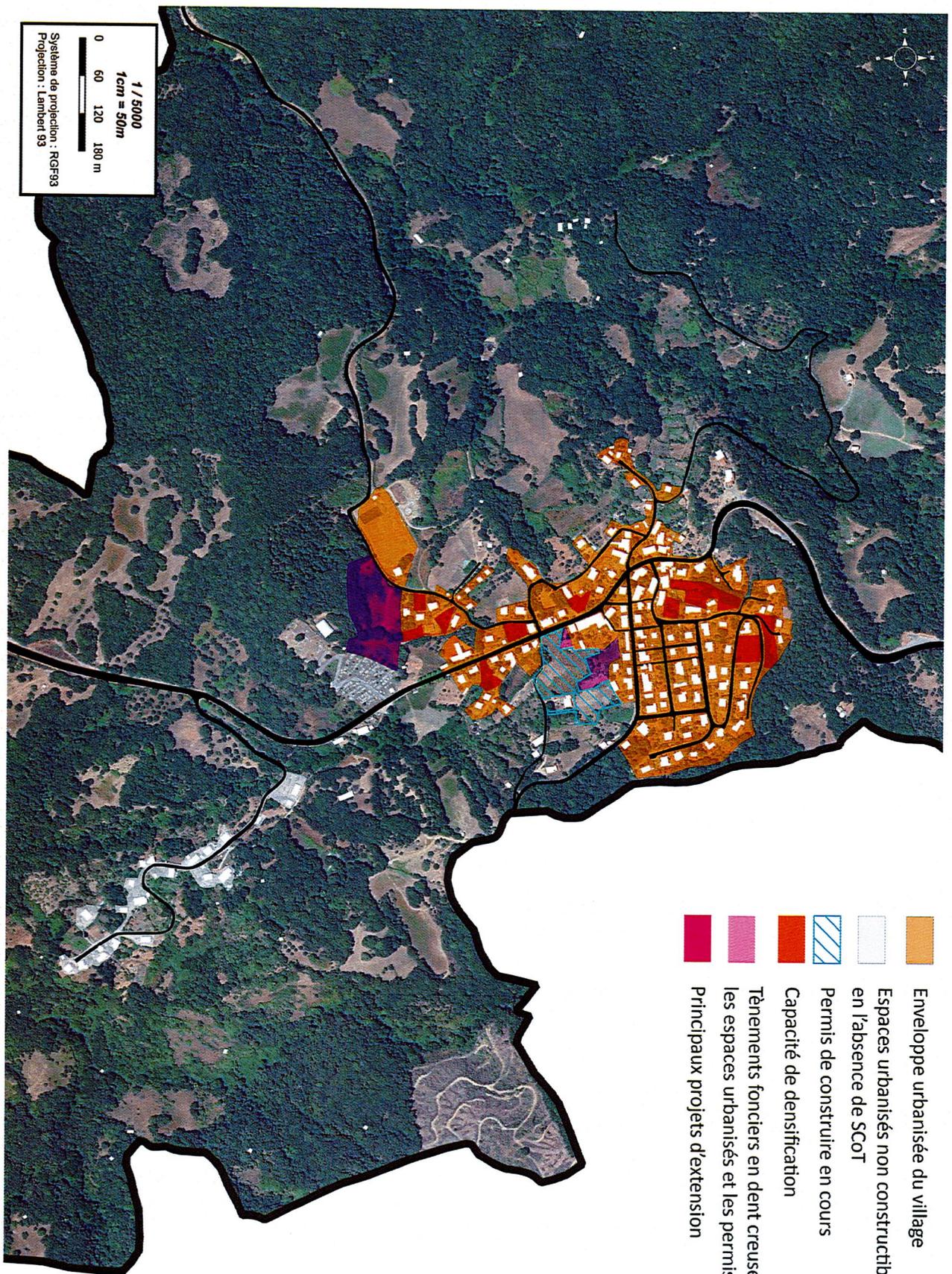


-  Enveloppe urbanisée de l'agglomération
-  Espaces urbanisés non constructibles en l'absence de SCOT
-  Permis de construire en cours
-  Secteurs de renouvellement urbain
-  Espaces verts collectifs des lotissements
-  Capacité de densification
-  Tènements fonciers en dent creuse entre les espaces urbanisés et les permis de construire
-  Principaux projets d'extension



1/45000
Echelle
0 200 400 600 m
Système de coordonnées : RGF93
Projection : Lambert 93

Carte de synthèse des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



-  Enveloppe urbanisée du village
-  Espaces urbanisés non constructibles en l'absence de SCOT
-  Permis de construire en cours
-  Capacité de densification
-  Tènements fonciers en dent creuse entre les espaces urbanisés et les permis de construire
-  Principaux projets d'extension

1 / 5000
1cm = 50m
0 60 120 180 m
Système de projection : RGF93
Projection : Lambert 93



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>