

Communauté de communes
Celavu Prunelli
BASTELICACCIA

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU

REGLEMENT DES ZONES

Création d'une cuisine centrale et un local technique
mutualisé à Bastelicaccia.

PHASE
EXAMEN CONJOINT

Décembre 2025

SOMMAIRE

- Zone UT	3
-----------	---

ZONE UT

Zone urbaine technique destinée à la réalisation d'équipements publics.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Examen conjoint- 202507

CHAPITRE 1

Affectation des zones et la destination des constructions

INTERDICTIONS, OCCUPATIONS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

DESTINATION ADMISES	SOUS DESTINATIONS ADMISES	INTERDICTION	AUTORISATIONS	AUTORISATION SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	x		
	- Exploitation forestière	x		
Habitation	- Logement	X		
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service Artisanat et commerce de détail	- Restauration	X		
	- Commerce de gros	X		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	- Hébergement hôtelier et touristique	x		
	- Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	x		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés		X	
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles –	X		
	- Équipements sportifs –	X		
	- Autres équipements recevant du public	x		

DESTINATION ADMISES	SOUS DESTINATIONS ADMISES	INTERDICTION	AUTORISATIONS	AUTORISATION SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt		x	
	- Bureau		x	
	- Centre de congrès et d'exposition	X		

CHAPITRE 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement

A- IMPLANTATION ET EMPRISE AU SOL

- **Vis-à-vis des axes de circulation**

Le recul de 75 m. vis à vis de l'axe de la RT s'applique pour les constructions.
Les constructions se situent à au moins 15 m de l'emprise de la voie publique locale.
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sinon à 3 m.

- **Vis-à-vis du terrain naturel**

Les mouvements de terrains doivent être limités aux emprises des constructions.

Les adaptations du terrain pour l'implantation du terrain sont traitées :

- Remodelage
- Mur de soutènement pouvant être réalisé en parpaing

« Tout dénivelé du sol sera traité par un emmarchement en pierres locales ou enrochements réalisés avec des blocs de petites et moyennes dimensions, de pierres locales. Le système de gabion est également admis. Dans les deux cas, la hauteur maximale par rapport au terrain ne peut dépasser 2,00 m. Au-delà, un système de terrasses successives est demandé. Un système de végétalisation est attendu pour atténuer l'effet massif du dispositif si les linéaires dépassent 10 m d'un seul tenant. »



Interdiction : Blocs réguliers ou disposés de manière aléatoire et désordonnée sans jointages en pierres



Dispositifs admis : Blocs de dimensions mesurées, avec jointages en pierres, d'une hauteur modérée ; organisation en terrasses successives plantées. Installation d'un système de gabions suivant les mêmes principes.

6

B- VOLUMETRIE ET HAUTEUR MAXIMALE

▪ VOLUMETRIE

Sobre et simple pour laisser place à une recherche architecturale dépassant des formes ordinaires.

▪ HAUTEUR MAXIMALE

Un seul niveau, R+0 est autorisé. Dans tous les cas, la hauteur ne dépassera pas 5 m à la couverture de la dalle ou à l'égout.

Sous réserve de justifications techniques un dépassement mesuré de cette hauteur, pourra être accordé pour les ombrières solaires.

C- ASPECTS DE LA CONSTRUCTION

L'objectif consiste à :

- Intégrer le projet dans le site en réduisant la visibilité des constructions depuis la RT.
- D'optimiser l'implantation pour proposer quelques espaces libres.

1- MATERIAUX et MISE EN OEUVRE

Tous les matériaux sont admis ; de préférence ceux ayant un cycle de production et recyclage à moindre impact.

Matériaux

- Tôles sinusoïdales
- Béton brut

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Examen conjoint- 202512

- Pierre locale
- Bois

Le bardage métallique ou bois: vertical dominant.

Les bois : privilégier les essences de bois n'ayant pas besoin d'être traitées et des bois locaux ; ou les bois ayant un traitement écologique (thermiquement ou par oléothermie).

Les toitures peuvent être végétalisées.

Sont interdits :

INTERDICTIONS

- les matériaux réfléchissants
- Les imitations de matériaux
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits
- Les pelouses synthétiques (même en toiture)
- Les revêtements réfléchissants.

1- TEINTES

Le choix des teintes pour ces constructions métalliques est, sans doute, un des aspects fondamentaux pour la réussite du projet. En effet, des teintes soutenues et en accord avec l'environnement naturel dominant tout autour faciliteront la bonne intégration.

Les teinte proposées sont :

Les teintes pour tous les éléments du projet dont clôtures et portails, mobilier urbain sauf lorsque les matériaux naturels, bois et pierre sont retenus :





RAL 7044



RAL 7038



RAL 7032

Trois couleurs admises au maximum par bâtiment

Pour les enseignes, ces limitations ne s'appliquent pas ; cependant deux couleurs par enseigne.

2- ENSEIGNES

- Lettres découpées.
- Sous le niveau de l'acrotère.
- Totem en entrée de site.

3- ESPACES EXTERIEURES

■ Plantations et végétation en place

Créer un espace le plus qualitatif possible, même si celui-ci a un usage technique.

- **Plantation** d'un alignement d'arbres et/ou arbustes le long des clôtures, des aires de stationnement et dans les interstices disponibles.
 - Arbustes : Lentisques, arbousiers, laurier-sauce, éleagnus,
 - Arbres hautes tiges : chênes, oliviers, micocouliers, caroubiers....
 - Espèces envahissantes interdites et à détruire (mimosas, herbes de la pampa) suivant protocoles adaptés.
- **Conserver** autant que possible les arbres en place.
- **Tous aménagements favorables à la biodiversité est admis.**

INTERDICTIONS

- la plantation d'espèces dites "envahissantes" dont la liste figure en annexe.
- les palmiers, les mimosas.
- les haies mono-espèces.
- les haies d'essences fortement inflammables : thuyas, cyprès,...

■ Aires de stockages

- Elles sont aménagées pour réduire l'impact visuel en utilisant la végétalisation comme écran.

■ Mobilier urbain

- Sobre, simple

4- ESPACES EXTERIEURES

Implantés en façade nord et est des constructions sauf impossibilité technique dûment justifiée. Admis en toiture sous conditions de ne pas dépasser la hauteur maximale.

D- AIRES DE STATIONNEMENT



Principe d'implantation – version arborée

Le projet prévoit :

- Des aires de stationnement pour véhicules légers : 75-80 places
- Une aire de stationnement dédié aux véhicules de livraison dont les poids lourds : 30-35 places
- Des places pour les bicyclettes : au moins 11 places
- Des places pour les deux roues : 10-15 places
- Des places pour personnes à mobilité réduite suivant la législation en vigueur.
- Des places pour les véhicules électriques :

Les aires de stationnements sont plantées : à minima 1 arbre/ 3 places pouvant être disposés librement sur le site ou 3 ml de haie par véhicule.

Les revêtements sont drainants dans tous les cas.
Les alvéoles en PVC sont interdites.



Exemple de dalles

CHAPITRE 3

Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés

A-VOIRIES ET ACCES

L'accès à l'établissement se fait par l'accès existant à l'aval du site.
Les aires de retournement sont aménagées à l'intérieur de la zone.

B-ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

C-EAU POTABLE

Le raccordement au réseau d'eau potable public est obligatoire.

E-ELECTRICITE ET ECLAIRAGE

- **Raccordement**

Les nouveaux raccordements et branchements se font en souterrains.

- **Eclairage**

- Discret et en nombre strictement nécessaire ;
- Avec des systèmes d'économie d'énergie pour limiter la consommation et réduire la pollution lumineuse.

E-EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont traitées sur la parcelle ; en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux sont drainées vers le réseau public.

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés pour un usage dans les espaces verts par exemple.

F-BORNE INCENDIE

Une borne incendie sera installée dans l'enceinte.

F-ENERGIE SOLAIRE

Les dispositifs sont admis en toitures, façades et ombrières.
Leur insertion est étudiée dès la conception des bâtiments pour en faire un élément architectural.

G-EMPLACEMENTS RESERVES

Aucun emplacement réservé.