

APPEL À PROJET

POUR L'AMÉNAGEMENT
ET LA GESTION DU

Camping de Poé



CAMPING
DE POÉ



VILLE DE
BOURAIL

Table des matières

1. Les données essentielles de la consultation	3
1.1. Objectifs de l'Appel à Projets.....	3
1.2. Contexte.....	4
1.2.1. Plan de situation et règles de l'urbanisme applicable sur la zone.....	4
1.2.2. Aménagement existant sur la parcelle	7
1.2.3. Contrainte environnementale de la zone.....	8
1.2.4. La réglementation concernant les activités sur la bande de littoral	9
1.2.5. État des réseaux et voirie de la zone.....	11
1.2.6. Les contraintes réglementaires et contractuelles à anticiper.....	11
2. Les orientations souhaitées.....	12
2.2. Ambition du projet d'aménagement	12
2.3. Montage juridique : une convention d'occupation temporaire du domaine public.....	12
3. Organisation de l'Appel à Projets	13
3.1. Calendrier	13
3.2. Modalités de consultation et de réponse	13
3.2.1. Contenu des dossiers	13
3.2.2. Modes de soumission des offres.....	15
3.2.3. Échanges avec les candidats	15
3.2.4. Analyse des offres	15
3.2.5. La désignation du Lauréat	16
4. Conditions de l'Appel à Projets	17
4.1. Modification du dossier de consultation.....	17
4.2. Absence de rémunération	17
4.3. L'engagement du candidat	17
4.4. Confidentialité.....	17
4.5. Publication de l'offre retenue.....	18
ANNEXE 1 : Extrait du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail : Zone ULt.....	19
ANNEXE 2 : Plan de situation	23
ANNEXE 3 : Limites de la parcelle concernée	24
ANNEXE 4 : Aménagement du camping	25
ANNEXE 5 : Zones inondables.....	26
ANNEXE 6 : Aires marines protégées	27
ANNEXE 7 : Carte des réseaux	28

1. Les données essentielles de la consultation

1.1. Objectifs de l'Appel à Projets

Dernière commune au nord de la province Sud, la commune de Bourail est située sur la côte ouest de la grande Terre. Ce territoire, vaste d'environ 800 km², avec ses îlots, est entouré par trois vallées : la vallée de Nessadiou, la vallée de la Boghen et la vallée de la Néra.

Entre mer et montagne, c'est un pôle agricole important structurant du territoire qui a aussi hérité de la colonisation pénitentiaire du XIXe siècle, lui offrant un aspect culturel fort par les influences architecturales de cette période.

Réel point stratégique du territoire calédonien, elle profite d'une économie dynamique en étant à mi-chemin entre : Nouméa, capitale économique du territoire ; le secteur de Voh-Koné-Pouembout, zone en plein développement du fait de l'implantation de l'usine du nord et de l'hôpital ;

Les infrastructures routières et les réseaux de transports routiers intracalédonien en font une halte incontournable qui offre à la collectivité un potentiel de développement important associé à celui du territoire ; des deux provinces ; et des communes alentours dont Farino, Saraméa, Poya, Pouembout, Koné et Voh.

La commune compte un pôle urbain principal dans lequel sont regroupés les principaux services, commerces, établissements d'éducation attirant les communes de brousse, dont Houailou, pour répondre aux besoins. Ce pôle est la principale aire urbaine qui compte la majeure partie des habitations nombreuses et est entouré d'exploitations d'élevages disséminées sur le territoire communal. Ainsi à la limite de la Province Nord elle possède des paysages de montagnes, au niveau de la chaîne, mais également à l'intérieur de la commune, ainsi qu'une zone importante le littoral.

Le site de la Zone Côtière Ouest est compris entre le littoral et le récif de la barrière situés sur les communes de Bourail, Moindou et La Foa. Hot spot de biodiversité, cette zone présente des paysages et des sites uniques qui ont justifié son inscription, en 2008 au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Vue aérienne de la Zone Côtière Ouest



Lieu fréquemment approché par les touristes locaux et étrangers, le secteur de Poé constitue ainsi un des lieux touristiques majeurs de la Nouvelle-Calédonie grâce au panel de structures d'hébergement et d'activités (pédestres, VTT, équestres et nautiques).

Cette zone attractive doit toutefois savoir se renouveler pour conforter son attractivité et avoir un développement maîtrisé. Cette approche durable doit être capable de conjuguer son dynamisme économique avec la préservation de son environnement, qui reste sa principale ressource valorisée.

Face à ces enjeux, la commune de Bourail souhaite revoir l'aménagement et la gestion de son camping en lançant cette Appel à Projets.

Le présent document constitue le cahier des charges. Il précise les orientations de la collectivité, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au foncier concerné et indique les modalités de la consultation.

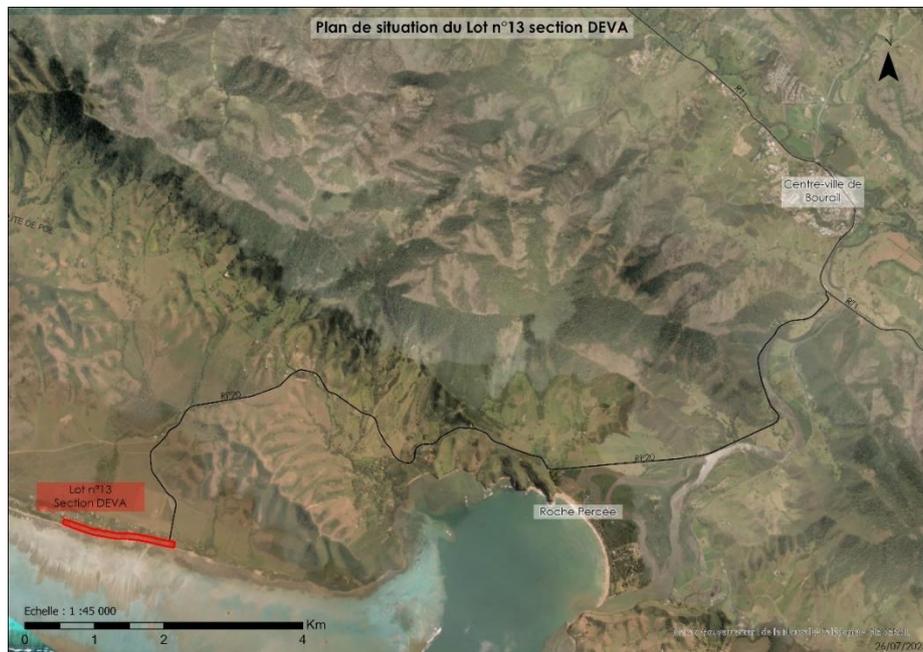
1.2. Contexte

1.2.1. Plan de situation et règles de l'urbanisme applicable sur la zone

PLAN DE SITUATION DE LA ZONE

La commune de Bourail assure la gestion du lot N°13 section de DEVA. La gestion de la parcelle a été confiée à la mairie le 27 décembre 1999 via la convention n°174/99 de transfert de gestion de dépendances du domaine public maritime. Le foncier est propriété de la province Sud depuis le transfert du domaine public maritime de l'État aux Provinces acté dans la loi du pays modifiée n°2001-017 du 11 janvier 2002.

Cette parcelle identifiée au numéro d'inventaire cadastral : 54-60-09-66-48, constitue une surface totale de 13ha 70 a environ.



Délimitation du site



Rappel : Le projet proposé à minima sur l'espace désigné en jaune (3,53 ha) et au maximum sur l'espace désigné en rouge (4,05 ha).

LE ZONAGE DE LA PARCELLE AU PUD DE LA COMMUNE DE BOURAIL

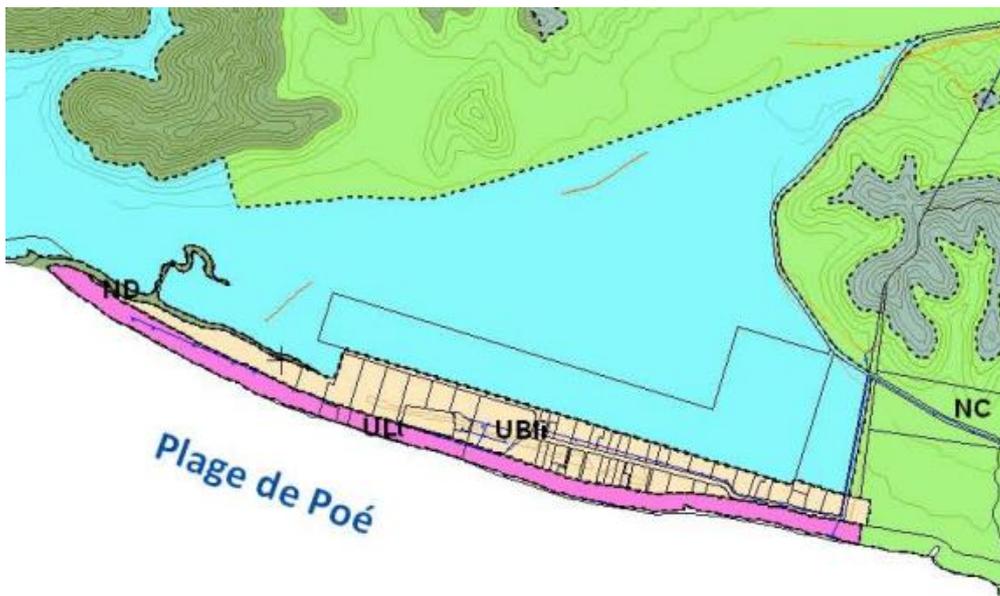
Située sur une zone de loisirs et de tourisme (ULt), cette parcelle a pour vocation d'accueillir des équipements légers, collectifs, publics ou privés, concernant les loisirs, le tourisme et le sport.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les constructions à destination d'habitat, de bureau et de commerces sont autorisées si elles sont nécessaires aux activités de la zone¹.

¹ Règlement du PUD de la commune de Bourail page 35

Zonage au PUD du Lot 13 section DEVA

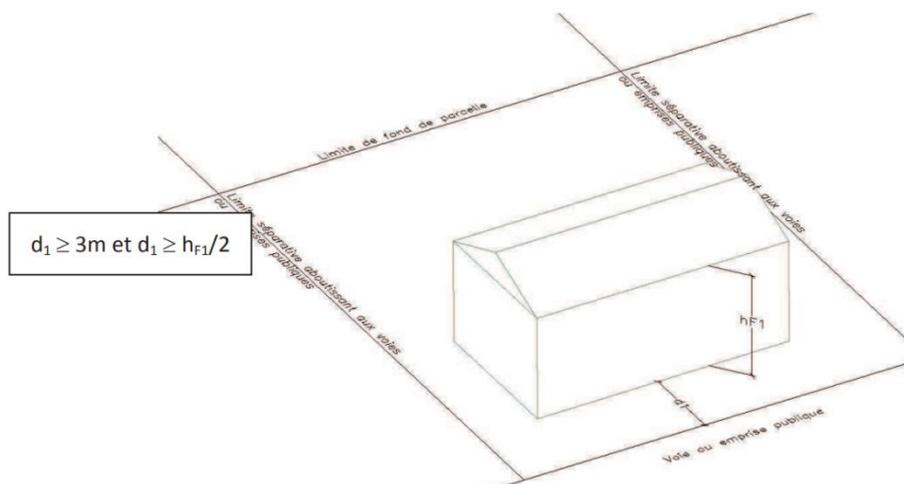


SPÉCIFICITÉS DU RÈGLEMENT DU PUD POUR LES ZONES ULT

La hauteur de construction hors toit ne doit pas dépasser 6 mètres et la hauteur totale de construction ne doit pas dépasser 12 mètres.

Toutes les façades de la construction doivent être situées à une distance des voiries égale à la moitié de la hauteur de construction hors toit ou à minima 3 mètres².

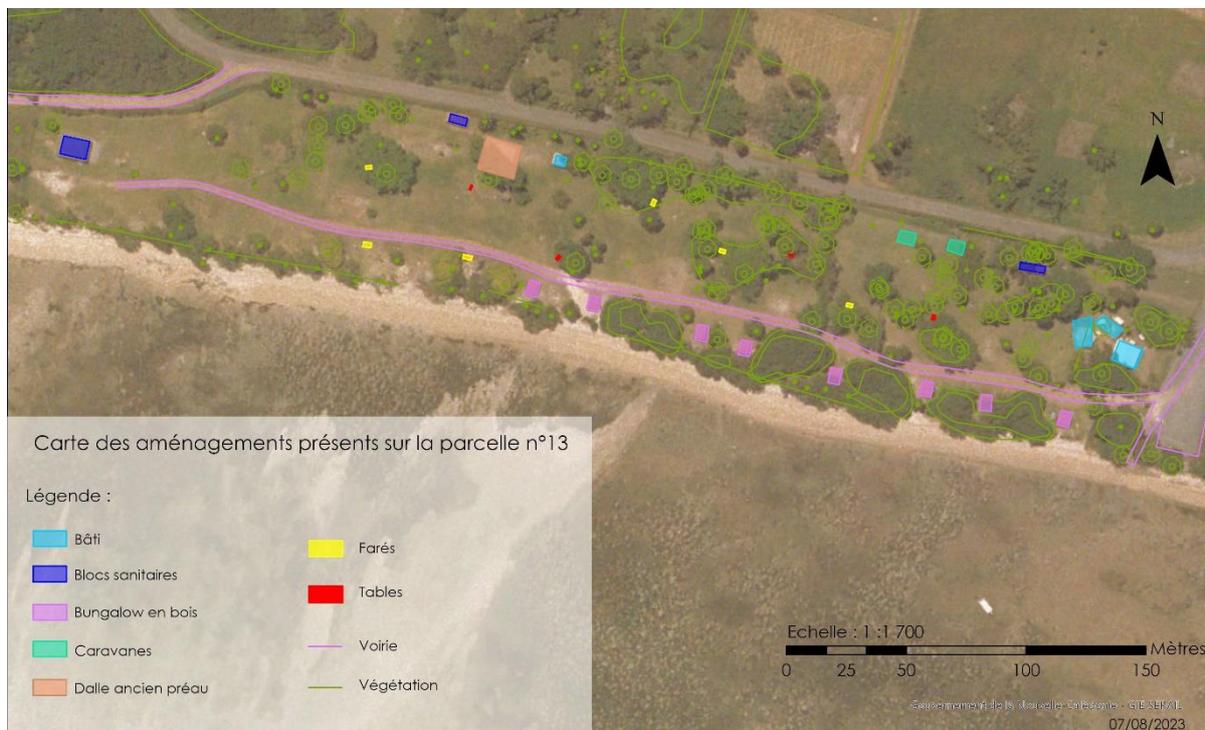
Schéma d'implantation des constructions par rapport à la voirie



2 Règlement du PUD de Bourail page 37

1.2.2. Aménagement existant sur la parcelle

AMÉNAGEMENTS DU CAMPING



Le camping actuel possède les équipements suivants :

- Des abris fermant à clé, vides de tout mobilier sauf une table et deux bancs avec électricité donnant accès direct à la plage,
- deux caravanes pouvant loger, chacune, 4 à 5 personnes,
- Des tentes de type tipis,
- Des barbecues en mauvais état,
- Des blocs sanitaires en mauvais état,
- Un snack,
- Un espace Cyber,
- Une petite épicerie.

Ces aménagements seront mis à disposition en l'état sauf les caravanes. La commune ne pourra être tenue responsable de leur éventuelle absence sur le site ou de leur état lors de la mise à disposition du lot 13.

AMÉNAGEMENTS SUR LE RESTE DE LA PARCELLE

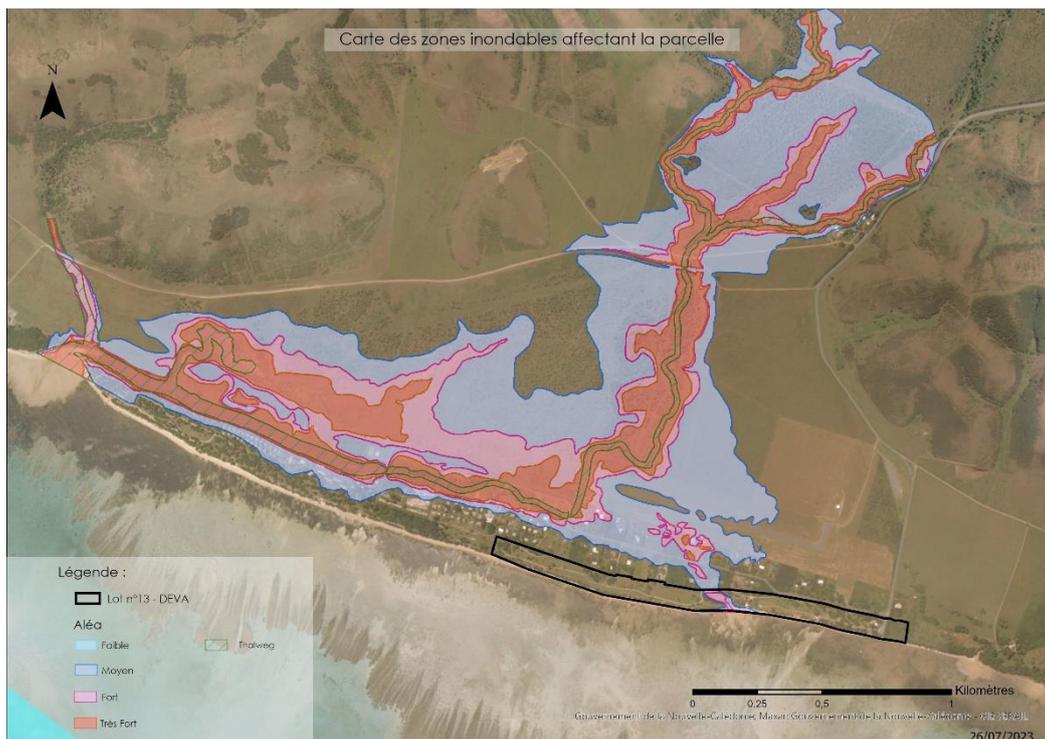


Le seul aménagement présent dans cette zone est la tour de guet exclusivement mise en place récemment pour la surveillance des baigneurs.

1.2.3. Contrainte environnementale de la zone

ZONES INONDABLES

La parcelle est affectée en son centre par un aléa d'inondation fort à moyen.



La constructibilité sur les zones inondables avec un aléa moyen à fort est encadrée par la **délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.**

Pour un aléa fort, les constructions nouvelles sont possibles si les dispositions constructives retenues permettent la mise en sécurité des personnes et la minimisation des conséquences économiques.

Voici la liste des conditions pour une autorisation des constructions :

- Levé topographique englobant l'ensemble de son terrain et la voie de desserte au droit de celui-ci fourni par le pétitionnaire
- Remblaiement du terrain interdit à condition de produire une étude d'un organisme compétent prouvant que le remblaiement n'a pas de conséquences sur le régime d'écoulement des eaux.
- Niveau refuge à l'abri des intempéries, d'une surface min de 10 m², au-dessus de la côte identifiée des plus hautes eaux.
- La conception de la construction devra entraver le moins possible l'écoulement des eaux et résister à la poussée des eaux et des embâcles
- La surélévation des planchers ne dépassera pas 1,50m
- Aucun mur de clôture plein ne sera autorisé

Pour les aléas faibles/moyens, toutes les constructions peuvent être autorisées.

Les autorisations de construction seront accompagnées d'une information du pétitionnaire l'invitant à prendre toutes les précautions pour limiter les dégâts à ses biens.

Le plancher habitable sera toujours hors d'eau.

1.2.4. La réglementation concernant les activités sur la bande de littoral

LA RÉGLEMENTATION SUR LES ACTIVITÉS NAUTIQUES

Le littoral de la parcelle est divisé en trois zones :

- Une zone de Chenal pour l'entrée et la sortie d'engins motorisés
- Une zone interdite aux engins motorisés
- Une zone exclusivement réservée à la baignade



L'AIRE MARINE PROTÉGÉE DE POÉ

La bande littorale du camping fait partie de l'aire marine protégée de Poé et à ce titre, les restrictions suivantes sont présentes :

- Pas de chiens
- Vidage de poisson interdit
- Pas de feux d'artifices ou de musiques fortes
- Interdit au survol de drones
- Interdit au prélèvement de faunes ou de flores
- Nourrissage des animaux prohibé
- Interdit à la pêche
- Ramassage de bois interdit
- Pas de feux

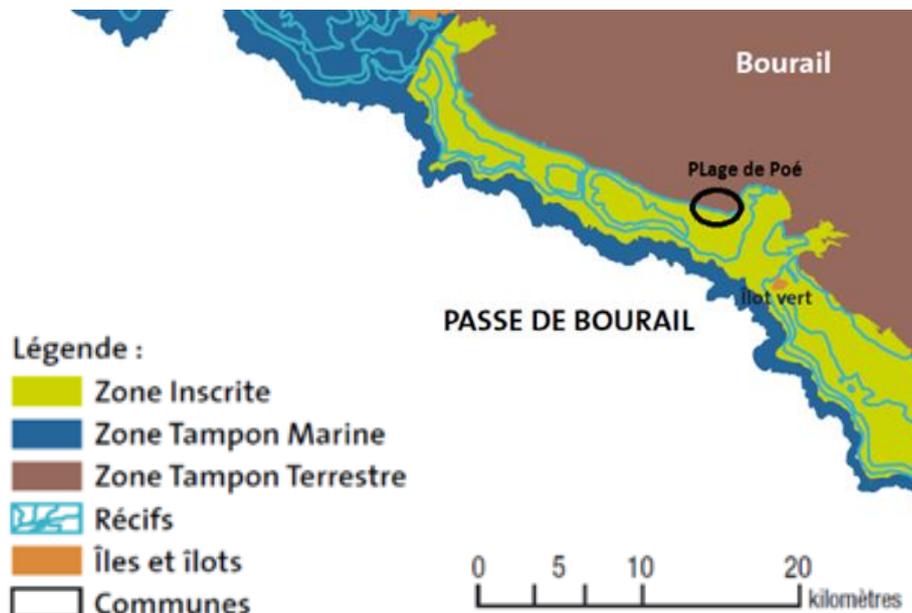
ZONE MARINE INSCRITE AU PATRIMOINE DE MONDIAL DE L'UNESCO

La zone marine inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO est délimitée par le lagon, une zone tampon côté mer et une zone tampon côté terre. La plage de Poé se trouve dans la zone tampon côté terre.

L'association « comité de gestion de la zone côtière ouest de la Nouvelle-Calédonie » créée depuis novembre 2007, a pour but de contribuer à la mise en place et au suivi d'un plan de gestion participatif destiné à préserver l'intégrité du bien inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

Les actions prévues pour la zone tampon terrestre sont présentes dans le plan de gestion de la zone côtière Ouest 2018-2022 en annexe de ce document.

Emprise de la zone inscrite au patrimoine et des zones tampon (Plan de gestion de la ZCO)



1.2.5. État des réseaux et voirie de la zone

RÉSEAU DE VOIRIES

La plage de Poé se trouve au bout de la route provinciale 20. La parcelle est desservie par :

- La route municipale 39,
- La route provinciale 20,
- Une piste passant sur le bord de mer, interdite par arrêté de circulation municipal (n°2242/40/2010) aux véhicules motorisés,
- Deux servitudes publiques d'accès à la plage traversant la zone résidentielle.

AUTRES RÉSEAUX

- Électricité : le réseau électrique est sous exploitation du concessionnaire ENGIE (EEC) et le site est desservi par un réseau aérien.
- Adduction en eau potable : L'AEP est sous exploitation du concessionnaire SEEB.
- Eaux usées : les eaux usées sont gérées par des réseaux unitaires.
- Eaux pluviales : les eaux pluviales sont laissées directement au sol.



1.2.6. Les contraintes règlementaires et contractuelles à anticiper.

Les normes à respecter sont les suivantes :

- Les exigences techniques définies par la commune
- Les règles et les normes de construction applicables en métropole et en Nouvelle-Calédonie
- Le code de l'Environnement de la Province Sud, avec la prise en compte de la réglementation ICPE applicable en Nouvelle-Calédonie
- Le Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail
- Le Code du travail de la Nouvelle-Calédonie

Sont applicables sans besoin d'être mentionnés et sont considérés comme connus du titulaire, l'ensemble des codes, lois et règlements applicables en Nouvelle-Calédonie.

2. Les orientations souhaitées

2.2. Ambition du projet d'aménagement

La commune privilégiera tout projet qui tiendra à préserver le caractère naturel du site, à améliorer les infrastructures d'hébergement et de loisirs et à valoriser le foncier mis à disposition par tous les aménagements éventuels pour développer le camping municipal.

- **Un mode d'hébergement de qualité et adapté au public attendu** (exemples : faré, barbecues, bancs, blocs sanitaires, espaces partagés, etc.)
- **Une offre d'activité diversifiée** (exemples : restauration, activités de loisirs, etc.)
- **Un mode d'hébergement accessible** (voie d'accès et stationnement conforme aux réglementations d'urbanisme)

2.3. Montage juridique : une convention d'occupation temporaire du domaine public

Le contrat qui est envisagé pour l'installation du lauréat est une convention d'occupation temporaire.

À titre indicatif, les conventions d'occupation temporaire ont une durée maximale fixée à 70 ans. La redevance mise en place doit tenir compte des avantages de toute nature procurée au titulaire. Cette redevance pourra être fixée en fonction du chiffre d'affaires attendu par le lauréat.

Le titulaire pourrait bénéficier de droits réels sur le terrain qui lui confère les prérogatives et obligations du propriétaire.

3. Organisation de l'Appel à Projets

3.1. Calendrier

Étapes	Dates
Lancement de l'appel à projets	1 ^{er} septembre 2023
Élaboration des projets par les candidats	septembre – novembre 2023
Remise des dossiers	1 ^{er} décembre 2023
Analyse des dossiers et demande de compléments	1 ^{er} au 31 décembre 2023
Désignation du candidat et présentation en conseil municipal	1 ^{er} janvier au 15 février 2024
Élaboration du contrat	15 au 29 février 2024
Délibération du conseil municipal et signature	1 ^{er} au 15 mars 2024
Mise à disposition du foncier	mi-mars à mi-novembre 2024

3.2. Modalités de consultation et de réponse

3.2.1. Contenu des dossiers

Le candidat remettra un dossier de candidature comprenant les éléments suivants rédigés en français :

Un pli contenant les pièces suivantes :

Le dossier de candidature comprendra :

- Une lettre de candidature présentant les motivations du candidat, son intérêt pour ce projet et les grandes orientations envisagées.
- Une note précisant si le candidat se présente en son nom, pour le compte d'une société existante ou à créer, dont il devra alors être le représentant légal.
- Pour une personne morale, une présentation générale, actionnaires, bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices, ou pour les particuliers : un curriculum vitae reprenant le parcours professionnel, la copie d'une pièce d'identité en cours de validité,
- Une présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées.
- Les déclarations sur l'honneur attestant que le candidat :
 - ✓ A satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
 - ✓ N'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions énumérées à l'article 8 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Un pli contenant les pièces relatives au projet du candidat :

La formalisation et le contenu du dossier à remettre par le candidat seront laissés à leur libre appréciation.

Toutefois, il est souhaité que le dossier de présentation soit organisé suivant le plan ci-dessous qui correspond au minimum attendu :

- **Une note de cadrage** explicitant le concept et la nature des activités envisagées, les objectifs du projet, son caractère différenciant, la stratégie commerciale développée. Cette note de cadrage devra intégrer :
 - ✓ Le nombre d'emplacements à terme, la ventilation par typologie (emplacements nus, locatifs, emplacements dédiés camping-cars, etc...)
 - ✓ La liste des services envisagés, et leur période de fonctionnement,
 - ✓ La stratégie en matière d'animation
 - ✓ Les nuisances potentielles que représentera l'activité de la structure pour le voisinage.

- **Une note programmatique et environnementale** décrivant la manière dont le concept se traduit sur le site réservé au projet (présentation de l'organisation spatiale, des grands principes architecturaux, techniques et environnementaux envisagés ; description des principaux équipements).

À minima, un schéma de principe, des croquis ou esquisses d'intention, les surfaces prévues, les volumes, le budget d'investissement et calendrier de réalisation synthétiseront ces intentions.

Les candidats pourront apporter des précisions permettant d'évaluer la qualité du projet : équipements, aménagements, gestion, commercialisation...

- **Une note sur le montage juridique, économique et financier** envisagé et sur les indicateurs prévisionnels d'exploitation.

Un business plan sur 3 ans est demandé et devra regrouper notamment :

- L'équipe, en premier lieu les personnes dédiées au management
- Le mode de financement du projet avec les principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité.
- Le plan d'évolution prévu pour les 5 prochaines années
- Le retour sur investissement attendu.

Il est également attendu dans cette note un engagement sur un montant de loyer fixe et une offre de loyer variable en fonction du chiffre d'affaires ainsi qu'une proposition sur la durée d'engagement contractuel.

Les éléments financiers doivent être exprimés en francs pacifique.

Les propositions de redevances faites par les candidats devront respecter un minimum de 200 000 F.CFP par mois.

3.2.2. Modes de soumission des offres

Le dossier d'appel à projets se compose du présent règlement de consultation de l'appel à projets complété par ses annexes.

Les offres doivent être rédigées en français et signées par les candidats, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement une offre.

La date limite de remise des offres est fixée le **30/11/2023 à 16h00**.

Soumission des offres sous format papier et numérique :

Les offres seront transmises en 2 exemplaires papier et numérique sur clef USB (fichiers enregistrés avec les logiciels de la suite Office ou en .pdf)

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté portant la mention :

**APPEL À PROJETS – CAMPING DE POÉ
NE PAS OUVRIR**

Ce pli doit contenir les éléments définis ci-dessus et devra être remis au secrétariat de la SECAL contre récépissé, à l'adresse suivante :

40 rue Félix TROMBE – Koutio, 98835 Dumbéa

Toute offre dont le dépôt se termine après la date et l'heure limites est considérée comme hors délai et ne sera pas retenue.

3.2.3. Échanges avec les candidats

Après la remise des offres, la commune organisera une période d'échanges individualisés avec les candidats.

Ces temps d'échanges serviront à la bonne compréhension des projets. Ainsi, lors de cette phase, les projets pourront être amenés à évoluer.

Pour préparer cette période d'échanges, des questions techniques, juridiques ou financières pourront être préalablement transmises aux candidats.

3.2.4. Analyse des offres

Les dossiers reçus seront analysés par le jury sur la base des critères suivants (non hiérarchisés) :

La qualité de la candidature motivation du porteur de projet, expérience en matière de loisir et de gestion, capacité à commercialiser et capacité d'investissement :

1. La pertinence et la qualité du projet :

- La clarté de l'offre, la qualité des installations et des services proposés
- La qualité de l'accès du site et sa sécurité
- La compatibilité du projet et de ses activités avec la réglementation en vigueur

2. L'impact du projet sur l'attractivité de la commune :

- La projection et l'intégration du projet dans son environnement
- La valorisation de l'environnement et des paysages.
- Synergie avec les acteurs touristiques environnants et ceux des acteurs du territoire communal (associations, commerces, communes...), notamment envisager la poursuite et/ou le développement du partenariat avec les opérateurs locaux.
- Le respect de l'identité de la commune dans les aménagements proposés

3. La qualité financière de l'offre :

- Capacité à mener financièrement ce projet (solidité du modèle économique pour la prise en charge de la gestion de l'infrastructure, des charges de fonctionnement, des aménagements et équipements nécessaires, avec rémunération du propriétaire)
- Le montant de la redevance.

Après analyse, les dossiers de candidature seront soumis à un jury qui procèdera à la sélection du lauréat. Le jury sera constitué des membres suivants :

- Le Maire de la commune de Bourail,
- Trois élus membres du Conseil Municipal de la commune de Bourail,
- La Secrétaire Générale de la commune de Bourail,
- La Directrice de la SPL Sud Tourisme
- Un représentant de la DDET et de la DAEM de la province Sud
- Un riverain de Poé
- Une personnalité experte qui sera nommée par le Maire de la commune de Bourail.

3.2.5. La désignation du Lauréat

À la suite de l'analyse des offres, l'ensemble des participants seront informés par mail et courrier du résultat de l'appel à projets.

Le lauréat désigné contractualisera ainsi avec la commune de Bourail pour l'occupation du foncier présenté dans son projet via une convention d'occupation temporaire.

L'autorisation d'exploitation sera délivrée au plus tard dans les 8 mois après la notification du lauréat.

4. Conditions de l'Appel à Projets

4.1. Modification du dossier de consultation

La commune de Bourail se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze jours ouvrés avant la date de remise des dossiers successifs (candidatures ou offres), des modifications au dossier de consultation. Le cas échéant, le dossier de consultation modifié sera disponible sur le site internet <https://mairie-bourail.nc/>. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

4.2. Absence de rémunération

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats par la commune de Bourail pour leur participation à la consultation.

4.3. L'engagement du candidat

Les candidats s'engagent, à la remise de leur offre, et dans le cas où ils seraient lauréats, à réaliser leur projet tel que proposé dans le cadre de l'appel à projets. Ils s'engagent à signer en conséquence tout acte impliquant un transfert de droits nécessité par le projet et tout acte lié à un dépôt de permis de construire.

Toute modification du projet initial survenant après la fin de la procédure d'appel à projets devra être validée par la commune de Bourail.

Ainsi, les candidats s'engagent :

- À signer une convention d'occupation temporaire : maximum 3 mois après la désignation du Lauréat.
- À déposer un permis de construire ou une déclaration préalable en fonction de la nature du projet au maximum 4 mois après la désignation du Lauréat.

4.4. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la commune de Bourail, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et oral, et sur quelque support que ce soit.

Toutefois, il est accepté que les candidats communiquent toute information confidentielle :

- À leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leurs conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages financiers et/ou immobiliers (étant convenu que lesdits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- À toute banque ou institution financière auprès desquelles le candidat a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- Dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

4.5. Publication de l'offre retenue

Les participants restent propriétaires de l'intégralité des droits de propriété intellectuelle associés aux documents remis dans le cadre de cet appel à projets.

Ils permettent toutefois à la commune de Bourail d'utiliser les documents graphiques (croquis, plans, insertion 3D, photos...) dans le cadre d'une exposition publique des projets, soit dans le cadre d'une diffusion physique, soit dans le cadre d'une diffusion numérique, après la publication des résultats l'appel à projets sans que cela puisse donner lieu à une rémunération.

ANNEXE 1 : Extrait du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail : Zone ULt

Pour plus d'informations sur le PUD de la commune de Bourail [cliquez ici](#)

ZONE ULt - ZONE DE LOISIRS ET DE TOURISME

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux équipements légers, collectifs, publics ou privés, concernant les loisirs, le tourisme et le sport. Elle est située sur le domaine public maritime de Poé ; des zones AULt sont situées au niveau de la vallée "Colomina" et au "Cap".

ARTICLE ULt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Les prospections et les exploitations de carrières ou de mines,
- Les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- Les lotissements et constructions à destination industrielle ou artisanale,
- Les constructions à destination d'habitat hormis celles autorisées à l'article ULt2,
- Les élevages industriels

ARTICLE ULt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

Sont autorisés :

- Les équipements légers de loisirs, sportifs
- Les équipements techniques

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- Les constructions à destination de bureaux, de commerces nécessaires aux activités de la zone, les constructions à destination d'équipements nécessaires aux activités de la zone,
- Les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à condition d'être liées aux activités de la zone, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

ARTICLE ULt 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES :

Non règlementé.

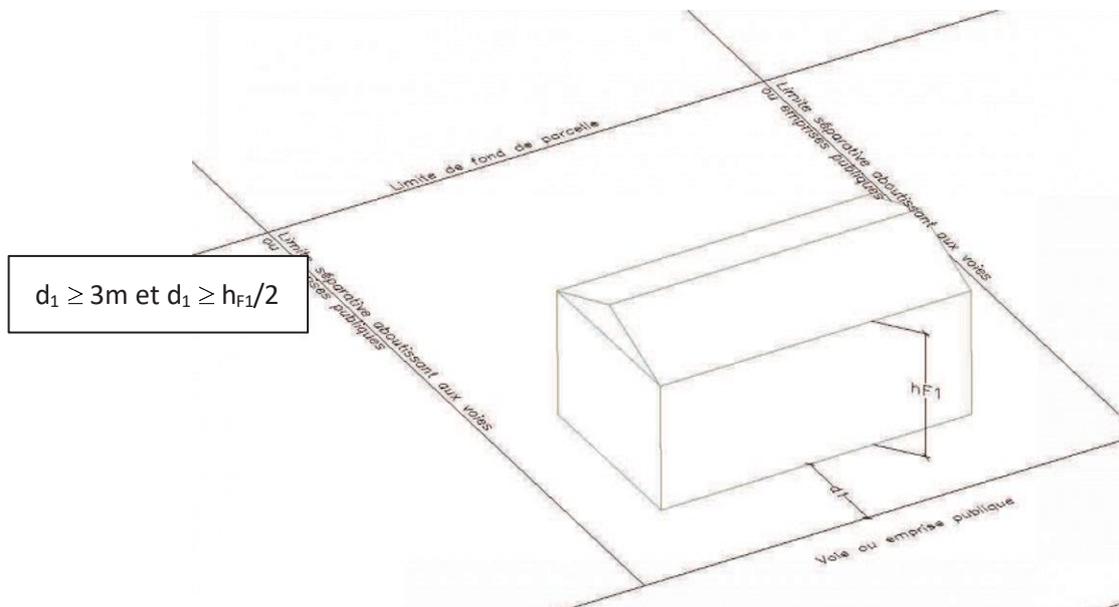
ARTICLE ULt 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m.

La hauteur totale h_T des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12m

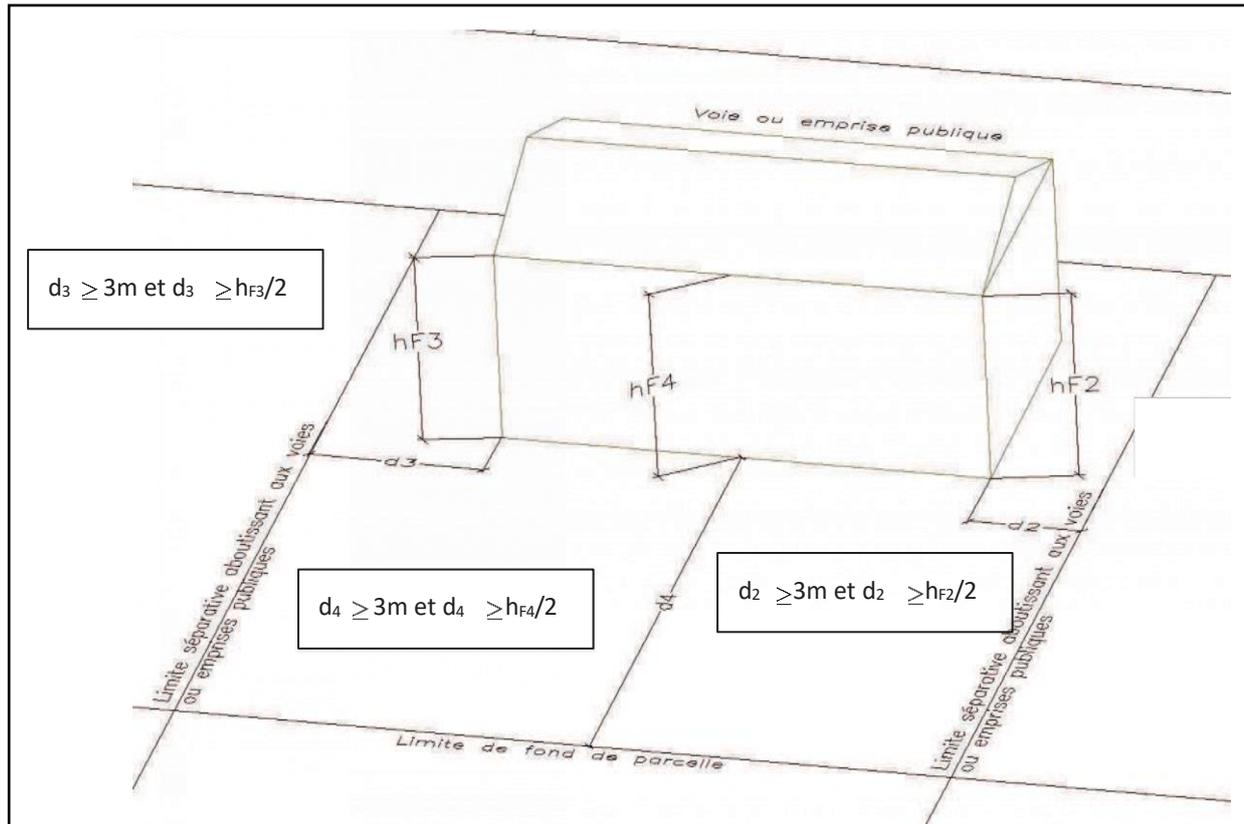
ARTICLE ULt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées), ou d'empriesses publiques, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE ULt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE ULt 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE ULt 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

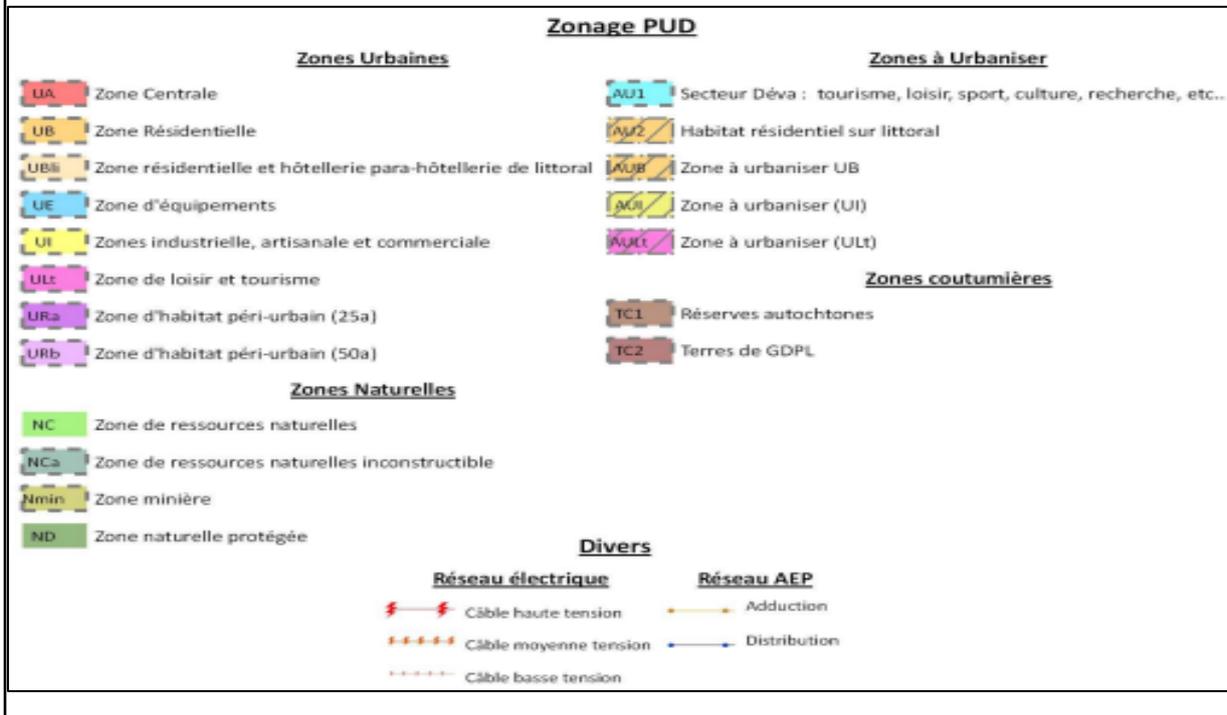
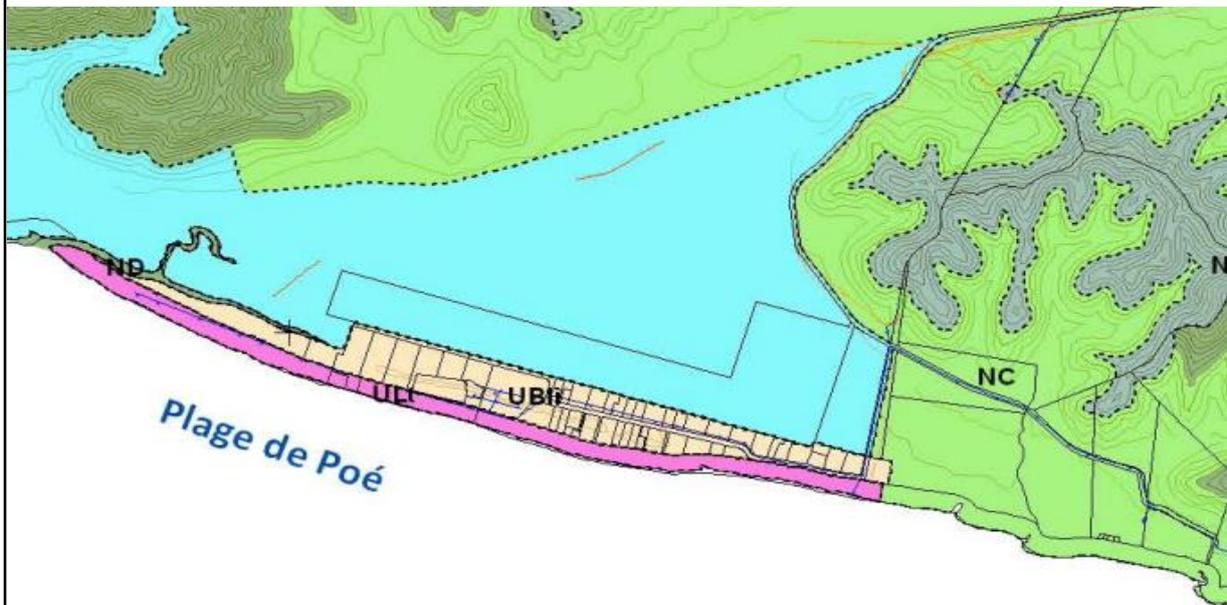
ARTICLE ULt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

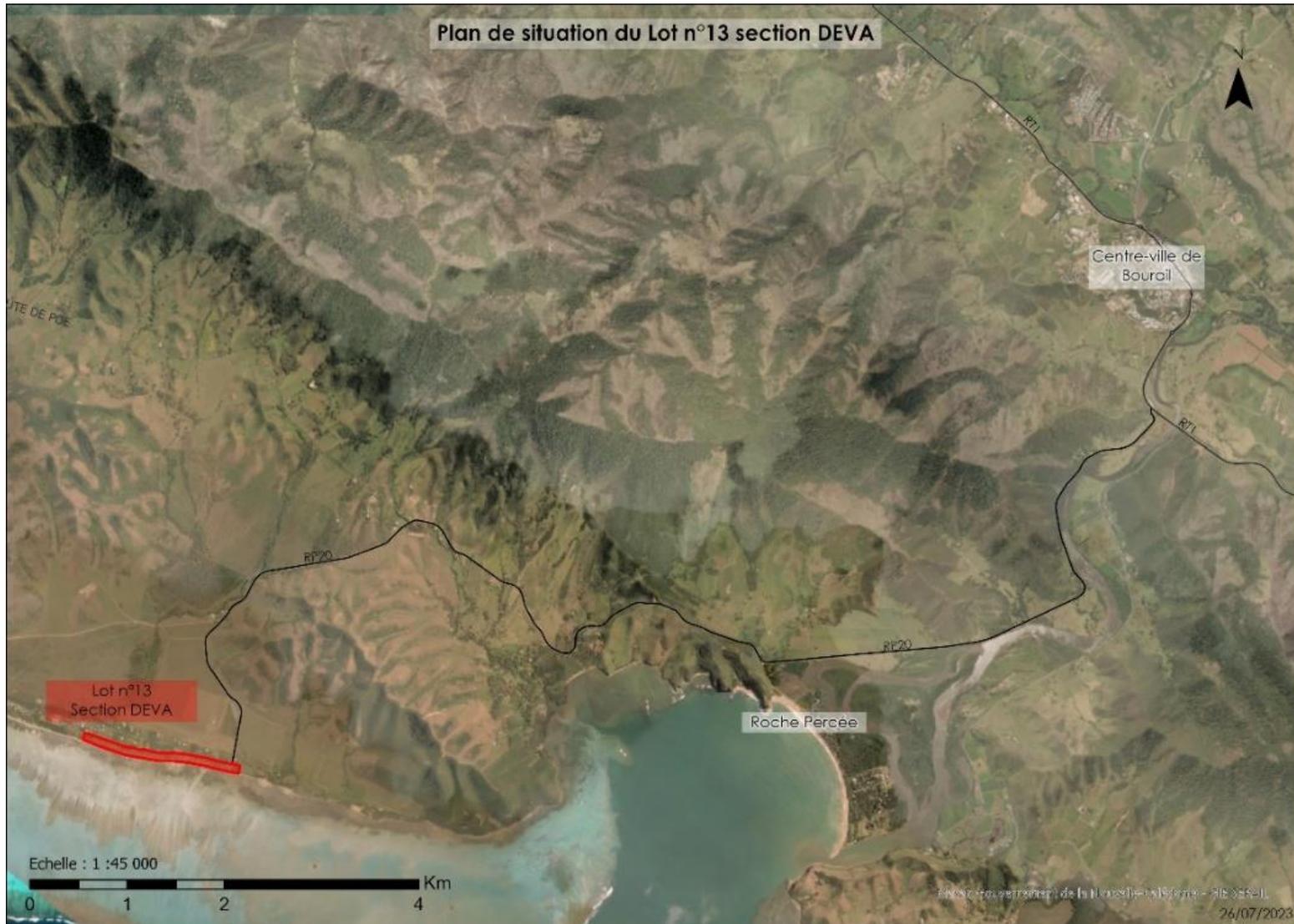
ARTICLE ULt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

Zoom Plan général d'urbanisme directeur de la commune de Bourail et son zonage



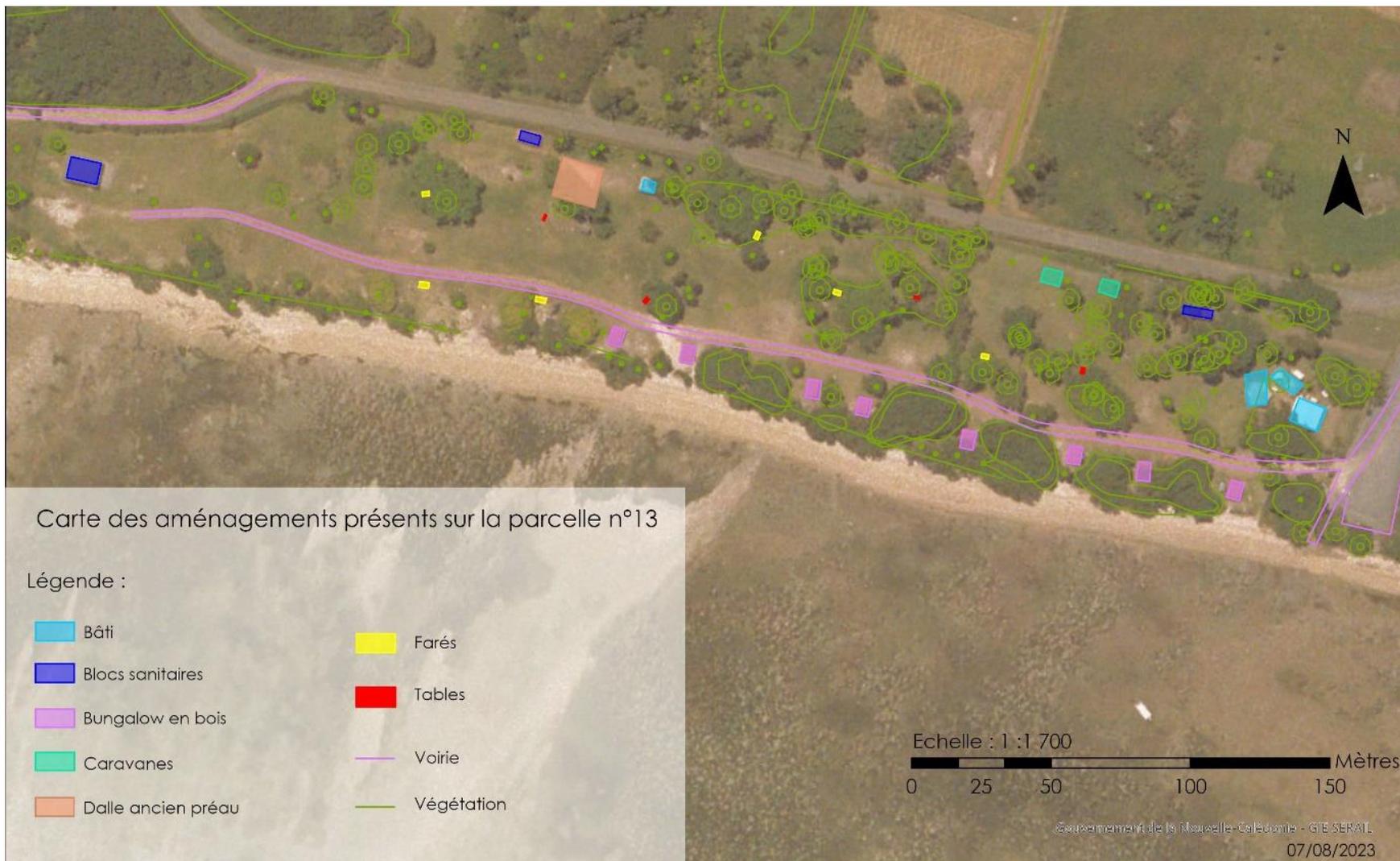
ANNEXE 2 : Plan de situation



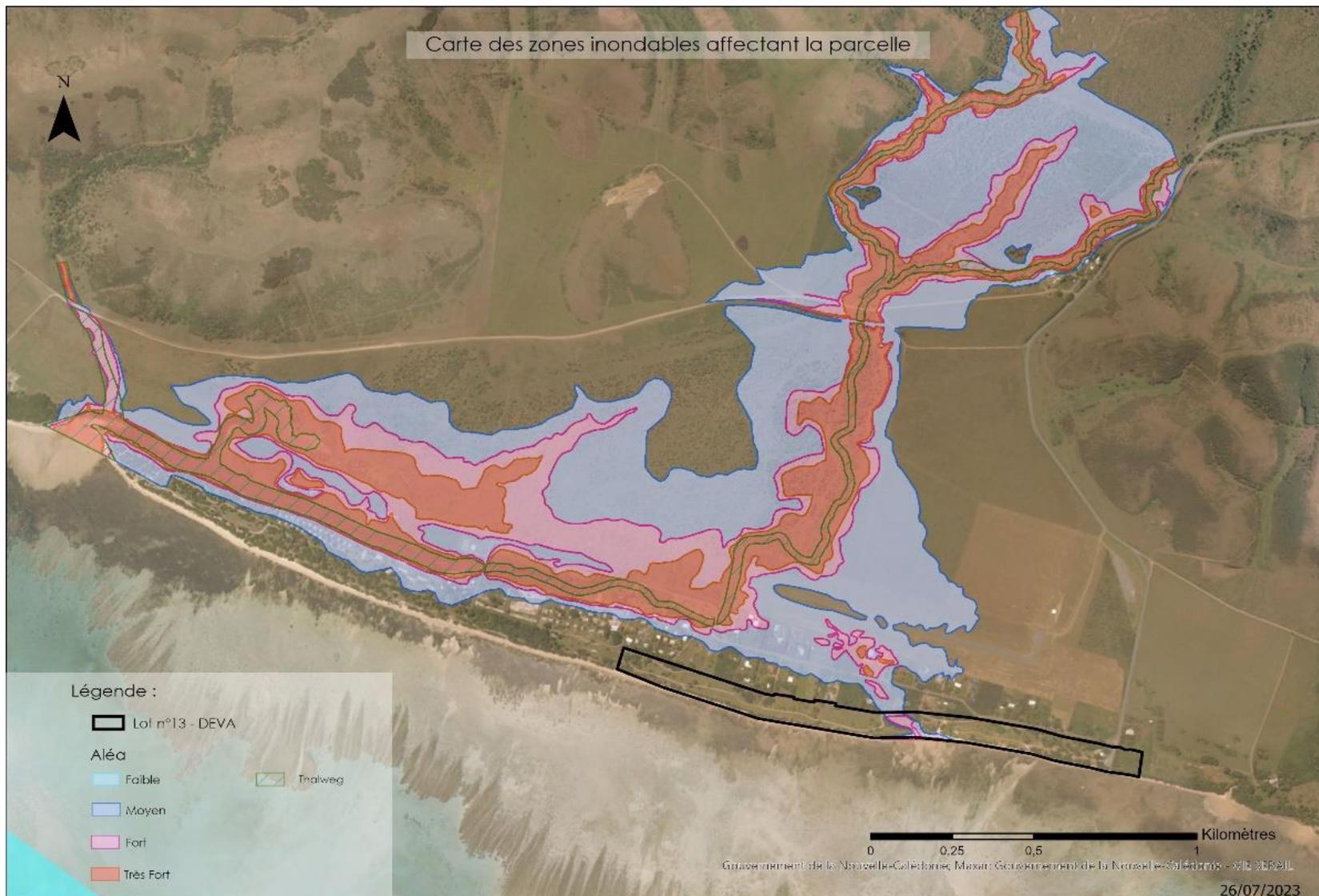
ANNEXE 3 : Limites de la parcelle concernée



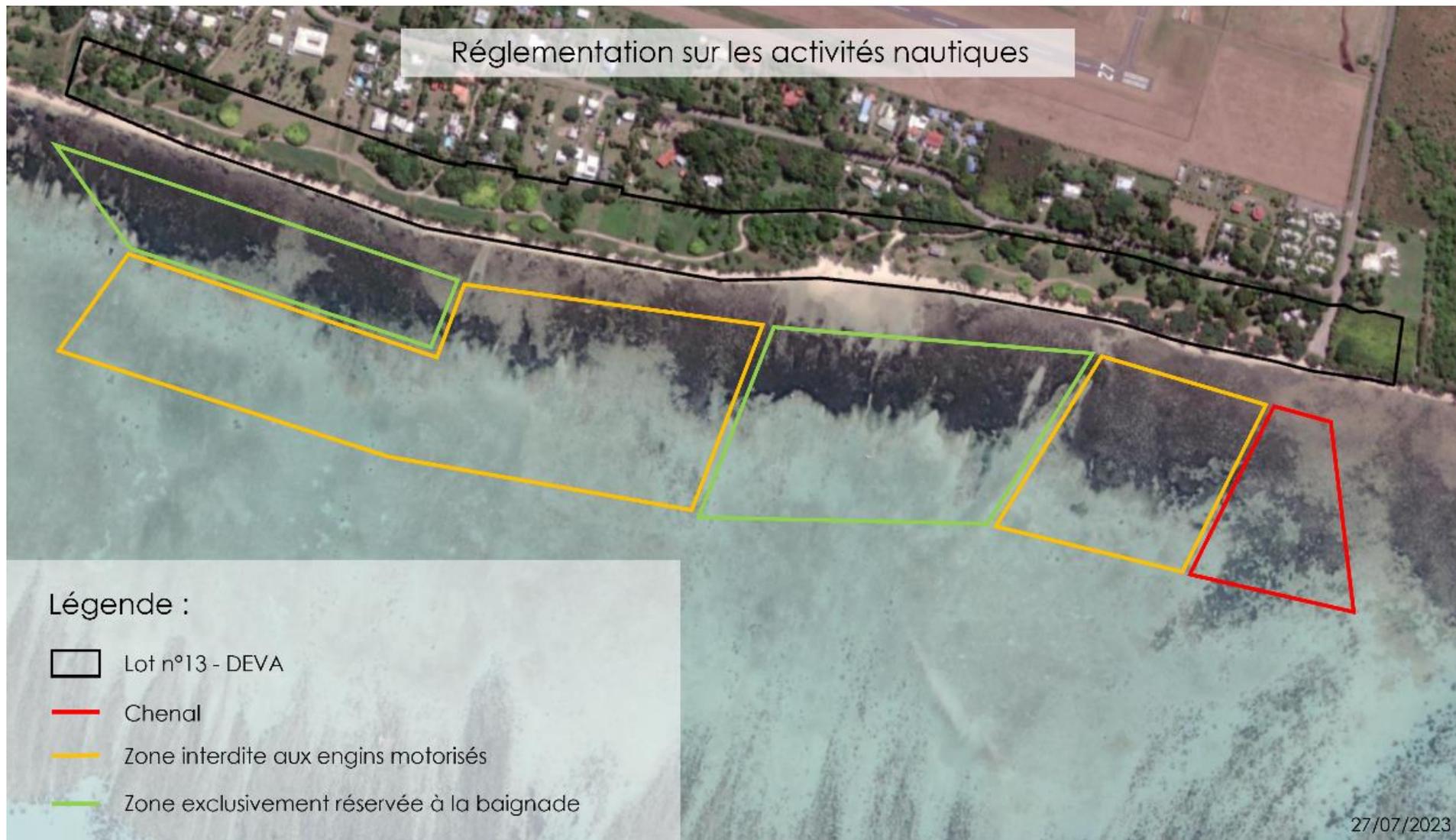
ANNEXE 4 : Aménagement du camping



ANNEXE 5 : Zones inondables



ANNEXE 6 : Aires marines protégées



ANNEXE 7 : Carte des réseaux

