



# **APPEL À PROJETS EN FORET DOMANIALE DE NOIRMOUTIER**

Vendredi 4 juillet 2025

**Pour l'occupation d'un terrain en vue d'exercer une activité de  
camping**

**Camping du Midi  
(85, Vendée, Barbâtre)**

(Domaine privé de l'État)

## ANNEXE 2 - FICHE DESCRIPTIVE DU SITE



## Situation générale

Le « camping du Midi » existe depuis 1968, il est actuellement exploité par la commune de BARBATRE sous forme de délégation de service public.

L'aménagement du camping est autorisé dans le respect de la réglementation.

Plan de situation du camping



## Description du site

Classement 5 étoiles - 386 emplacements présents sur le site en 2024, classement Atout France du 04/05/2022 (annexe 2.1) référencé à 388 emplacements.

Surface : 13 ha 00 a 72 ca

Site Internet : <https://www.sandaya.fr/nos-campings/domaine-le-midi>

## Assise cadastrale

Commune	Section	Parcelles cadastrales	Surface	Surface bâtie
BARBATRE	AC	307p	13.0072 ha	4 855.41 m <sup>2</sup>

Voir plan cadastral en annexe 2.2.

## Biens immobiliers

Les bâtiments seront pris en l'état.

Biens immobiliers	Surface aménagée (m²)	Emprise au sol bâtie (m²)	Surface totale (m²)
<b>Installations bâties</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bloc sanitaire 1</li><li>- Bloc sanitaire 2</li><li>- Bloc sanitaire 3</li><li>- Espace stockage</li><li>- Bloc sanitaire 4</li><li>- Espace snacking-bar</li><li>- Espace piscine</li><li>- Espace accueil, maison du gardien</li></ul>		333.95 689.01 330.60 169.78 186.28 907.01 1800 438.78	333.95 689.01 330.60 169.78 186.28 907.01 1800 438.78
<b>Réseaux eaux et assainissement</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- réseaux EU connus (source CCIN)</li></ul> <p>Environ 800 ml de réseaux souterrains en gravitaire et en refoulement anciennement référencés, plan à mettre à jour par le titulaire lors du renouvellement du contrat suite au rajout récent de solutions d'hébergement.</p>			
<b>Total (sans l'accueil)</b>		<b>4855.41</b>	

## Chiffre d'affaires du camping

2022 : 3 408 299,00€ HT

2023 : 3 565 214€ HT

2024 : 3 454 343 € HT



## Zonage réglementaire

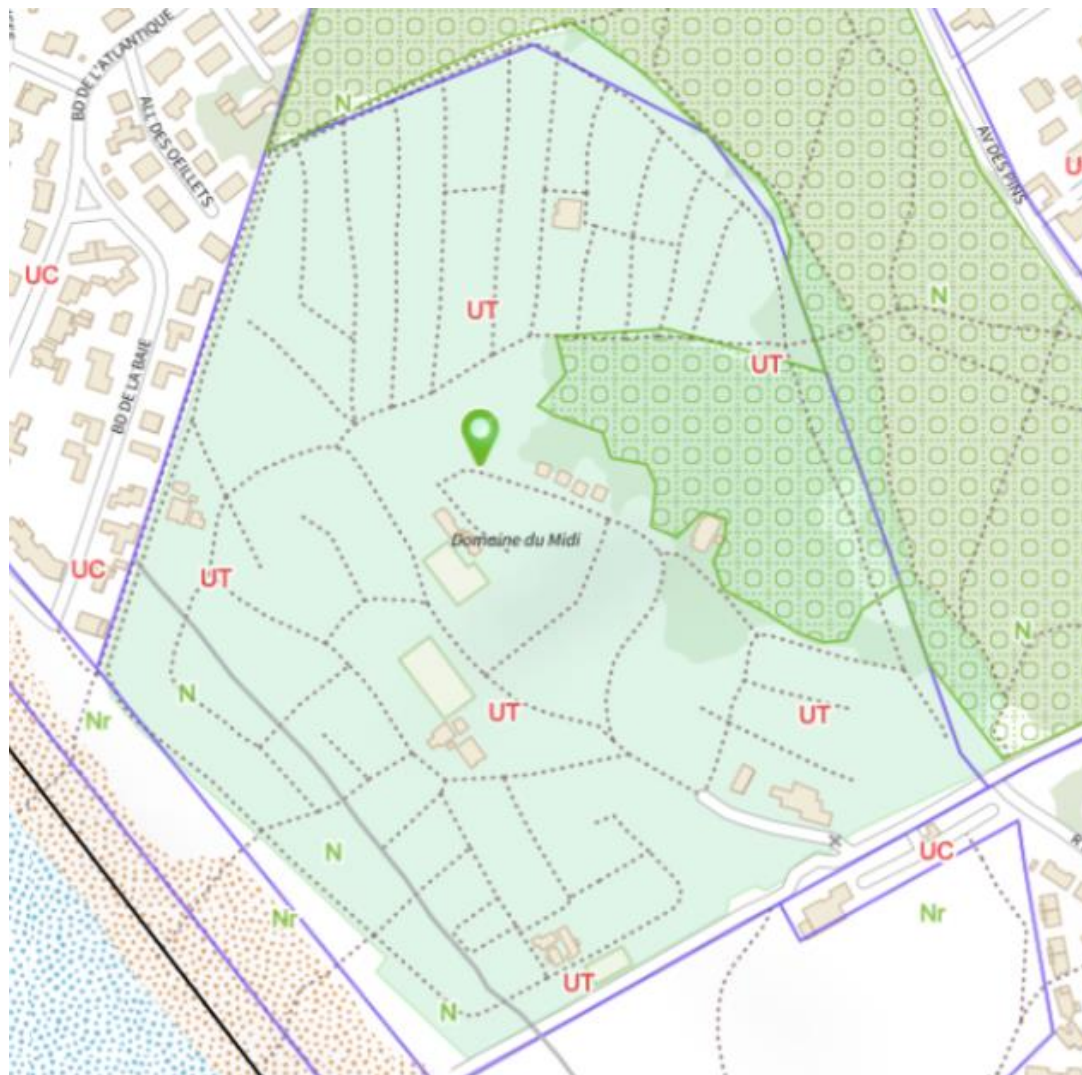
Actuellement, le terrain est classé au PLU de la commune de BARBATRE du 21 février 2019 dont la dernière procédure a été approuvée le 9 février 2023.

Secteur AC

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

<https://www.barbatre.fr/vie-municipale/urbanisme/plu/>

Extrait carte PLU :



Le terrain concerné par la mise en concurrence est couvert par les zonages règlementaires suivants :

### ZNIEFF

Non concerné

### Risques

- PPRL – Plan de préservation des risques littoraux de l'île de Noirmoutier : Arrêté préfectoral N° 15-DDTM85-435 approuvé le 30 octobre 2015
- Arrêté Cadre Interdépartemental relatif à la mise en place de mesures de prévention des incendies de forêt et de protection des forêts contre l'incendie 2023-DRAAF-39
- Arrêté N°14 SIDPC-SDIS 246 réglementant la prévention contre les risques d'incendie et de paniques sur les terrains de campings, caravannage, aires d'accueil d'autocaravanages, parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelière et installations assimilées
- Arrêté N°22/CAB-SIDPC/429 portant approbation de la liste des terrains de camping exposés aux risques majeurs dans le département de la Vendée

## Espace boisé classé / Site classé

EBC : Environ 1.2 ha d'espaces naturels référencés en espaces boisés classés présents dans l'emprise du camping (Cf. PLU)

Site Classé : sans objet

## Loi Littoral

Les terrains faisant l'objet de la présente convention sont concernés par la Loi Littoral (1986)

### ACCES

Accès véhicules / passage pendant l'exploitation	L'accès aux installations du Bénéficiaire se fera par la voirie existante, par la rue du Camping à Barbâtre, voie publique goudronnée ouverte à la circulation publique.
Passage sur un chemin pour réalisation de travaux	Sur demande – accès possible par la forêt mitoyenne au niveau des deux issues de secours
Accès plage / Passages piétons / Portail (en forêt domaniale et hors périmètre de l'occupation définie au <b>Erreur ! Source du renvoi introuvable.-Erreur ! Source du renvoi introuvable.</b> )	1 accès plage réglementé par portillon métallique à code - + deux accès secours par portails métalliques sur façade est
Voirie interdite :	Sans objet
Chemin privatif :	Sans objet
Clôtures :	Le périmètre occupé devra être maintenu clôturé. Le Bénéficiaire est tenu de maintenir à ses frais le terrain clos en limite de la forêt domaniale. Il est autorisé à aménager et maintenir des portails et portillons d'accès pour les secours et pour les piétons, après accord ONF en cas de modification.
Autres autorisations	Tous travaux doivent être sollicités par écrit auprès de l'ONF.

## Gestion paysagère et sylvicole des campings ONF

L'ONF met à disposition du candidat un guide de gestion durable des campings du littoral Atlantique. Ce guide de gestion est présenté en annexe 2.4 du Dossier de Consultation (DCE). Il établit la liste des prescriptions ONF que le candidat devra s'approprier et respecter.

Le candidat en prendra connaissance afin d'élaborer son projet d'aménagement et de travaux, en particulier en respectant les critères ONF relatifs au zonage des espaces du site (page 5), ou en tendant vers ces critères si la situation actuelle est assez éloignée de l'objectif.

### Aménagement forestier de référence

L'aménagement forestier en vigueur couvre la période 2023-2042 assigne comme objectif à l'ensemble du massif la protection générale des milieux, et l'accueil du public.

Le camping est installé dans un peuplement de Chênes verts, pins maritimes, cyprès de Lambert, en mélange

**Etat des boisements** : Bon état, une partie du boisement est jeune, installé récemment, tandis qu'on rencontre aussi des pins âgés, ayant atteint en partie leur durée de survie

### Enjeux principaux à prendre en compte

Le candidat s'assure de la mise en sécurité permanente et de la revalorisation paysagère et environnementale du site.

Enjeux environnementaux et paysagers :

- Le candidat présentera un projet visant à localiser les zones naturelles dont la surface cumulée devra atteindre 25% de la surface totale du camping. Ce projet comportera un échancier de

mise en défens de ces espaces, qu'ils soient boisés ou non. L'opérateur sortant a établi un document qui sera une source de réflexion prioritaire, étant entendu qu'en matière de boisement, c'est le temps long qui prime ; aussi il ne pourra être envisagé de bouleversement intégral en matière de localisation de zones naturelles, pour appréhender le boisement sur un temps qui va bien au-delà de la durée du futur contrat.

- Poursuivre l'amélioration de la qualité paysagère du site dans le respect des réglementations existantes
- **Essences autorisées**

Pour reconstituer le couvert arboré, les essences recommandées sont listées dans le guide de gestion durable des campings du littoral Atlantique (Annexe 2.4).

Aucune essence exotique ne pourra être installée.

## **Projet d'aménagement et de travaux**

Le candidat présente son projet succinct d'aménagements et de travaux, en conformité avec le guide de gestion durable des campings du littoral Atlantique (annexe 2.4.). Il fournit l'échéancier de mise en œuvre, en lien avec les degrés d'urgence indiqués.

L'entretien des bâtiments et des équipements est à la charge du bénéficiaire comme stipulé dans les clauses générales.

### **Financement des travaux**

L'intégralité des dépenses liées aux travaux est à la charge du bénéficiaire.

## **Liste des sous-annexes**

Annexe 2.1 – Classement Atout France

Annexe 2.2 – Plan cadastral

Annexe 2.3 – Arrêté préfectoral du 30 octobre 2015 relatif au plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

Annexe 2.4 – Guide de gestion durable des campings du littoral Atlantique