

n° 007560-02

Mai 2012

# MISSION D'EXPERTISE CONCERNANT LE DOMAINE DE BARBOSSI DU POINT DE VUE DU RISQUE INCENDIE

*(commune de Mandelieu La Napoule)*

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**





**CONSEIL GÉNÉRAL  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

**MIGT 5 - MEDITERRANEE**

**Rapport n° : 007560-02**

**MISSION D'EXPERTISE CONCERNANT LE  
DOMAINE DE BARBOSSI DU POINT DE VUE DU  
RISQUE INCENDIE**

*(commune de Mandelieu La Napoule)*

établi par

**Martine LEBEAU**

Ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts

**Mai 2012**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. OBJET DE LA MISSION.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION DU DOMAINE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. ANALYSE DU POINT DE VUE DU RISQUE INCENDIE.....</b>	<b>4</b>
3.1. Analyse de l'étude ONF.....	4
3.2. déroulement du processus de réduction de l'aléa et de sa prise en compte.....	5
<b>4. CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE.....</b>	<b>6</b>
4.1. Du point de vue du site classé.....	6
4.2. du point de vue de risque incendie.....	6
4.3. Du point de vue de la loi littoral et du PLU.....	7
<b>5. SYNTHÈSE.....</b>	<b>8</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>9</b>
1. Lettre de mission.....	11
2. Lettre du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 31/08/2011.....	12
3. Liste des personnes rencontrées.....	14
4. Étude ONF .....	15
5. Carte du site.....	16



## 1. OBJET DE LA MISSION

L'intervention du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a été sollicitée une première fois par courrier du préfet des Alpes -Maritimes en date du 15 décembre 2010 Ce courrier demandait une expertise sur des travaux envisagés concernant le domaine de Barbossi (Commune de Mandelieu La Napoule) aux regard :

- de l'impact sur le risque incendie de forêt
- de l'impact sur le site classé de l'Esterel

Simultanément le préfet saisissait le directeur de la Sécurité Civile ( Ministère de l'intérieur)

Monsieur Michel Brodovitch, inspecteur général de l'administration du développement durable s'est rendu sur les lieux le 28 juillet 2011 et a indiqué qu'il se prononcerait uniquement au titre des sites.

Le 31 août 2011 le préfet des Alpes -Maritimes faisait donc une nouvelle demande (jointe en annexe)simultanément auprès du Président du Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable ( ministère de l'écologie , du développement durable des transports et du logement) et auprès du Directeur de la Sécurité Civile ( ministère de l'intérieur , de l'outre-mer, des collectivité territoriales et de l'immigration) en rappelant sa demande d'expertise au regard du domaine spécifique du risque incendie.

Seul le Président du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable a répondu a cette deuxième demande en désignant , par décision du 07 octobre 2010 jointe en annexe ,Martine LEBEAU IGPEF pour effectuer cette mission La Direction Générale de la Sécurité civile et de la Gestion de Crise ( DGSCGC) a souhaité ne pas donner suite à la demande du Préfet pour s'en remettre uniquement à la position du SDIS des Alpes-Maritimes.

## 2. PRÉSENTATION DU DOMAINE

Le domaine de Barbossi est une vaste propriété privée en site naturel de plus de 1300 ha située à la fois sur le massif de l'Estérel et le massif du Tanneron, sur les départements du Var et des Alpes-Maritimes. (Commune de Mandelieu la Napoule ) Le document graphique joint en annexe présente l'ensemble des informations suivantes.

Le domaine est coupé par l'A8 en une partie nord (Le Tanneron) et une partie sud (l'Estérel) et 680 ha du domaine sont situés sur la commune de Mandelieu.

Cet ensemble paysager remarquable est un espace sensible sur le plan environnemental, il est en grande partie en site classé au titre des sites et des paysages, en secteur d'aléa fort d'incendie feux de forêts et en partie en espace remarquable de la loi Littoral.

Ce domaine , anciennement propriété de Paul Ricard, a été racheté il y a quelques années par l'homme d'affaires libanais M. Iskandar Safa,( SCI Barbossi) et considérablement agrandi depuis. par acquisitions successives.

Sur le site existait alors une activité agricole, un centre équestre et quelques activités de loisirs pour enfants. Depuis le Riviera Golf a été acheté et intégré au domaine, l'activité agricole reprise en main (production locale de vin, d'huile d'olive), et le centre équestre hissé à un niveau de qualité bien supérieur.

Le domaine a été remis en état par d'importants investissements afin de créer un cadre de très grande qualité environnementale et paysagère, propre à assurer un confort de très haut standing pour les visites d'hôtes de marque reçus par le propriétaire dans le cadre de ses affaires.

Le projet de M.Safa pour son domaine vise à développer une activité d'excellence autour du cheval, des produits de la terre et du golf.

Ce qui conduirait à assurer sur le site à terme 300 à 400 emplois environ dont 130 sont déjà existants.

Depuis 2007, l'équipe mise en place par Monsieur.Safa, pour gérer et faire évoluer le domaine, est en contact avec les services de l'Etat et la commune de Mandelieu pour examiner les conditions de réalisation du projet sur le plan administratif.

**Le secteur de projet à l'origine de la demande d'expertise est le secteur du « Tremblant », hors site classé de l'Estérel ( Cf plan joint ) sur environ 25 Ha ...**

En effet ce secteur est en zone rouge du PRIF et donc tout projet de construction y est proscrit. De plus la commune de Mandelieu est soumise à la loi « Littoral » et le développement urbain doit se faire en continuité de l'existant , ce qui ne serait pas le cas en l'état actuel de l'urbanisation

**Ainsi ,le projet qui devrait concerner à la fois la construction d'immeubles de grand standing -villas et hôtellerie- et de logements pour actifs ( nous n'avons pas à ce jour de définition plus précise du projet ) se heurte à deux réglementations, le PRIF et la Loi Littoral .....**

### 3. ANALYSE DU POINT DE VUE DU RISQUE INCENDIE

#### 3.1. ANALYSE DE L'ÉTUDE ONF

Huit grands feux ont parcouru ce secteur en 28 ans, en général venant du Var, dont celui de 2007 qui a parcouru le domaine jusqu'au secteur du Tremblant, emplacement du projet immobilier souhaité par le propriétaire.

Le PPRIF approuvé en 2004 et actuellement en vigueur situe le secteur « du Tremblant » en zone rouge où toute construction est interdite . Seule une révision du PPRIF permettrait de lever cet interdiction Il n'y a a ce jour aucune modification de l'état des lieux susceptible de justifier cette mise en révision.

C'est la raison pour laquelle le propriétaire du domaine a fait réaliser par l'ONF fin 2009 une étude plus précise de l'aléa et avec,si possible, détermination des conditions d'aménagement susceptibles de le réduire suffisamment pour permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation sur le secteur du « Tremblant ».

Cette études très détaillée est annexée au présent rapport. Il serait contreproductif de la résumer ici, par contre il convient d'en retenir les éléments essentiels du raisonnement :

1. L'incendie de 2007 a démontré que le domaine Barbossi peut être traversé par es 'incendies et atteindre ainsi des espaces au-delà de l' ex RN7 c'est à dire les premières habitations de Mandelieu ou des espaces naturels d'une grande richesse écologique.
2. Réduire et même interrompre la masse combustible sur le domaine de Barbossi par des aménagements appropriés c'est améliorer la situation de la limite Sud,Sud-Ouest de la ville et même permettre une extension résidentielle.
3. Suite à l'incendie de 2007 le sol mis a nu est envahi par les mimosas et il en découle une situation au pouvoir calorifique plus élevé qu'avant l'incendie et donc ne rien faire conduirait à un aléas de plus en plus élevé à proximité de la zone déjà urbanisée de la commune.
4. Pour agir sur la diminution durable de l' aléa des conditions essentielles sont aujourd'hui réunies :
  - une propriété foncière entre les mains d'un seul propriétaire
  - une volonté d'agir du propriétaire ,et soutenue par la commune, pour réaliser les aménagements réduisant la masse combustible et les équipements de sécurité imposés

**En conséquence la réalisation des prescriptions de l'étude est de nature à ouvrir la voie à une réalisation possible d'un projet immobilier souhaité par le propriétaire mais également à apporter une amélioration notable de la protection contre les incendies de forêt de tout ce secteur de la commune .....**

### 3.2. DÉROULEMENT DU PROCESSUS DE RÉDUCTION DE L'ALÉA ET DE SA PRISE EN COMPTE

Les préconisations de l'étude se résument à quatre grandes actions entièrement situées à l'intérieur du domaine de Barbossi :

- action 1 : réalisation d'un espace de réduction du combustible sur un périmètre défini et intégralement situé en site classé par la création d'un espace agricole en terrasses.
- action 2 : réduction des mèches de propagation entre les espaces cultivés et débroussaillage le long de l'autoroute A 8 à l'intérieur du site classé
- action 3 : réalisation de voiries de défense contre l'incendie (avec poteaux incendie), à l'intérieur, en limite et à l'extérieur du site classé
- Action 4 : réalisation d'un système « lance - canon » d'arrosage à grande distance en limite de la zone à urbaniser et à cent mètres de la zone d'emprise des futures constructions Ceci est hors du site classé .

Une fois les actions 1, 2 et 3 réalisées, il pourra être constaté effectivement une modification notable de la masse combustible et par voie de conséquence de l'aléa .

Dans ces conditions la mise en révision du PPRIF sera justifiée Cette révision pourra être soit localisée soit généralisée à la commune en fonction d'éventuels autres éléments justificatifs Mais dans un cas comme dans l'autre la phase de détermination de l'aléa devra être reprise intégralement depuis le début du processus décrivant l'état des lieux sans référence aux études antérieures afin de garantir l'objectivité des résultats La prise en compte de la diminution constatée de la masse combustible peut également imposer que des garanties soient apportées sur la durabilité de la situation en cultures des espaces concernés. Cette condition pourra être remplie par l'inscription d'une servitude adaptée au profit de la commune et enregistrée par acte notarial .

Si le résultat de cette étude d'aléas conduit alors à envisager dans le nouveau PPRIF, un zonage « B » pour le secteur du Tremblant à l'intérieur du domaine Barbossi, les préconisations de l'action 4 seront reprises dans le PPRIF et imposées au futur projet immobilier.

## 4. CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE

### 4.1. DU POINT DE VUE DU SITE CLASSÉ

Le rapport en date du 27 février 2012 de Michel BRODOVITCH joint en annexe retient vis à vis de la réduction de la masse combustible l'approche suivante :

*« Compte tenu de l'évolution naturelle de ce secteur boisé suite à l'incendie de 2007, par une prolifération du mimosa, lui même hautement combustible en cas de départ de feu, les modalités de réduction de combustibilité par réalisation d'une zone plus agricole que forestière ne peuvent pas être écartées au titre du site classé.*

*Après l'incendie, les caractéristiques de ce paysage ne justifient plus leur préservation en tant qu'espaces forestiers.*

*Sous l'angle paysager, le projet de plantations ne porterait pas atteinte au site, sous réserve d'en vérifier la validité pratique, notamment pour la réalisation de cultures en terrasses sur un versant orienté au nord. »*

Ce premier avis permet d'envisager la poursuite des études pour la formalisation précise des travaux de réduction de la masse combustible préconisés par l'étude ONF de fin 2009.

En conséquence tout commence par la constitution , à l'initiative de la SCI Barbossi d'un dossier détaillé des aménagements à entreprendre à l'intérieur du site classé pour réaliser l'espace d'exploitation agricole en terrasses ainsi que les voiries à aménager pour la défense contre les incendies de forêts et ainsi ensuite en demander l'autorisation ministérielle de réalisation au titre du site classé après avis de la commission départementale des sites

### 4.2. DU POINT DE VUE DE RISQUE INCENDIE

Une fois ces travaux réalisés, la révision du PPRIF sera être justifiée et pourra être engagée dans les conditions décrites au 3.2 ci- dessus .

Il est important de noter à ce stade du raisonnement que l'engagement de la révision du PPRIF ne préjuge pas des conclusions de cette révision en ce qui concerne l'effectivité de la possibilité d'urbaniser le secteur du Tremblant.

Si , comme on peut le supposer , les études de révision du PPRIF à partir du nouvel aléas constaté ne mettent pas le secteur du Tremblant en zone rouge , le nouveau document approuvé déterminera alors dans quelles conditions et pour quels types d'aménagements le secteur du Tremblant pourrait être urbanisé.

Parmi ces conditions figureront nécessairement :

- La rédaction d'un acte de servitude entre la commune et le propriétaire pour garantir ( en cas de défection du propriétaire) à la commune la possibilité d'intervenir sur le site afin de maintenir continuité de l'activité agricole elle-

même garante de la pérennité de la diminution de la masse combustible.

- la réalisation des arroseurs et le maintien d'une bande de retrait de 100m de large en limite Nord-Ouest de la zone constructible par l'aménageur

#### **4.3. DU POINT DE VUE DE LA LOI LITTORAL ET DU PLU**

-Si l'engagement du propriétaire consiste à réaliser les travaux et ceci ,sans assurance formelle que cela suffise pour rendre le secteur du Tremblant constructible ,

-si l'engagement des services de l'état consiste ,une fois les travaux réalisés ,à mettre le PPRIF en révision ,et ceci ,sans assurance formelle que les études du PPRIF concluront que le secteur du Tremblant n'est plus en zone rouge ,

il ne faut pas oublier que le projet immobilier envisagé ,même une fois levées les contraintes liées au risques incendies n'est pas compatible avec le PLU actuel ni avec la loi littoral au titre du respect de la notion de continuité .

La commune souhaitant à la fois l'amélioration de la protection contre les incendies de forêts et le développement de l'urbanisation jusqu'au secteur du Tremblant le long de l'ex-RN7 , il lui appartient de mener les réflexions nécessaires sur l'évolution de son document d'urbanisme afin que la notion de continuité imposée par la loi littoral soit remplie .

## 5. SYNTHÈSE

Suite à l'incendie de 2007 et à l'envahissement par les mimosas des surface brûlées sur le domaine Barbossi, les travaux préconisés par l'ONF( étude de fin 2009 demandée par le propriétaire en vue d'une éventuelle possibilité d'urbanisation sur le secteur du Tremblant ) sont une réelle opportunité pour améliorer la situation de ce secteur ouest de la commune vis à vis du risque incendie de forêt et ainsi d'ouvrir la possibilité de lancer les révisions des documents de planification et de servitudes sur le secteur concerné.

Si le propriétaire confirme son intention de réaliser ces travaux, comme il l'a laissé entendre au cour de la réunion du 19 décembre 2012, il convient qu'il monte un dossier détaillé dans le but d'en obtenir l'autorisation ministérielle préalable au titre du site classé

La réalisation effective des travaux d'une telle ampleur modifiera suffisamment l'état des lieux pour justifier la mise en révision du PPRIF par le Préfet des Alpes-Maritimes. La reprise complète de la carte d'aléas sur ce secteur sera garante de l'objectivité de la nouvelle analyse de la situation du secteur du Tremblant au regard du zonage du PPRIF

Si le nouveau PPRIF ouvre la voie à une urbanisation possible du secteur du Tremblant ,il conviendra que simultanément la commune propose son projet global d'aménagement de cette sortie ouest de la commune pour garantir le continuité de l'urbanisation et ainsi satisfaire aux obligations de la loi Littoral

L'approbation du PLU révisé par la commune et l'approbation du PPRIF révisé par le Préfet sont deux conditions nécessaires et préalables au dépôt d'un permis d'aménager le secteur du Tremblant et répondant aux prescriptions de ces deux documents approuvés

**En conclusion la réalisation des travaux prescrits par l'étude ONF est un impératif préalable à toute éventuelle possibilité d'urbaniser le secteur du Tremblant et en tout état de cause en améliorera considérablement la situation au regard du risque incendie de forêts , mais seules les procédures qui partiront de la constatation des travaux réalisés et menées respectivement par l'État pour le PPRIF et par la commune pour le PLU sont susceptibles d'ouvrir le secteur du Tremblant à l'urbanisation.....**

**Martine LEBEAU**

Ingénieur général  
des Ponts, des Eaux et des Forêts



# Annexes



# 1. Lettre de mission



## MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Le Vice-Président**

Référence CGEDD n° 007560-02

La Défense, le

- 7 OCT. 2011

### Note

à l'attention de

**Madame Martine LEBEAU,**  
ingénieure générale des ponts,  
des eaux et des forêts

Par note du 31 août 2011, le Préfet des Alpes-Maritimes a demandé au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de diligenter une **mission d'expertise concernant le domaine de Barbossi (commune de Mandelieu La Napoule) du point de vue du risque incendie.**

Je vous confie cette mission enregistrée sous le n° 007560-02 dans le système de gestion des affaires du CGEDD. Sa supervision sera assurée par le Président de la 4ème section.

Conformément à la procédure en vigueur, je vous demande de m'adresser votre rapport de fin de mission aux fins de transmission au Préfet des Alpes-Maritimes.

Christian LEYRIT

Ressources, territoires, habitats et logement  
Energies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et log

**Présent  
pour  
l'avenir**

[www.cgedd-sg@developpement-durable.gouv.fr](mailto:www.cgedd-sg@developpement-durable.gouv.fr)

Tour Pascal B – 92055 La Défense cedex – Tél : 33 (0)1 40 81 21 22 – Fax : 33 (0)1 40 81 23 24

**Copies :** M. le Président et M. le Secrétaire de la 4ème section  
M. le Coordonnateur de la MIGT Méditerranée  
M. Michel BRODOVITCH, 3ème section

## 2. Lettre du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 31/08/2011

0 0 7 5 6 0 - 0 2



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

direction  
départementale  
des Territoires et de la  
Mer  
**Alpes-Maritimes**

Direction

Nice, le 31 Août 2011

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

M. le Président du Conseil général de  
l'environnement et du développement durable

Ministère de l'écologie, du développement durable,  
des transports et du logement

Envoyé en recommandé

Monsieur le Président,

Je vous avais saisi le 15 décembre 2010 pour avoir un avis du Conseil général de l'environnement et du développement durable sur le dossier complexe du domaine de Barbossi à Mandelieu-La-Napoule relatif au projet de réalisation d'un ensemble immobilier situé dans une zone d'aléa de grande ampleur dans le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt opposable sur la commune.

Par ailleurs j'avais transmis à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature une demande de permis d'aménager (régularisation d'infractions) déposée par le domaine Barbossi afin de mettre en cohérence l'avis qui serait porté au titre de la législation sur les sites à la fois sur le projet immobilier et sur le dossier en régularisation des aménagements déjà effectués.

M. Michel Brodovitch, inspecteur général de l'administration du développement durable, s'est rendu sur les lieux le 28 juillet dernier, en présence de Mme la Sous-Préfète de Grasse.

M. Brodovitch a indiqué qu'il se prononcerait au titre des sites, mais qu'en revanche il n'apporterait pas de réponses aux questions posées sur la prise en compte des risques et des mesures de lutte contre les incendies proposées dans l'étude réalisée par l'ONF pour le compte du propriétaire du domaine, matière qui ne relève pas de sa compétence.

En outre, son avis sur les aménagements réalisés et à réaliser pouvait être fortement impacté par celui qui serait donné en matière de prévention des risques.

Or à ce jour, je n'ai pas d'informations sur les suites données à ma demande d'expertise sur ce domaine spécifique des risques.

Adresse :  
11 bis, boulevard Victor  
Hugo  
BP 98827  
06130 Grasse CEDEX  
Tel : 33 (0) 4 92 60 76 07  
fax : 33 (0) 4 92 60 76 09

Copie : M. le Sous-Préfet de Grasse  
DDTM06 : ADAUL - Chef SER - Chef STO  
DREAL PACA : H. CALLIER /SPEB/UPSI

Le représentant du propriétaire et la représentante du maire de Mandelieu ont bien compris que l'aspect risque ne serait pas traité par cette visite.

Mme la Sous-Préfète de Grasse ainsi que le Directeur Départemental des Territoires de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM) ont alors été sollicités pour obtenir des réponses sur ce volet du dossier sans qu'ils soient en mesure de leur indiquer une échéance ou une méthode de travail.

Par ailleurs, comme je vous l'avais indiqué, j'avais saisi aux mêmes fins le Directeur de la sécurité civile au Ministère de l'Intérieur, de l'Outre Mer, des collectivités territoriales et de l'Immigration, sans que je connaisse non plus à ce jour le traitement réservé à ma demande.

Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir me préciser si vous comptez me faire bénéficier de votre expertise sur le volet risque qui représente la clef essentielle de ce dossier, compte-tenu de l'importance du domaine de Barbossi sur la commune de Mandelieu (un tiers de la surface du territoire communal de Mandelieu), sa qualité (site classé et espace remarquable de la loi Littoral dans sa majeure partie) et ses enjeux en matière d'entretien et de gestion de ce site par le Domaine.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

*Le Préfet des Alpes-Maritimes*  
*Le Préfet des Alpes-Maritimes*  
SMADE 3270  
Jean-Michel DREVET

### 3. Liste des personnes rencontrées

<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date de rencontre</i>
BARJON		DDTM 06	Directeur adjoint	12/12/2011
TRAN	Philippe	ONF		12/12/2011
JARDINET Alain		SDIS 06	DGA	12/12/2011
LEROY		MANDELIEU	Maire	13/12/2011
CAMPANA	Nathalie		DGS Adjoint	13/12/2011
GARDINI	Eric	Domaine Barbossi	DG	13/12/2011
MALLEMANCHE	Dominique	Préfecture	Sous-Préfet de Grasse	19/12/2011
SAFA	Iskandar	Domaine Barbossi	Propriétaire	19/12/2011

#### **4. Étude ONF**

Document disjoint.

5. Carte du site

