

Le tournage de la série « Crossing Lines », diffusée sur TF1, au château Diter, à Grasse, en novembre 2012.

GILLES TRAVERSO/MAXPPP

ISABELLE REY-LEFEBVRE

On l'appelle le « permis à la provençale », pratique locale qui consiste à construire un bâtiment sans autorisation puis à régulariser éventuellement le fait accompli. Un marchand de biens a poussé très loin cette stratégie. Son palazzo de 1 600 mètres carrés, le Château Diter, en met plein la vue, avec ses tourelles, colonnades, balustrades, fontaines, statues, pavillon mauresque, temple à coupole verte et jardins à thèmes. On y accède par un chemin à peine carrossable qui mène à un portail de fer forgé surmonté des initiales « CD ». Mais l'ensemble n'est guère visible, caché derrière de hauts murs, au milieu des oliviers, des vignes et des cyprès, dans les collines de Grasse (Alpes-Maritimes).

Le site Internet du propriétaire vante l'authenticité du lieu et son caractère naturel, « mémoire vivante d'un terroir », « empreinte historique et spirituelle du manoir », « charme entièrement italien »... Mais sur les pentes de ce beau vallon, il y a dix ans à peine, il n'y avait presque rien, juste une humble bastide de 250 mètres carrés et une distillerie en ruine. Tout s'est bâti sans permis de construire, en pleine zone naturelle. « L'œuvre » d'un homme, Patrick Diter, qui se présente comme un artiste : « C'est dix ans de travail de mes propres mains », nous a-t-il confié, avant de cesser de répondre à nos questions.

Il a mené l'aventure seul, sans architecte ni entreprise, embauchant directement des ouvriers, achetant lui-même les matériaux et laissant au passage une ardoise de 16 000 euros à un fournisseur. « Patrick est un autodidacte qui s'est beaucoup documenté et a acquis, dans des ventes aux enchères, des éléments d'architecture italienne, qui a fait travailler des artistes, des fresquistes. C'est beau, malgré quelques erreurs », raconte, admiratif, l'architecte cannois Jean-Pierre Draillard, ami et conseil du néochâtelain de Grasse. « C'est son chef-d'œuvre, même si je reconnais que la construction est illégale. Ce serait dommage de la démolir. »

C'est le 9 mars 2000 que Patrick Diter, par le biais d'une société civile immobilière, acquiert les dix hectares du domaine du Haut Couloubrier, dans le hameau Saint-Jacques, à Grasse, auprès de la famille Bauche, pour 8 millions de francs (1,5 million d'euros). Dès le 30 mars 2004, il revend huit des dix hectares à un couple franco-britannique, Caroline et Stephen Butt – lui est gestionnaire d'un fonds d'investissement – pour 17 millions de francs (3 millions d'euros). Une jolie plus-value qui va l'aider dans le financement de sa « folie ».

« Au départ, nous étions en bons termes, raconte Caroline Butt, nous nous rendions des services, je me souviens avoir logé sa baby-sitter. Mais à chaque retour de Londres, nous constatons la présence d'un nouvel édifice ; un pavillon, une tourelle... Nous n'avons pas réagi tout de suite, car nous ne sommes pas très au fait des règles françaises dans ce domaine. » C'est une autre voisine, Anne-Marie Sohn, universitaire, issue d'une vieille famille de Grasse, où son père dirigeait une usine de parfums, qui va découvrir que ces constructions se réalisent sans permis.

En 2005, un engin opérant sur le chantier de son voisin écorne un mur de clôture : M^{me} Sohn mandate son assureur qui recherche l'autorisation de mener de tels travaux, en vain. Elle alerte la mairie, dirigée alors par Jean-Pierre Leleux, devenu sénateur (LR) des Alpes-Maritimes en 2008, qui fait dresser deux procès-verbaux d'infractions les 18 octobre et 21 novembre 2005 et ordonne, le 18 novembre 2005, l'arrêt des travaux. Cela n'aura aucun effet, les constructions se poursuivront à un rythme soutenu. Patrick Diter dépose même, en 2006, une demande, signée de son ami architecte Jean-Pierre Draillard, de permis de régularisation de plus de 500 mètres carrés – en réalité beaucoup plus – que le maire, Jean-Pierre Leleux, signe, le 18 juillet 2006. « Le plan d'occupation des sols de l'époque autorisait cette extension, pourquoi la refuser ? », soutient, aujourd'hui, Philippe Bonelli, ancien adjoint chargé de l'urbanisme, qui rappelle que « le parquet a classé sans suite les procès-verbaux d'infraction ».

Faute d'avoir été contesté, au plan administratif, dans les deux mois de sa délivrance, ce



Palazzo, ma non troppo...

A Grasse, un riche homme d'affaires a réalisé son rêve : se faire construire un château. Une folie des grandeurs qu'il a menée en dix ans, sans autorisation ni permis de construire. Aujourd'hui, le néochâtelain y organise de bruyantes et spectaculaires fêtes pour milliardaires. Ses voisins ont saisi la justice

permis est donc valable. Ce n'est qu'en 2013 qu'Anne-Marie Sohn et le couple Butt porteront plainte au pénal, pour fraude au permis, ayant découvert que le dossier de demande faisait passer pour existantes une piscine de 66 mètres carrés et une maison pourtant neuves. Le procureur de la République de Grasse, Georges Gutierrez a ouvert une enquête, qui avance à tout petits pas. « Construire sans permis et régulariser ensuite est, hélas, très fréquent ici », constate le magistrat, qui a conduit environ 200 procédures de ce type. Et sur une centaine de condamnations, seules deux démolitions ont été exécutées. »

Jeux de lumières et de décibels

Fort de sa première autorisation, décrochée en 2006, Patrick Diter construit de plus belle, ajoute une véranda, une cuisine d'été, des colonnades, aménage la distillerie. En 2008, il sollicite un permis « modificatif », en principe limité aux adaptations mineures, l'un des stratagèmes habituels de ceux qui veulent contourner les règles d'urbanisme : Jean-Pierre Leleux le lui accorde sans sourciller, le 5 novembre 2008. Cette fois, les deux voisins sont dans les temps pour contester la validité du permis mais devront aller jusqu'à la Cour administrative d'appel de Marseille pour, le 15 mars 2012, le voir annulé. « Tant que nous n'avions qu'un avocat local, les choses n'avançaient guère, soupire Anne-Marie Sohn. Il a fallu en prendre un de Paris, spécialisé dans ce type de contentieux. »

Dans leurs considérants, les magistrats se montrent cinglants envers la mairie, relevant qu'on est loin de l'adaptation mineure puisque l'emprise au sol a presque doublé et que « la surface construite est passée de 1 463 à 2 238 mètres carrés ». En conséquence, « compte tenu de l'importance de ces modifications, (...) la demande de permis modificatif doit être regardée comme tendant en réalité à la délivrance d'un nouveau permis de construire ». Ils observent, en outre, que « le dossier ne contenait aucun document graphique permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son en-

vironnement ». « Comment peut-on délivrer un permis sans ces pièces essentielles ? », s'empare Paul Euzière, conseiller municipal d'opposition (PS) qui, à plusieurs reprises, s'est étonné, auprès de la municipalité, de son inaction, relevant également que Patrick Diter ne payait que très peu d'impôts locaux. « J'ai dû menacer de porter plainte pour concussion pour que ses taxes soient mises à jour », raconte-t-il, ce qui m'a valu de me faire exclure de la Commission municipale des impôts ! » Comme le château Diter est aussi une petite exploitation agricole (olives, vin), il bénéficie du tarif très préférentiel accordé aux agriculteurs pour leur consommation d'eau. A compter de 2009, l'affaire commençant à s'ébruiter, la mairie de Grasse refusera toutes les autres demandes de permis pour ce chantier.

En 2010, le domaine est achevé et le marchand de biens se lance dans la location du lieu pour, entre autres, des fêtes et mariages fastueux. Les sites de location et de « wedding planners » (organiseurs de mariages) vantent avec moult superlatifs la propriété, son caractère « authentique », « romantique », mais aussi ses trois piscines, ses deux hélicoptères et sa sono de 132 haut-parleurs, « sans restriction horaire pour le son » ! Là encore, Patrick Diter ne s'embarrasse pas de formalités et, bien que la commission municipale de sécurité ait émis un avis négatif à la réception de public, les soirées se succèdent. Viennent s'y marier la fille d'un ancien élu chargé de la sécurité, mais surtout de riches clients, un fils de Richard Lepeu, dirigeant de la société suisse de luxe Richemont (Cartier, Van Cleef & Arpels, Montblanc...), un joueur de rugby, des milliardaires indiens et russes, qui y font des fêtes à tout casser, dans un déluge de jeux de lumières et de décibels, sans compter les va-et-vient des voitures, autocars et hélicoptères. Ce ne sont dès lors plus seulement les riverains qui ont des raisons de se plaindre, mais tous les habitants de la vallée, importunés par le bruit.

Le conflit qui, au départ, pouvait apparaître comme une querelle entre riches propriétaires, devient une fronde « populaire », celle

d'une soixantaine d'habitants de la vallée qui cherchent à comprendre comment on peut, de la sorte, enfreindre les règles de l'urbanisme, des activités commerciales, des établissements recevant du public et de la tranquillité publique sans qu'aucune autorité ne réagisse. « Nous avons acheté en 2010 notre maison pour être au calme et nous sommes privés de sommeil un week-end sur deux », témoignent Pascal et Karine Piel, qui font systématiquement constater par huissier ou policier municipal toutes les nuisances sonores qu'ils subissent et s'étonnent : « Lorsque nous construisons, nous, un simple garage, le garde champêtre nous tombe dessus. Faut-il rouler en Porsche Cayenne pour avoir tous les droits ? »

Des centaines d'arbres abattus

Patrick Diter, assez impulsif pour sortir son fusil et tirer sur un drone venu, en limite de propriété et à l'initiative de riverains, photographier son château, s'est aussi fait un nouvel ennemi en la personne de Jacques Varrone, maire (LR, tendance gaulliste) d'Auribeau-sur-Siagne, commune située en contrebas du château. « Au début, j'avoue avoir été séduit par le personnage, un vrai mécène, me suis-je dit, que je voyais manier lui-même la truelle et qui voulait remettre un cépage ancien et une oliveraie en valeur, raconte-t-il. J'ai même fait goûter son vin à tous les élus de l'agglomération. » Mais lorsque le « mécène » a abattu, sans autorisation aucune, des centaines d'arbres d'un espace boisé classé, traçant une véritable saignée en vue d'un accès routier raccourci, sans en avoir le droit, à la route départementale, « nous en avons tout de suite subi les conséquences », raconte le maire. « Dès la première pluie, l'eau s'est engouffrée dans ce lit artificiel et a gravement endommagé une exploitation agricole que la municipalité avait remise en culture à grands frais. Et lorsque j'ai appelé M. Diter pour lui faire part de ces dégâts et demander réparation, il m'a répondu de manière cavalière, ce qui m'a déçu. Depuis, d'autres pluies ont encore aggravé la situation et je ne compte pas en rester là. »

A ce dossier comme aux autres, l'administration, le conseil général – chargé des routes –, la préfecture, sont très lents à réagir. La municipalité de Grasse invoque la procédure pénale en cours pour justifier son attentisme. « Le dossier est entre les mains de la justice », argue Christophe Morel, le nouvel adjoint à l'urbanisme. Mais la ville n'a pas elle-même porté plainte, ne s'est pas portée partie civile dans la procédure en cours, n'a pas retiré le permis litigieux de 2006, ni efficacement interrompu les travaux ou les soirées bruyantes, parvenant juste à imposer un limiteur de volume aux sons du château. Que les fêtes continuent ! ■

LES SITES DE LOCATION VANTENT LA PROPRIÉTÉ, SON CARACTÈRE « AUTHENTIQUE », « ROMANTIQUE », MAIS AUSSI SES TROIS PISCINES, SES DEUX HÉLIPORTS ET SA SONO DE 132 HAUT-PARLEURS