

## Accueil Urbanisme

---

**De:** SCP FRANCK BERLINER DUTERTRE LACROUTS <avocats-nice@webstore.fr>  
**Envoyé:** jeudi 26 avril 2018 09:54  
**À:** Accueil Urbanisme  
**Objet:** 1019167 - SARL JACQUES CHIBOIS / COMMUNE DE GRASSE (REVISION PLU)  
**Pièces jointes:** Courrier commissaire enquêteur.pdf

1019167 - SARL JACQUES CHIBOIS / COMMUNE DE GRASSE (REVISION PLU)

ES4

Cher Monsieur,

Ci-joint courrier à votre attention,

Votre bien dévoué.

P/O J.LACROUTS

-----  
Ce message vous a été envoyé par :

**SCP BERLINER DUTERTRE LACROUTS**

21, boulevard Dubouchage

06000 NICE

Tél. : 04 93 13 44 01

Fax : 04 93 13 43 71

Cases palais n°103-104-268

Courriel : [avocats-nice@webstore.fr](mailto:avocats-nice@webstore.fr)

Site Internet : <<<http://avocat.nice.free.fr>>>



**S.C.P. BERLINER DUTERTRE LACROUTS**  
*Société civile professionnelle d'Avocats au Barreau de Nice*

---

**Pierre FRANCK**  
*Avocat honoraire*

**Hélène BERLINER**  
*Docteur en Droit*

**Philippe DUTERTRE**  
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

**Jérôme LACROUTS**  
*Docteur en Droit*  
Droit immobilier  
Droit public

**Dominique SARRAU-MICHEL**  
Droit des personnes

**Stefano CARNAZZA**

**Laura RICCI**

**Anne-Julie BACHELIER**

**Tiffany BALLE**

Monsieur Jean-Claude GRANGE  
Commissaire enquêteur  
Service Urbanisme  
Mairie de Grasse  
BP 12069  
06131 GRASSE CEDEX

Lettre RAR 1A 155 178 3803 9  
Par Courriel : [accueil.urbanisme@ville-grasse.fr](mailto:accueil.urbanisme@ville-grasse.fr)

Nice, le 26 avril 2018

**Nos Réf. : SARL JACQUES CHIBOIS / COMMUNE DE GRASSE (REVISION PLU)**  
1019167 - JL/JL/JL  
V/Réf. : Révision PLU Grasse

Cher Monsieur,

Je vous adresse la présente en ma qualité de Conseil de la SARL Jacques Chibois, propriétaire de bien et droits immobiliers à Grasse.

Inutile de vous la présenter : ma cliente est propriétaire d'un hôtel avec restaurant gastronomique mondialement réputé sous l'enseigne « La Bastide Saint-Antoine » qui fait l'objet d'une classification \*\*\*\*\* Luxe, membre du prestigieux réseau Relais & Châteaux.

Dans le cadre de la révision du PLU de Grasse, ma cliente a eu la stupeur de découvrir que le terrain autour de son établissement est frappé par un projet de zonage UJ...

Il est autorisé, selon le projet de zonage :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'entité touristique et d'être incluse dans les constructions économiques qui en génèrent le besoin
- les occupations et utilisations du sol à usage de commerce de détail et de restauration, d'accueil d'une clientèle et de bureaux sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité touristique autorisée qui en génère le besoin.

En revanche, sont interdites à l'article 1<sup>er</sup> toutes autres destinations, et notamment « *les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux et d'accueil d'une clientèle autres que celles mentionnées à l'article UT 2* ».

S'il devait entrer en vigueur, un tel projet de réglementation contrariait le développement économique de ma cliente.

- En effet, pour attirer des candidats aux offres d'emploi qu'il publie régulièrement et pour faire fonctionner son établissement, Monsieur Jacques Chibois ne peut plus simplement leur promettre un épanouissement personnel et professionnel,

il est désormais obligé pour s'attacher les meilleurs talents sur ce segment de la très haute cuisine qui est très concurrentiel sur la Côte d'azur, de proposer en sus une solution d'accueil.

Souvent, les restaurants de chefs étoilés qui n'ont pas ces tracasseries, sont adossés à un établissement hôtelier prestigieux détenu par ailleurs par de grands groupes financiers qui proposent parallèlement aux candidats des solutions d'accueil annexes privatives à quelques encablures du restaurant,

mais dans le cas particulier de Monsieur Chibois qui est à la fois propriétaire de son restaurant et de son hôtel, il ne peut compter que sur son talent, l'envie de faire découvrir une cuisine personnelle et l'attractivité de son établissement.

C'est pour cela que depuis quelques années il offre à son personnel une solution d'habitation sur place, plus exactement sur le Domaine de la Bastide Saint-Antoine dans des petites unités d'habitation. Cette solution locale est appréciée des candidats qui n'ont pas à se préoccuper de rechercher un logement en plus de leur déménagement ; en outre, cela facilite grandement l'intégration du nouvel arrivant parmi les équipes de la Bastide, et cela permet enfin de le fixer sur place, ce qui évite parfois le désœuvrement de jeunes candidats.

Aux logements existants sur le Domaine, il faut envisager pour l'avenir d'en créer d'autres.

Or, cela passe par la création de nouvelles structures d'habitation privatives, qui ne sont pas de l'hébergement au sens auquel l'entend l'article UT2 : des baux précaires ou soumis à la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1989 sont conclus avec les nouveaux employés pour des chambres ou des petits appartements.

- En outre, la SARL Jacques Chibois envisage la création d'autres projets de développement liés à l'enseignement des Arts culinaires et des parfums afin de s'inscrire dans l'histoire de sa ville. Ce ne sont que des projets en germe, mais s'ils doivent se concrétiser un jour sur sa propriété, il faudrait prévoir la possibilité d'autoriser les activités d'enseignements et muséales, ce qui est malheureusement interdit selon le projet de zonage UT.
- Par ailleurs, de façon plus général, ma cliente a relevé quelques incohérences dans le projet de la partie réglementaire :
  - Concernant les hauteurs autorisées, il faudrait assurer une hauteur de 9 mètres,

- les excavations et les rehaussements liés à la topographie du site et notamment la hauteur des murs de restanque sont limités à 1,50 mètre, alors qu'actuellement la plupart des murs existants font au moins 1,80 mètre, et plus généralement 2 mètres de hauteur. Les restanques font partie du patrimoine de l'identité grasseoise, elles structurent le paysage et sont un marqueur significatif de l'histoire patrimoniale architecturale. Il faut en conséquence les préserver, développer localement cette culture de la pierre sèche, et il apparaît nécessaire de préserver. Ma cliente craint qu'en réduisant leur hauteur, ces éléments disparaissent petit à petit. Une hauteur minimale de 2 mètres serait un témoignage significatif de la municipalité actuelle envers cet héritage,
- l'interdiction de construire en limite de propriété. Il est crucial de modifier cette règle pour obtenir la possibilité de construire en limite, tout en contingentant cette possibilité à 3,50 mètres de hauteur pour permettre l'adaptation de certains projets sur la propriété de ma cliente.

En somme, pour le développement économique de l'établissement de ma cliente, dont le rayonnement profite directement à la commune de Grasse, ma cliente souhaiterait qu'une réglementation d'urbanisme plus favorable soit appliquée sur le Domaine permettant l'habitation sans autre précision, limitation ou contingence.

Vous remerciant par avance du bon accueil que vous réserverez à la présente,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Jérôme LACROUTS**

