

SAINT-JEAN-CAP-FERRAT

CAP FERRAT

Alpes Maritimes

38

Site Classé

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Site classé

Arrêté du 15 juillet 1975

Propriété

Etat
Communale
Privée

Autres mesures de protection concernant le site

- MHC tour Saint-Hospice (27/08/1931)
- MHI chapelle Saint-Hospice (13/05/1929)
- SC Chapelle St-Hospice (A 16/01/1932)
- SC Domaine Public Maritime (A 30/06/1972)
- SI abords de la chapelle Saint Hospice (31/05/1932)
- SI ensemble littoral Est (20/03/1973)
- SI partie du Cap (12/09/1966)

Autres protections au titre des sites sur la commune

Superficie

non renseignée



Photos : [at.PM/JMM]

COMPOSANTES DU SITE

Motivation de la protection

Lieu de résidence des plus fortunés et des aristocrates, à deux pas de Nice ou de Monaco, le Cap Ferrat avait conservé un aspect naturel jusqu'à la fin du XIXème siècle. Le roi des Belges Léopold II, Ephrussi de Rothschild, parmi d'autres, y eurent des propriétés.

Les petites criques s'égrenant aux pieds des falaises, le platier situé au cap, la pointe de Saint-Hospice, le port, la Baie des Fourmis, forment autant de micropaysages. Le morcellement des propriétés et la construction généralisée de villas et de domaines grignotèrent sans cesse ce précieux patrimoine. Le classement concernait donc une zone assez urbanisée, dont les parties les plus denses furent exclues (ce qui fut critiqué par le Conseil d'Etat dans sa délibération du 21/01/1975) Le classement du Cap-Ferrat montrera les limites dans l'application de la loi de 1930 dans un site urbanisé.

Le Cap-Martin correspondant à une partie du DPM classé, un accord inter-ministériel énonçait qu'à chaque fois qu'une portion du DPM serait classée, la partie terrestre correspondante le serait également.

Etat actuel

Le cap-Ferrat attire de nombreux visiteurs (Villa Ephrussi de Rothschild, parc zoologique, sentier du littoral, port de plaisance). Les espaces privés bâtissables le sont, et comportent des villas de tout style et époque. Hors des artères principales, la voirie publique est encadrée de hauts murs et haies de clôture totalement opaques, comme ailleurs sur toute la Côte d'Azur.

Le sentier de la promenade littorale, permettant principalement le tour Ouest du cap, est en cours d'aménagement : couverture d'une dalle béton par un dallage de pierres calcaires naturelles jointées au ciment.

Observations

La CSS du 13/12/1978 rapporte l'inefficacité du classement et la nécessité de réadapter l'outil. En effet 25 permis de construire avaient été délivrés depuis le classement, toujours sur un critère de propriété acquise avant le classement et non sur des critères esthétiques. La difficulté de gestion d'un Site «urbain» entraîna la remise en question du classement lui-même, et il fut édicté une ligne de conduite, à savoir qu'à l'avenir, tout classement ne devrait plus englober d'espace urbain ou bâti. Le déclassement partiel envisagé entre 1978 et 1982 n'aboutira pas. L'outil réglementaire qui faisait défaut apparaîtra par la suite, sous la forme de zones de protection (Titre III de la loi de 1930).

LOCALISATION ET PERIMETRE

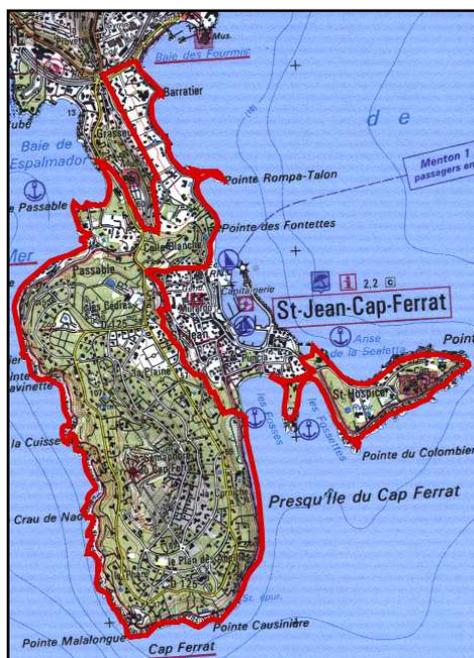
Cadastre ancien :

Arrêté du 15 juillet 1975 : «Est classé parmi les sites pittoresques du département des Alpes-Maritimes, le Cap-Ferrat, sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, délimité tel qu'il figure sur le plan au 1/10 000° ci-annexé :

- la partie de la section A1 du cadastre comprise entre la mer et la limite de la commune de Beaulieu jusqu'à l'avenue Dominique Durandy ; l'avenue Durandy jusqu'à la limite de la section A2 ;
- la partie de la section A2 comprise entre la mer et la limite de la section A1 jusqu'à l'avenue Dominique Durandy ; l'avenue Dominique Durandy jusqu'à l'avenue Denis Séméria ; l'avenue Denis Séméria vers le nord jusqu'à son surplomb sur la mer à l'extrémité nord de la propriété «Baïa dei Fiori» ; les limites des sections A3 et A5 ;
- la section A3 en totalité ;
- la section A4 en totalité ;
- la partie de la section A6 comprise entre la mer et la limite de la section A1 jusqu'à l'avenue Claude Vignon ; l'avenue Claude Vignon jusqu'au chemin vicinal ordinaire n°4 jusqu'à la limite de la section A5 ;»

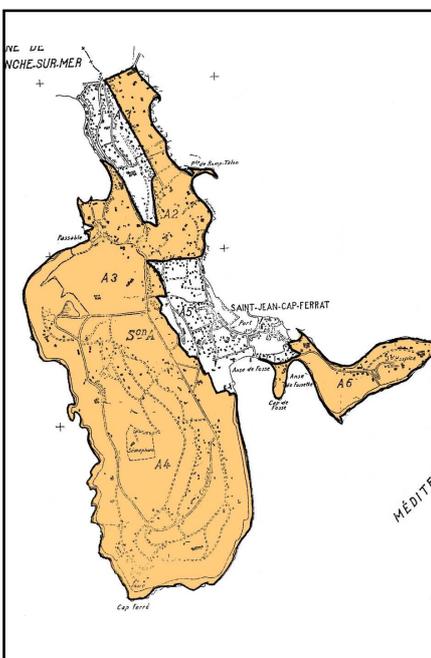
Cadastre actuel :

Section AA, parcelles 110 à 136; section AB excepté les parcelles 46 et 45, sections AC, AD, AE et AK sauf les parcelles 12 à 27

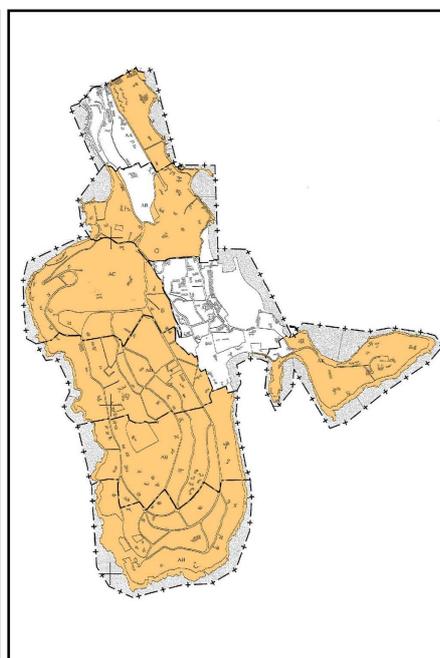


SITUATION

Source : IGN scan25



CADASTRE ANCIEN



CADASTRE ACTUEL

 Périmètre du Site Classé

Périmètre du Site Classé 