PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le 31 JAN. 2025

Arrêté préfectoral n° 2025-119
portant renouvellement et délimitation de la zone d'aménagement différé « La Roubine » sur le territoire de la commune de Cannes

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 212-1, L. 212-2, L. 213-3, L. 300-1 et R. 212-1, R. 212-2 et R. 212-2-1 ;

Vu l'arrêté de création de la zone d'aménagement différé (ZAD) La Roubine 2019-247 du 22 mars 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Cannes, en date du 30 septembre 2024, se prononçant favorablement sur le renouvellement de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur de La Roubine ;

Vu le plan annexé à la délibération susvisée, présentant le périmètre sur lequel la ZAD est renouvelée ;

Vu la demande de renouvellement de ZAD adressée par lettre du maire de Cannes en date du 24 octobre 2024 au préfet des Alpes-Maritimes ;

Considérant que la commune de Cannes a eu le souhait de mener un projet d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain sur le secteur de La Roubine situé à l'Ouest du territoire communal, intitulé « Cannes Bocca Grand Ouest » (C.B.G.O.) ;

Considérant que, de par sa situation, le site est un site stratégique en entrée de ville, cité dans les différents documents de planification, dont le renouvellement urbain est l'occasion de répondre aux besoins en logements, activités économiques et équipements publics ;

Considérant que la création de la gare ferroviaire, vouée à évoluer en gare LGV/TER à l'horizon 2050, vient guider et renforcer les enjeux de développement du secteur ;

Considérant que les études, notamment hydrauliques, et schémas d'aménagement associés, devront permettre de réduire sa vulnérabilité au risque d'inondations ;

Considérant que la commune a conclu une convention d'intervention foncière sur le secteur, avec l'Etablissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), afin d'assurer une veille foncière sur ce secteur et la maîtrise foncière des terrains et propriétés qui y sont vendus ;

Considérant que ce périmètre de ZAD a permis l'acquisition de terrains ;

Considérant que ce secteur figure parmi les espaces-enjeux de la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, représentant les principaux lieux où un développement peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures, dans le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation découlant de la loi littoral à apprécier compte tenu de la capacité de ces espaces à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités et de services, et de l'intégration de cette extension dans son environnement, les sites et les paysages ;

Considérant que la commune de Cannes demande dans sa délibération du 30 septembre 2024 de désigner pour une nouvelle période l'EPF PACA comme bénéficiaire du droit de préemption lié à l'instauration de la ZAD ;

Pour ces motifs, il est proposé de renouveler la ZAD de La Roubine sur la commune de Cannes ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : La zone d'aménagement différée sur le secteur de La Roubine, sur la commune de Cannes, créée par arrêté préfectoral du 22 mars 2019, est renouvelée à périmètre identique, défini au plan annexé au présent arrêté, à compter du 6 avril 2025.

Article 2 : L'établissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur est désigné comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la zone d'aménagement différée ainsi délimité.

Article 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes et, mention en sera insérée dans deux journaux publiés dans le département. Une copie du présent arrêté et du plan du périmètre sera déposée et affichée en mairie de Cannes.

Article 4 : Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de sa publication.

Article 5 : Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et le maire de Cannes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 6 : Des copies du présent arrêté seront adressées à :
-Monsieur le président de l'Établissement public foncier régional de Provence Alpes Côte d'Azur ;
-Monsieur le maire de Cannes ;
-Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
-Monsieur le président du conseil supérieur du notariat ;
-Monsieur le président de la chambre départementale des notaires ;
-Monsieur le bâtonnier près le tribunal de grande instance de Grasse ;
-Monsieur le greffier en chef près le tribunal de grande instance de Grasse.

Le Préfet

Hugues MOUTOUH

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté préfectoral n° 2025-119
portant renouvellement et délimitation
de la zone d'aménagement différé "La Roubine"
sur le territoire de la commune de Cannes

Annexe périmètre



Périmètre de la zone d'aménagement différé à renouveler