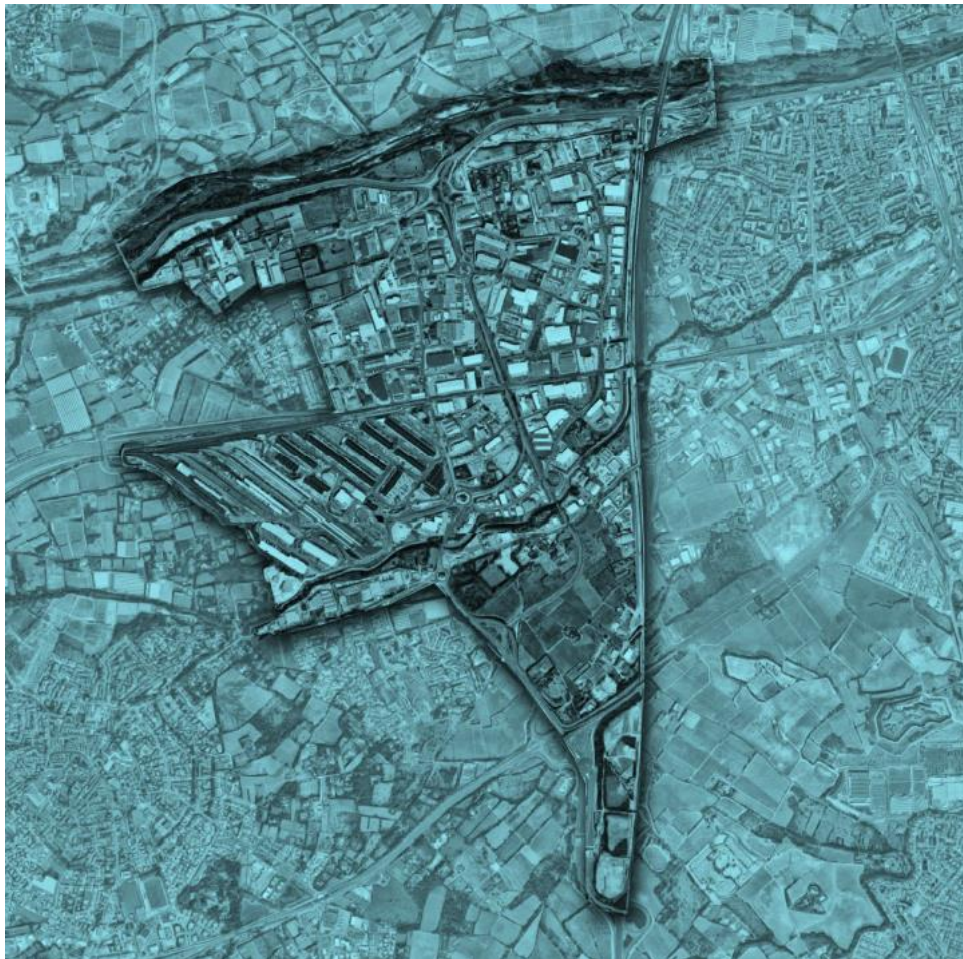


DOSSIER DE PRESSE

CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMENAGEMENT Saint-Charles 2040

Stratégie d'aménagement et de développement de la ZAE Saint-Charles



Depuis 2020, l'Etat, la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMMCU), La Région Occitanie, le Département des Pyrénées-Orientales, la ville de Perpignan, les chambres consulaires, l'établissement public foncier d'Occitanie, SNCF, l'ADEME et la banque des territoires travaillent avec St-Charles International à l'élaboration d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) sur la ZAE St-Charles. Ce projet définit une stratégie globale à l'horizon 2040 d'amélioration de l'attractivité et vise à assurer la pérennité d'un écosystème logistique compétitif envers les autres grands sites logistiques européens, et ce au bénéfice du territoire.

Concrétisé par la rédaction d'un schéma directeur, validé en octobre 2022, le PPA ambitionne d'optimiser le fonctionnement de la plateforme logistique, son accessibilité, sa sécurité, l'occupation foncière, et de structurer un projet de développement lui permettant d'évoluer en *hub* agroalimentaire.

Ce schéma directeur Saint-Charles 2040 est traduit opérationnellement par un contrat d'aménagement, dénommé Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), visant à coordonner sur le long terme les nombreuses compétences et actions nécessaires à sa réalisation.

Le 9 janvier 2024 le contrat de PPA sera signé en présence de M. Le Préfet, M. le Président de PMMCU et des représentants des différents partenaires acteurs de ce projet.



1970, marché Saint-Charles



Aujourd'hui, Saint-Charles International

SOMMAIRE

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) : un contrat au bénéfice du projet	4
Un projet à dimension internationale dédié à un pôle économique essentiel du territoire	5
PPA – Saint-Charles 2040 : une vision stratégique d'aménagement et de développement	7
Après la signature	8

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) : un contrat au bénéfice du projet

Pour encourager la **réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes et pour en accélérer leur mise en œuvre**, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) introduit une nouvelle forme de contrat et crée le **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)**.

Les projets peuvent concerner aussi bien le développement et la reconquête de l'offre de logements, que le déploiement d'activités économiques, d'équipements ou de commerces. **Le contrat PPA permet aux parties prenantes de s'engager sur une dynamique de projet partagé et d'acter des engagements réciproques notamment financiers.**

Le PPA offre une échelle d'action globale qui ne se substitue pas aux outils existants (projets des collectivités, opérations privées) mais les structure dans un ensemble cohérent dans l'espace et le temps.

Selon le degré de maturité des projets de territoire, un projet partenarial d'aménagement peut concerner des phases d'études préalables ou des phases opérationnelles.

Dans ce projet, une large part est laissée à la concertation locale dans la construction opérationnelle et le suivi du contrat qui peut faire l'objet de modifications par voie d'avenant.

Le contrat prévoit notamment :

- les axes de travail sur le court, moyen et long terme (fiches action) ;
- une méthodologie de travail ;
- un calendrier prévisionnel ;
- les modalités de la gouvernance du projet ;
- les engagements financiers de toute nature des parties prenantes ;
- les engagements des différentes maîtrises d'ouvrage sur la réalisation d'actions relevant de leur compétence mais contribuant à la réussite globale et à la qualité du projet.



Le PPA est l'outil d'appui à la phase opérationnelle du Schéma Directeur Saint-Charles 2020-2040. Il permet de contractualiser des engagements sur le projet déployé dans toutes ses dimensions : humaine, économique, urbanistique, durable et environnementale.

Un projet à dimension internationale dédié à un pôle économique essentiel du territoire

La zone d'activités économiques (ZAE) Saint-Charles se situe à l'ouest de la commune de Perpignan, en limite des communes de Le Soler et de Toulouges. Elle occupe près de 840ha et représente environ 5400 emplois (dont 350 emplois publics), hors saisonnier et intérim, pour 415 établissements.

C'est le premier centre de groupage et d'éclatement européen de fruits et légumes à travers l'activité de 140 établissements.

Cette ZAE, poumon économique de première importance, constitue une filière d'excellence de la Communauté Urbaine de Perpignan mais plus largement des Pyrénées-Orientales. A ce titre, il est essentiel d'assurer le maintien de l'attractivité et la pérennité d'un écosystème économique et logistique compétitif.

Devant ces enjeux, PMMCU (regroupant 36 communes), s'est associée depuis septembre 2020 avec différents partenaires dont l'Etat, la Région Occitanie, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et le Syndicat du Lotissement de Saint-Charles International dans une démarche partenariale pour élaborer un schéma directeur. Une première étape préfiguratrice a été conduite avec l'Agence d'Urbanisme Catalane Pyrénées Méditerranée (AURCA), pour réaliser le diagnostic dynamique et prospectif nécessaire pour éclairer les débats et les arbitrages à mener.

Ce schéma directeur est l'aboutissement d'un long processus collaboratif et consultatif sous différentes formes (ateliers de travail, questionnaires en ligne auprès des différents usagers et utilisateurs de la ZAE). Ce travail a permis de documenter les problématiques spécifiques, mais aussi de fédérer les acteurs dans l'identification et l'application des orientations stratégiques pour le développement et l'aménagement du secteur Saint-Charles, via des mécanismes de gouvernance partagés (*public-privé*).

Validé en octobre 2022, ce schéma vise notamment à optimiser la disponibilité de foncier adapté aux besoins des entreprises, les problèmes de circulation et de stationnement des poids lourds, les faiblesses d'infrastructures et de services conformes aux besoins des métiers de la logistique de la filière fruits et légumes. Il s'agit aussi de travailler sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie du secteur et sur l'apaisement de la cohabitation entre activités économiques et habitat.

Les **4 grandes ambitions** du Schéma Directeur issues de l'état des lieux et de l'analyse des facteurs de compétitivité sont les suivantes :

1. **Améliorer le fonctionnement de la ZAE Saint-Charles** : créer des espaces de vie, améliorer les conditions d'hygiène et les services, sécuriser la zone et ses accès, améliorer les conditions de stationnement.
2. **S'adapter, notamment par l'innovation** pour anticiper les difficultés de mobilisation du foncier. Permettre la densification foncière tout en favorisant l'innovation, encourager la verticalisation des activités.
3. **Renforcer la plateformes de Saint-Charles**, un pôle d'excellence unique en Europe. Un projet d'aménagement en faveur du renforcement de la vocation économique et de l'écosystème logistique fruits & légumes. Un projet qui donne plus de visibilité au rôle du Marché International et à son positionnement.
4. **Construire un projet de territoire : le hub agro-alimentaire Saint-Charles** : conjuguer le renforcement d'un pôle d'excellence spécialisé et la construction d'un écosystème complet. Générer de l'attractivité pour attirer des activités complémentaires de transformation des produits importés et/ou des productions locales.

Cela se traduira par une sectorisation :

Sur le secteur nord, qui se caractérise par une mixité de fonctions et un besoin de recomposition de la zone compatible à la filière fruits et légumes, l'objectif sera notamment d'améliorer l'image de la ZAE par la requalification progressive de ce secteur.

Il faudra notamment en faire une entrée de ville plus qualitative et utile aux usagers et professionnels de la ZAE, favoriser les mobilités douces et préserver l'armature verte le long de la Têt, relocaliser certaines activités du secteur central et favoriser la transition entre les zones d'activités et les zones résidentielles.

Sur le secteur central, qui constitue le cœur de la ZAE Saint-Charles avec notamment le foncier privé occupé par Saint-Charles International (SCI), l'objectif sera de conforter la plateformesation.






Il faudra notamment densifier le foncier existant de la ZAE pour développer et recentrer l'activité sur l'écosystème fruits et légumes, favoriser le développement d'un hub agro-alimentaire comme des activités complémentaires d'industrie de transformation.

Sur le secteur sud, qui constitue l'entrée principale de la ZAE Saint-Charles mais reste cependant peu qualitative, l'objectif sera de créer une porte d'entrée à la hauteur de l'ambition de rayonnement du hub agro-alimentaire Saint-Charles.






Il faudra notamment mettre en valeur le foncier mobilisable, requalifier la porte d'entrée sud de la ZAE et regrouper les services nécessaires à la compétitivité du secteur (centre routier labellisé, stations-services GNV Hydrogène, etc.) pour renforcer l'image de marque et l'attractivité de Saint-Charles.

SAINT-CHARLES 2040 : les enjeux






L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS

-  La fiabilité des accès au Marché International et à la gare de marchandises
-  La structuration des accès cyclables et piétons et leur diffusions au sein de la zone
-  Le maintien de la fluidité du trafic PL et la sécurisation des usagers des modes actifs
-  Le maintien en bon état des voies routières selon leur fonction
-  La connexion nord-sud de la zone par le franchissement de la voie ferrée



QUALITÉ ET CADRE DE VIE

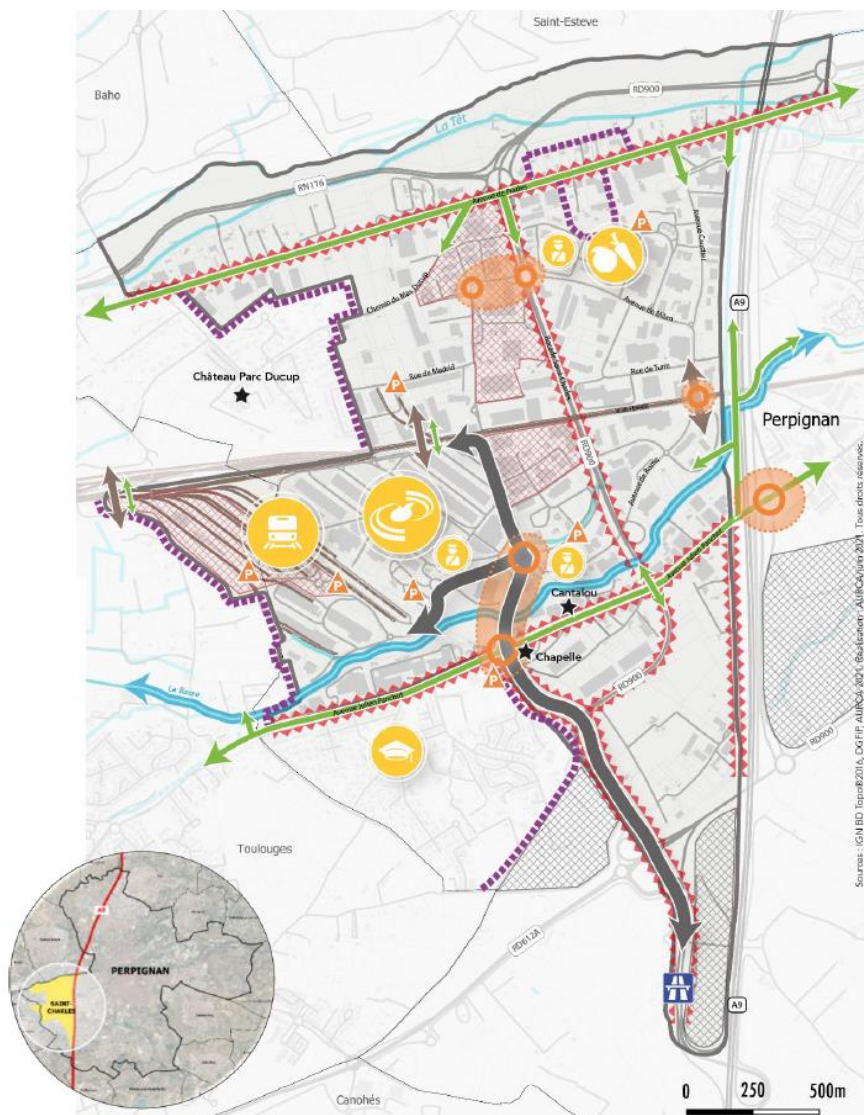
-  La valorisation paysagère de la Basse et ses abords
-  La valorisation du patrimoine remarquable
-  La qualification de l'effet vitrine depuis les grands axes routiers
-  La résorption ou l'aménagement des poches de stationnement PL anarchiques
-  L'apaisement de la cohabitation entre activités économiques et habitat

LES ATOUTS LOGISTIQUES

-  Le développement du Marché International
-  Le confortement du Marché de Gros
-  L'intégration du centre de formation à l'écosystème St-Charles
-  La montée en puissance de la gare de marchandises
-  Le maintien des sites de contrôles douaniers et leur regroupement

L'ACCUEIL ET L'EXTENSION DES ENTREPRISES

-  La redynamisation des secteurs fragilisés ou en déclin
-  La préservation du potentiel de développement de la zone à long terme



Source : document AURCA mars 2022



L'Etat et les partenaires du présent PPA s'associent dans un cadre contractuel autour d'un programme de travail et d'actions partenariales conclu pour une durée de 17 ans, durée estimée de mise en œuvre globale du projet. Ce PPA est le quatrième conclu en Occitanie et le second des Pyrénées-Orientales.

Le PPA matérialise aussi l'engagement réciproque des élus et acteurs du territoire qui choisissent d'instaurer un système de gouvernance pérenne qui accélèrera le processus décisionnel et rassemblera partenaires publics et privés dans le pilotage de l'ensemble des actions mises en œuvre dans le cadre de Saint-Charles 2040, avec des attendus sur le court, moyen et long terme.

PPA - Saint-Charles 2040 : une vision stratégique d'aménagement et de développement

Aux côtés de l'Etat et des entreprises, les collectivités territoriales sont parties prenantes du devenir de la ZAE de Saint-Charles : les compétences en matière d'urbanisme et de foncier, voiries et stratégie économique leur donnent des marges de manœuvre certaines pour agir sur les grands enjeux de Saint-Charles.

Les documents cadres stratégiques locaux, que sont le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Plaine du Roussillon et le Plan Local d'urbanisme (PLU), identifient l'importance de la filière logistique pour le territoire. Ils ciblent la zone économique comme un secteur de projet stratégique.

Le PLU de la Ville de Perpignan qui prévoit le développement et le renouvellement des grandes zones d'activités économiques communautaires avec un fort besoin d'équipements structurants, fait ainsi le constat des enjeux considérables du territoire en matière de logistique. Il qualifie Saint-Charles comme un pôle économique majeur, qui rayonne à l'échelle européenne, et qu'il convient d'accompagner dans son développement.

Le PLUi de PMMCU sera enfin un support substantiel pour atteindre ces objectifs.

En parallèle, il s'agit également d'anticiper les mutations immobilières en réalisant une veille et en adoptant une stratégie foncière en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), **dont la signature avec PMMCU le 23 décembre 2022 d'une convention pré-opérationnelle dite de « grand projet », a donné le signal de l'accompagnement foncier du projet.**



Le PPA vise une conciliation optimisée des stratégies de développement économique et de transitions écologique, énergétique, économique, sociale et sociétale dans un contexte plus global de planification nationale des objectifs qui en découlent.



Exemple d'aménagement: création d'un barreau routier entre les ronds-points de Gênes et d'Hambourg

Le projet intègre enfin un volet ambitieux sur la transition écologique et la décarbonation des activités de la zone. Cette dimension se veut transversale à l'ensemble du projet et s'appuie sur un engagement fort et historique des acteurs de Saint-Charles International.

Les partenaires s'engagent donc dans la mise en œuvre d'une démarche d'Ecologie Industrielle Territoriale (EIT) ambitieuse qui répond aux besoins identifiés à court terme tout en positionnant la ZAE comme un pôle d'excellence à moyen et long terme, en recherchant les synergies autour de de la gestion des déchets, de l'énergie, de station de distribution d'hydrogène, de la ressource en eau, des ressources matières, des services, des équipements mutualisés et des ressources humaines.

Cette démarche comprend donc la valorisation et l'optimisation des ressources, l'optimisation et la diversification du mix énergétique (production de froid et de décarbonation logistique notamment), le développement du report modal en complément à cette dernière. Dans chacun des objectifs, un ou plusieurs des piliers du développement durable, de l'EIT et de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) sont mobilisés.

Après la signature

Si le travail en amont a permis de définir des objectifs partagés pour 2040, la signature n'est que le point de départ de leur mise en œuvre. Ce projet sera jalonné de réalisations structurantes menées conjointement par les partenaires du PPA.

Les cahiers des charges des études spécifiques aux travaux d'aménagement sont en cours de finalisation. L'accompagnement foncier du projet est lancé. Par ailleurs, les groupes de travail transverses aux acteurs du projet, spécifiques aux 6 actions et 21 sous actions du schéma directeur, sont d'ores et déjà en ordre de marche.

Des points d'étape seront réalisés par une gouvernance organisée en instances (comité de pilotage et comité technique) chargées de suivre la conduite de l'avancement du projet.

