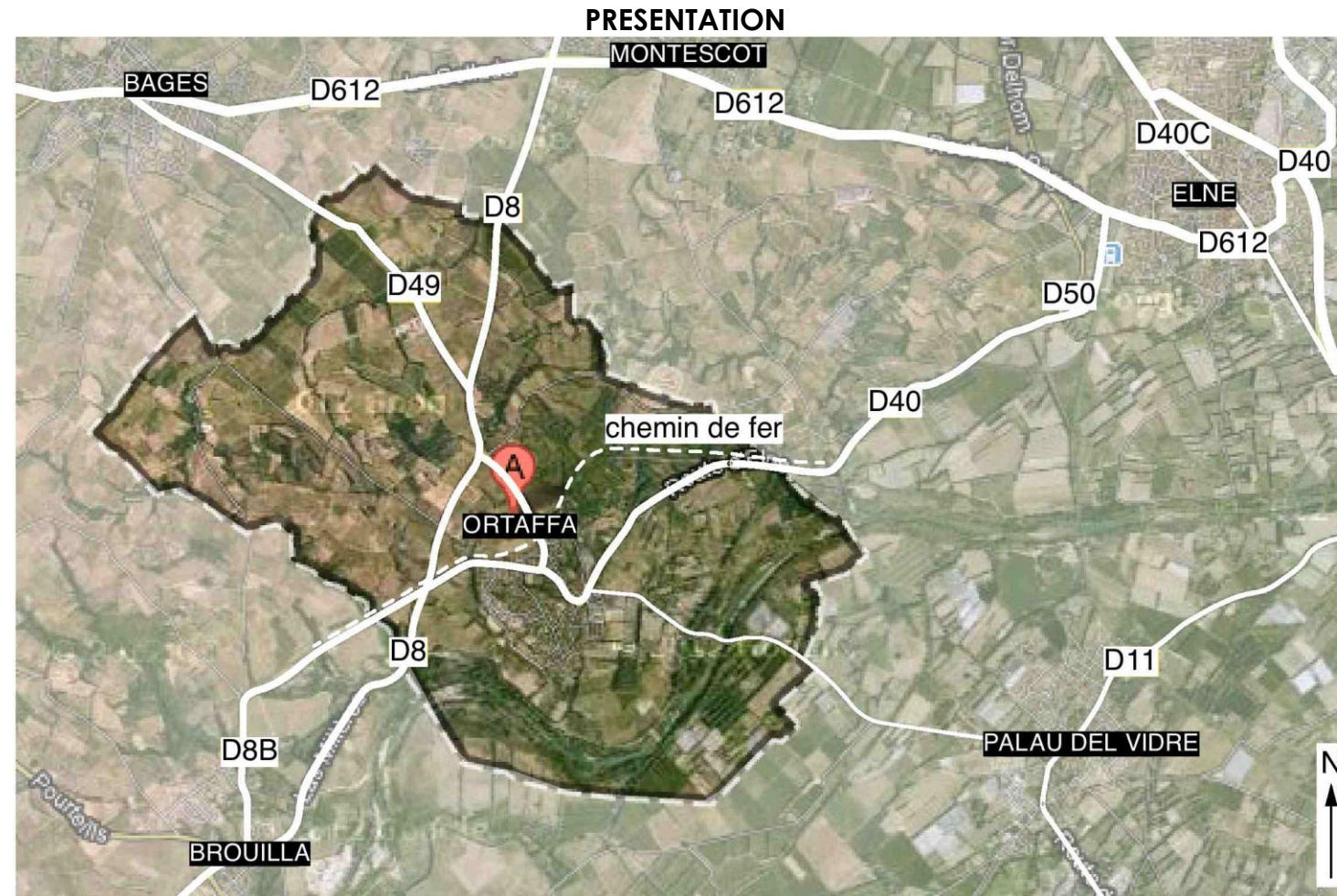


# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



La commune d'Ortaffa s'est développée à la limite entre la plaine d'Illibéris, terres basses et aplanies du sud de la vaste plaine du Roussillon, et les derniers reliefs du piémont des Aspres qui se décline en pente douce en direction du sud-est, vers le Tech.

La commune bénéficie d'un cadre naturel et paysager de qualité, de par son implantation à proximité du Tech et de sa ripisylve au Sud et à l'Est, et la présence de cultures agricole et maraichère le long de ce dernier.

Elle jouit également d'une position géographique centrale à 25 min en voiture du Perpignan, à 20 minutes du littoral et à 15 minutes de la frontière espagnole.

Le territoire communal est traversé par la RD 40 et est longé à l'est par une voie ferrée réservée actuellement au transport de marchandises.

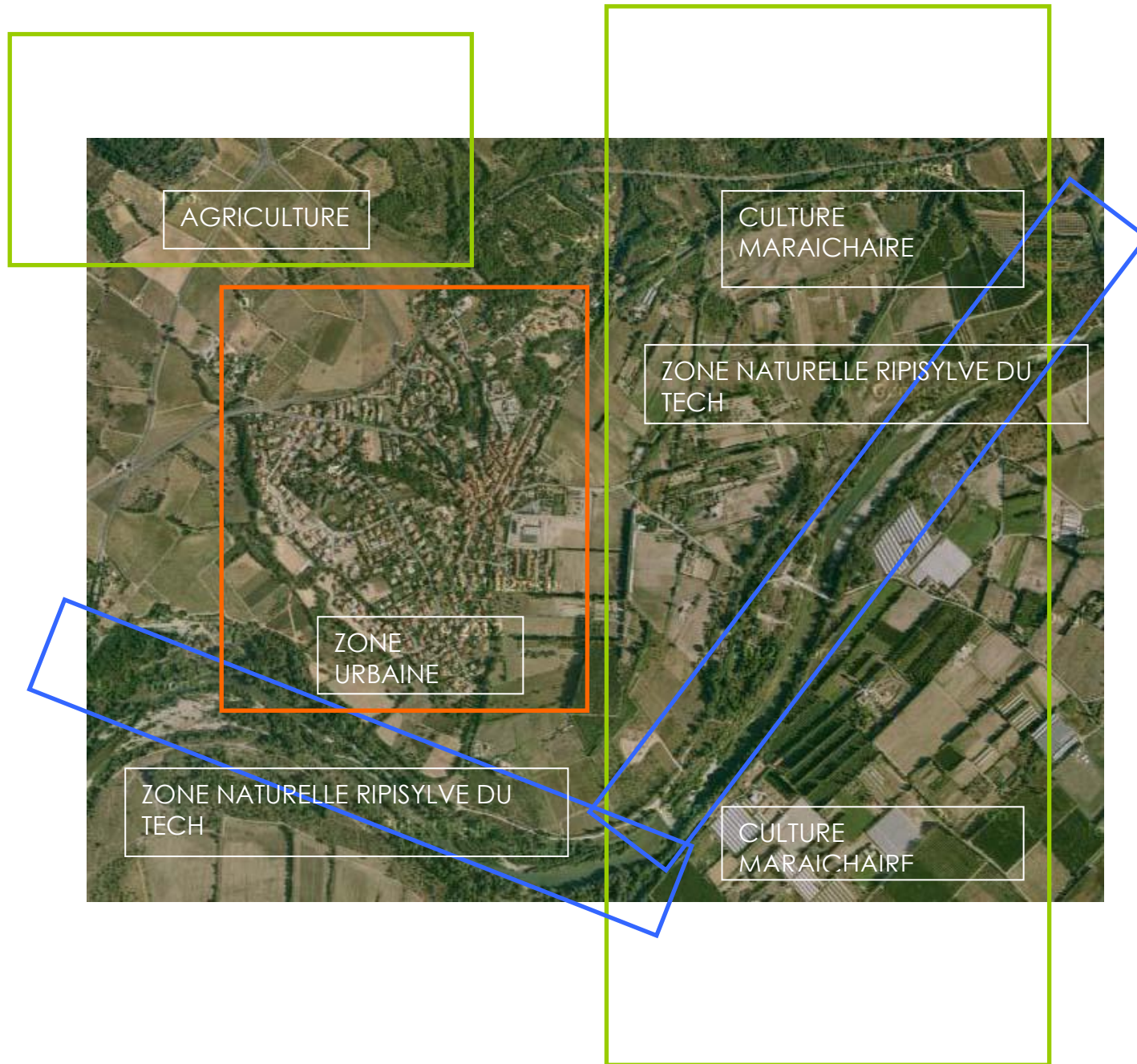
Depuis 15 ans, la consommation d'espace pour l'urbanisation a été importante (la surface urbanisée par habitant a doublé en 40 ans, puisqu'elle est passée de 350m<sup>2</sup>/habitants à 612m<sup>2</sup>/habitants en 2008).

L'arrivée de nouvelle population nécessite de porter une attention spécifique aux futurs besoins en logement, tout en respectant les enjeux de développement durable :

- Limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles : en définissant des principes de densité et de formes urbaines qui limitent la consommation d'espace ;
- Favoriser la mixité sociale dans les opérations d'aménagement ;
- Préserver et en valoriser les trames végétales dans les espaces urbanisés et les développer dans les futures zones d'habitat ;
- Favoriser les déplacements doux sur l'ensemble de la commune en développant des infrastructures adaptées et sécurisées entre les zones d'urbanisation futures et le bourg.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines et caractéristiques paysagères du territoire communal



Ortaffa est située sur un promontoire qui se décline vers le fleuve Le Tech en direction sud-sud-est.  
Le territoire communal constitué d'une alternance de collines boisées et de plaines cultivées.  
Une série de cours d'eau traversent la commune pour rejoindre le fleuve Le Tech.  
La protection des espaces boisés et le maintien des activités agricoles et maraîchères sont des enjeux importants pour la commune.  
L'urbanisation étendue des pavillons contraste avec le centre ancien en haut du promontoire.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines

Plan cadastral d'Ortaffa



Ortufan, 913, église Sainte- Eugénie, 1145.  
Source : « Les celleres et la naissance du village en Roussillon » Aymat CATAFAU  
Ed : Presses universitaires de Perpignan



Le parcellaire d'origine est encore identifiable.

Le village d'Ortaffa a connu un développement urbain rapide depuis la seconde moitié du **XX**ème siècle. Il s'est principalement réalisé sous forme d'urbanisation diffuse dans les secteurs au Nord du village, sous forme de collage de lotissements au Sud-ouest, et en une opération unique de type habitat social groupé à l'Est.

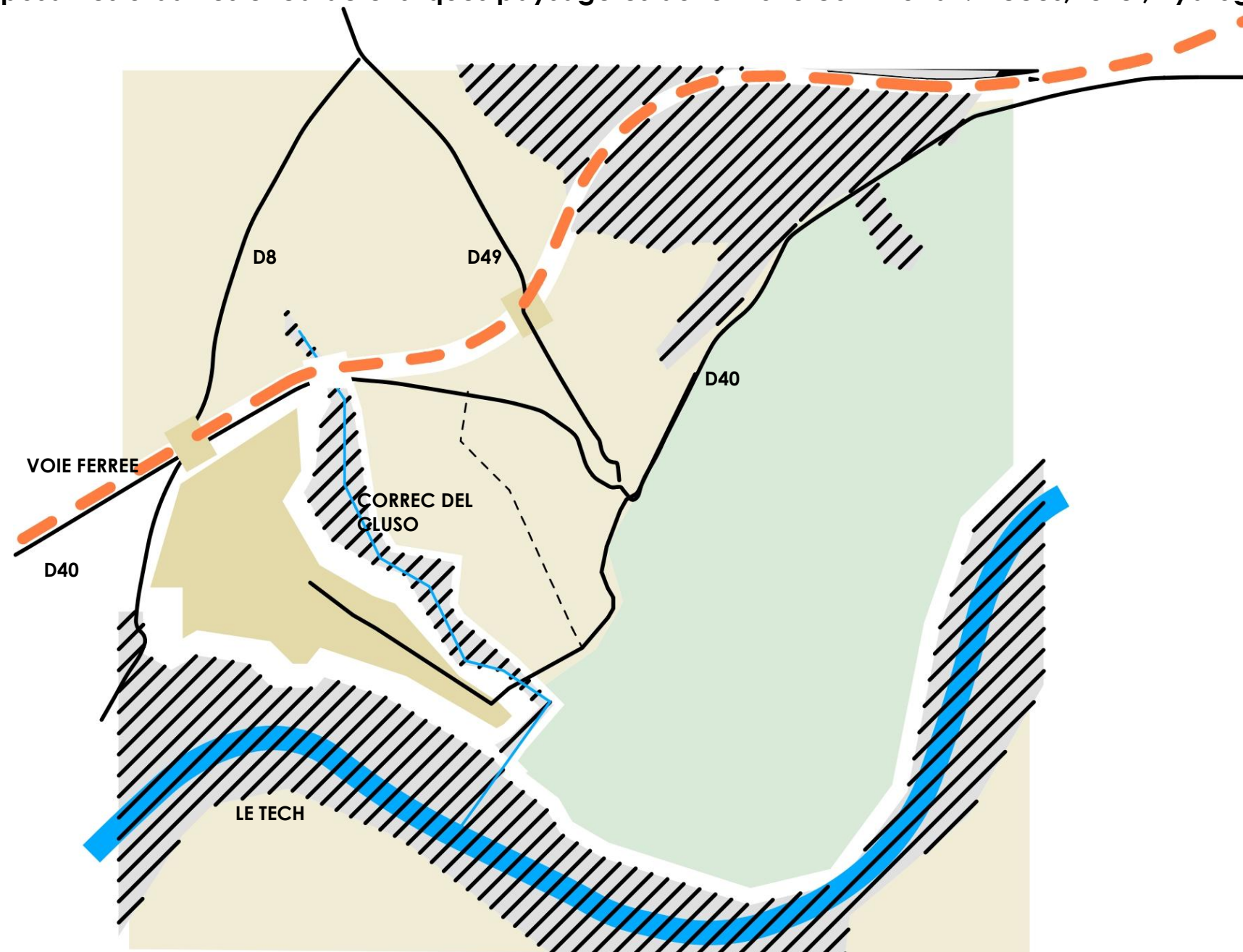
La municipalité a le souci de lutter contre l'étalement urbain, s'interroge sur la nature d'une centralité qui serait à développer en créant des liens entre les différentes entités urbaines (y compris le centre ancien) et en dynamisant les commerces et les activités en relation avec des espaces publics plus attractifs. Les composantes du centre (dont le centre ancien fait partie) sont à redéfinir et à organiser.

Le souhait exprimé est de créer les conditions favorables à une vie de village : fréquentation des commerces, déplacements piétons sécurisés et agréables, lieux publics animés et attrayants.



# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Composantes urbaines et caractéristiques paysagères du territoire communal : Accès, relief, hydrographie



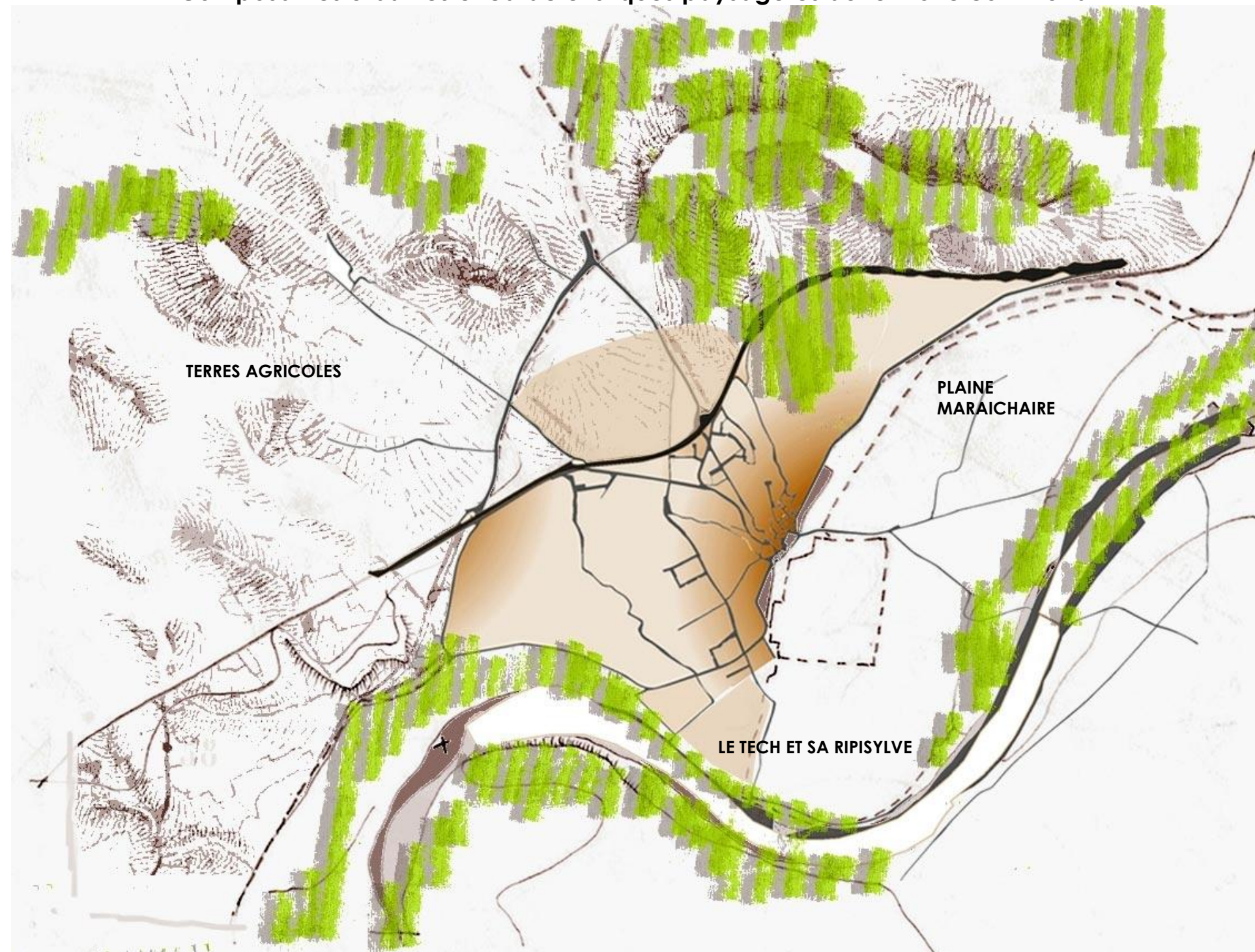
La lecture du site et de son environnement, moyen d'établir un diagnostic des composantes urbaines, architecturales, environnementales, paysagères, techniques et juridiques nous permettent d'aborder les différentes thématiques afin d'organiser la réflexion et de mettre en avant le *fonctionnement*, les *contraintes* et les *potentialités* existantes en vue du futur développement de la ville.

Analyser les déplacements, constituant un domaine incontournable dans ce type de projet et au regard de sa situation. Les futurs échanges à développer sont une clé de la réussite des projets aussi bien sur le plan des circulations routières (dessertes des bâtiments et espaces, aires de stationnement,...) que celui des déplacements doux (piétons et cycles).

Les orientations mises au point sur les secteurs à enjeux, "alimentent" la réflexion et les propositions - densité, armature d'espaces publics, protections, gestion des limites, liaisons...

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines et caractéristiques paysagères du territoire communal

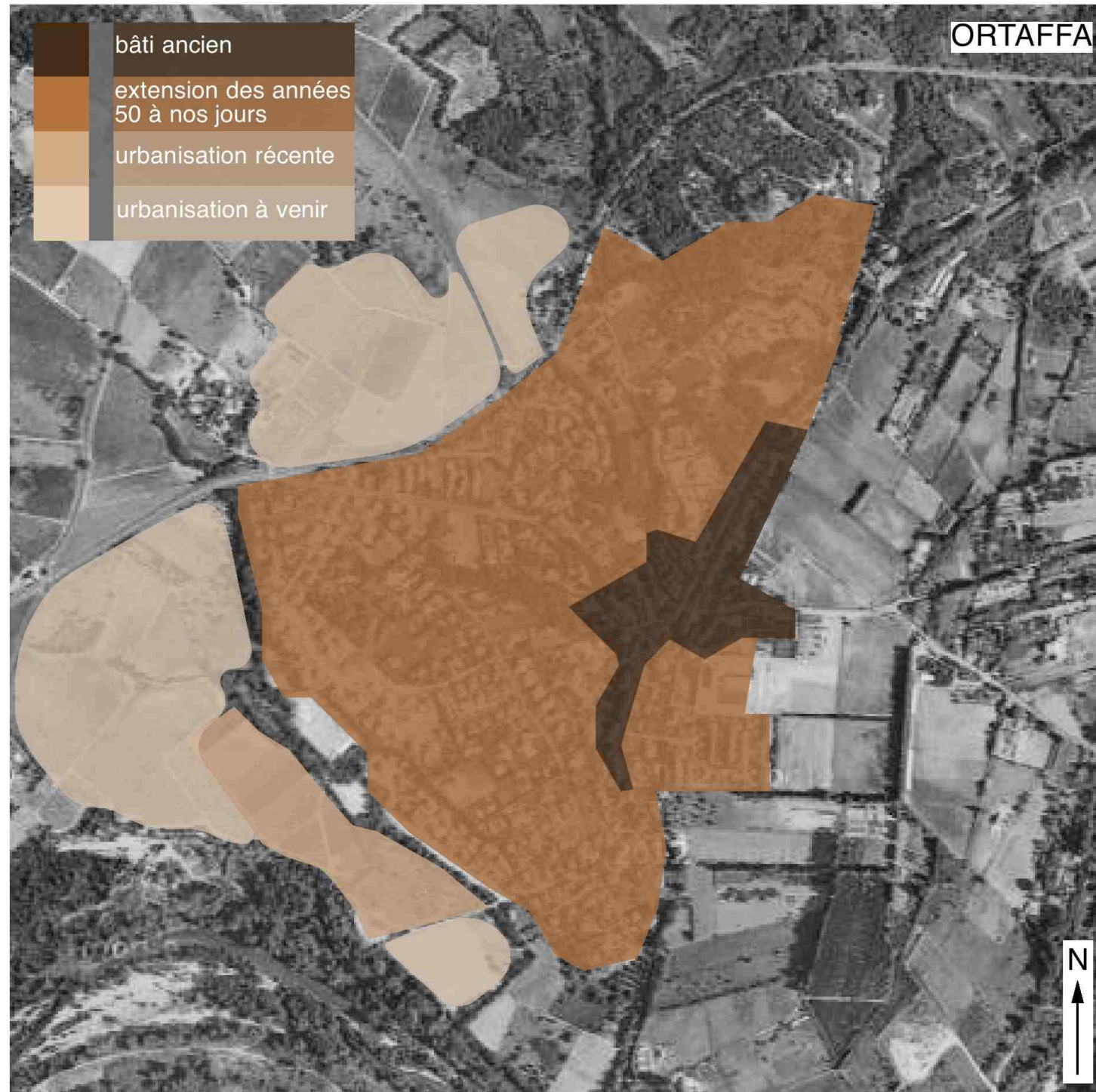


Le village est entouré de collines boisées au nord. A l'ouest, mises à distance par quelques micro-plaines occupées majoritairement par le vignoble quelques parcelles boisées persistent et se densifient autour des ruisseaux dans son parcours vers le fleuve. Le Tech, élément majeur du paysage, coule en direction est et, dans son passage au sud de la commune, dessine une volute généreuse. Au long du fleuve à l'est, la plaine maraîchère construit un paysage d'une géométrie végétale encore intacte dans sa forme. L'équilibre entre les masses boisées, la plaine cultivée, et la plaine maraîchère, résultat d'une topographie marquante et diverse, forment un paysage de grande qualité.

**La maîtrise du développement urbain, de la qualité de sa production mais aussi, la maîtrise des mutations foncières sont des enjeux forts pour cette commune en situation de transition entre les périphéries et une ville-centre entourée d'un territoire agricole et viticole à conforter.**

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines et caractéristiques paysagères du territoire communal :



### Quatre entités urbaines

Le village est aujourd'hui constitué de quatre entités principales :

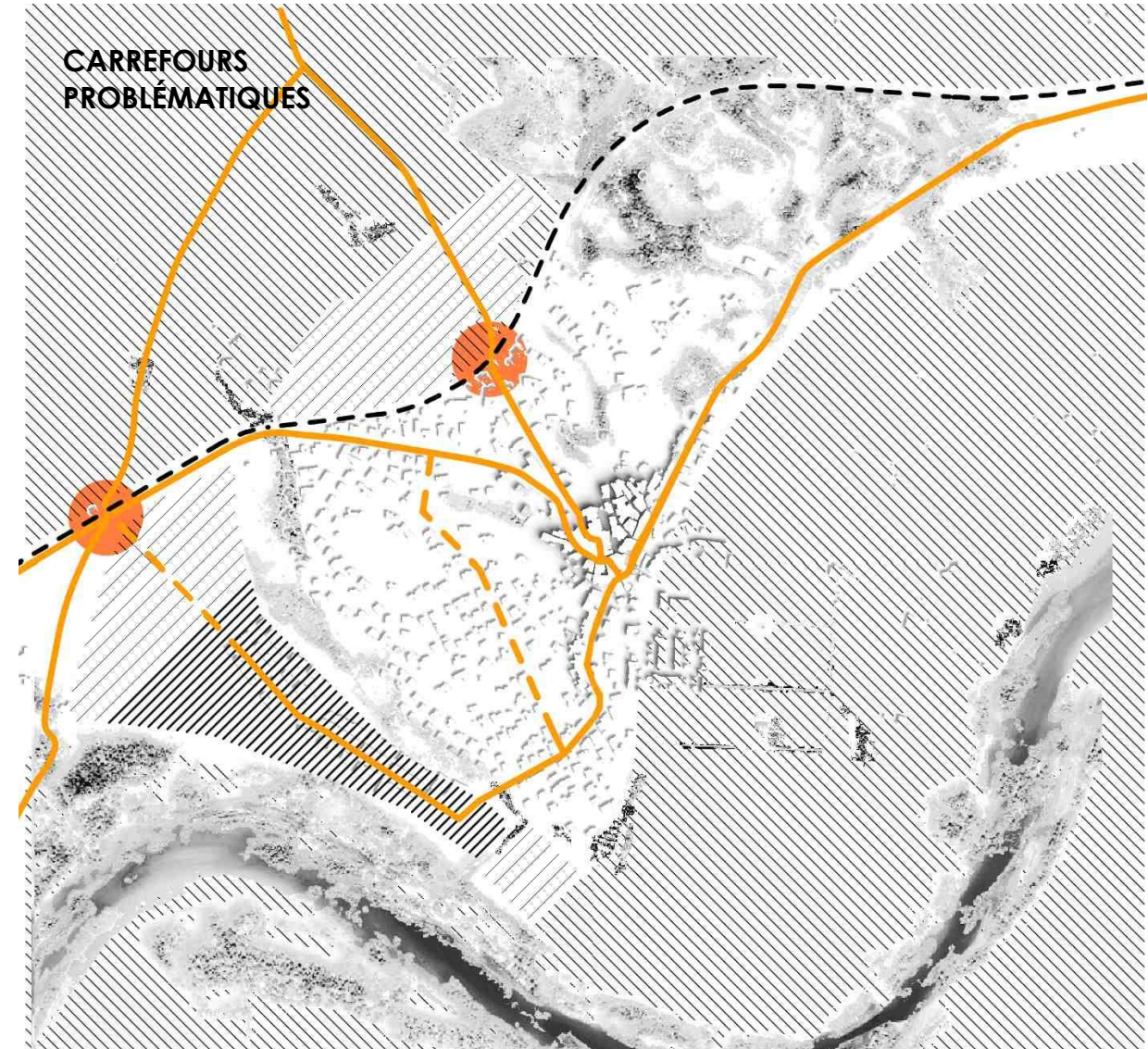
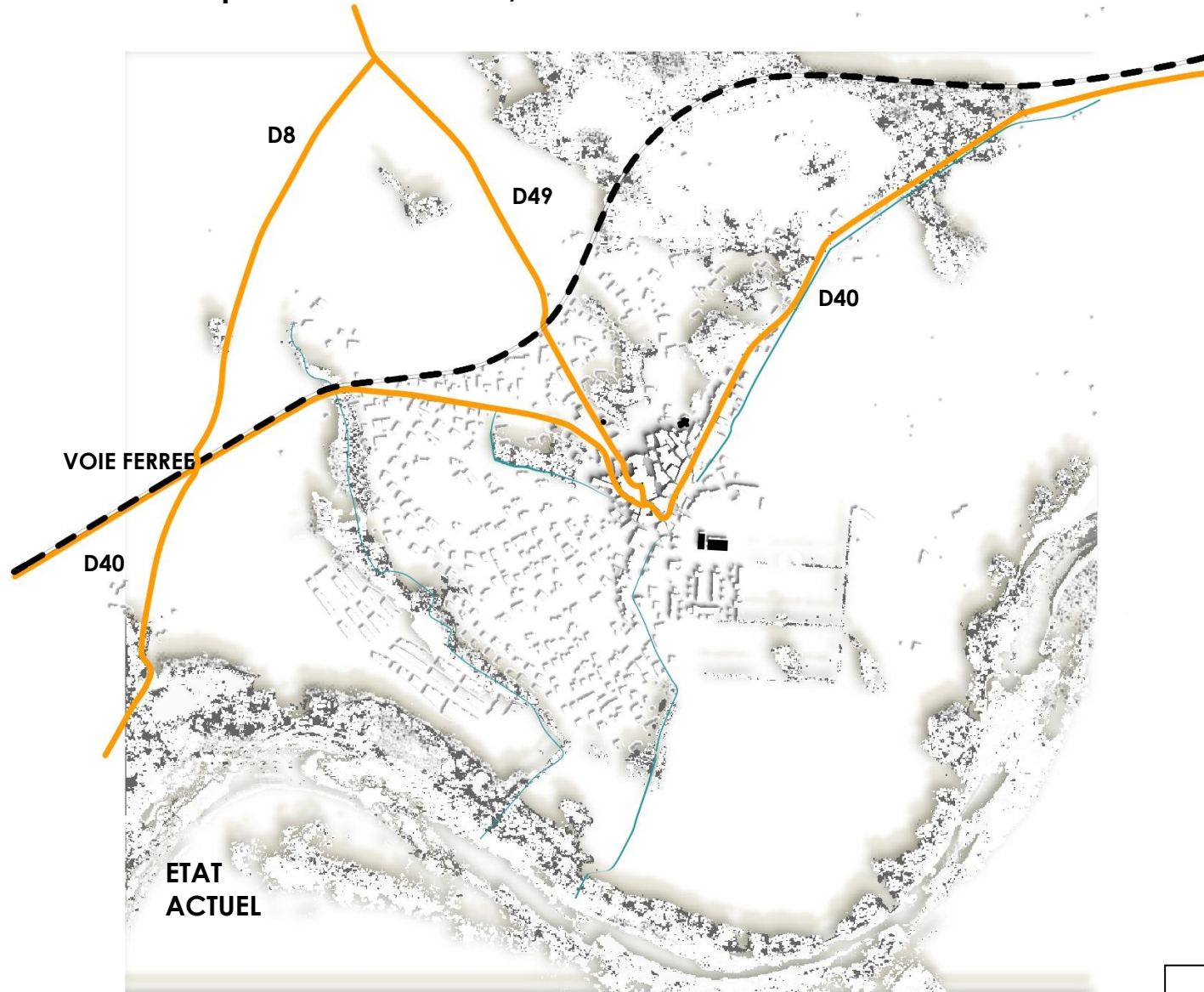
1. Le centre ancien, implanté sur une petite colline qui s'enroule autour de l'ensemble bâti constitué par le château (fondations féodales, reconstruit au XVIIIe siècle) et son église (du XIe siècle, remaniée jusqu'au XVIIe siècle). Le parc et les abords du château sont repérables encore dans les photos aériennes.
2. Au-delà, au Nord, détachée du centre ancien, une urbanisation diffuse, dans un relief boisé, principalement constituée de villas isolées sur grandes parcelles, lieu dit *Les costes d'en David* et d'un petit parcellaire en couronne qui fait partie d'un lotissement qui descend en pente vers la rue du Château.
3. Au sud-ouest, contiguës au centre ancien, et principalement au delà de l'axe majeur qui constitue l'avenue de Laroque, une urbanisation en nappe constituée majoritairement de lotissements et d'habitats diffus, toujours sur la base de maisons isolées en milieu de parcelle, de quelques maison en trois faces et d'un ensemble de logements sociaux, définissent la plus grande partie de la forme urbaine actuelle de la commune.
4. Au Sud-ouest, en franchissant le ruisseau *El Cluso*, un nouveau quartier à densité résidentielle moyenne prend place sur un plateau en pente douce, avec une excellente exposition, encadré par la végétation qu'accompagne le ruisseau et limité par l'avancée de la masse végétale qui se déploie en continuité de la ripisylve du fleuve, Le Tech.

Les urbanisations à venir se trouvent, l'une en continuité avec la nouvelle entité urbaine amorcée par le nouveau quartier en développement, « Camp de la garriga » et s'étend sur le secteur lieu dit « Les Escoumelles ».

L'autre, occupera les terrains au nord-ouest qui longent la voie ferrée et de la voie pénétrante D49, un de points d'accès le plus important de la commune. Ce nouvel aménagement contribuera à la formalisation de la porte d'entrée.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines / Voirie



Entrée depuis D49



Entrée depuis D40

### TRAME VIAIRE

La vie du village s'étire le long de l'avenue des Aspres, du boulevard du Canigou et de l'avenue de la Méditerranée.

Des travaux ont été réalisés pour améliorer la traversée et susceptible de ralentir les automobilistes. Il est à noter une véritable amélioration depuis.

Par ailleurs, la municipalité constate que le foncier disponible se réduit.

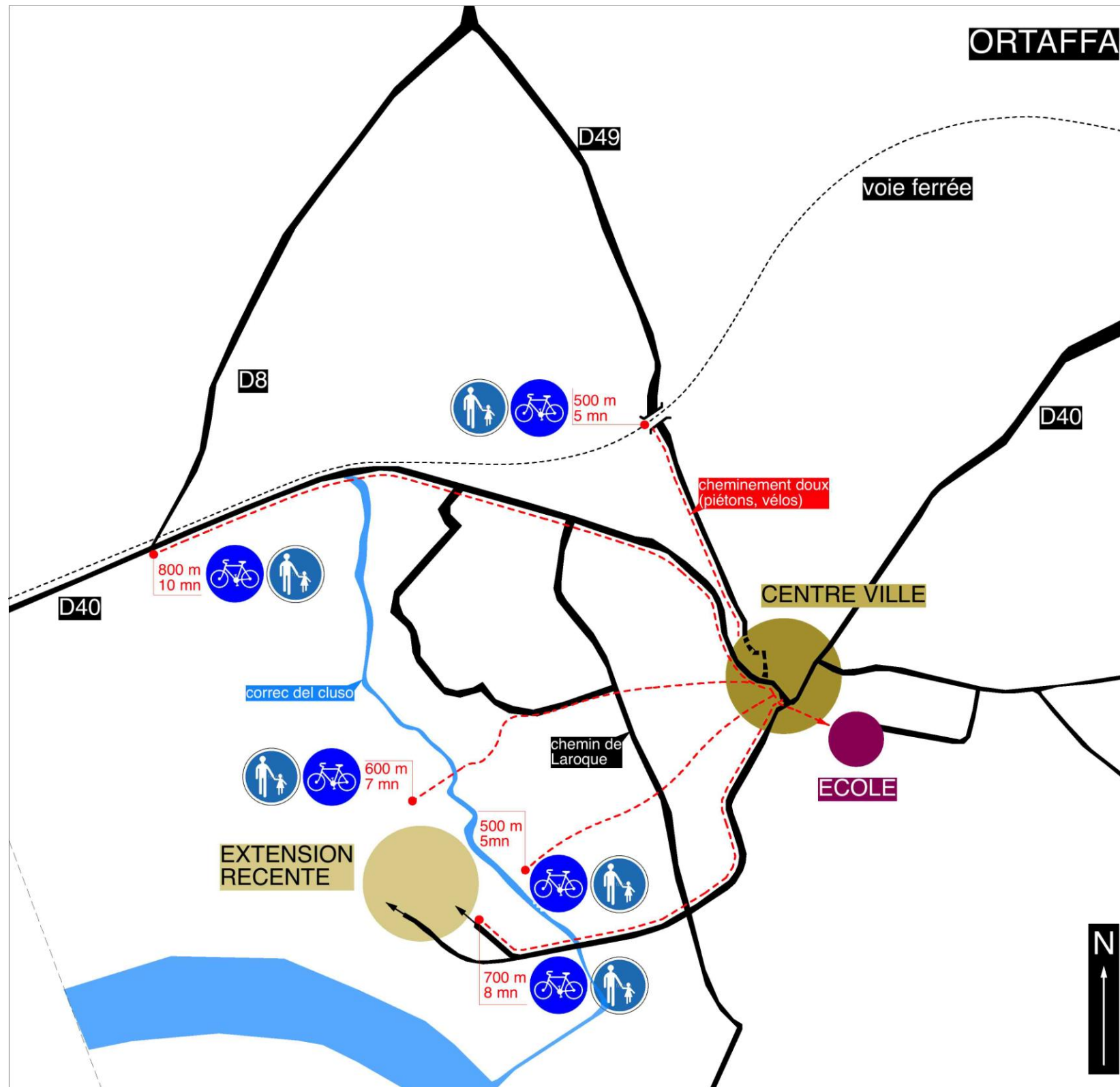
Elle souhaite préciser les modalités de son utilisation au regard des enjeux urbains propres à Ortaffa et proposer des logements pour tous ; respecter, voire accroître la qualité environnementale du village ; enfin, elle désire mener une réflexion transversale qui intègre la question des circulations, du stationnement et le développement des circulations piétonnes et cyclables.

Pour assurer les accès principaux à la ville depuis les carrefours problématiques en raison des obstacles à franchir et l'étroitesse des abords, un projet particulier à chaque situation sera mis en place au préalable du développement des secteurs.



# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines/ Parcours et distances depuis la périphérie vers le centre ville



### Distances et déplacements doux

Les déplacements doux (re)prennent une place importante dans les projets territoriaux. Ils s'intègrent à une stratégie de "ville des courtes distances".

La commune souhaite accompagner la densification de son territoire par la création de cheminements piétons et cycles pour relier les différentes zones urbanisées avec les centres d'intérêt communautaires et de services.

L'identification du réseau de déplacements doux en milieu urbanisé, complémentaire d'une hiérarchie d'espaces publics, constitue un enjeu important en raison de la faible distance à parcourir vers les centres d'intérêt de la commune.

La municipalité a engagé un travail de repérage des cheminements doux dans le but de créer un maillage cyclo-piétonnier à l'échelle communale. Pour le moment, les liaisons identifiées se situent à l'intérieur de la zone urbaine sous forme de passages dans les lotissements.

Des difficultés d'ordre topographique, d'autres liées au statut privé des passages, ou encore aux coupures infrastructurales et naturelles sont un défi pour la définition de ce maillage.

L'ensemble de ces liaisons repérées et le développement de nouveaux tracés sera traduit ensuite sur le PLU et pris en compte dans les nouvelles opérations d'aménagement.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines / Développement urbain et nouvelles voiries



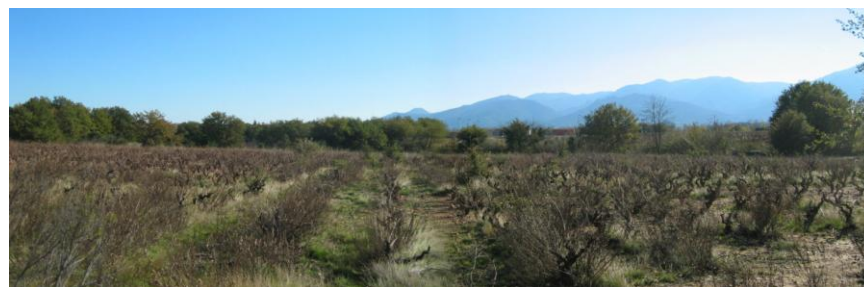
Secteurs à développer



Carrefours stratégiques



Vue du secteur lieu-dit « Les Escoumelles » vers le nord



Vue du secteur lieu-dit « Les Escoumelles » vers les Albères



Vue depuis la D49 vers les Albères en direction du centre ville



Vue du secteur lieu-dit « Les Olivardes » vers les Albères

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

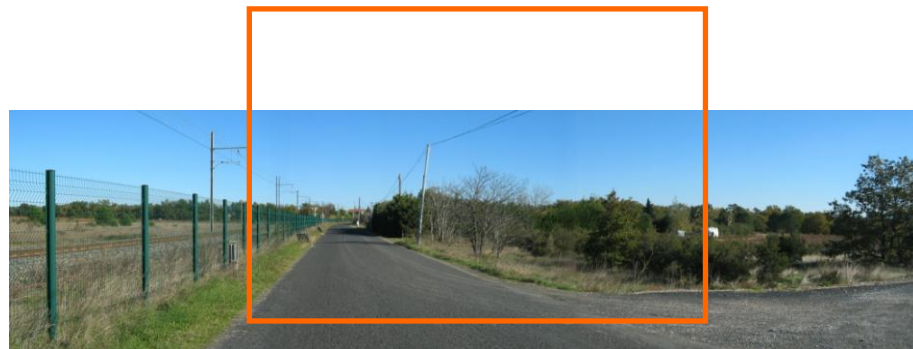
## Composantes urbaines : LES ENTREES DE VILLE



RD 40 AU CROISEMENT SNCF VERS BROUILLA



D 49 VERS LE CENTRE BOURG



RD 40- AVENUE DU VALLESPIR



CHEMIN AU LONG DE LA VOIE FERREE



RD 40- AVENUE DU VALLESPIR VERS LE CENTRE VILLE



ENTREE VE VILLE OUEST

**Les entrées de ville** sont la carte de présentation de la commune.

Il ne s'agit pas de signaler la limite administrative sinon d'un concept plus complexe, identitaire, géographique et historique. La réflexion est portée sur la mise en place d'un dispositif plus vaste que le simple panneau d'entrée de la commune.

C'est à partir de ce point que la commune se dévoile dans sa silhouette paysagère et urbaine caractéristique :

- l'image de la commune est plaisante, les difficultés pour y accéder sont grandes ;
- franchissement de la voie ferrée relativement étroit,
- aux portes d'entrée, pas de stationnement, ni d'espace public pour accueillir et orienter les visiteurs.

Un traitement particulier consistant à aménager les portes d'entrée et la voirie principale est proposé :

- Mettre en œuvre des dispositifs pour ordonner la circulation et le trafic des véhicules
- permettre de doubler d'un chemin de promenade et assurer la réduction des risques liés à la proximité de la circulation automobile
- renforcer de la végétation dans des points précis

Le traitement des carrefours permettra de caractériser et de définir les parcours, de hiérarchiser les voies et prendra en compte le flux routier généré par les futures extensions urbaines et celles déjà existantes.

**L'avenue du Vallespir**, deviendra, un axe majeur, sur lequel vient s'appuyer l'organisation axiale de l'ensemble de l'opération d'aménagement au Sud-ouest et aussi de l'existant.

Un travail particulier de mise en sécurité de la liaison piétonnière avec le centre bourg, dans son croisement avec l'avenue des Aspres, sera étudié pour diminuer les risques liés à la forte fréquentation attendue sur le secteur.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines : LES ENTREES DE VILLE



RD 40 VERS ELNE



RD 40 – AVENUE DE LA MEDITERRANEE VERS LE CENTRE VILLE



RD 40 – AVENUE DE LA MEDITERRANEE VERS CENTRE VILLE

### ENTREE DE VILLE EST

L'entrée Est de la commune, est actuellement perçu comme un long couloir viaire en mon pas comme un espace qualifié, comme un espace partagé dans lequel le piéton à sa place.

Un travail particulier de mise en sécurité de la liaison piétonnière avec le centre bourg, sera étudié pour diminuer les risques liés à la forte fréquentation de la dite artère.

L'avenue de la Méditerranée devient ainsi, un axe majeur dans son parcours vers le centre ancien.

Le futur aménagement de l'avenue devra contribuer à la lisibilité du paysage urbain, à diversifier les ambiances en fonction de son évolution vers le centre ville.

L'aménagement différencié par tranches soit péri urbaine ou urbaine, l'adaptation des plantations, le traitement des surfaces et le mobilier urbain ainsi que la mise en place d'un couloir piétons-cycles affirmeront l'importance de cet axe historique.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Composantes urbaines : LA VOIRIE URBAINE



RD 49 A U FRANCHISSEMENT SNCF



AVENUE DU VALLESPER VERS LE SUD



AVENUE DES ALBERES VERS LE NORD



AVENUE DES ASPRES VERS LE CENTRE VILLE



AVENUE DES ALBERES AU CROISEMENT DE LA RUE DU PIC DU NEOULUS



CHEMIN DE LAROQUE



AVENUE DES ALBERES AU CROISEMENT DU CHEMIN DE LAROQUE

### Organisation et valorisation de l'espace public

Les interventions nécessaires en faveur d'une valorisation de l'espace public, voirie, trottoirs, cheminements doux, stationnement seront identifiées et prioritaires.

Ces considérations sont essentielles pour travailler par exemple sur la voirie : faciliter ou non la perception des perspectives, des enchaînements des espaces, par leur traitement, sont des facteurs déterminants incitant ou non à la maîtrise de sa vitesse et au respect des sites traversés.

**RD 49** les travaux prévus concernant la création d'un carrefour avant le franchissement de la ligne du chemin de fer donnera une nouvelle dimension à ce lieu.

**L'avenue des Albères** est l'objet actuellement d'une réflexion au sujet de son réaménagement, consistant à un rééquilibrage de fonctions pour permettre le tracé d'une piste mixte pour répondre à l'augmentation de la fréquentation depuis le nouveau quartier « Camp de la garriga ».



AVENUE DES ALBERES AU CROISEMENT DEL CLUSO

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## AMENAGEMENTS DE SENTIERS PIETONS- CYCLES



**L'avenue des Albères** est l'objet actuellement d'une réflexion au sujet de son réaménagement, consistant à un rééquilibrage de fonctions pour permettre le tracé d'une piste mixte pour répondre à l'augmentation de la fréquentation depuis le nouveau quartier « Camp de la garriga »



### **RD 40 depuis Elné vers le centre ville**

Un projet d'adaptation et correction de l'axe routier devra permettre le tracé d'une piste mixte au long de l'avenue de la Méditerranée.



### **RD 40 vers le centre ville**

Bordant la route, une piste mixte piétons-cycles prendra place pour desservir le futur développement du quartier « Camp de la garriga ».  
La nouvelle piste mixte donnera une nouvelle image, moins routière à cet axe majeur de la commune.



image b+p

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## SECTEUR NORD OUEST lieu-dit « LES OLIVARDES »

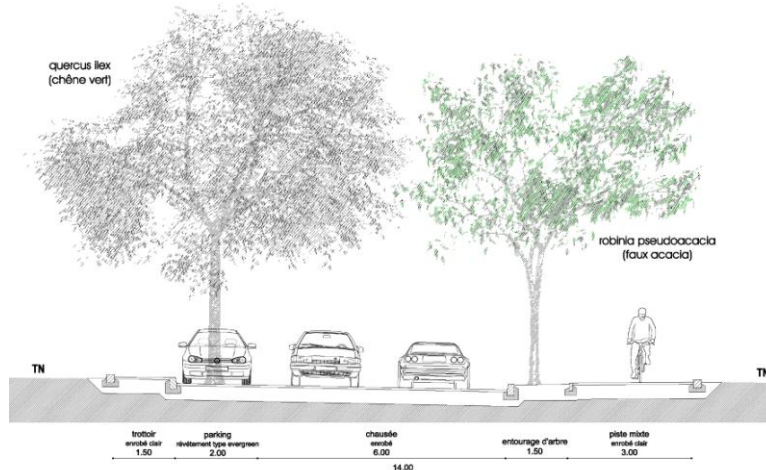
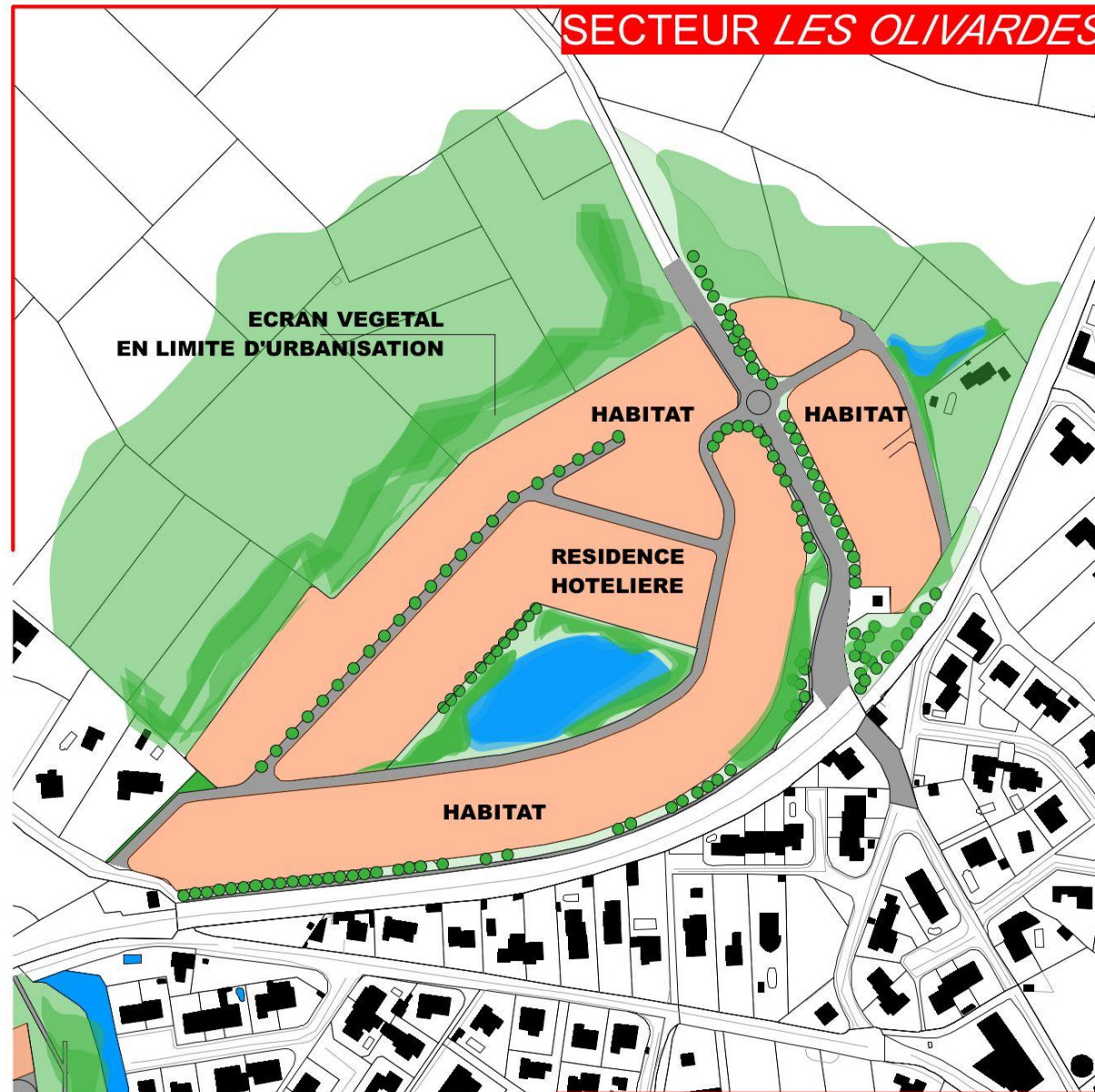


image b+p

### Problématique :

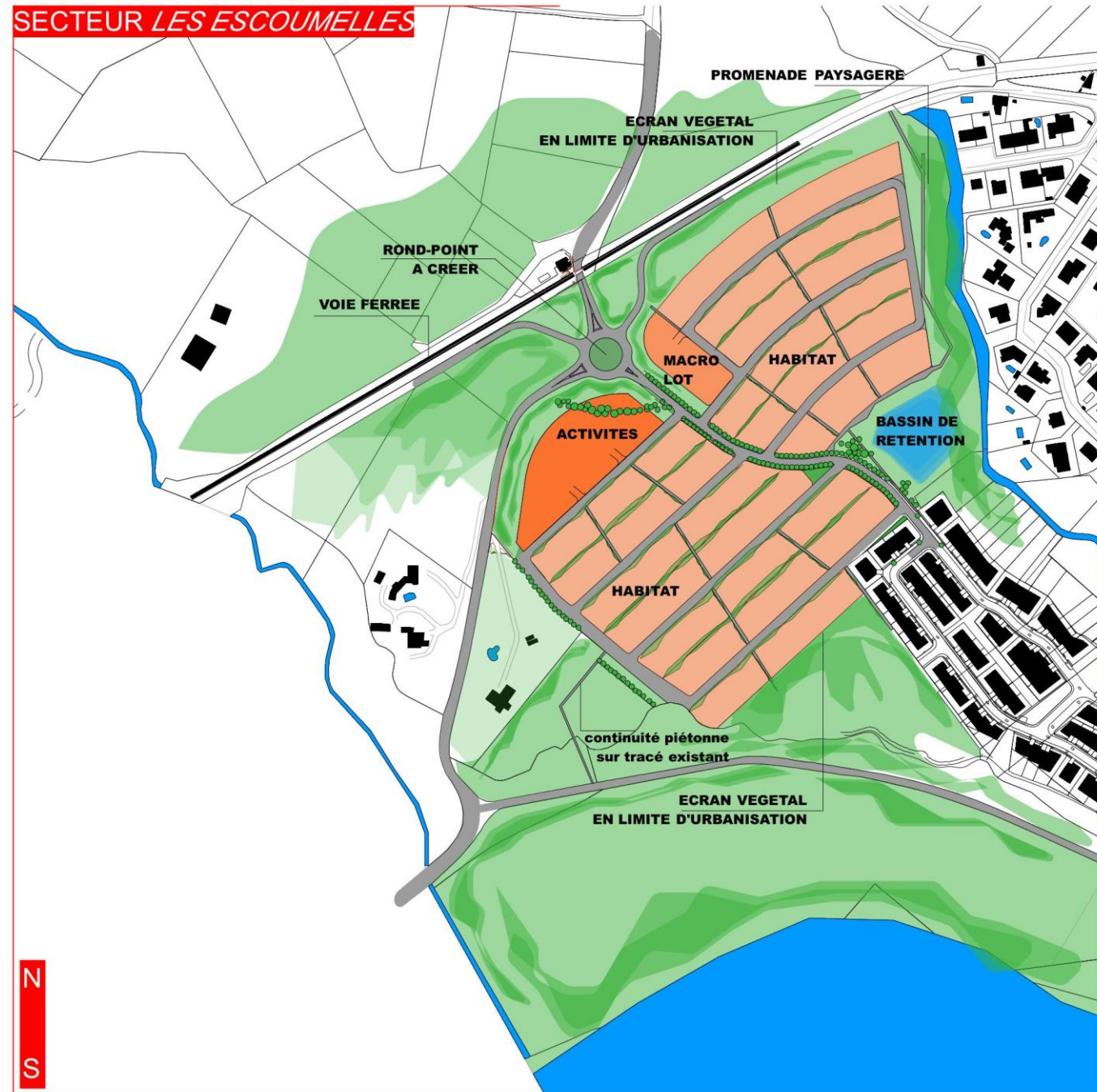
- 1- Absence de caractérisation de la porte d'entrée ; les limites entre ville et campagne sont assez indéfinies, l'absence de signalétique, d'éléments de communication repérables et la vision à peine perceptible du centre bourg demandent un projet pour les rendre visibles et annoncer le point de départ de la zone urbaine.
- 2- Le secteur est propice au développement, sur la limite Nord de la voie de la voie ferrée ; les parcelles en friches se trouvent face au village dans un emplacement d'exception.
- 3- Conflits créés par le manque d'identification et de qualification de la route RD 49, accès étroit et pas dimensionné par rapport à sa fréquentation, avec l'inconvénient majeur du franchissement du chemin de fer.

### Enjeux :

- 1- La création d'un carrefour répondra à plusieurs problématiques en plus de celles énoncées :
  - Il améliorera la lecture et d'identifiera la porte d'entrée. De plus il est en quelque sorte la charnière qui permettra de desservir les secteurs à développement qui se trouvent de part et d'autre de la RD 49
  - Il permettra de mieux gérer la notion de porte d'entrée du fait d'un changement de statut de la voirie vers le centre bourg.
  - Il facilitera le tracé des voiries qui desserviront les nouvelles urbanisations.
- 2- Les activités prévues et le potentiel d'urbanisation du secteur sont les sources d'évolution de la commune et de la transformation des limites urbanisables :
  - le site bénéficie de vues panoramiques exceptionnelles vers le grand paysage configuré par la chaîne des Albères, l'orientation S.E. est très appréciable, le terrain en pente douce est face aux toits du village, l'environnement agricole ferme la composition vers le nord-ouest.
  - facilement accessibles depuis le nouveau carrefour, les nouvelles urbanisations contribueront à la création d'un nouveau paysage le long de la voie d'accès et définiront des limites franches d'urbanisation pour préserver les espaces naturels proches
  - la création de la nouvelle voirie interne aux quartiers va permettre de désenclaver les parcelles en vue de l'installation de nouveaux usages prévus sur le secteur.

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## Secteur Sud-ouest lieu dit « Les Escoumelles »



### Problématique :

Le secteur s'étire le long du CLUSO, en continuité de l'urbanisation récente. Le potentiel de constructibilité de ces terres devra être exploré avec l'objectif du maintien des qualités paysagères reconnues. L'étendue mérite une intervention urbanistique spécifique afin d'anticiper sa transformation

Le secteur pourrait associer des programmes d'habitats diversifiés. L'étude permettra de vérifier les modalités des implantations bâties, de la gestion de l'accessibilité au secteur, la prise en compte de la rive du Cluso, la proximité de la D40, et de la topographie.

- 2 Le secteur d'étude est limité par des éléments paysagers majeurs, qui structurent et contraignent l'approche d'un tel site:
  - au Sud, le fleuve Le Tech
  - à l'EST, le ruisseau El Cluso
  - au Nord, la route départementale D40
- 3 La nouvelle urbanisation devra éviter les potentiels conflits créés par les circulations automobiles vers le village et organiser le désenclavement du plateau.

### Enjeux :

- 1 La création d'un carrefour à l'intersection de la RD 40 et la RD 8 répond à plusieurs problématiques en plus de celles énoncées :

Il améliorera la lecture et identifiera la porte d'entrée. De plus il est en quelque sorte la charnière qui permettra d'éviter la traversée du centre du village avec les nuisances associées à une voirie relativement étroite déjà saturée aux heures de pointe par les déplacements propres à la commune.

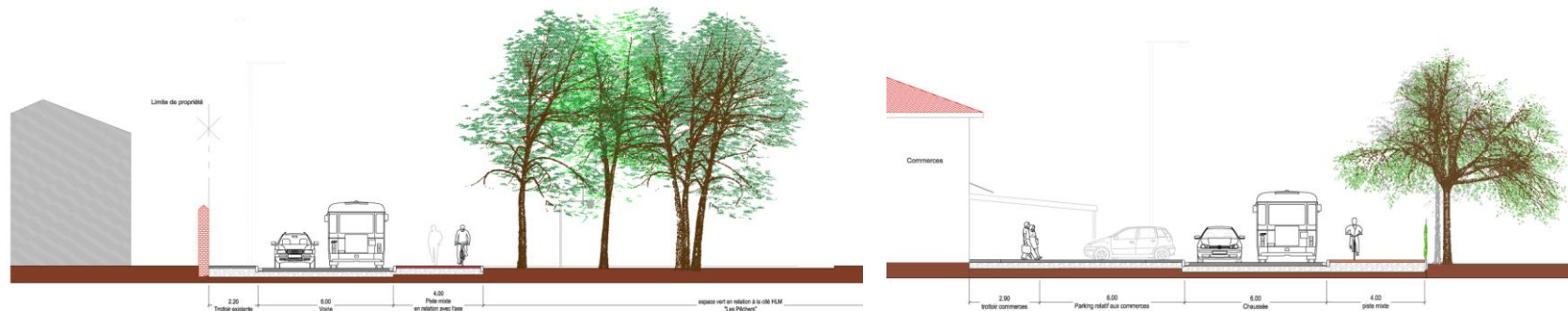
Il facilitera le tracé de la voirie en continuité qui desservira les nouveaux quartiers.

- 2- Le potentiel d'urbanisation du secteur est la source d'évolution de la commune et de la transformation des limites urbanisables :

- le site bénéficie de vues panoramiques exceptionnelles vers le grand paysage configuré par la chaîne des Albères, l'orientation S.O. est très appréciable.

- facilement accessibles depuis la nouvelle rocade, les nouveaux quartiers assureront le maillage avec les quartiers existants et définiront des limites franches d'urbanisation pour préserver les espaces naturels proches.

- Afin de préserver le ruisseau, une bande inconstructible élément de la trame verte et bleue sera maintenue, au sud de la zone.





# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Secteur Sud-est lieu dit «L'oliveda d'en Ramon »



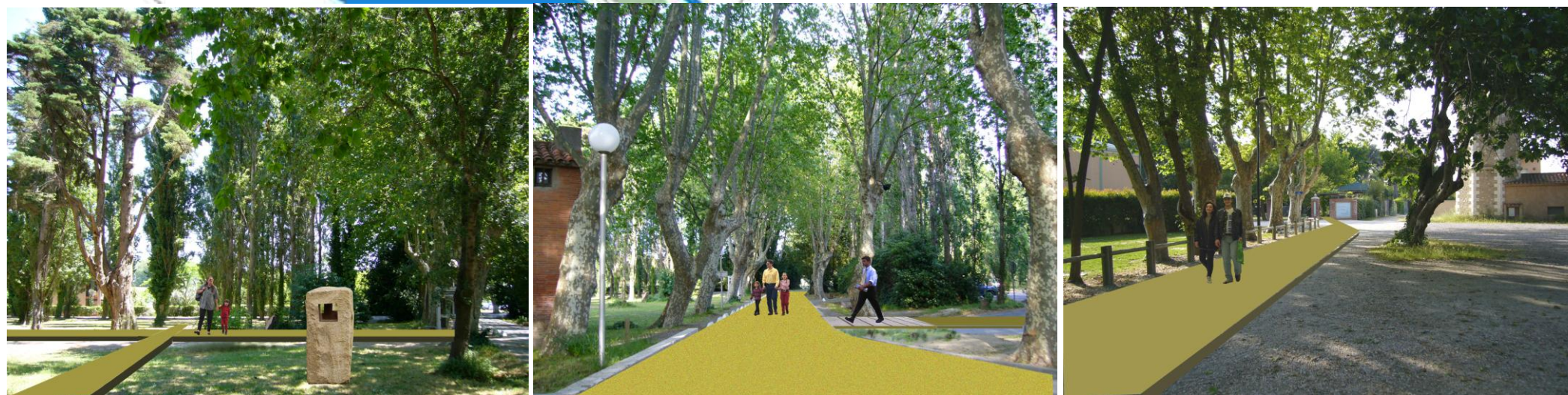
## Création d'un parc urbain

Problématique :

- Assurer la meilleure transition possible entre le milieu urbain et le milieu naturel.
- Conserver les valeurs naturelles du lieu et créer un dispositif de connexion entre les éléments d'intérêt environnementaux.
- Améliorer et tirer parti des conditions du paysage de ces terrains pour faire en sorte qu'on puisse les utiliser et en profiter dans une plus grande mesure qu'à ce jour.

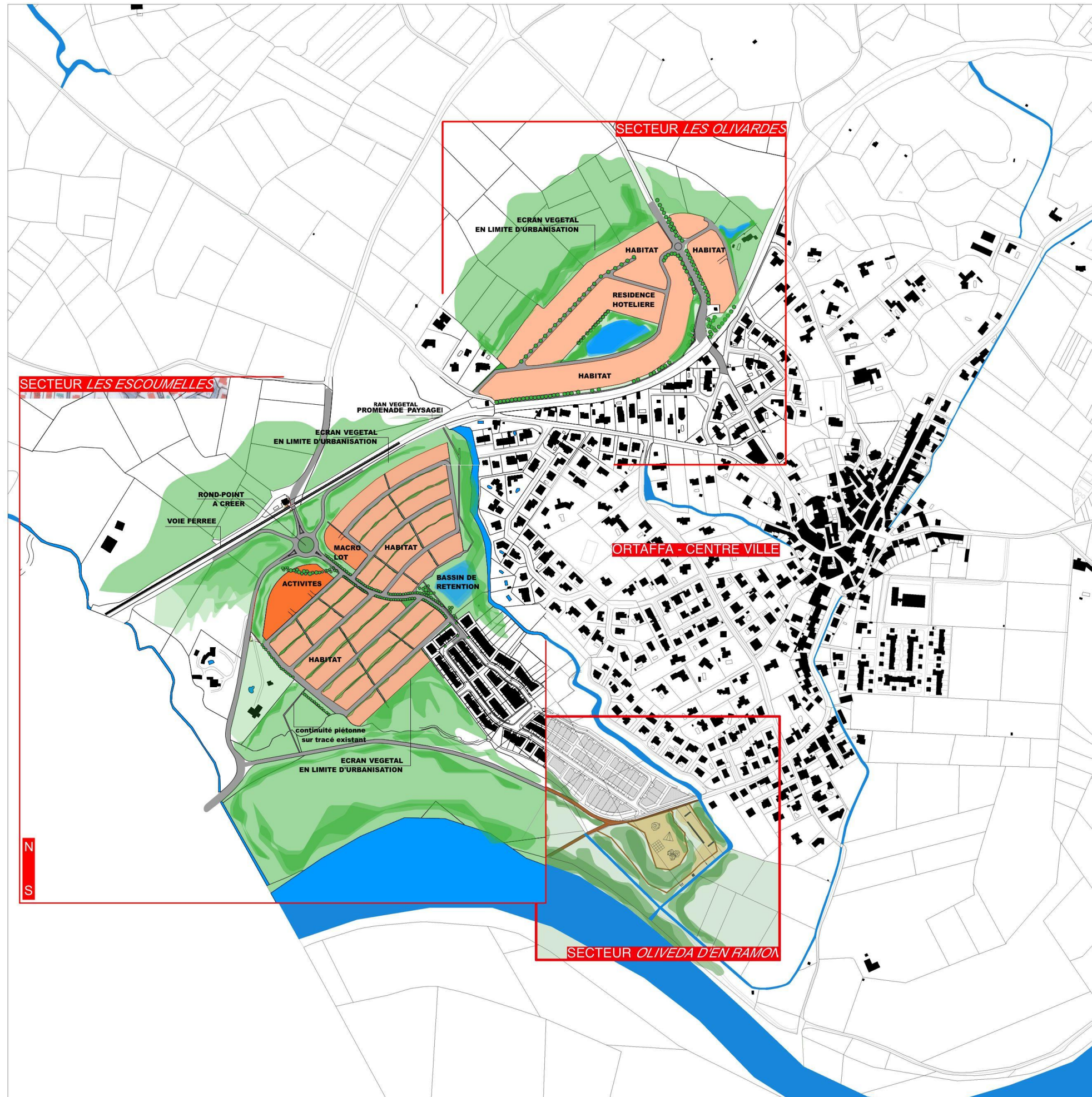
Enjeux :

- La proposition est attachée à exploiter les présences végétales du site, fortement marqué par le *correc del Cluso* et les canaux d'arrosage, de façon à créer une *trame verte* qui établira la liaison physique avec ces éléments, s'appuyant sur les réseaux de voirie.
- Tracer les cheminements servira à diriger les promeneurs et à établir le maillage plus largement en interaction avec la présence de l'eau.
- Un chemin de promenade existant au long du bord du fleuve, en liaison avec les parcours tracé à l'intérieur du futur parc, complète le projet de transition entre l'urbain et la richesse naturelle de la ripisylve du Tech.



références b+p

# COMMUNE D'ORTAFFA – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



## Orientations spatiales et stratégies opérationnelles

Pour l'ensemble des sites repérés comme étant potentiellement des sites d'extension ou de renouvellement urbain, une orientation de l'occupation des sols est précisée.

## La question environnementale

Nous avons choisis d'aborder la question environnementale avant tout avec simplicité, pragmatisme et bon sens.

La production d'un espace et d'une ambiance de qualité nous semblent primer. Cela passe par des mesures simples, comme la production d'un cadre végétal ambitieux pour les futures opérations d'aménagements, où la définition de principes d'orientation des bâtiments par rapport au soleil et aux arbres projetés. Une mesure simple comme la plantation d'arbres à feuilles caduques et produisant une ombre de qualité au sud des bâtiments est déjà un pas important.

L'enjeu de la question thermique dans nos régions se concentre surtout sur un confort d'été ; l'implantation du bâtiment, l'ombre, les matériaux employés, la forme donc l'épaisseur du bâtiment, permettant ou non une ventilation naturelle sont des éléments sur lesquels nous travaillons tant dans le cadre de projets d'aménagement que de projets architecturaux.