

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE LA ROCHE-DE-RAME (05310)

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Élaboration du PLU approuvée le : 03/08/2011

Modification de droit commun n°1 du PLU
approuvée le : 06/02/2026

Alpicité
Urbanisme. Paysage.
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuilot28@gmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
ZONE AUAA DES BONNAFES	7
<i>Problématique</i>	<i>7</i>
<i>Orientations</i>	<i>7</i>
ZONE AUBA LA FARE	9
<i>Problématique</i>	<i>9</i>
<i>Orientations</i>	<i>9</i>
ZONE AUBA DE L'UBAC	11
<i>Problématique</i>	<i>11</i>
<i>Orientations</i>	<i>11</i>
ZONE AUBE DE BATHEOUD.....	13
<i>Problématique</i>	<i>13</i>
<i>Orientations</i>	<i>13</i>
ZONE AUBAE DE PRA PARET.....	15
<i>Problématique</i>	<i>15</i>
<i>Orientations</i>	<i>15</i>
ZONE AUCI DU PLANET.....	17
<i>Problématique</i>	<i>17</i>
<i>Orientations</i>	<i>17</i>

Introduction

Les zones à urbaniser sont récapitulées ci-dessous, dans l'ordre du document.

Zone	Localisation	Surface (en ha)	Conditions particulières d'urbanisation
AUaa	Les Bonnafés	0,39	Une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble
AUba	La Fare	0,63	Une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble
AUba	L'Ubac	0,45	Une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble
AUbe	Le Bathéoud	0,23	Desserte par les réseaux
Aubae	Pra Paret	0,56	Desserte par les réseaux et opération d'aménagement

Les conditions d'aménagement et de densité des zones sont rappelées ci-dessous.

Secteur	Localisation		Densité minimum de logements (1)
AUaa	Les Bonnafés	1 000 m ²	Au moins un logement pour 600m² de terrain
AUba	La Fare	1 000 m ²	Au moins un logement pour 800m² de terrain
AUba	L'Ubac	1000 m ²	Au moins un logement pour 1000m² de terrain
AUbe	Le Bathéoud		Au moins un logement pour 1000m² de terrain
AUbae	Pra-Paret	1000 m ²	Au moins un logement pour 800m² de terrain

(1) : Par exemple : en AUaa, au moins quatre logements pour 1900 m², au moins sept logements pour 3900 m² ...

De plus, les zones à urbaniser AU en secteur d'assainissement collectif sont inconstructibles tant que la station d'épuration correspondante n'est pas réalisée. Seuls des permis d'aménager peuvent être délivrés dans cette attente (mais pas les autorisations de construire).

Situation



Zone AUaa des Bonnafés

Problématique

Il s'agit d'un secteur situé entre le hameau ancien des Bonnafés et deux constructions plus récentes qui limitent l'urbanisation côté plaine agricole.

Il s'agit d'un secteur non aménagé, relativement sensible sur le plan visuel et qui doit impérativement respecter les qualités architecturales et urbanistiques du hameau des Bonnafés.

Orientations

Le secteur sera structuré par une voirie à créer prolongeant la rue existante jusqu'au chemin vicennal situé au Sud.

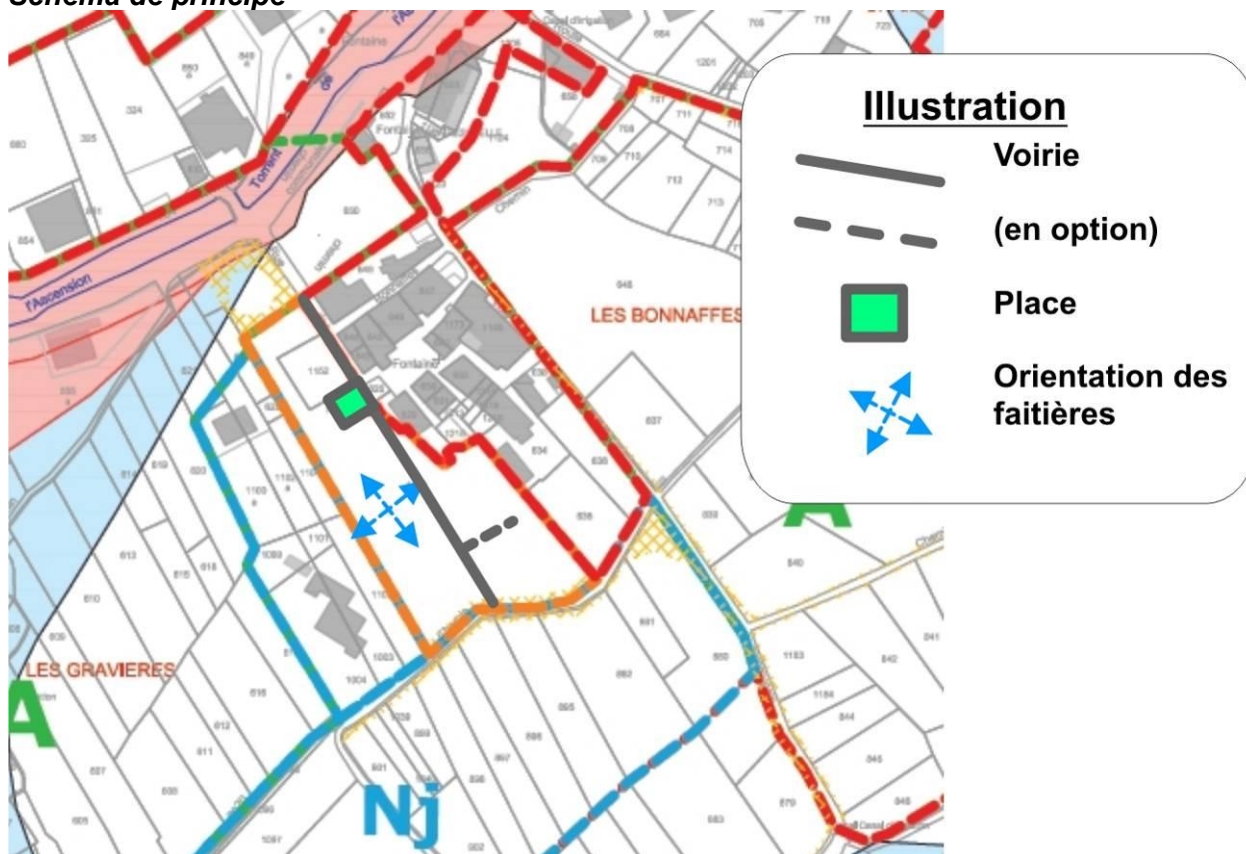
L'espace autour de la fontaine actuelle sera agrandi côté AUaa de façon à former une vraie place de village.

Autour de cette voie centrale, les constructions seront organisées dans des formes respectant les orientations du hameau des Bonnafés et devront présenter soit de façon individuelle soit par regroupement en mitoyenneté des volumes bâtis proches de ceux du hameau.

Au Nord, un emplacement réservé destiné au stationnement vient conforter les équipements.

Dans la partie Sud, une voie perpendiculaire peut permettre de desservir éventuellement des constructions un peu éloignées de l'axe central.

Schéma de principe



Situation



Zone AUba La Fare

Problématique

Situé en pied de coteau et orienté vers l'Ouest, ce secteur est assez proche du groupement de constructions anciennes de la Fare. Il mérite une certaine densité et une bonne organisation urbaine.

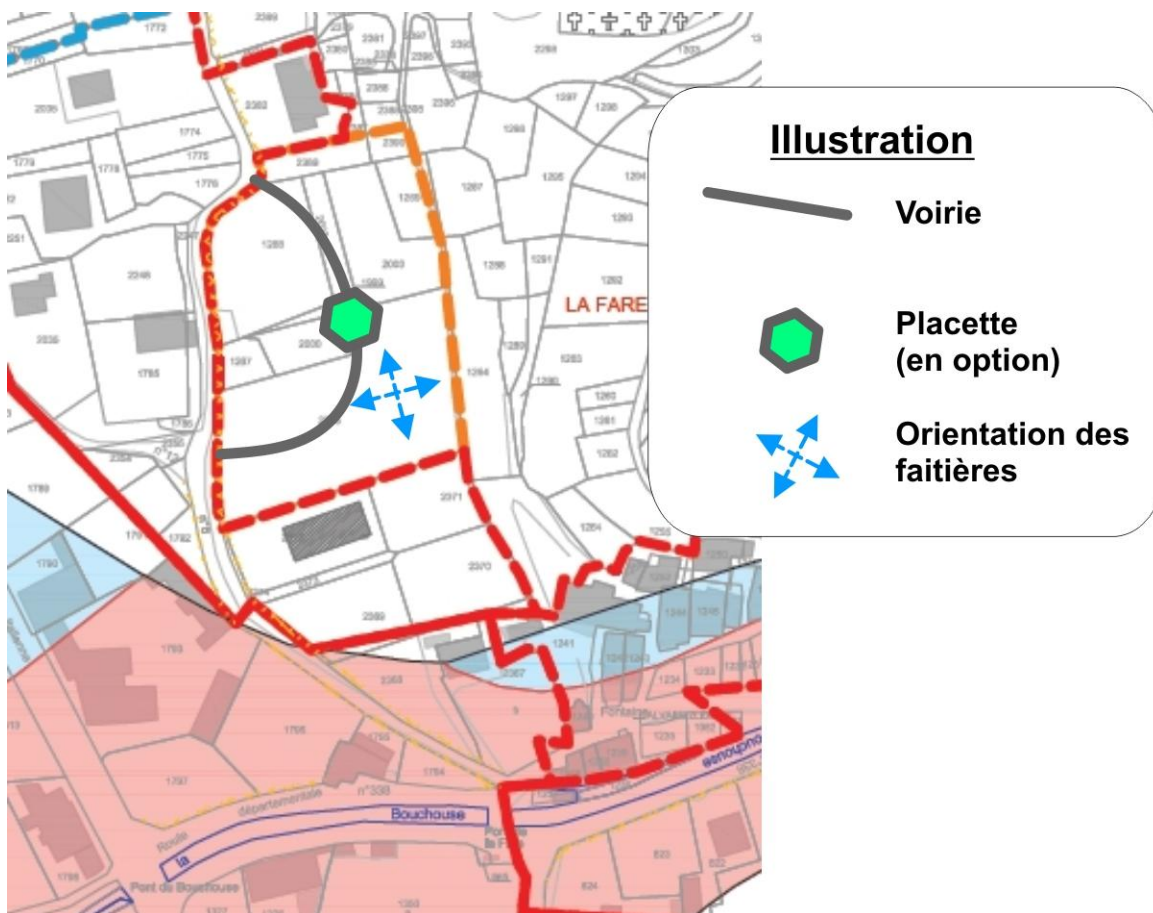
Orientations

La voirie de desserte interne du secteur doit être traversante.

L'orientation des constructions nouvelles est dictée par la pente et l'orientation des constructions existantes à proximité.

En contrepartie de la densité, les espaces communs de ces opérations, soit sous forme de placettes soit sous forme de surlargeurs, doivent donner une certaine "respiration" au quartier.

Schéma de principe



Situation



Zone AUba de l'Ubac

Problématique

Ce secteur est traversé par une voie communale et un canal à la rupture de pente entre un secteur inférieur relativement plat et un secteur supérieur en pente croissante vers un chemin menant au Cotin.

La voie d'accès actuelle est de largeur assez restreinte. Cependant, elle débouche à l'Ouest côté village et n'est donc pas en cul de sac.

Enfin, le raccordement au réseau d'assainissement ne présente pas de difficultés particulières.

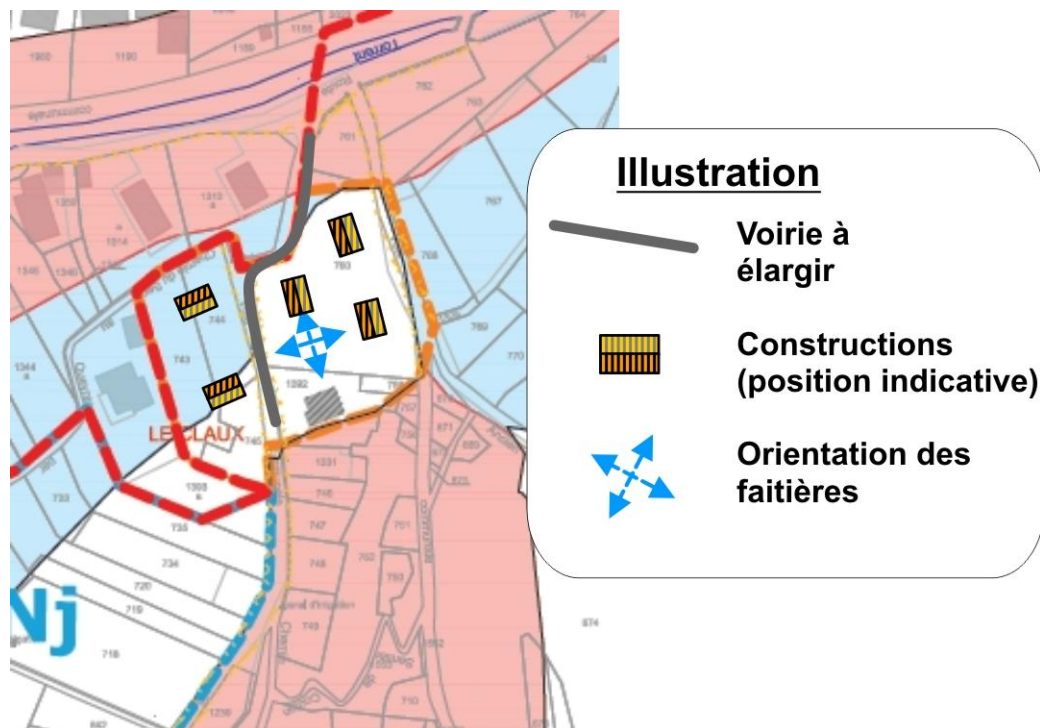
Orientations

Compte tenu des contraintes du secteur, la répartition des maisons pourrait être de deux au dessus de la voie communale et deux en dessous.

Les orientations des faitières seront proches de celles des constructions existantes à proximité immédiate.

La réalisation de sortie groupée permettrait de faciliter l'usage de la voie communale.

Schéma de principe



Situation



Zone AUbe de Bathéoud

Problématique

Il s'agit d'un secteur situé en partie haute du Bathéoud, assez proche d'une belle construction ancienne. Ce secteur est situé à proximité d'une voie communale qui dessert cette maison. Cependant les caractéristiques de cette voie ne permettent pas un usage aisé et un raccordement dans de bonnes conditions sur sa partie terminale sans des travaux importants qui ne sont pas une priorité communale.

Par ailleurs les réseaux d'assainissement, eau et électricité sont situés au Nord et à l'Ouest de la zone.

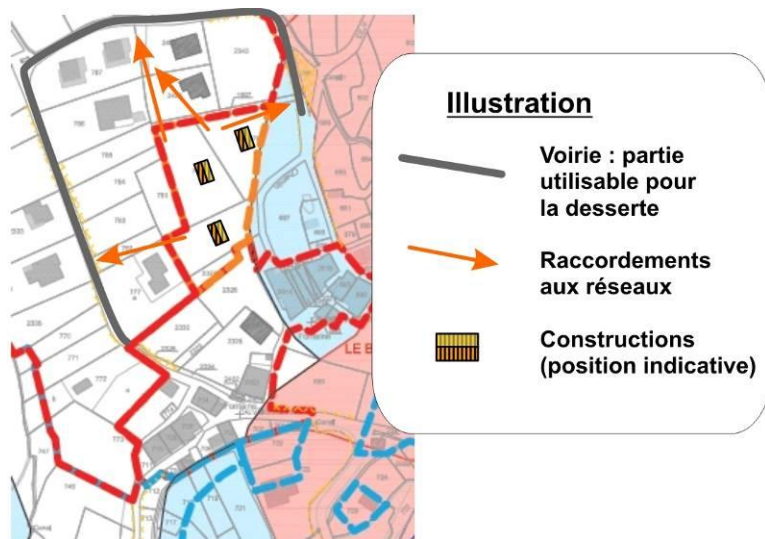
Orientations

Compte tenu de la répartition des unités foncières et des accords déjà passés entre les propriétaires pour des facilités de passage, la zone AUbe peut être desservie directement depuis chaque unité foncière en direction la voie communale dans sa partie déjà équipée et utilisable sans difficultés.

L'urbanisation se réalisera donc au fur et à mesure des branchements par les propriétaires aux réseaux selon le schéma ci-dessous.

L'orientation des constructions respectera la pente.

Schéma de principe



Situation



Zone AUbae de Pra Paret

Problématique

Ce secteur est constitué d'une succession de parcelles le long du torrent de la Ruine.

Elles sont séparées de celui-ci par un terrain communal.

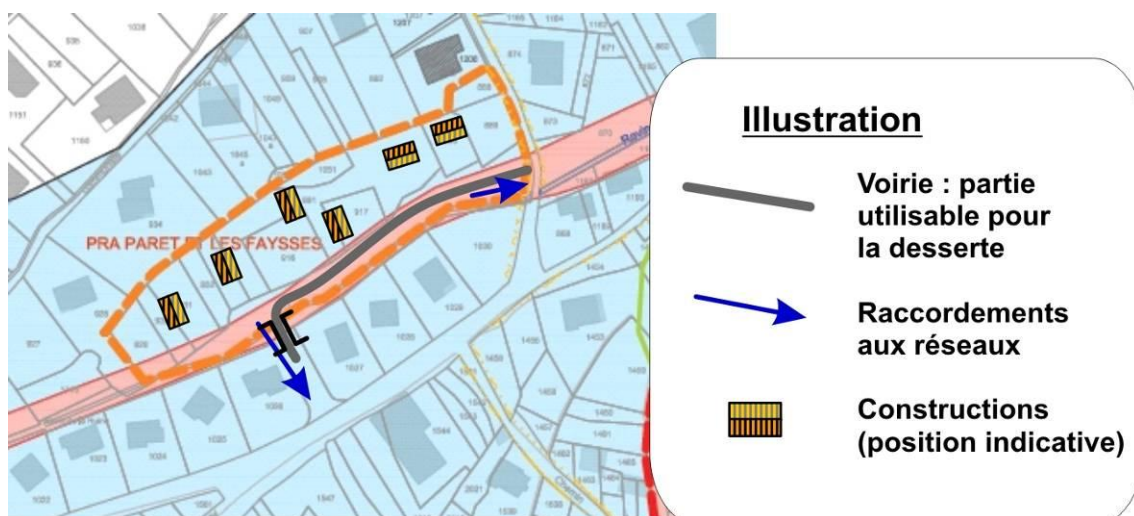
Ce secteur pourrait facilement être urbanisé selon la même organisation que la rive gauche du torrent de la Ruine mais il convient de réaliser une desserte routière et de se raccorder aux réseaux situés au Sud du torrent.

Orientations

La condition préalable est la réalisation d'une voie le long du torrent de la Ruine qui viendrait, par un petit pont, rejoindre la voirie en attente en rive gauche. Ce pont supporterait également les réseaux de desserte.

L'organisation des constructions serait proche de celle que l'on trouve en rive gauche.

Schéma de principe



Situation



Zone AUci du Planet

Problématique

La partie sud de la zone industrielle du Planet, sous compétence Communautaire, doit être aménagée de façon cohérente avec la partie nord pour pouvoir être commercialisée.

Orientations

Les orientations concernant la zone AUci sont issues d'études préalables à la création d'une ZAC dans le secteur (procédure abandonnée).

Le site accueillera une zone à vocation économique pouvant accueillir des équipements publics.

Elles sont desservies par deux voiries de bouclage de la zone Nord qui traversent et desservent la zone AUci. Une bretelle perpendiculaire sera aussi créée pour l'accès au sud. D'autres voies ou adaptations de tracé non indiquées pourront être réalisées dès lors qu'elles respectent les objectifs d'aménagement du secteur.

Un renforcement végétal est prévu le long de cette voie.

Les aménagements en bord de Durance sont la continuité de ceux de la partie nord et visent à permettre une valorisation de celle-ci.

Schéma de principe

