



# ETUDE DE PROGRAMMATION sur la RESTRUCTURATION DU CŒUR DE VILLAGE

PRÉSENTATION DU SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL D'AMÉNAGEMENT

J U I N 2 0 2 1



COMMUNE DE LA ROCHE DE RAME  
Avenue Arthur Audibert, 05310 LA ROCHE DE RAME  
Tél : 04 92 65 11 90  
Mail : [mairie.rochederame@orange.fr](mailto:mairie.rochederame@orange.fr)  
[www.larochederame.fr](http://www.larochederame.fr)

SARL ALPICITE  
Av. de La Clapière,  
1 rés. La Croisée des Chemins  
Tél : 04.92.46.51.80  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
[www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement


ANTOINE MARACHE –  
CONCEPTEUR PAYSAGISTE  
3 bd du Général Charles de Gaulle  
05000 GAP  
Tél : 06 95 70 04 89  
Mail : [contact@antoine-marache.com](mailto:contact@antoine-marache.com)



# INTRODUCTION – RAPPEL DE LA MISSION



## Les différentes étapes de l'étude de programmation

- 
- ✓ 05 juillet 2019 : réunion de démarrage étude de programmation
  - ✓ 19 juillet 2019 : terrain avec les élus
  - ✓ 07 août 2019 : atelier participatif
  - ✓ 03 octobre 2019 : COPIL présentation du diagnostic
  - ✓ 29 octobre 2019 : présentation du diagnostic aux élus
  - ✓ ... élections, COVID, ...
  - ✓ 15 octobre 2020 : présentation des scénarios
  - COPIL présentation du scénario final
  - Réunion publique de restitution
  - rendu de l'étude de programmation
  - ...

# PARTIE I :

## RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX AU DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

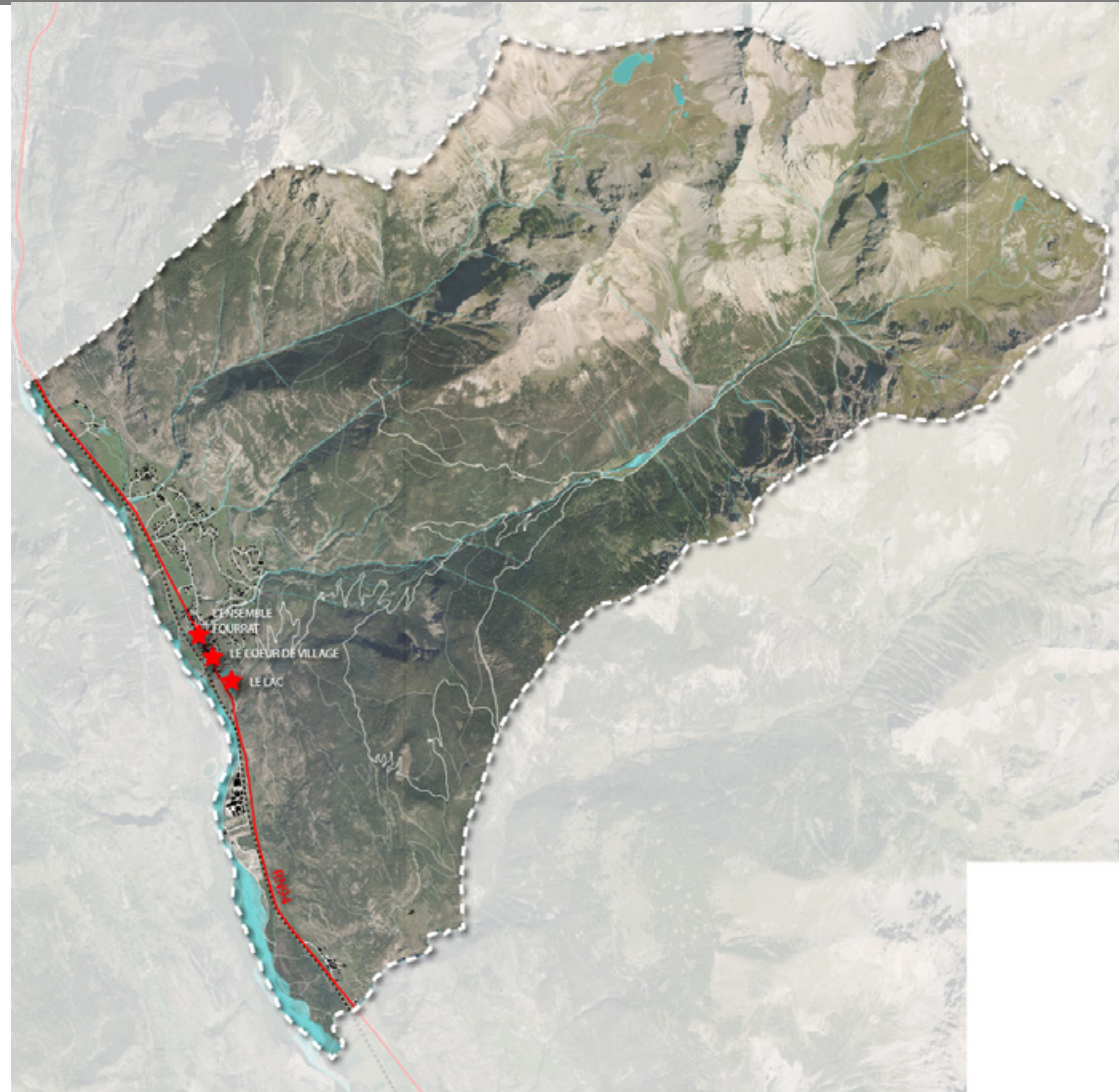
---

- Rappel des sites d'enjeux de l'étude de programmation
- Synthèse du diagnostic
- Synthèse des enjeux du cœur de village
- Synthèse de l'atelier participatif n°2

# LES SITES D'ENJEU

de l'étude de programmation

- **Cœur du village** : mise en valeur du village ancien, repenser l'espace public avec réorganisation des déplacements doux et des lieux de centralités (placettes, jardins...), nouveau point de vie local par la création de commerces et de leurs poches de stationnement ;
- **La route nationale 94** : avec la déviation, l'aménagement de la rue principale s'impose.
- **Le lac et ses alentours** : mise en valeur du site, rafraîchissement des équipements publics et réorganisation des équipements.
- **Ensemble Fourrat** : mutation et réhabilitation des bâtiments, création d'un nouveau point d'attraction touristique/économique
- **La densification du cœur de village** : afin de redonner de la vie au centre-bourg, il faut venir densifier au cœur.



LA ROCHE DE RAME  
LES AIRES D'ENJEU

- ★ Aires d'enjeux pour la programmation
- Bâti
- - - Limites communales
- Parcelles cadastrales
- Cours d'eau
- ..... Voie ferrée
- Voiries

0 2,5

Réalisation : Alpicité - 2020  
Sources : BD-ORTHO 2015, DGFIP



# PARTIE I :

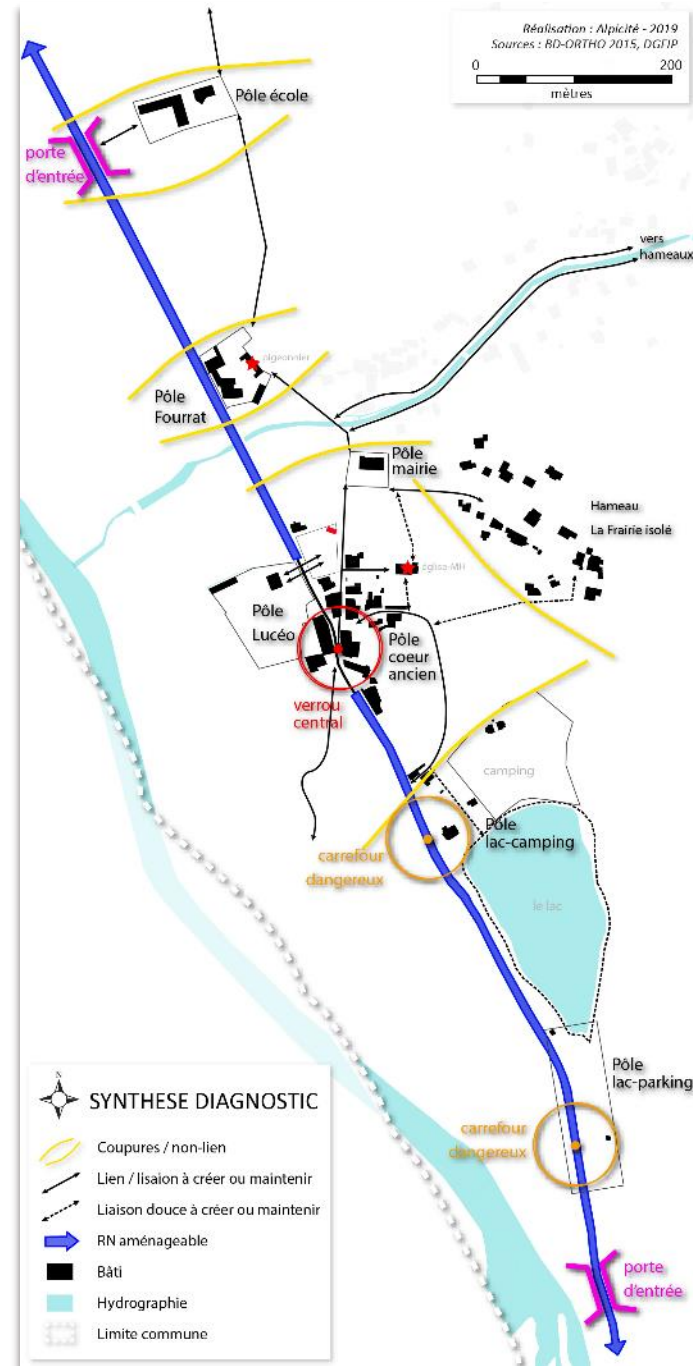
## RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX AU DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

---

- Rappel des sites d'enjeux de l'étude de programmation
- Synthèse du diagnostic
- Synthèse des enjeux du cœur de village
- Synthèse de l'atelier participatif n°2

# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

- La Route Nationale 94 joue un rôle de « colonne vertébrale » dans l'organisation urbaine du cœur de village.
- Les fronts bâtis sont encore principalement tournés aujourd'hui vers la RN, ce qui engendre des nuisances sonores, visuelles et autres.
- Avec l'augmentation importante du trafic routier ces 30 dernières années, de nombreux bâtiments sont vides autour de la RN.
- Des pôles d'attractions éloignés de la RN, sans réelles liaisons douces entre eux.
- Une topographie qui contraint l'urbanisation.
- Un fort potentiel constructible en renouvellement urbain (dans les zones U et AU du PLU en vigueur).
  - *Près de 4 ha disponibles sur le secteur d'étude.*
- Encore de nombreuses dents creuses dans le secteur d'étude...

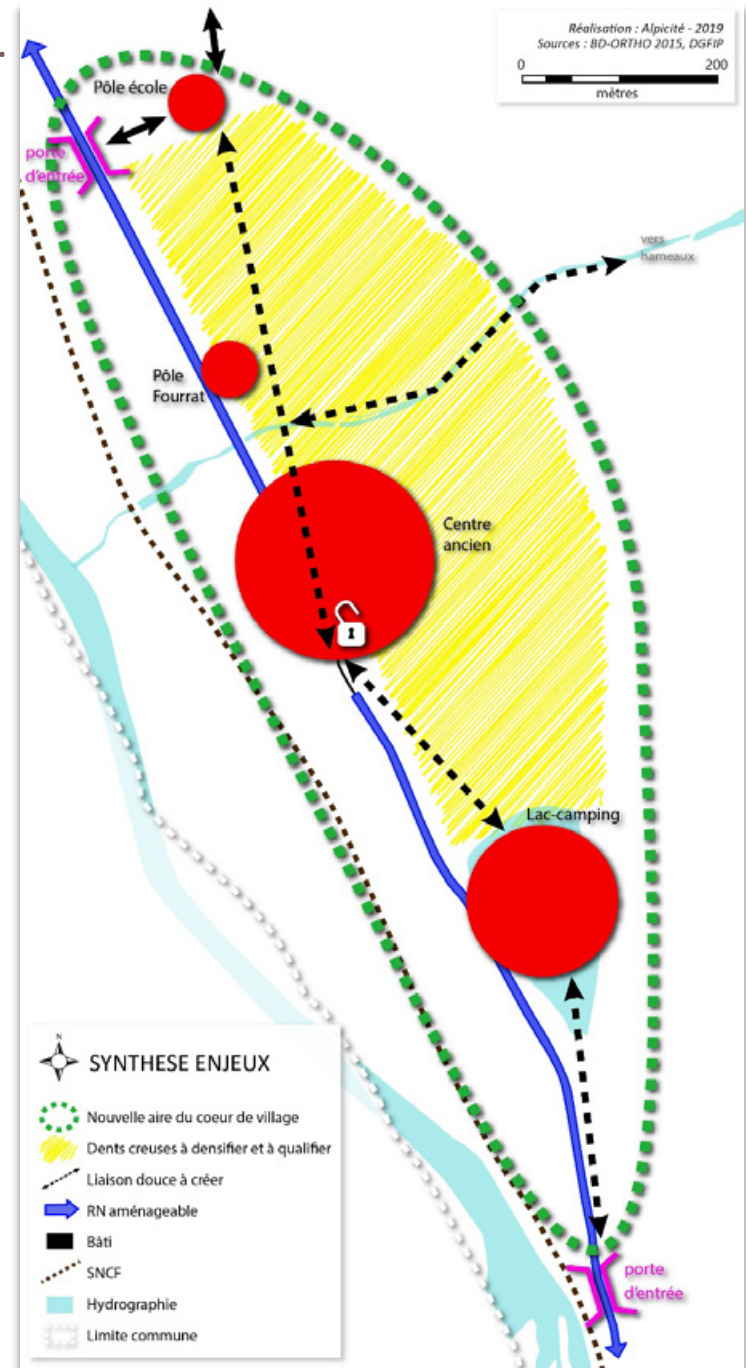


## SYNTHESE DES ENJEUX DU CŒUR DE VILLAGE ...

- Agrandir le cœur de village à l'ensemble de tous les pôles.
- Densifier le nouveau cœur de village.
- Attacher tous les pôles à un cordon d'espaces publics/équipements.
- Créer une liaison parallèle douce et sécurisée entre les pôles, à l'est de la RN.

Avec ou sans la déviation :

- Déverrouiller le centre ancien : l'ouvrir, l'aérer.
- Requalifier la RN avec des aménagements urbains en privilégiant les déplacements doux.





# PARTIE I :

## RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX AU DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

---

- Synthèse du diagnostic
- Synthèse des enjeux du cœur de village
- Synthèse de l'atelier participatif n°2

## SYNTHÈSE DE L'ATELIER PARTICIPATIF n°2

- Mettre en lien (hameaux/centre, ...)
- Faire vivre le village (pas qu'une commune dortoir)
- Laisser des respirations dans l'urbanisation du centre-bourg
- Aménager les berges du lac (PMR, poussette, plus de plages)
- Mettre plus de stationnements
- Améliorer l'accès au lac depuis le village



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

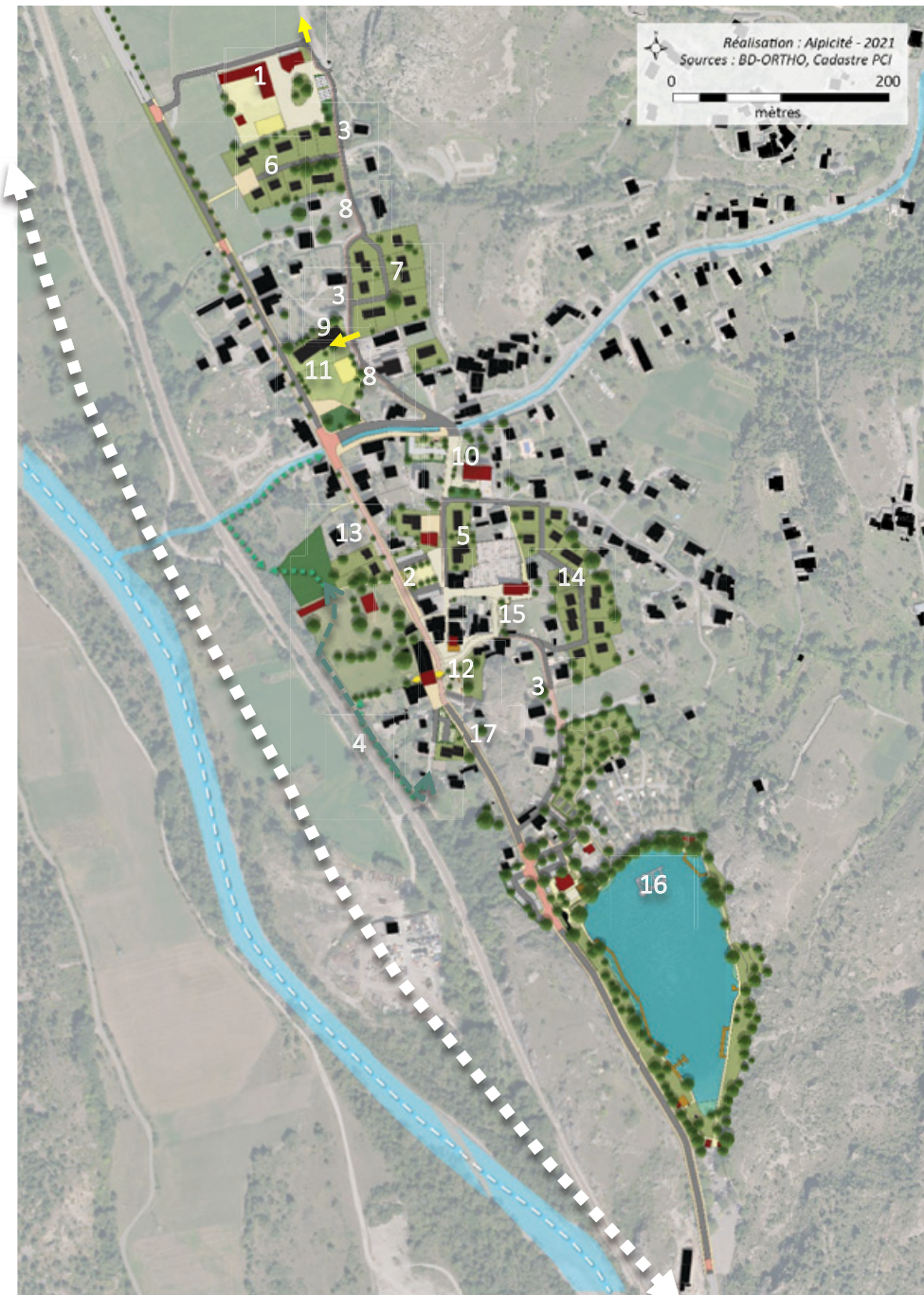
- **Le plan masse général**
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- Zoom sur le cœur de village
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- Zoom sur l'aménagement du lac
- Zoom sur l'aménagement de la RN94
- Zoom sur la densification du cœur de village



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

## *Une centralité étalée entre les pôles*

0. Réaménagement de la traversée du village de la RN94.
1. Conservation de l'école à son emplacement actuel avec le projet de requalification du bâtiment, des annexes, du parking, ...
2. Création d'une centralité multipolaire étalée entre le lac et l'école, avec le pôle mairie en centralité
3. Aménagement d'une liaison douce ou viaire à travers le village, en parallèle de la rue principale, offrant notamment aux enfants la possibilité de rejoindre l'école en toute sécurité, et reliant les principaux pôles (école <-> lac)
4. Création d'une voie verte le long de la voie ferrée avec la possibilité d'aménagement de jardins familiaux
5. Cadrage de la place centrale avec de nouveaux bâtiments (petits collectifs) prolongeant l'implantation du commerce multi-services
6. Urbanisation entre les limites Nord du centre bourg et le complexe scolaire, afin de raccrocher l'école au reste du centre village
7. Densification de l'urbanisation en logement au Nord de la mairie sur la zone AU inscrite au PLU actuel
8. Elargissement de la voirie Nord vers l'école avec les ER inscrites au PLU actuel
9. Aménagement d'un accès secondaire à l'hôtel Fourrat depuis cette voirie
10. Retraitement des abords de la mairie avec un parking de proximité plus important, et une requalification du carrefour et du pont sur le Bouchouse
11. Devenir de l'hôtel Fourrat : potentiels de gîte, hôtel touristique, médiathèque, pôle d'activités libérales type maison médicale, logements à l'étage...
12. Démolition de l'hôtel du lac et ouverture d'une petite placette autour du restaurant, et du site d'escalade avec quelques places de stationnement.
13. Densification à long terme le long de la rue principale au gré des possibilités d'acquisition et de division foncière - si les équipements sont plutôt au cœur de la nouvelle liaison viaire, des activités commerciales pourraient alors se développer le long de la rue principale
14. Densification de l'urbanisation à l'Est de l'église avec la création d'une nouvelle voirie formant un bouclage dans le centre - logements individuels
15. Création d'une voie douce au Sud du parvis de l'église pour permettre une connexion directe avec la voie desservant l'école et le lac
16. Projet de réaménagement et d'extension du camping et du lac
17. Acquisition et démolition de la « maison rose »





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

## *incidences des risques sur le développement urbain*

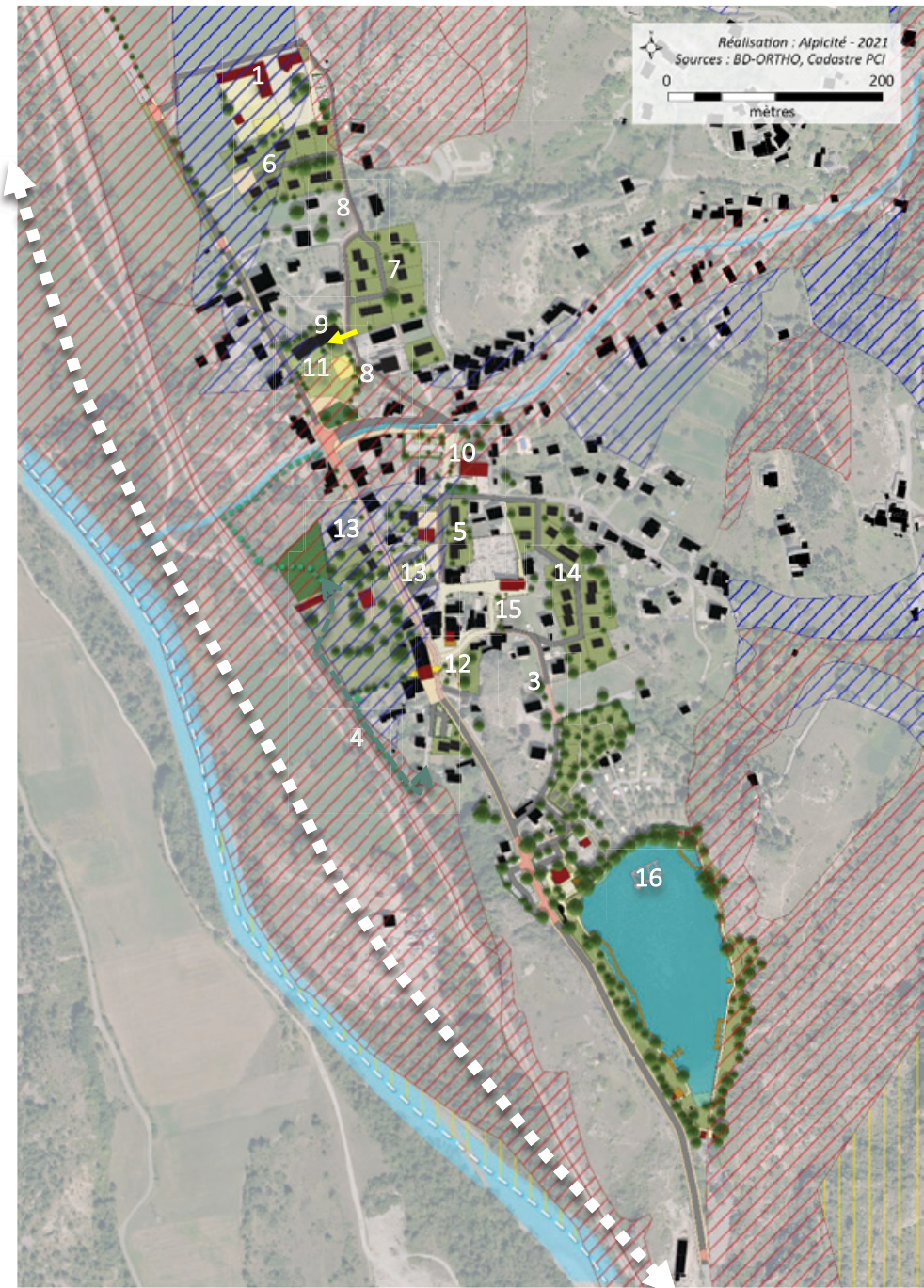
Le développement du centre du village est fortement contraint par les zones à risques du Plan de Prévention des Risques.

### LES ZONES ROUGES

1. Limitation du développement urbain vers l'Ouest avec la zone rouge risque inondation de la Durance
2. Limitation du développement urbain le long du torrent du Bouchouse puis dans l'emprise de son cône de déjection avec la zone rouge risques torrentiels
3. Limitation du développement de loisirs sur la frange Est du lac avec les risques de glissement des sols

### LES ZONES BLEUES

1. Incidence sur l'urbanisation autour du pôle école
2. Incidence sur l'urbanisation au cœur du centre village autour du pôle Lucéo



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- Zoom sur le cœur de village
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- Zoom sur l'aménagement du lac
- L'aménagement de la RN94
- La densification du cœur de village



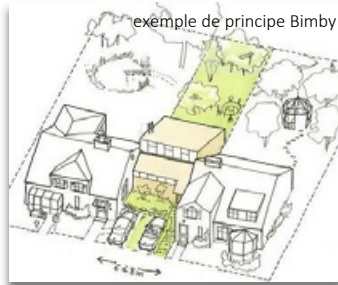
# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le secteur de l'école*

## A. INVARIANTS pour la commune

- Préserver l'école sur son emplacement actuel
- Projet de réhabilitation de l'école et de la salle des fêtes

## B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Objectif** : Développer les possibilités d'urbanisation entre le village et le complexe école – salle des fêtes, afin de raccrocher l'école au cœur de la commune
- **Deux zones potentielles d'urbanisation** :
  1. Zone AU inscrite au PLU : 10 lots environ de XXX m<sup>2</sup> restant à construire
  2. Zone à développer sous réserve de modification du PLU : 10 lots environ de 6 000 m<sup>2</sup> – prendre en compte le périmètre PPR zone bleue risque d'inondation qui impose de relever les habitations de 50 cm par rapport au TN
  3. Autoriser le principe BIMBY (Build in my backyard) pour développer l'urbanisation de fonds de parcelles

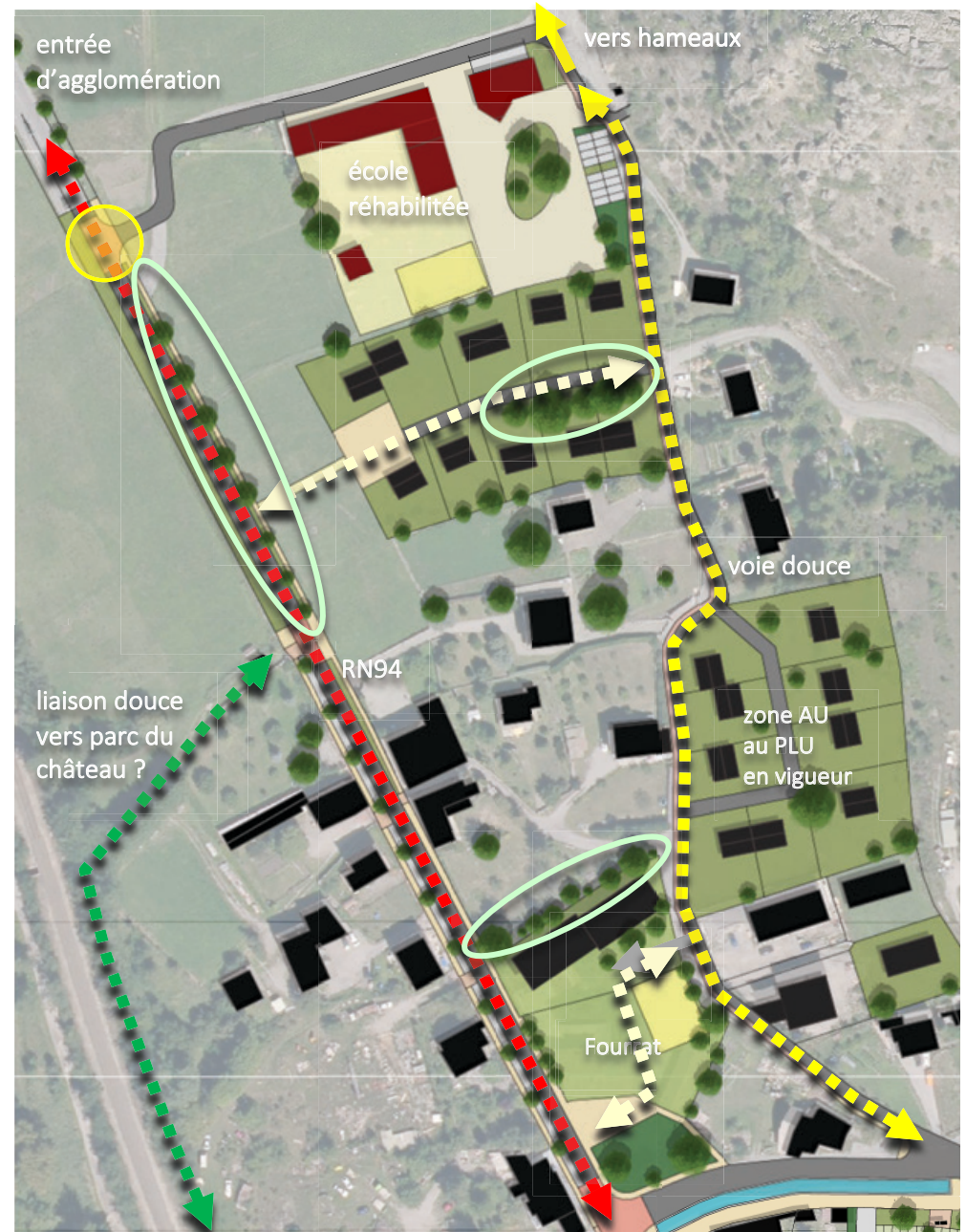




SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le secteur de l'école*

## c. MOBILITÉS

- **Objectif** : offrir aux habitants des moyens sécurisés de rejoindre l'école depuis le centre du village
- 1. **Requalification de la voie communale de desserte interne existante en voie privilégiant les modes doux**
  - Matérialisation d'une bande réservée aux modes doux sur la chaussée type voie Chaucidou
  - Mise en zone 30 km/h ou 20 km/h – piétons prioritaires
  - Intégration de dispositifs de sécurisation et de réduction de la vitesse (mobilier, chicanes, écluses)
- 2. **Réaménagement de la route nationale en voie de desserte communale en cas de déviation**
  - Requalifier le carrefour avec le complexe école – salle des fêtes et créer un évènement signal (traitement de sol spécifique, aménagements paysagers d'entrée de ville)
  - Déplacer l'entrée d'agglomération en amont du nouveau carrefour (zone 50 km/h)
  - Réduire la largeur de la voirie pour permettre la mise en place d'un trottoir unilatéral côté Est
  - Préserver les alignements d'arbres existants
  - Retrouver des liaisons douces transversales entre la route principale et la voie douce interne
  - Approfondir la possibilité de créer une liaison douce Ouest le long de la voie ferrée pour rejoindre le parc du château et le centre village



exemple de chaucidou



exemple d'aménagement d'un cœur de bourg



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le secteur de l'école*

## D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

- **Potentiel** : Développer les possibilités d'organisation d'évènements au sein de la salle des fêtes réhabilitée et ainsi profiter de revenus de location
  - Prendre en compte la possibilité d'une utilisation multifonctionnelle de la cour, du parking, des aires de jeux, ...
  - Mettre en place des entrées séparées dans les bâtiments
  - Donner la possibilité d'utiliser les cuisines

## E. ESPACES PUBLICS

- **Objectif** : Aménager la cour et le parking d'entrée du complexe école – salle des fêtes comme un véritable pôle d'équipements publics à l'échelle du village
  - Aménagement du parking comme un espace multifonctionnel pouvant accepter l'installation d'activités événementielles (cirque, fête foraine, ...)
  - Créer un espace de stationnement avec un espace quotidien traité en surface minéralisée et un espace en cas d'évènements traité en gazon renforcé
  - Préserver l'espace zone humide en centralité de la cour comme espace de tamponnement des eaux pluviales





SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le secteur de l'école*

## F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS SPORTIVES

- **Potentiel** : Développer un espace de loisirs sportifs pouvant être utilisés par les écoliers et par les associations sportives locales

- Conserver une aire multisports dans le cadre de la réhabilitation de l'école
- Aménager un terrain de sports extérieurs (football, rugby, ...) pouvant servir de zone tampon des eaux pluviales en cas d'inondation (zone bleue PPR)

## G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

- **Objectif** : Intégrer dans les aménagements la prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin de ne pas aggraver la situation inondable de la zone
  - Retrouver des espaces de tamponnement des eaux pluviales, comme l'aménagement d'un terrain de sports ou d'une zone de stationnement complémentaire
- Recréer un réseau de fossés et de haies bocagères permettant de ralentir les eaux et d'éviter l'érosion des sols – ces cordons écologiques favorisent les continuités des milieux écologiques // Inscrire en tant que zone humide dans le cadre du projet de réhabilitation de l'école
- Inscrire dans les règlements de lotissement l'obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle avec débit limité dans les réseaux communaux





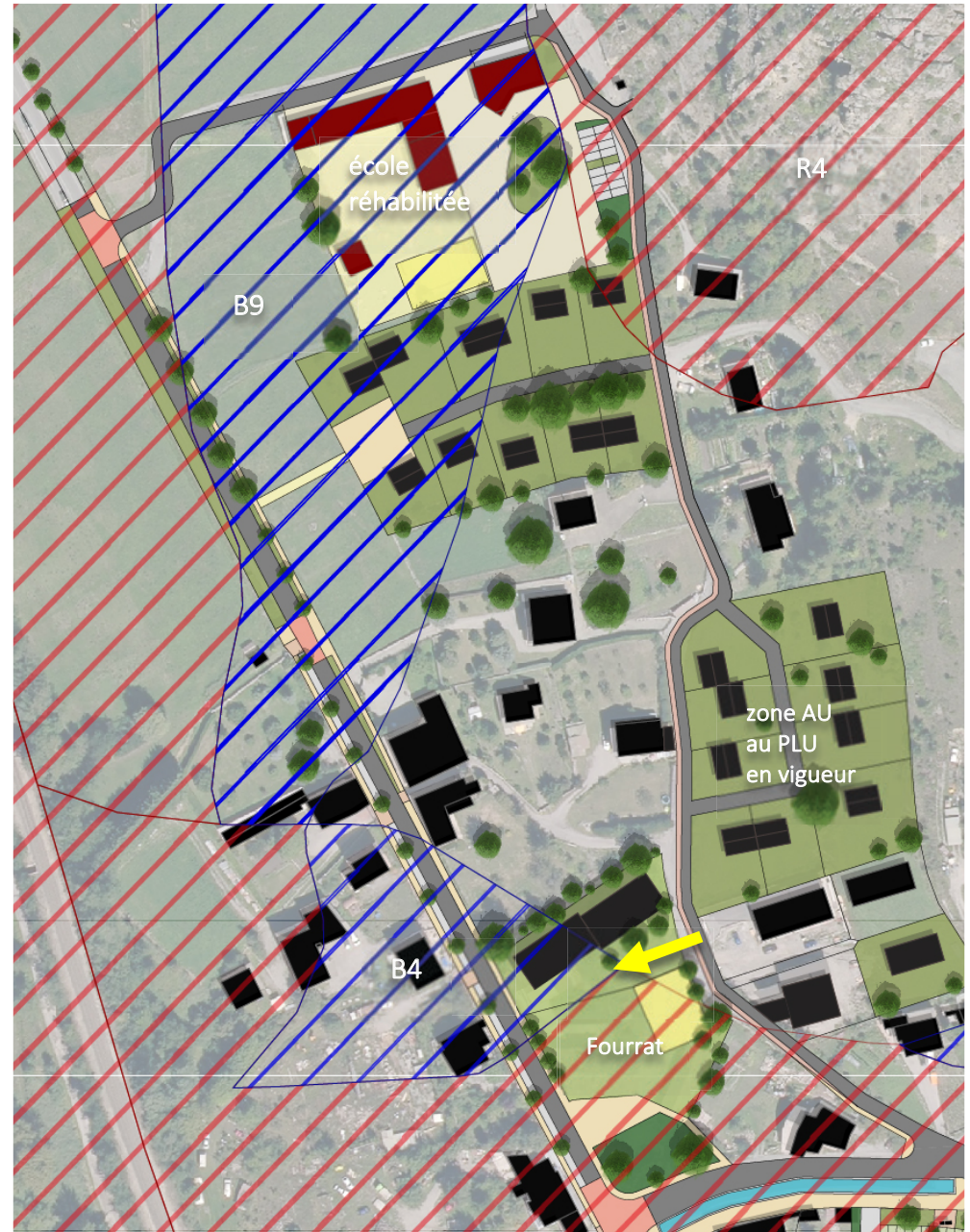
# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le secteur de l'école*

## CONTRAINTES PPR - ZONE BLEUE B9 LA DURANCE // INONDATION /// Aléa faible

- « Sont interdits :
  - l'implantation de bâtiments destinés aux secours ou à l'hébergement d'un public vulnérable.
  - toute création ou extension de surface de camping. »
- « Les sous-sols sont interdits [...] »
- « La cote du sol du 1<sup>er</sup> niveau devra se situer au-dessus de H = 0,5m. »

## CONTRAINTES PPR - ZONE ROUGE R4 RIVE GAUCHE DU TORRENT DE BOUCHOUSE // GLISSEMENT ///

- « Sont interdits :
  - les constructions nouvelles sauf exception [...].
  - les changements de destination augmentant la vulnérabilité globale.»
- Sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, ... :
  - les travaux obligatoires pour la mise en conformité aux normes règlementaires, ...
  - les reconstructions et réparations d'un bâtiment sinistré, ...
  - Les constructions d'étages supérieurs pour les constructions existantes, ...
  - les ouvrages nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements et services publics.
  - Les créations et extensions de terrains à vocation sportive ou de loisirs, non couverts et sans hébergement.
  - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricoles, pastorale, forestière ou piscicole des terrains (pas destiné à être de l'habitat).



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

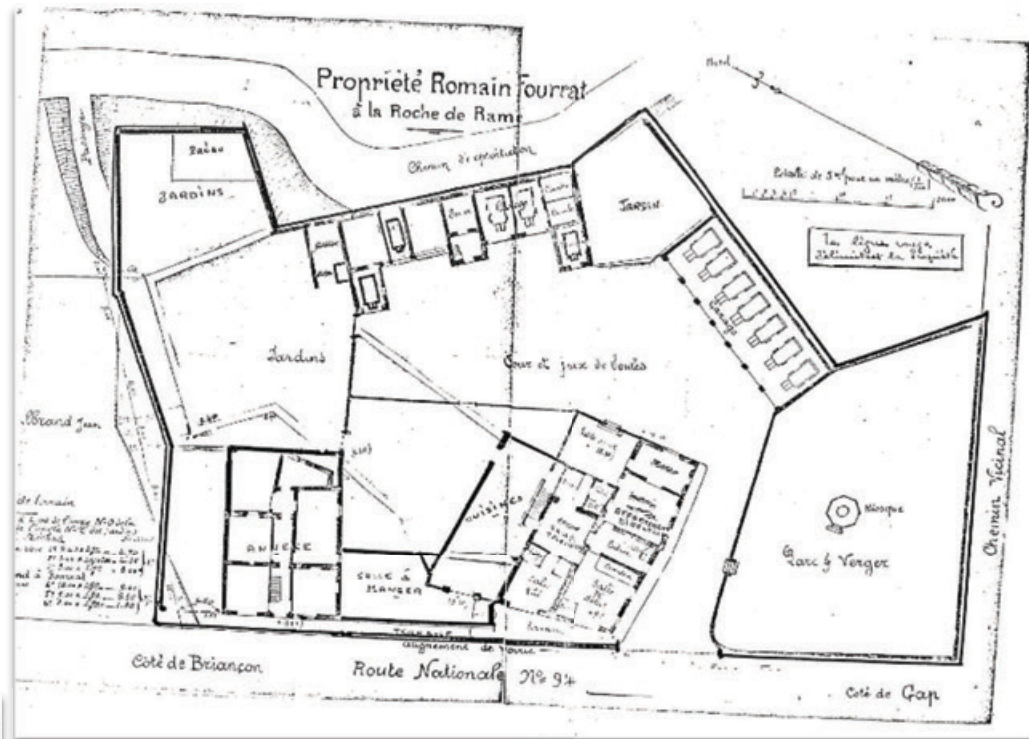
- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- **Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat**
- Zoom sur le cœur de village
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- Zoom sur l'aménagement du lac
- L'aménagement de la RN94
- La densification du cœur de village



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : L'ensemble Fourrat – *Rappel de l'état des lieux*

L'ensemble Fourrat se compose de **4 bâtiments et 1 terrain** :

- **L'hôtel** > 970m<sup>2</sup>, 4 niveaux (dont le sous-sol), 1 restaurant, 1 bar, 26 chambres, 1 appartement ;
- **L'annexe** > 850m<sup>2</sup>, 5 niveaux (dont le sous-sol), 9 appartements ;
- **Le pigeonnier** > 360m<sup>2</sup>, 2 niveaux, chambres, garages ;
- **Le hangar** > 150m<sup>2</sup>, 7 garages. Ils sont actuellement occupés. 1 seule entreprise actuellement occupe des garages. Et 1 garage sert de stockage à l'association du patrimoine.
- **Un terrain** de 720m<sup>2</sup>.

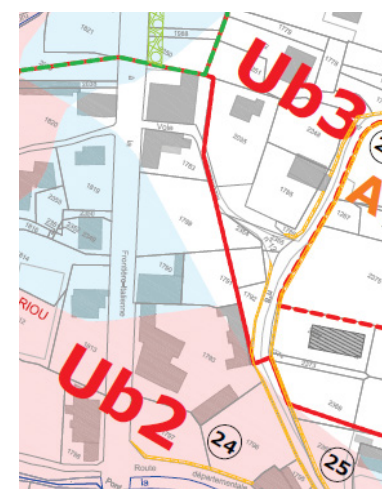
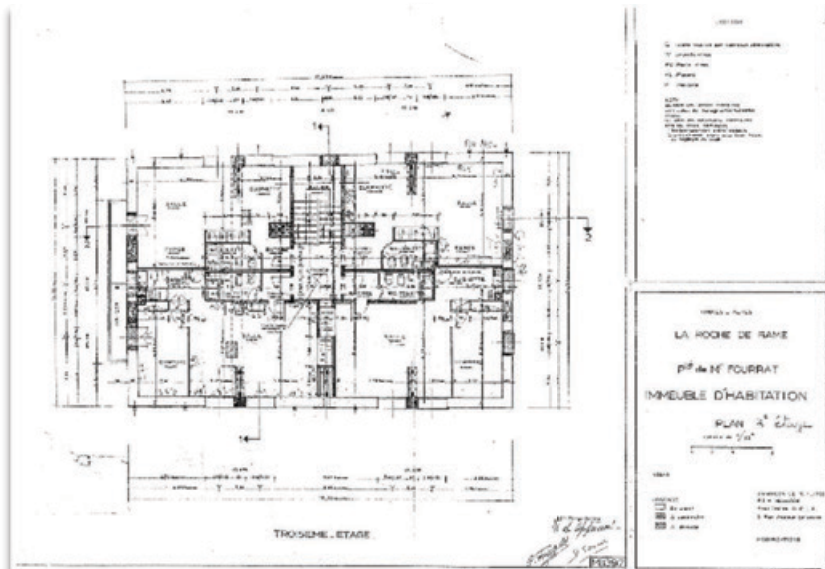


Le volume total des bâtiments est de l'ordre de 7500m<sup>3</sup> à 10 000m<sup>3</sup> environ.

Pour information, le coût d'une démolition est estimée à environ 50€ / m<sup>3</sup>.

### *Ce que dit le PLU actuel :*

La majorité de la zone est en Ub2 (habitat assez dense) et une partie au nord en zone Ub3 (habitat périphérique (dominante individuelle)).



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Les scénarios possibles pour l'hôtel Fourrat*

## OPTION 1 – L'HÔTEL

### A. INVARIANTS POUR LA COMMUNE

L'ensemble Fourrat ne peut rester en l'état, il faut agir sur ces bâtiments et terrain. Il faut reprendre une étude d'opportunité et/ou de faisabilité.

### B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'ensemble Fourrat redevient un hôtel. Il lui faut alors une mise à niveau (PMR, PPR, isolation, ...). Cela inclut donc un certain coût.

On vient démolir le pigeonnier et les garages qui sont en mauvais état afin de créer un vrai jardin/parc et une terrasse à l'hôtel.

### C. MOBILITÉS

On vient créer un nouvel accès par la route qui mène à l'école. C'est un accès secondaire sécurisé des flux de la RN.

### D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

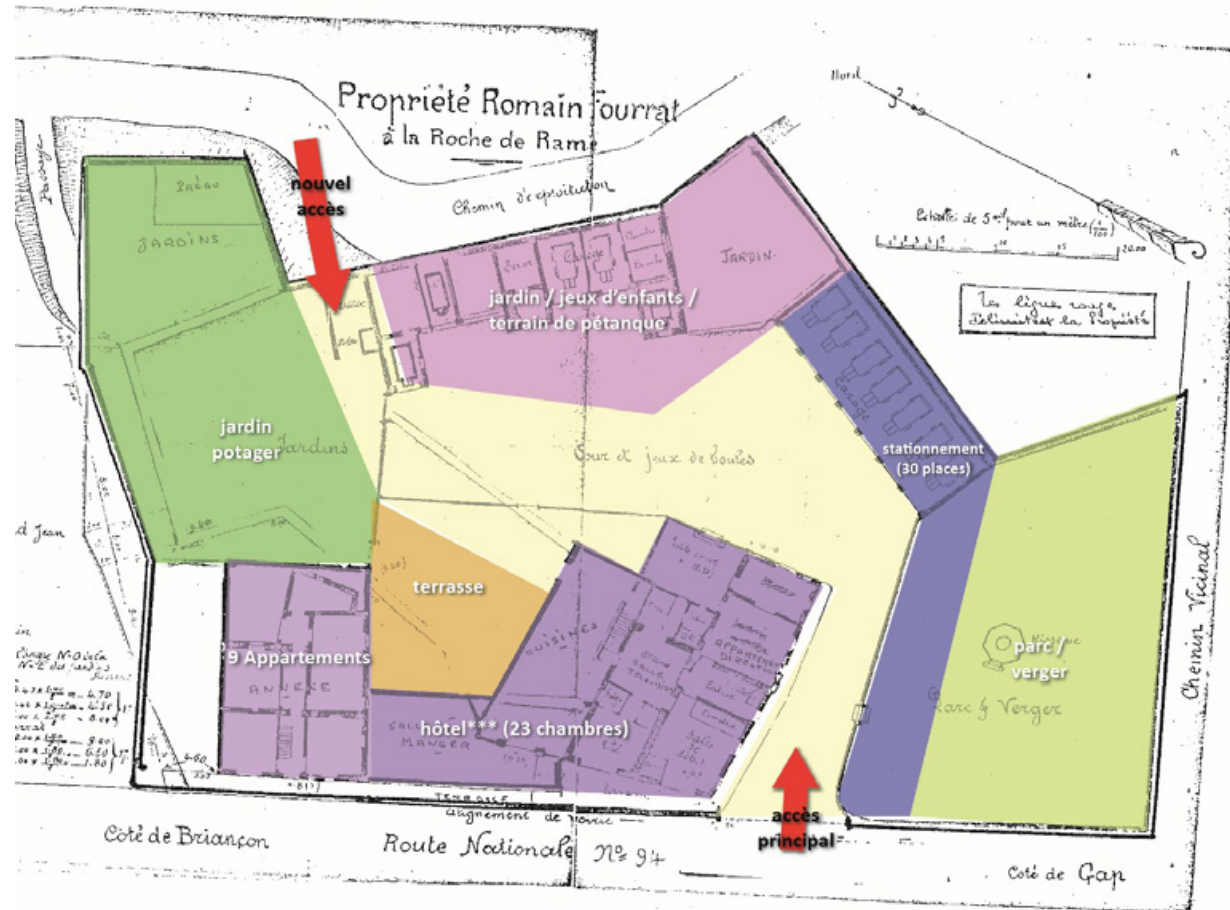
La création d'un hôtel amène potentiellement de nouveaux usagers au centre-bourg et des revenus pour la commune.

La réhabilitation des 9 logements dans l'annexe de l'hôtel permet d'étoffer l'offre peu généreuse en bien locatif sur le territoire communal.

Surface totale de plancher (hôtel + annexe) = 1 820 m<sup>2</sup> environ

Nombre de chambres possibles = 20 dans l'ancien hôtel

Nombre d'appartements possibles = 9 dans l'annexe (réhabilitation)





SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Les scénarios possibles pour l'hôtel Fourrat*

## OPTION 1 – L'HÔTEL

## E. ESPACES PUBLICS

Un parc/verger fait l'angle de la propriété et amène une nouvelle vision du carrefour.

Un jardin potager est créé pour le restaurant de l'hôtel.

Un jardin d'agrément et/ou des jeux pour enfants ainsi qu'un terrain de pétanque viennent compléter les espaces paysagers.

Pour finir, une aire de stationnement est créée qui peut accueillir une trentaine de voitures.

## F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

Le jardin potager peut avoir une valeur pédagogique dans l'hôtel.

Présence de jeux d'enfants et/ou d'un terrain de pétanque.

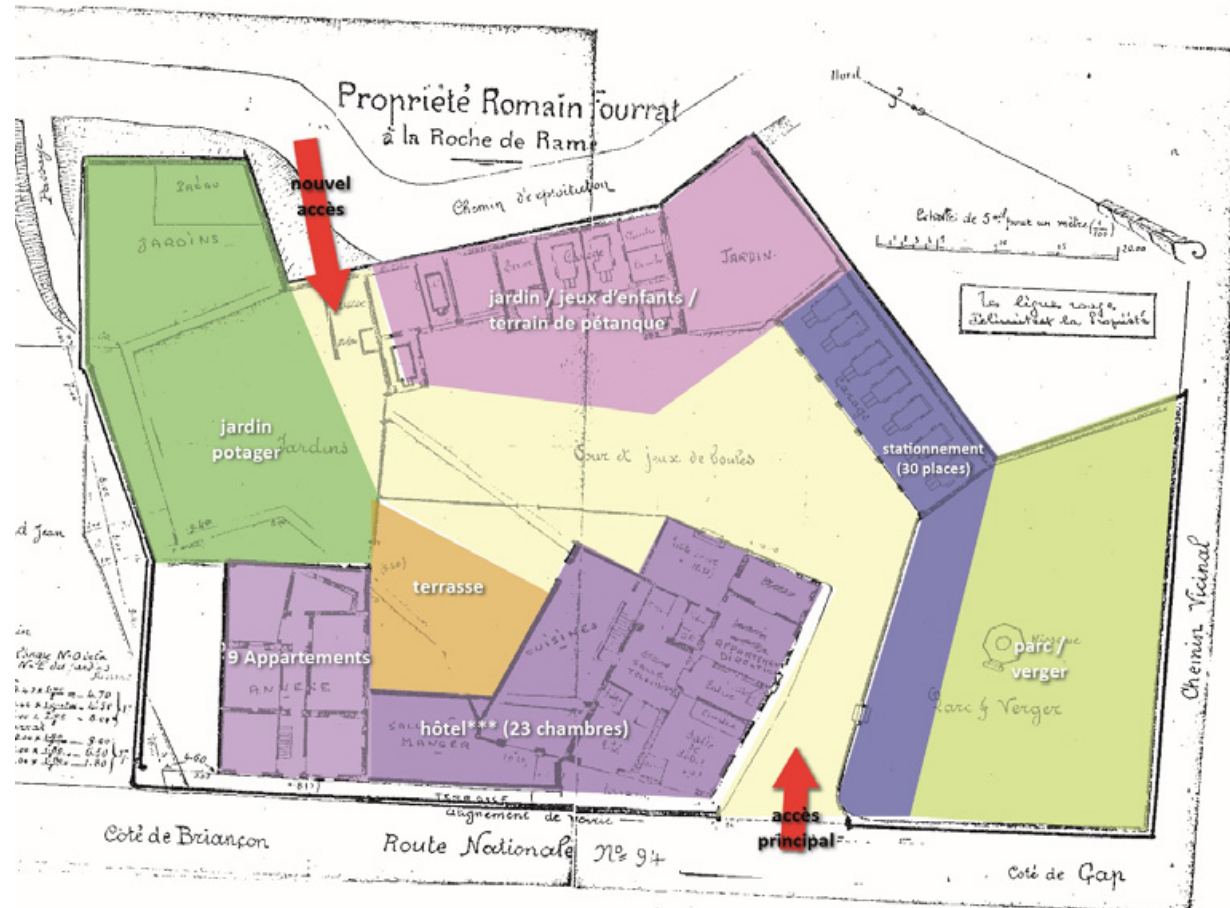
## G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

On démolit les bâtiments en mauvais état et on vient renaturer un maximum les espaces libres. Cela permet une meilleure absorption des sols.

Surface totale de plancher (hôtel + annexe) = 1 250 m<sup>2</sup> environ

Nombre de chambres possibles = 20 dans l'ancien hôtel

Nombre d'appartements possibles = 9 dans l'annexe (réhabilitation)



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## *OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## *OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## *OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## *OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## *OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // *Image d'ambiance des aménagements de l'option 1*

## *OPTION 1 – L'HÔTEL + PRÉSERVATION DE TOUS LES BÂTIMENTS*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Les scénarios possibles pour l'hôtel Fourrat*

## OPTION 2 – LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION DE BÂTIMENT HORS ZONE ROUGE DU PPR

### A. INVARIANTS POUR LA COMMUNE

L'ensemble Fourrat ne peut rester en l'état, il faut agir sur ces bâtiments et terrain. Il faut reprendre une étude d'opportunité et/ou de faisabilité spécifique patrimoniale.

### B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'ensemble Fourrat est détruit. Cela inclut donc un certain coût (désamiantage, démolition, etc.), environ 500 000 € (50€ /m<sup>3</sup>).

La propriété devient un espace public d'une surface de 2 000m<sup>2</sup> environ avec des installations légères sur la partie à risques et on vient construire du logement collectif sur la zone constructible (24 logements).

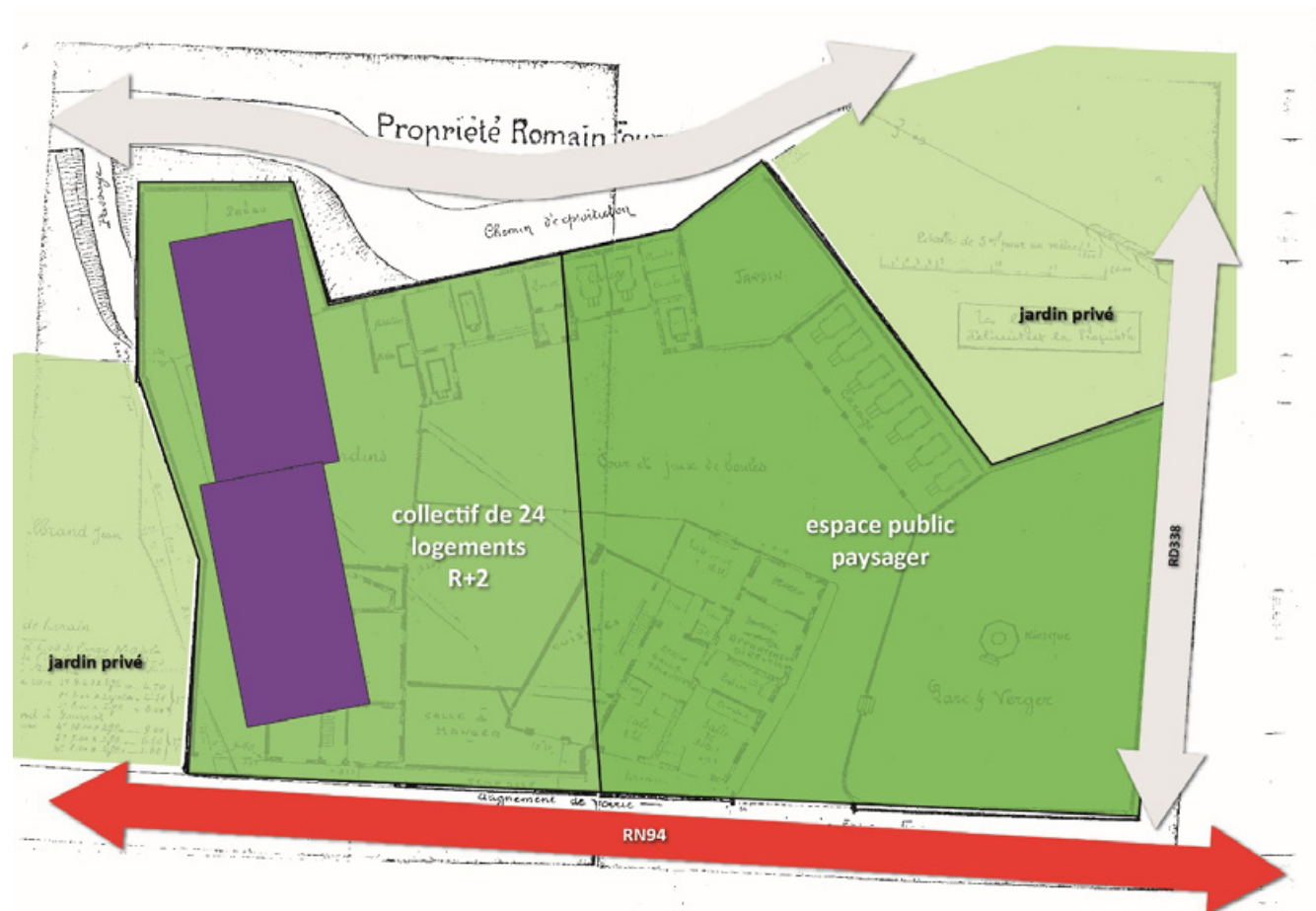
### C. MOBILITÉS

Le nouvel espace public paysager est à un carrefour à enjeux du cœur de village.

Quel type d'espace public ?

Une aire de jeux pour tout petit ?

Pour quel public ?





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Les scénarios possibles pour l'hôtel Fourrat*

## OPTION 2 – L'ESPACE PUBLIC

### D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

Le parc est au centre de la nouvelle centralité et permet aux petits comme aux grands d'avoir un nouvel espace vert au centre de leur cœur de village.

### E. ESPACES PUBLICS

Ce nouvel espace public vient créer un nouvel oasis dans le chapelet d'espaces paysagers égrainés tout le long du cœur de village.

### F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

On peut imaginer des jardins partagés.

Et la présence de jeux d'enfants et/ou d'un terrain de pétanque. Des décisions seront à prendre pour les installations à y mettre.

### G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

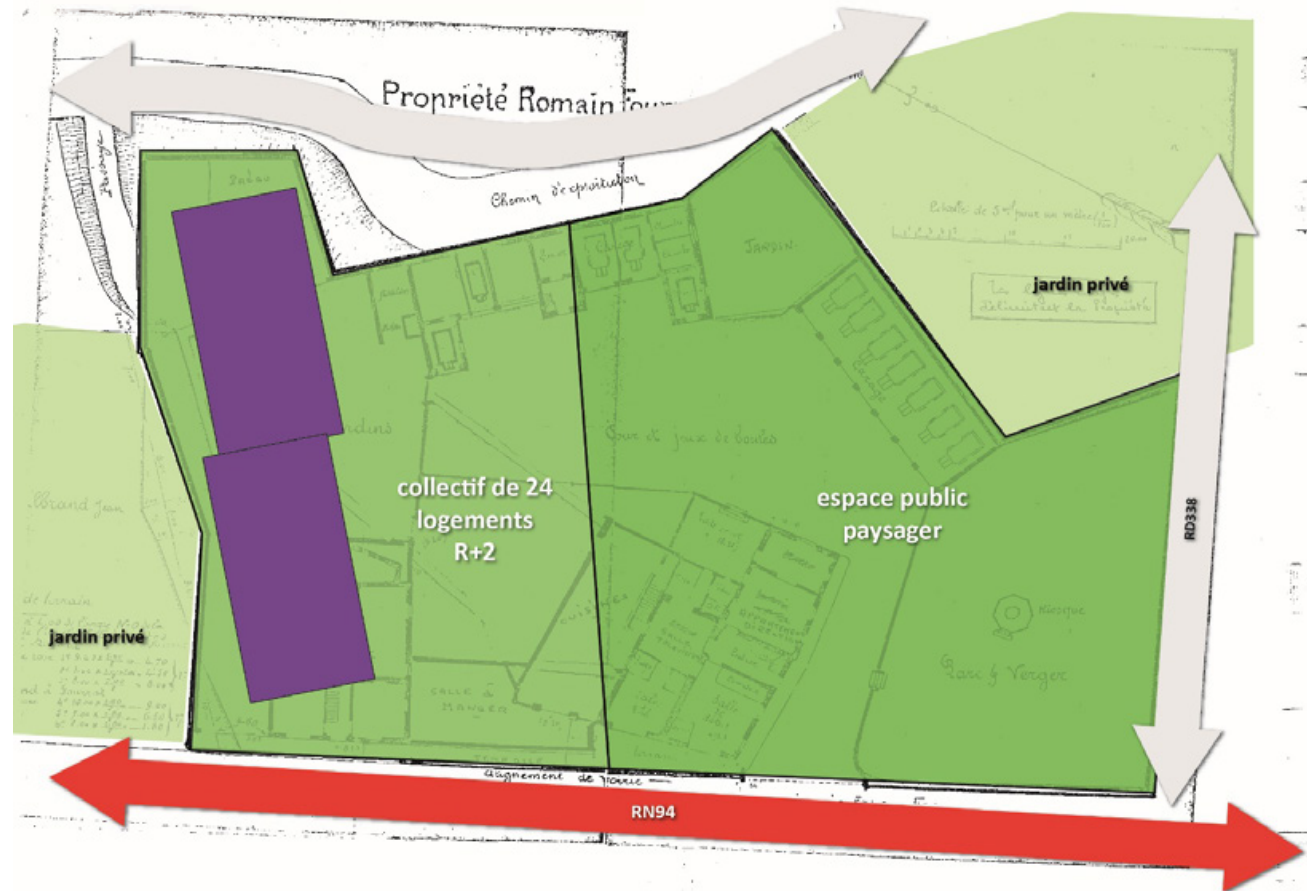
En démolissant l'ensemble des bâtiments, on vient renaturer le plus possible la propriété et ainsi transformer le risque d'inondation en aléa.

Quel type d'espace public ?

Une aire de jeux pour tout petit ?

Pour quel public ?

**Attention :** Deux zones dans le PLU actuel sur la partie constructible de l'ensemble Fourrat



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Les scénarios possibles pour l'hôtel Fourrat*

## OPTION 3 – LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Si cette option est choisie, la commune doit se positionner sur les souhaits des habitants et les siens :

### A. INVARIANTS POUR LA COMMUNE

L'ensemble Fourrat ne peut rester en l'état, il faut agir sur ces bâtiments et terrain. Il faut reprendre une étude d'opportunité et/ou de faisabilité.

### B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'ensemble Fourrat change de destination. Cela inclut donc un certain coût (études complémentaires, désamiantage, démolition de certaines parties, réhabilitation, etc.).

4 028m<sup>2</sup> de surface de plancher disponible pour cette option dont le terrain constructible de 720m<sup>2</sup> derrière l'annexe actuelle.

### C. MOBILITÉS

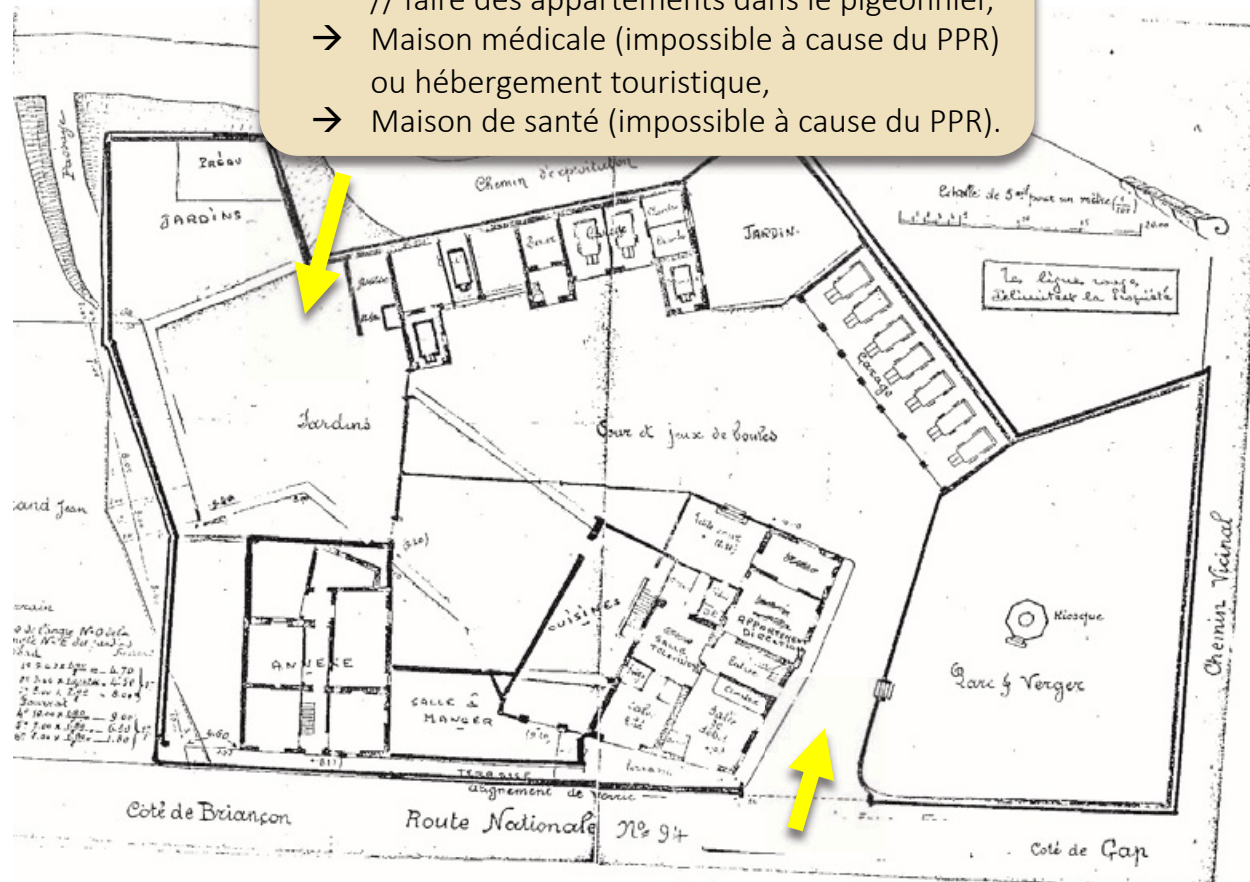
Un nouvel accès est possible par la route menant à l'école. L'accès principal se faisant toujours par la RN94.

### D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

Un développement restreint par le PPR. Il faut prouver qu'on ne vient pas augmenter la vulnérabilité globale du ou des bâtiments...

#### Ce que souhaitent les habitants :

- Des logements ou un EHPAD (EHPAD impossible à cause du PPR),
- mettre une bibliothèque municipale + logements // ateliers dans les anciens garages // faire des appartements dans le pigeonnier,
- Maison médicale (impossible à cause du PPR) ou hébergement touristique,
- Maison de santé (impossible à cause du PPR).



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Les scénarios possibles pour l'hôtel Fourrat*

## OPTION 3 – LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Si cette option est choisie, la commune doit se positionner sur les souhaits des habitants et les siens :

### E. ESPACES PUBLICS

La cour, le jardin et l'espace vert au carrefour avec le Bouchouse doivent être revalorisés.

### F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

On peut imaginer des jardins partagés.

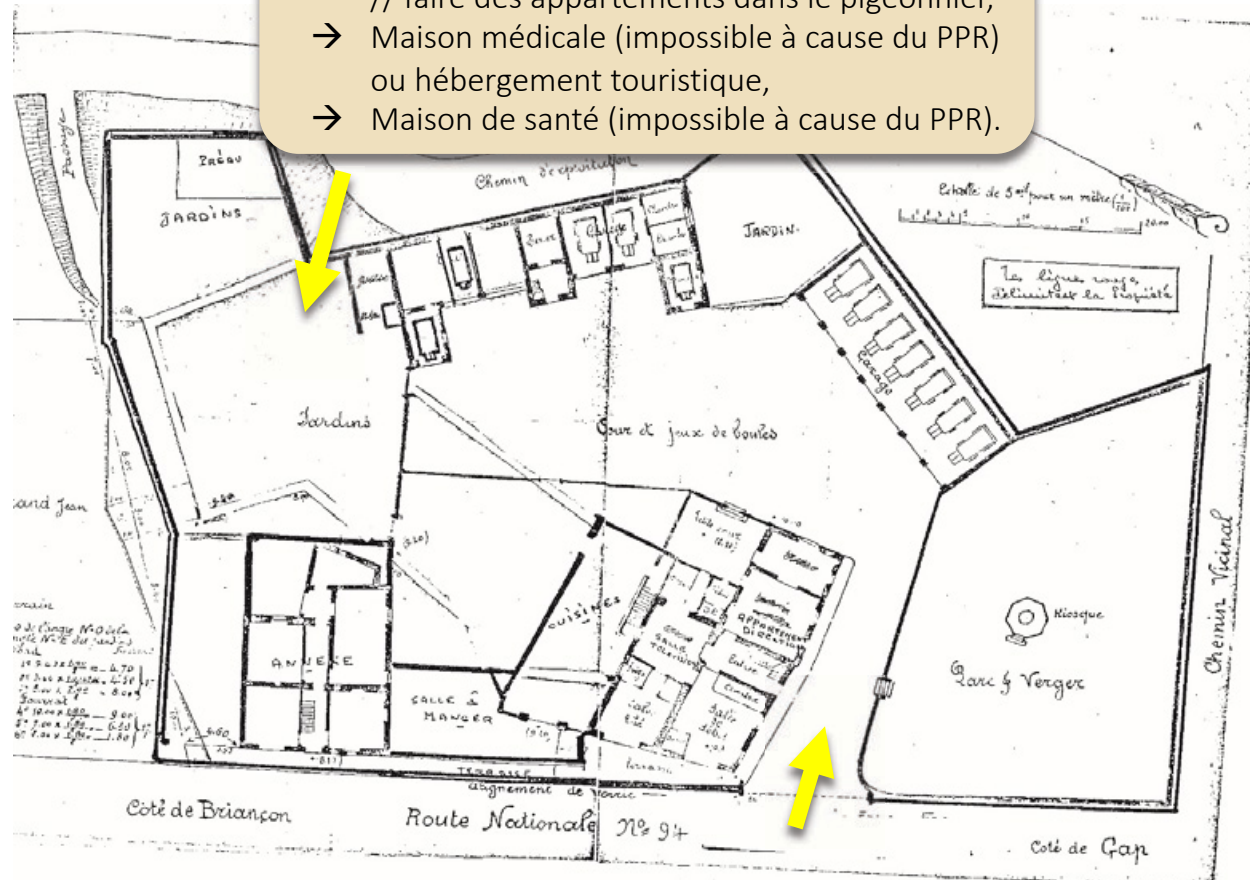
Et la présence de jeux d'enfants et/ou d'un terrain de pétanque. Des décisions seront à prendre pour les installations à y mettre.

### G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

En gardant les bâtiments et en les réhabilitant, on vient garder un morceau de l'histoire de la commune.

#### Ce que souhaitent les habitants :

- Des logements ou un EHPAD (EHPAD impossible à cause du PPR),
- mettre une bibliothèque municipale + logements // ateliers dans les anciens garages
- faire des appartements dans le pigeonnier,
- Maison médicale (impossible à cause du PPR) ou hébergement touristique,
- Maison de santé (impossible à cause du PPR).





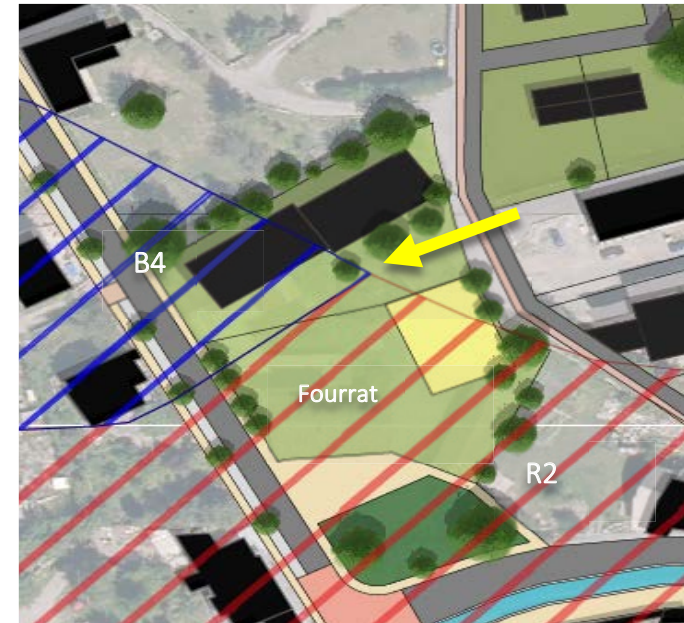
# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le secteur de l'ensemble Fourrat*

## CONTRAINTES PPR - **ZONE BLEUE** B4 TORRENT DU BOUCHOUSE // INONDATION /// *Aléa moyen (secteur protégé par un ouvrage)*

- « Sont interdits :
  - l'implantation de bâtiments destinés aux secours ou à l'hébergement d'un public vulnérable (maison de retraite, ...) [...].
  - toute création ou extension de surface de camping. »
- « Les sous-sols sont interdits [...]. »
- « La cote du sol du 1<sup>er</sup> niveau devra se situer au-dessus de H = 1m. »
- Ces zones sont ouvertes à la construction avec des prescriptions constructives particulières.

## CONTRAINTES PPR - **ZONE ROUGE** R2 TORRENT DU BOUCHOUSE // INONDATIONS TORRENTIELLES /// *Aléa fort*

- « Sont interdits :
  - les constructions nouvelles sauf extension et annexes de moins de 40m<sup>2</sup> et exceptions [...].
  - les changements de destination augmentant la vulnérabilité globale.[...]
- Sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, ... :
  - les travaux obligatoires pour la mise en conformité aux normes réglementaires, ...
  - les reconstructions et réparations d'un bâtiment sinistré, ...
  - Les constructions d'étages supérieurs pour les constructions existantes, ...
  - les ouvrages nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements et services publics.
  - Les créations et extensions de terrains à vocation sportive ou de loisirs, non couverts et sans hébergement.
  - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricoles, pastorale, forestière ou piscicole des terrains (pas destiné à être de l'habitat).



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- **Zoom sur le cœur de village**
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- Zoom sur l'aménagement du lac
- L'aménagement de la RN94
- La densification du cœur de village

SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

## A. INVARIANTS pour la commune

- Préserver l'esprit de village
- Créer un véritable centre dans le village autour des principaux équipements
- Trouver des solutions pour redynamiser le centre village et réhabiliter les espaces et bâtiments à l'abandon

## B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Objectif** : Densifier le centre bourg pour donner à la commune une véritable centralité et rapprocher les habitants des principaux équipements

○ **Zones potentielles d'urbanisation** :

1. Densifier avec de l'habitat en petits collectifs les parcelles et fonds de parcelle entre la nouvelle place, le futur commerce et la mairie – forme bâtie intégrée aux grandes bâtisses existantes alentour et préservation de jardins ouverts (esprit village)
2. Zone à développer à l'Est de l'église, sous réserve de modification du PLU : 16 lots environ de 7 700 m<sup>2</sup> – lotissement de type maisons individuelles – respirations paysagères à préserver dans l'organisation des lots
3. Autoriser le principe BIMBY (Build in my backyard) pour développer l'urbanisation de fonds de parcelles, comme par exemple sur les parcelles situées à l'Ouest de la voie principale – permet à long terme de recréer une façade urbaine plus dense





SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

## c. MOBILITÉS

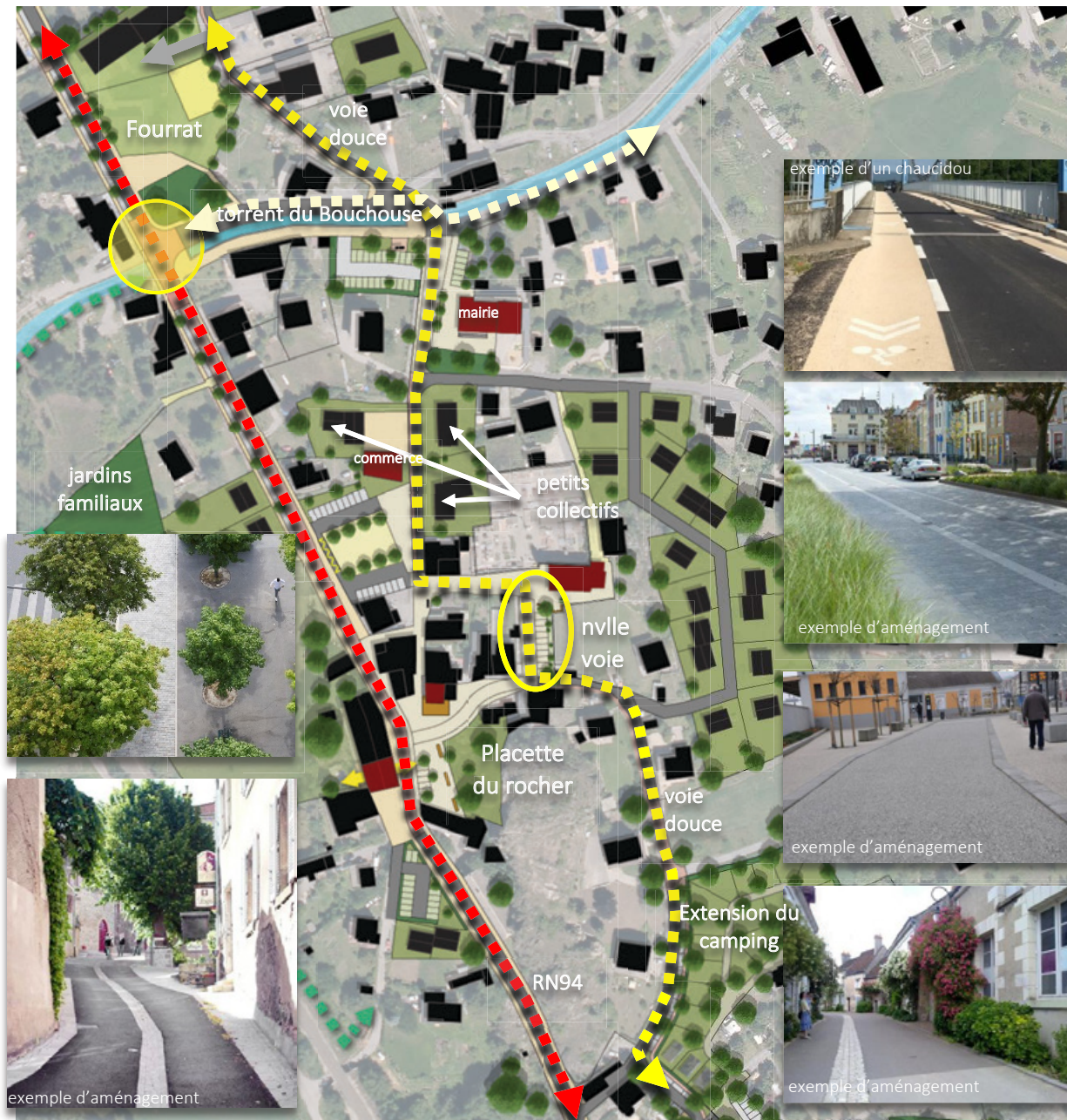
- **Objectif : offrir aux habitants des moyens sécurisés pour se déplacer à travers le centre du village**

1. Requalification de la voie communale de desserte interne existante en voie privilégiant les modes doux (portion au Nord de la nouvelle place et portion au Sud de l'église vers le lac)
  - Matérialisation d'une bande réservée aux modes doux sur la chaussée
  - Mise en zone 30 km/h ou 20 km/h – piétons prioritaires

2. Création d'une nouvelle voie au Sud de l'église
  - Voie douce à sens unique permettant de créer une boucle fonctionnelle
  - Mise en zone 30 km/h ou 20 km/h – piétons prioritaires – continuité de la place de l'église

3. Réaménagement de la route nationale en voie de desserte communale en cas de déviation
  - Réduction de la largeur de la voirie à 5,5m pour permettre la mise en place de trottoirs et d'une bande de stationnement longitudinale paysagée

4. Réduction de la vitesse sur les voies du torrent de Bouchouse
  - Mise en place de chicanes sur les linéaires en amont
  - Alternance de la voirie principale d'un côté et de l'autre du torrent (face Mairie)
  - Réaménagement du carrefour avec la voie principale, avec élargissement d'emprise côté hôtel Fourrat pour sécuriser le carrefour



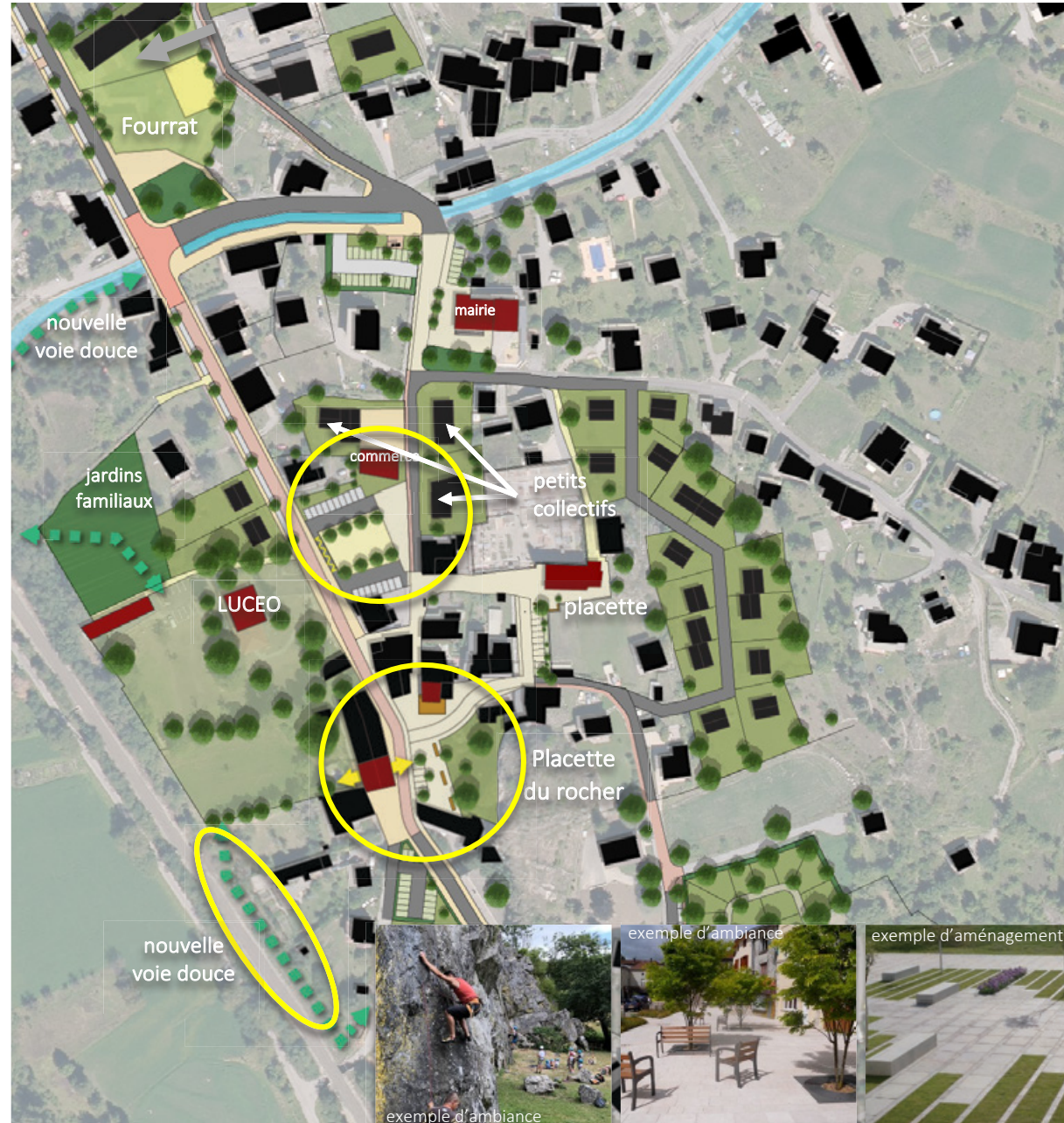


SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

5. Créer une liaison douce Ouest le long de la voie ferrée pour rejoindre via le parc du château le torrent de Bouchouse et les Queyras côté Ouest

## D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

- **Objectif** : Consolider des poches d'activités économiques sur les espaces centraux du cœur de bourg – 2 pôles : place centrale et placette hôtel du lac
1. Projet porté par la commune, d'implantation d'un commerce de proximité type épicerie et petite restauration au niveau de la place centrale
  2. Possibilité de créer des commerces de proximité complémentaires ou activités libérales au RDC des petits collectifs au Sud de la Mairie – stationnement sur la place et vue depuis la route principale
  3. Implantation de commerces de restauration en complément du restaurant existant ou d'activités liées au spot d'escalade sur la placette à créer en entrée sud du centre bourg, avec 2 options :
    - a) **Option 1** : Préservation de la bâtisse principale du lac (démolition des annexes) et implantation des commerces au RDC, avec façade vitrine côté route principale et accès sécurisé depuis la placette arrière
    - b) **Option 2** : Démolition complète de l'hôtel du lac et implantation des commerces sur la ferme (à acquérir), avec façade vitrine côté route principale et accès sécurisé depuis la placette arrière

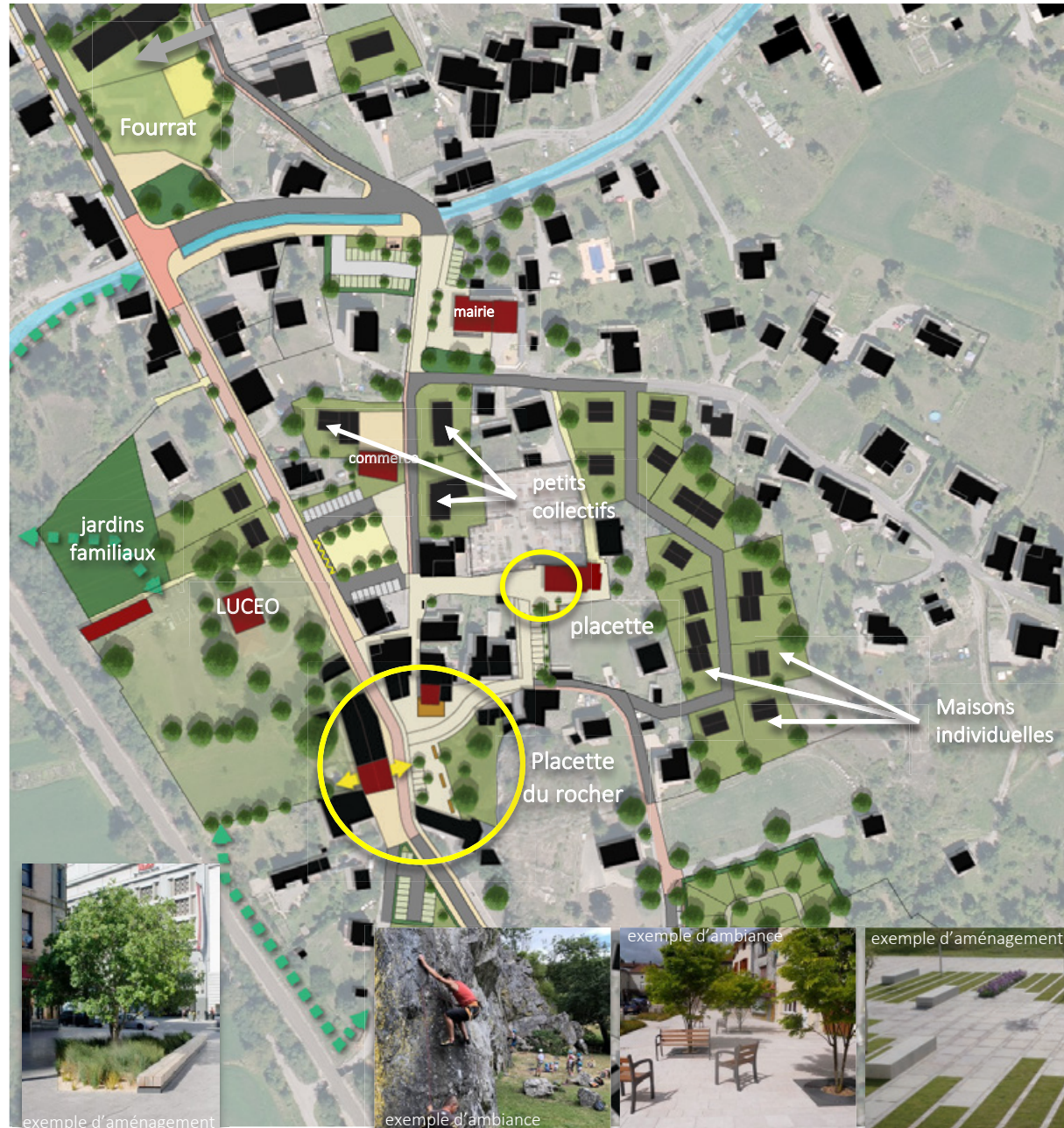




SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

## E. ESPACES PUBLICS

- **Objectif** : Redonner vie au vieux bourg historique en continuité des aménagements récents engagés sur la place centrale et Lucéo
  1. Aménagement d'une placette de mise en valeur de l'église, dans la continuité des aménagements existants
    - Élargissement du parvis d'entrée de l'église
    - Intégration qualitative de stationnements de proximité sur la nouvelle voie à créer
    - Préservation des vues ouvertes sur l'église et de la respiration paysagère
  2. Agrandissement et requalification de la placette Sud du cœur de bourg
    - Mise en valeur du rocher d'escalade par un espace vert de proximité pour les habitants
    - Création d'une petite place publique cadrée par le bâtiment des Croquignards, la ferme Sud, le restaurant Nord et l'espace vert du rocher d'escalade – intégration d'une poche de stationnement de proximité
    - Prolongation de cette place côté Ouest pour raccrocher le bâtiment appartenant à la Mairie et créer une porte d'entrée qualitative dans le vieux centre bourg





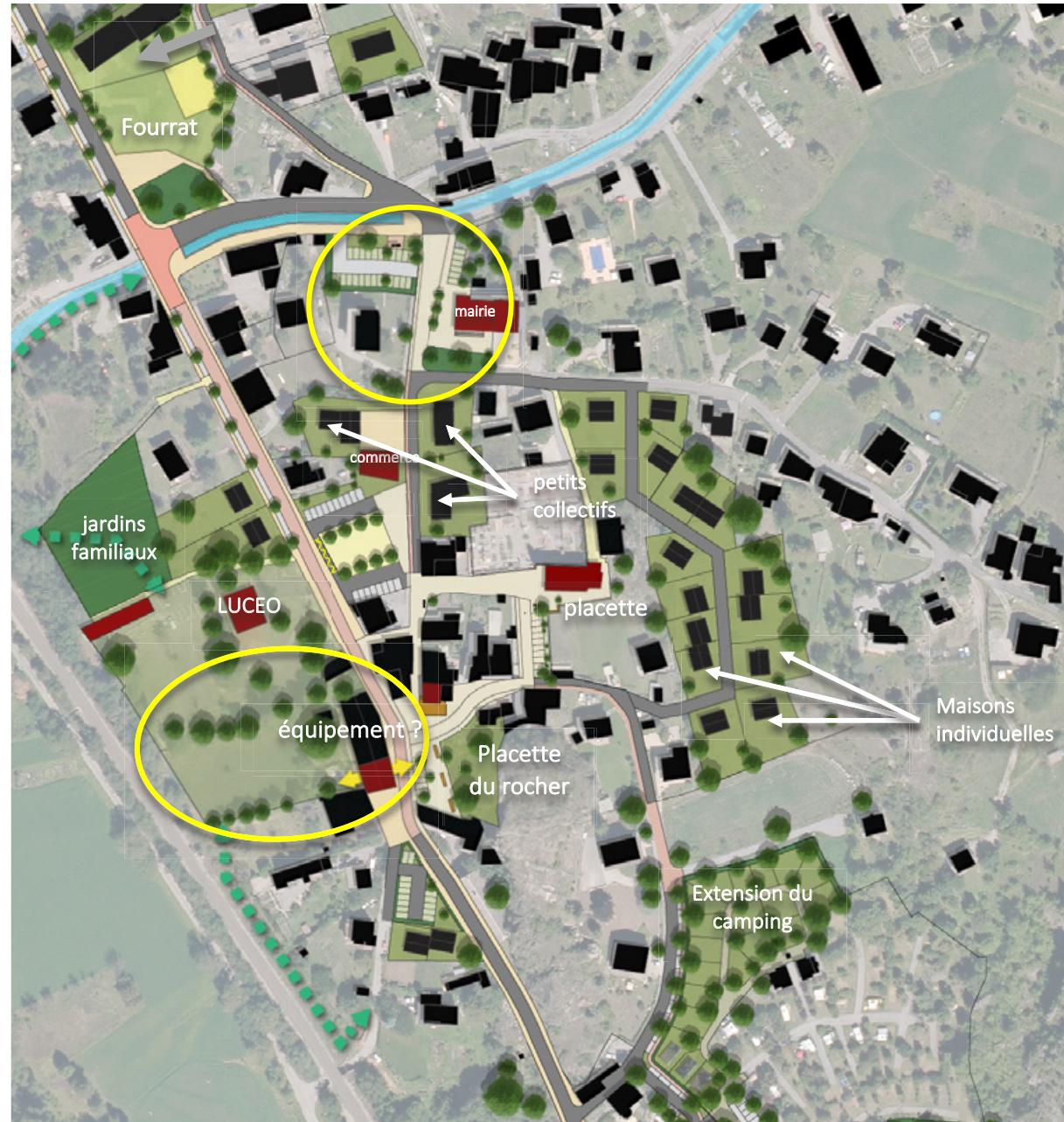
SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

## 3. Développer l'attractivité du parc du château

- Possibilité de requalifier le bâtiment entrée Sud en équipement public type Médiathèque, avec un accès traversant vers le parc
- Proposer de réaliser un espace commun de rencontre avec la cour de l'association les Croquignards, en ouvrant l'espace vers le parc et le jardin de la maison Sud
- Intégrer des aires de jeux complémentaires dans le parc pour les enfants de la commune

## 4. Requalifier le parvis de la Mairie

- Réorganisation des espaces dédiés au stationnement avec la possibilité d'acquérir du foncier le long du torrent pour augmenter la capacité
- Mise en valeur du bâtiment avec la suppression des stationnements et voirie en façade et la création d'un véritable parvis d'entrée





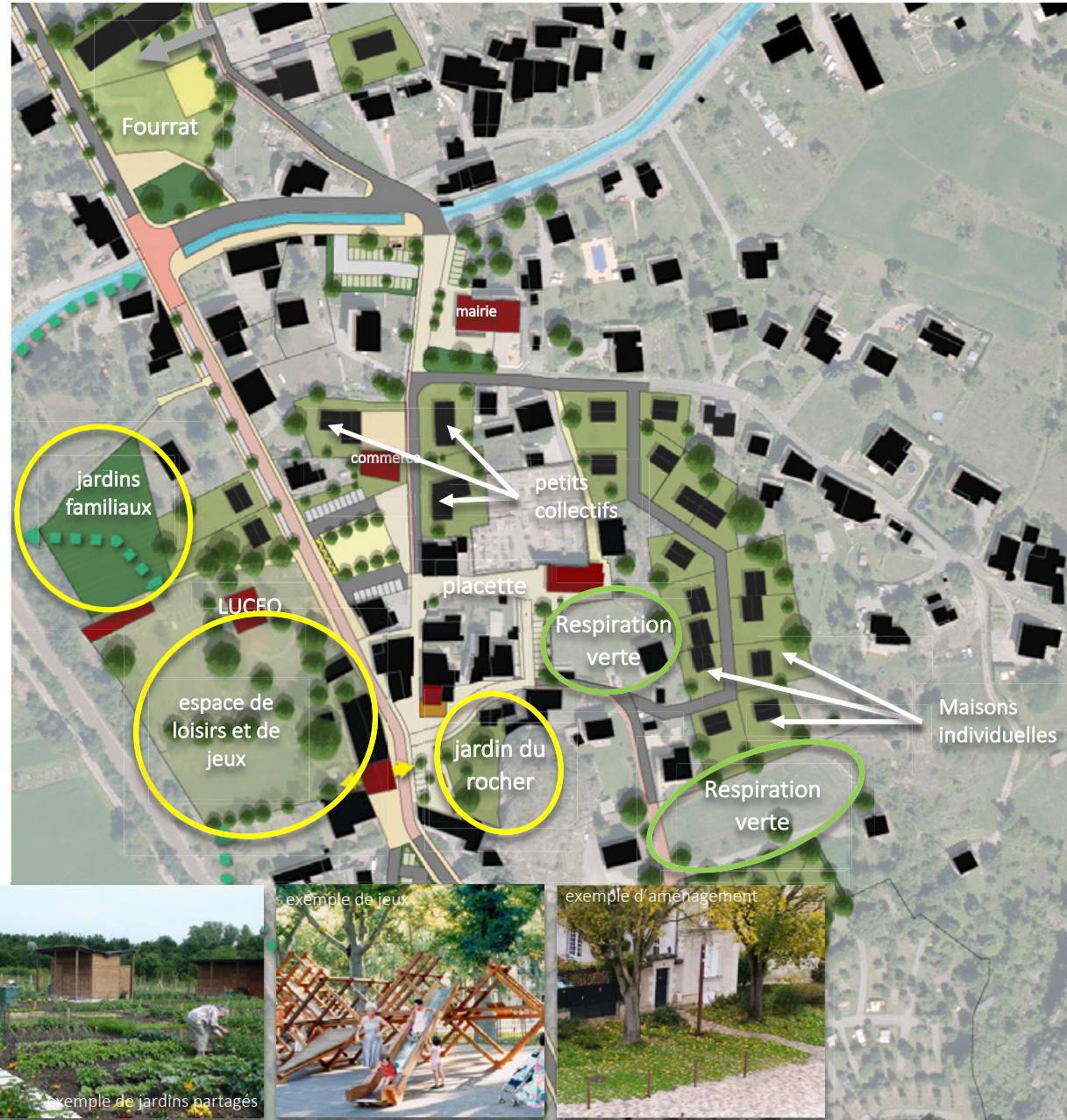
SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

## F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

1. Développer un espace de loisirs et de jeux pour enfants et adolescents dans le parc du château, en continuité du parcours sportif ludique existant
  - Déplacer l'aire de skate existante à proximité du futur commerce dans le parc
  - Aménager une ou plusieurs aires de jeux en lien avec la cour des Croquignards et de l'éventuelle médiathèque
2. Valoriser l'espace d'escalade au pied du rocher en lien avec la nouvelle placette et son petit jardin à créer

## G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

- Aménager un espace de jardins familiaux sur la zone rouge inondations inscrite au PPR au Nord de Lucéo
  - Jardins pouvant être gérés par la mairie (pour les écoliers) et/ou par une association (habitants)
  - Espace de partage et de pédagogie à valoriser autour du potager, de la récupération de déchets verts, de la gestion de l'eau, ...
  - Jardins pouvant faire partie d'une promenade à travers le parc du château, voire entre la placette Sud et le torrent de Bouchouse / hôtel Fourrat
- Préserver des respirations vertes dans le paysage pour garder l'esprit village - jardins





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

## CONTRAINTES PPR - ZONE BLEUE B4 Torrent du Bouchoise // Inondation torrentielle /// Aléa moyen

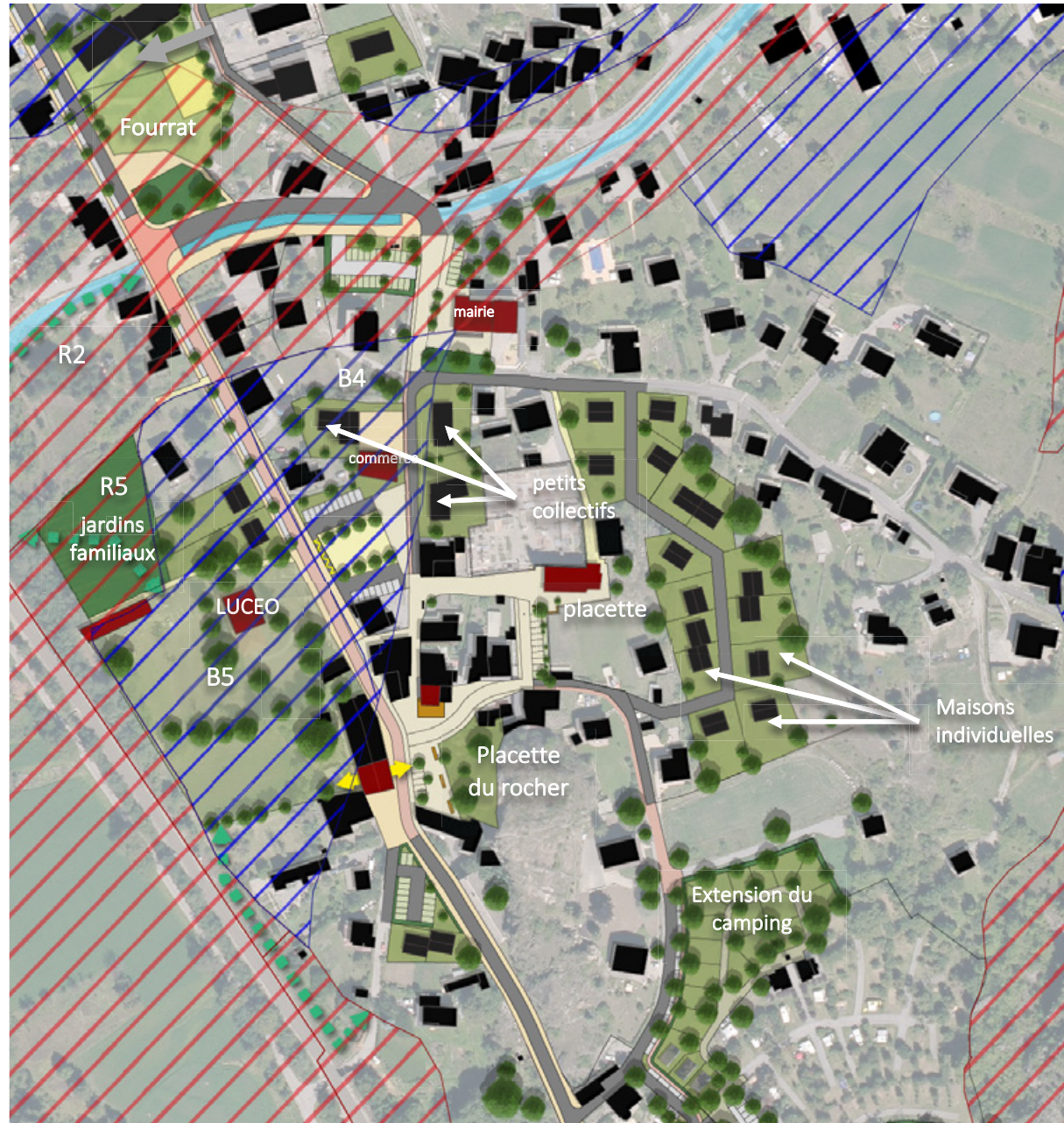
- « Sont interdits :
  - l'implantation de bâtiments destinés aux secours ou à l'hébergement d'un public vulnérable.
  - toute création ou extension de surface de camping. »
- « La cote du sol du 1<sup>er</sup> niveau devra se situer au-dessus de  $H = 1m$ . »

## CONTRAINTES PPR - ZONE BLEUE B5 Torrent du Bouchoise // Inondation torrentielle /// Aléa moyen

- « Sont interdits :
  - l'implantation de bâtiments destinés aux secours ou à l'hébergement d'un public vulnérable.
  - toute création ou extension de surface de camping. »
- « La cote du sol du 1<sup>er</sup> niveau devra se situer au-dessus de  $H = 1,5m$ . »

## CONTRAINTES PPR - ZONE ROUGE R4 RIVE GAUCHE DU TORRENT DE BOUCHOUSE // GLISSEMENT ///

- « Sont interdits :
  - les constructions nouvelles sauf exception [...].
  - les changements de destination augmentant la vulnérabilité globale.»

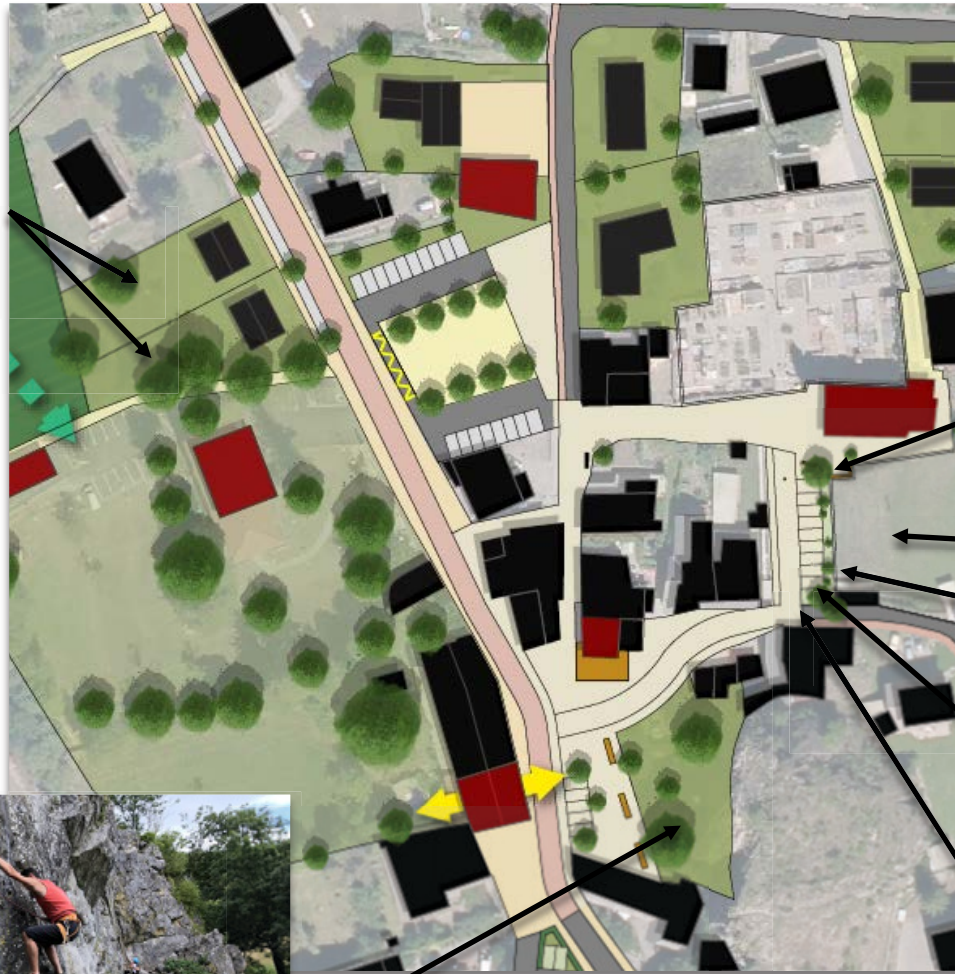




# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le cœur du centre-bourg*

Venir densifier au fur et à mesure des opportunités foncières le long de l'ancienne RN94.

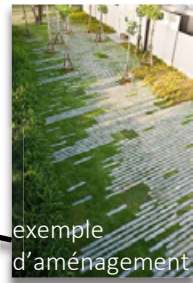
Profiter de la topographie naturelle pour en faire un atout et non un désavantage : démolir l'hôtel du Lac en mauvais état pour venir ouvrir une placette sur le rocher, y mettre du mobilier urbain et quelques places de stationnement.



Créer une placette dans la place.

Laisser une perspective sur la façade sud de l'église.

Ajouter du stationnement pour l'église, le cimetière et les riverains.



exemple d'aménagement



exemple d'ambiance



exemple d'ambiance



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*





## SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *La placette de la roche et l'église*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le parc du Lucéo*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le pôle mairie et commerce de proximité*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le pôle mairie et commerce de proximité*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le pôle mairie et commerce de proximité*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le pôle mairie et commerce de proximité*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le pôle mairie et commerce de proximité*



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- Zoom sur le cœur de village
- **Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping**
- Zoom sur l'aménagement du lac
- L'aménagement de la RN94
- La densification du cœur de village



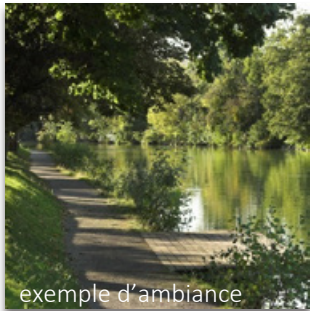
SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*

## A. INVARIANTS pour la commune

- Valoriser la liaison douce entre le village et l'entrée Nord du lac
- Projet à moyen terme d'extension du camping
- Trouver un aménagement cohérent autour du restaurant entre les ambitions de la commune et du propriétaire privé

## B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Objectif** : Agrandir le camping municipal afin de conforter l'offre et valoriser la présence du lac auprès des touristes
  - Extension possible sur la parcelle n°1575 au Nord du camping actuel
  - Changement de destination à prévoir en révision du PLU pour cette parcelle classée aujourd'hui en zone agricole
  - Possibilité de créer 2500 m<sup>2</sup> d'emplacements sur cette parcelle (hors voirie et hors espaces verts)
  - Intégration d'un masque paysager sur les contours de l'extension pour préserver l'intimité des riverains





SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*

## c. MOBILITÉS

- **Objectif : offrir aux habitants des liaisons entre le lac et le centre village, ainsi qu'entre le lac et le camping**
- 1. **Requalification du petit cheminement existant en véritable liaison entre le centre village et l'entrée Nord du lac**
  - Déplacement de la limite du camping vers l'Ouest
  - Déplacement du bungalow situé au Nord pour retourner son entrée côté Est vers la voirie interne
  - Création d'une nouvelle voirie pour rejoindre le centre du village en mode doux - 4,5m de largeur
  - Mise en zone 30 km/h ou 20 km/h – piétons prioritaires
  - Accompagnement de la voie par un trottoir de 1,5m + stationnement longitudinal 2m de large - 17 places
- 2. **Mise en valeur de l'entrée du lac depuis le parking en lien avec le réaménagement du restaurant**
  - Requalification de l'allée d'accès au lac en espace piéton de 3m de large au minimum – matérialisation différenciée mettant en valeur les modes doux
  - Réaménagement d'un accès privatif + livraisons côté Ouest du restaurant
  - Redéfinition des limites privées / publiques pour une lecture plus claire des usages
- 3. **Aménagement d'une liaison piétonne directe entre le camping et la berge Nord du lac**
  - Matérialisation d'une allée depuis l'accueil du camping vers le lac
  - Intégration d'un portillon à badge réservé aux campeurs





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*

## D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

- **Objectif** : Valoriser et pérenniser les activités de restauration sur la berge Nord du lac
- 1. Valoriser l'attractivité du restaurant tout en maintenant un accès clairement identifiable vers le lac
- 2. Potentialité de création d'un espace de petite restauration (glaces, gaufres, crêpes, ...) par le propriétaire du restaurant dans les anciens vestiaires
- 3. Possibilité d'implantation d'un espace détente avec transats à louer par le propriétaire du restaurant sur la pelouse au Sud des anciens vestiaires

## E. ESPACES PUBLICS

- **Objectif** : Recréer un véritable espace d'entrée Nord du lac
- 1. Réorganisation des aires de stationnement
  - Démolition des sanitaires et aménagement de 6 places de stationnement
  - Déplacement des moloks
  - Réorganisation du parking au Nord du restaurant avec une seule entrée et sortie et l'intégration de trottoirs pour les piétons (16 places de stationnement)
  - Aménagement (privé) d'une cour de service pour le restaurant dans sa partie Ouest avec implantation d'un portail d'entrée (4 places de stationnement)
  - Requalification de l'aire de stationnement à l'Ouest de la route principale, avec aménagements paysagers et sécurisation des traversées piétonnes (30 places de stationnement) – ce projet comprend la démolition des garages existants (à acquérir par la commune)





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*

## 2. Mise en valeur de l'accès piéton au lac

- Redéfinition des limites entre l'espace public et l'espace privé du restaurant
- Préservation d'un accès de 3m minimum (accès pompiers à prévoir)
- Intégration de range-vélos
- Mise en scène depuis l'accès du parking
- Préservation des saules pleureurs

## 3. Requalification de l'accueil du public à l'entrée du camping

- Réimplantation du portail d'entrée en fonction de la nouvelle voie de desserte
- Aménagement qualitatif du parvis d'accueil du camping
- Intégration de quelques places de stationnement dédiées aux arrivées ou aux départs



exemple d'aménagement





SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*

## F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

- Possibilité de développer une nouvelle plage au Nord du lac autour de l'activité d'aqua-parc implantée récemment
  - Utilisation de la bande d'emplacements du camping située contre le chemin de berge comme espace de loisirs
  - Déplacement de ces emplacements sur l'extension du camping
  - Réaménagement d'un pôle d'activités de loisirs de plage en lien avec le camping : les activités sont gratuites pour les campeurs et payantes pour les personnes extérieures
  - Type d'activités : beach volley, mini-golf, jeux d'eau, mini-foot sable, espace de détente, ...

## G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

- Intégrer un espace de gestion des eaux pluviales sur l'extension du camping
  - L'extension du camping nécessitera le busage du fossé existant : il serait intéressant de créer un espace de tamponnement des eaux en amont du camping, avant le busage, afin de ralentir les eaux et éviter le risque de débordement sur les emplacements
- Requalifier la gestion des eaux pluviales aux abords du restaurant
  - Prévoir des aménagements techniques pour éviter que le réseau du trop plein du lac ne soit bouché par les feuilles des saules
  - Prévoir des aménagements de drainage le long du restaurant en cas de débordement du lac



## SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*

### CONTRAINTES PPR - ZONE BLEUES ET ZONES ROUGES

- Aucun aléa ou risque n'est présent dans ce secteur de projet.





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Entrée Nord du lac et extension du camping*



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- Zoom sur le cœur de village
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- **Zoom sur l'aménagement du lac**
- L'aménagement de la RN94
- La densification du cœur de village



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*

## A. INVARIANTS pour la commune

- Sécuriser les berges et l'accès à l'eau
- Pouvoir faire le tour du lac
- Préserver l'ambiance naturelle du lac

## B. DÉVELOPPEMENT URBAIN

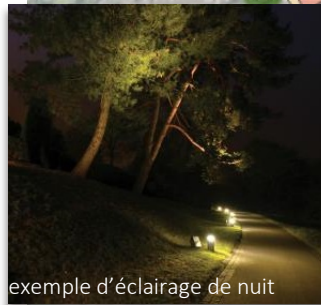
- Pas de développement de l'urbanisation pour préserver le cadre nature du lac et de ses abords
- Implantation de deux sanitaires publics : un sur la berge Nord à proximité de la zone réservée à l'Aqua-parc, un autre sur la nouvelle entrée à requalifier à proximité du chalet de secours et d'information

## C. MOBILITÉS

- **Objectif : offrir aux usagers la possibilité de faire le tour du lac et d'accéder à l'eau, en toute sécurité**

### 1. Requalification du chemin de contour du lac

- Reprise du chemin existant, largeur 1,80 m sur les berges Nord, Est et Sud
- Réfection du chemin existant, largeur 1,50 m sur la berge Ouest, ou création d'une promenade piétonne sur pontons flottants, avec garde-corps et habillage bois
- Ecartement du chemin vis-à-vis des berges pour éviter l'érosion de talus trop pentus
- Mise en place d'un éclairage public sur le contour du lac
- Installation de spots de mise en scène nocturne des falaises de roches





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*

## 2. Aménagement de pontons d'accès à l'eau

- Réalisation d'un ponton flottant avec habillage bois sur l'emprise de l'ancienne piscine, permettant de sécuriser son accès et de faciliter sa surveillance
- Aménagement d'un ponton d'accès au niveau de la plage centre Ouest (forme en L)
- Aménagement d'un ponton d'accès et de repos au niveau de la plage Sud Ouest (forme en U)
- Réalisation d'un ponton flottant avec habillage bois pour permettre d'amarrer les pédalos et les paddles en location

## 3. Aménagement d'un chemin d'accès au Micky Bar

- Matérialisation d'un chemin de 1,80 m de large pour permettre un accès aisé au Micky Bar depuis le chemin de contour du lac
- Réimplantation du chemin pour permettre un accès PMR



## D. DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ASSOCIATIF

- **Objectif :** Valoriser et pérenniser les activités de restauration sur la berge Sud du lac

1. Projet d'agrandissement de la terrasse du Micky Bar
2. Mettre en place une signalétique plus visible des activités de location des pédalos et paddles





SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*

## E. ESPACES PUBLICS

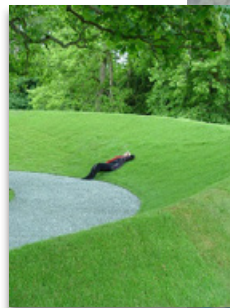
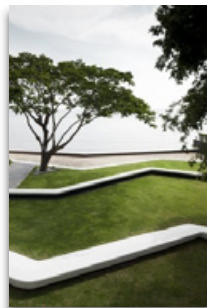
## ○ Objectif : Améliorer la qualité des espaces

## 1. Restauration des plages enherbées

- Création de restanques sur les plages pentues afin de pouvoir réduire l'impact des talus et faciliter l'installation des usagers
- Aménagement paysager des franges pour éviter les passages vers les chemins à travers les falaises
- Reprise des engazonnements et réfection de l'arrosage automatique des plages

## 2. Requalification de l'entrée sud du lac

- Mise en valeur de l'entrée du lac avec la création d'un parvis autour du chalet de secours et du nouveau sanitaire public
- Intégration d'une signalétique de respect des consignes de sécurité, de préservation du site
- Implantation d'un panneau d'entrée du lac avec un plan de repérage des différentes activités de loisirs ou des possibilités de restauration





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*

## F. DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

- Aménagement d'une aire de jeux pour enfants berge Sud
  - Dépose de l'aire de jeux vieillissante
  - Aménagement d'une nouvelle aire de jeux entre l'entrée et le Micky Bar
  - Thématique autour de jeux d'eau et de sable pour les petits enfants
- Implantation d'une signalétique plus claire des différentes activités proposées autour du lac

## G. VALORISATION ENVIRONNEMENTALE

- Eviter l'érosion des sols et l'affouillement des berges
  - Mise en œuvre de tranchées de drainage des eaux de ruissellement en amont des plages
  - Pose de nattes végétalisées et de boudins d'hélophytes sur les berges Est et Ouest, afin de les stabiliser et éviter leur affouillement
  - Mise en place de murets gabions avec plantes hélophytes sur les berges Nord en remplacement des clayonnages bois
  - Réparation des maçonneries existantes avec pose de margelles pour les protéger
- Renaturation des berges
  - Plantation de plantes de berges et de plantes tapissantes stabilisatrices des talus
  - Valorisation pédagogique de la préservation des écosystèmes existants sous forme de panneaux d'information implantés le long du chemin de contour du lac





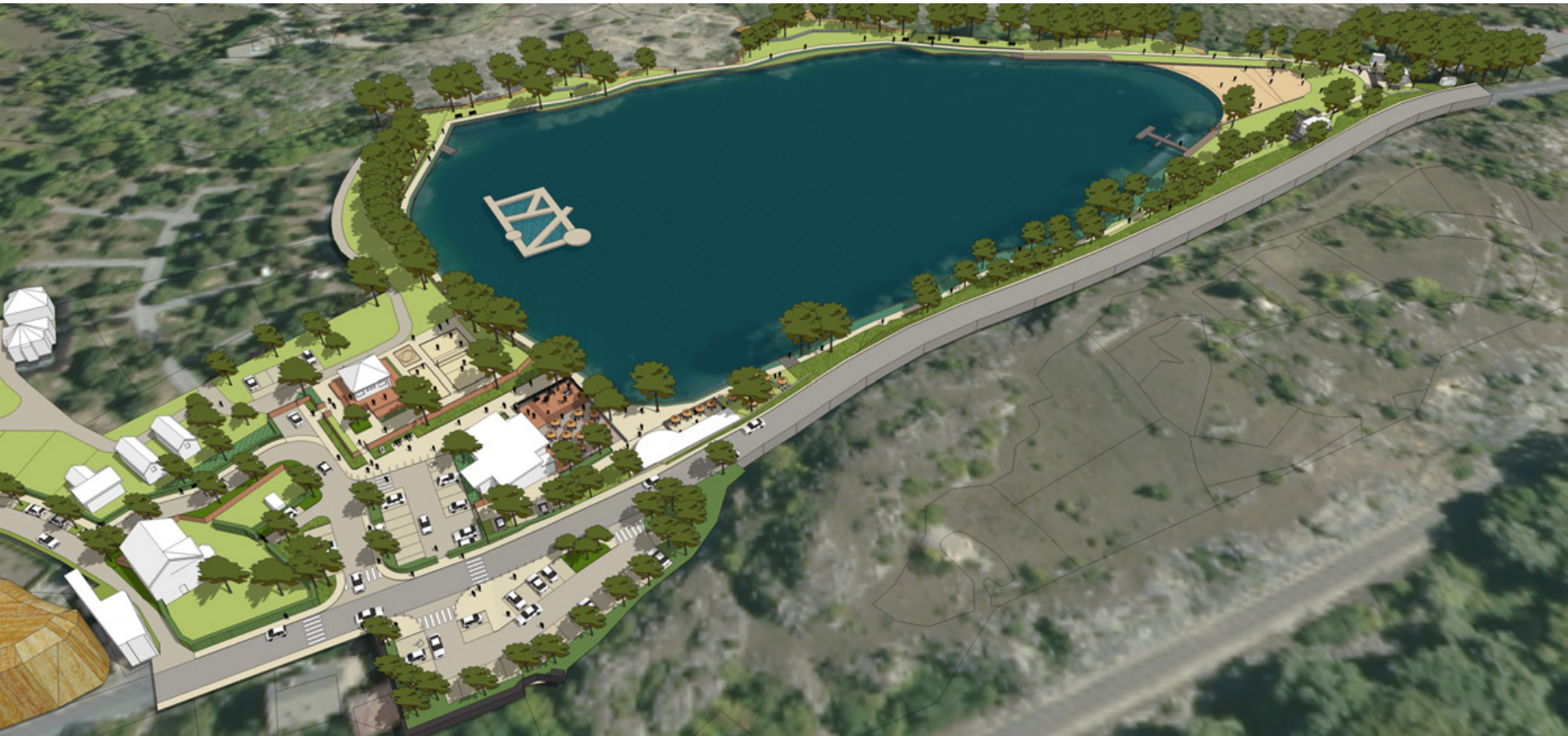
SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*CONTRAINTES PPR - **ZONE ROUGE R4 RIVE GAUCHE DU TORRENT DE BOUCHOUSE // GLISSEMENT ///**

- « Sont interdits :
  - les constructions nouvelles sauf exception [...].
  - les changements de destination augmentant la vulnérabilité globale.»
  
- Sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, ... :
  - les travaux obligatoires pour la mise en conformité aux normes règlementaires, ...
  - les reconstructions et réparations d'un bâtiment sinistré, ...
  - Les constructions d'étages supérieurs pour les constructions existantes, ...
  - les ouvrages nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements et services publics.
  - Les créations et extensions de terrains à vocation sportive ou de loisirs, non couverts et sans hébergement.
  - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricoles, pastorale, forestière ou piscicole des terrains (pas destiné à être de l'habitat).





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*

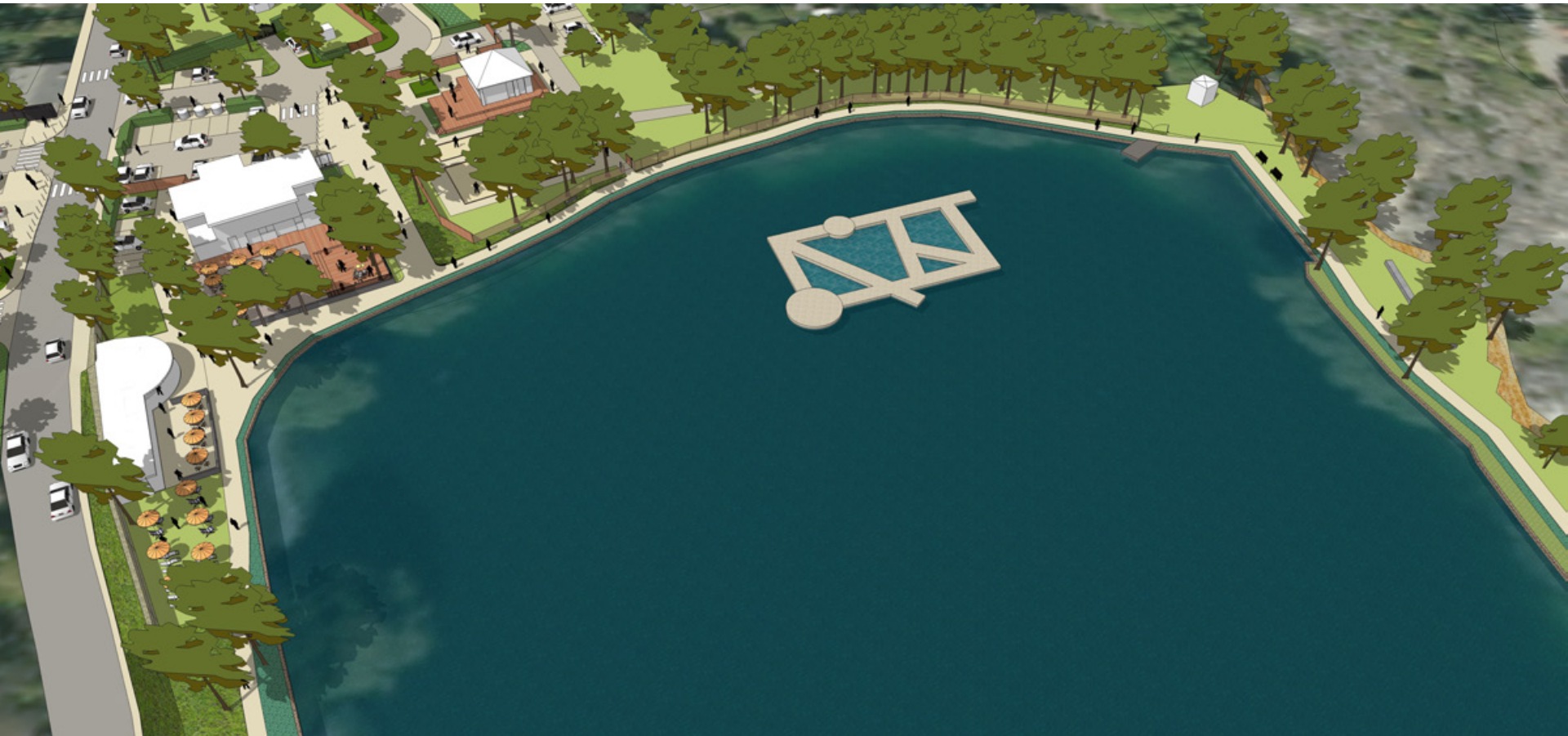




# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : *Le lac et son entrée Sud*





## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

---

- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- Zoom sur le cœur de village
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- Zoom sur l'aménagement du lac
- **L'aménagement de la RN94**
- La densification du cœur de village

# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR :

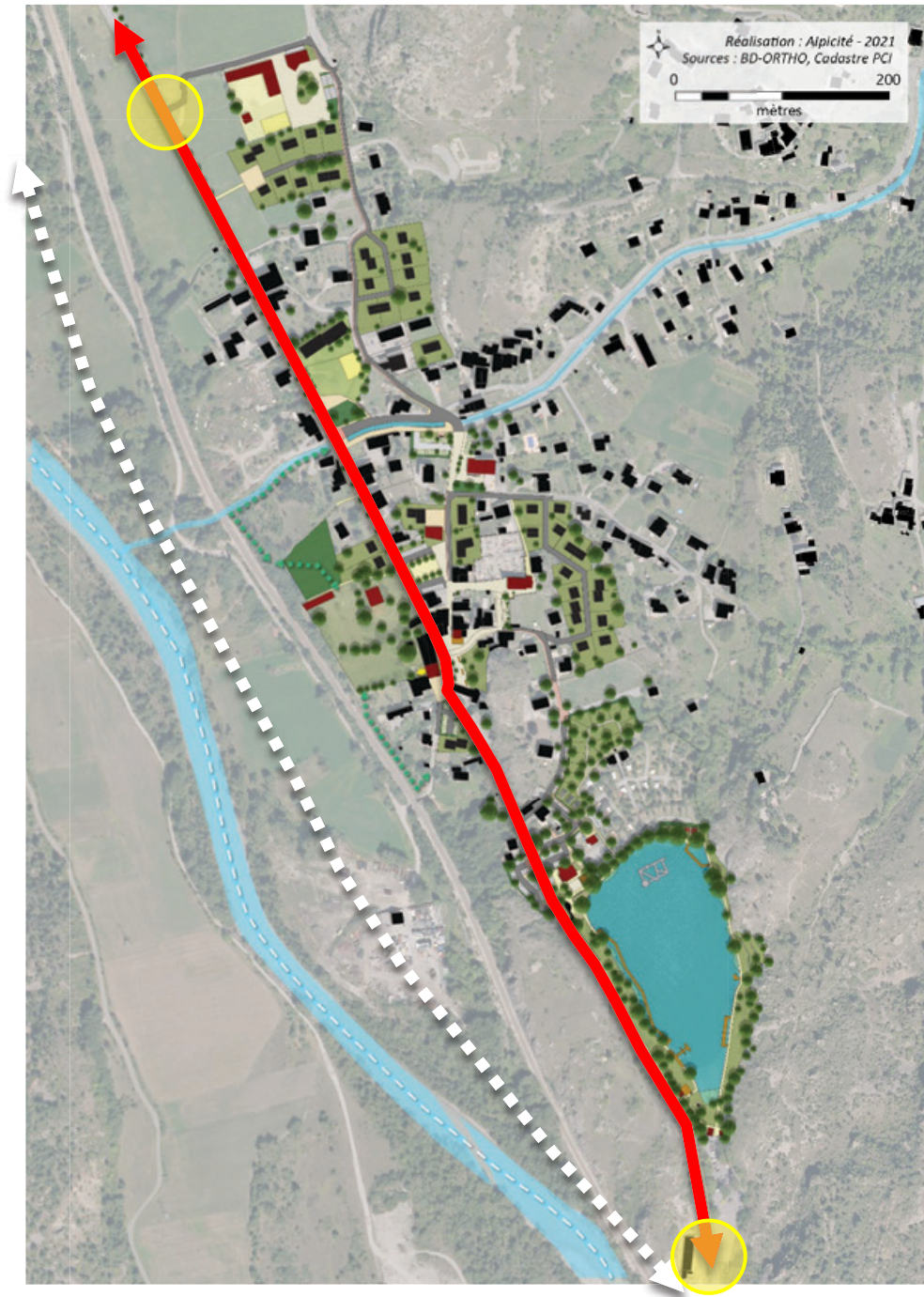
## *Le réaménagement de la route nationale*

### A. INVARIANTS pour la commune

- Un travail préalable sera conduit avec les gestionnaires de la RN94
- Réaménagement prenant en considération la déviation de la route nationale à moyen ou long terme
- Améliorer la sécurité des habitants
- Réduire les impacts de la circulation sur les riverains

### B. MOBILITÉS et ESPACES PUBLICS

- Déviation de la route nationale côté Ouest le long de la voie ferrée
- Traversée communale à vitesse apaisée
- Zone 30 km/h, priorité aux déplacements de la vitesse douce (piétons, cyclistes)
- Bandes de stationnement lorsque l'emprise est suffisamment large
- Végétalisation d'accompagnement : amélioration du cadre de vie, ombrage des stationnements, ambiance de traversée de village
- Aménagements spécifiques au droit des places : homogénéité de traitement entre la place et la voirie, effet de ralentissement et de centralité
- Aménagements sécuritaires au droit des principales traversées piétonnes
- Réhabilitation du pont sur le torrent de Bouchouse ?
- Redéfinition des entrées d'agglomération notamment vis-à-vis de l'accès à l'école au Nord, et de la future implantation de la déviation au Sud
- Traitement des entrées sur le cœur de village avec implantation de dispositifs de réduction de la vitesse (chicanes, écluses, plateaux, ...)



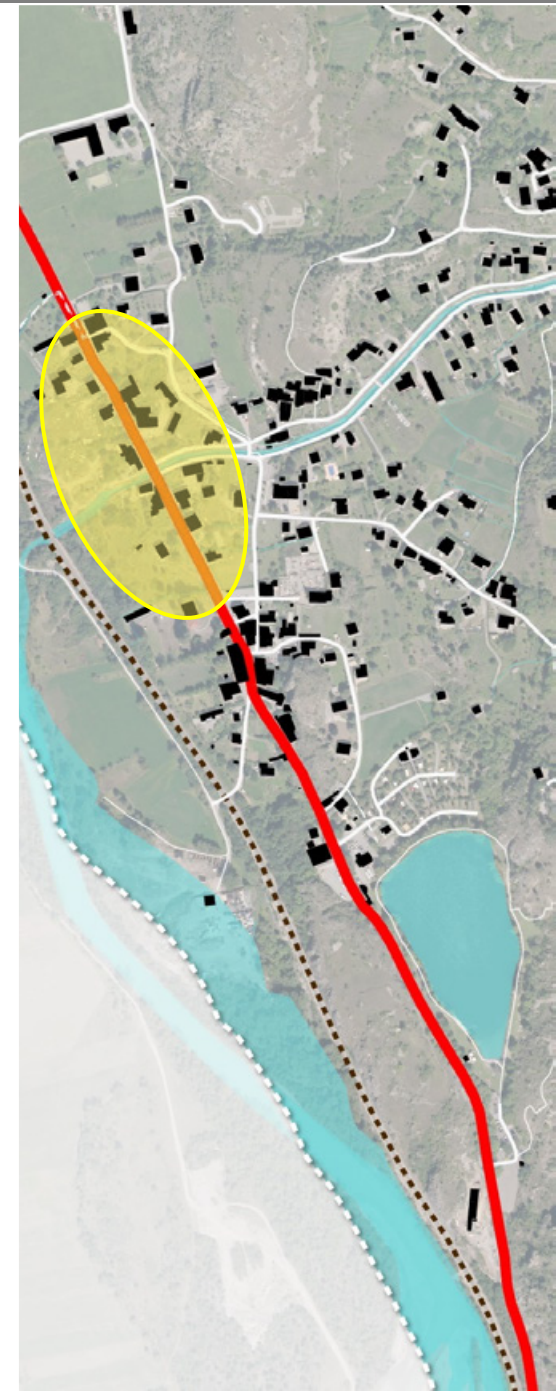
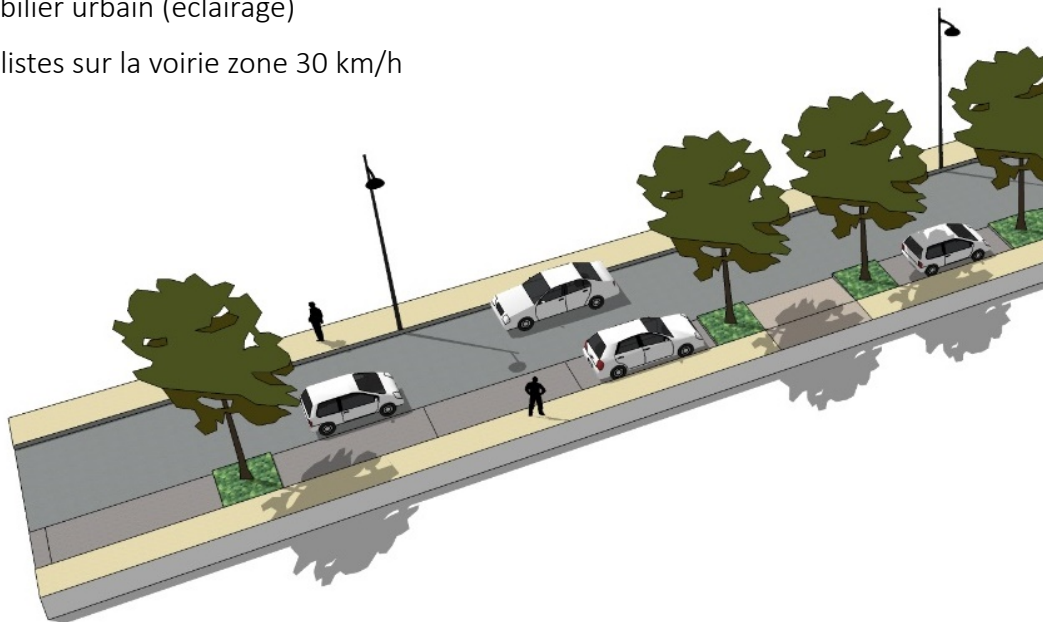


# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR :

## *Le réaménagement de la route nationale*

### COUPE DE PRINCIPE SECTION NORD

- Emprise moyenne totale de la section : 10,50m
- Zone 30 km/h
- Voirie : 5,0 m minimum
- Stationnement longitudinal d'un côté : 2,20 m
- Trottoir de chaque côté : 1,50 m minimum
- Intégration des entrées charretières
- Végétalisation d'accompagnement (arbres et arbustes)
- Mobilier urbain (éclairage)
- Cyclistes sur la voirie zone 30 km/h

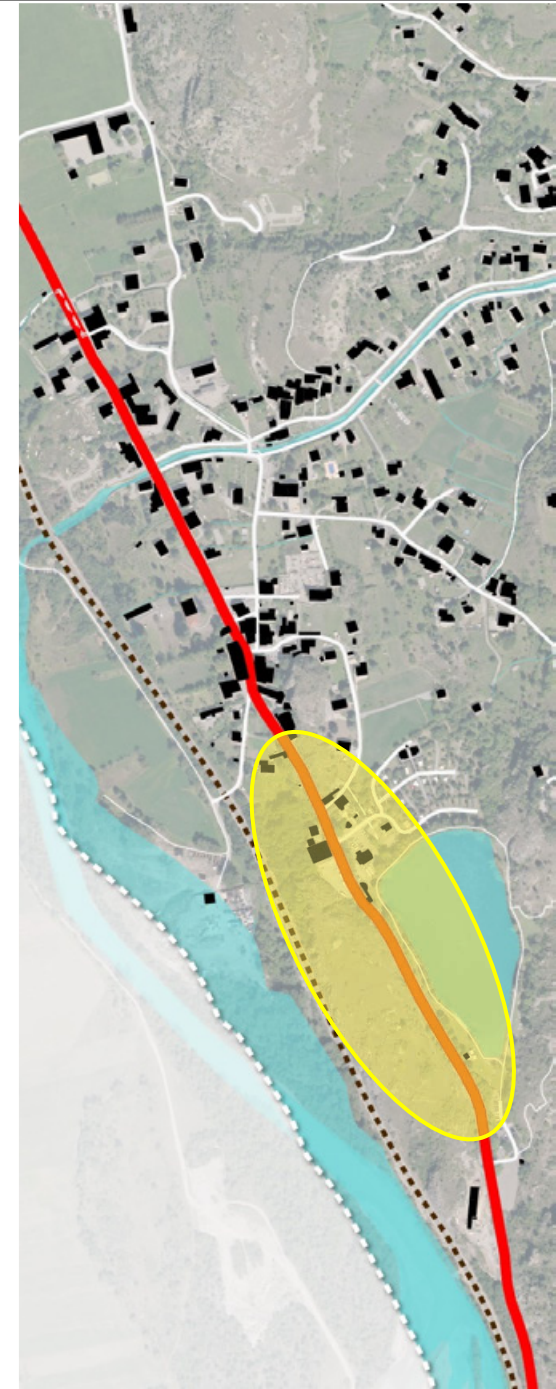
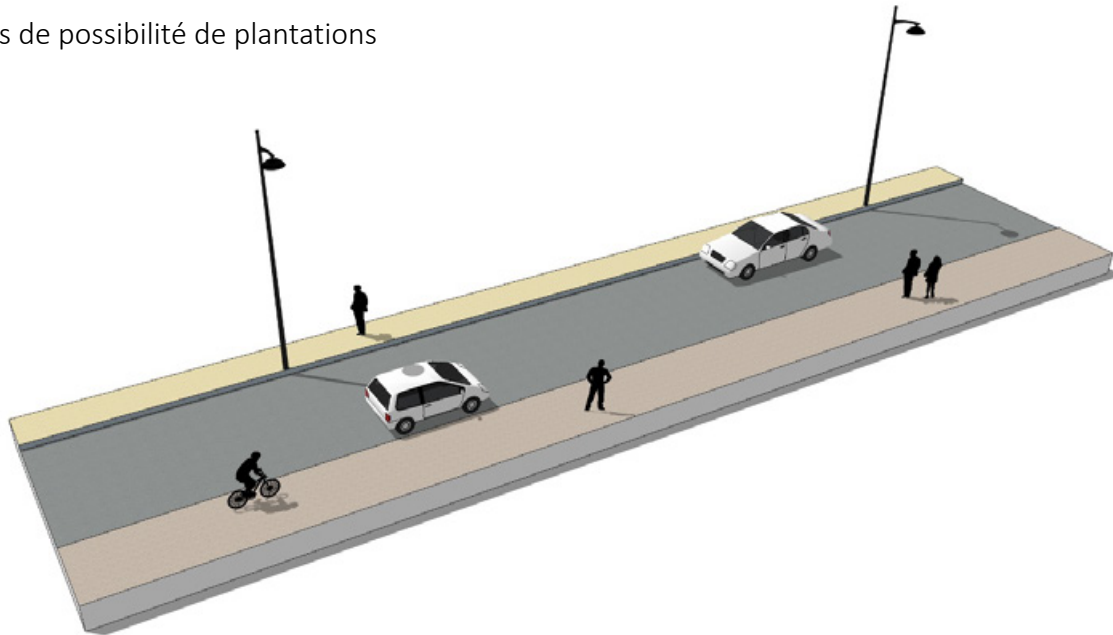


# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR :

## *Le réaménagement de la route nationale*

### COUPE DE PRINCIPE SECTION SUD – OPTION 1

- Emprise moyenne totale de la section : 9,00 m
- Zone 30 km/h
- Voirie : 5,0 m minimum
- Trottoir unilatéral : 1,50 m minimum
- Trottoir espace partagé mixte modes doux : 2,50 m
- Mobilier urbain (éclairage)
- Cyclistes sur l'espace partagé
- Pas de possibilité de plantations



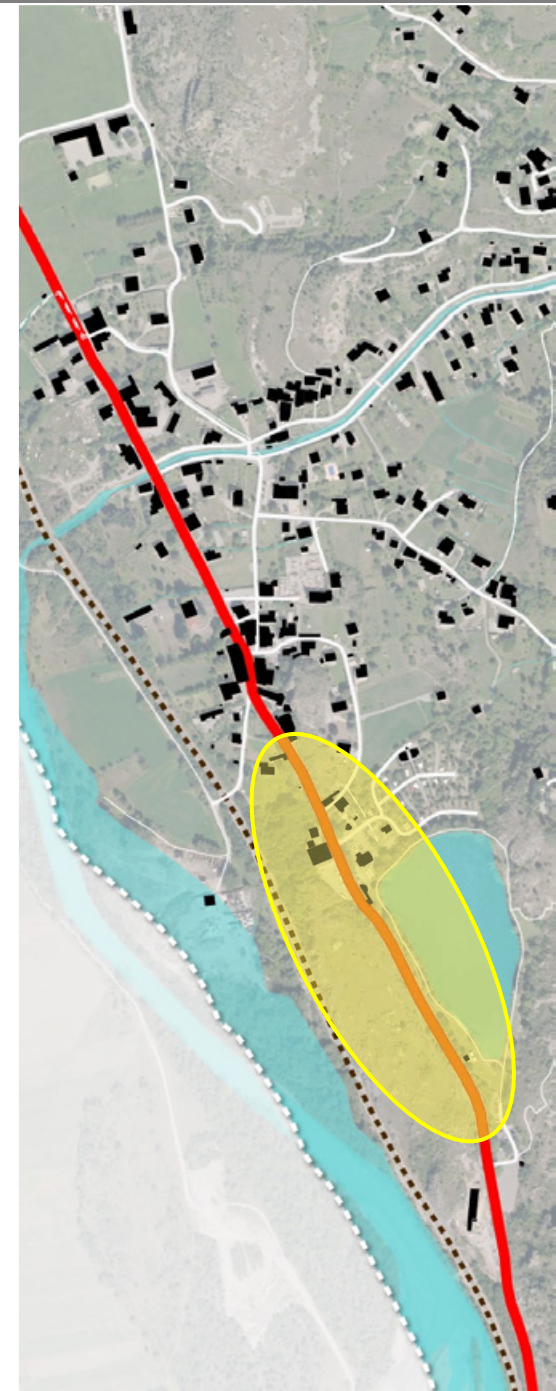
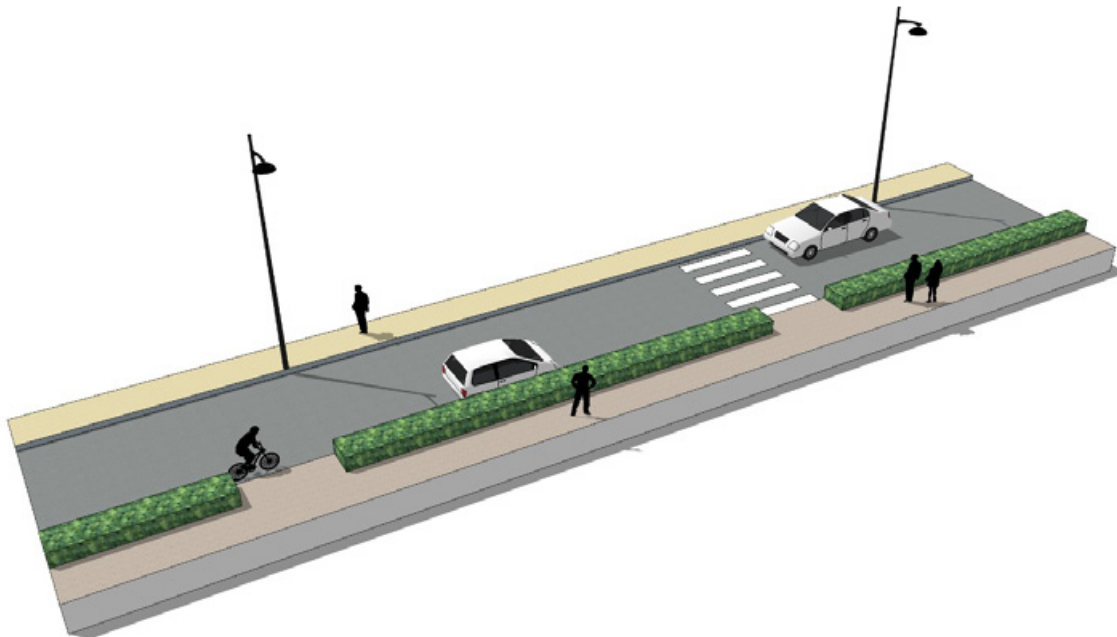


# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR :

## *Le réaménagement de la route nationale*

### COUPE DE PRINCIPE SECTION SUD – OPTION 2

- Emprise moyenne totale de la section : 9,00 m
- Zone 30 km/h
- Voirie : 5,0 m minimum
- Trottoir de chaque côté : 1,50 m minimum
- Mobilier urbain (éclairage)
- Cyclistes sur la voirie zone 30 km/h
- Végétalisation d'accompagnement (arbres et arbustes) : 1,00 m



## PARTIE II : LE SCENARIO PREFERENTIEL

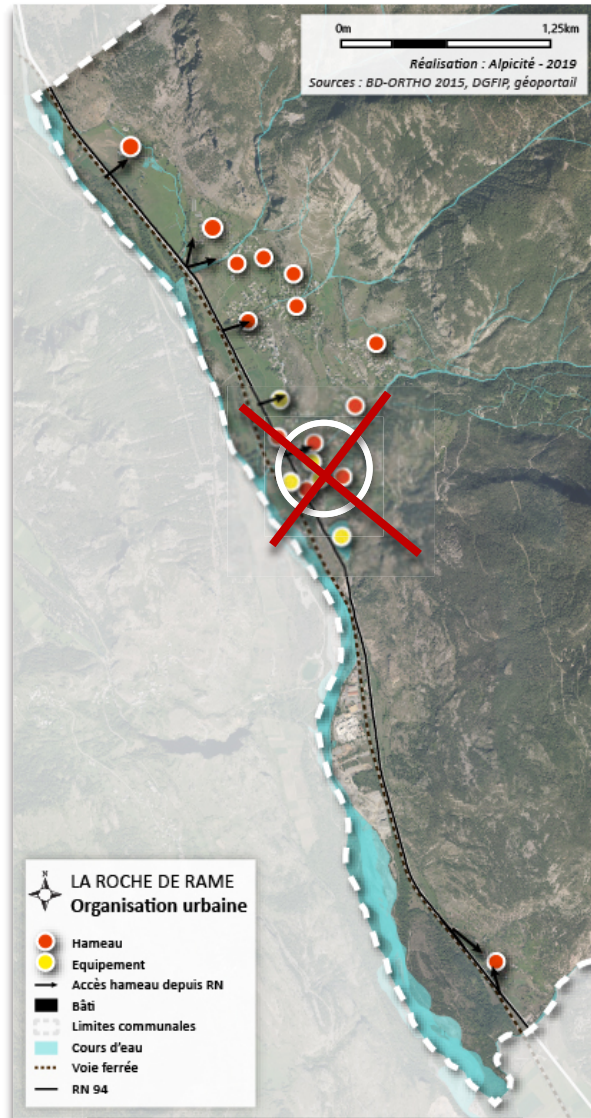
---

- Le plan masse général
- Zoom sur le Nord du centre-bourg
- Zoom sur l'ensemble de l'hôtel Fourrat
- Zoom sur le cœur de village
- Zoom sur l'entrée nord du lac et l'extension du camping
- Zoom sur l'aménagement du lac
- L'aménagement de la RN94
- **La densification du cœur de village**



# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village *Vers une vision à long terme de l'aménagement de La Roche de Rame...*

Un village éclaté sans réelle centralité...



Un village recentré sur le centre historique



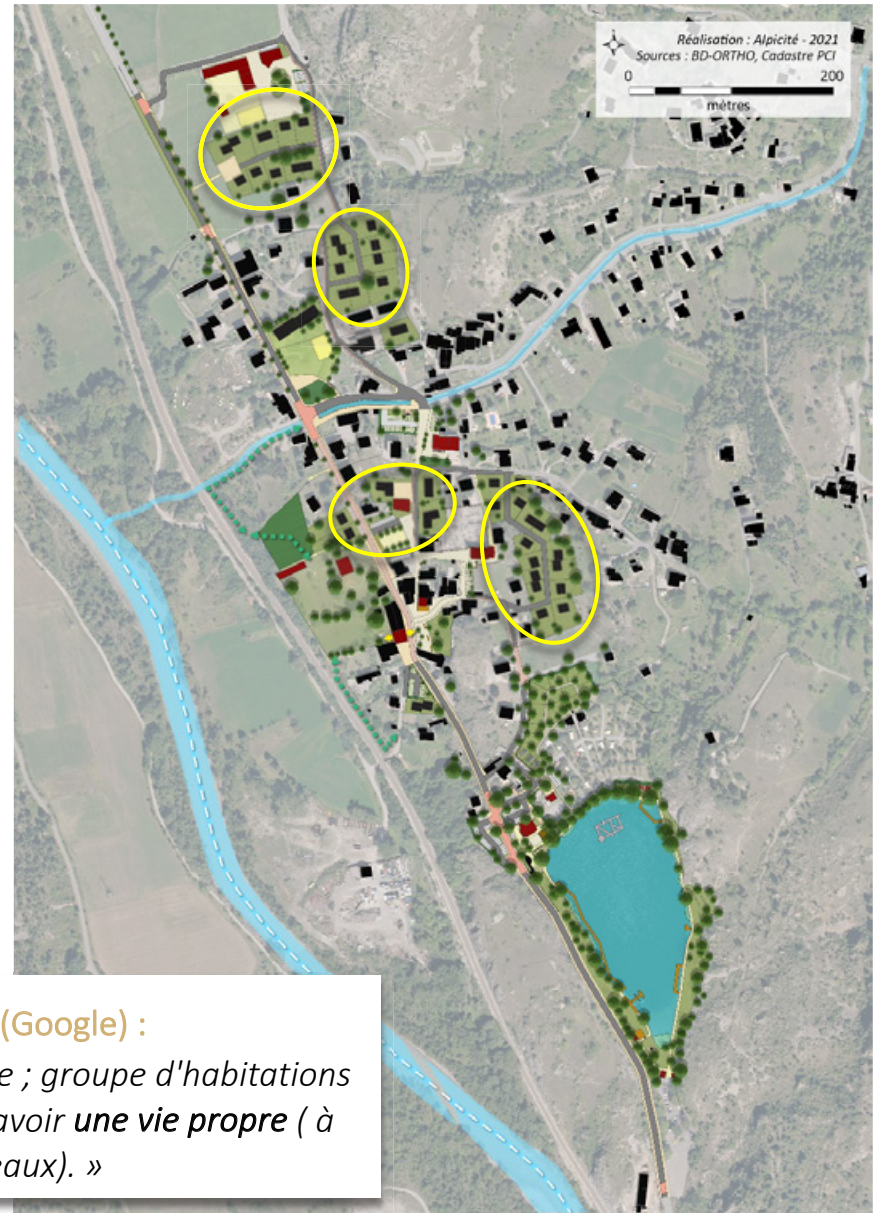
# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village

## *Vers une vision à long terme de l'aménagement de La Roche de Rame...*

Pour qu'un hameau devienne un village, en plus de services et commerces de proximité, il faut tout d'abord des habitants. C'est pourquoi, dans le futur document d'urbanisme de la commune (PLU), on vient situer les zones à densifier du territoire ici, au cœur du village.

Les dents creuses identifiées sont pour la plupart du foncier privé sauf pour les parcelles contre la nouvelle place du village.

Si la commune souhaite être maître d'ouvrage pour ces nouveaux lotissements, il lui faudra acquérir le foncier.



### Définition de VILLAGE (Google) :

« Agglomération rurale ; groupe d'habitations assez important pour avoir **une vie propre** ( à la différence des hameaux). »

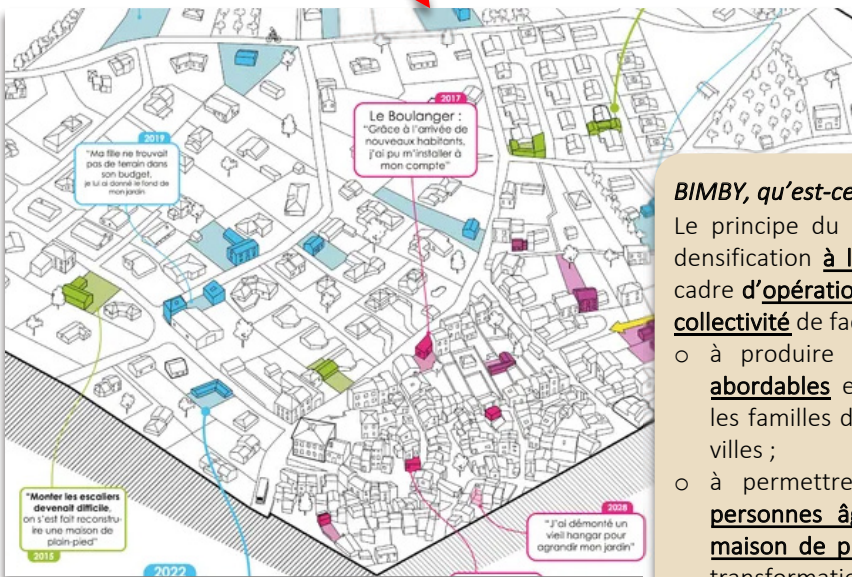


# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village

## Densification : le principe BIMBY (Build in my backyard)

La densification peut se faire aussi de façon presque naturelle avec le principe Bimby.

Dans le futur PLU, il faudra bien identifier les dents creuses et y accoler un maximum d'OAP afin de cadrer cette densification douce et privée.



### **BIMBY, qu'est-ce que c'est :**

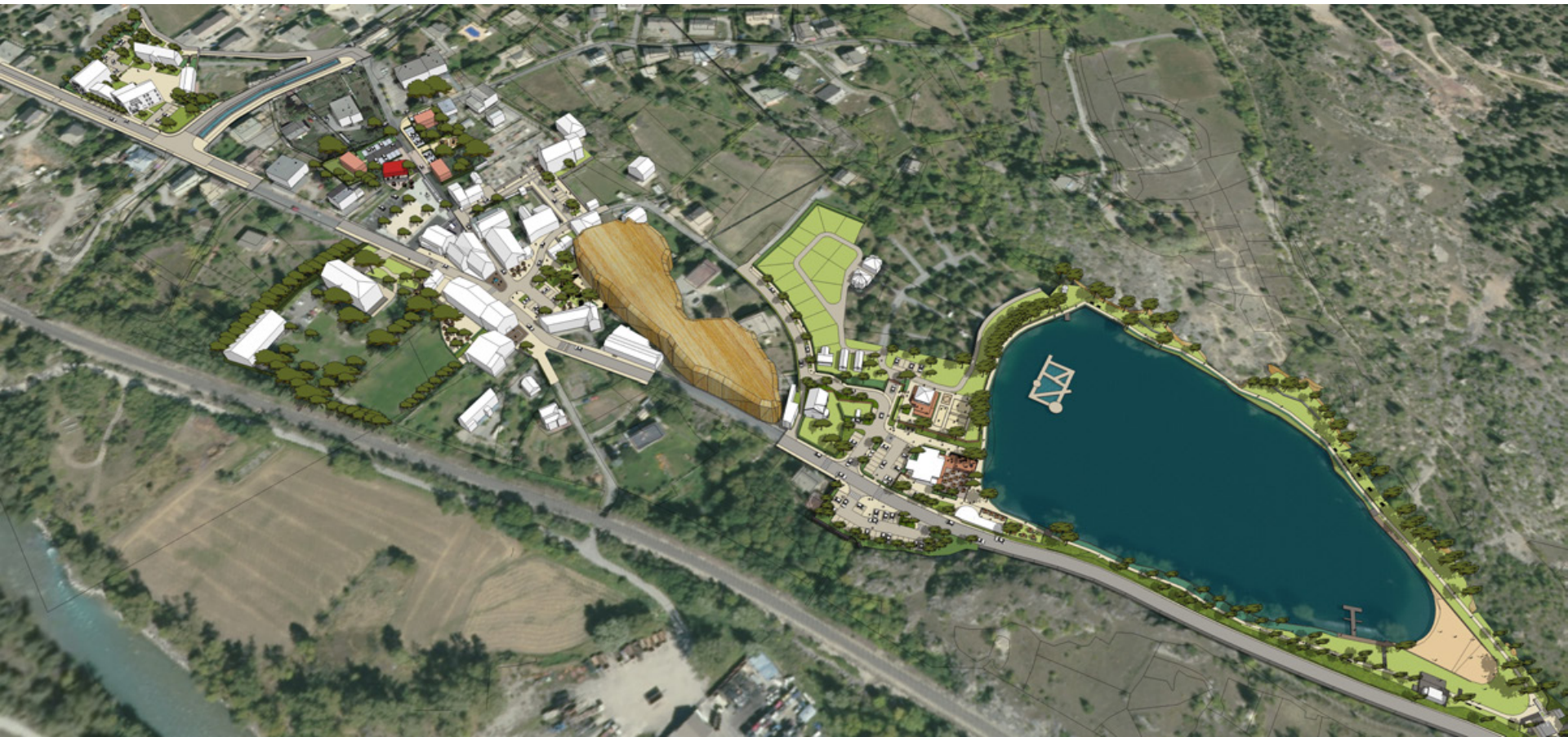
Le principe du projet consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité de façon, notamment :

- à produire une offre de terrains à bâtir abordables et bien situés pour faire revenir les familles dans les cœurs des bourgs et des villes ;
- à permettre le maintien à domicile des personnes âgées par la construction d'une maison de plain pied dans leur jardin, ou la transformation de leur maison actuelle financée par la vente d'un terrain à bâtir ;
- à permettre le financement de la rénovation énergétique du parc bâti existant par la vente d'un terrain à bâtir ;
- à mieux exploiter, rentabiliser et faire évoluer les infrastructures et équipements urbains existants.





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village





# SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL // ZOOM SUR : la densification du cœur de village



# PARTIE III : ESTIMATION SOMMAIRE



# Estimation sommaire des aménagements du cœur de village

Secteurs travaux	Mise en chantier	Voies et espaces verts	Réseaux	Imprévus	Total travaux en € HT	Etudes complémentaires	Achat foncier	Cout Maitrise d'œuvre	Total en € HT	TVA	Total TTC
1 Route Nationale 94 - tronçon Nord	31 545,00 €	584 225,00 €	153 475,00 €	76 924,50 €	<b>846 169,50 €</b>	7 500,00 €	- €	46 154,70 €	<b>899 824,20 €</b>	179 964,84 €	1 079 789,04 €
2 Cœur de village	26 525,00 €	457 650,00 €	59 850,00 €	54 402,50 €	<b>598 427,50 €</b>	10 000,00 €	44 500,00 €	32 641,50 €	<b>685 569,00 €</b>	137 113,80 €	822 682,80 €
3 Route Nationale 94 - tronçon Sud	21 605,00 €	374 225,00 €	165 300,00 €	56 113,00 €	<b>617 243,00 €</b>	6 000,00 €	- €	33 667,80 €	<b>656 910,80 €</b>	131 382,16 €	788 292,96 €
4 Route de l'école Ouest-Est	4 915,00 €	25 625,00 €	45 175,00 €	7 571,50 €	<b>83 286,50 €</b>	1 000,00 €	2 600,00 €	4 542,90 €	<b>91 429,40 €</b>	18 285,88 €	109 715,28 €
5 Voie douce - tronçon nord village	10 955,00 €	92 025,00 €	116 425,00 €	21 940,50 €	<b>241 345,50 €</b>	2 000,00 €	10 000,00 €	13 164,30 €	<b>266 509,80 €</b>	53 301,96 €	319 811,76 €
6 Entrée de la route du Bouchouse	8 780,00 €	136 750,00 €	43 750,00 €	18 928,00 €	<b>208 208,00 €</b>	2 500,00 €	5 000,00 €	11 356,80 €	<b>227 064,80 €</b>	45 412,96 €	272 477,76 €
7 Voie douce - tronçon mairie	7 835,00 €	116 300,00 €	58 000,00 €	18 213,50 €	<b>200 348,50 €</b>	1 000,00 €	- €	10 928,10 €	<b>212 276,60 €</b>	42 455,32 €	254 731,92 €
8 Parvis de la mairie	6 455,00 €	87 500,00 €	18 100,00 €	11 205,50 €	<b>123 260,50 €</b>	2 000,00 €	- €	6 723,30 €	<b>131 983,80 €</b>	26 396,76 €	158 380,56 €
9 Nouveau parking mairie	6 665,00 €	30 825,00 €	26 650,00 €	6 414,00 €	<b>70 554,00 €</b>	5 000,00 €	88 500,00 €	3 848,40 €	<b>167 902,40 €</b>	33 580,48 €	201 482,88 €
10 Voie douce - tronçon sud village	8 270,00 €	74 025,00 €	64 125,00 €	14 642,00 €	<b>161 062,00 €</b>	2 000,00 €	- €	8 785,20 €	<b>171 847,20 €</b>	34 369,44 €	206 216,64 €
11 Parking nord-ouest du lac	21 610,00 €	75 075,00 €	19 525,00 €	11 621,00 €	<b>127 831,00 €</b>	3 500,00 €	43 500,00 €	6 972,60 €	<b>181 803,60 €</b>	36 360,72 €	218 164,32 €
12 Aménagement lac	65 000,00 €	617 890,00 €	136 200,00 €	81 909,00 €	<b>900 999,00 €</b>	7 500,00 €	- €	49 145,40 €	<b>957 644,40 €</b>	191 528,88 €	1 149 173,28 €
13 Pkg et voirie nouvelle Nord lac	70 000,00 €	365 100,00 €	138 600,00 €	57 370,00 €	<b>631 070,00 €</b>	7 500,00 €	- €	34 422,00 €	<b>672 992,00 €</b>	134 598,40 €	807 590,40 €
14 Extension camping	45 000,00 €	344 900,00 €	129 500,00 €	51 940,00 €	<b>571 340,00 €</b>	7 500,00 €	65 000,00 €	31 164,00 €	<b>675 004,00 €</b>	135 000,80 €	810 004,80 €
15 Voie douce SNCF	7 310,00 €	15 750,00 €	51 050,00 €	5 836,00 €	<b>79 946,00 €</b>	4 000,00 €	32 000,00 €	- €	<b>115 946,00 €</b>	23 189,20 €	139 135,20 €
16 Parking triangle	7 100,00 €	74 525,00 €	10 300,00 €	9 192,50 €	<b>101 117,50 €</b>	3 500,00 €	- €	5 515,50 €	<b>110 133,00 €</b>	22 026,60 €	132 159,60 €
<b>TOTAL</b>	<b>349 570,00 €</b>	<b>3 472 390,00 €</b>	<b>1 236 025,00 €</b>	<b>504 223,50 €</b>	<b>5 562 208,50 €</b>	<b>72 500,00 €</b>	<b>291 100,00 €</b>	<b>299 032,50 €</b>	<b>6 224 841,00 €</b>	<b>1 244 968,20 €</b>	<b>7 469 809,20 €</b>
							Cout AMO	9 500,00 €	<b>6 234 341,00 €</b>		

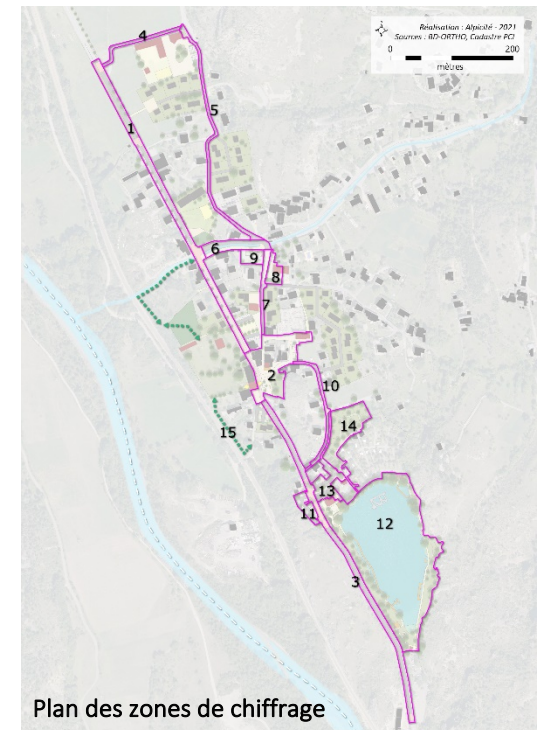
L'estimation sommaire des aménagements pour le cœur de village a été sectorisé afin de pouvoir séparer les différentes opérations dans le temps.

*L'estimation sommaire des aménagements ne comprend pas l'ensemble Fourrat.*

Il est possible de mutualiser certaines opérations afin de baisser le coût total : par exemple, parmi les 15 secteurs de travaux, certains peuvent être mutualisés pour les études et/ou la maîtrise d'œuvre.

### Priorités des phases de travaux :

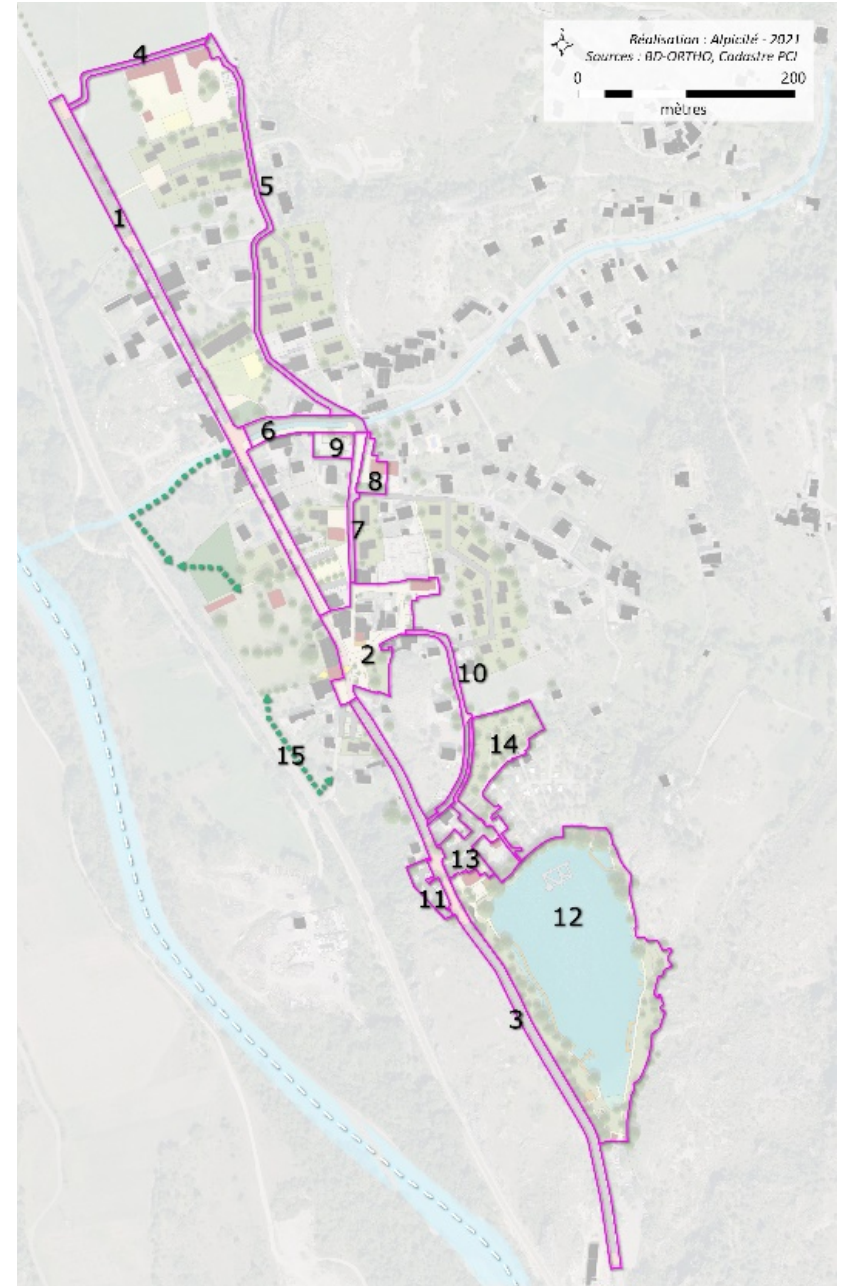
- 1) Aménagement du lac et de ses abords (lac + parkings + voie nouvelle vers cœur du village)
- 2) Cœur de village
- 3) Transformation de la route nationale en traversée de village



Plan des zones de chiffrage

# Estimation sommaire des aménagements du cœur de village

Secteurs travaux	Total travaux en € HT	Total en € HT
1 Route Nationale 94 - tronçon Nord	846 169,50 €	899 824,20 €
2 Cœur de village	598 427,50 €	685 569,00 €
3 Route Nationale 94 - tronçon Sud	617 243,00 €	656 910,80 €
4 Route de l'école Ouest-Est	83 286,50 €	91 429,40 €
5 Voie douce - tronçon nord village	241 345,50 €	266 509,80 €
6 Entrée de la route du Bouchouse	208 208,00 €	227 064,80 €
7 Voie douce - tronçon mairie	200 348,50 €	212 276,60 €
8 Parvis de la mairie	123 260,50 €	131 983,80 €
9 Nouveau parking mairie	70 554,00 €	167 902,40 €
10 Voie douce - tronçon sud village	161 062,00 €	171 847,20 €
11 Parking nord-ouest du lac	127 831,00 €	181 803,60 €
12 Aménagement lac	900 999,00 €	957 644,40 €
13 Pkg et voirie nouvelle Nord lac	631 070,00 €	672 992,00 €
14 Extension camping	571 340,00 €	675 004,00 €
15 Voie douce SNCF	79 946,00 €	115 946,00 €
16 Parking triangle	101 117,50 €	110 133,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 562 208,50 €</b>	<b>6 224 841,00 €</b>





Documents disponibles sur :

[www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)

> Rubrique extranet

Identifiant : [EPlarochederame@alpicite.fr](mailto:EPlarochederame@alpicite.fr)

Mot de passe : [EPlarochederame19](#)

---

Merci de votre  
attention

