

B I OAP des Rougières

Superficie du site : 29,3 ha

■ *Contexte*

Le site des Rougières représente une opportunité foncière importante située en continuité directe du centre-ville de Hyères-les-Palmiers. Il est desservi par l'avenue Léopold Ritondale (Voie Olbia) au nord, par l'avenue Ambroise Thomas à l'ouest, le chemin du soldat Macri au sud et à l'est, le chemin de Macany au nord-est. Il est entouré d'habitat individuel au nord-est et au nord-ouest, de quelques immeubles d'habitat collectif et d'équipements sportifs (complexe aquatique, tennis club...), d'un centre commercial au nord, et de terres agricoles à l'est et au sud. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

■ *Principes programmatiques*

Aménagement global >

L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur.

Deux trames Nord-Sud conditionneront l'aménagement du secteur : une grande voie de type « rambla » devra être connectée à l'avenue Ritondale et une coulée verte devra permettre la préservation de la trame verte et bleue et une bonne gestion du risque inondation.

L'urbanisation envisagée ne devra pas accroître le risque inondation sur les quartiers environnants, et les bassins de rétention adéquats devront être prévus. L'opération d'ensemble devra ainsi faire l'objet d'étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements fréquents et rares (au moins centennaux), et déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et organiser les écoulements.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants et les espaces agricoles et prendre en compte la trame verte : épannelage des hauteurs, franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers...

Logements / commerces / équipements >

Plusieurs typologies d'habitat devront être développées dans le quartier en fonction du principe d'épannelage développé précédemment : habitat collectif (R+3) autour de la « rambla », habitat intermédiaire (typologie d'habitat groupé avec des entrées individualisées en R+1 à R+2) à proximité des zones déjà densément bâties et habitat individuel (R+1) en frange des espaces agricoles ou des quartiers pavillonnaires les moins denses. Environ 1000 logements sont prévus.

Le commerce est autorisé en rez-de-chaussée de part et d'autre de la « rambla » pour animer et créer un cœur de quartier dynamique.

Les hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

Accès, circulations et déplacements >

■ **Accès**

L'accès principal sur le site devra s'effectuer par un raccordement à l'avenue Ritondale au nord. Différents accès secondaires devront permettre une connexion du site avec les quartiers environnants afin de faciliter une bonne intégration urbaine du futur quartier (chemin Edouard Branly, chemin de Macany, chemin du soldat Macri, l'avenue Ambroise Thomas...)

■ **Dessertes**

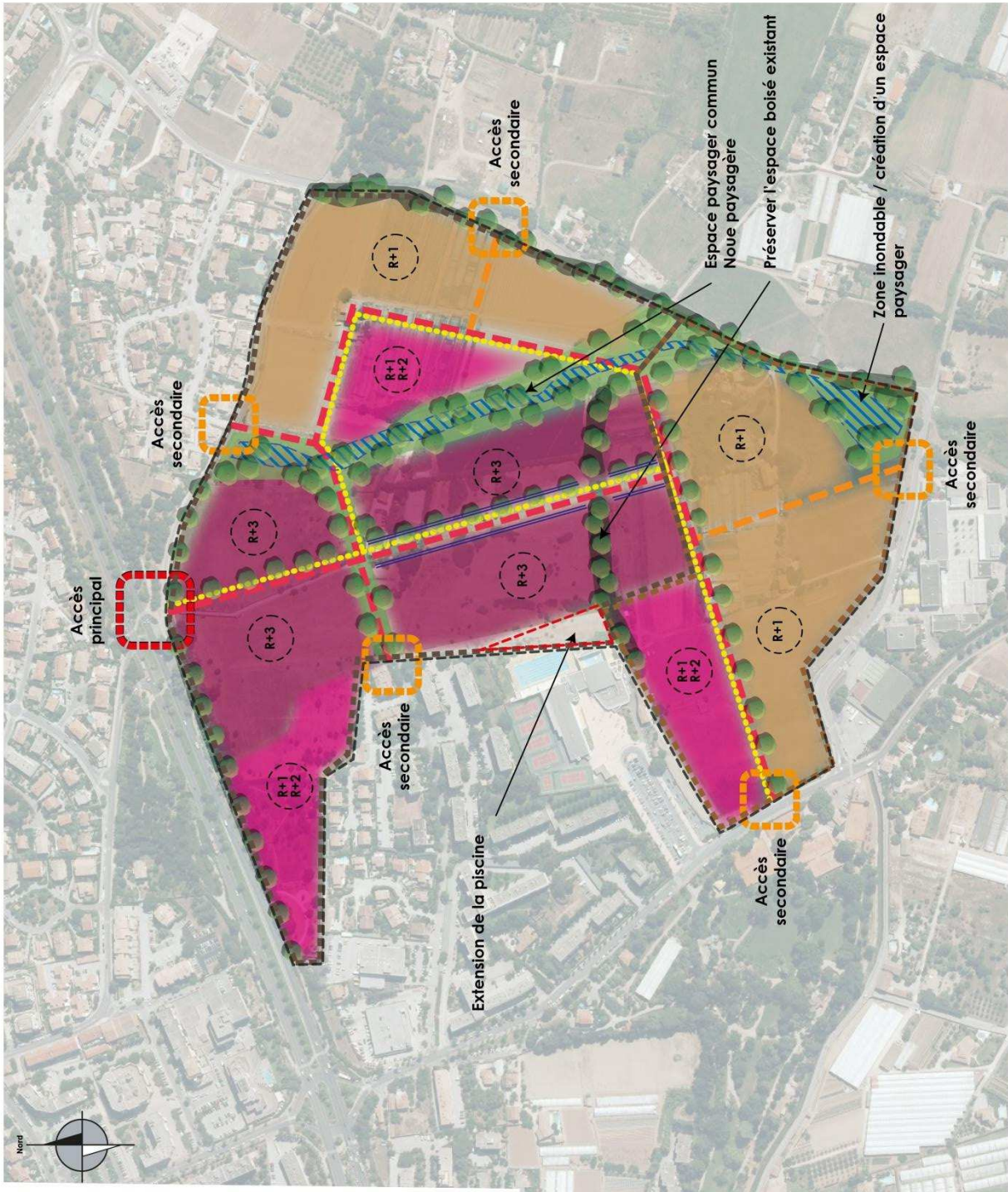
La desserte du site devra s'effectuer via un maillage interne basé sur la « rambla » et des axes de desserte principaux Est Ouest permettant un bouclage viaire. Des axes secondaires, permettant des interconnexions devront compléter cette trame.

Des liaisons douces (piétons, cycles...) intra et interquartiers devront être développées en complément des voies principales et secondaires.

Phasage de l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur devra s'effectuer en deux temps : la partie Nord en priorité (phase 1 repérée sur le schéma suivant) et la partie Sud (phase 2) une fois l'urbanisation au Nord entamée ou finalisée.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Les Rougières



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Phase 1
- Phase 2

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat collectif (Commerces en Rdc)
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel

Les bureaux, les hébergements hôteliers et les équipements publics sont également autorisés.

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- Nombre de niveaux

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès principal
- Accès secondaire
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaisons piétonnes / douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun paysager
- Frange tampon paysagère
- Alignement d'arbres
- Respiration paysagère
- Bassin de rétention (étude hydraulique nécessaire)