

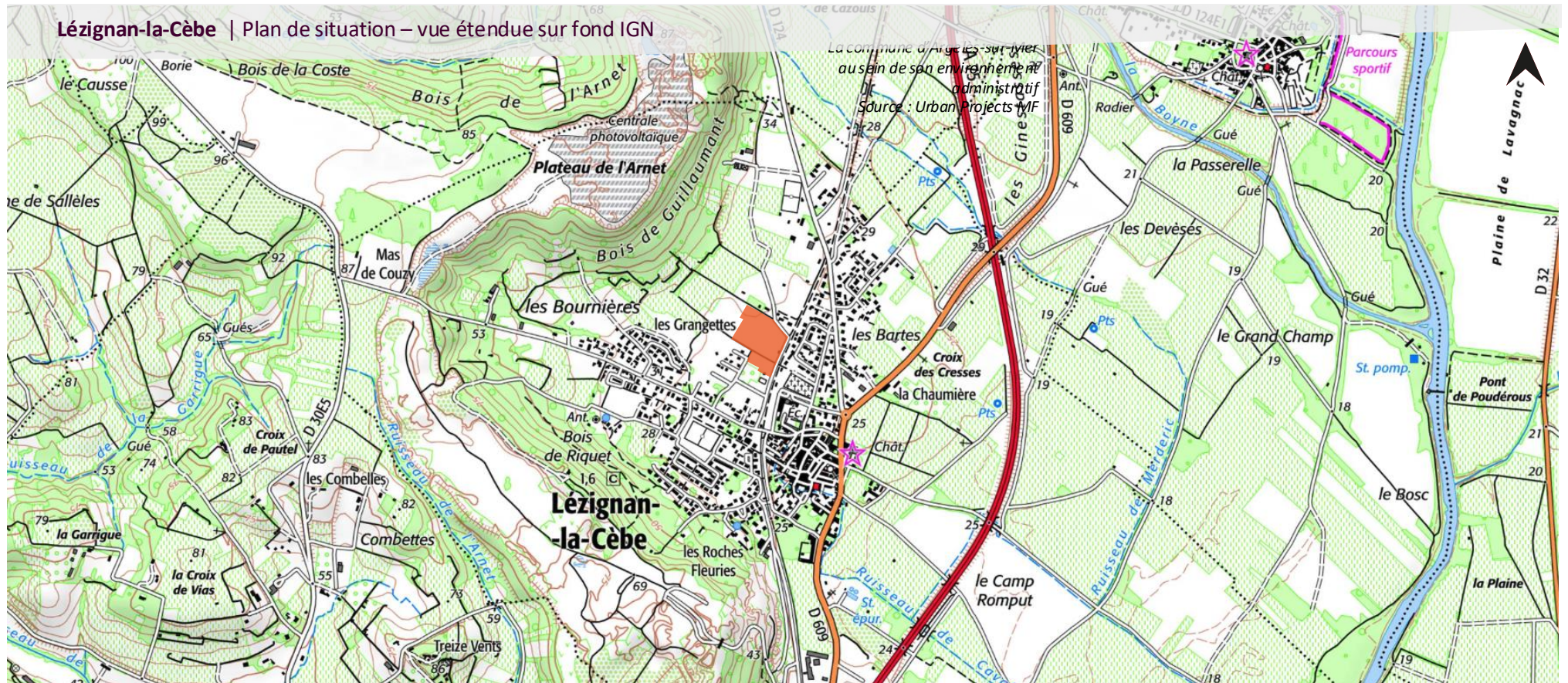
COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

ZAC La Vigneraie
Tranche 2

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Introduction

1. Introduction



Périmètre



1. Introduction

ÉTAT DES LIEUX

Réseau viaire primaire
d'importance régionale

Réseau viaire d'importance communale

Réseau viaire d'importance communale – portée locale

Desserte résidentielle – quartier
ou rues internes

Voie verte

**vers Caux
Pézenas**

vers Paulhan

vers A75

CENTRE

Stade

**Potentiel
pôle
plein-air
secondaire**

**Pôle
plein-air**

~~Pôle équipements~~

Pumptrack

ch. de la Grangette

ch. des Rouyres

la pinède

ch. de Caux

10

de Causo

Bartes Basses

P
plei

RD124

RD609

RD124

1. Introduction

L'OAP « secteur La Pinède »

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU1	3,4 ha	48 logements
AU2	1,5 ha	44 logements
AU3 2AU	1,7 ha	53 logements
Secteur « la Pinède »	6,6 ha	Environ 90 logements 100 logements Densités moyennes de 14 16,5 logts/ha

LÉGENDE

Morphologie urbaine

- Principe de cœur de quartier dynamique
- Local commercial ou équipement public

Environnement-Espace public

- Système de placettes en cœur de quartier
- Parc et espace vert arboré existant
- Extension du parc de la Pinède et frange paysagère arborés à créer
- Alignements d'arbres et/ ou arbustes à créer
- City stade existant
- Voie verte

Autre

- Périmètre de l'OAP



LÉGENDE

Mobilités / Déplacements

- Principe de voirie primaire arborée
- Principe de cheminement piéton
- poche de stationnement à prévoir à proximité de la Pinède
- Stationnement linéaire à prévoir sur les voies primaires

Morphologie urbaine

- Habitat individuel et groupé
Densité brute 14 log/ha
Dont env. 22 log LLS
- Habitat individuel et groupé
primo-accédent
Densité brute min. 14 log/ha
- Local commercial ou équipement public

Environnement-Espace public

- Système de placettes en cœur de quartier
- Parc et espace vert arboré existant
- Extension du parc de la Pinède et frange paysagère arborés à créer
- Alignements d'arbres et/ ou arbustes à créer
- City stade existant
- Voie verte

Hydraulique

- Espace paysagé pour la gestion de l'hydraulique urbaine existant

Autre

- Périmètre de l'OAP



Schéma d'aménagement opposable

1. Introduction

L'étude de faisabilité – version 1

- 53 lots
- Un lot d'équipement communal
- Une emprise réservée pour des ouvrages de rétention des eaux pluviales.



58 av. Georges Clemenceau
34000 MONTPELLIER
tél. 07 61 41 48 34

Lézignan-la-Cèbe

Quartier de la Pinède

Echelle
1/2000



2. Structuration du projet

2. Structuration du projet

Terrains agricoles

ch. de la Grangette

ch. des Rouyres

Connections piétonnes transversales

Proposition de petits îlots formés par un tissu viaire ou de chemins qui fait sens à échelle dézoomée (connections possibles identifiées)

Jardin public

Proposition d'un jardin public arboré, étoffé et agrandi côté nord

ch. de Caux

av. de la Pinède

RD124

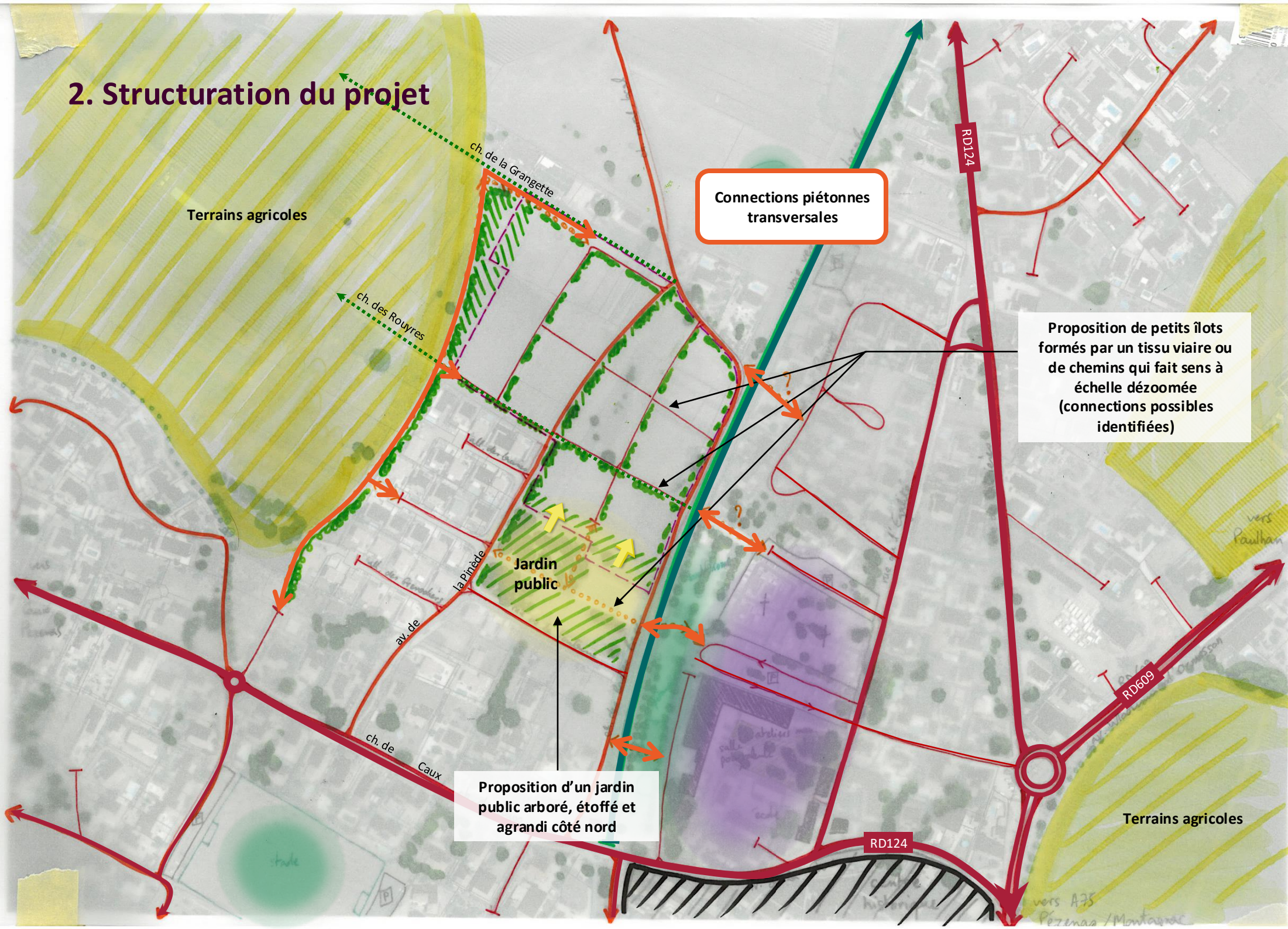
RD124

Terrains agricoles

RD609

vers Paulhan

vers A75
Pézenas / Montagnac

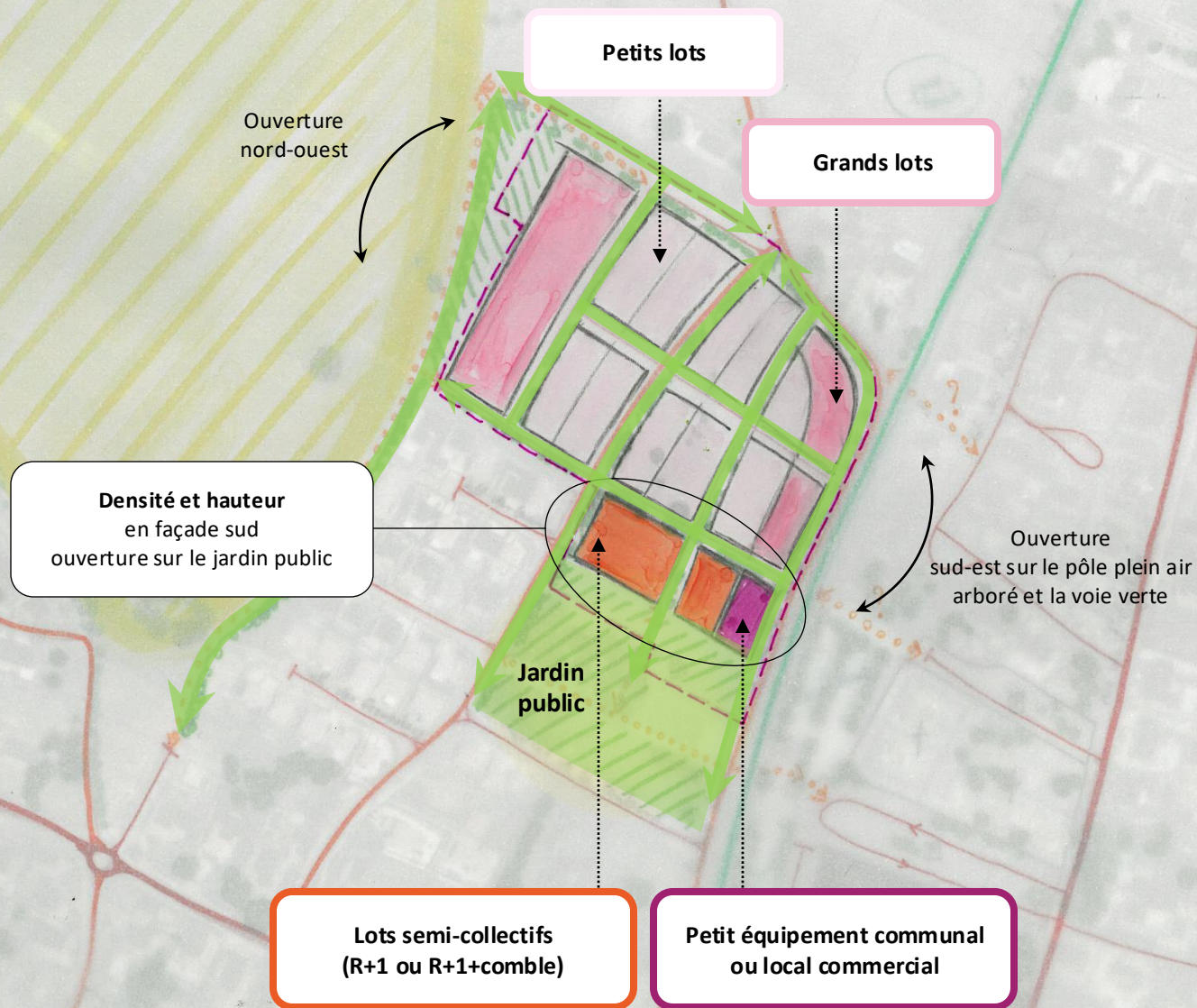


2. Structuration du projet

DÉVELOPPER DES VOIES-JARDINS

Une trame végétale forte à répartir le long des axes de desserte viaire et piétonne

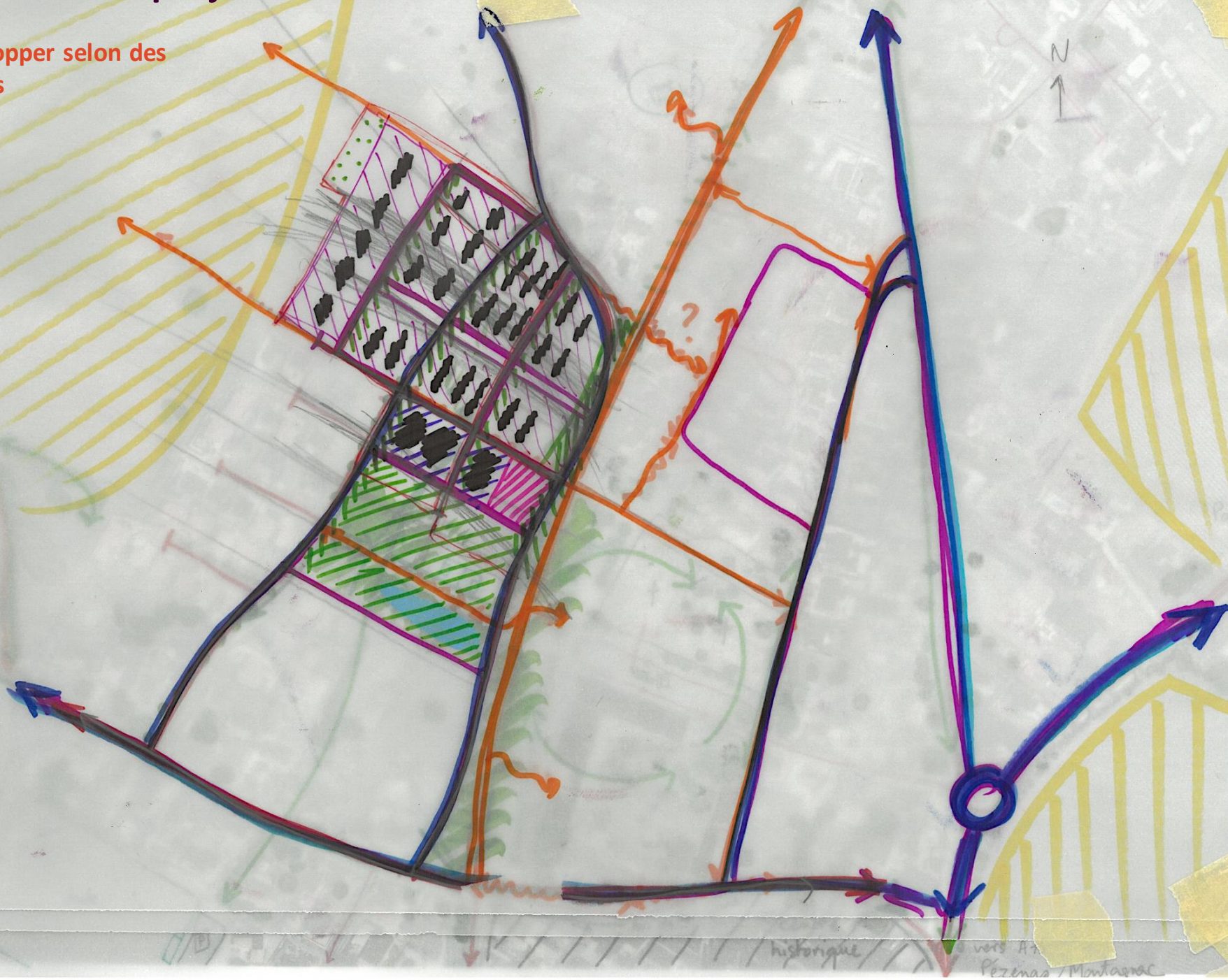
2. Structuration du projet



2. Structuration du projet

Un bâti à développer selon des
faitages continus

Premiers essais main



3. Nouvelle étude de faisabilité

3. Nouvelle faisabilité

Proposition

- 56 lots individuels
- Un lot d'équipement communal (480m²)
- 2 lots de logements semi-collectifs R+1
- Une emprise réservée pour compléter le parc et pour les ouvrages de rétention des eaux pluviales.



3. Nouvelle faisabilité

Zoom



SURFACE SITE (rouge) : 32263m²

TOTAL CESSIBLE - LOGEMENTS : 17074m²

TOTAL CESSIBLE - EQUIPEMENT : 486m²

TOTAL CESSIBLE : 17560m²

TOTAL NB STATIONNEMENTS - PUBLICS : 54 places

3. Nouvelle faisabilité

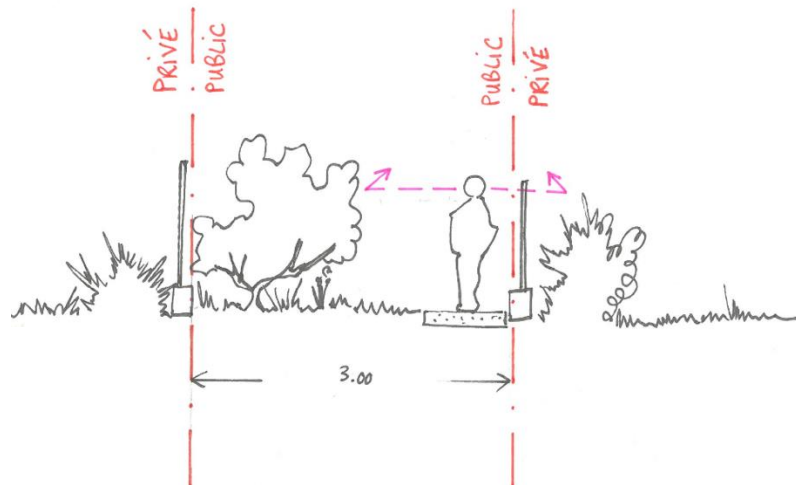
Zoom



Bandes paysagées

Largeur : 3m

« Chemins de tonte »



3. Nouvelle faisabilité

Version retravaillée



SURFACE SITE (rouge) : 32263m²

SURFACE SITE (mauve) : 30806m²

TOTAL CESSIBLE - LOGEMENTS : 17047m²

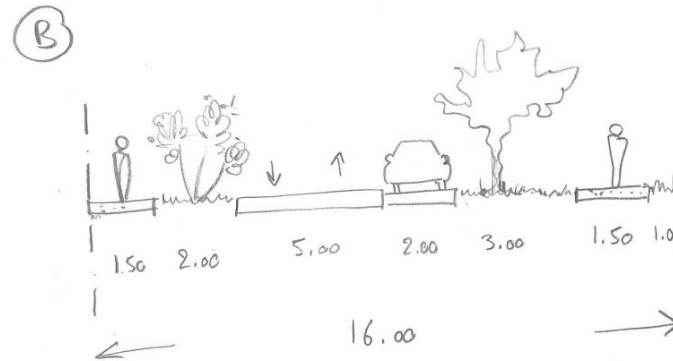
TOTAL CESSIBLE - EQUIPEMENT : 486m²

TOTAL CESSIBLE : 17533m²

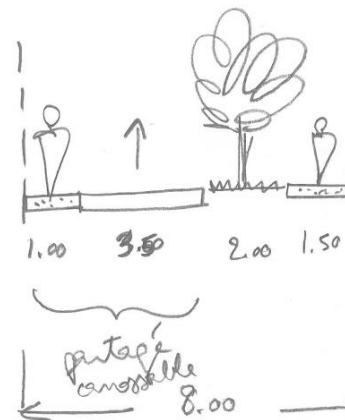
TOTAL NB STATIONNEMENTS - PUBLICS : 46 places

3. Nouvelle faisabilité

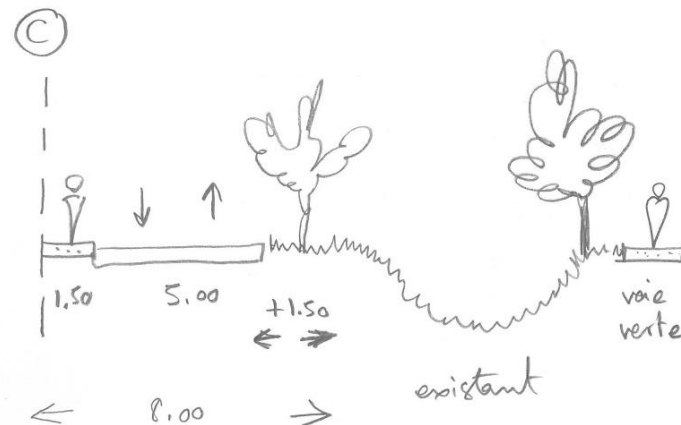
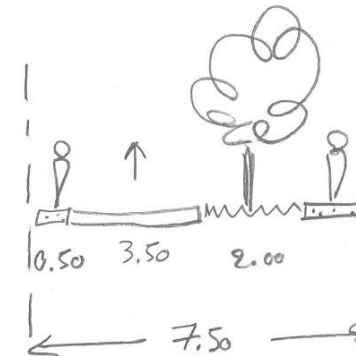
Profils de voies



④ version 8.0m



⑤ version 7.50m





58 avenue Georges Clémenceau
34 000 MONTPELLIER

+33 (0)7 61 41 48 34

contact@urbanprojects.fr
www.urbanprojects.fr