



**Podeliha** 

**Groupe ActionLogement**

**POUR LE DEVELOPPEMENT LIGERIE  
DE L'HABITAT**

13 Rue Bouché Thomas - 49000 ANGERS  
Tél.: 02 41 68 77 00

**Architecte - Urbaniste :**



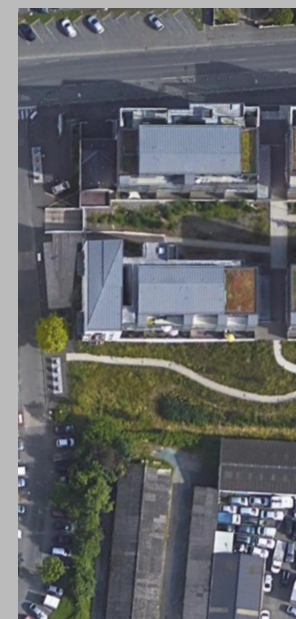
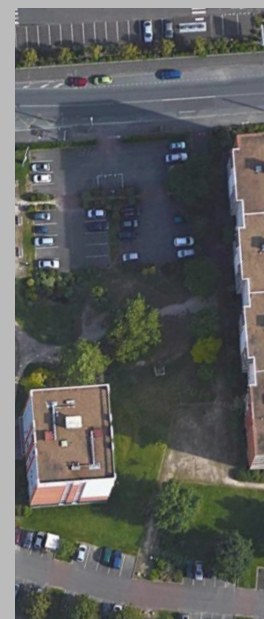
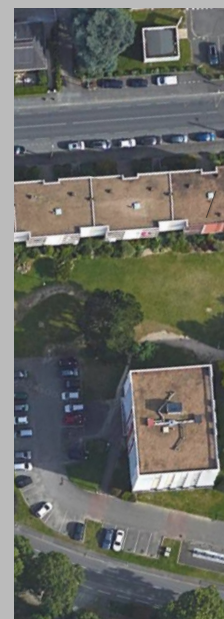
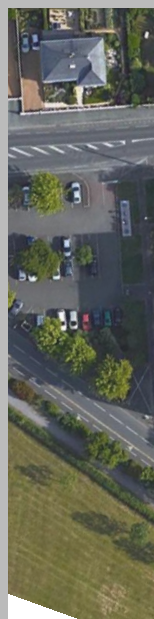
26 Bd du Général de Gaulle - 49100 ANGERS  
Tél : 02.41.88.20.13 - Fax : 02.41.88.83.95  
Inscrip. Ordre S13903 - atelier@brunet-archi.fr

## PROJET D'AMENAGEMENT

**Rue David d'Angers  
Avenue de l'Amiral Chauvin  
rue du Petit Pouillé  
49130 LES PONTS DE CE**

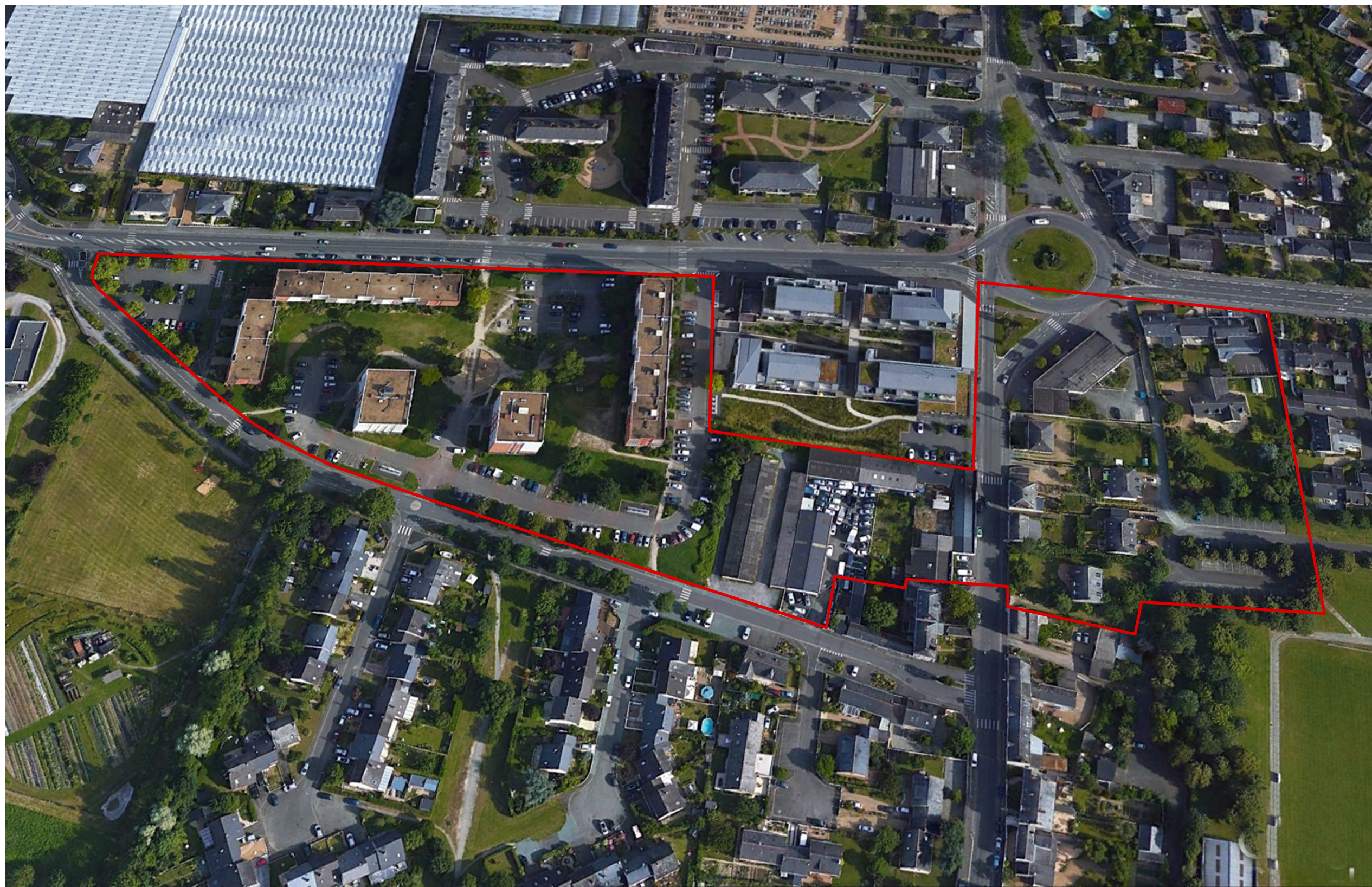
## PLAN GUIDE URBAIN (SYNTHESE):

- Plan de masse
- Coupes



**24 Janvier 2022**



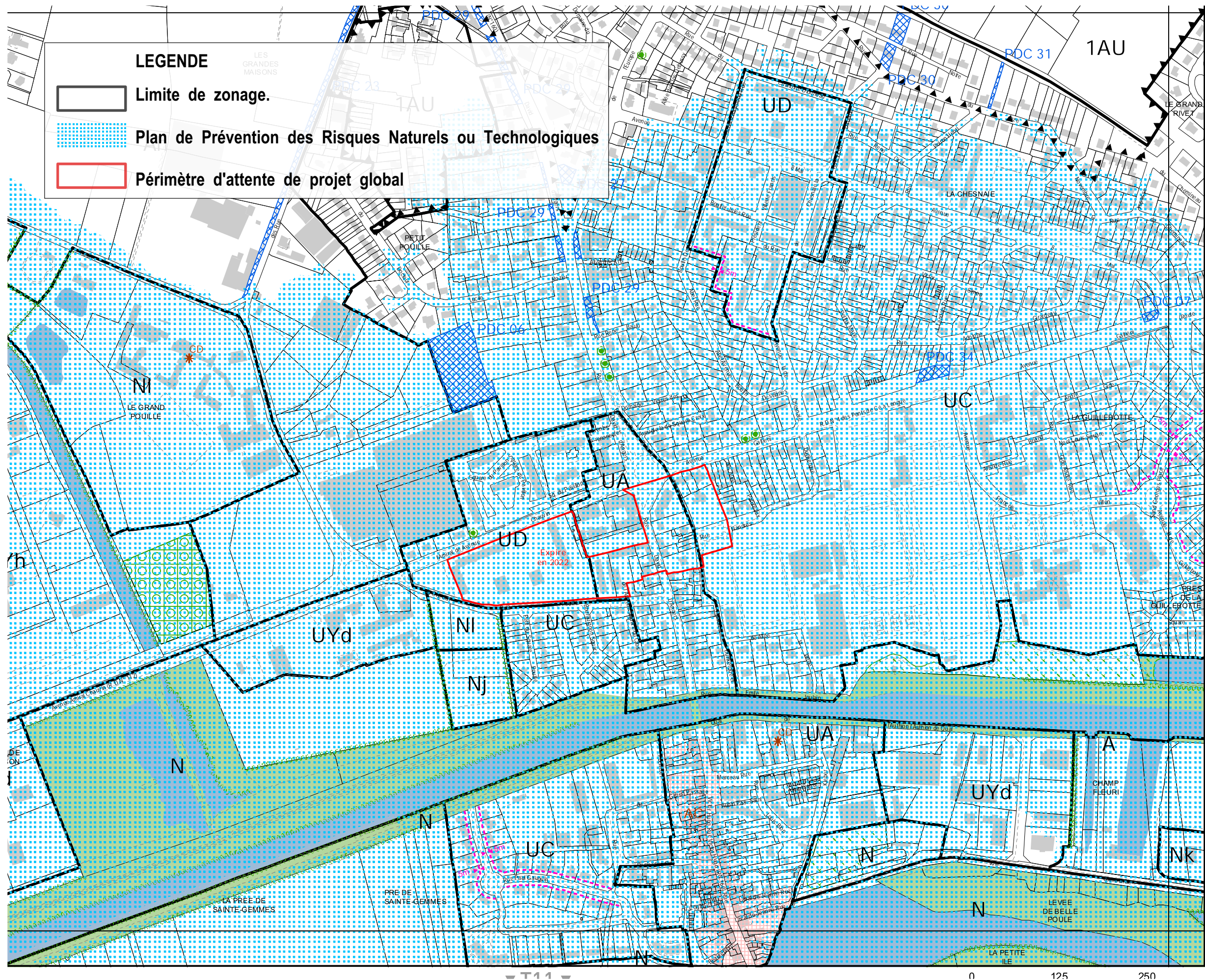


**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

**Rue David d'Angers**

**VUE AERIEENNE**





## LEGENDE

- Limite de zonage.
- Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques
- Périmètre d'attente de projet global

Edition : AOUT 2019

**Podeliha**   
 Groupe ActionLogement  
 POUR LE DEVELOPPEMENT LIGERIE  
 DE L'HABITAT  
 13 Rue Bouché Thomas - 49000 ANGERS  
 Tél.: 02 41 68 77 00

## PLAN GUIDE URBAIN LES PONTS DE CE

Rue David d'Angers

## RAPPEL PLUI

Plan de zonage

Règlement graphique - PLAN DE ZONAGE  
 Modification n°3 : JUILLET 2019

S11

  
**BRUNET ARCHITECTES**  
 12 Rue de Bel Air - 49000 ANGERS  
 Tél : 02.41.88.20.13 - atelier@brunet-archi.fr  
 Inscription à l'Ordre S13903 - APE : 7111Z



# HABITER AUX PONTS DE CÉ, LA GESTION DU RISQUE

Conditions préalables à remplir:

- une étude préalable démontre l'absence d'impact hydraulique des nouvelles constructions et identifie les secteurs d'écoulement nécessaires à la vidange du val ;
- les nouvelles constructions autorisées ci-après sont réalisées uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

\* les constructions à usage d'habitation, sous les réserves cumulatives suivantes :

- les nouveaux bâtiments sont conçus uniquement en habitat collectif ou intermédiaire ;
- l'aménagement du secteur Bs ne dépasse pas 450 logements ;
- le premier niveau habitable est situé au-dessus de 22,50 m NGF ;
- les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

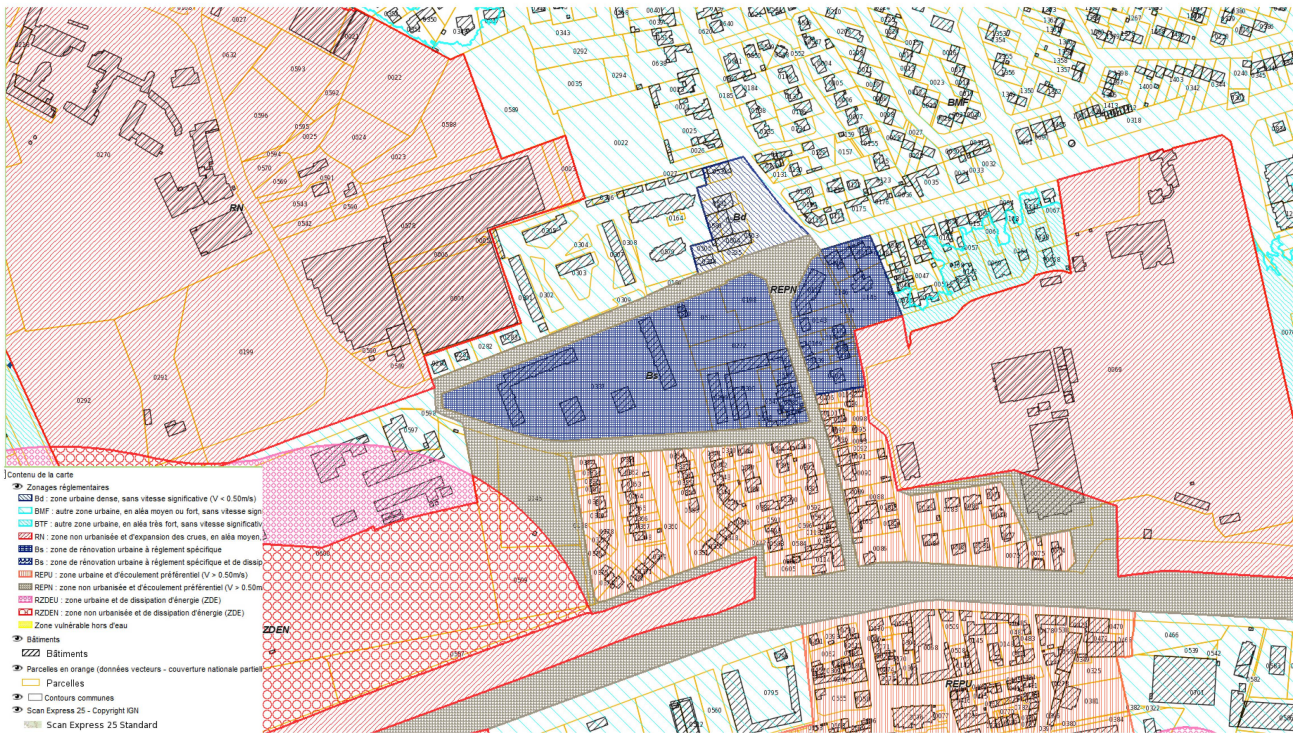
\* les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, sous les réserves cumulatives suivantes :

- dans la limite des surfaces commerciales existantes à la date d'approbation du présent plan de prévention ;
- le niveau de plancher est situé au-dessus de 22,00 m NGF ;
- les constructions à vocation d'hébergement ne comportent pas de chambres en rez-de-chaussée ;
- les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'étude hydraulique préalable citée précédemment.

\* les bâtiments d'intérêt général , sous les conditions imposées à ces constructions en zones urbaines, à l'article 2.2.1.2.

\* les parkings collectifs semi-enterrés, sous les règles cumulatives suivantes :

- l'impact a été jugé négligeable par l'étude hydraulique préalable ;
- les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'étude hydraulique préalable citée précédemment ;
- l'accès est interdit en cas d'annonce de crue.



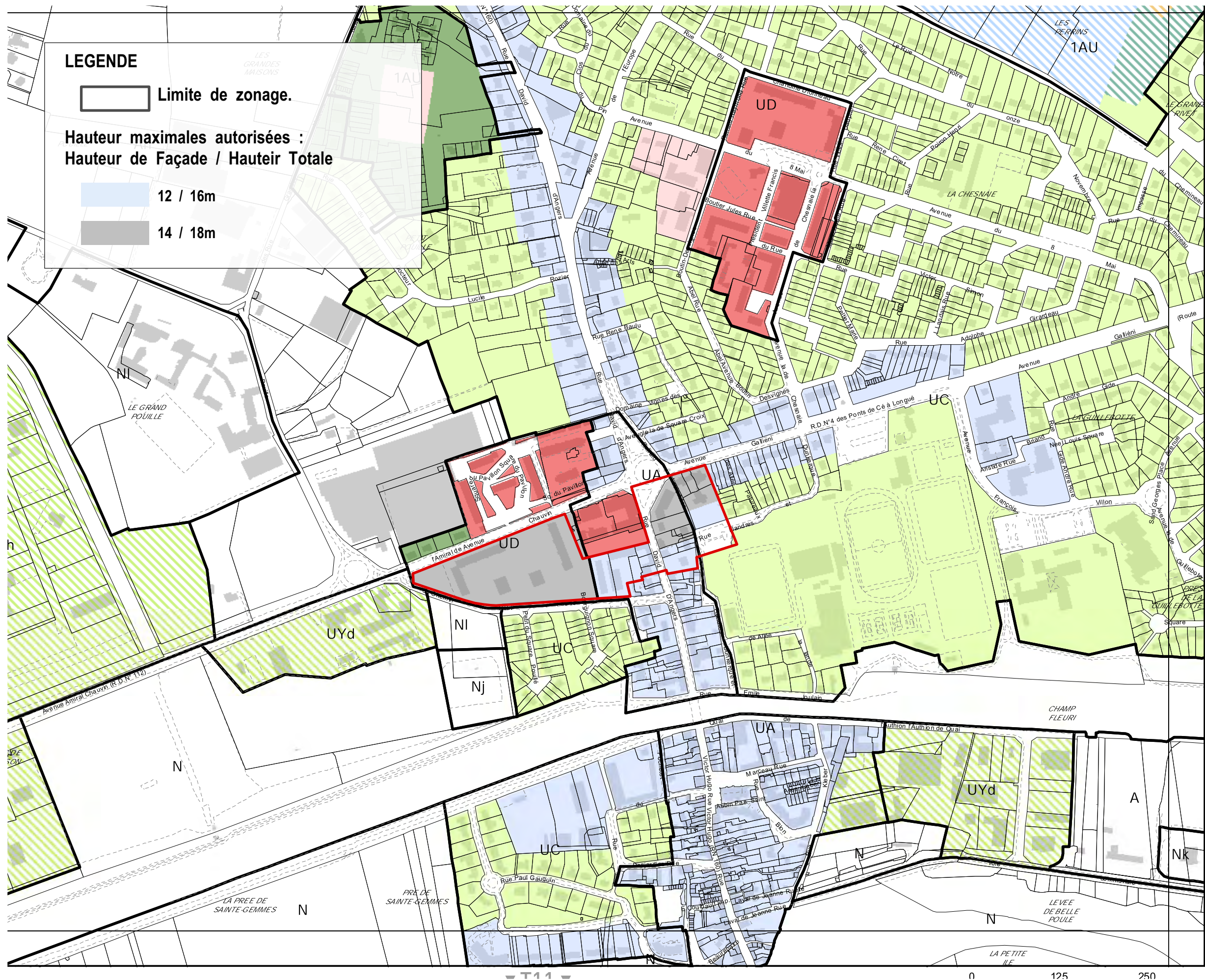
## PLAN GUIDE URBAIN LES PONTS DE CE

Rue David d'Angers

RAPPEL PLUI

Plan PPRNPI





Edition : AOUT 2019

## PLAN GUIDE URBAIN LES PONTS DE CE

Rue David d'Angers

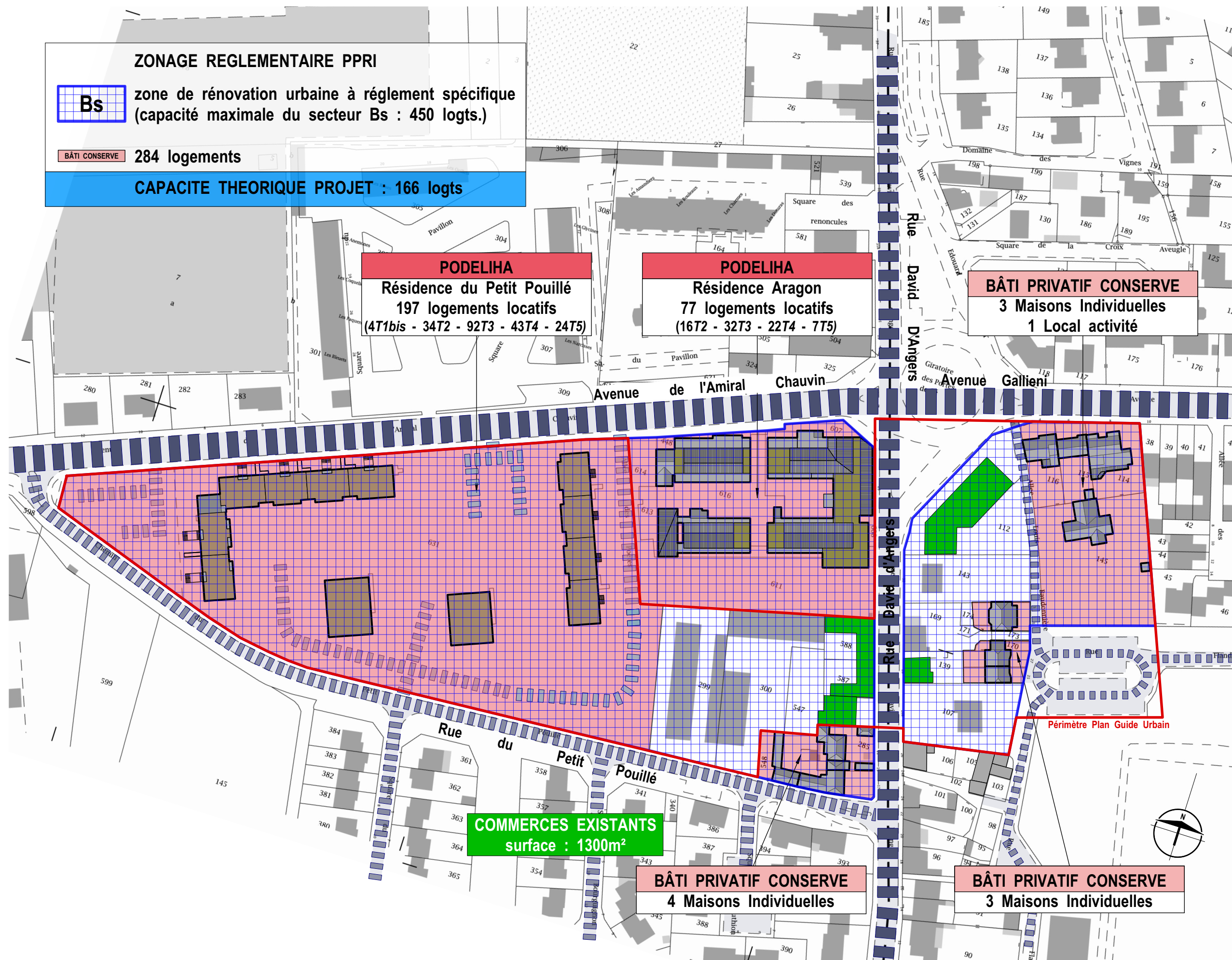
## RAPPEL PLUI

Plan des hauteurs

Règlement graphique - PLAN DES HAUTEURS  
Modification n°3 : JUILLET 2019

**S11**





**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CÉ**

**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état actuel**

Identification  
des logements  
conservés  
sur zone Bs



# ÉVOLUTION DU SITE



Carte état major, 1860

- La propriété au Sud est répertoriée.
- Le canal de l' Authion marque l'estuaire de la rivière qui se jette à 2 kms plus en aval dans la Loire.

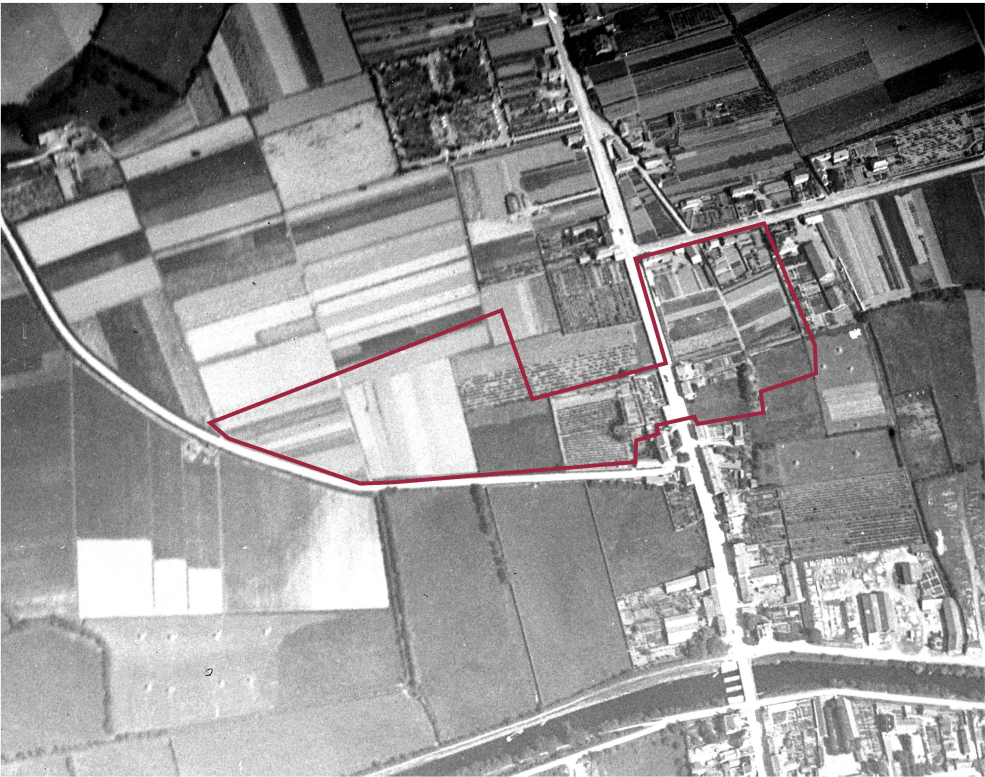


Photo aérienne, 1926

- Peu d'évolution sur ce cliché.
- La photographie recouvre bien l'ensemble du site d'étude.
- La grande courbe formée par le chemin du Petit Pouille délimite le contour Sud Ouest du site.
- L'urbanisation du secteur est faible et organisée autour des rues David d'Angers et Gallieni
- Sur la propriété, au centre du site, une haie bocagère en 'point d'interrogation' inversé est visible. Elle est probablement centenaire.



Photo aérienne, 1923

- La rue David d'Angers, axe reliant Angers et Mûrs d'Erigné, est construite.
- Quelques habitations à l'Est de cet axe sont visibles.
- Au delà de ces habitations le paysage est constitué de parcelles agricoles.
- Le cimetière est déjà construit, un mail d'arbre important le relie à la rue David d'Angers.
- Le site d'étude est majoritairement occupé par des parcelles agricoles.
- Au milieu du site une propriété importante semble présente.
- Une haie bocagère est visible au Sud Est, elle serait centenaire

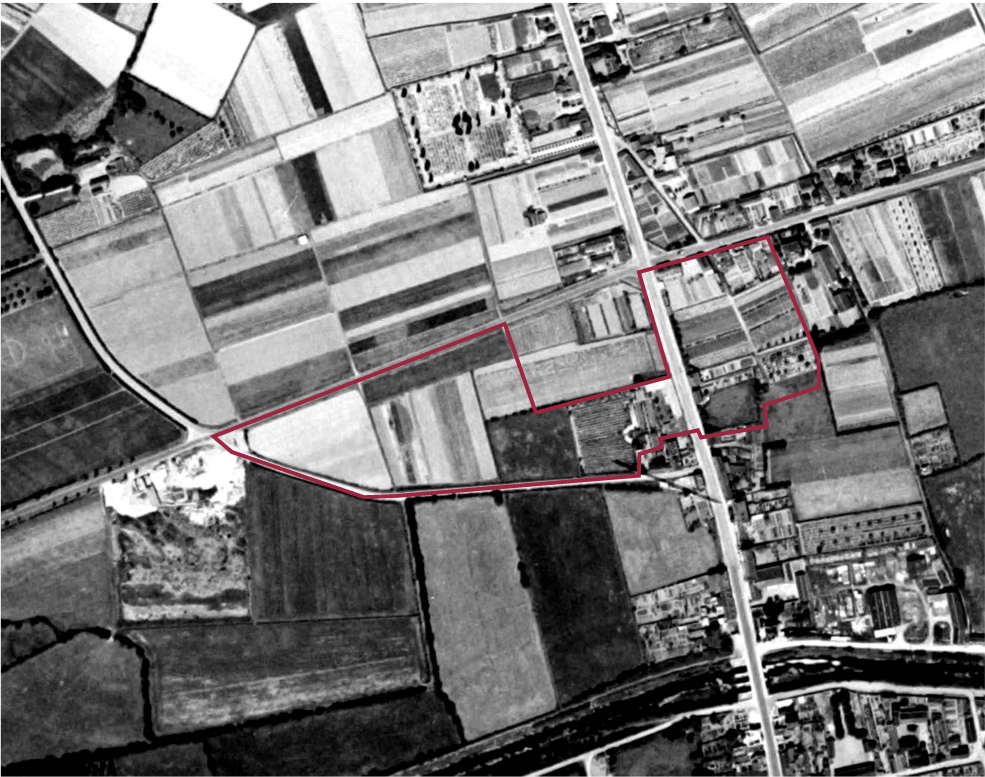


Photo aérienne, 1949

- L'avenue Gallieni est prolongée à l'Ouest par la création l'avenue de l'Amiral Chauvin.
- Un immeuble est construit à l'angle de l'avenue Gallieni et la rue David d'Angers

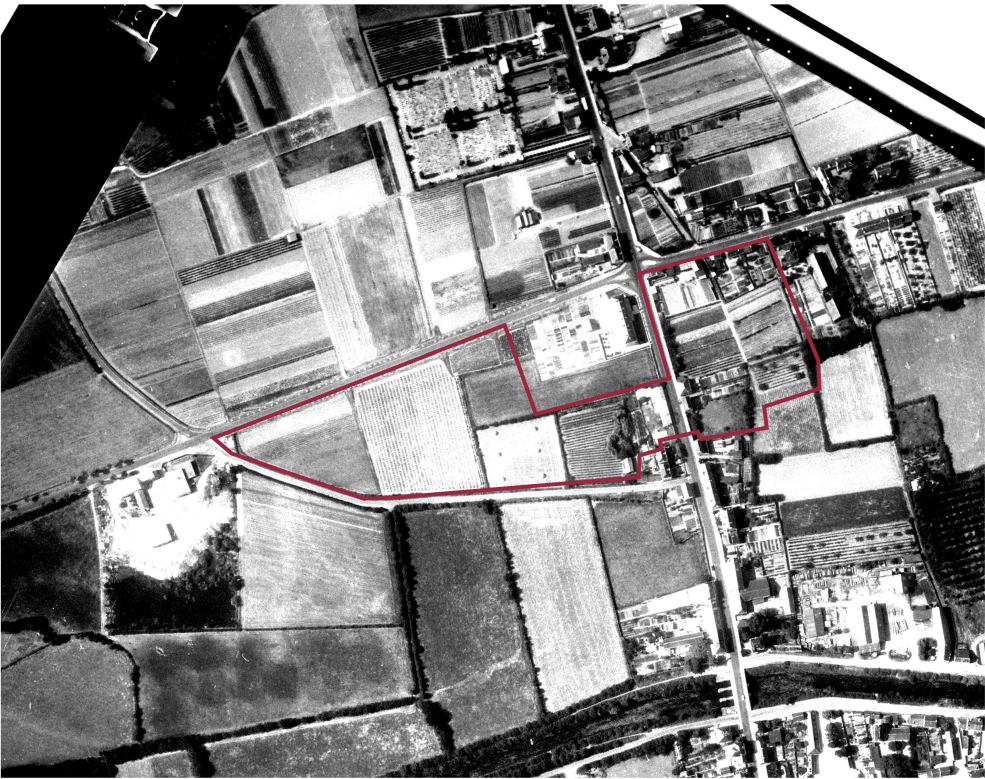
## PLAN GUIDE URBAIN LES PONTS DE CÉ

### Rue David d'Angers

## ÉVOLUTION DU SITE



ÉVOLUTION DU SITE



Carte état major, 1960

- Les haies bocagères au Sud s'épaississent.
- Un autre immeuble est construit à l'angle de l'Amiral Chauvin et la rue David d'Angers

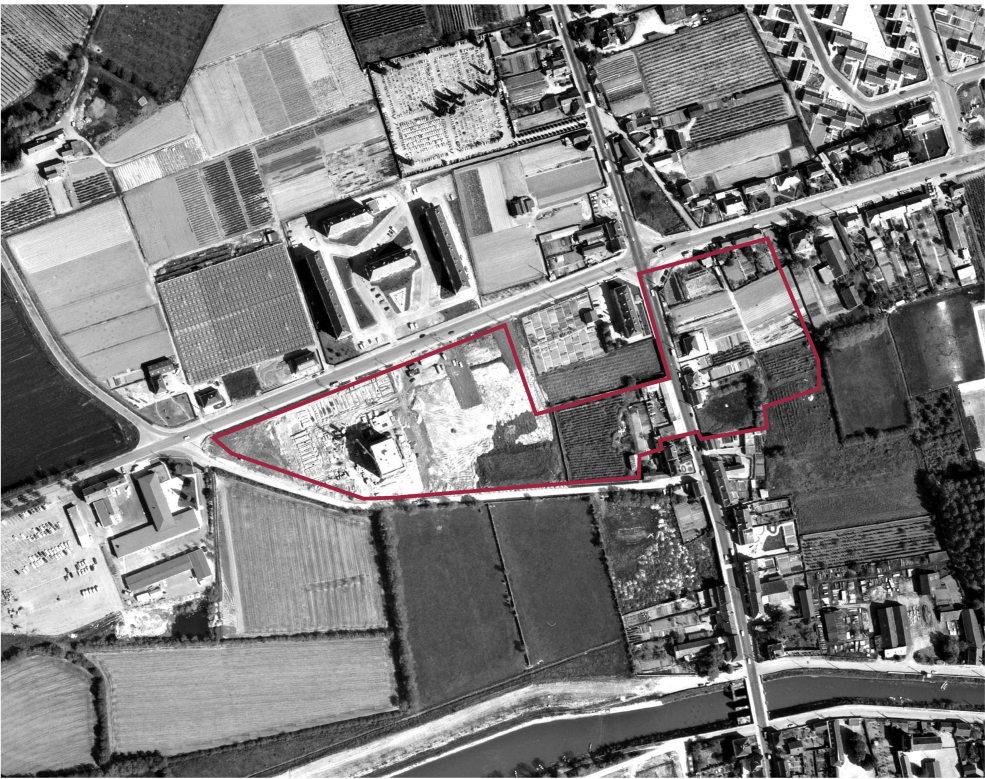


Photo aérienne, 1971

- Le premier collectif est construit initiant une mutation conséquente.

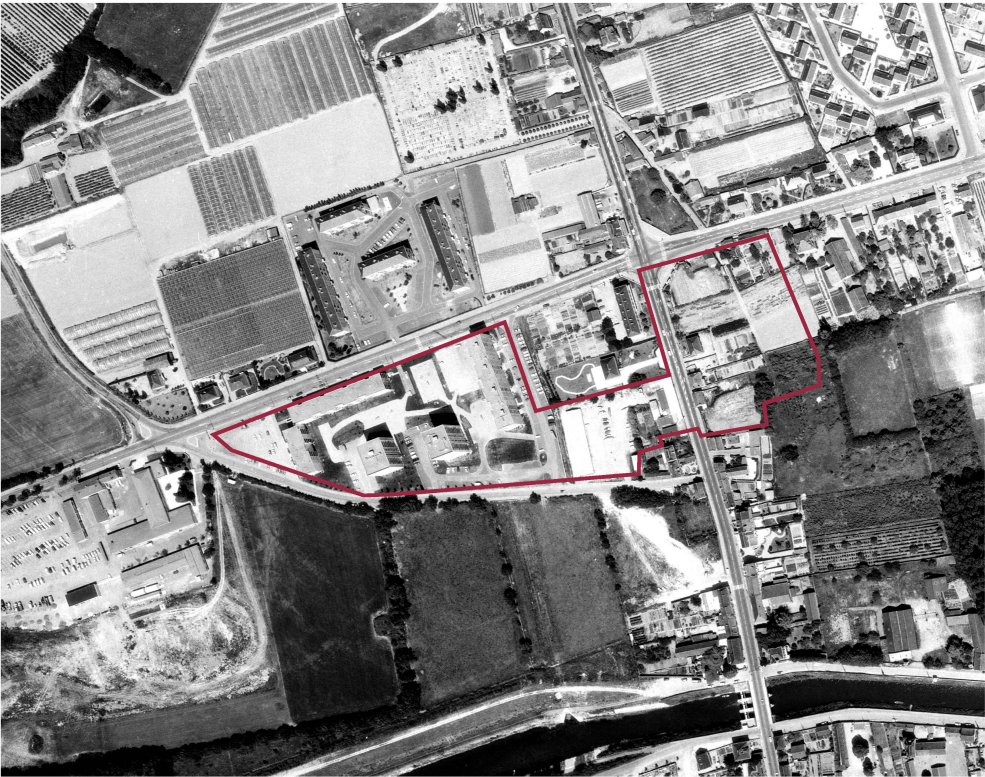
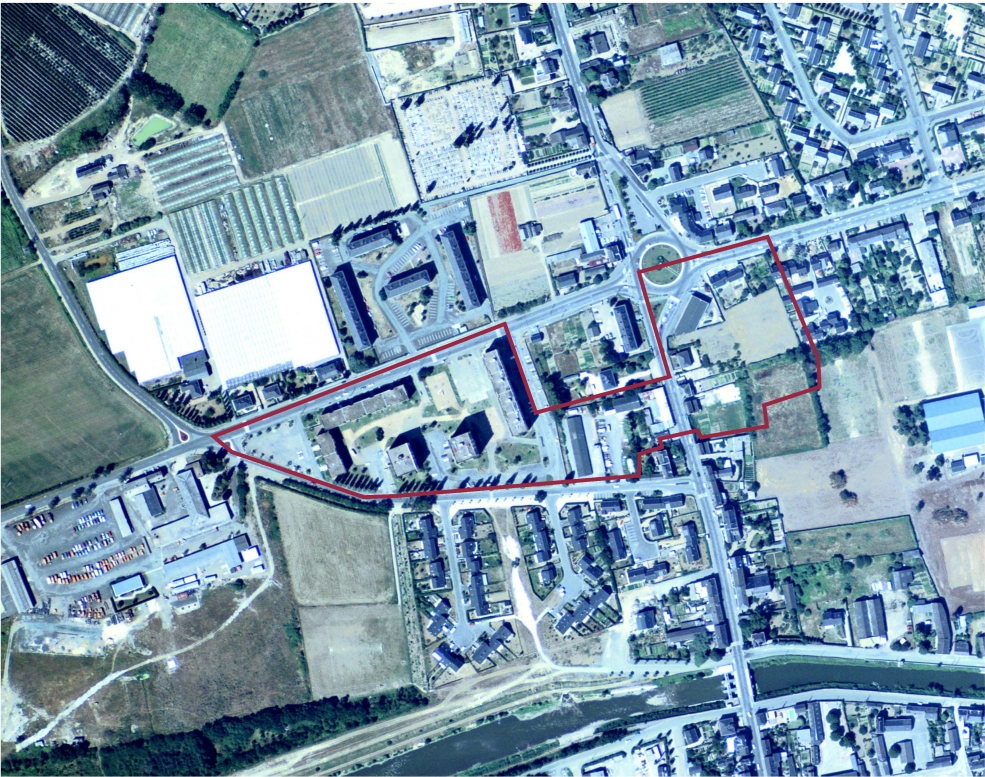


Photo aérienne, 1976

- En cinq ans la partie Ouest du site s'urbanise.
- Les arbres liés a ces constructions ont une cinquantaine d'années.
- Les garages au nord du site apparaissent.



Carte état major, 1986

- Le secteur Est du site s'urbanise a son tour avec l'actuel restaurant et les maisons individuelles s'y rapportant.
- La trame végétale sur ce premier cliché couleur s'est épaissie et est d'autant plus remarquable.
- Les axes routiers sont réaménagés en boulevards urbains. Des ronds points apaisent les flux. Trottoirs et voies cyclables modifient les usages.

ÉVOLUTION  
DU SITE





**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CÉ**

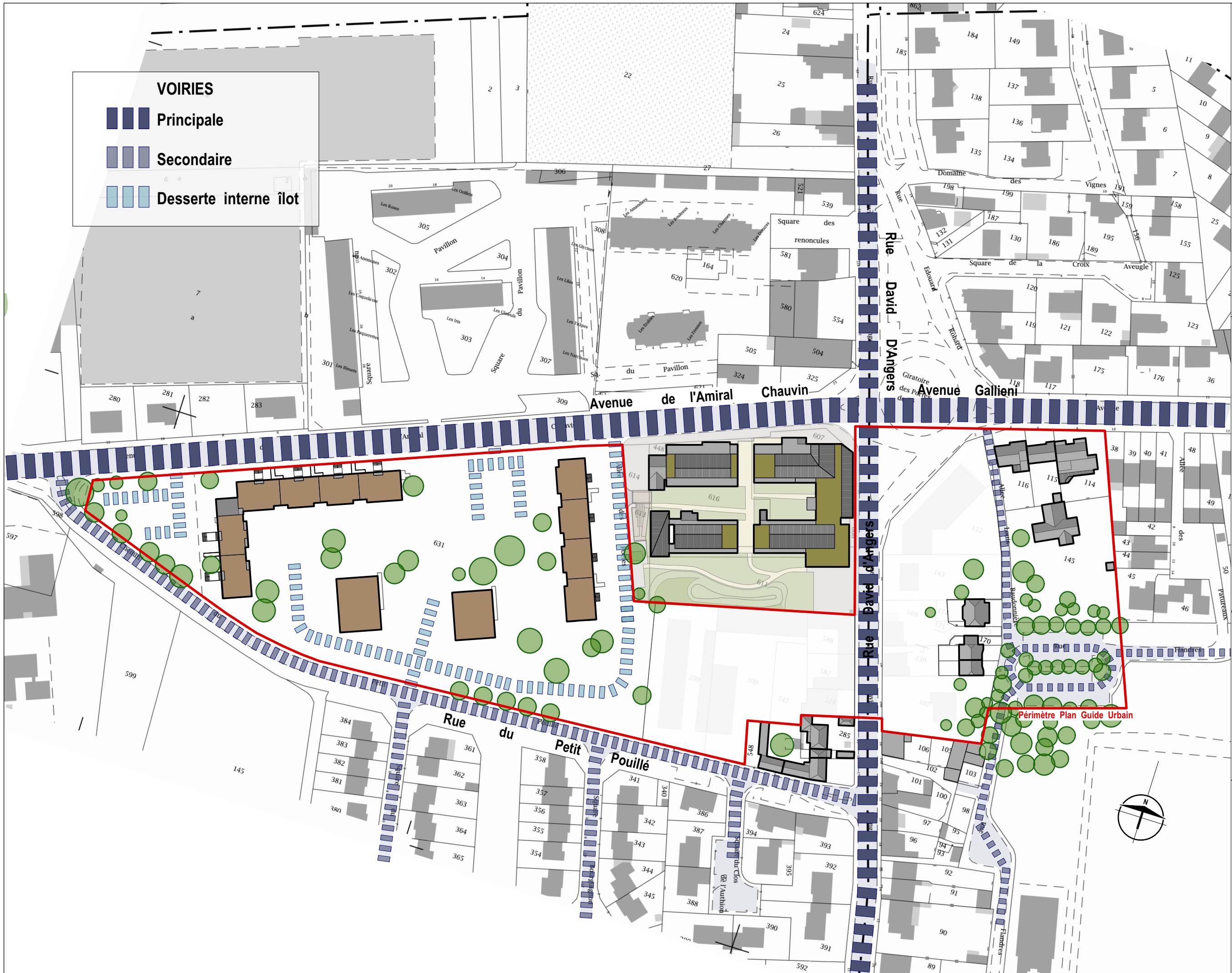
**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état actuel**

**Maitrise Foncière**

**Echelle 1/1500**





**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

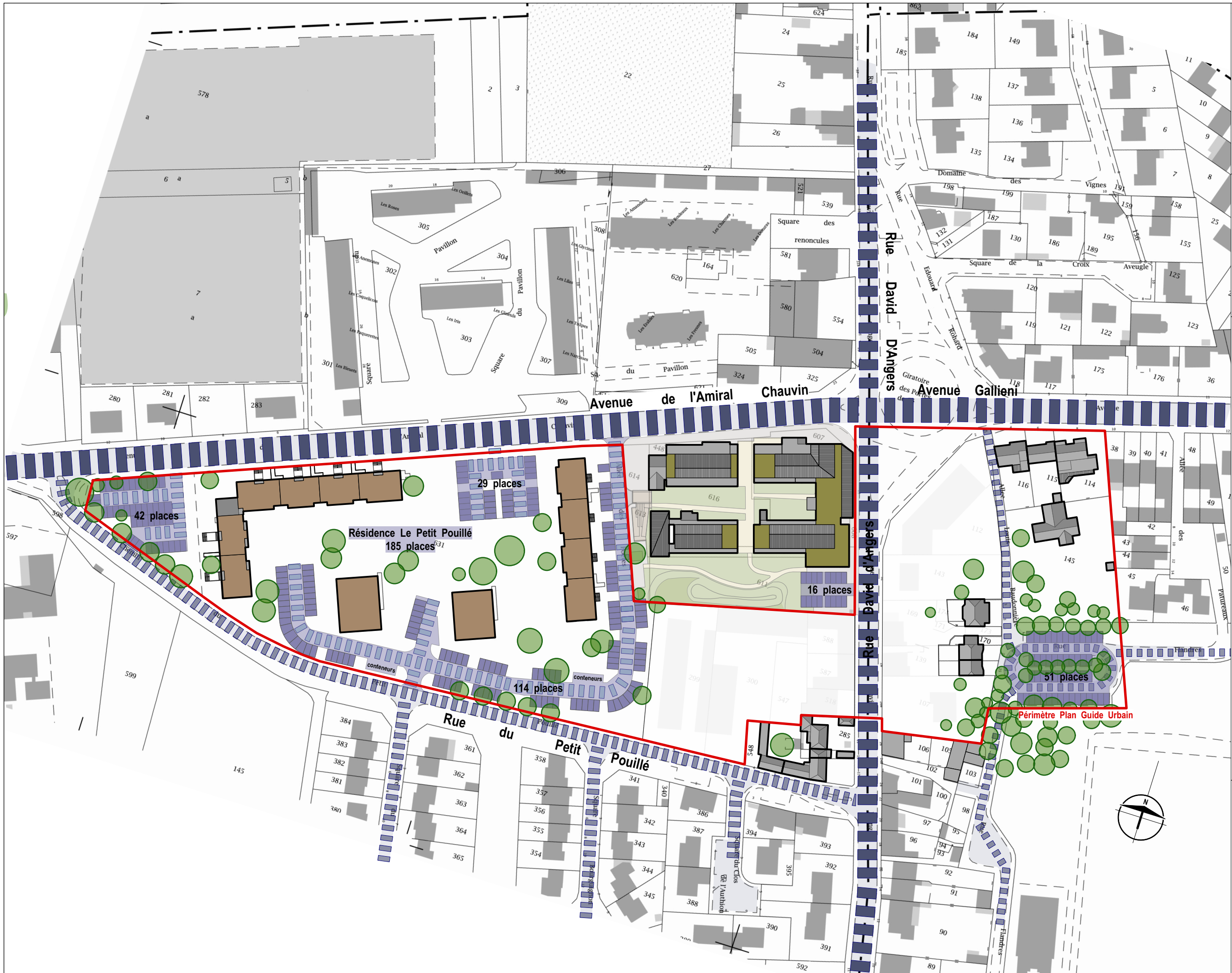
**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état actuel**

- Bâtis conservés
- Végétation conservées
- Voiries

Echelle 1/1500





**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CÉ**

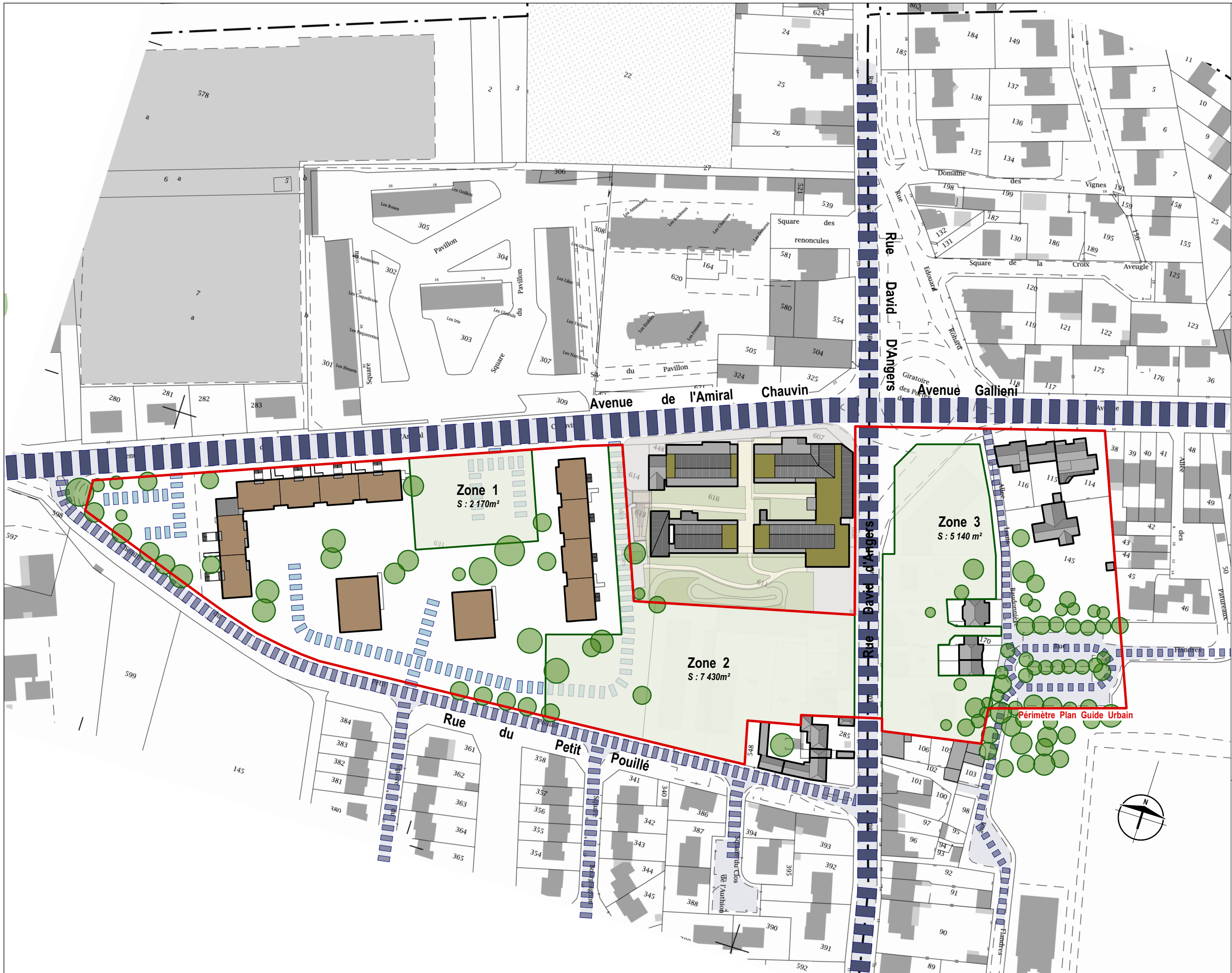
**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état actuel**

- Stationnements extérieurs  
252 places

Echelle 1/1500





**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

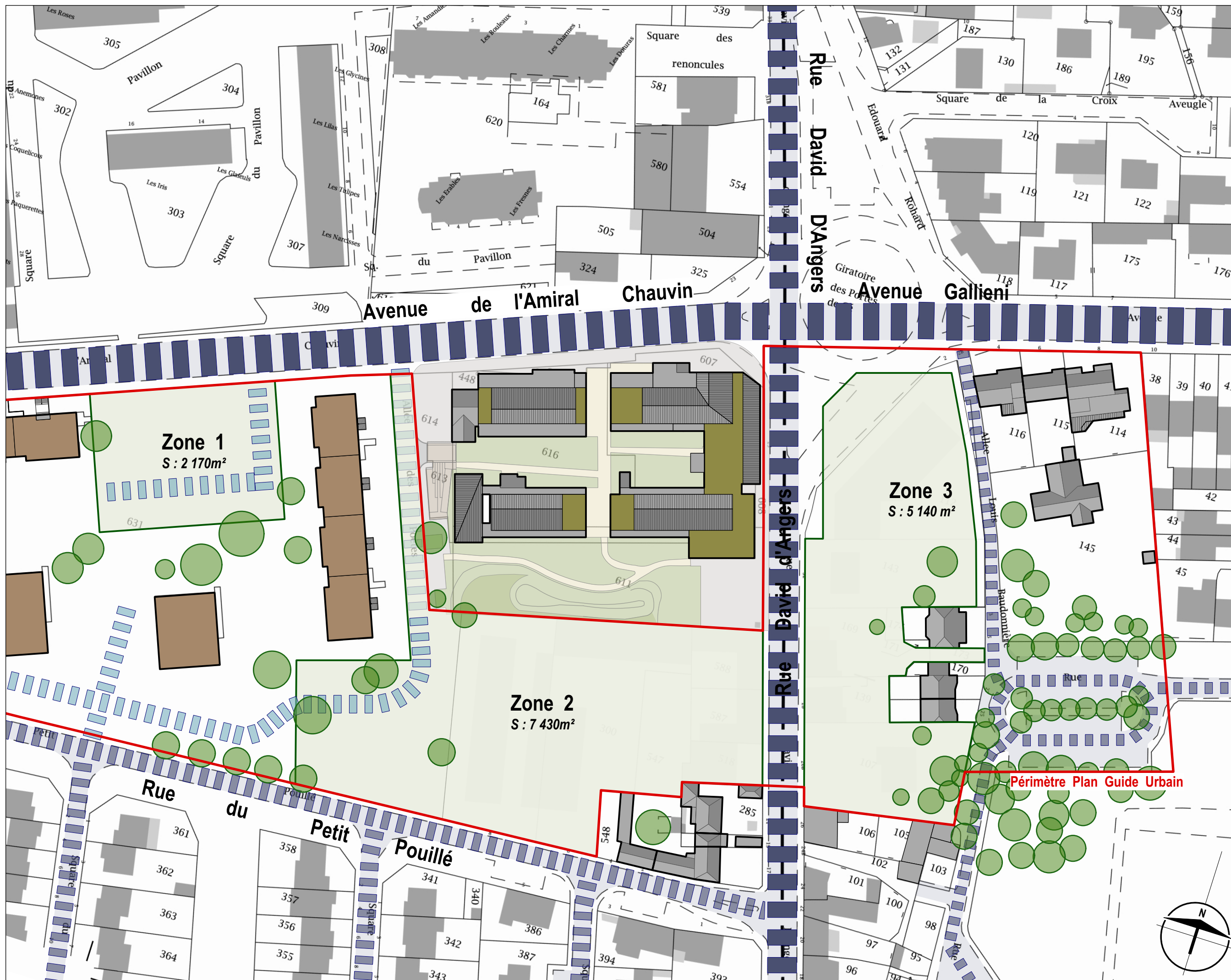
**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état projeté**

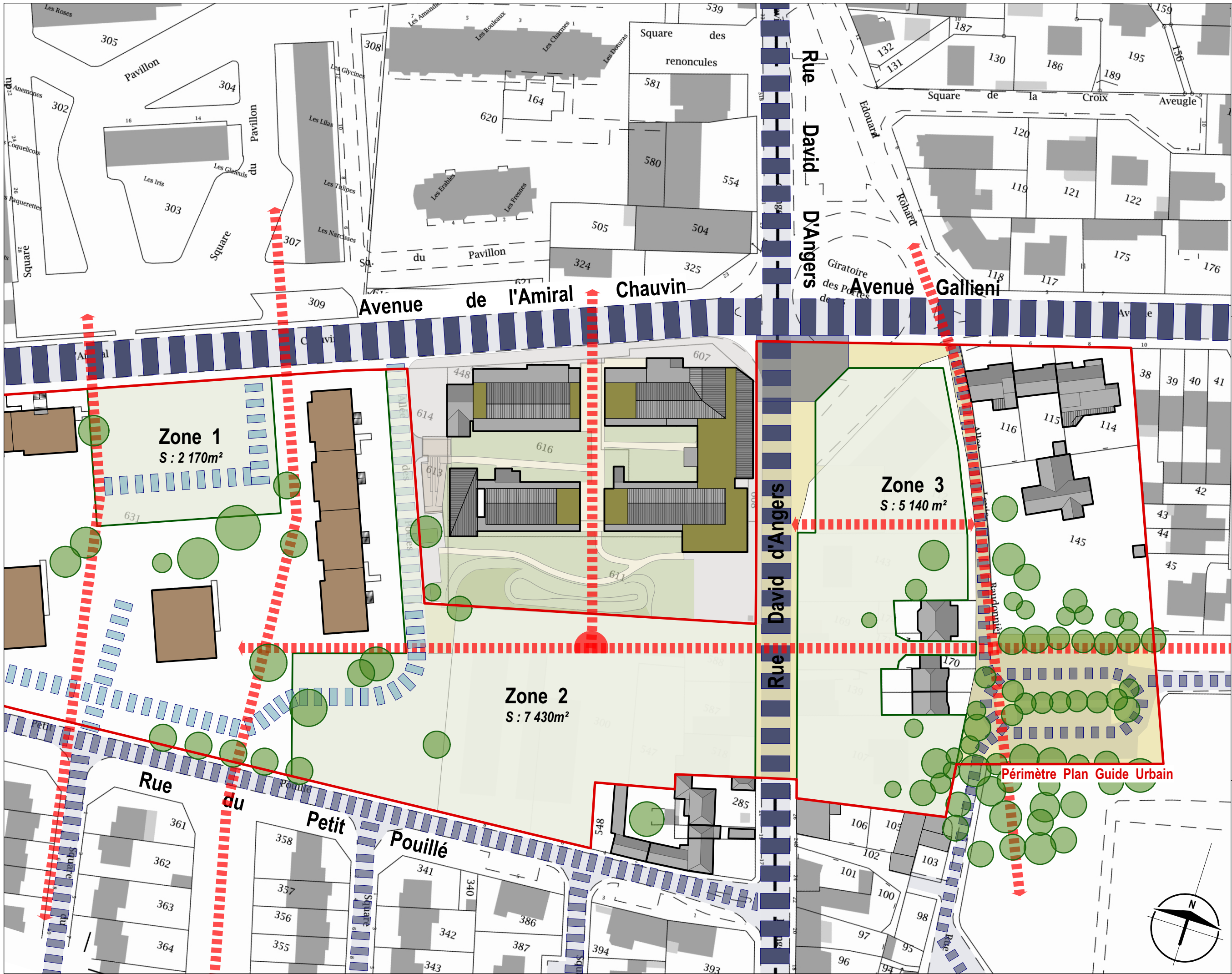
**Requalification  
urbaine  
- Zones concernées**

Echelle 1/1500









**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

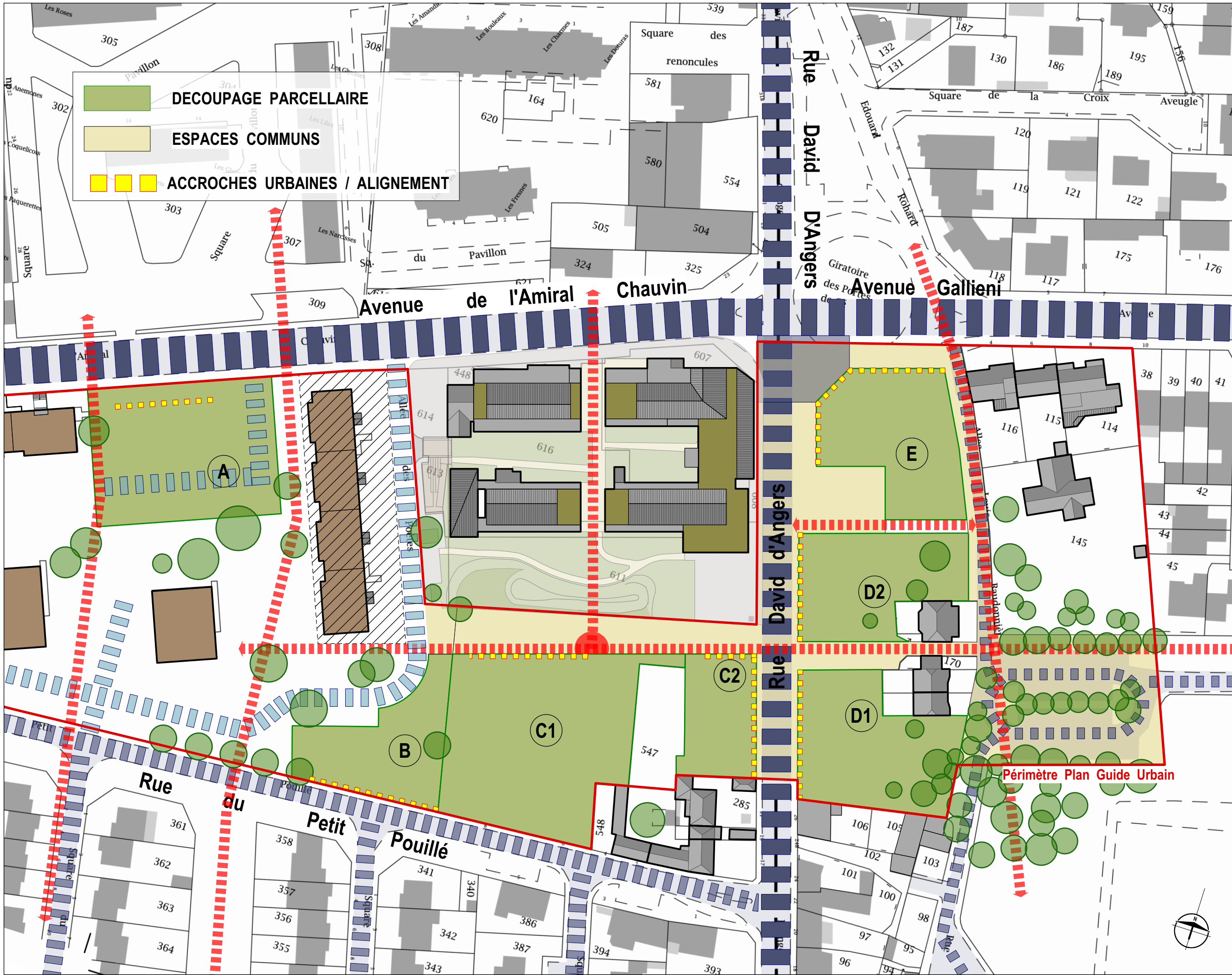
**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état projeté**

Perméabilité  
urbaine  
contrainte PPRI

Echelle 1/1000





**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état projeté**

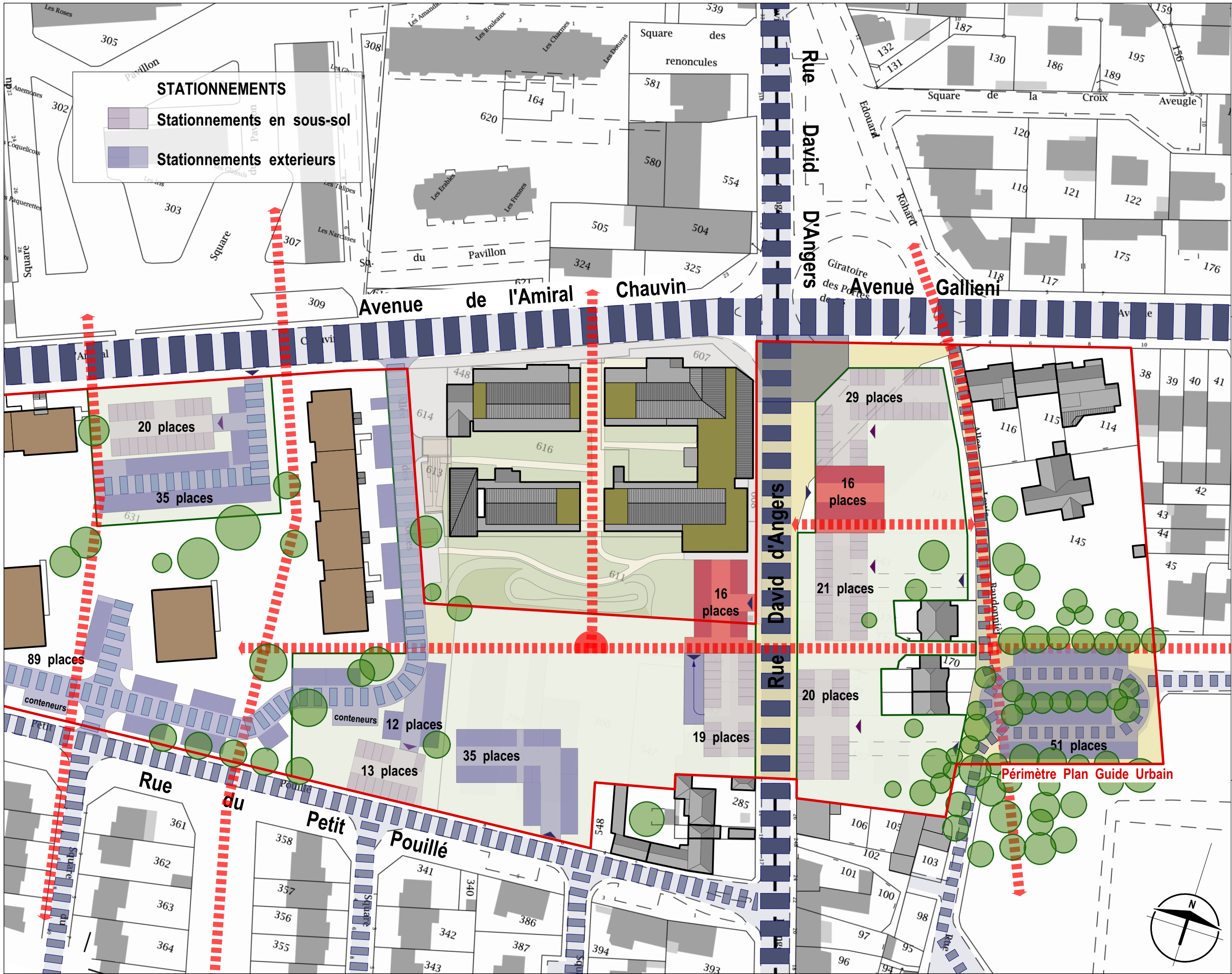
Découpage  
parcellaire

Echelle 1/1000









**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

**Rue David d'Angers**

**PLAN DE MASSE  
état projeté**

**Requalification  
urbaine  
- Stationnements  
créés**

Echelle 1/1000





**PERSPECTIVE D'AMBIANCE - état actuel**



**PERSPECTIVE D'AMBIANCE - état projeté (Volumétrie)**

**PLAN GUIDE URBAIN  
LES PONTS DE CE**

**Rue David d'Angers**

**PERSPECTIVE  
D'AMBIANCE  
(VOLUMETRIE)**