

LA FABRIQUE URBAINE AU XXI^e SIECLE : ENTRE ENJEUX, LIMITES ET PERSPECTIVES POUR LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

“ Immersion dans les projets d'aménagement de quartiers d'habitat, au cœur des pôles Urbanisme, Paysage et Foncier du cabinet Nicolas. ”



Tuteur universitaire : Ronan LE DELEZIR

Enseignant-chercheur et maître de conférence en aménagement du territoire et urbanisme à l'Université de Bretagne Sud (Lorient).



Maître de stage : David NICOLAS

Géomètre-Expert, urbaniste diplômé certifié OPQU, responsable du bureau d'études Nicolas-Associés.

Amélie LE PORS

1. Contexte et cadre du stage

- 1.1. Présentation de la structure d'accueil
- 1.2. Rappel des missions du stage
- 1.3. Focus sur la trame du mémoire

2. Méthodologie et démarches de travail → Permis d'Aménager

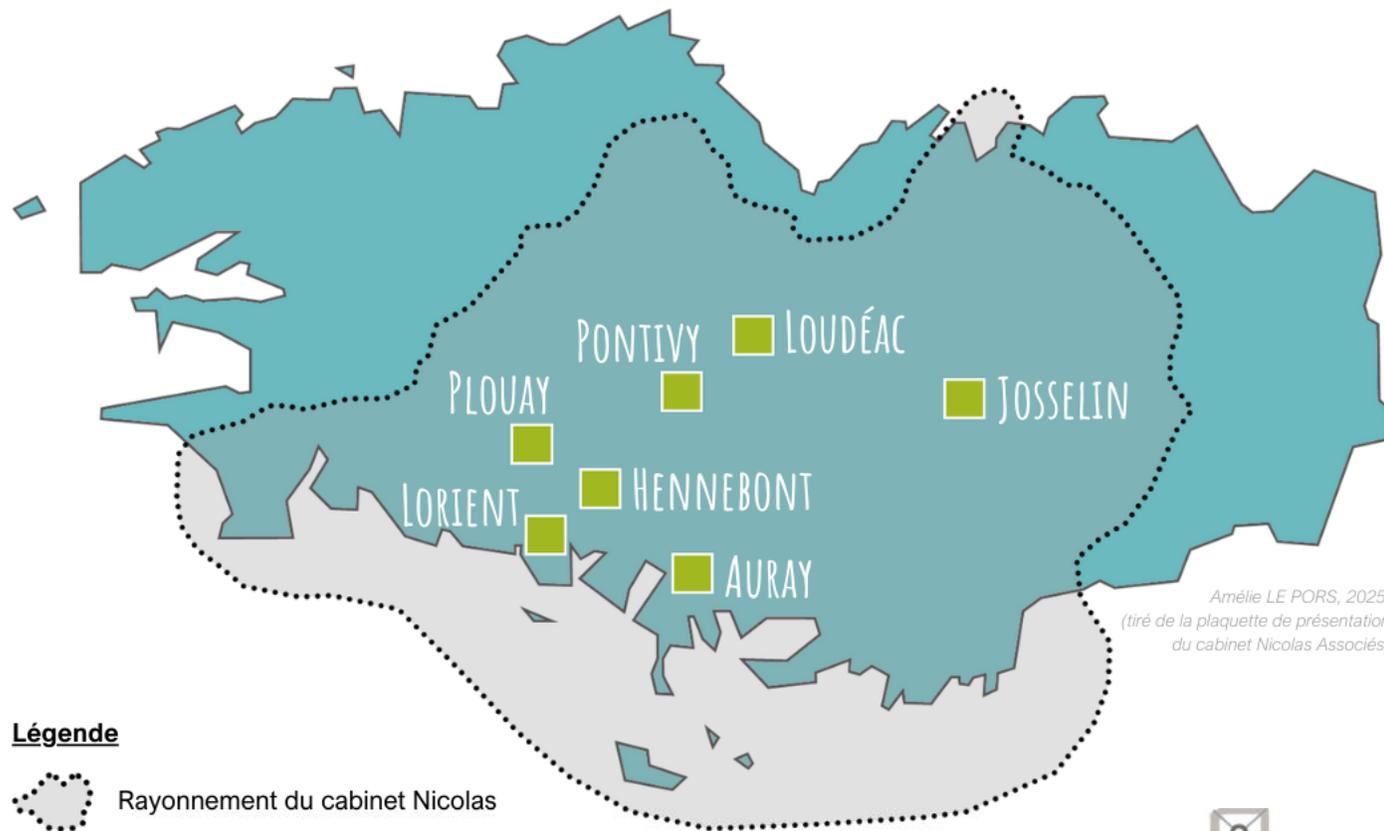
- 2.1. Définition et pièces constitutives
- 2.2. Elaboration d'un plan de composition
- 2.3. Système d'acteurs complexe

3. Conclusion et retour d'expérience

- 2.1. La fabrique urbaine et ses missions diverses
- 2.2. Prise de recul et analyse critique

1. CONTEXTE

1.1. Présentation de l'organisme d'accueil.



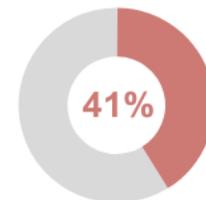
Légende

 Rayonnement du cabinet Nicolas

+ de **50** collaborateurs



DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ



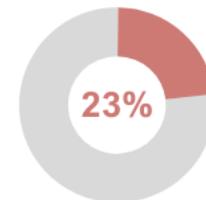
- * Classement des voies, domaine public
- * Aménagement foncier
- * Plans de vente et de bornage

AMÉNAGEMENT URBAIN



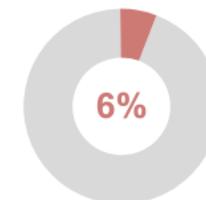
- * Urbanisme, Permis d'Aménager
- * Paysage (essences, notices, coupes...)
- * Ingénierie, MOE VRD
- * Environnement (gestion de l'eau...)

MESURES DE PRÉCISION



- * Topographie
- * Implantation
- * Scanner

IMMOBILIER



- * Syndic
- * Copropriété
- * Division en volumes, plans des lots

1.2. Rappel des missions du stage.

- La fabrique des quartiers -

- 🎯 **Optimiser** et **rationaliser** les **espaces communs** dans les quartiers d'habitat.
- 🎯 **Economie foncière** des mètres carrés constructibles.
- 🎯 **Multi-usages** des mètres carrés constructibles.

QUARTIERS D'HABITAT

- Notes de présentation
- Plans de travaux
- Palettes végétales
- Coupes, croquis et esquisses
- Permis d'Aménager
- Gestion des eaux pluviales

RÉAMÉNAGEMENT DE VOIRIES

- Panneaux
- Matériaux, revêtements
- Mobilité, sécurité
- Plans
- Logiciels informatiques

REQUALIFICATION DE CENTRES-BOURGS

10/02/2025

TERRAIN

- * Photographies
- * Suivi de chantiers

BUREAU

- * Urbanisme
- * Foncier
- * Immobilier

RÉUNIONS

- * Mairie (AVP...)
- * Déambulations
- * Bornage

27/06/2025

1.3. Elaboration du mémoire : sujet, problématique et plan.

**LA FABRIQUE URBAINE AU XXI^e SIECLE :
ENTRE ENJEUX, LIMITES ET PERSPECTIVES
POUR LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE.**

*“ Immersion dans les projets d'aménagement de
quartiers d'habitat, au cœur des pôles
Urbanisme, Paysage et Foncier
du cabinet Nicolas. ”*

Comment les **acteurs** de l'aménagement territorial composent-ils avec les **enjeux** contemporains de la **fabrique urbaine**, entre impératifs réglementaires, ambitions environnementales et dynamiques locales, pour concevoir des **quartiers d'habitat** viables, vivables et soutenables ?



ENJEUX

- environnementaux
- économiques
- sociaux
- juridiques / réglementaires

AMÉNAGEMENT DE QUARTIERS D'HABITAT

- esquisses
- trame viaire
- lots > mixité sociale
- PA > pièces
- espaces communs

PAYSAGE

- trame paysagère
- clôtures
- palettes végétales

ACTEURS

- élus, collectivités
- service instructeur
- experts / professionnels
- MOE / MOA
- organismes privé / public
- habitants

GESTION DE L'EAU

- perméabilité
- topographie, pentes
- systèmes d'infiltration

FONCIER

- densité, sobriété
- bornage, délimitation
- ZAN, ENAF
- DP > division

DIFFICULTÉS & OPPORTUNITÉS

2. METHODOLOGIE : PA

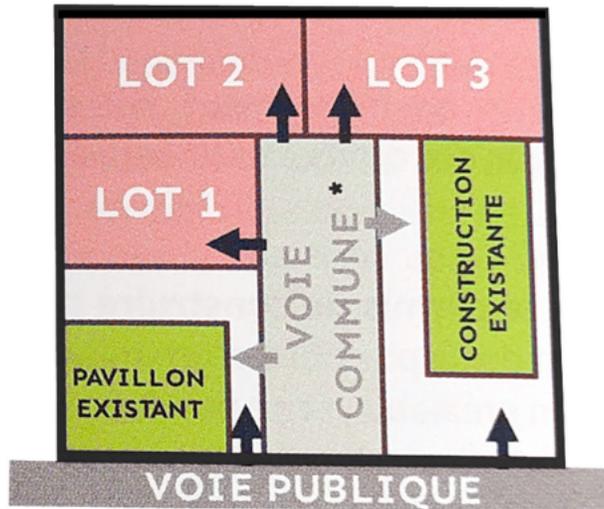
2.1. Définition et pièces constitutives.

LOTISSEMENTS

LOTISSEMENTS

- * voies
 - * espaces
 - * équipements
-) communs à plusieurs lots

- * site classé
- * secteur sauvegardé



* et/ou équipement commun à créer

Amélie LE PORS, 2025 (tiré de UNGE, 2024)

CERFA	
PA1	Plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune.
PA2	Notice descriptive du terrain et du projet.
PA3	Plan de l' état actuel du terrain et de ses abords
PA4	Plan de composition du projet coté dans les 3 dimensions
PA5	Deux vues et coupes du projet selon le profil du terrain nat'
PA6	Photographies dans l'environnement proche
PA7	Photographies du terrain dans le paysage lointain
PA8	Programme et plans des travaux d'aménagement
PA9	Hypothèses d' implantation des bâtiments
PA10	Règlement du lotissement

PA11	Attestation ^{garantie} d'achèvement ^{des} travaux
PA12	Engagement du lotisseur constitution d'une ASL

➤ LOI SUR L'EAU

➤ EXAMEN AU CAS PAR CAS

➤ ÉTUDE D'IMPACT

2.2. Elaboration d'un plan de composition.

PA3 // PLAN DE L'ÉTAT ACTUEL

- Périmètre de l'opération
- Constructions existantes
- Plantations existantes
- Equipements publics desservant le terrain
- Topographie, pentes

LEGENDE

- | | | | |
|--|--------------------------|---|-----------------------------------|
|  | PERIMETRE DU LOTISSEMENT |  | CONTOUR INVESTIGATION ZONE HUMIDE |
|  | Application cadastrale |  | ARBRE |
|  | CLOTURE |  | ARBRE (RESINEUX) |
|  | Bâtiment |  | TALUTAGE (RUPTURE DE PENTE) |
|  | COURBE DE NIVEAU | | |



2.2. Elaboration d'un plan de composition.

ESQUISSE MANUELLE

RÈGLES

- * Règlement graphique du PLU
- * OAP du PLU
- * Règlement écrit du PLU
- * Annexes du PLU (stationnements)
- * Cadastre Géofoncier

ENVIRONNEMENT > PA3

- * Topographie, pentes
- * Paysage existant, végétal à conserver
- * Houppier, frondaison des arbres

VOIRIE

- * Limiter l'imperméabilisation des sols
- * Desserte des lots, stationnements visiteurs

LOTS

- * Surface, économie, mixité
- * Exposition, orientation > cadre de vie



2.2. Elaboration d'un plan de composition.

ESQUISSE NUMÉRIQUE

- Scan de l'esquisse manuelle
- AutoCAD
- Report des tracés en polyligne



2.2. Elaboration d'un plan de composition.

ESQUISSE NUMÉRIQUE

- Remplissage des espaces communs
- Surface des lots
- V1 pour présentation au MOA

LEGENDE

	LOT
	CHEMIN PIETON (Sable ciment)
	VOIRIE
	ESPACES VERTS EXISTANTS
	ESPACES VERTS CREEES
	AIRE DE PRESENTATION DES CONTENEURS A ORDURES MENAGERES
	STATIONNEMENT (matériau perméable)
	PLACETTE



2.2. Elaboration d'un plan de composition.

LEGENDE

-  LOT
-  CHEMIN PIETON (Sable ciment)
-  VOIRIE
-  ESPACES VERTS EXISTANTS
-  ESPACES VERTS CREEES
-  AIRE DE PRESENTATION DES CONTENEURS A ORDURES MENAGERES
-  STATIONNEMENT (matériau perméable)
-  PLACETTE
-  ENTREE DE LOT (CONSEILLE)
-  ACCES IMPOSE (2 places de stationnement privatives en dehors du garage, 6m de largeur x 5.5m de profondeur)
-  SENS DE CIRCULATION (voie a sens unique)
-  ZONE CONSTRUCTIBLE
-  PERIMETRE DU LOTISSEMENT



Amélie LE PORS, Cabinet Nicolas, 2025

2.2. Elaboration d'un plan de composition.

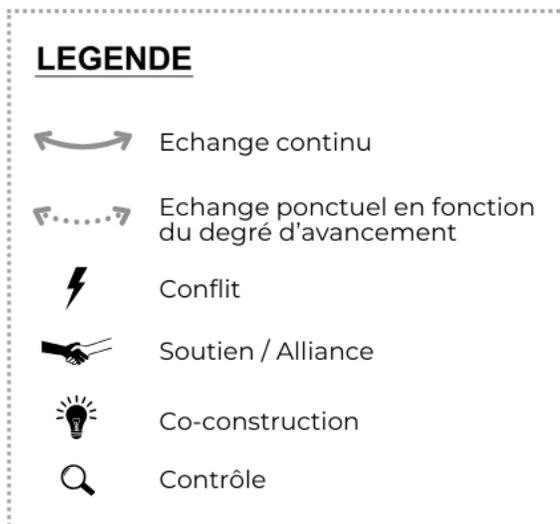
PLAN PAYSAGER

- Trame viaire
 - Trame verte et bleue
 - Hypothèse d'implantation des bâtiments > PA9
 - Notice paysagère > PA2
-) espaces
communs



2. METHODOLOGIE : PA

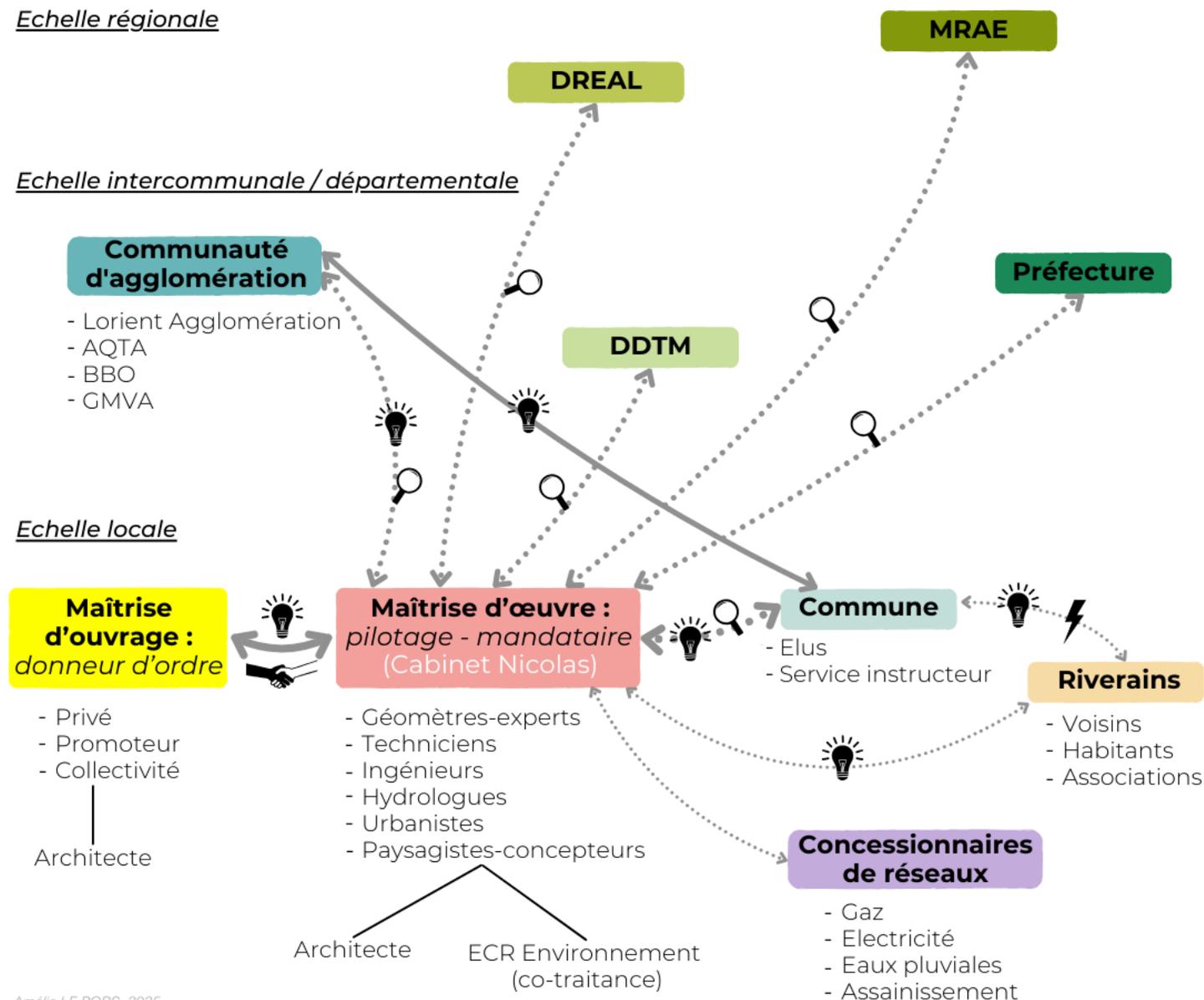
2.3. Système d'acteurs complexe.



Echelle régionale

Echelle intercommunale / départementale

Echelle locale



Amélie LE PORS, 2025

3. CONCLUSION

3.1. La fabrique urbaine et ses missions diverses.

- Nouvelle charte graphique -

AVANT



APRÈS



LEGENDE

- LOT
- VOIRIE
- STATIONNEMENT VISITEURS (en pavés gazon)
- PLACETTE (en pavés drainants)
- CHEMIN PIETON (sable ciment)
- ESPACE VERT
- NOUE PAYSAGERE (pour régulation des Eaux Pluviales)
- TALUS PLANTE EXISTANT SUR ESPACE COMMUN
- PERIMETRE DU LOTISSEMENT
- ZONE CONSTRUCTIBLE LOTS LIBRES
- ZONE CONSTRUCTIBLE LOTS DESTINES AUX LOGEMENTS SOCIAUX
- ACCES IMPOSE (2 places de stationnement privées en dehors du garage)
- ENTREE DE LOT (CONSEILLE)
- OUVRAGE D'INFILTRATION ENTERRE (localisation imposée)
- OUVRAGE D'INFILTRATION TYPE JARDIN DE PLUIE
- BANDE D'ACCROCHE OBLIGATOIRE DU BÂTI
- TALUS ET HAIE EXISTANTS DANS LES LOTS PRIVATIFS A CONSERVER
- HAIES PRIVATIVES (à la charge de l'acquéreur)
- ARBRE EXISTANT A CONSERVER
- ARBRES ET ARBUSTES A PLANTER (position indicative)
- 78.00 COURBE DE NIVEAU
- 100.00 COTATION LOTS
- 100.00 COTATION ZONE CONSTRUCTIBLE
- 6.00 COTATION VOIRIE
- LIGNE D'ACCROCHE EN LIMITE SEPARATIVE POUR UNE PARTIE DE LA CONSTRUCTION
- SENS OBLIGATOIRE DE L'AXE LONGITUDINAL DU VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION



Cabinet Nicolas, 2025



Amélie LE PORS, Cabinet Nicolas, 2025

3. CONCLUSION

3.1. La fabrique urbaine et ses missions diverses.

- Suivi de chantier -



Amélie LE PORS, 2025



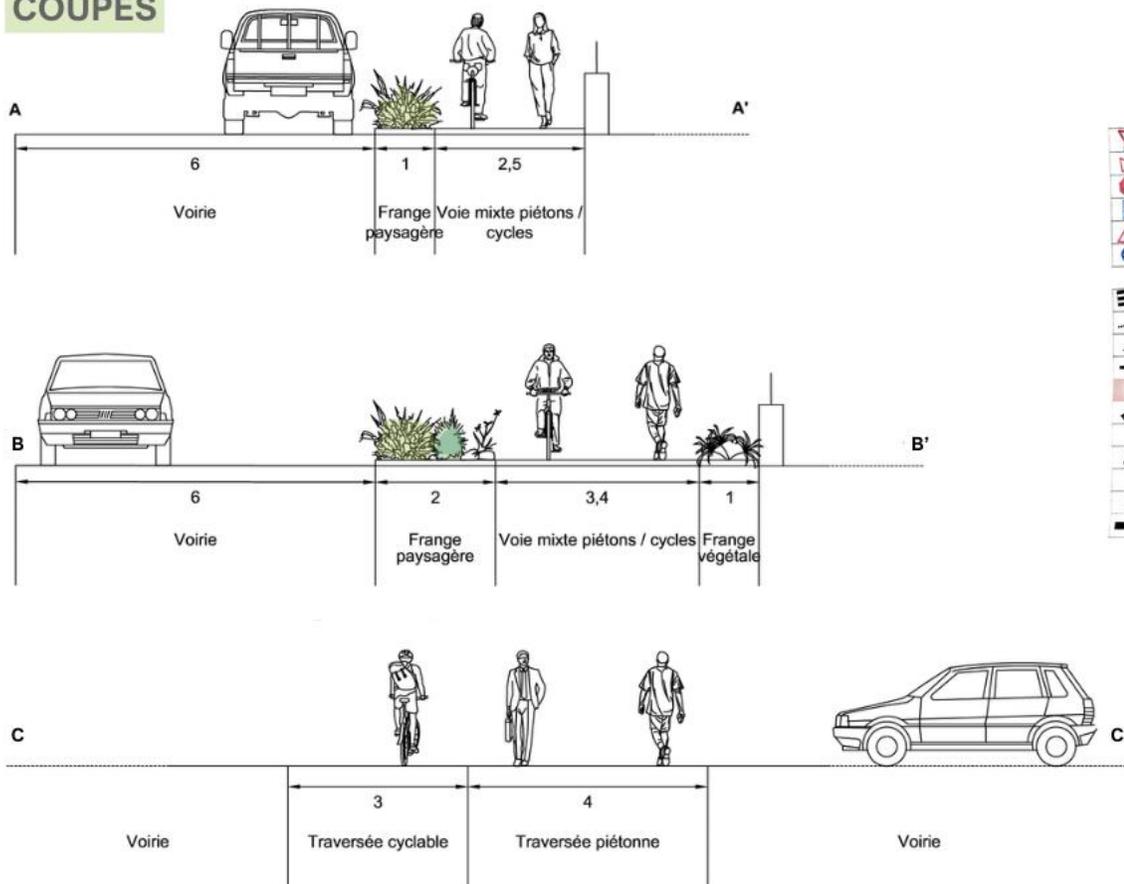
Amélie LE PORS, 2025

3. CONCLUSION

3.1. La fabrique urbaine et ses missions diverses.

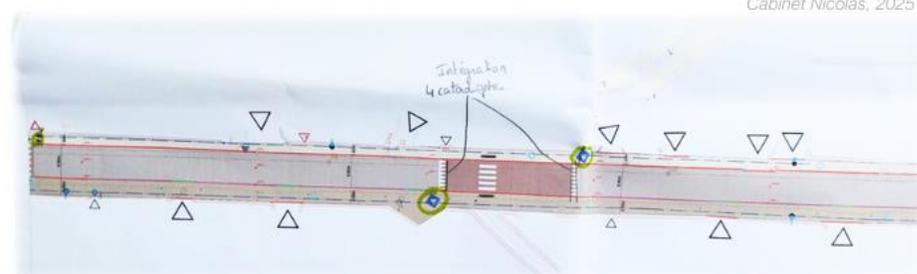
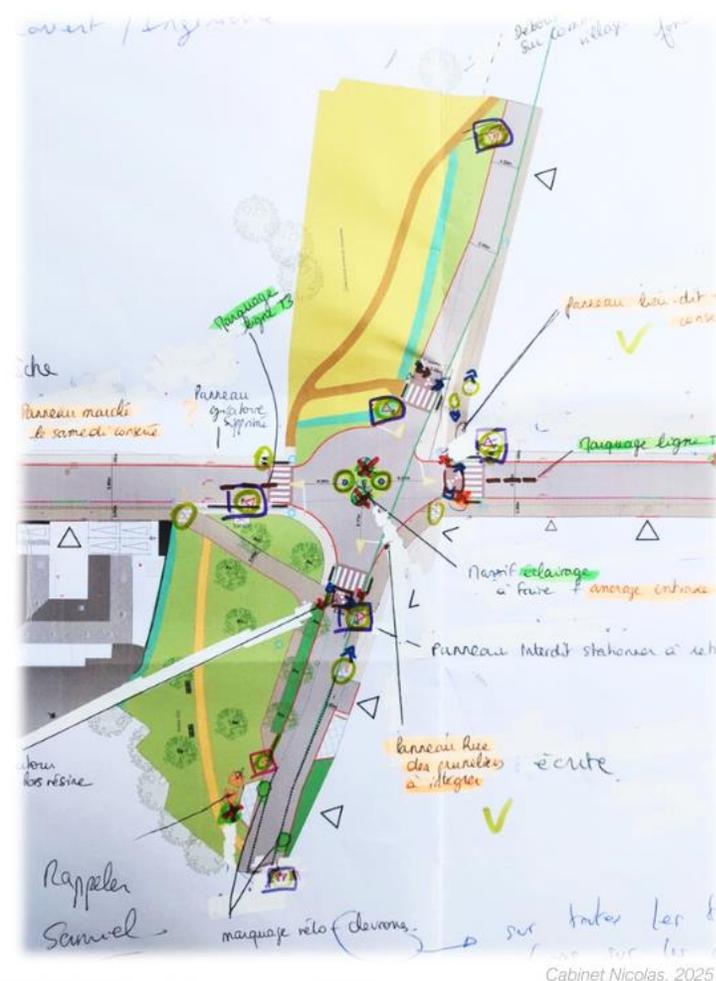
- Réaménagement de voirie -

COUPES



SIGNALISATION	
Verticale	
	Panneau Cédez le passage gamme Normale
	Panneau Cédez le passage gamme miniature pour piste
	Panneau STOP
	Panneau Arrêt Minute
	Panneau Sens giratoire
	Panneau Sens obligatoire
Horizontale	
	Passage piétons
	Bande cédez le passage cyclo
	Bande Cédez le passage voirie
	Bande Stop
	Résine beige en traversée de voirie
	Dent de requin
	Zebra bus
	Cyclo
	Chevron
	Piéton
	Dalle podotactile

PLANS



Amélie LE PORS, Cabinet Nicolas, 2025

Cabinet Nicolas, 2025

3. CONCLUSION

3.1. La fabrique urbaine et ses missions diverses.

- Immobilier -

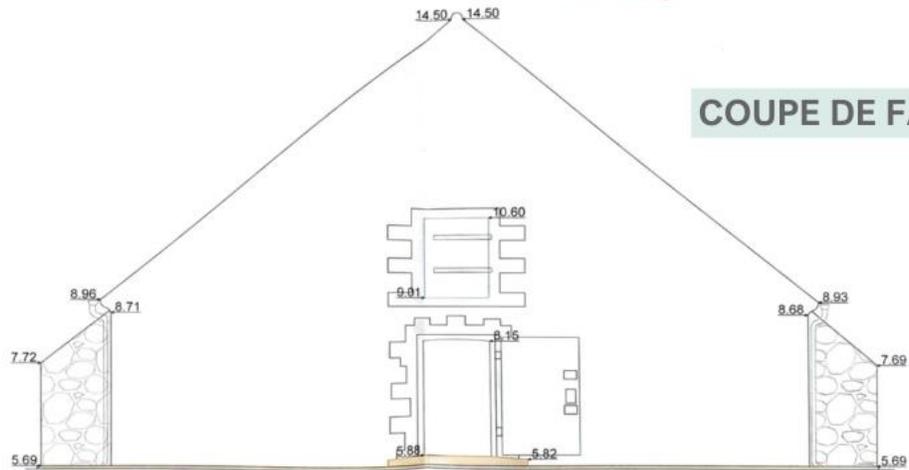


PLAN PROJET D'ASL

LEGENDE

- Périmètre de l'ASL
- Projet de division
- Espaces communs ASL
- Lot social
- Lot maisons individuelles
- Lot privé

Cabinet Nicolas, 2025



COUPE DE FAÇADE

Ligne de référence = 4m

Cabinet Nicolas, 2025

PLANS DE COPROPRIÉTÉ



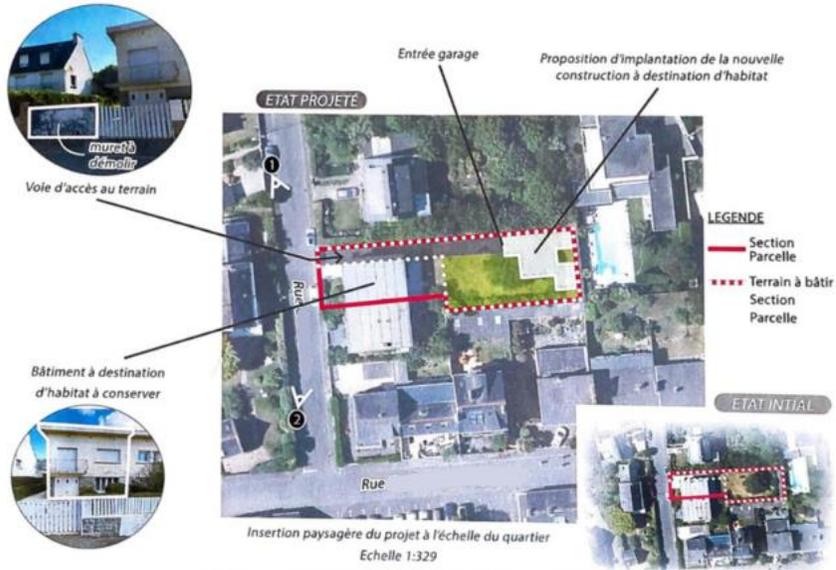
Cabinet Nicolas, 2025

3. CONCLUSION

3.1. La fabrique urbaine et ses missions diverses.

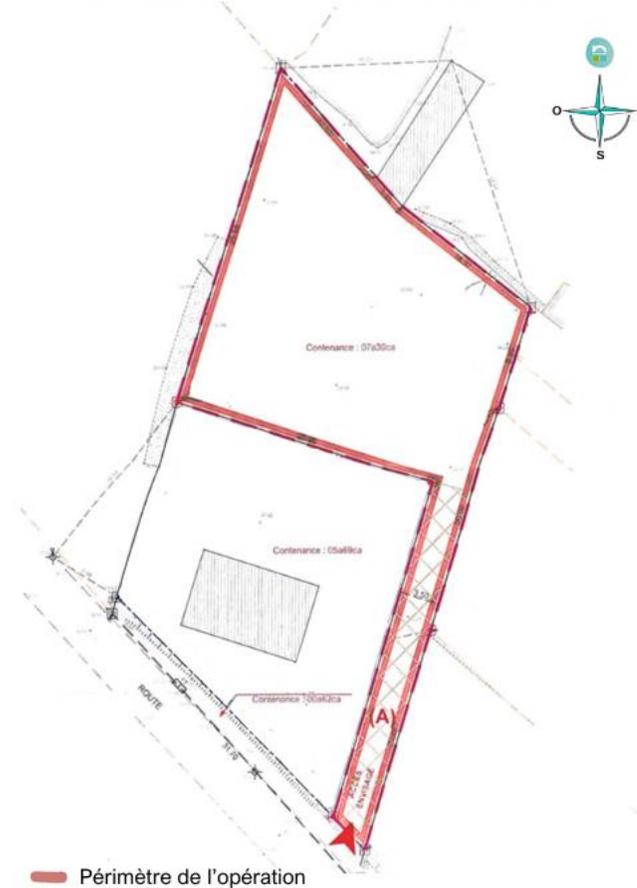
- Foncier -

CU // NOTE DESCRIPTIVE



Amélie LE PORS, Cabinet Nicolas, 2025

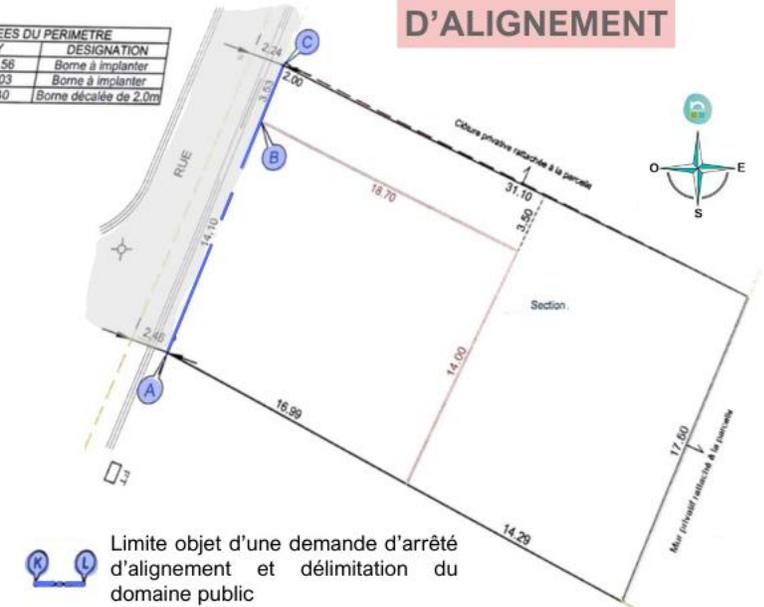
DP // PROJET DE DIVISION



Cabinet Nicolas, 2025

PROPOSITION D'ALIGNEMENT

TABLEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE			
SOMMET	X	Y	DESIGNATION
A	5153.49	411.58	Borne à implanter
B	5157.66	425.03	Borne à implanter
C	5158.70	428.40	Borne décalée de 2.0m



Cabinet Nicolas, 2025

RÉUNION DE BORNAGE



Amélie LE PORS, 2025

3.2. Prise de recul et analyse critique.

FORCES

- * Equipe pluridisciplinaire → vision intégrée
- * Communication (entre pôles, entre agences)
- * Organisation → relecture des dossiers, EDT → productivité
- * Conditions de travail (ambiance, locaux...)
- * Maîtrise des procédures réglementaires
- * Expérience de terrain concrète
- * Approche contextualisée

FAIBLESSES

- * Lourdeur administrative des procédures
- * Dépendance au cadre réglementaire & aux parties prenantes
- * Articuler ambitions environnementales et réalités opérationnelles
- * Bureau → dépendance aux logiciels informatiques

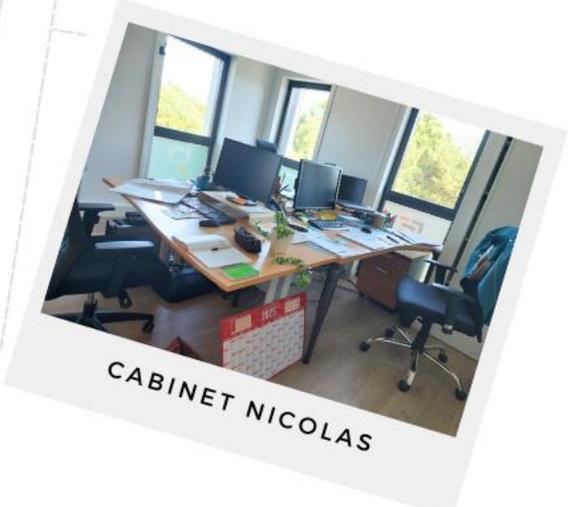
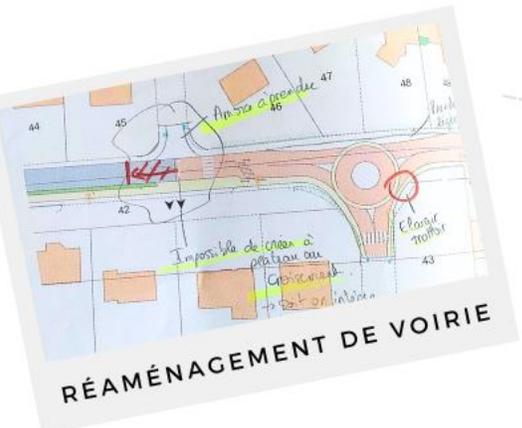
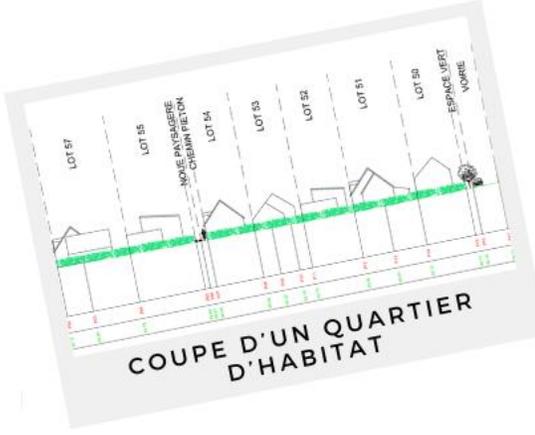
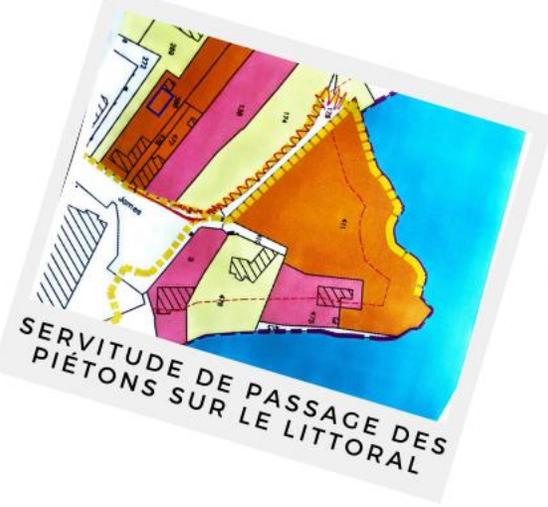
OPPORTUNITÉS

- * Innovations multiples
- * Transition écologique → nouvelles pratiques professionnelles
- * Demande croissante de sobriété foncière et de qualité de vie dans les territoires
- * Attentes sociales fortes : participation citoyenne, co-construction, concertation...

MENACES

- * Crises multiples et interdépendantes
- * Temporalités administratives, délais
- * Inflation normative, complexification, interprétation
- * Gouvernance complexe, acteurs multiples
- * Territorialisation → risque de modèles urbains standardisés
- * Aléatoire → urgences, anticipation, rebondir, adaptation
- * Acceptabilité sociale

Je vous remercie de votre attention !



LA FABRIQUE URBAINE AU XXI^e SIECLE : ENTRE ENJEUX, LIMITES ET PERSPECTIVES POUR LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

“ Immersion dans les projets d'aménagement de quartiers d'habitat, au cœur des pôles Urbanisme, Paysage et Foncier du cabinet Nicolas. ”



Tuteur universitaire : Ronan LE DELEZIR

Enseignant-chercheur et maître de conférence en aménagement du territoire et urbanisme à l'Université de Bretagne Sud (Lorient).



Maître de stage : David NICOLAS

Géomètre-Expert, urbaniste diplômé certifié OPQU, responsable du bureau d'études Nicolas-Associés.

Amélie LE PORS