

DÉMONSTRATION / ANALYSE COMMENTÉE DU PLU POUR UNE PARCELLE

Les règles du terrain, commentées

Le scénario porte uniquement sur AB 123 : 960 m², une maison et une annexe représentant 132 m² d'emprise indicative. Le document pédagogique F est un règlement inventé.

Démonstration fictive préparée pour montrer l'organisation et l'usage du dossier. Aucun bien ni dossier client réel. Ce document n'est pas un rapport issu d'un traitement IA validé ; les règles chiffrées du PLU sont inventées. Le rapport commandé dépend des données et pièces disponibles.

Le passage F1 — emprise

« L'emprise des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière. »

Si les 960 m² constituent bien le périmètre retenu, le plafond théorique est 192 m². Avec 132 m² d'existant, l'écart arithmétique est de 60 m². Cet écart ne constitue pas une surface constructible disponible.

Le commentaire conserve la condition

Avant d'utiliser le calcul, confirmer l'unité foncière, les constructions incluses et la définition de l'emprise. L'annexe doit être examinée avec la maison ; la présence d'une seconde parcelle voisine ne permet pas de l'ajouter sans vérification.

Implantation et hauteur

Un nombre isolé ne donne pas une réponse. Les conditions du texte doivent accompagner le chiffre. Toutes les règles ci-dessous sont fictives.

Passage F2 — recul

« Les constructions sont implantées à au moins trois mètres des limites séparatives, sous réserve des dispositions relatives aux constructions existantes. »

La distance de trois mètres doit être lue avec la réserve sur l'existant. Il faut préciser si l'extension relève de ces dispositions et comment la distance se mesure. Le plan et le relevé restent nécessaires.

Passage F3 — hauteur

« La hauteur maximale est fixée à neuf mètres au faîtage, mesurés depuis le terrain naturel avant travaux. »

Le point haut et le niveau de référence font partie de la règle. Une hauteur de façade ou une mesure depuis un terrain remblayé ne répondraient pas à cette même définition.

Question à préparer

Quel régime s'applique à l'extension de cette maison existante, et quelles mesures du terrain et du bâtiment sont nécessaires ?

Trois autres thèmes à rapprocher

Le commentaire rassemble les conditions sans transformer la synthèse en autorisation. Les passages F4 à F6 sont eux aussi inventés.

Passages et commentaires

Thème / source pédagogique	Passage fictif résumé	Ce qu'il faut examiner
Espaces libres — F4	Une part de pleine terre doit être conservée.	La définition, le périmètre et les surfaces réellement perméables.
Stationnement — F5	Les places requises doivent être assurées sur le terrain.	Le besoin lié au projet et les places supprimées ou déplacées.
Aspect extérieur — F6	Les extensions doivent respecter les dispositions du chapitre relatif aux façades et aux toitures.	Le chapitre complet et les prescriptions localisées.

Relire la source

Dans un rapport réel, les passages retenus renvoient aux pièces retrouvées. Les étiquettes F1 à F6 de ce document désignent uniquement notre scénario pédagogique ; elles ne sont pas des références officielles.

De la lecture aux prochaines vérifications

Le rapport cadastral rassemble les informations du terrain. L'analyse commentée du PLU ajoute une lecture structurée des règles écrites retrouvées pour la parcelle.

Le dossier de questions

- Confirmer le périmètre réglementaire et les définitions de surface.
- Rapprocher les règles de recul et de hauteur de mesures fiables.
- Vérifier les prescriptions graphiques et les pièces complémentaires.
- Préparer les démarches avec le service urbanisme et le professionnel concerné.

Les règles du PLU décryptées pour votre terrain

Une extension, une construction, un achat en vue ? Retrouvez les règles de hauteur, de recul et d'emprise au sol, leurs conditions et les points à vérifier pour avancer dans votre projet.

Mode de production du service

Analyse générée par IA, sans relecture humaine. Pour préparer vos démarches et vos échanges avec un professionnel. La démonstration présente une structure éditoriale ; elle ne certifie pas le résultat d'un traitement réel.

Vérifier ma parcelle sur SurfaceCadastre.fr

[Consulter la démonstration HTML](#)