FoncierEngine

Passeport Foncier

Démonstration publique · édité le 15/11/2026 19:39:29

JEU DE DEMONSTRATION SYNTHETIQUE
La geometrie, la reference cadastrale et le reglement sont construits. Aucun chiffre de ce document ne decrit un terrain reel.

Identite cadastrale

Identifiant	Commune	Contenance	Surface geodesique	Ecart
DEMO33063DEMO0002	Bordeaux (démonstration)	5 940 m2	6 000 m2	+60

Source : Jeu de démonstration synthétique. La contenance est une donnee fiscale declaree ; la surface geodesique est mesuree sur le polygone. Les deux sont legitimes et ne mesurent pas la meme chose.

Document d'urbanisme applicable

Type	Partition	Approbation	Intercommunal
PLUi	DEMO_PLUI	2021-03-15	oui

Document synthétique du jeu de démonstration.

Zonage, par intersection geographique

Zone	Type	Surface	Part	Consequence
UB	U	4 490 m2	75 %	Habitation potentiellement autorisee
N	N	1 497 m2	25 %	Construction generalement exclue

La regle n'est jamais appliquee a la surface brute : seule la part constructible, soit 4 490 m2, entre dans le calcul.

Prescriptions et servitudes

Les prescriptions n'ont pas pu etre verifiees. Ce n'est pas une absence de prescription : un emplacement reserve ou un espace boise classe peut exister sans avoir ete obtenu ici. A verifier au plan de zonage.

Regles lues, avec leur source

Source du texte : Jeu de demonstration
Règlement du jeu de démonstration.

Regle	Valeur	Statut	Article
Recul sur voie	5 m	verifiee	UB 6
Recul latéral	3 m	verifiee	UB 7
Recul en fond de parcelle	-	absente	-
Emprise au sol maximale	40 %	verifiee	UB 9
Hauteur maximale	9 m	verifiee	UB 10
Pleine terre	30 %	verifiee	UB 13
Stationnements par logement	2 places	verifiee	UB 12
Surface minimale de terrain	-	absente	-

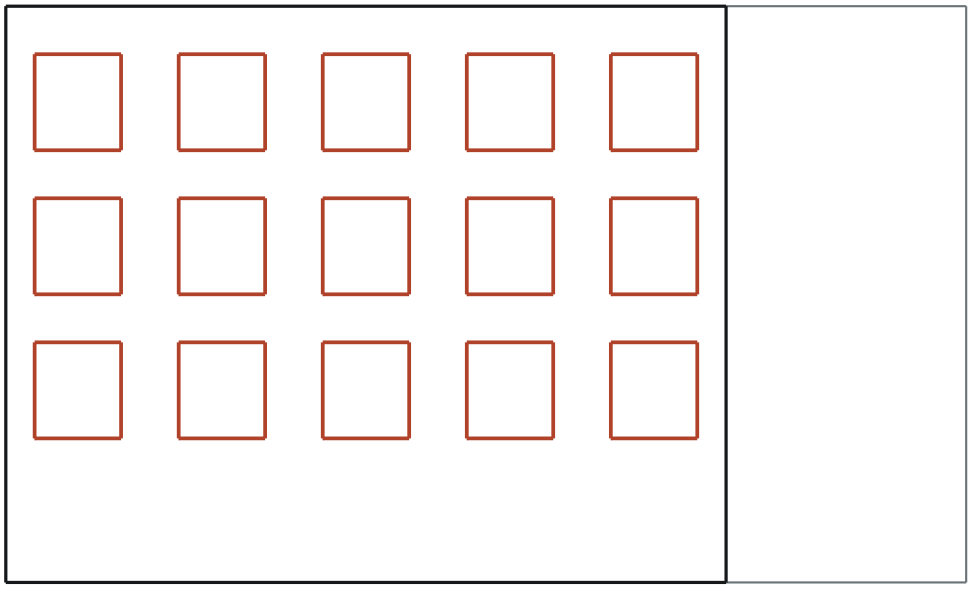
Contraintes reperees, jamais interpretees
Orientation d'aménagement et de programmation (bloquant). Une OAP s'impose en compatibilité au projet. Elle peut fixer des principes de desserte, d'implantation, de densité ou de paysage qui rendent le calcul caduc. Elle doit être lue par un humain, et son document graphique avec elle.
Emplacement réservé (bloquant). Un emplacement réservé grève tout ou partie du terrain au profit d'une collectivité. La surface grevée n'est

pas constructible et doit être retranchée avant tout calcul.

Le resultat n'est pas exploitable en l'etat : une contrainte bloquante a ete reperee. Le calcul reste presente, il ne doit pas fonder une decision avant examen humain.

Capacite constructive indicative

Cette parcelle pourrait theoriquement accueillir 15 maisons selon le scenario recommande, avec le modele Plain-pied 90 m².



Scenario Équilibré, 15 maisons. Trait fin : la parcelle entiere. Trait epais : la seule partie constructible, ou les maisons sont placees. A l'echelle.

Scenario	Maisons	Lot moyen	Emprise	Plancher	Places	Marge	Confiance
Prudent	12	375 m2	24 %	1 080 m2	24	20.9 %	élevée
Équilibré	15	300 m2	30 %	1 350 m2	30	24.2 %	bonne
Maximal	20	225 m2	40 %	1 800 m2	40	27.4 %	à confirmer

Ce qui limite le projet

Emprise disponible après reculs. Le terrain n'offre pas la place d'une maison supplémentaire du modèle retenu, une fois les reculs appliqués. Le blocage est géométrique, pas réglementaire.
Règles non renseignées. largeurLotMinM, surfaceLotMinM2 : ces règles ne sont pas connues et n'ont donc pas été appliquées. Le résultat est provisoire tant qu'elles ne sont pas lues au règlement de zone.

Ce qui manque, et ce qui reste a confirmer

- Regles non renseignees : largeurLotMinM, surfaceLotMinM2

Reserves

- Capacite theorique de pre-faisabilite. Aucun droit a construire n'en decoule.
- Ce document ne vaut pas permis, ni promesse de permis. La decision appartient a l'autorite competente.
- Le plan cadastral est un document fiscal : il ne vaut pas bornage. Seul un geometre-expert etablit une limite opposable.
- Une regle non lue est declaree manquante, jamais remplacee par une valeur plausible.
- Deux regles contradictoires ne sont pas departagees : trancher est une decision juridique, pas un calcul.