CAS CONCRET · EN DIRECT

Deux commandes. Deux livrables officiels.

Parcelle D 870 à Péret (34). Je demande à mon IA connectée à LexIA Pro sa fiche d'urbanisme, puis son plan. Voici la cascade d'outils déclenchée et les sources mobilisées, jusqu'au rendu.

DEMANDE 1

CE QUE JE TAPE À MON IA

« Génère-moi la fiche de synthèse urbanisme sur la parcelle D 870 à Péret (34). »

Une phrase. LexIA Pro enchaîne alors plusieurs outils, chacun sur sa source officielle.

LA CASCADE D'OUTILS

1. Résolution de la commune — **INSEE** → code 34197
2. Identification cadastrale — **IGN Cadastre** → IDU, 1 148 m², géométrie
3. Urbanisme — **Géoportail de l'Urbanisme** → zone UC, servitude AC1, OAP
4. Lecture du règlement du PLU — **GPU / DGALN** → règles zone UC
5. Bâti & copropriété — **IGN RNB · ANAH RNC**
6. Assemblage & rendu — **fiche A4 EDIVIA**

RENDU FINAL

Carte d'identité urbanisme

Le document produit par LexIA Pro — chaque règle citée avec sa source et sa date.

Zone UC · PLU de Péret

FICHE DE SYNTHÈSE URBANISME — PAGE 1

E DIVIA — Carte d'identité urbanisme — Péret — zone UC — D 870 — Analyse 24/07/2026

I · Identification & zonage

Commune	Péret — INSEE 34197 — Hérault (34)
Parcelle(s)	D 870 (1 148 m²) — IDU 341970000D0870
Contenance	1 148 m² (Parcellaire Express IGN)
Document opposable	PLU de Péret — 34197_PLU_20240906 — APPROUVÉ (publié le 31/01/2025)
Zone(s) PLU	UC — Zone urbaine de faible à moyenne densité recouvrant les zones d'habitations pavillonnaires ; constructions généralement en ordre discontinu et en recul des voies. Vocation principale d'habitat, admettant commerces, services et équipements publics.
Type de zone	U (Urbaine)
Prescription graphique	Aucune prescription graphique surfacique détectée sur la parcelle (GPU) — le PLU comporte toutefois des OAP à vérifier.
Information graphique	Aucune information surfacique détectée sur l'emprise (GPU).
Bâti existant	2 bâtiment(s) — 388,8 m² emprise totale — Hmax 7,1 m — 1 logement(s) (bâti présent)
Risques communaux	Commune soumise (Titre II du règlement) au risque sismique, au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen — étude géotechnique recommandée), aux feux de forêt (DECI) et à des zones inondables repérées. Aléa exact à confirmer à la parcelle sur Géorisques.
Environnement	Le PLU comporte une/des OAP (pièce III) — périmètre non vectorisé au GPU : vérifier si la parcelle est en secteur OAP (opposable en compatibilité). Zone concernée en tout ou partie par des outils de protection du patrimoine environnemental (EBC, éléments de paysage L.151-19/23).
IDURBA	—

Servitudes d'utilité publique (SUP)

AC1 **Périmètre des abords de monument historique « Maison Vergnes » — avis conforme ABF (art. L.621-30 C. patr. + R.425-1 C. urb.)** avis conforme ABF

II · Tableau de synthèse réglementaire — zone UC

Catégorie	Référence PLU	Règle littérale	Lecture rapide
Destinations admises	UC 1 & UC 2	Vocation principale d'habitat ; commerces, services et équipements publics admis. Artisanat, ICPE et constructions agricoles/forestières admis sous conditions.	Habitat + commerces/services ; artisanat et ICPE sous conditions.
Occupations interdites	UC 1	Industrie, entrepôts, camping/caravanage, dépôts de véhicules hors d'usage, mines et carrières, parcs éoliens et photovoltaïques.	Pas d'industrie, d'entrepôts ni de camping ; pas de parc éolien/photovoltaïque.
Accès & voirie	UC 3	Terrain enclavé inconstructible sauf passage aménagé (art. 682 C. civ.) ; impasses à proscrire dans les opérations d'ensemble.	Accès obligatoire à une voie ; impasses évitées en opération d'ensemble.
Eau potable	UC 4	Raccordement obligatoire au réseau public par canalisation souterraine.	Raccordement eau potable obligatoire.
Eaux usées	UC 4	Raccordement obligatoire au réseau public de collecte des eaux usées.	Tout-à-l'égout obligatoire.
Eaux pluviales	UC 4	Écoulement vers le réseau public si existant ; sinon dispositif approprié à la charge du constructeur.	Gestion des eaux pluviales à la parcelle si pas de réseau.
Électricité & télécom	UC 4	En souterrain dans la mesure du possible ; souterrain obligatoire en lotissement/opération groupée.	Réseaux enterrés (obligatoire en lotissement).
Implantation / voies & emprises publiques	UC 5	Retrait minimum de 3 m des voies et emprises publiques ; 4 m des rives des cours d'eau.	Recul mini 3 m sur rue (4 m des cours d'eau).
Implantation / limites séparatives	UC 6	L = H/2 ≥ 3 m sauf construction en limite ; annexes non jointives en limite tolérées (H ≤ 3 m, longueur ≤ 7 m, une seule par entité) ; piscine/local technique enterré : retrait 1,5 m.	Sur limite ou à ≥ 3 m (règle H/2) ; 1 annexe possible en limite.
Emprise au sol	UC 8	L'emprise au sol n'est pas réglementée.	Pas de limite d'emprise au sol.
Hauteur	UC 9	Hauteur du bâtiment ≤ 8 m au faîtage, mesurée depuis le terrain existant avant déblais/remblais.	Hauteur max 8 m au faîtage.
Implantation entre constructions (même propriété)	UC 7	Non réglementé.	Aucune règle imposée.
Stationnement, aspect extérieur, espaces libres	UC 10 à UC 12	Non extrait dans l'analyse filtrée — se reporter au règlement écrit complet (art. UC 10 aspect, UC 11 stationnement, UC 12 espaces libres).	À confirmer sur le règlement complet (UC 10-12).

FICHE DE SYNTHÈSE URBANISME — PAGE 2

V · Marché local (DVF Étalab)

Synthèse	38 mutation(s) sur la section depuis 2024 (131 au total depuis 2020 — DVF Étalab) · médiane Maisons : 2 613 €/m² (4 ventes) · médiane Appartements : 2 376 €/m² (6 ventes)
Source	DGFiP DVF Étalab — extraction temps réel via lib consulter_dvf. Filtrer ≥ 2024 pour analyse comparative (règle EDIVIA).

VI · Copropriété (RNC — ANAH)

Statut	Parcelle **non bâtie en copropriété immatriculée** (aucune copropriété ne porte cette référence cadastrale au registre national) — 3 copropriété(s) immatriculée(s) sur la commune.

Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (ANAH, data.gouv.fr). Le registre ne publie pas les procédures légales de difficulté (29-1A, administration provisoire, plan de sauvegarde, arrêté).

III · Vérifications requises

⚠ Avis conforme ABF (SUP AC1)	Parcelle dans le périmètre des abords du monument historique « Maison Vergnes » : tout PC/DP modifiant l'aspect extérieur requiert l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
⚠ OAP	Le PLU comporte des OAP (pièce III) non vectorisées au GPU. Vérifier si la parcelle est en secteur OAP — opposable en compatibilité (desserte, division, constructibilité).
Retrait-gonflement des argiles	Aléa faible à moyen sur la commune ; étude géotechnique recommandée avant construction.
Stationnement / aspect / espaces verts	Règles des articles UC 10 à UC 12 à confirmer sur le règlement écrit complet.

IV · Documents externes à vérifier

- Règlement écrit PLU — https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_34197/3b71ddd158aa565afda0ed5e34d11b5e/34197_reglement_20240906.pdf
- OAP — https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_34197/3b71ddd158aa565afda0ed5e34d11b5e/34197_orientations_amenagement_18_20240906.pdf
- SUP AC1 Maison Vergnes — https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/172014607_SUP_34_AC1/fdfd9f9d36347f03078ac821fc0bd36e/AC1_Maison-Vergnes-IAJPPO_19631212_act.pdf
- Géorisques ERRIAL commune — https://errial.georisques.gouv.fr/#/34197
- Visualiseur GPU — https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=3.395493&lat=43.571904&zoom=19

Conformité zéro-interprétation — analyse fondée sur les données IGN APICARTO / GPU (DGALN) (https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_34197/3b71ddd158aa565afda0ed5e34d11b5e/34197_reglement_20240906.pdf), le 24/07/2026 + Géorisques + INPN. Aucune donnée inventée ; absences/ambiguïtés signalées en section III. Vérification obligatoire auprès du service urbanisme de la mairie.
EDIVIA — la DATA connectée à l'IA. Outil de pré-instruction ; ne remplace pas un Certificat d'Urbanisme (CUa/CUb) ni l'avis d'un notaire, géomètre-expert ou avocat. PLU susceptible de révision : vérifier la fraîcheur.
Lien de cette fiche en ligne valable 24 heures à compter de sa génération. Pour conserver une copie durable, enregistrez le PDF sur votre ordinateur ou exportez le fichier .md fourni par le connecteur.

DEMANDE 2

CE QUE JE TAPE À MON IA

« Génère le plan avec les profils altimétriques. »

Nouvelle commande, nouvelle cascade — cette fois orientée cartographie et relief.

LA CASCADE D'OUTILS

1. Géométrie de la parcelle — **IGN Cadastre**
2. Fonds de plan — **IGN Géoplateforme** → ortho BDORTHO + cadastre
3. Zonage & servitudes — **GPU / DGALN** → limites UC + ABF
4. Relief — **IGN MNT RGE ALTI 1 m** → dénivelé 5,3 m, pente 12 %
5. Rendu — **plan HTML A4**

Bon à savoir : le plan est un rendu **HTML interactif** (fond de plan sélectionnable) valable **24 h**. Pour le conserver : **Imprimer → Enregistrer en PDF** dans votre dossier.

RENDU FINAL

Plan ORTHO + PLU + RELIEF

Orthophoto IGN, limites du PLU et profils du terrain — sur une même page.

MNT RGE ALTI 1 m · GPU · BDORTHO

EDIVIA — Plan — Péret 0D 0870 — 2026-07-24

Section 0D, parcelle 0870 - Péret (INSEE 34197)



Ouvrir dans Géoportail IGN (orthophoto + cadastre)

Ouvrir dans Géoportail de l'Urbanisme (zonage PLU + SUP)

Télécharger l'archive ZIP CNIG (PLU complet)

Sources : IGN Géoplateforme (BDORTHO + Parcellaire Express) + GPU DGALN (zonage + SUP via APICARTO) — Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Section 0D, parcelle 0870

Péret (INSEE 34197)

IDU	341970000D0870
Surface	1148 m²
Zones PLU	UC
SUP	AC1

Zonage PLU

UC — Zone urbaine de faible à moyenne densité recouvrant les zones d'habitations pavillonaires

SUP (servitudes)

AC1 - Monument historique (avis ABF obligatoire) ABF OBLIGATOIRE

Maison Vergnes

Ce que ca change : Tout PC/DP modifiant l'aspect exterieur necessite l'avis CONFORME de l'Architecte des Batiments de France.

Contrôles

- Cadastre
- Zonage PLU
- SUP / ABF

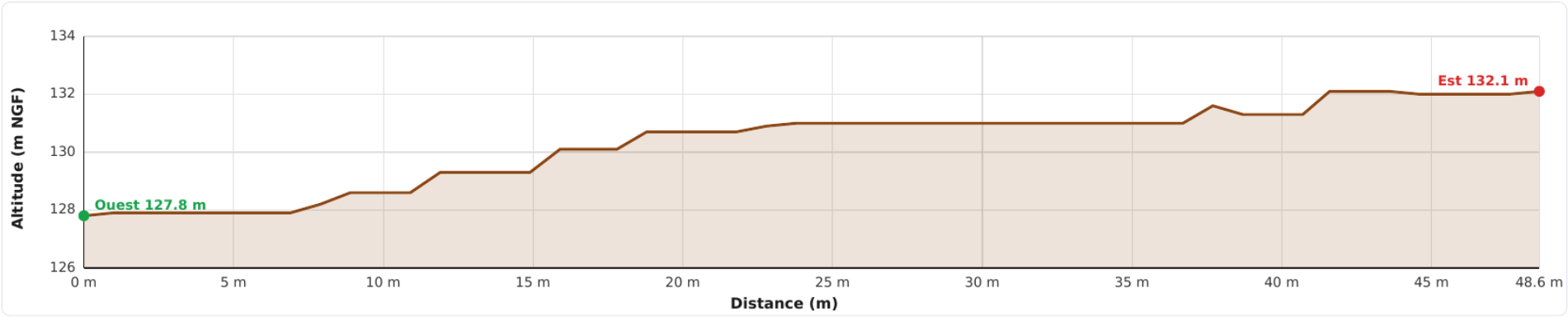
Contour parcelle

PLAN · PROFILS ALTIMÉTRIQUES (MNT RGE ALTI 1 M)

Profils altimétriques (MNT RGE ALTI 1m IGN)

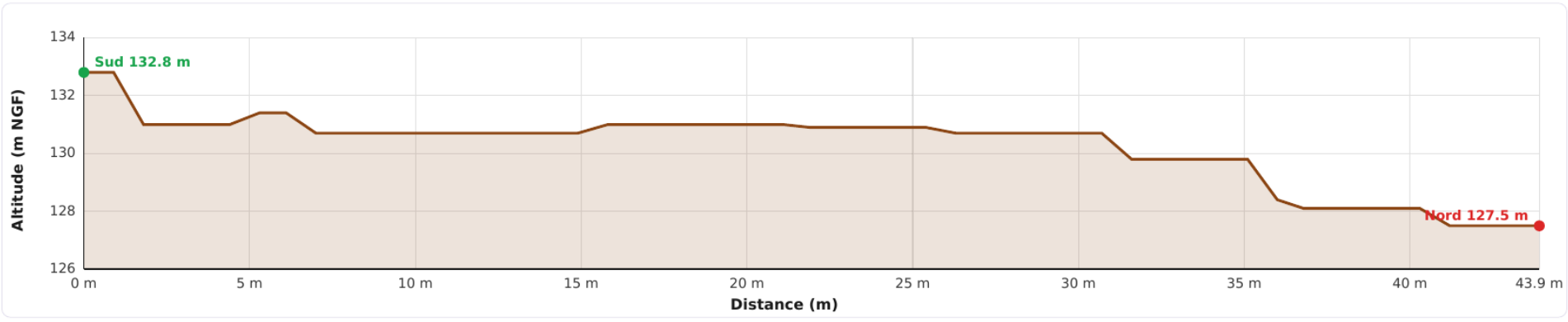
Profil longitudinal — 48.6 m

Z min : 127.8 m | Z max : 132.1 m | Dénivelé : 4.3 m | Pente moy : 8.79 %



Profil transversal — 43.9 m

Z min : 127.5 m | Z max : 132.8 m | Dénivelé : 5.3 m | Pente moy : 12.06 %



Verdict relief : terrain_incline (denivele 3-8m)

EN UNE CONVERSATION

Deux commandes. Deux livrables sourcés.

Votre IA, branchée sur le foncier officiel.

LexIA Pro · 39,90 €/mois, LexIA Juris inclus

→ edivia.fr

Licence Ouverte 2.0 (Etalab)