

Contraintes juridiques des terrains au Portugal



Avant d'acheter un terrain, plusieurs contraintes juridiques peuvent limiter ou conditionner un projet de construction.



La rareté des terrains constructibles au Portugal renforce l'importance de l'analyse juridique.



Tous les terrains ne sont pas constructibles.

4 Grandes contraintes juridiques

1

LE PLAN DIRECTEUR MUNICIPAL (PDM)



Il détermine si le terrain est urbain ou rustique.



Si il est **urbain** le terrain est **constructible**, sinon la construction peut être limitée et/ ou impliquer de modifier sa classification auprès de la mairie.



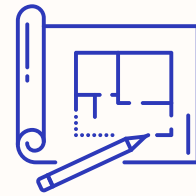
il établit la surface maximale constructible,



Impose certaines conditions d'accès,



Peut prévoir des cessions de terrain à la commune.



LES RESTRICTIONS ENVIRONNEMENTALES

2

REN (Réserve Écologique Nationale) et RAN (Réserve Agricole Nationale)



Urbanisation fortement limitée dans ces zones. Certaines constructions peuvent être autorisées dans des cas spécifiques.

Les bandes de protection côtière.

Restrictions strictes de construction dans ces zones situées à proximité immédiate de la côte, pouvant s'étendre jusqu'à 500 m du littoral.



Les zones à risque

Restrictions de construction dans les zones exposées aux incendies, aux inondations ou à l'instabilité des sols, pouvant empêcher tout projet de construction.

Les protections environnementales spécifiques

Restrictions liées à la protection d'espèces végétales bénéficiant d'un statut légal au Portugal, pouvant limiter leur suppression et conditionner la construction sur le terrain.

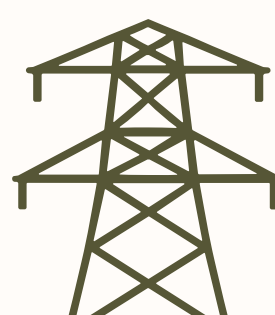


3

LES SERVITUDES ET DROITS DES TIERS

Restrictions liées à certaines servitudes imposant des zones de protection

Routes
Lignes électriques
Gazoducs
Cours d'eau



Restrictions liées aux droits de tiers

Servitudes de passages ou vues



LES CHARGES ET LES LIMITATIONS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

4

Les contraintes peuvent aussi être juridiques et non urbanistiques et peuvent conditionner la vente/ la construction.



Hypothèques
Droits de préemption



Les petits terrains agricoles peuvent être soumis à des restrictions de morcellement.



Conseils essentiels



Les vérifications essentielles avant d'acheter

Examiner tous les documents fonciers : vérifier les suretés et privilèges, dont les hypothèques.

Consulter la mairie : identifier les restrictions administratives et d'urbanisme.

Consulter d'autres autorités publiques : selon le type de restriction, d'autres entités publiques compétentes devront être consultées, notamment en matière environnementale.