

Contraintes environnementales et écologiques des terrains au Portugal

→ Ces contraintes correspondent à un ensemble de restrictions juridiques qui limitent l'usage, l'occupation et la transformation du sol pour plusieurs raisons :

Environnement

Écologie

Agriculture

Ressources hydriques

Paysage

→ Elles résultent de servitudes administratives, de restrictions d'utilité publique et de régimes territoriaux spéciaux (aménagement du territoire, environnement).

5 Grandes catégories de contraintes

1

RÉSERVE AGRICOLE NATIONALE (RAN)

→ Zones à forte aptitude agricole, protégées à des fins essentiellement agricoles.

- ☒ Règle générale : sols destinés à l'agriculture
- ☒ Forte limitation de la construction
- ☒ Usages non agricoles admis seulement dans des cas exceptionnels et dûment autorisés
- ☒ Avis préalable ou autorisation de l'autorité compétente pouvant être requis

En pratique : les terrains situés en RAN sont, dans la plupart des cas, inconstructibles.

RÉSERVE ÉCOLOGIQUE NATIONALE (REN)

2

→ Zones sensibles du point de vue écologique et/ou exposées à des risques naturels

- ☒ Protection des systèmes naturels essentiels (eau, sols, érosion, crues)
- ☒ Forte restriction de la construction et de l'urbanisation
- ☒ Peut empêcher ou conditionner les opérations d'urbanisme

En pratique : elle limite de manière significative la constructibilité.

3

ZONES PROTÉGÉES ET RÉSEAU NATURA 2000

→ Zones classées pour la conservation de la nature et de la biodiversité.

- ☒ Protection des habitats, des espèces et des paysages naturels
- ☒ Interdictions ou conditions selon le plan d'aménagement ou les mesures de conservation du site (ex. construction, nouvelles voies de circulation)
- ☒ Règles spécifiques relatives à la construction, l'exploitation et la modification de l'usage du sol

En pratique : toute intervention dépend d'une évaluation environnementale et d'autorisations.

DOMAINE PUBLIC HYDRIQUE (DPH)

4

→ Cours d'eau, berges, lits, zones côtières et zones adjacentes.

- ☒ Propriété publique : usage privé possible uniquement moyennant autorisation/licence
- ☒ Fort contrôle administratif
- ☒ Applicable aux zones riveraines et côtières

En pratique : il conditionne fortement les constructions à proximité de l'eau.

5

INSTRUMENTS DE GESTION TERRITORIALE (PDM ET AUTRES PLANS)

→ Plans municipaux et plans spéciaux définissant les règles d'usage du sol

- ☒ Ils lient directement les particuliers et les entités publiques
- ☒ Ils définissent ce qui peut (ou non) être construit
- ☒ Ils intègrent et renforcent les restrictions environnementales existantes

En pratique : ils déterminent la constructibilité réelle de chaque terrain.

En synthèse

Les contraintes environnementales n'éliminent pas nécessairement la valeur d'un terrain,

elles limitent ou conditionnent fortement son potentiel d'utilisation, notamment en matière de construction et de développement.

Ces règles ont pour objectif de garantir l'équilibre entre la propriété privée et la protection de l'environnement et des ressources naturelles.

