

AVIS TECHNIQUE

Cadre Technique-Réglementaire et Gestion des Risques

Date	12 août 2026
Date de vérification des plans et des normes	12 août 2026
Version	v1.0 — EXEMPLO / SAMPLE
Établi par	Equipa Técnica CertiAmb

Objet : Lot n° 15, Azinheira dos Barros — capacité pour une maison T3 de 140–150 m²

L'analyse porte sur la possibilité d'une maison permanente T3 de 140–150 m² sur le Lot n° 15. Les paramètres municipaux la soutiennent en principe, sous réserve de validation foncière, du lotissement et des plans parcellaires.

1. Objet, périmètre et limites

Évaluer la compatibilité technique et urbanistique de l'objectif de 140–150 m².

Couvre planification, paramètres du lot, titre/lotissement, emprise, stationnement et réseaux.

Ne constitue ni conseil juridique, ni approbation, ni projet, ni garantie de permis.

Suppose que les éléments cités concernent le Lot n° 15 et restent en vigueur.

2. Documents analysés et informations manquantes

2.1. Documents analysés

Municipalité de Grândola — Programme de vente publique, Lot n° 15 (2024).

Plan d'urbanisation d'Azinheira dos Barros — republication par Avis n° 6988/2023.

Modification des articles 19 et 20 — Avis n° 2495/2026/2 du 5 février.

Informations municipales sur les plans de zonage et de contraintes en vigueur.

Identifiants et paramètres du cas démonstratif CertiAmb.

2.2. Informations manquantes conditionnant les conclusions

Fiche fiscale actualisée — confirmer article, surfaces et propriété.

Certificat foncier actualisé — confirmer description, charges et restrictions.

Plan de lotissement approuvé — localiser lot et enveloppe constructible.

Permis/titre de lotissement — confirmer toutes les conditions opposables.

Extraits parcellaires de zonage/contraintes — exclure les incidences.

Les pièces manquantes limitent la conclusion et définissent le parcours obligatoire avant achat et conception.

FAITS CONFIRMÉS VS HYPOTHÈSES RETENUES

FAIT CONFIRMÉ	SOURCE	HYPOTHÈSE RETENUE	À CONFIRMER
---------------	--------	-------------------	-------------

FAIT CONFIRMÉ	SOURCE	HYPOTHÈSE RETENUE	À CONFIRMER
Terrain urbain de 250 m ²	Programme municipal	Objectif 140–150 m ² dans la limite	Valider par étude/lotissement
Emprise max. 100 m ²	Programme municipal	Étage supérieur possible	Interpréter 1,5 niveau
Construction max. 150 m ²	Programme municipal	Annexes éventuellement comptées	Confirmer le calcul
1 logement; jumelé Lot 14	Programme municipal	Coordination avec lot voisin	Valider plan approuvé

Règle : rien ne devient un fait par répétition. Ce qui n'est pas vérifié auprès d'une source officielle reste une hypothèse et est signalé « à confirmer ».

3. Caractérisation de l'opération / objet

Terrain urbain de 250 m² identifié comme Lot n° 15. Le client vise une maison T3 de 140–150 m², sans projet fourni. Elle doit respecter 100 m² d'emprise, 150 m² construits, 1 logement, 1,5 niveau et le jumelage avec le Lot 14.

PARAMÈTRE	VALEUR / HYPOTHÈSE	SOURCE
Surface du terrain	250 m ²	Programme municipal 2024
Emprise maximale	100 m ²	Programme municipal 2024
Construction maximale	150 m ²	Programme municipal 2024
Logements/niveaux	1 / 1,5	Programme municipal 2024
Typologie	Jumelée avec Lot 14	Programme municipal 2024

4. Droit et instruments applicables dans le temps

Au 12 août 2026, l'analyse considère le Plan d'urbanisation republié en 2023 et la modification de 2026 des articles 19 et 20, sans présumer qu'elle modifie les paramètres propres au lot.

INSTRUMENT	STATUT ACTUEL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR	POURQUOI C'EST IMPORTANT
PU Azinheira dos Barros	En vigueur; republié	2023	Instrument local
Modification art. 19–20	En vigueur	05-02-2026	Actualise les usages d'équipement
Paramètres du Lot 15	Source municipale spécifique	2024	Fixe les limites publiées
Lotissement/permis	Non fourni	À confirmer	Peut ajouter des conditions

Aucun régime transitoire ne permet de décider sans valider les documents spécifiques au lot.

5. Cadre urbanistique et réglementaire

Voie de contrôle préalable

Une maison neuve exige un contrôle municipal et des projets adaptés. La procédure sera définie après confirmation du lotissement et de la solution architecturale.

Plan municipal, classement et paramètres

Le PUAB est l'instrument local. Paramètres retenus : terrain 250 m², emprise 100 m² et construction 150 m².

Servitudes et restrictions publiques

Les plans opposables existent, mais l'intersection exacte n'est pas démontrée. Un extrait parcellaire officiel est requis.

Patrimoine et archéologie

Aucune conclusion sans superposition officielle et examen du dossier applicable.

Procédures et effet contraignant

L'avis oriente ; seuls le titre de lotissement, un éventuel PIP et les actes municipaux apportent la confirmation administrative.

TABEAU DE VÉRIFICATION

QUESTION	RÉSULTAT	SOURCE	NIVEAU DE CONFIRMATION / RÉSERVE
Usage résidentiel en principe	Conditionnel	Programme municipal	Soutenu; titre en attente
140 m ² construits	Oui, en principe	Limite 150 m ²	Emprise/projet en attente
150 m ² de plain-pied	Non	Emprise 100 m ²	Conflit arithmétique
Maison isolée	Non soutenue	Condition jumelée	Confirmer lotissement
Absence de contraintes	À confirmer	Plans officiels	Extrait en attente

6. Régimes connexes pertinents

Le jumelage exige une coordination géométrique et constructive avec le Lot 14.

Droits, charges, limites cadastrales et voisinage doivent être confirmés.

Le projet doit intégrer accès, stationnement, eau, drainage, déchets et sécurité.

Aucun avantage fiscal ni régime de réhabilitation n'a été considéré.

Aucune infraction existante n'est identifiée ; des travaux sans contrôle pourraient en créer.

7. Analyse technique / calculs le cas échéant

Ces calculs testent arithmétiquement les limites publiées ; ils ne remplacent ni relevé, ni projet, ni mesure municipale.

CALCUL / ÉVALUATION	DONNÉE D'ENTRÉE	RÉSULTAT	INTERPRÉTATION
Ratio de surface visée	140/250 et 150/250	0,56–0,60	Sous le plafond publié de 150 m ² .
Ratio d'emprise maximale	100/250	0,40	Le rez-de-chaussée ne peut dépasser 100 m ² .
150 m ² de plain-pied	150 contre 100 m ²	+50 m ²	Incompatible avec l'emprise publiée.
Concept sur deux niveaux	100 + 40–50 m ²	140–150 m ²	Plausible, sous réserve de 1,5 niveau.

CALCUL / ÉVALUATION	DONNÉE D'ENTRÉE	RÉSULTAT	INTERPRÉTATION
Marge à 150 m ²	150 – 150 m ²	0 m ²	Aucune marge pour d'autres surfaces comptées.

8. Matrice des risques

RISQUE	PROBABILITÉ	GRAVITÉ	NIVEAU	CONSÉQUENCE TYPIQUE
Titre/charges divergents	À confirmer	Élevée	À confirmer	Blocage ou coût avant achat
Enveloppe plus restrictive	Moyenne	Élevée	Élevé	Réduction/refonte
Contrainte cartographique	À confirmer	Élevée	À confirmer	Avis externe ou limite
150 m ² sans marge	Élevée	Moyenne	Élevé	Surface utile réduite
Interprétation 1,5 niveau	Moyenne	Moyenne	Modéré	Volumétrie modifiée
Jumelage avec Lot 14	Élevée	Moyenne	Élevé	Coordination; pas d'isolé
Réseaux/accès insuffisants	À confirmer	Élevée	À confirmer	Travaux/coût supplémentaire

9. Opportunités / solutions alternatives

Maison d'environ 140 m²

Conserve 10 m² de marge et réduit le risque lié aux surfaces annexes comptabilisées.

Maison de 150 m² sur deux niveaux

À tester avec environ 100 m² au rez-de-chaussée et 50 m² au-dessus, sous réserve de la règle de 1,5 niveau.

Réduction supplémentaire

Accroît la flexibilité pour stationnement, reculs et exigences du lotissement.

PIP ou demande municipale

Utile si les documents ne déterminent pas clairement emprise et volumétrie.

10. Mesures d'atténuation

RISQUE À ATTÉNUER	MESURE	MOMENT
Titre/charges	Obtenir certificats et vérifier identité	Avant achat
Lotissement	Obtenir permis et plan approuvé	Avant CPCV

RISQUE À ATTÉNUER	MESURE	MOMENT
Contraintes	Demander extrait parcellaire officiel	Avant CPCV
Absence de marge	Tester une option à 140 m ²	Étude préalable
1,5 niveau	Valider volumétrie avec municipalité/PIP	Avant projet
Jumelage	Coordonner mur/enveloppe avec Lot 14	Projet
Réseaux	Demander informations aux opérateurs	Avant projet
Contrat	Prévoir conditions suspensives	CPCV

11. Conclusion et feuille de route de vérification

L'objectif de 140–150 m² est soutenu à titre préliminaire, mais pas validé pour un engagement définitif. Maison isolée, second logement ou 150 m² de plain-pied ne sont pas soutenus. Une décision sûre exige G1–G3 ; le projet vient ensuite.

FEUILLE DE ROUTE DE VÉRIFICATION

ÉTAPE	VÉRIFICATION	INSTRUMENT / RESPONSABLE	DÉPENDANCE / MOMENT
G1	Valider identité, propriété et charges	Registre / documents	Premier jalon
G2	Valider lotissement, permis et enveloppe	Municipalité de Grândola	Dépend de G1
G3	Valider zonage et contraintes	Extraits officiels	Avant achat
G4	Tester 140/150 m ² , parking et 1,5 niveau	Architecture CertiAmb	Après G2–G3
G5	PIP ou projet/permis	Municipalité + équipe	Après choix client
G6	Études techniques et suivi	CertiAmb / autorités	Après solution approuvée

G1 conditionne G2 ; G2 et G3 conditionnent G4. Après G3, une décision techniquement informée est possible, idéalement sous conditions protectrices. G5 et G6 relèvent du développement/permis.

12. Réserves

Titre et charges actuels — certificats absents — obtenir les pièces actualisées.

Limites exactes — aucun plan validé — obtenir le dessin approuvé.

Enveloppe constructible — dépend du lotissement — confirmer dans permis et plan.

Contraintes — carte parcellaire non validée — demander un extrait officiel.

Portée de 1,5 niveau — dépend des règles et du dessin — valider par étude/PIP.

Surfaces comptées — annexes non testées — calculer dans l'étude préalable.

Réseaux et accès — non vérifiés en limite — confirmer avec municipalité/opérateurs.

Le présent avis est établi sur la base des éléments identifiés au point 2 et se rapporte au droit et aux instruments en vigueur à la date indiquée. Il ne remplace pas les autorisations, approbations, études spécialisées ou avis d'autorités compétentes légalement requis.

Le présent document ne constitue pas un conseil juridique. Il s'agit d'une analyse technique et réglementaire ; il ne remplace pas les actes ou décisions des entités compétentes et ne garantit ni approbation municipale ni autorisation. Il se réfère au droit et aux instruments de gestion territoriale vérifiés à la date indiquée.

Document élaboré exclusivement à des fins de démonstration.

EXEMPLE DÉMONSTRATIF • Sans validité pour des décisions sur un bien