

AVIS TECHNIQUE

Cadre Technique-Réglementaire et Gestion des Risques

Date	13 août 2026
Date de vérification des plans et des normes	13 août 2026
Version	v1.0 · DEMO
Établi par	Equipa Técnica CertiAmb

Objet : Capacité de développement et risque d'acquisition — propriété de 55 ha, São Francisco da Serra, Santiago do Cacém

Cet avis démonstratif fait suite au Property Check d'une propriété de 55 ha annoncée à 3,3 M€ avec un « PIP approuvé ». Les sources publiques étayent plusieurs scénarios annoncés, mais le dossier municipal et les couches officielles de la parcelle n'étaient pas disponibles. Les capacités ne sont donc pas des droits exécutoires actuels avant achèvement de la feuille de route.

1. Objet, périmètre et limites

- **Question** : quels scénarios résidentiel, agricole et touristique peuvent fonder l'achat en sécurité ?
- **Périmètre** : PDM actuel, effet du PIP sous le RJUE, contraintes environnementales/forestières, ligne électrique et cohérence documentaire.
- **Analyse technique-réglementaire démonstrative** ; ni approbation municipale, ni avis juridique, ni relevé cadastral, ni garantie de permis.
- **Hypothèse** : l'annonce reprend fidèlement le résumé du vendeur d'un PIP enregistré le 13/06/2023 ; la décision n'a pas été examinée.

2. Documents analysés et informations manquantes

2.1. Documents analysés

- Annonce immobilière, consultée le 13/08/2026.
- PDM de Santiago do Cacém — publication municipale et documentation actuelle.
- Aviso n.º 1869/2025/2 — révision du PDM.
- Declaração n.º 24/2026/2 — rectification/dispositions republiées sur sol rural et tourisme.
- RJUE (DL 555/99), version consolidée en vigueur depuis le 03/08/2026, art. 14 et 17.

2.2. Informations manquantes conditionnant les conclusions

- Dossier PIP complet, décision, plans, conditions et avis — détermine ce qui a été décidé et l'effet actuel.
- Titre foncier et documents fiscaux urbain/rural actuels — pour rapprocher titre, identité et surfaces.
- Limite cadastrale/topographique géoréférencée — pour superpositions et implantations.
- Couches officielles REN, EEM, chêne-liège/vert, incendie et servitude électrique — pour localiser les contraintes.
- Preuve de légalité/préexistence de l'habitation et dépendance — avant toute hypothèse d'extension.

Règle : les déclarations du vendeur prouvent ce qui est commercialisé, non un droit actuel. Les pièces officielles manquantes définissent les limites et les diligences.

FAITS CONFIRMÉS VS HYPOTHÈSES RETENUES

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

FAIT CONFIRMÉ	SOURCE	HYPOTHÈSE	À CONFIRMER
Annonce : 550 000 m ² ; 3,3 M€	Annonce	Surface inscrite identique	Titre + relevé
PIP enregistré 13/06/2023	Annonce	PIP utilisable aujourd'hui	Dossier municipal
PDM en vigueur après révision 2025	CMSC / DR	Catégories concordantes	Superposition officielle
Art. 17 RJUE : délai 2 ans	RJUE	Aucun acte ultérieur	Historique municipal

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

L'acheteur envisage quatre programmes alternatifs de l'annonce. Aucun projet n'est présumé ; les dépendances juridiques et spatiales sont testées avant choix ou achat.

PARAMÈTRE	VALEUR / HYPOTHÈSE	SOURCE
Extension habitation	jusqu'à 500 m ² — résumé vendeur/PIP	Annonce ; PIP en attente
Dépendances agricoles	jusqu'à 5 495 m ² — résumé vendeur/PIP	Annonce ; PIP en attente
TER — Casas / Agrotourisme	jusqu'à 4 000 m ² — résumé vendeur/PIP	Annonce ; PIP en attente
Hôtel Rural	jusqu'à 6 000 m ² — résumé vendeur/PIP	Annonce ; PIP en attente
Imperméabilisation tourisme	jusqu'à 10 990 m ² — résumé vendeur/PIP	Annonce ; PIP en attente

4. Droit et instruments applicables dans le temps

L'analyse distingue le PIP de 2023 des règles en vigueur le 13/08/2026. C'est matériel : PDM révisé en 2025 et RJUE modifié au 03/08/2026.

INSTRUMENT	STATUT ACTUEL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR	POURQUOI C'EST IMPORTANT
RJUE — DL 555/99	En vigueur	03/08/2026	Art. 14/17 : information préalable
PDM — Aviso 1869/2025/2	En vigueur	22/01/2025	Usages ruraux actuels
Declaração 24/2026/2	En vigueur	2026	Rectification / republication
PIP enregistré 13/06/2023	À confirmer	13/06/2023	Portée et effet en attente

Plus de deux ans se sont écoulés. L'art. 17(5) RJUE exige l'étape suivante dans les deux ans de l'information favorable. Le dossier municipal doit établir si le PIP reste utilisable et si des actes ultérieurs modifient l'analyse.

5. Cadre urbanistique et réglementaire

Procédure de contrôle / effet du PIP

Les art. 14 et 17 RJUE distinguent contenu et effets. L'annonce ne précise ni art. 14(1)/(2), ni notification, ni suite. Confiance : ÉLEVÉE sur la règle ; EN ATTENTE sur l'application.

Plan municipal / paramètres ruraux

Le PDM régit la construction isolée aux art. 40–43 et le tourisme aux art. 47 s. L'art. 43 prévoit jusqu'à 500 m² pour une nouvelle résidence d'agriculteur-propriétaire sous conditions cumulatives ; il ne prouve pas l'« extension à 500 m² ». Confiance : MOYENNE-ÉLEVÉE.

Servitudes et restrictions publiques

REN, montado, forêt, risque hydrique, structure écologique, ligne électrique et incendie sont signalés. L'impact exige limite géoréférencée et couches officielles. Confiance : ÉLEVÉE sur les signaux ; EN ATTENTE sur l'impact.

Bâtiments existants / cohérence

45 + 16 m² sont indiqués au fiscal urbain contre 96 m² couverts au rural. L'écart est matériel ; les données fiscales ne prouvent pas seules la légalité. Confiance : ÉLEVÉE sur l'écart ; EN ATTENTE sur la surface légale.

Voies procédurales et effet contraignant

Avant achat, obtenir décision et historique du PIP ; puis tester le scénario au PDM et contraintes actuels. Si l'achat dépend d'un programme, un PIP nouveau/actualisé peut être proportionné.

TABEAU DE VÉRIFICATION

QUESTION	RÉSULTAT	SOURCE	NIVEAU DE CONFIRMATION / RÉSERVE
500 m ² résidentiels exécutoires ?	CONDITIONNEL	Annonce + PDM	PIP/préexistence en attente
5 495 m ² agricoles fiables ?	NON — pas encore	Annonce	PIP/catégorie en attente
TER 4 000 m ² fiables ?	NON — pas encore	Annonce + PDM	PIP/ZEPT/contraintes en attente
Hôtel Rural 6 000 m ² fiables ?	NON — pas encore	Annonce	PIP/voie actuelle en attente
Contraintes sur implantation ?	OUI — potentiellement	Annonce + PDM	Superposition exacte en attente

6. Régimes connexes pertinents

- **Chêne-liège/vert** : protection susceptible de limiter abattage, accès et implantation ; inventaire et spécialiste requis.
- **REN / structure écologique** : compatibilité selon incidence et opération ; superposition parcellaire requise.
- **Eau/assainissement** : tourisme/agriculture exigent faisabilité des réseaux et traitement ; non évaluée.
- **Ligne électrique** : confirmer opérateur, corridor et distances avant implantation.
- **Incendie** : vérifier risque et obligations sur cartographie officielle actuelle, non le seul plan 2022 de l'annonce.

7. Analyse technique / calculs le cas échéant

Aucun calcul d'ingénierie n'est affirmé comme vérifié. L'arithmétique reprend les chiffres du vendeur pour distinguer résultat numérique et droit légal.

CALCUL / ÉVALUATION	DONNÉE D'ENTRÉE	RÉSULTAT	INTERPRÉTATION
Chiffre agricole	549 500 × 0,01	5 495 m ²	Arithmétique correcte ; droit en attente
Imperméabilisation tourisme	549 500 × 0,02	10 990 m ²	Annonce : ×0,2 ; incohérence
Surfaces fiscales habitation	45 + 16 m ²	61 m ²	Ne concorde pas avec 96 m ²

CALCUL / ÉVALUATION	DONNÉE D'ENTRÉE	RÉSULTAT	INTERPRÉTATION
Capacité TER	Vendeur : 4 000 m²	Non recalculée	Base PDM/PIP requise
Capacité Hôtel Rural	Vendeur : 6 000 m²	Non recalculée	Base PDM/PIP requise

8. Matrice des risques

RISQUE	PROBABILITÉ	GRAVITÉ	NIVEAU	CONSÉQUENCE TYPIQUE
PIP ne soutient plus le projet	Élevée	Très élevée	CRITIQUE	Capacité susceptible d'échouer
Écart de surfaces	Élevée	Élevée	ÉLEVÉ	Base d'extension modifiée
Conflit REN / EEM	Moyenne	Très élevée	ÉLEVÉ	Emprise réduite
Montado / arbres protégés	Moyenne	Élevée	ÉLEVÉ	Configuration limitée
Tourisme sous PDM actuel	Moyenne	Très élevée	ÉLEVÉ	Refonte/nouvelle procédure
Servitude électrique	Moyenne	Moyenne	MODÉRÉ	Reculs affectent implantation
Incendie / réseaux	Moyenne	Élevée	ÉLEVÉ	Obligations/coût additionnel

9. Opportunités / solutions alternatives

Scénario résidentiel prioritaire

Si préexistence et base du PIP sont confirmées, un programme résidentiel moins intense peut réduire l'exposition touristique ; preuve du bâtiment et voie actuelle restent requises.

Scénario agricole

Peut convenir au caractère rural, mais les 5 495 m² ne doivent pas être valorisés sans vérifier catégorie, besoin et base PIP.

Scénario TER / agrotourisme

Potentiellement pertinent, sous réserve des règles PDM, d'un éventuel ZEPT et des contraintes.

Scénario Hôtel Rural

Capacité annoncée la plus forte et la plus exposée au tourisme, paysage, réseaux et implantation. Les 6 000 m² restent un plafond non vérifié.

10. Mesures d'atténuation

RISQUE À ATTÉNUER	MESURE	MOMENT
-------------------	--------	--------

RISQUE À ATTÉNUER	MESURE	MOMENT
État du PIP	Obtenir dossier et historique municipal	Avant achat
Titre / surfaces	Rapprocher titre, fiscalité et relevé	Avant CPCV
Légalité bâtiments	Obtenir preuve de préexistence légale	Avant CPCV
REN / EEM	Superposer les couches officielles	Avant projet/achat
Montado	Inventaire des arbres + protection	Avant projet/achat
Capacité touristique	Test PDM actuel / nouveau PIP si besoin	Avant engagement
Ligne électrique	Confirmer servitude et distances	Avant projet
Incendie / réseaux	Vérifier accès, eau et assainissement	Avant décision finale

11. Conclusion et feuille de route de vérification

Conclusion : potentiel crédible, mais 500 / 5 495 / 4 000 / 6 000 m² ne sont pas assez vérifiés pour fonder l'achat. Il faut établir portée et effet actuel du PIP et compatibilité avec PDM et restrictions. Reporter la décision jusqu'à G1–G5.

FEUILLE DE ROUTE DE VÉRIFICATION

ÉTAPE	VÉRIFICATION	INSTRUMENT / RESPONSABLE	DÉPENDANCE / MOMENT
G1	Obtenir le dossier PIP complet	CMSC / vendeur	Premier jalon
G2	Rapprocher titre, fiscalité et légalité	Registre + AT + CMSC	Parallèle ; avant CPCV
G3	Géoréférencer parcelle/contraintes	Relevé + SIG officiel	Après identité
G4	Tester les quatre scénarios	Analyse CertiAmb	Après G1–G3
G5	Confirmer contraintes externes	Autorités/opérateurs	Après implantation
G6	Poursuivre / renégocier / PIP / retrait	Acheteur + équipe	Jalon final

G1–G3 établissent les preuves ; G4–G5, la faisabilité. La décision finale doit attendre ces jalons ou être protégée dans le CPCV.

12. Réserves

- **Décision PIP indisponible ; contenu et effet non affirmés.**

- 13/06/2023 est présenté comme enregistrement ; décision/notification non confirmées.
- Géométrie et couches officielles actuelles indisponibles ; incidence non cartographiée.
- Légalité, usage et surface ne résultent pas de l'annonce ou des seules données fiscales.
- 4 000 m² TER et 6 000 m² Hôtel Rural sont des affirmations vendeur/PIP, non des capacités actuelles confirmées.
- Formule incohérente : 10 990 m² = 2 % de 549 500 m², non 20 %.
- Démonstration fondée sur les informations publiques au 13/08/2026 ; ne remplace pas un avis commandé sur dossier complet.

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