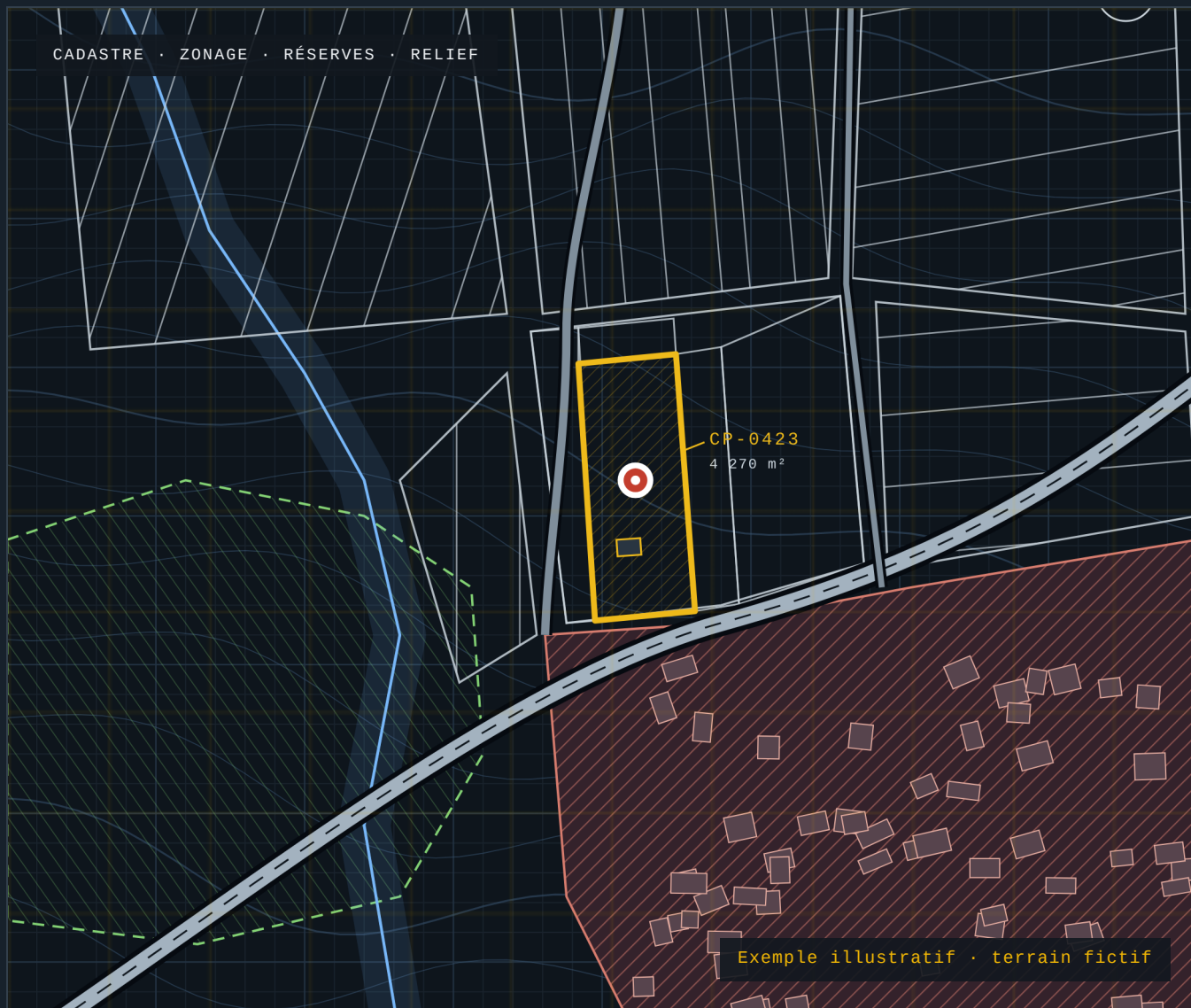




RAPPORT FONCIER · PORTUGAL

VERDICT

Quinta da Encosta, Vila Nova da Serra

AMBRE

TERRAIN	Terrain rustique · 4 270 m ² (cadastre)
PRÉPARÉ POUR	Agent immobilier · pour l'acheteur
DATE	30 octobre 2026
SOURCES	25 bases de données et documents officiels, tous cités

■ LA PAGE 1 SUFFIT AVANT L'APPEL

Le brief agent

Ce qu'est ce terrain, ce qu'il n'est pas, et quoi dire de chaque côté de la table.

AMBRE

Terrain rustique. Pas de maison neuve. Un bâti existant peut atteindre 250 m².

4 270 m² de zone agroforestière, hors RAN, REN, zones inondables et patrimoine. Le plan municipal n'autorise une maison neuve que sur 40 000 m² ou plus. Sa valeur tient à une question : le petit bâtiment sur place est-il une habitation légale ? [S1][S10][S15][S19]

LES TROIS POINTS QUI DÉCIDENT DE CETTE VENTE

- 01 Pas de maison neuve.** Le PDM exige 40 000 m² pour une habitation neuve en zone agroforestière ; ce terrain en fait environ un dixième [S15]. Le vendre comme « terrain à bâtir » est faux.
- 02 Le petit bâtiment est la clé.** S'il s'agit d'une habitation légale, l'art. 46.º n.º 2 permet de reconstruire et d'agrandir jusqu'à 250 m², plus des annexes agricoles jusqu'à 350 m² [S19]. Sinon, c'est un simple terrain rustique.
- 03 La zone urbaine touche la limite sud, et le PDM est en révision.** Rien ne change aujourd'hui, mais un reclassement est possible. Pas une promesse : une question à poser à la Câmara [S1][S21].

SI VOUS REPRÉSENTEZ L'ACHETEUR ■

« C'est un terrain rustique sans droit à une maison neuve. On le prix comme un terrain, pas comme un terrain à bâtir. »

Les annonces de terrains rustiques de la paroisse demandent une médiane de 8 €/m² [A1-A3].

« 88 % du terrain est dans une bande de débroussaillage. L'entretenir coûte chaque année. »

SGIFR, réseau secondaire [S9].

« Montrez-nous le permis du bâtiment, sinon il ne compte pas. »

Le droit aux 250 m² n'existe que pour une habitation légale [S19].

SI VOUS REPRÉSENTEZ LE VENDEUR ■

« Ni RAN, ni REN, ni zone inondable, ni patrimoine, risque d'incendie faible. Le dossier est propre. »

Vérifié sur toute la parcelle, 22 couches [S2-S9][S23][S25].

« Il y a un bâtiment. Avec son permis, il peut passer à 250 m² plus 350 m² d'annexes. »

Obtenez le permis avant de mettre en vente. Cela change la discussion sur le prix [S19].

« Il touche la zone urbaine, et le PDM est en révision. »

Dites « en révision », jamais « deviendra constructible » [S21].

AVANT TOUTE
SIGNATURE

☐ Permis ou preuve d'antériorité à 1951 du bâtiment existant

☐ Caderneta + registre foncier conformes au cadastre (4 270 m²)

☐ Demander à la Câmara ce que la révision du PDM prévoit ici

LE DOSSIER EN UN COUP D'ŒIL

Points clés

Chaque chiffre ci-dessous a une source vérifiable.

<p>ZONAGE (PDM)</p> <p>Rustique</p> <p>100 % zone agroforestière [S1]</p>	<p>SURFACE (CADASTRE)</p> <p>4 270 m²</p> <p>≈ 40 × 107 m, parcelle officielle SNIC [S10]</p>	<p>MAISON NEUVE</p> <p>Interdite</p> <p>exige 40 000 m² [S15]</p>
<p>BÂTI EXISTANT</p> <p>Jusqu'à 250 m²</p> <p>seulement si habitation légale [S19]</p>	<p>CONTRAINTES QUI PÈSENT</p> <p>1 sur 22</p> <p>bande de débroussaillage, 88 % du terrain [S9]</p>	<p>PRIX DEMANDÉS, RUSTIQUE</p> <p>8 €/m²</p> <p>médiane de 3 annonces, même paroisse [A1-A3]</p>

Ce que le terrain permet

- ✓ Agriculture et forêt, les usages que le plan protège [S15].
- ✓ Reconstruire ou agrandir une habitation légale existante jusqu'à 250 m² ; annexes agricoles jusqu'à 350 m² [S19].
- ✓ Tourisme rural, serres, chais et énergies renouvelables, sous autorisation [S20].
- ✓ Un petit abri agricole : indice 0,005, environ 21 m² [S15].

Ce qu'il ne permet pas

- ✗ Une maison neuve : le plan exige 40 000 m². Ce terrain fait 4 270 m² [S15].
- ✗ Plus d'un logement par propriété [S15].
- ✗ Des usages qui réduisent le potentiel agricole ou forestier [S15].
- ✗ Laisser la bande de débroussaillage non entretenue [S9].

CONTENU DU DOSSIER			
Vue aérienne et parcelle entière	4-5	Marché et arguments de prix	9
Ce que dit le plan municipal	6	Liste de vérifications	10
Contraintes, 22 couches vérifiées	7	Sources	11
Relief, pente et occupation du sol	8	Le texte du plan et glossaire	12

■ LE TERRAIN ET SES ABORDS

Vue aérienne

Cadastre, zonage, réserves et relief dans un même cadre.



- Point demandé
- Le terrain
- Parcelles cadastrales
- Route municipale
- Courbes de niveau
- Zone urbaine
- RAN
- REN

- Le point et toute la parcelle sont en « terrain rustique, zone agroforestière » [s1].
- La zone urbaine (hachures rouges) touche le côté sud du terrain, de l'autre côté de la route municipale [s1].
- Un petit bâtiment se trouve sur le terrain ; son statut légal est la question ouverte de ce dossier [s11].
- La RAN (vert) et la REN le long du ruisseau (bleu) restent hors du terrain [s2][s3].

PAS SEULEMENT LE POINT

La parcelle entière

Chaque couche lue sur tout le terrain, pas seulement au point cliqué.

Nous avons testé 1 068 points sur une grille de 2 m à l'intérieur de la limite cadastrale officielle, soit 99 % du terrain [\[S10\]](#). Pour chaque couche officielle, nous avons mesuré la part du terrain dans chaque classe.

COUCHE	RÉSULTAT SUR LE TERRAIN	PART
Catégorie du PDM	Zone agroforestière	<div></div> 100 %
Bande de débroussaillage	Réseau secondaire	<div></div> 88 %
Aléa incendie	Faible	<div></div> 100 %
REN · réserve écologique	Aucune	0 %
RAN · réserve agricole	Aucune	0 %
Natura 2000 et aires protégées	Aucune	0 %

Distances depuis la limite du terrain

QUOI	DISTANCE	SOURCE
Zone urbaine (PDM)	0 m — touche le côté sud	[S1]
RAN	≈ 64 m	[S2]
REN	≈ 120 m	[S3]
Aléa incendie élevé ou très élevé	≈ 410 m	[S4]
Servitude de route nationale	≈ 540 m	[S6]
Servitude de ligne haute tension	≈ 900 m	[S8]
Patrimoine classé et zones de protection	≈ 1.6 km	[S25]
Zone inondable (rivière en aval)	≈ 3.1 km	[S23]

POURQUOI C'EST IMPORTANT

La plupart des vérifications rapides regardent un seul point. Un terrain peut être propre au point et en REN à l'autre bout. Ici, toute la parcelle est propre, et la limite urbaine est juste sur la bordure : c'est le détail qu'un agent peut utiliser.

Ce que dit le plan

PDM de Vila Nova da Serra, lu avec toutes les modifications publiées à ce jour.

Terrain rustique · Zone agroforestière

Agriculture et forêt coexistent, sans que l'une domine. Une maison neuve n'est admise que sur de grandes propriétés [\[S1\]](#) [\[S15\]](#).

En principe autorisé

- ✓ Construction, modification ou extension de bâtiments agricoles et forestiers, tourisme rural, serres, chais et renouvelables (art. 45.º n.º 4, version 2019) [\[S20\]](#).
- ✓ Reconstruire et agrandir une habitation existante jusqu'à 250 m² ; annexes agricoles jusqu'à 350 m² (art. 46.º n.º 2, version 2014) [\[S19\]](#).

En principe interdit

- ✗ Une maison neuve sur une propriété de moins de 40 000 m² (art. 46.º n.º 1) [\[S15\]](#).
- ✗ Plus d'un logement par propriété [\[S15\]](#).

Ce que nous avons vérifié

Nous avons lu les 14 publications de l'historique du PDM sur le site de la Câmara [\[S21\]](#). Seules les modifications de 2014 et 2019 changent les règles de la zone agroforestière. Les autres sont des corrections, suspensions et changements ponctuels ailleurs.

CE QUE NOUS N'AVONS PAS PU VÉRIFIER

- Le contenu du projet de révision du PDM, pas encore soumis à consultation.
- Les contraintes uniquement municipales (bruit, cours d'eau locaux), au-delà des cartes nationales.

LE PLAN

Nom	PDM de Vila Nova da Serra, 1re révision
Statut	En vigueur · en révision
Référence DGT	00.00.00/000/2008/PDM/03 (exemple)
Règlement	RCM 000/2007 (exemple)
Modifications de ces règles	Deux avis, 2014 (art. 45–46) et 2019 (art. 45)

LOI DE 2015 (RJIGT ART. 199)

Le PDM n'a pas encore été adapté. Les règles des zones « urbanisables » sont suspendues jusque-là [\[S21\]](#). Cela ne concerne pas ce terrain, qui est rustique.

SERVITUDES ET RESTRICTIONS NATIONALES

Contraintes

Règles nationales au-dessus du plan municipal, qui peuvent bloquer des travaux ou des usages.

Bande de débroussaillage · réseau secondaire

OUI · 88 %

88 % du terrain est dans une bande secondaire de débroussaillage. La végétation doit être entretenue chaque année.

Programme sous-régional de gestion des feux ruraux, DL 82/2021 [S9].

Étape suivante : demander à la Câmara qui doit entretenir la bande, et sur quelle largeur.

Aléa feux de forêt

FAIBLE · 100 %

Tout le terrain est en classe « faible ». Les classes élevée et très élevée, qui bloquent la construction, commencent à environ 410 m [S4].

VÉRIFIÉ ET ABSENT DU TERRAIN

Chaque ligne est une couche officielle interrogée qui a répondu « non ». Hors des zones cartographiées, « non » signifie « non cartographié ».

NON	RAN · réserve agricole (≈ 64 m)	NON	REN · réserve écologique (≈ 120 m)
NON	Zone inondable, directive Inondations 2e cycle (≈ 3,1 km)	NON	Zone à risque important d'inondation (ARPSI)
NON	Programme du littoral (POC)	NON	Patrimoine classé (≈ 1,6 km)
NON	Zones de protection du patrimoine	NON	Site archéologique (≈ 1,6 km)
NON	Natura 2000 · oiseaux (ZPE)	NON	Natura 2000 · habitats (ZEC)
NON	Aire protégée (RNAP)	NON	Servitude de route nationale (≈ 540 m)
NON	Servitude de ligne électrique (≈ 900 m)	NON	Servitude ferroviaire (aucune à 3 km)
NON	Servitude aéronautique	NON	Zones militaires et de défense
NON	Périmètre de protection de captage d'eau	NON	Arbres d'intérêt public
NON	Borne géodésique	NON	Retenue d'eau publique

LE TERRAIN PHYSIQUE

Relief et occupation du sol

Relief de toute la parcelle (modèle Copernicus 30 m), occupation du sol et risques.

<p>ALTITUDE</p> <p>112–124 m</p> <p>Médiane de 118 m sur le terrain [S22]</p>	<p>PENTE</p> <p>≈ 9 %</p> <p>Médiane ; 90 % du terrain sous 12 %. Douce : peu de terrassement [S22]</p>	<p>ORIENTATION</p> <p>Sud-est</p> <p>≈ 140°, constante sur tout le terrain. Bon soleil du matin [S22]</p>
<p>OCCUPATION ACTUELLE</p> <p>Prairie</p> <p>Prairie spontanée (COS 2025). Ce qui est au sol, pas ce qui est autorisé [S13]</p>	<p>LIMITE URBAINE</p> <p>0 m</p> <p>La zone urbaine du PDM touche le côté sud, de l'autre côté de la route [S1]</p>	<p>INONDATIONS</p> <p>3,1 km</p> <p>Zone inondable cartographiée la plus proche, en aval [S23]</p>

En bref

Un terrain long et étroit d'environ 40 × 107 m, entre 112 et 124 m d'altitude, pente douce d'environ 9 %, orienté sud-est, avec façade sur une route municipale [\[S10\]](#)[\[S22\]](#). Couvert de prairie spontanée [\[S13\]](#). Aléa incendie faible partout [\[S4\]](#). Aucune zone inondable cartographiée à proximité [\[S23\]](#).

LIMITES DE CES DONNÉES

- Le modèle Copernicus mesure la surface, arbres et bâtiments compris ; sous les arbres, la pente peut différer.
- Avec des mailles d'environ 30 m, il ne voit ni murets, ni terrasses, ni fossés.
- La façade sur route est visible au cadastre ; l'accès légal reste à confirmer.
- Eau, assainissement et électricité ne figurent pas sur ces cartes. Renseignez-vous auprès de la Câmara et des concessionnaires.

UN CONTEXTE POUR NÉGOCIER, PAS UNE ESTIMATION

Marché et arguments de prix

Des chiffres publics pour cadrer la discussion. Aucun n'est la valeur de ce terrain.

Terrains rustiques à vendre dans la même paroisse (prix demandés, pas des ventes)

ANNONCE	TYPE	SURFACE	PRIX DEMANDÉ	€/M ²
1 · Terrain rustique, même paroisse	rustique	6 900 m ²	55 000 €	8
2 · Terrain rustique, même paroisse	rustique	28 400 m ²	142 000 €	5
3 · Terrain rustique avec ruine, même paroisse	rustique	5 200 m ²	125 000 €	24

Médiane 8 €/m² (de 5 à 24) [\[A1-A3\]](#). Les grands terrains demandent moins au m². L'annonce 3 comporte une ruine : c'est exactement la question de ce terrain.

Logements dans la commune (logements, pas terrains)

INDICATEUR	VALEUR	PÉRIMÈTRE	PÉRIODE
Prix demandé, logements	2 150 €/m ²	commune	sept. 2026 [S17]
Loyer demandé	9.80 €/m ²	commune	sept. 2026 [S17]
Prix médian de vente (INE)	2 264 €/m ²	Portugal	Q2 2026 [S18]

Ce que les chiffres disent de ce terrain

COMME TERRAIN RUSTIQUE NU

≈ 21 000 – 34 000 €

4 270 m² × 5–8 €/m², les annonces de terrain nu de la paroisse. L'ancrage de l'acheteur si le bâtiment n'est pas légal.

AVEC UNE HABITATION LÉGALE

Un autre marché

Jusqu'à 250 m² de maison sont permis. L'annonce 3 (un terrain avec ruine) demande déjà 24 €/m². C'est l'argument du vendeur, et il ne tient qu'avec le permis en main.

Prix demandés dans des annonces et médianes statistiques, pas des ventes de terrains comparables ni une estimation. Pour une estimation, faites appel à un expert certifié (CMVM).

DE LA LECTURE À LA DÉCISION

Liste de vérifications

Une courte séquence pour lever les doutes avant toute dépense.

- 1 Obtenez la **caderneta predial** aux Finanças et le **certificat du registre foncier** à la Conservatória. Vérifiez que la surface correspond au cadastre : 4 270 m².
- 2 Demandez à la Câmara Municipal le **plan de situation et les extraits du plan** (zonage et contraintes) de ce terrain.
- 3 Confirmez si le bâtiment visible sur la photo aérienne est une **habitation autorisée** ou s'il est antérieur à l'obligation de permis.
- 4 Renseignez-vous sur la **révision du PDM** : le projet change-t-il le classement près de la zone urbaine, et quand a lieu la consultation publique ?
- 5 Pour agrandir, déposez un **PIP** (demande d'information préalable). Une réponse favorable engage la Câmara pendant un an.
- 6 Demandez qui doit entretenir la **bande de débroussaillage**, et sur quelle largeur.

QUESTIONS POUR LA CÂMARA

- La révision du PDM change-t-elle le classement de ce terrain ?
- Le bâtiment existant compte-t-il comme « *edificação habitacional* » au sens de l'art. 46.º n.º 2 ?
- Les réseaux d'eau et d'assainissement de la zone urbaine voisine arrivent-ils à cette route ?
- Quelles cultures conviennent au sol et à la pente ?

Encore à confirmer

- Que la limite cadastrale correspond à la caderneta et au registre [\[S10\]](#).
- Que le bâtiment est légal : c'est la condition de l'extension à 250 m² [\[S19\]](#).
- Le contenu de la révision du PDM [\[S21\]](#).
- Les contraintes municipales (bruit, cours d'eau) sur le plan des contraintes de la Câmara.
- Les réseaux (eau, assainissement, électricité, accès) : ce rapport ne les voit pas.

FIABILITÉ DES DONNÉES

Moyenne à élevée

Cartes nationales interrogées en direct sur toute la parcelle ; règlement lu avec ses modifications de 2014 et 2019. Ni certificat, ni avis juridique, ni estimation.

AMBRE

■ TRAÇABILITÉ

Sources

D'où vient chaque information, et quand elle a été lue.

ID	SOURCE	LU
S1	DGT/SNIT · CRUS, classement des sols (PDM) ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/crus	en direct, 30 oct. 2026
S2– S3	DGT/SNIT · SRUP, RAN et REN ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/srup_ran · srup_ren_areal	en direct, 30 oct. 2026
S4	DGT/SNIT · SRUP, aléa feux de forêt ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/srup_perigosidade_inc_rural	en direct, 30 oct. 2026
S5	DGT/SNIT · Natura 2000 (ZPE, ZEC) et aires protégées ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/srup_zec · srup_zpe · srup_areas_protegidas	en direct, 30 oct. 2026
S6– S8	DGT/SNIT · SRUP routes, aéronautique, électricité, rail, défense, eau, arbres, bornes, retenues ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections	en direct, 30 oct. 2026
S9	DGT/SNIT · SGIFR, réseau de débroussaillage ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/sgifr_areas	en direct, 30 oct. 2026
S10	SNIC · carte cadastrale numérique (DGT) ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/cadastro	en direct, 30 oct. 2026
S11– S13	DGT · orthophotos, limites CAOP, occupation du sol COS 2025 ogcapi.dgterritorio.gov.pt/collections/ortos-rgb · freguesias · cos2025v1	en direct, 30 oct. 2026
S15	Règlement du PDM municipal (Diário da República) snit-mais.dgterritorio.gov.pt	document officiel
S17	Observatoire immobilier Doutor Finanças, sept. 2026	téléchargé
S18	Prix médian de vente INE, via l'Observatório do Preço da Habitação	Q2 2026
S19	Avis de modification du PDM, 2014 (art. 45–46) diariodarepublica.pt	officiel, lu à la main
S20	Avis de modification du PDM, 2019 (art. 45) diariodarepublica.pt	officiel, lu à la main
S21	Câmara Municipal · PDM en vigueur et historique (14 publications) site de la Câmara	en direct, 30 oct. 2026
S22	Copernicus DEM GLO-30 copernicus-dem-30m.s3.amazonaws.com	en direct, 30 oct. 2026
S23– S24	APA/SNIAmb · directive Inondations, ARPSI, programmes du littoral sniambgeogc.apambiente.pt	en direct, 30 oct. 2026
S25	Património Cultural, I.P. · atlas du patrimoine et sites archéologiques geo.patrimoniocultural.gov.pt	en direct, 30 oct. 2026
A1– A3	Portails immobiliers · terrains rustiques dans la même paroisse	manuel, 30 oct. 2026

Orthophotos, CRUS, SRUP, CAOP, COS et cadastre © Direção-Geral do Território (CC BY 4.0). Relief : Copernicus DEM GLO-30.

ANNEXE

Le texte du plan

Les articles sur lesquels repose ce dossier, cités en portugais.

HABITAÇÕES EXISTANTES · ART. 46.º N.º 2 (VERSION 2014)

«Nas áreas agroflorestais, em parcelas inferiores a 40.000 m², onde já existam edificações habitacionais, são permitidas obras de reconstrução e ampliação desde que a área bruta de construção daí resultante não exceda 250 m², admitindo-se ainda a construção, reconstrução e ampliação de anexos agrícolas até um máximo de 350 m² [...]»

En bref : sur les parcelles de moins de 40 000 m² avec une habitation existante, on peut reconstruire et agrandir jusqu'à 250 m² ; annexes agricoles jusqu'à 350 m². Modification de 2014 [\[S19\]](#).

RÈGLE · ART. 46.º N.º 1 (2007)	CE QU'ELLE DIT
Surface minimale pour une maison	40 000 m ²
Nombre maximal de logements	Un
Hauteur maximale (cércea)	7 m
Indice brut de construction, logement	0.01
Bâtiment agricole ou forestier · n.º 3	Indice 0,005, sauf justification technique

Règlement du PDM [\[S15\]](#). Les modifications de 2014 et 2019 ont gardé ces chiffres.

Glossaire

Câmara · la mairie ; elle délivre les permis.

Caderneta predial · la fiche fiscale du bien, aux Finanças.

CRUS · carte nationale des catégories de sol de tous les PDM.

COS · carte d'occupation du sol : ce qui existe aujourd'hui.

PDM · Plano Diretor Municipal, le plan d'urbanisme de la commune.

PIP · demande d'information préalable ; une réponse favorable engage la Câmara pendant un an.

RAN · réserve agricole nationale ; les meilleures terres, très protégées.

REN · réserve écologique nationale ; eau, pentes, zones à risque.

SGIFR · système national de gestion des feux ruraux (DL 82/2021).

SNIC · cadastre national, la carte officielle des parcelles.

Obtenez ce dossier pour n'importe quel terrain au Portugal.

Placez un repère, recevez la vérification rapide gratuite, ouvrez le rapport complet pour 30 €.

checkplot.io