

NOTE D'INFORMATION

22.6.2026

Décret-loi n° 108/2026, du 29 mai
Modification du régime juridique de
l'urbanisation et de la construction (RJUE)
Post-Simplex

TEXTES LÉGAUX PERTINENTS

Décret-loi n° 108/2026, du 29 mai

CONTEXTE

Le 29 mai 2026, a été publié le Décret-loi n° 108/2026, qui procède à l'adaptation des mesures introduites par le Simplex Urbanístico (Décret-loi n° 10/2024, du 8 janvier), en clarifiant des concepts, en assouplissant les procédures, en accélérant les délais et en corrigeant les diverses contraintes identifiées, conformément à la nouvelle stratégie pour le logement dénommée "Construire Portugal" ("Construire Portugal").

Le Décret-loi n° 108/2026 entre en vigueur le 3 août 2026.

Il s'applique aux procédures initiées après son entrée en vigueur, ainsi qu'aux procédures qui, ayant été initiées avant cette date, se trouvent encore au stade de l'assainissement et de l'appréciation liminaire le 3 août 2026.



PRINCIPALES MODIFICATIONS

1. CLARIFICATION DE CONCEPTS URBANISTIQUES

- Certains concepts urbanistiques sont modifiés ou introduits, notamment :
 - (i) “Construction” (Edificação), qui intègre désormais la construction modulaire ;
 - (ii) “Travaux de reconstruction” (Obras de Reconstrução), définis de manière plus restrictive et fondés sur la structure initiale du bâtiment ;
 - (iii) Ajustements et clarifications mineurs apportés aux définitions de “Travaux de modification” (Obras de alteração) et de “Travaux d'extension” (Obras de ampliação) ;
 - (iv) Introduction des concepts de “Charges dues” (Encargos devidos) et de “Dernier précédent valable” (Último antecedente válido).

2. CONTROLE PREALABLE URBANISTIQUE

- Le modèle de contrôle préalable urbanistique comprend trois types/formes de procédures :
 - (i) Autorisation ;
 - (ii) Simple déclaration préalable ; et
 - (iii) Déclaration préalable avec délai.
- La phase d'assainissement et d'appréciation liminaire est supprimée dans la procédure de déclaration préalable (les communes ne peuvent dès lors plus demander des éléments complémentaires) : la procédure devient automatique (c'est-à-dire : déclaration préalable, paiement des taxes, déclaration de commencement des travaux, début de l'opération urbanistique).
- Sont soumises à la procédure de déclaration préalable, lorsqu'elles sont précédées d'une demande d'information préalable favorable émise dans les conditions de l'article 14, paragraphe 2, du RJUE :
 - (i) Les travaux de conservation, de reconstruction, d'extension, de modification ou de démolition de biens immobiliers classés ou en cours de classement, ainsi que de biens immobiliers intégrés dans des ensembles ou des sites classés ou en cours de classement ;



- (ii) Les travaux de construction, de modification extérieure, d'extension ou de démolition de biens immobiliers situés dans les zones de protection de biens classés ou en cours de classement.
- Assimilation du périmètre urbain (perímetro urbano) et du hameau rural (aglomerado rural) aux fins de l'application du régime juridique du détachement de parcelle (destaque).
- Clarification selon laquelle les opérations urbanistiques incluant des interventions soumises à différents types de contrôle préalable sont désormais traitées conjointement, la procédure la plus exigeante devant être appliquée ; les travaux exemptés de contrôle n'y sont pas inclus et peuvent continuer à être réalisés de manière indépendante et autonome.
- Modifications du contrôle préalable relatif à l'utilisation des bâtiments ou des fractions :
 - (i) Simple déclaration préalable en cas d'utilisation ou de changement d'usage d'un bâtiment ou d'une fraction à la suite de travaux soumis à contrôle préalable urbanistique ; et
 - (ii) Déclaration préalable avec délai lorsque cette utilisation ou ce changement d'usage n'est pas précédé(e) (a) de travaux effectués en vue de cette utilisation ou (b) de travaux soumis à contrôle préalable.

3. TITRES URBANISTIQUES

- Réintroduction du titre urbanistique (Título Urbanístico), qui garantit la sécurité juridique et la valeur probante à l'égard des tiers, et doit contenir les informations visées à l'article 4-A du RJUE.
- Il s'agit d'un modèle de demande récapitulant l'opération urbanistique, accompagné de la preuve du paiement des taxes et autres charges dues, ainsi que (i) en cas d'autorisation, de la notification de l'octroi de l'autorisation ou de la preuve de soumission de la demande (dans les cas d'octroi tacite), ou (ii) en cas de déclaration préalable/déclaration préalable avec délai, de la preuve de soumission ou de la déclaration de conformité (lorsqu'une inspection a lieu).
- La publication des arrêtés ministériels (Portarias) d'application approuvant les modèles de demande est encore attendue.



4. DÉLAIS

- Modification du régime général des délais procéduraux, qui ne sont plus indexés à la surface brute de construction des projets soumis au contrôle préalable urbanistique.
- Abandon du délai global de décision des procédures de contrôle préalable et retour aux délais procéduraux partiels :
 - (i) Assainissement et appréciation liminaire : 20 jours ;
 - (ii) Approbation du projet d'architecture : 30 jours, exceptionnellement prorogeable pour une période égale ;
 - (iii) Remise des projets de spécialité : 6 mois ;
 - (iv) Octroi de l'autorisation:
 - (i) travaux de construction et de démolition : 20 jours ;
 - (ii) travaux d'urbanisation : 30 jours, exceptionnellement prorogeables ; et
 - (iii) opérations de lotissement (loteamento) et travaux de remodellement des terrains : 45 jours, exceptionnellement prorogeables ;
 - (v) Déclaration préalable avec délai pour l'utilisation de bâtiments ou de fractions : 10 jours ;
 - (vi) Décision relative à la Demande d'Information Préalable (DIP) :
 - (i) DIP de l'article 14, paragraphe 1, du RJUE : 15 jours ;
 - (ii) DIP de l'article 14, paragraphe 2, du RJUE : 30 jours ; et
 - (iii) opération de lotissement : 45 jours.
- Modification du point de départ du calcul des délais de décision, qui ne commence à courir qu'à partir du moment où la procédure est complète (c'est-à-dire après l'assainissement ; après la réception de la dernière consultation externe ou l'expiration du délai correspondant ; après la remise des projets de spécialité, entre autres).



5. CONSULTATIONS EXTERNES

Le Décret-loi n° 108/2026 distingue désormais les types de consultations suivants auprès d'entités externes pour l'émission d'un avis :

- Consultations en fonction de la localisation du bien immobilier :
 - (i) Dans les procédures d'autorisation et les demandes d'information préalable, les consultations sont initiées par le gestionnaire de la procédure, via la CCDR (Commission de coordination et de développement régional), dès lors que la correcte instruction de la demande est établie (assainissement et appréciation liminaire) ;
 - (ii) Dans les cas de déclaration préalable, le demandeur instruit sa demande avec les avis préalablement obtenus ou la preuve de les avoir sollicités, et une déclaration attestant qu'ils n'ont pas été émis.
- Les autres consultations externes légalement requises sont initiées préalablement par le demandeur et doivent être remises avec la demande d'autorisation, la demande d'information préalable ou la déclaration préalable.

6. DEMANDE D'INFORMATION PRÉALABLE (DIP)

- Clarification concernant le calcul du délai de validité des DIP (2 ans) :
 - (i) DIP de l'article 14, paragraphe 1, du RJUE : la demande d'autorisation ou la présentation de la déclaration préalable doit intervenir dans un délai de 2 ans à compter de la décision favorable sur la DIP ;
 - (ii) DIP de l'article 14, paragraphe 2, du RJUE : le début de l'opération urbanistique (précédé de la déclaration de commencement des travaux requise) doit intervenir dans un délai de 2 ans à compter de la décision favorable sur la DIP.
- La prorogation du délai de validité de la DIP ne peut intervenir *“qu'une seule fois”*.
- Clarification de l'applicabilité de la DIP de l'article 14, paragraphe 2, du RJUE lorsque des opérations de

lotissement sont en cause.

- Dans les opérations urbanistiques exemptées de contrôle préalable en raison de l'approbation d'une DIP de l'article 14, paragraphe 2, du RJUE, sont remis avec la déclaration de commencement des travaux : la preuve du paiement des taxes et autres charges dues, la preuve de la réalisation des cessions requises (cedências), les projets de spécialité, les autres éléments d'instruction, et les déclarations de responsabilité (termos de responsabilidade).

7. CONTROLE SUCCESSIF, CADUCITE ET REGIME DE NULLITE DES ACTES ILLEGAUX

- Dans la procédure de déclaration préalable, le délai de contrôle successif de la conformité légale et réglementaire des projets et autres éléments d'instruction présentés est réduit à 1 an (antérieurement 10 ans).
- Distinction entre le “contrôle successif” et la “surveillance administrative”, cette dernière exercée à tout moment et destinée à vérifier la conformité de l'opération urbanistique réalisée par rapport aux projets et autres éléments soumis/autorisés (couvrant les aspects intérieurs et extérieurs).
- Le délai pour déclarer la nullité d'actes d'autorisation illégaux et d'actes d'approbation de demandes d'information préalable illégaux est réduit à 3 ans (antérieurement 10 ans), sauf si (i) les faits constituent une infraction pénale, auquel cas ledit délai correspond au délai de prescription pénale, et (ii) des monuments nationaux et leurs zones de protection respectives sont en cause.
- Dans le même délai de 3 ans, le droit d'action du Ministère Public pour demander la déclaration de nullité d'actes illégaux se prescrit également.

SÓNIA AFONSO VASQUES

|

ANTÓNIO BONET VIEIRA

LA présente Note d'information est adressée aux clients et aux avocats ; elle ne constitue pas de la publicité, et sa copie, sa diffusion ou toute autre forme de reproduction sans l'autorisation expresse de ses auteurs est interdite. Les informations fournies revêtent un caractère général et ne dispensent pas de recourir à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter **Sónia Afonso Vasques** (sav@paresadvogados.com).