

RAPPORT PRÉALABLE À L'ACHAT · ESPAGNE

Xàbia/Jávea (Alicante) Parcelle 6633007BC5963S

Parcelle de 997 m². Plan : suelo urbano. Catastro (cadastre espagnol ; il ne prouve pas la propriété) : urbana (classe fiscale retenue pour l'IBI, impôt foncier annuel de la commune). 10 chapitres.

997 m²	22	45	120
SURFACE AU CATASTRO	POINTS À VÉRIFIER	CARTES	PAGES

SYNTHÈSE · DÉCISION D'ACHAT

Synthèse

22 points à vérifier

SYNTHÈSE DES 120 PAGES

Notre analyse en un paragraphe

Les sources consultées ne signalent aucun avertissement grave sur cette parcelle ; 22 points restent à vérifier avant tout versement. D'abord : 997 m² selon le Catastro (cadastre espagnol ; il ne prouve pas la propriété), 8 côtés simplifiés ; le plus long, H–I, mesure 25,3 m (p. 11).

Carte de référence : Situation et environs



La parcelle en chiffres

997 m²
Surface au Catastro

970 m
Zone inondable fluviale la plus proche

910 m
Natura 2000

67 m
Terrain >30 % le plus proche

Conditions de l'achat

1. **Propriété, charges et accès légal.** Obtenez une nota simple (extrait informatif du Registre de la propriété) récente et le titre établissant le droit d'accès. Registre de la propriété et avocat : faites confirmer le vendeur, les charges et le droit de passage. S'il manque une preuve, ne versez aucune somme sans condition suspensive écrite.
2. **Usage, permis et raccordements.** Obtenez de la mairie le certificado urbanístico et les permis, et des fournisseurs une confirmation écrite pour l'eau, l'assainissement, l'électricité et le coût des raccordements. Subordonnez l'achat à la faisabilité de votre projet.
3. **Protections et restrictions d'usage.** Obtenez les limites et les autorisations sectorielles auprès des organismes cités. Si une forêt publique figure sur la carte, faites confirmer à qui elle appartient et si le bien peut être vendu, avant tout versement ; la carte ne prouve pas la propriété.

POINTS FAVORABLES

- Littoral et domaine public: La parcelle se trouve à 1,2 km du deslinde du littoral (délimitation officielle), en dehors des 500 m minimaux de la zone d'influence (zona de influencia) ; le plan communal peut élargir cette zone (p. 43).
- Vías pecuarias: Dans la Red General de Vías Pecuarias (réseau national des vías pecuarias, MITECO), aucun tracé ne traverse la parcelle ; le plus proche est la Colada de Cabañes, à 880 m (p. 48).

POINTS DÉFAVORABLES

- À vérifier : 997 m² selon le Catastro, 8 côtés simplifiés ; le plus long, H–I, mesure 25,3 m. Faites confirmer par un géomètre-topographe (ingeniero técnico en topografía) (p. 11).
- À vérifier : Le Catastro déclare 1 construction sur la parcelle (A), avec 227 m² de surface construite brute: partie à usage résidentiel (vivienda) de 104 m², partie à usage résidentiel (vivienda) de 99 m² et stationnement de 24 m². Faites confirmer par le vendeur (p. 13).
- À vérifier : Selon le Sistema de Información Urbana (SIU) du ministère, toute la parcelle est classée en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal). Faites confirmer par la mairie (p. 36).
- À vérifier : Pente locale moyenne de 10 % et maximale de 20 % ; demandez au géomètre-topographe et à l'architecte d'évaluer les fondations et les terrassements. Faites confirmer par un géomètre-topographe (ingeniero técnico en topografía) (p. 60).
- À vérifier : Sous la parcelle, la carte géologique de l'IGME indique sol fin avec bancs calcaires ou détritiques, décrit en espagnol dans la légende de l'IGME comme « Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap) ». Faites confirmer par un géologue ou un ingénieur géotechnicien (p. 62).
- Et 17 autres points à vérifier, dans les chapitres en orange (p. 3).

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

SYNTHÈSE (SUITE)

Synthèse (suite)

10 chapitres, 45 cartes

CHAPITRE / CONSTAT POUR CETTE PARCELLE		PAGE
La parcelle	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Situation et environs.** Ce que le Catastro recense sur la parcelle 6633007BC5963S, et ce que la carte montre sur la parcelle et autour. À vérifier : accès légal.	5
Les services autour de la parcelle	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Bruit.** Aucune carte de bruit stratégique ne couvre la parcelle ; le bruit n'est donc pas évalué. Supermarché/commerce: 930 m.	19
Classement urbanistique	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Urbanisme : classement du sol.** Selon le Sistema de Información Urbana (SIU) du ministère, toute la parcelle est classée en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal). Surface au Catastro: 997 m².	35
Littoral, forêts et chemins de transhumance	CONTEXTE Deslinde du littoral (délimitation officielle): 1,2 km	42
Nature protégée	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Natura 2000.** Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 910 m de la parcelle : la ZEC/LIC et ZEPA (espace protégé) ES5213018, Penya-segats de la Marina.	50
Le terrain	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Pente du terrain.** Pente locale moyenne de 10 % et maximale de 20 % ; demandez au géomètre-topographe et à l'architecte d'évaluer les fondations et les terrassements.	59
Eau et inondations	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Zones inondables.** Aucune zone inondable fluviale cartographiée ne touche la parcelle ; la plus proche (T = 10 ans) se trouve à 970 m de la parcelle.	70
Risques à proximité	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Incendies de forêt.** La zone brûlée la plus proche, détectée par satellite en septembre 2016 (631 ha, commune de Xàbia/Jávea), se trouve à 960 m de la parcelle.	85
Accès et réseaux	À VÉRIFIER AU PRÉALABLE **Routes et voies ferrées.** La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. À vérifier avant : confirmez le propriétaire et la línea límite de edificación ou le recul des voies voisines de la parcelle. Surface au Catastro: 997 m².	93
L'achat	CONTEXTE **Frais sur 100 000 €:** le calcul complet pour un prix de 100 000 €, notaire et Registre de la propriété compris.	99

Vie quotidienne : distances à proximité

Arrêt de bus/tram	**1,0 km**	23
Supermarché/commerce	**930 m**	22
École primaire	**2,1 km**	22
Hôpital avec urgences	**13,2 km**	22
Plage la plus proche	**1,3 km**	23

Distances à vol d'oiseau du centre de la parcelle à un point représentatif de l'objet OSM. Ce ne sont ni des itinéraires ni des temps de trajet. Les cercles sont centrés sur la parcelle.

Trois points à régler avant tout versement

1. **Failles actives.** Reste à vérifier : la carte des failles actives (base QAFI de l'IGME). p. 106–107
2. **Bruit non évalué.** Carte de bruit communale ou zonage acoustique, et vérification sur place. p. 106–107
3. **Zones de la Défense.** Confirmation des servidumbres aeronáuticas militaires applicables. p. 106–107

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

SOMMAIRE

Contenu du rapport

120 pages, 45 cartes

Présentation 1–4

1 Couverture
2 Synthèse : décision d'achat
3 Synthèse : chapitre par chapitre
4 Sommaire

1. La parcelle 5–18

5 Analyse
6 Lecture par IA
7 Situation et environs
8 Situation et environs : les données
9 Dimensions de la parcelle
10 Plan de la parcelle
11 Forme et mesures
12 Forme et mesures : les données
13 Constructions sur la parcelle
14 Constructions sur la parcelle
15 Constructions sur la parcelle (suite)
16 La parcelle sur d'anciennes photos aériennes
17 Photos aériennes anciennes : les données
18 Photos aériennes anciennes : les données (suite)

2. Les services autour de la parcelle 19–34

19 Analyse
20 À proximité de la maison
21 Services dans les environs
22 Destinations cartographiées les plus proches
23 Destinations cartographiées les plus proches
24 Soleil, horizon et climat
25 Soleil, horizon et climat : les données
26 Soleil, horizon et climat : les données (suite)
27 L'occupation du sol autour de la parcelle et son évolution
28 Occupation du sol et évolution : les données
29 Sols imperméabilisés
30 Sensibilité à l'éolien
31 Sensibilité au solaire
32 Dioxyde d'azote dans l'air
33 Vérifications sans carte propre
34 Nuits d'été : chaleur du sol

3. Classement urbanistique 35–41

35 Analyse
36 Urbanisme : classement du sol
37 Urbanisme : les données
38 La commune : population et services
39 La commune : les données
40 Usage agricole (SIGPAC)
41 Usage agricole (SIGPAC) : les données

4. Littoral, forêts et chemins de transhumance 42–49

42 Analyse
43 Littoral et domaine public maritime-terrestre
44 Littoral et domaine public
45 Forêts publiques et terrains forestiers
46 Forêts publiques : les données
47 Forêts publiques : les données (suite)
48 Vías pecuarias (transhumance)
49 Vías pecuarias : les données

5. Nature protégée 50–58

50 Analyse
51 Natura 2000
52 Natura 2000 : les données
53 Espaces naturels protégés
54 Espaces protégés : les données
55 Couvert arboré
56 Conifères ou feuillus
57 Richesse en espèces
58 Bois reliés entre eux

6. Le terrain 59–69

59 Analyse
60 Pente du terrain
61 Pente du terrain : les données
62 Géologie et terrain
63 Géologie et terrain : les données
64 Sismicité
65 Sismicité : les données
66 Sismicité : les données (suite)
67 Radon
68 Radon : les données
69 Glissements de terrain recensés

7. Eau et inondations 70–84

70 Analyse
71 Zones inondables
72 Zones inondables : les données
73 Zones inondables : les données (suite)
74 Eaux souterraines et nitrates
75 Eaux souterraines : les données
76 Eaux souterraines : les données (suite)
77 Tronçons à risque d'inondation
78 Lits de cours d'eau à proximité
79 État de la rivière la plus proche
80 Recharge des aquifères
81 Sols humides
82 Salinité des eaux souterraines
83 Rejets autorisés
84 Puits et points d'eau

8. Risques à proximité 85–92

85 Analyse
86 Incendies de forêt
87 Incendies de forêt : les données
88 Incendies de forêt : les données (suite)
89 Incendies de forêt dans la commune
90 Chaleur diurne du sol en été
91 Vérifications sans carte propre
92 Accélération sismique du sol

9. Accès et réseaux 93–98

93 Analyse
94 Routes et voies ferrées
95 Routes et voies ferrées
96 Routes et voies ferrées (suite)
97 Internet : fibre et haut débit fixe
98 Internet et fibre : les données

10. L'achat 99–104

99 Analyse
100 Prix du secteur et impôts locaux
101 Impôts et frais
102 Impôts et frais (suite)
103 Frais sur 100 000 €
104 Frais sur 100 000 € (suite)

Démarches et sources 105–120

105 Points à vérifier lors de la visite
106 Vérifications restant à faire
107 Vérifications restant à faire
108 À qui s'adresser à Xàbia/Jávea
109 Questions pour le notaire
110 Questions pour la mairie
111 Questions pour le vendeur
112 Questions pour d'autres interlocuteurs
113 Journal des vérifications
114 Avant tout versement
115 Avant tout versement (suite)
116 Avant l'acte authentique
117 Avant les travaux
118 Liste des côtés et des sommets
119 Sources et dates
120 Sources, deuxième partie

Utiliser ce rapport avant de vous engager

Commencez par les conditions d'achat du résumé d'ouverture. Consultez ensuite les cartes et les fiches utiles pour l'usage que vous prévoyez. La partie finale rassemble les vérifications en suspens, les documents et les fiches de travail pour la mairie, le notaire et la visite du terrain ; notez-y les réponses écrites.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CHAPITRE 1 · ANALYSE

La parcelle

ANALYSE DES PAGES 6–18

Éléments de contexte : 1 À vérifier : 4

À vérifier avant

À retenir : Ce que le Catastro recense sur la parcelle 6633007BC5963S, et ce que la carte montre sur la parcelle et autour. 997 m² selon le Catastro, 8 côtés simplifiés ; le plus long, H–I, mesure 25,3 m. Le Catastro déclare 1 construction sur la parcelle (A), avec 227 m² de surface construite brute: partie à usage résidentiel (vivienda) de 104 m², partie à usage résidentiel (vivienda) de 99 m² et stationnement de 24 m². À vérifier : propriété et charges; piscines et dépendances non inscrites au Catastro.

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Situation et environs.** Ce que le Catastro recense sur la parcelle 6633007BC5963S, et ce que la carte montre sur la parcelle et autour. À vérifier : accès légal.	p. 7
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Forme et mesures.** 997 m² selon le Catastro, 8 côtés simplifiés ; le plus long, H–I, mesure 25,3 m.	p. 11
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Constructions sur la parcelle.** Le Catastro déclare 1 construction sur la parcelle (A), avec 227 m² de surface construite brute: partie à usage résidentiel (vivienda) de 104 m², partie à usage résidentiel (vivienda) de 99 m² et stationnement de 24 m².	p. 13
CONTEXTE	**Photos aériennes anciennes.** L'IGN conserve des photos aériennes de cette parcelle depuis 1956–1957 : Vol américain, série B (1956–1957), Vol SIGPAC (08/2000) et orthophotographie PNOA actuelle (06/2024).	p. 16
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Propriété et charges.** Ne versez aucune somme tant que le vendeur, le bien et les charges ne sont pas confirmés. **Piscines et dépendances non inscrites au Catastro.** La BTN25 ne cartographie ni les piscines ni les dépendances : leur absence sur cette carte ne prouve pas qu'elles n'existent pas.	p. 106–107

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- **Registre de la propriété et votre avocat.** Nota simple récente et titre de propriété (106–107).
- **Vendeur et mairie.** Comparaison lors de la visite et avec l'orthophotographie ; autorisations de travaux de la mairie (licencia de obras) pour les ouvrages réalisés (106–107).

Les 13 pages de données de ce chapitre

6 La parcelle en termes simples
7 Situation et environs
8 Situation et environs : les données
9 Dimensions de la parcelle
10 Plan de la parcelle
11 Forme et mesures
12 Forme et mesures : les données
13 Constructions sur la parcelle
14 Constructions sur la parcelle
15 Constructions sur la parcelle
16 Photos aériennes anciennes
17 Photos aériennes anciennes : les données
18 Photos aériennes anciennes : les données

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LECTURE PAR IA

La parcelle en termes simples

Contexte

Un modèle d'IA a rédigé ce texte à partir des constats de ce rapport. Il n'ajoute aucun chiffre ; les pages de données font foi.

Cette parcelle de 997 m² se situe à Xàbia/Jávea (Alicante). Le Catastro la classe comme urbana, une catégorie fiscale pour l'impôt foncier communal, et recense un bâtiment comprenant des parties résidentielles et du stationnement, pour 227 m² de surface construite brute. Selon le Sistema de Información Urbana (SIU), toute la parcelle relève du suelo urbano. Ce classement ne confirme pas les possibilités de votre projet.

Les sources consultées ne signalent aucun avertissement grave. La parcelle se trouve à 1,2 km du deslinde du littoral, au-delà des 500 m minimaux de la zone d'influence, que le plan communal peut toutefois élargir. Aucun tracé de la Red General de Vías Pecuarias ne traverse la parcelle selon cet inventaire.

Les principales incertitudes concernent la propriété, les charges et le droit d'accès : le Catastro et un chemin visible sur une carte ne les établissent pas. La régularité des constructions et les raccordements restent également à confirmer. La pente locale moyenne de 10 % et maximale de 20 % appelle une évaluation des terrassements et fondations. La carte géologique ne détermine pas la résistance du sol. Les plans de protection et leurs zones périphériques restent à vérifier ; le bruit n'est pas évalué.

Commencez auprès du Registre de la propriété et de votre notaire par une nota simple récente, le titre de propriété et les justificatifs de passage. Demandez ensuite à la mairie le certificado urbanístico, les permis existants et les règles applicables aux travaux envisagés. Faites préciser les raccordements et leurs coûts par les fournisseurs. Avec le vendeur, confrontez les ouvrages présents aux documents. Confiez enfin au géomètre-topographe les limites et le relief, puis à un géotechnicien les caractéristiques du sol. Interrogez la Generalitat Valenciana sur les protections environnementales applicables.

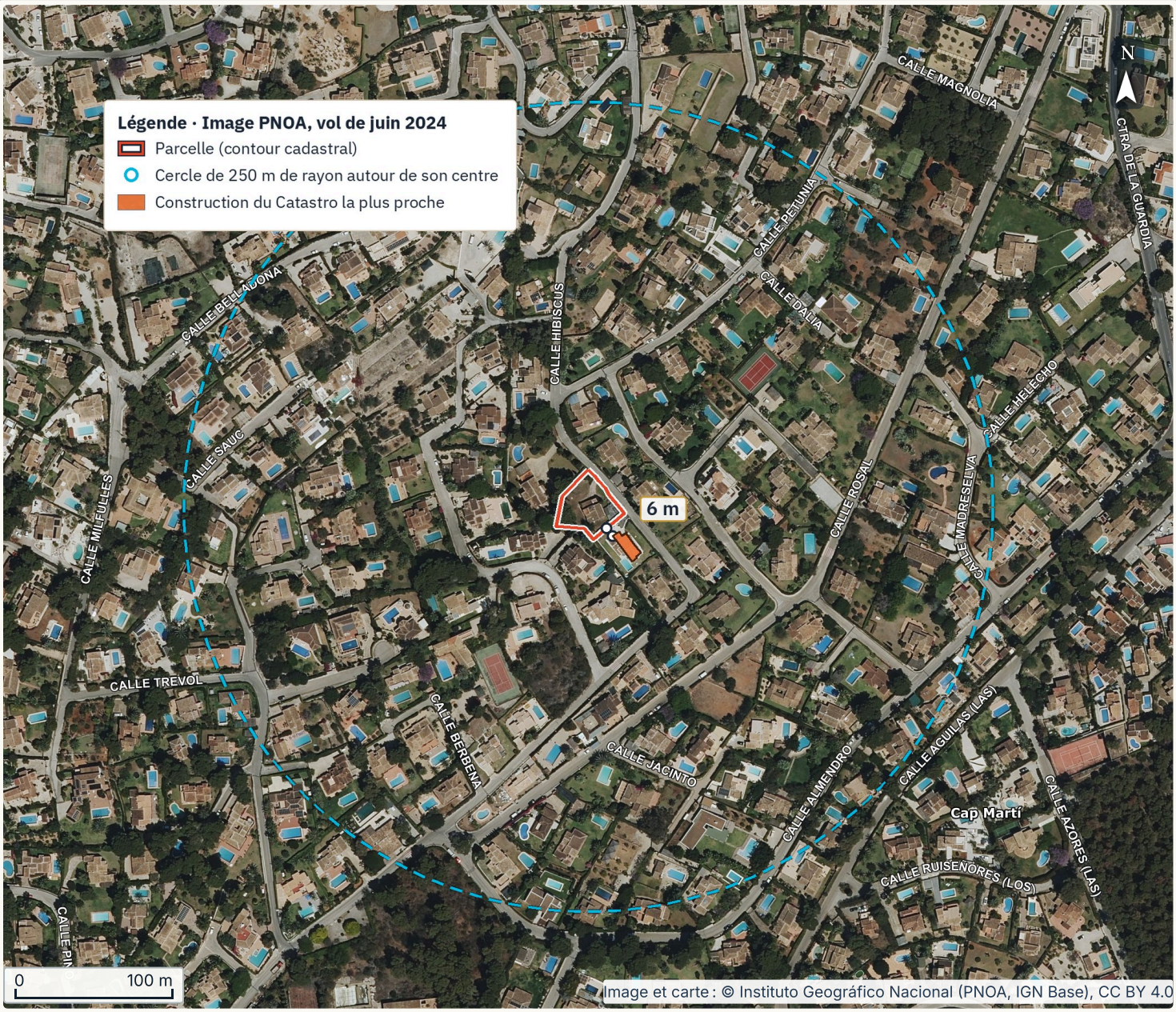
Rédigé par un modèle d'IA à partir des constats de ce rapport ; chaque chiffre du texte a été vérifié dans le rapport.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Situation et environs

Ce que le Catastro recense sur la parcelle 6633007BC5963S, et ce que la carte montre sur la parcelle et autour.

La parcelle et ses alentours



- Bâtiments du Catastro dans un rayon de 250 m: **128**
- Surface construite, d'après le Catastro: **227 m²**
- Bâtiment le plus proche hors de la parcelle: **6 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le Catastro recense 1 bâtiment sur la parcelle, avec 227 m² de surface construite brute: partie à usage résidentiel (vivienda) de 104 m², partie à usage résidentiel (vivienda) de 99 m² et stationnement de 24 m², d'après la fiche du bien.

SOURCES ET LIMITES Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LA PARCELLE

Situation et environs: les données

À vérifier avant

Détails de la carte

L'emprise de bâtiment sur la carte topographique de l'IGN (BTN25) située dans le contour correspond à un bâtiment du Catastro. Cela ne prouve pas que tout est déclaré : la carte omet beaucoup d'abris, de granges et d'extensions.

Bâtiments sur la parcelle

Bâtiment du Catastro	**Résidentiel, construit en 1967, 227 m² de surface construite brute, 1 logement.**
Ce que déclare le bien	**Partie à usage résidentiel (vivienda) de 104 m², partie à usage résidentiel (vivienda) de 99 m² et stationnement de 24 m². La couche des bâtiments donne une catégorie par bâtiment ; cette ventilation est celle de la fiche du bien.**
Carte topographique de l'IGN (BTN25)	**Une emprise est considérée comme correspondant au Catastro si elle chevauche l'un de ses bâtiments ou se trouve à moins de 10 m de l'un d'eux : l'IGN dessine au 1/25 000 et certains bâtiments sont décalés de quelques mètres. Une grande partie de cette carte est copiée du Catastro : si vous voyez un bâtiment, demandez s'il est déclaré et s'il a eu un permis.**

La parcelle au Catastro

Référence cadastrale de la parcelle (14 caractères)	**6633007BC5963S.**
Adresse au Catastro	**Urbanización Tosalet 46 03738 Xàbia/Jávea (Alicante).**
Voie la plus proche (IGN)	**Selon l'IGN, l'axe de la voie locale la plus proche se trouve à 2 m de la limite. Entrée et droit de passage non vérifiés.**

Méthode de mesure. Bâtiments du Catastro et de la carte topographique de l'IGN comparés avec le contour et un cercle de 250 m ; voies de l'IGN à moins de 12 m d'un côté.

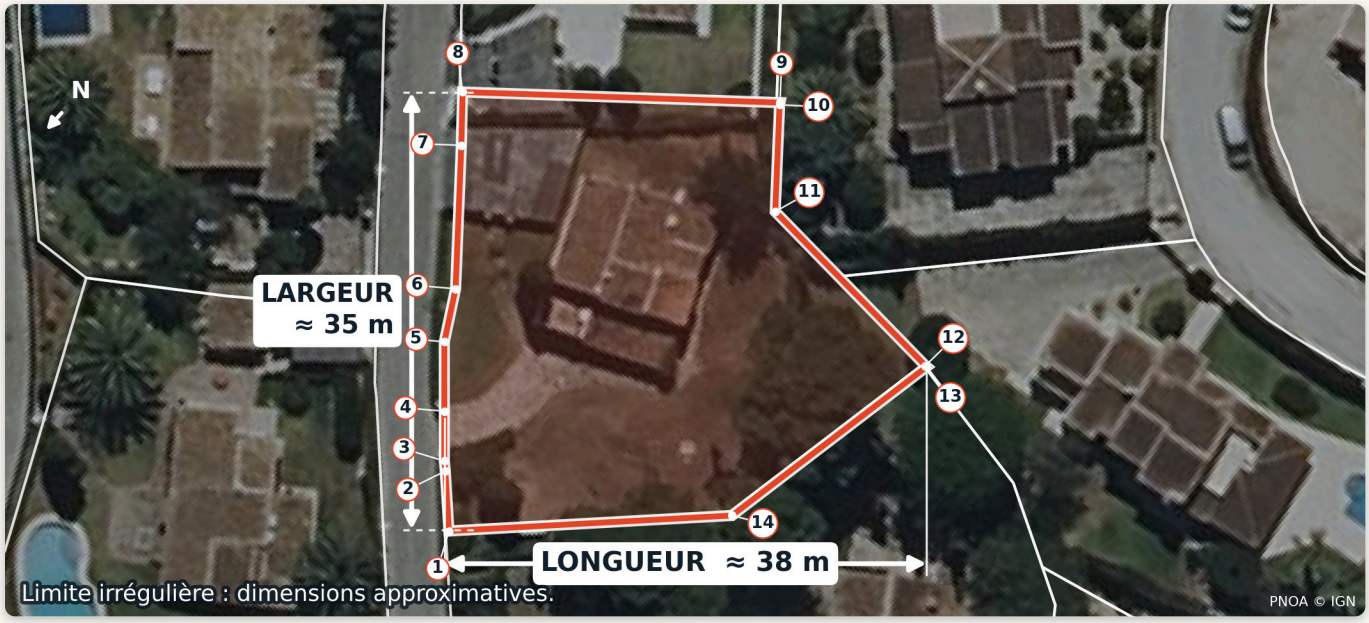
TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC), sous sa licence de données INSPIRE. Instituto Geográfico Nacional, réseau de transport INSPIRE (CC BY 4.0). Base Topográfica Nacional BTN25, © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0; TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC) et de la BTN25 de l'IGN

LE TERRAIN · GÉOMÉTRIE

Dimensions de la parcelle

14 côtés

6633007BC5963S sur la photo aérienne, tournée selon son grand axe. Cercles numérotés : sommets de la limite, dans l'ordre du tableau ci-dessous.



≈ 38 m
longueur selon le grand axe

≈ 35 m
largeur en travers

997 m²
surface de la parcelle · périmètre 128,4 m

Côtés de la limite, numérotés comme sur le dessin

CÔTÉ	LONGUEUR
1 → 2	4,77 m
2 → 3	0,81 m
3 → 4	3,96 m
4 → 5	5,51 m
5 → 6	4,32 m
6 → 7	11,43 m
7 → 8	4,24 m

CÔTÉ	LONGUEUR
8 → 9	25,30 m
9 → 10	0,18 m
10 → 11	8,50 m
11 → 12	17,13 m
12 → 13	0,13 m
13 → 14	19,51 m
14 → 1	22,58 m

CE QUE DISENT CES DIMENSIONS

La longueur suit les grands côtés de la parcelle et la largeur leur est perpendiculaire ; aucune des deux ne décrit un rectangle qui tiendrait à l'intérieur. La forme est irrégulière, les deux mesures sont donc approximatives.

Un seul contour de 14 côtés ; le côté 14 va du sommet 14 au sommet 1.

AVANT DE VOUS Y FIER

Demandez à un géomètre de comparer la référence, la surface et les côtés avec l'extrait cadastral à jour et avec les clôtures.

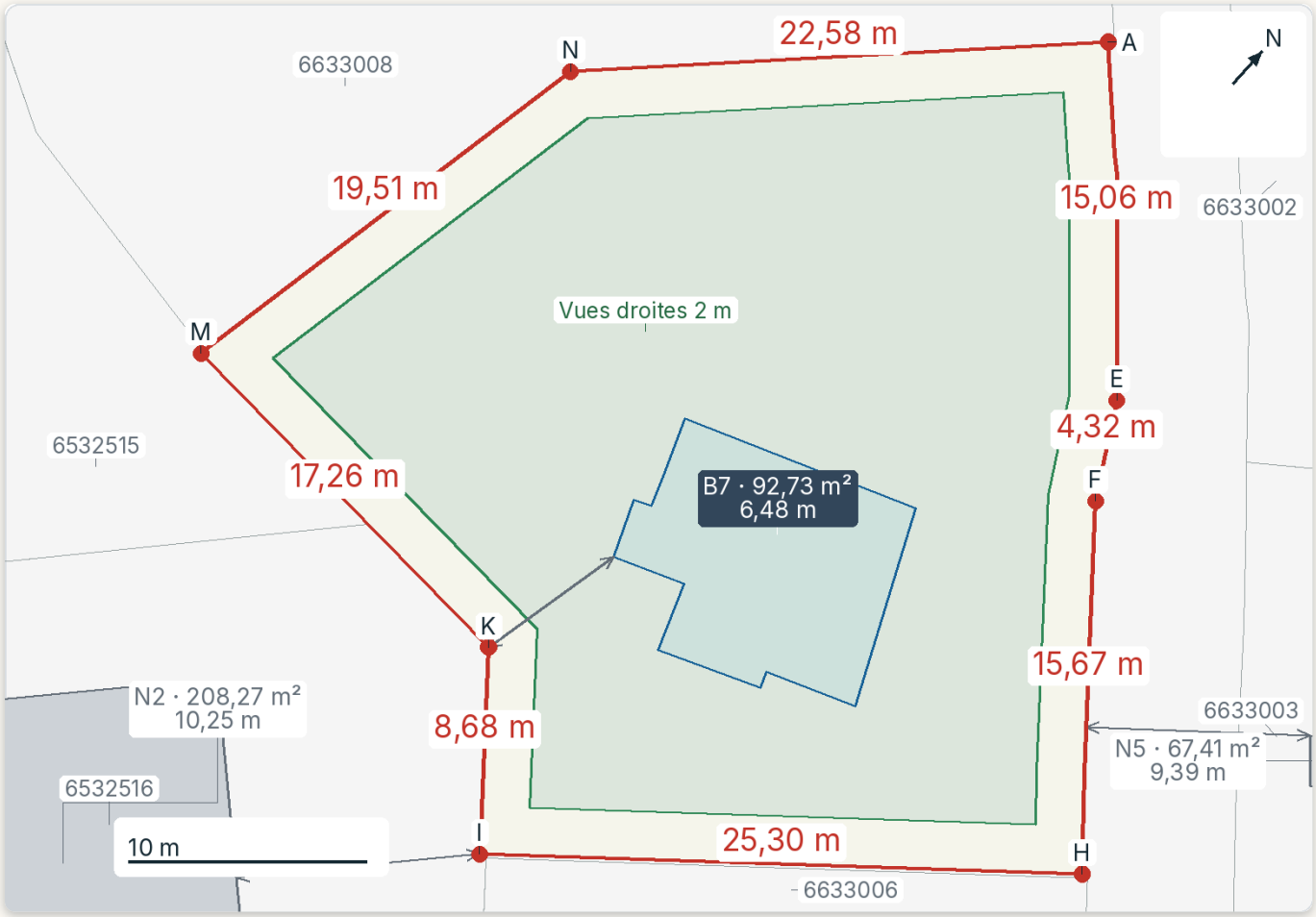
DGC: 2001-10-30; consultation : 2026-11-15; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consultation : 2026-11-15

LA PARCELLE · PLAN

Plan de la parcelle

Indicatif

Limites, bâtiments et distances vus du dessus ; voisins dans la mesure où ils tiennent dans le cadre.



Parcelle: rouge · Bâtiment: bleu · Voisins: gris

Parcelle	**997,00 m² au Catastro · 997,27 m² d'après le contour**
Bâtiment	**Résidentiel · contour complet: 92,73 m² · dans la parcelle: 92,73 m² · année 1967**
Occupation	**92,73 m² · 9,30% de la parcelle sous des contours connus · Recul 2 m · 664,11 m² libres à plus de 2 m de la limite**
Limites	**14 côtés · 128,38 m de périmètre · le plus proche à 6,48 m**
Voisins	**7 bâtiments à moins de 25 m · le plus proche à 6,24 m**

Les emprises connues couvrent 9,30 % de la parcelle; la plus proche se trouve à 6,48 m de la limite.

À 2 m de la limite, il reste 664,11 m² hors des emprises de bâtiments connues.

Le plan indique les tronçons extérieurs du tableau des limites ; les longueurs suivent le contour original. Tous les sommets, côtés courts et vides exclus figurent dans le registre des dimensions (p. 118).

Código Civil, art. 582 : une fenêtre avec vue droite exige 2 m jusqu'à la limite de la parcelle ; le schéma montre en vert la zone à plus de 2 m de la limite. Cette règle ne s'applique pas entre bâtiments séparés par une voie publique (art. 584). Pour la distance aux limites fixée par le plan communal, interrogez la mairie. Les dimensions proviennent du Catastro, non d'un levé ; des bâtiments ou des extensions peuvent manquer. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne sont pas publiés : interrogez le gestionnaire de chacun.

Sources: Dirección General del Catastro · Cartographie cadastrale INSPIRE · utilisation libre avec mention de la source; BOE · Código Civil, arts. 582–584

Forme et mesures

997 m² selon le Catastro, 8 côtés simplifiés ; le plus long, H–I, mesure 25,3 m.

Contour et côtés les plus longs ; toutes les longueurs dans la fiche de données



- Surface cadastrale: **997 m²**
- Côté le plus long, H–I: **25,3 m**
- Périmètre extérieur: **128 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La parcelle mesure 997 m² selon le Catastro et a un périmètre extérieur de 128 m, mesuré sur ses 14 sommets. Les 8 côtés de la carte sont simplifiés ; leurs longueurs suivent le contour d'origine, qui s'écarte du dessin de 0,2 m au plus.

Elle jouxte 4 parcelles cadastrales.

AVANT D'ACHETER

Un géomètre-topographe (ingeniero técnico en topografía). Demandez un levé des limites. S'il diffère du Catastro, obtenez le fichier de coordonnées GML du bien et l'informe de validación gráfica alternativa (rapport du Catastro sur le contrôle technique d'un tracé de limites différent du sien), dont il faut vérifier que le résultat est positif pour établir l'acceptation technique par le Catastro. Le notaire et le Registre de la propriété peuvent ensuite coordonner le plan et l'inscription ; cela ne règle pas un litige de limites avec un voisin.

SOURCES ET LIMITES TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Image consultée : 2026-11-15.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LA PARCELLE

Forme et mesures: les données

À vérifier avant

Détails de la carte

Les côtés A–E, E–F et F–H longent une piste ou une rue sur la carte des routes et des rues de l'IGN.

Données de la parcelle

Surface calculée sur le contour	**997 m²**
Parcelles voisines	**4**
Classe cadastrale	**Urbana; usage résidentiel**

Côtés du contour

A–E	**15,1 m, côté nord-est; longe une rue ou un chemin communal (IGN).**
E–F	**4,3 m, côté nord-est; longe une rue ou un chemin communal (IGN).**
F–H	**15,7 m, côté nord-est; longe une rue ou un chemin communal (IGN).**
H–I	**25,3 m, côté sud-est; jouxte 6633006BC5963S.**
I–K	**8,7 m, côté sud-ouest; jouxte 6532516BC5963S.**
K–M	**17,3 m, côté sud; jouxte 6532516BC5963S et 6532515BC5963S.**
M–N	**19,5 m, côté ouest; jouxte 6633008BC5963S.**
N–A	**22,6 m, côté nord-ouest; jouxte 6633008BC5963S.**

Parcelles voisines

6633006BC5963S	**831 m², le long du côté H–I; référence proche de celle de 6633008BC5963S.**
6532516BC5963S	**1 000 m², le long des côtés I–K, K–M; référence proche de celle de 6532515BC5963S.**
6532515BC5963S	**1 348 m², le long du côté K–M; référence proche de celle de 6532516BC5963S.**
6633008BC5963S	**2 138 m², le long des côtés M–N, N–A; référence proche de celle de 6633006BC5963S.**

Surface et limites des données

Surface cadastrale	**997 m².**
Surface calculée	**997 m², soit le même chiffre que le Catastro, arrondi au m² près : c'est le même contour, et non une mesure sur le terrain.** **La surface inscrite au Registre de la propriété peut être différente ; si les deux ne concordent pas, demandez au notaire s'il faut coordonner le bien avec le Catastro (Ley Hipotecaria, loi hypothécaire qui régit le Registre de la propriété, art. 10 et 199, modifiés par la Ley 13/2015).**
Précision	**Le contour cadastral n'est pas un deslinde (délimitation officielle). Les murs et les clôtures peuvent ne pas le suivre.**
Mesure	**Dans la projection du Catastro, ETRS89 / UTM fuseau 31N (EPSG:25831). Surface et périmètre extérieur calculés sur les 14 sommets du contour complet ; les côtés de la carte sont simplifiés et leurs longueurs suivent ce contour (p. 11).**

Que demander, et à qui

Les voisins contigus. Demandez aux voisins contigus si les murs, les clôtures ou les bornes correspondent aux côtés de la p. 11.

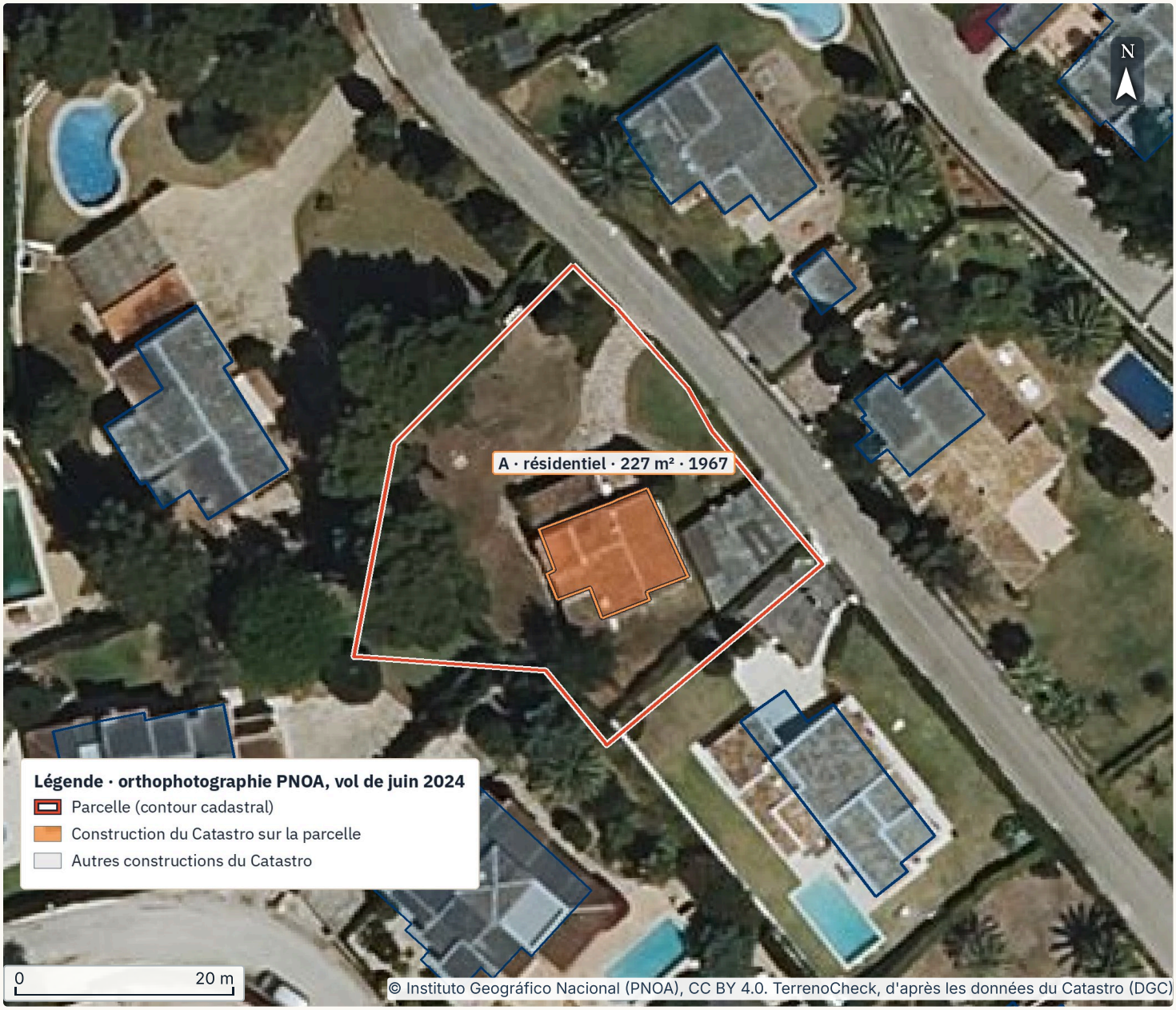
TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC), sous sa licence de données INSPIRE; voies : Instituto Geográfico Nacional, réseau de transport INSPIRE (CC BY 4.0)

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Constructions sur la parcelle

Surface construite au Catastro: 227 m².

Constructions du Catastro sur l'orthophotographie PNOA



- Surface construite au Catastro: **227 m²**
- Emprises non cadastrées · la BTN25 ne cartographie ni les piscines ni les dépendances: **Non comparé**
- Délai de rétablissement de la légalité: **À confirmer**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le Catastro déclare 1 construction sur la parcelle (A), avec 227 m² de surface construite brute: partie à usage résidentiel (vivienda) de 104 m², partie à usage résidentiel (vivienda) de 99 m² et stationnement de 24 m². Figurer au Catastro ne prouve pas l'existence d'un permis : sans permis, vérifiez l'autorisation et l'achèvement : les travaux sans autorisation ou contraires à celle-ci relèvent de l'art. 255 du TRLOTUP (Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje ; loi d'urbanisme valencienne (texte refondu)) ; en suelo no urbanizable, aucun délai selon l'art. 255.5, sous réserve du régime historique de l'art. 255.6.

AVANT D'ACHETER

Vendeur. Demandez le permis de construire (construction A) et le permis de première occupation (licencia de primera ocupación), ou la declaración responsable lorsqu'elle le remplace (art. 11.5 et 28.1 du TRLSRU).

SOURCES ET LIMITES Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC). Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LA PARCELLE

Constructions sur la parcelle

À vérifier avant

Détails de la carte

Le Catastro date la construction de 1967 ; cette année ne prouve pas la date d'achèvement des travaux et ce rapport ne calcule pas le délai.

Lors de la visite, comparez ce qui est construit avec les m² déclarés : un porche fermé, un étage supplémentaire ou un abri ajouté par la suite peuvent ne pas figurer au Catastro. Pour les dater, comparez les anciennes photos aériennes de la page 16.

Vérifiez la légalité urbanistique à l'aide du permis de construire et du permis de première occupation, ou de la declaración responsable (déclaration du maître d'ouvrage, sous sa responsabilité) lorsqu'elle remplace ce dernier. L'acte authentique de déclaration de construction neuve (escritura de obra nueva) inscrit au Registre de la propriété (Registro de la Propiedad) constate la construction ; il ne la légalise pas.

Ce que déclare le Catastro

Construction A	**Sur la parcelle. Résidentiel, 227 m² de surface construite brute, construite en 1967, 1 logement, emprise de 93 m² sur la carte; parties : partie à usage résidentiel (vivienda) 104 m² · partie à usage résidentiel (vivienda) 99 m² · stationnement 24 m². À vérifier : permis de construire et permis de première occupation.**

Ce qui ne figure pas au Catastro

Emprises non cadastrées	**Non comparé : la BTN25 ne cartographie ni les piscines ni les dépendances. Comparez avec le Catastro ce que vous voyez sur l'orthophotographie ou lors de la visite.**
À vérifier lors de la visite	**Abris, piscines, porches fermés et étages ajoutés : comparez-les avec ce qui est déclaré ci-dessus.**

Délai en Comunitat Valenciana

Délai	**À confirmer : l'art. 255 du TRLOTUP (Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje ; loi d'urbanisme valencienne (texte refondu)) vise les travaux réalisés sans permis ou contrairement au permis. La règle générale actuelle est de 15 ans ; les cas de l'art. 255.5, dont le suelo no urbanizable, ne sont soumis à aucun délai. Les travaux plus anciens suivent la loi en vigueur à leur achèvement (art. 255.6). Demandez à la mairie le permis, la preuve de l'achèvement et le régime applicable ; ce rapport ne détermine pas le délai applicable à des travaux précis.**

Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC); emprises sur la carte topographique de l'IGN (BTN25); TRLOTUP, art. 255.1; art. 255.5

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LA PARCELLE

Constructions sur la parcelle

À vérifier avant

Délai en Comunitat Valenciana (suite)

Aucun délai	**Terrains ou bâtiments du domaine public; biens inscrits à l'Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano (inventaire général du patrimoine culturel valencien); terrains que le plan affecte aux espaces verts, aux voies, aux espaces libres ou aux équipements publics; suelo no urbanizable (sol rural), quelle que soit sa catégorie (art. 255.5).**
Après expiration du délai	**Pas de statut nommé dans la loi : régime de l'art. 256 (les travaux restent illégaux). Pas de légalisation ; travaux de rénovation, d'extension ou de consolidation interdits ; l'administration peut ordonner les travaux nécessaires à la sécurité, à la salubrité, à l'esthétique ou au paysage.**
Inscription d'une construction ancienne	**Procédure d'inscription par ancienneté : TRLSRU, art. 28.4 ; RD 1093/1997, art. 52. L'inscription ne légalise pas la construction.**

Que demander, et à qui

Au notaire. Demandez au notaire de vérifier les conditions suivantes : Une inscription comme obra nueva por antigüedad ne peut être envisagée que si le délai des mesures de rétablissement impliquant la démolition est expiré. Ce rapport ne confirme pas cette condition pour cette parcelle. L'inscription demande un certificat de la mairie ou d'un technicien habilité, un acta notarial ou un certificat cadastral indiquant la date d'achèvement et une description concordante du bâtiment ; le conservateur vérifie les autres conditions.

Reg. propriété. Demandez une nota simple et vérifiez si la construction est inscrite et si une procédure pour infraction d'urbanisme ou une note sur sa situation est enregistrée.

À la mairie. Demandez si une procédure pour infraction d'urbanisme est ouverte sur le bien.

Méthode de mesure. Constructions du Catastro dont plus d'un cinquième se trouve dans le contour ; emprises de la carte sans construction cadastrale à moins de 10 m (p. 8) ; délai selon la loi de la communauté autonome.

Le bâtiment, avant de signer

SUJET	VOTRE BÂTIMENT	À DEMANDER
Inspection technique (ITE ou IEE)	Selon le Catastro, le bâtiment date de 1967. La communauté autonome et la mairie fixent quels bâtiments doivent passer une inspection technique (ITE ou IEE) et à quelle date ; le Tribunal constitutionnel (STC 143/2017) a annulé les dispositions étatiques qui l'imposaient de manière générale.	Demandez à la mairie de Xàbia/Jávea si ce bâtiment est soumis à une inspection selon les règles de la communauté autonome et de la commune. Demandez le dernier rapport et les réparations qu'il mentionnait.
Amiante	Selon le Catastro, le bâtiment date de 1967. L'arrêté du 7 décembre 2001 a instauré l'interdiction de l'amiante en 2002, mais a permis de continuer à utiliser les produits déjà installés ou en service avant son entrée en vigueur jusqu'à leur retrait ou la fin de leur vie utile. Toitures, réservoirs ou conduits peuvent en contenir ; la date cadastrale ne le prouve pas.	Lors de la visite, demandez en quel matériau sont ces éléments et consultez le recensement public de l'amiante de Xàbia/Jávea. S'il faut le retirer, le retrait est confié à une entreprise disposant d'un plan de travail. Ley 7/2022, disposition additionnelle quatorzième ; art. 11 du RD 847/2026 (BOE-A-2026-22081).

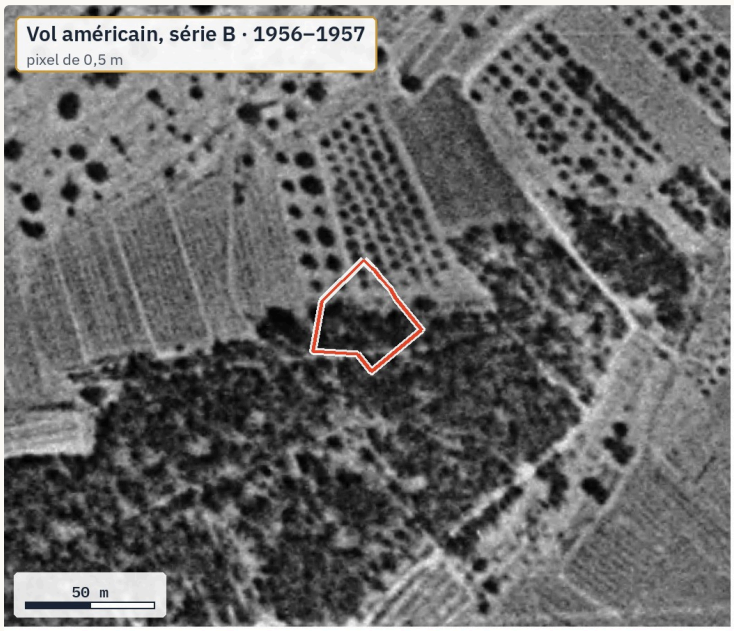
Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. TerrenoCheck, d'après les données du Catastro (DGC); emprises sur la carte topographique de l'IGN (BTN25); TRLOTUP, art. 255.1; art. 255.5

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Photos aériennes anciennes

L'IGN conserve des photos aériennes de cette parcelle depuis 1956–1957 : Vol américain, série B (1956–1957), Vol SIGPAC (08/2000) et orthophotographie PNOA actuelle (06/2024).

La même zone à quatre époques : orthophotographies de l'IGN avec le contour



1973–1986

N

Aucune photo de cette période sur la parcelle

Les archives de l'IGN ne contiennent aucune orthophotographie de 1973–1986 pour ce secteur.





- Photo la plus ancienne: **1956–1957**
- Année au Catastro: **1967**
- Époques avec photo: **3 sur 4**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Aucun vol de 1973–1986 ne couvre cet endroit. Le Catastro indique 1967 comme année de construction. Aucune photo aérienne de l'année des travaux (1967) dans la comparaison. Demandez au vendeur le permis de construire et le document d'achèvement des travaux de 1967 ; faites confirmer le permis par la mairie. Ce rapport place les photos côte à côte ; il n'interprète pas ce qu'elles montrent.

SOURCES ET LIMITES Orthophotographies historiques et PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0 : ign.es/wms/pnoa-historico et ign.es/wms-inspire/pnoa-ma. Consulté le 15/11/2026.

LA PARCELLE

Photos aériennes anciennes : les données

Contexte

Détails de la carte

Si la construction est absente d'une photo et présente sur la suivante, elle est apparue entre ces deux dates ; des documents sont nécessaires pour établir la date d'achèvement. Cela compte pour le délai de la pages 14–15.

Le CNIG ne certifie que les clichés originaux conservés dans ses archives, à l'exclusion des orthophotos et des vols Ruiz de Alda et américains de l'AMS. Les images présentées ici sont des orthophotos. Pour un cliché original admissible, le PDF web coûte 3,50 €.

Les orthophotographies anciennes peuvent être décalées de quelques mètres par rapport au contour actuel.

Vols couvrant la parcelle

1956–1957	**Vol américain, série B, 1956–1957, pixel de 0,5 m. Prises de vue de l'US Army Map Service entre janvier 1956 et novembre 1957 ; l'IGN n'indique que la période, pas le jour.**
1973–1986	**Aucun vol de 1973–1986 des archives de l'IGN n'a de photo au-dessus de la parcelle.**
1997–2003	**Vol SIGPAC, 08/2000, pixel de 0,5 m. Prises de vue du FEGA pour SIGPAC sur toute l'Espagne.**
Actuelle	**PNOA, orthophotographie actuelle, 06/2024, pixel de 0,25 m. L'orthophotographie PNOA la plus récente de l'IGN.**
Autres vols PNOA	**L'IGN dispose aussi de vols de 2005, 2007, 2009, 2012, 2014, 2017 et 2021 au-dessus de cet endroit : ils permettent de préciser des dates postérieures à 2003.**

À quoi servent les photos

Dater une construction	**Comparer les photos d'avant et d'après permet de cerner le moment où une construction ou une extension est apparue, ou celui où le terrain a changé d'usage. Le délai de la pages 14–15 dépend de la date d'achèvement des travaux.**
Ce qu'elles ne prouvent pas	**Une photo ne dit pas si les travaux avaient un permis ni à quoi sert la construction, et elle ne donne pas le jour exact. Les anciennes peuvent être décalées de quelques mètres.**

Méthode : Même cadrage sur les quatre photos, centré sur la parcelle. Pour chaque époque, le premier vol avec une photo au-dessus de la parcelle : le vol national avant le vol interministériel, le vol SIGPAC avant le vol OLISTAT (recensement des oliveraies). Sources : Orthophotographies historiques et PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0 : ign.es/wms/pnoa-historico et ign.es/wms-inspire/pnoa-ma; TRLSRU (RDL 7/2015), art. 28.4 a); TerrenoCheck; CNIG, tarifs de la Fototeca

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LA PARCELLE

Photos aériennes anciennes : les données

Contexte

À quoi servent les photos (suite)

Au Registre de la propriété	**Pour inscrire une construction ancienne dont la démolition ne peut plus être ordonnée en raison de l'expiration du délai applicable, la loi exige un certificat de la mairie (ayuntamiento) ou d'un technicien habilité (técnico competente), un acta notarial (acte par lequel le notaire constate un fait) ou un certificat cadastral indiquant la date d'achèvement et une description concordante avec le titre. Une photo peut appuyer ces documents ; elle ne les remplace pas.**

Catastro et photos

Année au Catastro	**1967. Un certificat cadastral indiquant la date d'achèvement fait partie des documents que la loi admet pour une construction ancienne.**
Photos avant 1967	**Vol américain, série B (1956–1957).**
Photos depuis le vol de 2000	**Vol SIGPAC (08/2000), PNOA 2005, PNOA 2007, PNOA 2009, PNOA 2012, PNOA 2014, PNOA 2017, PNOA 2021 et orthophotographie PNOA actuelle (06/2024).**
Comparaison pour les travaux de 1967	**Aucune photo aérienne de l'année des travaux (1967) dans la comparaison. Demandez au vendeur le permis de construire et le document d'achèvement des travaux de 1967 ; faites confirmer le permis par la mairie. Vols les plus proches dans le catalogue : 1957 et 1997. Figurer au catalogue ne signifie pas que l'image a été lue.**

Copie certifiée

Où la demander	**Fototeca du CNIG : fototeca.cnig.es, fototeca@cnig.es, C/ General Ibáñez de Íbero 3, Madrid.**
Prix	**Le CNIG ne certifie que les clichés originaux conservés dans ses archives, à l'exclusion des orthophotos et des vols Ruiz de Alda et américains de l'AMS. Certification numérique en PDF web, 3,50 € ; en PDF, 6,90 €, TVA comprise. Prix en vigueur au 01/03/2026, selon la liste du CNIG.**

Méthode : Même cadrage sur les quatre photos, centré sur la parcelle. Pour chaque époque, le premier vol avec une photo au-dessus de la parcelle : le vol national avant le vol interministériel, le vol SIGPAC avant le vol OLISTAT (recensement des oliveraies). Sources : Orthophotographies historiques et PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0 : ign.es/wms/pnoa-historico et ign.es/wms-inspire/pnoa-ma; TRLSRU (RDL 7/2015), art. 28.4 a); TerrenoCheck; CNIG, tarifs de la Fototeca

CHAPITRE 2 · ANALYSE

Les services autour de la parcelle

ANALYSE DES PAGES 20–34

Éléments de contexte : 3 À vérifier : 2

À vérifier avant

Les constatations cartographiques sont détaillées ci-dessous. À vérifier : bruit non évalué; zones de la Défense.

8 h 20 min
Soleil direct le 15 décembre

509 ha
Territoires artificialisés 2018

B4
Zone climatique du CTE

−24 ha
Écart d'inventaires : pas une mesure de changement

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
CONTEXTE	**Soleil, horizon et climat.** Le modèle estime à 8 h 20 min l'ensoleillement direct au centre de la parcelle le 15 décembre, contre 9 h 20 min avec un horizon dégagé.	p. 24
CONTEXTE	**Occupation du sol et évolution.** Territoires artificialisés 2018: 509 ha.	p. 27
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Bruit.** Aucune carte de bruit stratégique ne couvre la parcelle ; le bruit n'est donc pas évalué. Demandez à la mairie s'il existe une carte de bruit communale ou une área acústica (zone délimitée par l'administration, soumise à un même objectif de qualité acoustique).	
CONTEXTE	**Servitudes aéronautiques.** Limite des servitudes, 55 km; installation la plus proche : aéroport (point de référence), 84 km; hauteur soumise à l'accord de l'AESA, 100 m. Source : ministère des Transports, PLINUR (p. 113).	p. 113
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Bruit non évalué.** L'absence de carte de bruit stratégique ne prouve pas que le lieu est calme. **Zones de la Défense.** PLINUR ne publie pas ces zones et ce rapport ne les a pas vérifiées.	p. 106–107

Les 15 pages de données de ce chapitre

20 À proximité de la maison
21 Services dans les environs
22 Destinations cartographiées les plus proches
23 Destinations cartographiées les plus proches
24 Soleil, horizon et climat
25 Soleil, horizon et climat : les données
26 Soleil, horizon et climat : les données
27 Occupation du sol et évolution
28 Occupation du sol et évolution : les données
29 Sols imperméabilisés
30 Sensibilité à l'éolien
31 Sensibilité au solaire
32 Dioxyde d'azote dans l'air
33 Vérifications sans carte propre
34 Nuits d'été : chaleur du sol

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

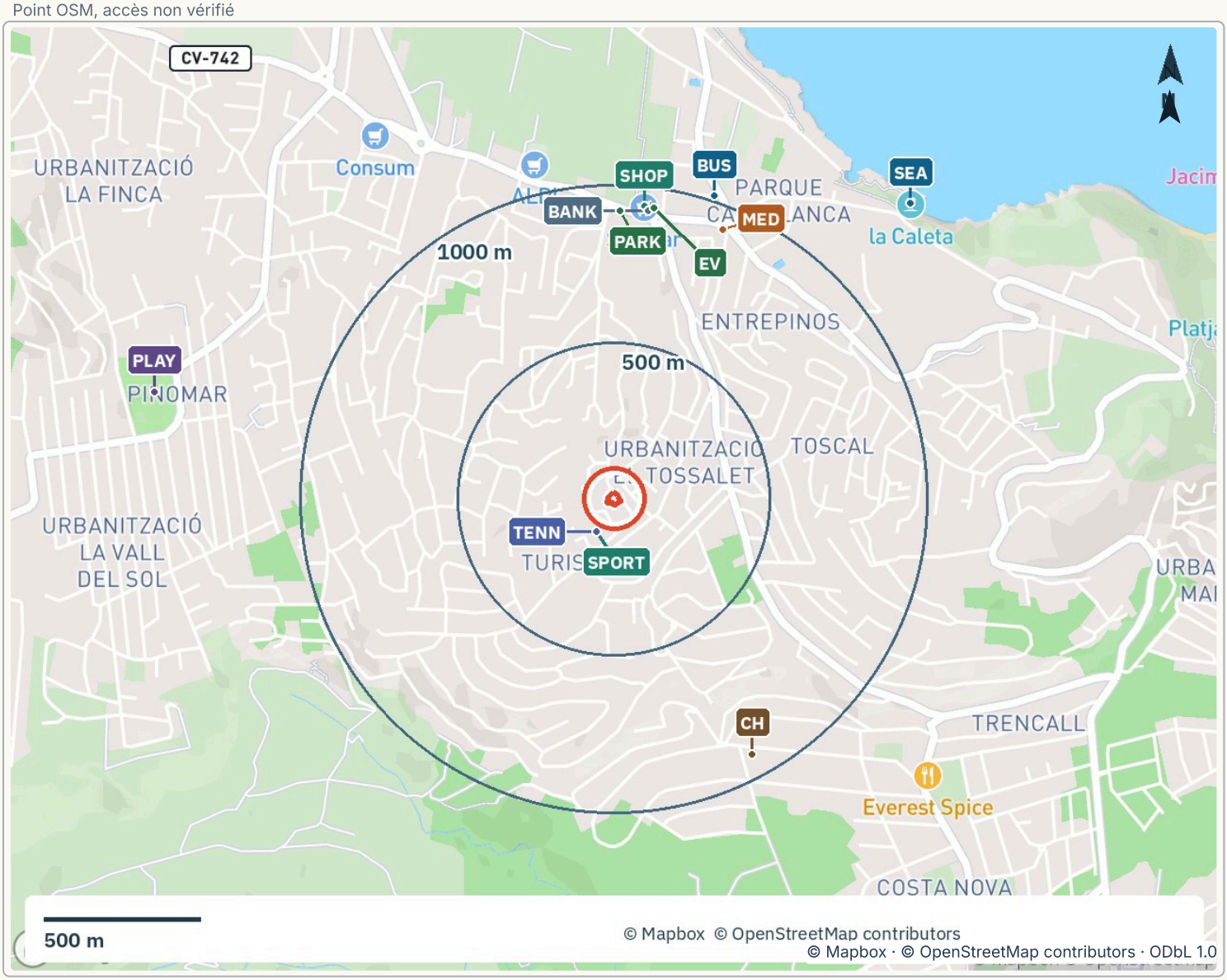
es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CARTE 05 · LES SERVICES AUTOUR DE LA PARCELLE

À proximité de la maison

Destinations cartographiées près de cette parcelle ; distances à vol d'oiseau, sans itinéraire.

Point OSM, accès non vérifié



- Arrêt de bus/tram: **1,0 km**
- Supermarché/commerce: **930 m**
- Pharmacie/boulangerie: **920 m**

Parcelle cadastrale	BUS · Arrêt de bus/tram	SHOP · Supermarché/commerce
MED · Pharmacie/boulangerie	CH · Église	PARK · Parc
PLAY · Aire de jeux	BANK · Banque/distributeur	SEA · Plage
SPORT · Centre sportif/terrain	TENN · Court de tennis	EV · Recharge électrique

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Distances à vol d'oiseau du centre de la parcelle à un point représentatif de l'objet OSM. Ce ne sont ni des itinéraires ni des temps de trajet. Les cercles sont centrés sur la parcelle.

AVANT D'ACHETER

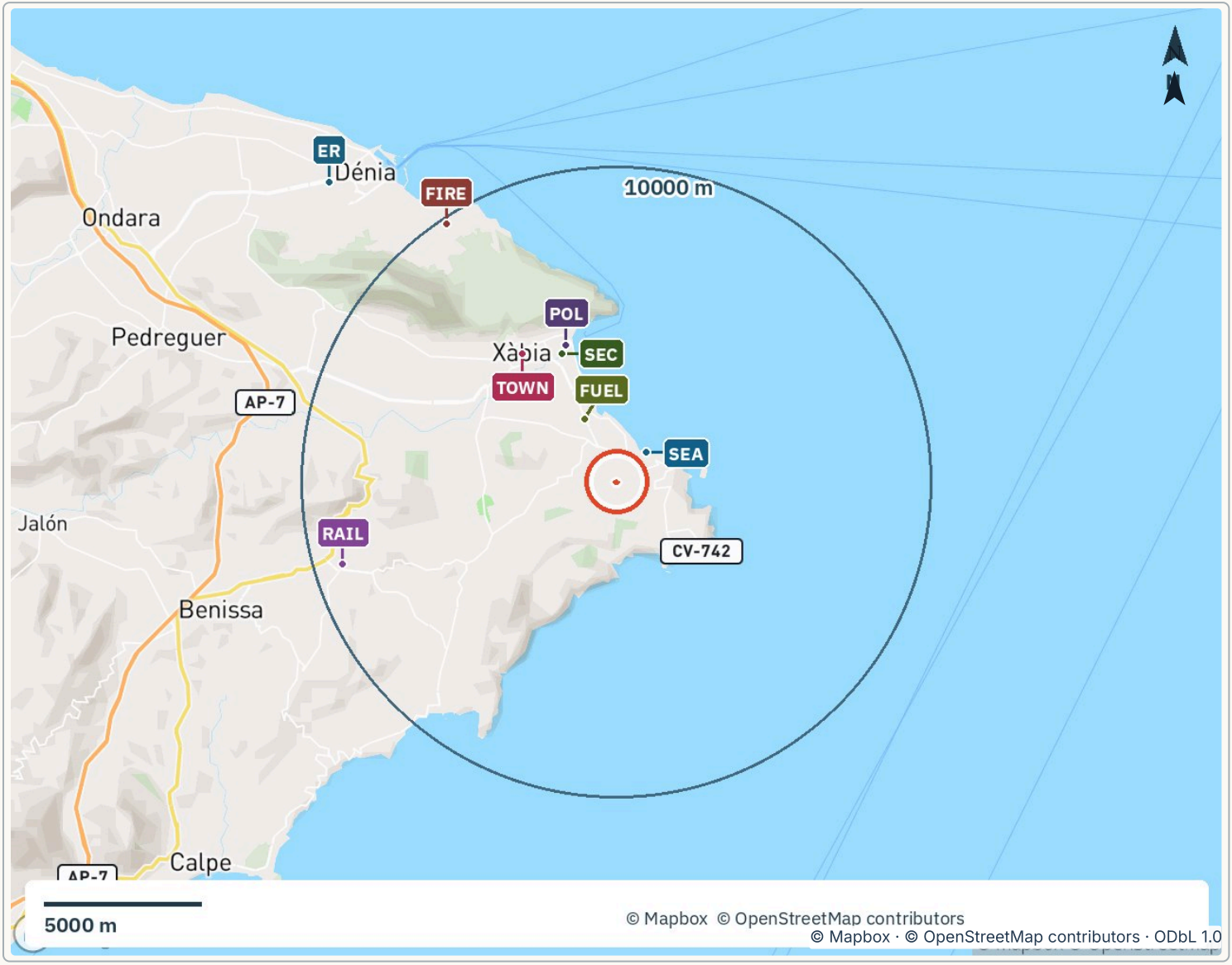
OpenStreetMap est un inventaire collaboratif, non exhaustif. Confirmez les horaires, inscriptions scolaires et urgences auprès de l'exploitant.

SOURCES ET LIMITES © OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

Services dans les environs

Destinations cartographiées près de cette parcelle ; distances à vol d'oiseau, sans itinéraire.

Point OSM, accès non vérifié



- Gare ferroviaire/métro: **9,1 km**
- Hôpital avec urgences: **13,2 km**
- Établissement secondaire: **4,4 km**

Parcelle cadastrale	RAIL · Gare ferroviaire/métro	SEC · Établissement secondaire
ER · Hôpital avec urgences	FUEL · Station-service	POL · Police
FIRE · Caserne de pompiers	SEA · Plage	TOWN · Mairie

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Distances à vol d'oiseau du centre de la parcelle à un point représentatif de l'objet OSM. Ce ne sont ni des itinéraires ni des temps de trajet. Les cercles sont centrés sur la parcelle.

AVANT D'ACHETER

OpenStreetMap est un inventaire collaboratif, non exhaustif. Confirmez les horaires, inscriptions scolaires et urgences auprès de l'exploitant.

SOURCES ET LIMITES © OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

LES SERVICES AUTOUR DE LA PARCELLE

Destinations cartographiées les plus proches

Inventaire cartographié

Services quotidiens

CATÉGORIE	OBJET LE PLUS PROCHE	À VOL D'OISEAU	SOURCE
SHOP · Supermarché/commerce	Saladar	930 m	OSM w/441777855
MED · Pharmacie/boulangerie	Sans nom dans OSM	920 m	OSM n/5874107794
BANK · Banque/distributeur	Sans nom dans OSM	920 m	OSM n/5874127930
POST · Bureau de poste	Oficina de Correos	5,2 km	OSM n/1161703701
VET · Cabinet vétérinaire	Asis	4,8 km	OSM n/10249258567
CH · Église	Ermita de Sant Sebastià	920 m	OSM w/721987305

Santé et écoles

CATÉGORIE	OBJET LE PLUS PROCHE	À VOL D'OISEAU	SOURCE
KG · École maternelle	Col·legi d'Educació Infantil i Primària l'Arenal	2,1 km	OSM w/997590404
PRI · École primaire	Col·legi d'Educació Infantil i Primària l'Arenal	2,1 km	OSM w/997590404
SEC · Établissement secondaire	Institut d'Educació Secundària La Mar	4,4 km	OSM w/997578488
GP · Centre de santé/cabinet	HLA Centro Médico San Carlos Jávea	2,1 km	OSM n/4985650321
ER · Hôpital avec urgences	Hospital HLA San Carlos	13,2 km	OSM w/112575130

Sécurité

CATÉGORIE	OBJET LE PLUS PROCHE	À VOL D'OISEAU	SOURCE
POL · Police	Guàrdia Civil de Xàbia	4,6 km	OSM w/997590454
FIRE · Caserne de pompiers	ACIF la Marina Alta	9,8 km	OSM n/10561891200

Démarches de l'acheteur

CATÉGORIE	OBJET LE PLUS PROCHE	À VOL D'OISEAU	SOURCE
TOWN · Mairie	Ajuntament de Xàbia	5,0 km	OSM w/667105378
NOT · Étude notariale	José María González Arroyo	12,4 km	OSM n/5873931233
REG · Registre foncier	·	Aucune entrée cartographiée dans un rayon de 15 km	OSM

© OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

LES SERVICES AUTOUR DE LA PARCELLE

Destinations cartographiées les plus proches

Inventaire cartographié

Transports

CATÉGORIE	OBJET LE PLUS PROCHE	À VOL D'OISEAU	SOURCE
BUS · Arrêt de bus/tram	Sans nom dans OSM	1,0 km	OSM n/5873941728
RAIL · Gare ferroviaire/métro	Teulada	9,1 km	OSM n/9551853097
FUEL · Station-service	Repsol	2,2 km	OSM w/1076998050
AIR · Aéroport (IATA)	Aeropuerto de Alicante-Elche Miguel Hernández	84,5 km	OSM r/12132147
EV · Recharge électrique	Sans nom dans OSM	930 m	OSM n/11042186157

Sport et loisirs

CATÉGORIE	OBJET LE PLUS PROCHE	À VOL D'OISEAU	SOURCE
PARK · Parc	Sans nom dans OSM	910 m	OSM w/441895292
PLAY · Aire de jeux	Sans nom dans OSM	1,5 km	OSM n/5964996843
SEA · Plage	la Caleta	1,3 km	OSM w/1125693657
POOL · Piscine publique	Sans nom dans OSM	3,1 km	OSM w/1124277358
SPORT · Centre sportif/terrain	Sans nom dans OSM	120 m	OSM w/1158752919
GYM · Salle de sport	OM	2,7 km	OSM n/11397726481
TENN · Court de tennis	Sans nom dans OSM	120 m	OSM w/1158752919
GOLF · Terrain de golf	Club de Golf Jávea	4,3 km	OSM w/23854584
PORT · Port de plaisance	Club Náutico de Jávea	5,0 km	OSM w/101014296
Restaurants/cafés dans un rayon de 500 m	·	0	OSM

Distances à vol d'oiseau du centre de la parcelle à un point représentatif de l'objet OSM. Ce ne sont ni des itinéraires ni des temps de trajet. Les cercles sont centrés sur la parcelle.

OpenStreetMap est un inventaire collaboratif, non exhaustif. Confirmez les horaires, inscriptions scolaires et urgences auprès de l'exploitant.

Niveau scolaire : attribut isced:level ou désignation explicite CEIP/IES/Infantil/Primaria/Secundaria. Aéroport avec code IATA ; vols non vérifiés. Registre : entrée OSM identifiée par son nom, sans preuve de compétence territoriale.

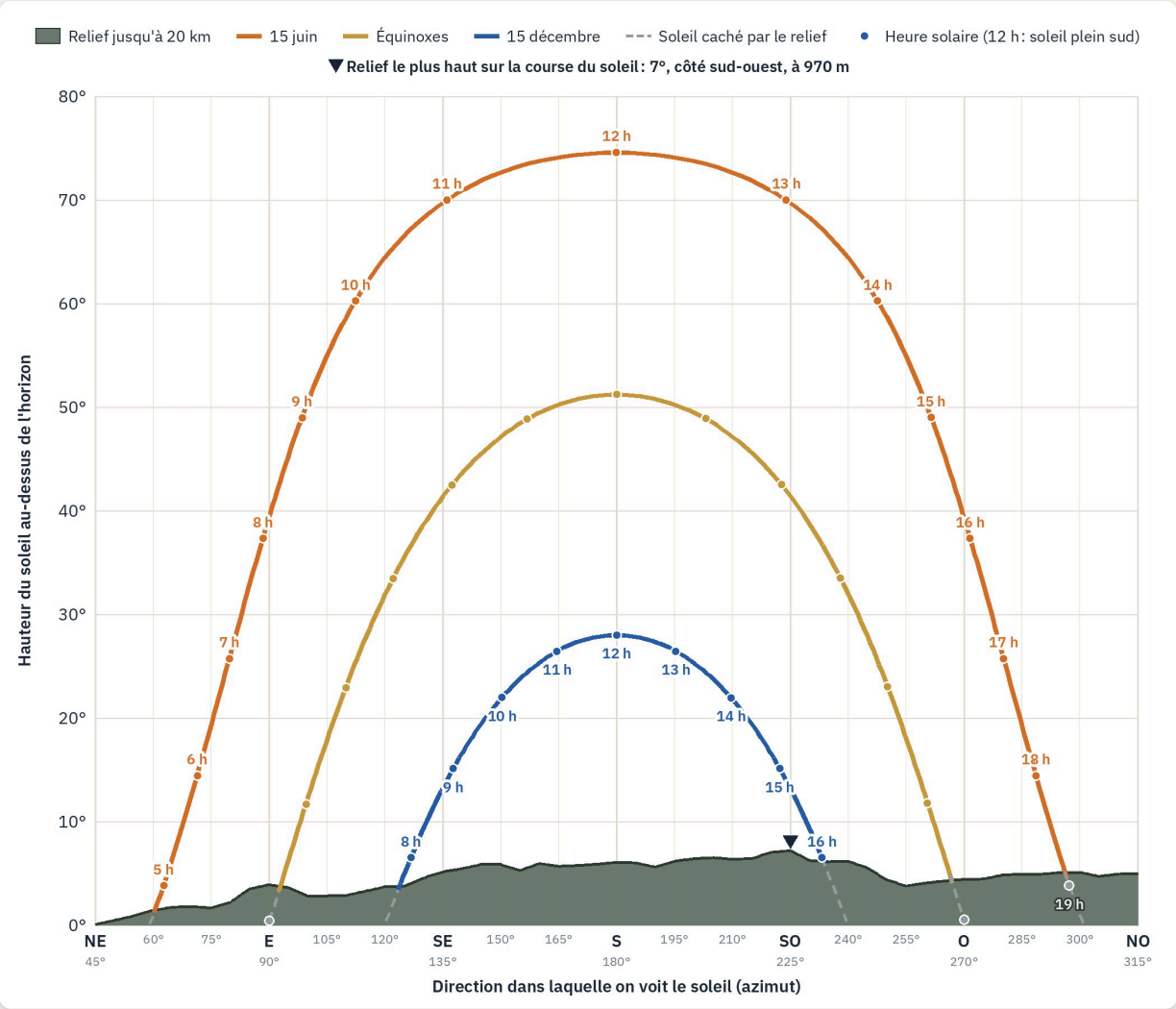
© OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LES ENVIRONS

Soleil, horizon et climat

Contexte



TerrenoCheck

Course du soleil et horizon vus depuis le centre de la parcelle

TerrenoCheck; Horizon : Modèles numériques de terrain MDT05 et MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Position du soleil : algorithme de la NOAA. Zones : CTE DB-HE, annexe B. Consulté le 15/11/2026.

LES ENVIRONS

Soleil, horizon et climat: les données

Contexte

8 h 20 min
Soleil direct le 15 décembre

B4
Zone climatique du CTE

14 h 10 min
Soleil le 15 juin

Ce que cela signifie pour votre achat

Le modèle estime à 8 h 20 min l'ensoleillement direct au centre de la parcelle le 15 décembre, contre 9 h 20 min avec un horizon dégagé. Il ne tient compte que de l'ombre du relief, par ciel clair.

Pour le 15 juin, il estime l'ensoleillement direct à 14 h 10 min, contre 14 h 50 min avec un horizon dégagé.

Les bâtiments, la végétation, les nuages et le brouillard ne sont pas pris en compte. Les durées sont arrondies à 10 min.

Que demander, et à qui

L'architecte. Demandez-lui de confirmer la zone climatique à l'altitude du bâtiment prévue au projet (la communauté autonome peut en fixer une autre). Les heures de soleil donnent une première indication pour implanter la maison ; ajoutez-y l'orientation et les ombres proches que vous verrez lors de votre visite.

Ensoleillement direct le 15 de chaque mois : calcul minute par minute, arrondi à 10 min ; centre de la parcelle, ciel clair, relief seul

Janvier	**8 h 40 min (9 h 40 min avec un horizon dégagé).**
Février	**10 h (10 h 40 min avec un horizon dégagé).**
Mars	**11 h 10 min (11 h 50 min avec un horizon dégagé).**
Avril	**12 h 30 min (13 h 10 min avec un horizon dégagé).**
Mai	**13 h 30 min (14 h 10 min avec un horizon dégagé).**
Juin	**14 h 10 min (14 h 50 min avec un horizon dégagé).**
Juillet	**13 h 50 min (14 h 30 min avec un horizon dégagé).**
Août	**13 h (13 h 40 min avec un horizon dégagé).**
Septembre	**11 h 40 min (12 h 20 min avec un horizon dégagé).**
Octobre	**10 h 30 min (11 h 10 min avec un horizon dégagé).**
Novembre	**9 h (10 h avec un horizon dégagé).**
Décembre	**8 h 20 min (9 h 20 min avec un horizon dégagé).**

Horizon : Modèles numériques de terrain MDT05 et MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Position du soleil : algorithme de la NOAA. Zones : CTE DB-HE, annexe B; MNT de l'IGN (CC BY 4.0); position du soleil NOAA

LES ENVIRONS

Soleil, horizon et climat: les données

Contexte

Orientation et pente

Orientation	**La parcelle descend vers le nord, selon le modèle numérique de terrain. Une pente de ce type reçoit moins d'énergie solaire en hiver qu'un terrain plat, sans compter l'ombre des bâtiments et des arbres, qui n'a pas été évaluée. Les heures de soleil dépendent de l'horizon, et non de l'orientation.**
Pente moyenne	**10 %, la même que celle de la page 60 ; c'est une estimation du modèle, à vérifier lors de votre visite.**

Zone climatique du CTE (Código Técnico de la Edificación, le Code technique de la construction)

Zone	**B4 pour un bâtiment neuf à 35 m d'altitude dans la province de Alicante (DB-HE, annexe B, tableau a) : hiver tempéré (B) et été très chaud (4), sur des échelles allant de α à E et de 1 à 4.**
Ce qu'elle exige	**La zone fixe la consommation d'énergie maximale et l'isolation minimale d'un bâtiment neuf (art. 15.1 et 15.2 du RD 314/2006), sauf pour une construction provisoire de deux ans ou moins, un bâtiment industriel, de défense ou agricole non résidentiel à faible demande énergétique et un bâtiment isolé de moins de 50 m² de surface utile totale (DB-HE, HE 0 et HE 1, section 1.2 b, c et d). Avec B, le coefficient U ne peut pas dépasser 0,56 W/m²K pour les murs et planchers en contact avec l'air extérieur, 0,44 W/m²K pour les toitures en contact avec l'air extérieur, 0,75 W/m²K pour les murs, planchers et toitures en contact avec le terrain ou avec un espace non habitable (au sens du CTE), et 2,30 W/m²K pour les fenêtres, menuiserie, vitrage et coffre de volet roulant compris (DB-HE, tableau 3.1.1(a)-HE1).**
Transmission thermique (U)	**La quantité de chaleur qui traverse 1 m² pour chaque degré d'écart entre l'intérieur et l'extérieur : plus cette valeur est faible, mieux la paroi isole.**

Portée et limites des données

Heures	**Les nuages, le brouillard, les arbres et les bâtiments voisins ne sont pas pris en compte. Au midi solaire (12 h sur le diagramme), l'horloge indique 12:54 le 15 décembre et 13:59 le 15 juin.**
Relief	**Modèle numérique de terrain de l'IGN (Modelo Digital del Terreno), maille de 25 m : lu en pixels d'environ 15 m jusqu'à 3,0 km et de 60 m jusqu'à 20 km; peu fiable à moins de 100 m. Les murs, les arbres et les maisons n'y figurent pas et peuvent retirer davantage de soleil.**

Méthode de mesure. Horizon vu depuis le centre de la parcelle, à 2 m au-dessus du sol, tous les 5° et jusqu'à 20 km ; position du soleil calculée minute par minute le 15 de chaque mois et heures arrondies à 10 min (courbes du 15 juin et du 15 décembre), par ciel dégagé et sans bâtiments ni arbres.

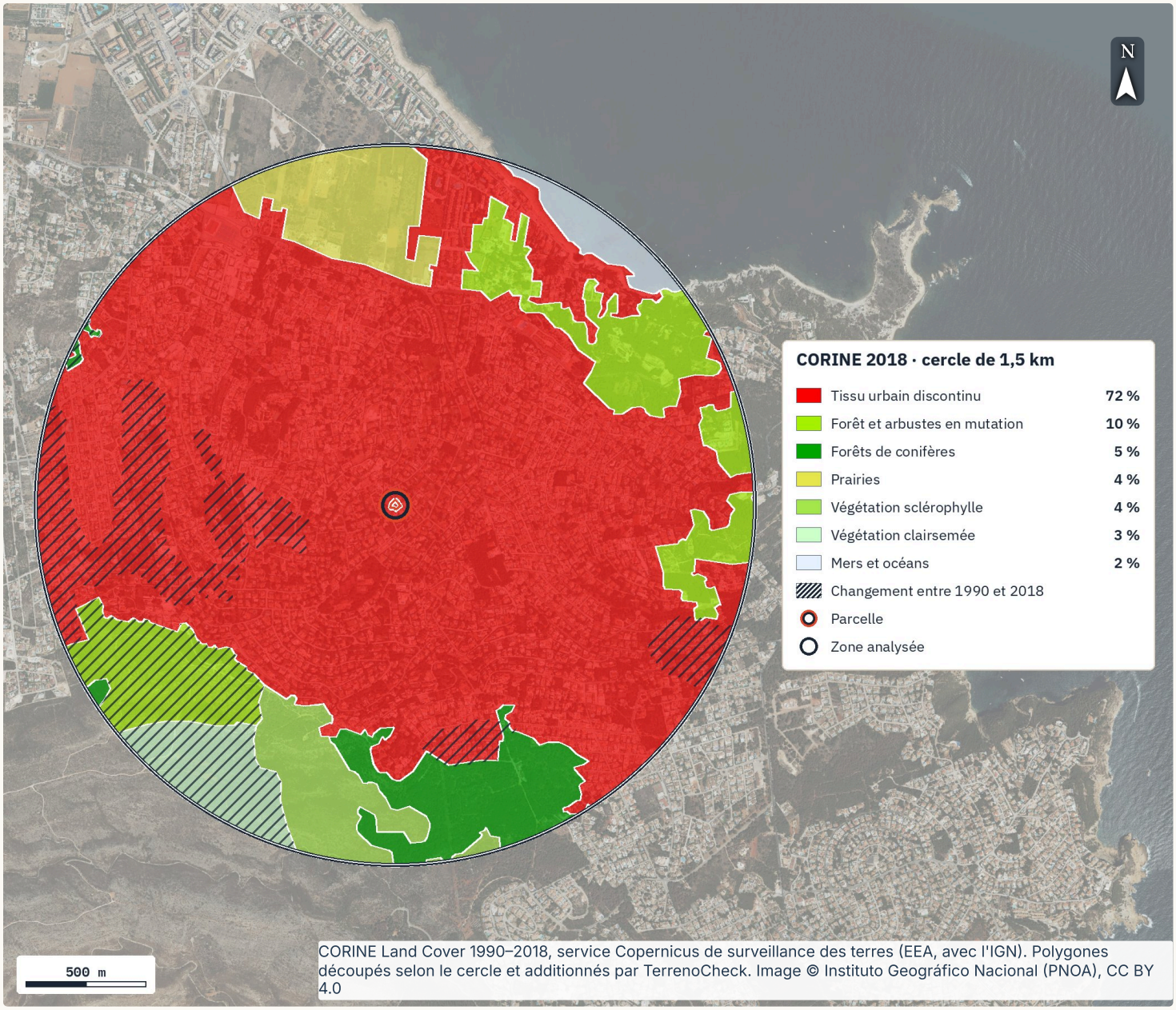
Horizon : Modèles numériques de terrain MDT05 et MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Position du soleil : algorithme de la NOAA. Zones : CTE DB-HE, annexe B; MNT de l'IGN (CC BY 4.0); position du soleil NOAA

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Occupation du sol et évolution

Territoires artificialisés 2018: 509 ha.

Occupation du sol CORINE 2018 dans le cercle autour de la parcelle ; en hachuré, ce qui a changé depuis 1990



- Territoires artificialisés 2018: **509 ha**
- Tissu urbain discontinu: **72%**
- Écart d'inventaires : pas une mesure de changement: **−24 ha**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Depuis 1990, 59 ha ont été artificialisés dans un rayon de 1,5 km autour de la parcelle ; en 2018, les territoires artificialisés CORINE (qui incluent aussi des espaces non bâtis au sein du tissu urbain discontinu) couvraient 509 ha. Le changement le plus important a été « Forêts et milieux semi-naturels → Territoires artificialisés » : 59 ha en additionnant les périodes 1990–2000 et 2006–2012. La principale classe terrestre en 2018 était « Tissu urbain discontinu » (72 % du cercle). Cette carte décrit les environs par taches de 25 ha, et non la parcelle. L'écart d'inventaires (2018 moins 1990) est de −24 ha ; il peut inclure des révisions cartographiques et ne mesure ni le changement réel ni le bilan net de l'urbanisation.

SOURCES ET LIMITES CORINE Land Cover 1990–2018, service Copernicus de surveillance des terres (EEA, avec l'IGN). Polygones découpés selon le cercle et additionnés par TerrenoCheck. Image © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026.

LES ENVIRONS

Occupation du sol et évolution: les données

Contexte

Détails de la carte

CORINE cartographie des unités à partir de 25 ha et les changements à partir de 5 ha : il indique ce qui entoure la parcelle, pas ce qu'est la parcelle.

Occupation du sol en 2018

72 % · 509 ha	**Tissu urbain discontinu (territoires artificialisés).**
10 % · 74 ha	**Forêt et arbustes en mutation (forêts et milieux semi-naturels).**
5 % · 35 ha	**Forêts de conifères (forêts et milieux semi-naturels).**
4 % · 31 ha	**Prairies (territoires agricoles). 3 autres classes totalisent 9 %.**

Changements 1990–2018

59 ha · 1990–2000 et 2006–2012	**Forêts et milieux semi-naturels → Territoires artificialisés.**
49 ha · 2012–2018	**Changements dans la catégorie : forêts et milieux semi-naturels.**
Surface modifiée (arrondie)	**108 ha, soit 15 % du cercle.**
Arrondi	**Chaque surface est arrondie séparément ; leur somme peut différer du total arrondi.**

Ce que cela signifie pour l'achat

Artificialisation	**Les couches de changements recensent 59 ha convertis en territoires artificialisés (catégorie plus large que les seules surfaces bâties). Ce cumul de conversions n'est pas une croissance nette. Ce que le plan permet sur la parcelle figure à la page 36.**
Forêt à proximité	**Les forêts et les espaces boisés de transition couvrent 15 % du cercle. La page 45 indique si la parcelle est un terreno forestal ou une forêt publique.**

Limites des données

Échelle	**Taches de 25 ha ou plus (changements à partir de 5 ha) et éléments linéaires d'au moins 100 m de large : la carte ne dit rien de la parcelle elle-même.**
Dates	**Inventaires de 1990, 2000, 2006, 2012 et 2018. Les changements postérieurs à 2018 n'apparaissent pas.**

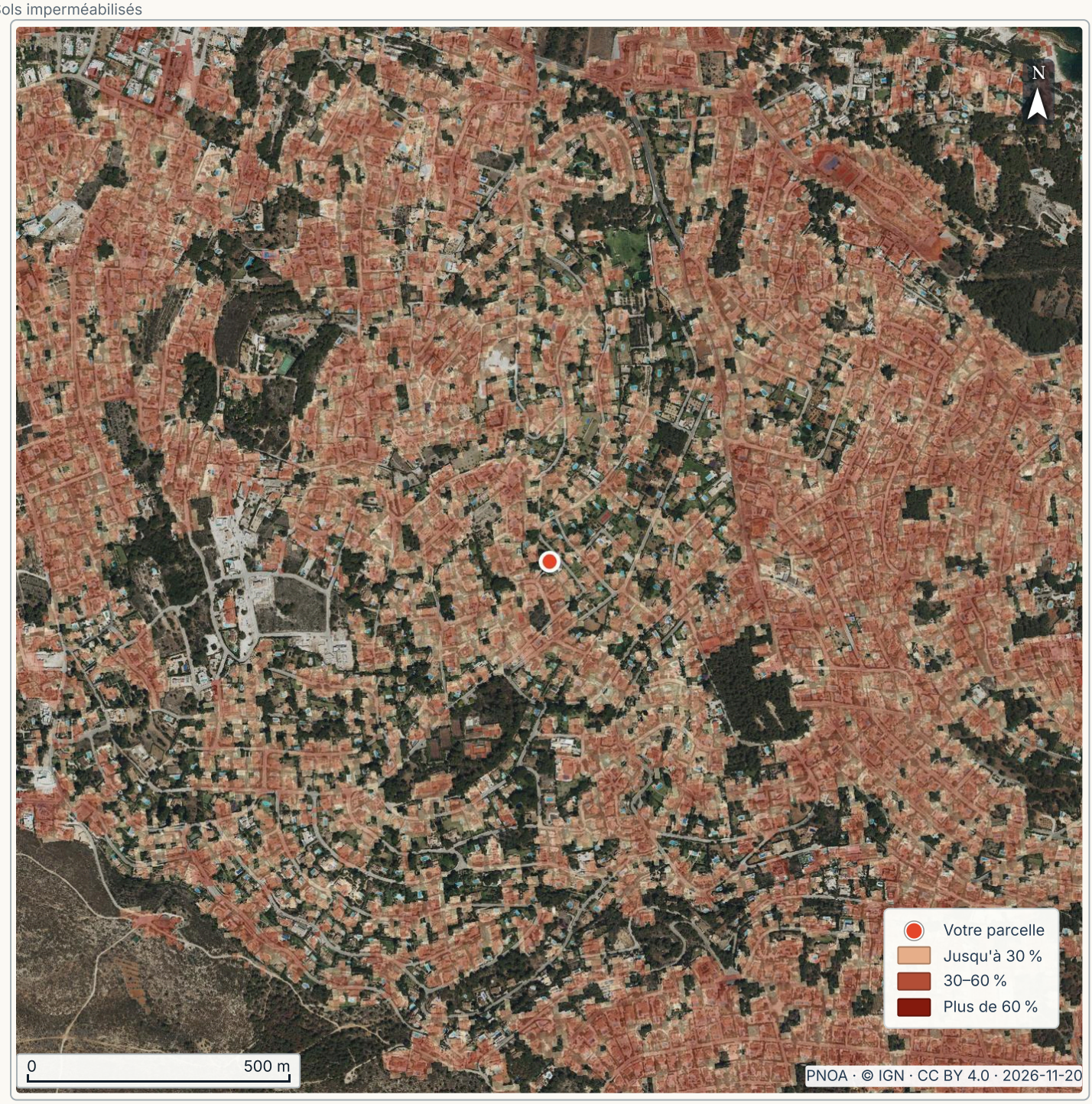
Méthode de mesure. Polygones CORINE découpés dans un cercle de 1,5 km centré sur la parcelle et additionnés par classe. Les changements proviennent des couches de changements 1990–2018, et non d'une soustraction des deux cartes.

CORINE Land Cover 1990–2018, service Copernicus de surveillance des terres (EEA, avec l'IGN). Polygones découpés selon le cercle et additionnés par TerrenoCheck. image.discomap.eea.europa.eu. Image © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Copernicus CLC

Sols imperméabilisés

Quelle quantité de béton et d'asphalte entoure la parcelle ?

Sols imperméabilisés



- Part de la parcelle: **3 %**
- Largeur de carte: **2,0 km**
- Sol imperméabilisé le plus proche: **0 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

En 2018, la couche Copernicus indiquait un certain degré d'imperméabilisation sur 3 % de la parcelle et 54 % de la carte. Plus le sol est imperméabilisé, plus le ruissellement est fort et plus les rues sont chaudes en été.

AVANT D'ACHETER

La mairie. Demandez si le réseau d'eaux pluviales de la rue peut absorber un orage.

SOURCES ET LIMITES Source : Copernicus, densité d'imperméabilisation 2018 ; consulté le 20/11/2026 ; https://land.copernicus.eu/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Sensibilité à l'éolien

Un parc éolien pourrait-il être construit à proximité ?

Sensibilité à l'éolien



- Lecture sur la parcelle: **Maximale (non recommandée)**
- Zone classée la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **5,0 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le zonage de l'État attribue à ce point une sensibilité environnementale à l'éolien : Maximale (non recommandée). Une classe faible facilite les autorisations ; elle ne signifie pas qu'un projet existe.

AVANT D'ACHETER

La mairie. Demandez si des projets énergétiques sont en cours d'instruction dans la commune.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, zonage environnemental pour les énergies renouvelables : éolien ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Sensibilité au solaire

Une centrale solaire pourrait-elle être construite sur les champs alentour ?

Sensibilité au solaire



- Lecture sur la parcelle: **Maximale (non recommandée)**
- Zone classée la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **5,0 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le zonage de l'État attribue à ce point une sensibilité environnementale au solaire : Maximale (non recommandée). Une classe faible facilite les autorisations ; elle ne signifie pas qu'un projet existe.

AVANT D'ACHETER

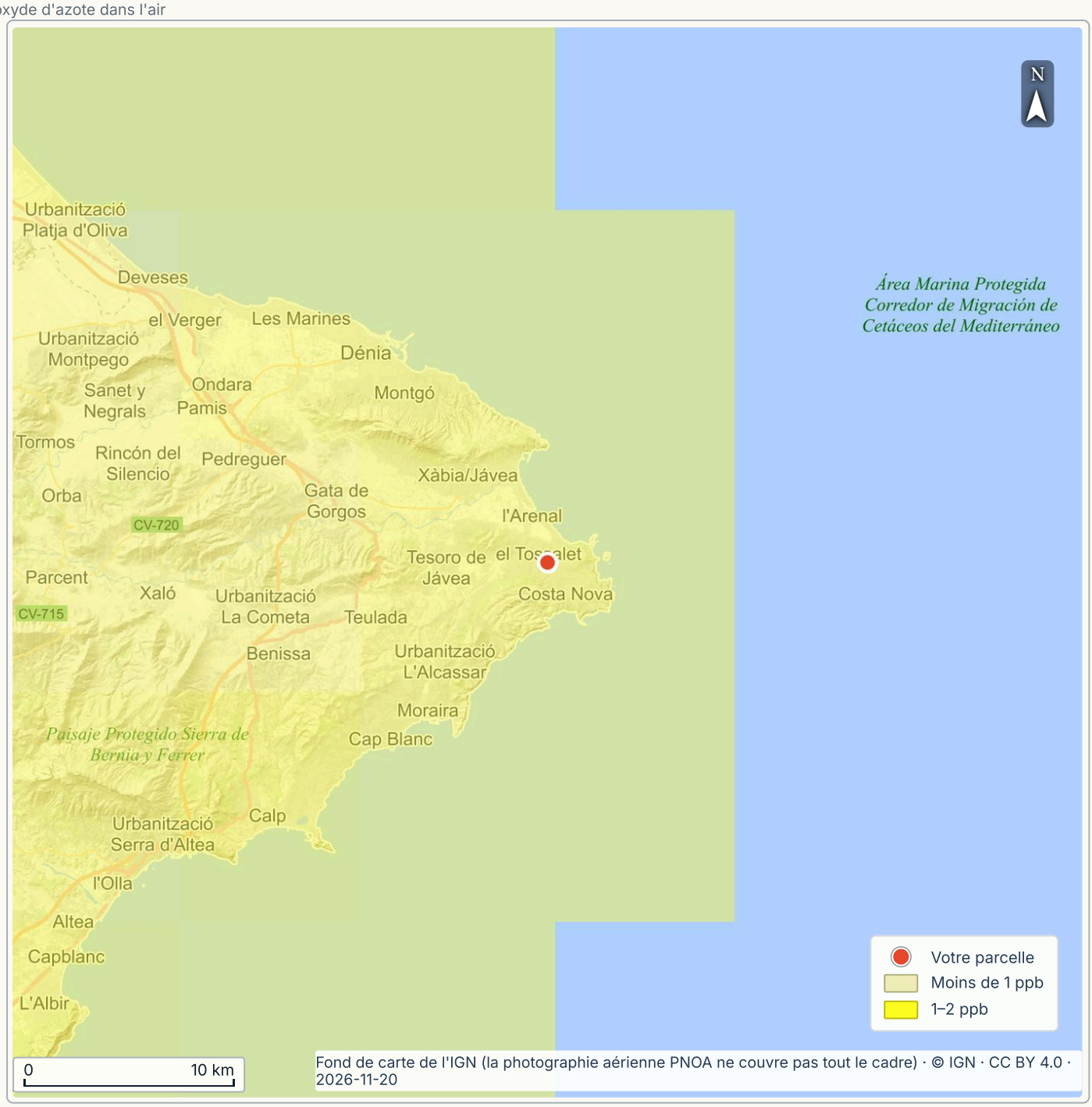
La mairie. Demandez si des centrales solaires sont en cours d'instruction dans la commune.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, zonage environnemental pour les énergies renouvelables : solaire ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Dioxyde d'azote dans l'air

Quel est le niveau de pollution de l'air due au trafic et à l'industrie dans le secteur ?

Dioxyde d'azote dans l'air



- Lecture sur la parcelle: **1–2 ppb**
- Cellule la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **50 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le modèle de la NASA fondé sur des données satellitaires estime à 1–2 ppb la moyenne de dioxyde d'azote (NO2) au niveau du sol dans le secteur de la parcelle pour 2010–2012. Il s'agit de la moyenne d'une maille d'environ 10 km, et non d'une mesure actuelle ni d'une mesure prise dans la rue.

AVANT D'ACHETER

La mairie. Demandez les données de la station de mesure de la qualité de l'air la plus proche : cette carte présente une moyenne régionale déjà ancienne.

SOURCES ET LIMITES Source : Geddes et al., Global 3-Year Running Mean Ground-Level NO2 Grids 2010–2012 (NASA SEDAC, CIESIN, diffusé par NASA GIBS) ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

AUTRES VÉRIFICATIONS

Vérifications sans carte propre

Contexte

Chaque ligne indique si la source a répondu.

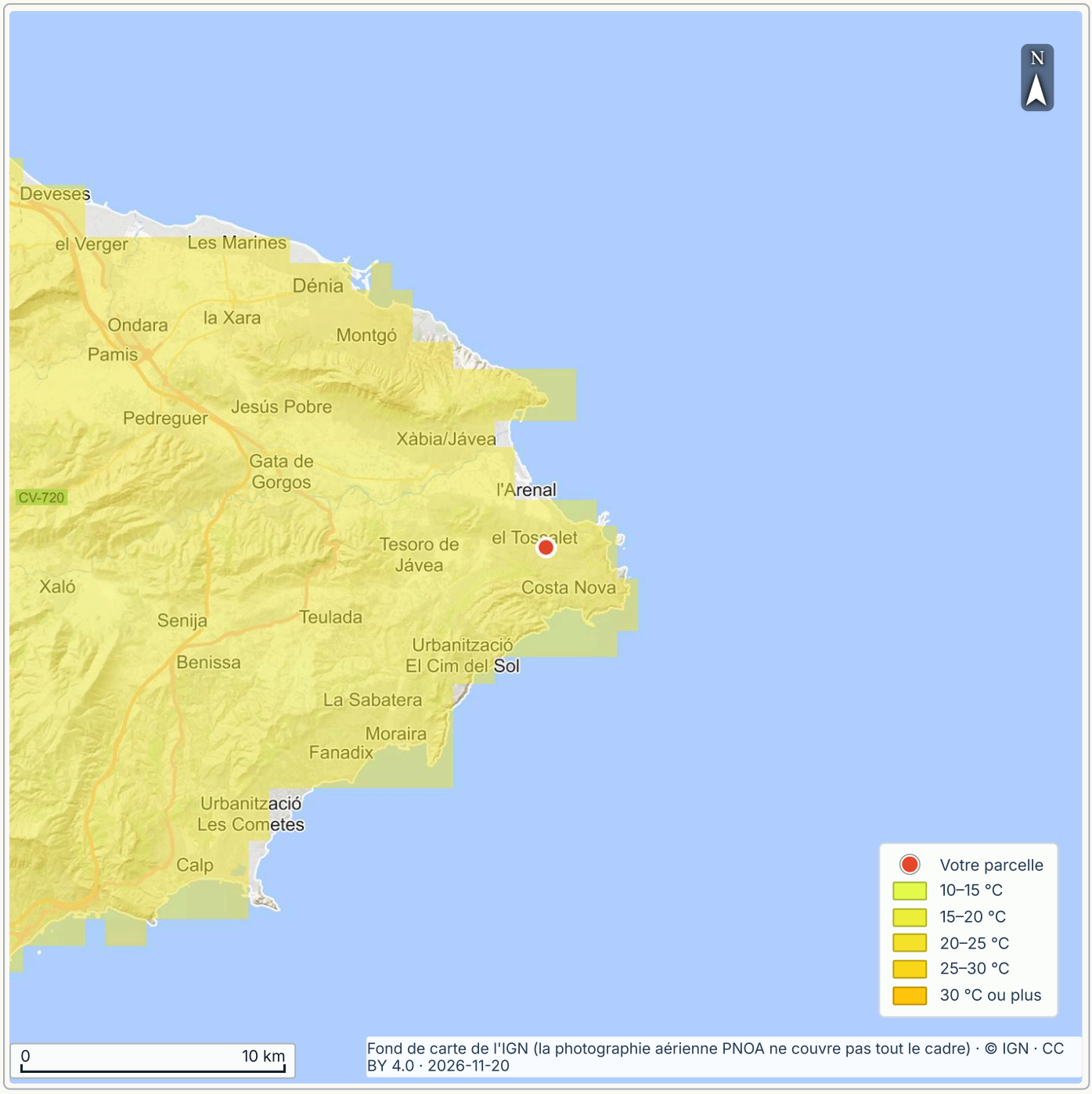
THÈME	RÉSULTAT	SOURCE	DATE
Station d'épuration la plus proche	Non vérifié : la source a répondu, mais la carte n'a pas pu être dessinée de manière fiable.	MITECO	20/11/2026
Bassins de résidus miniers	La source ne montre rien sur une carte de 10,0 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	IGME	20/11/2026
Terrils	La source ne montre rien sur une carte de 10,0 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	IGME	20/11/2026
Décharges	La source ne montre rien sur une carte de 20 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	MITECO	20/11/2026
Boues d'épuration sur les champs	La source ne montre rien sur une carte de 20 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	MITECO	20/11/2026
Protection de l'eau potable	La source ne montre rien sur une carte de 20 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	MITECO	20/11/2026
Densité de population	Le modèle mondial de population attribue au secteur de la parcelle 475–550 hab./km² en 2020. Il répartit uniformément la population de chaque unité de recensement : c'est donc une moyenne du secteur, et non de la rue. Pas de carte distincte dans ce rapport.	NASA SEDAC (GPW v4)	20/11/2026
Perte de sol due à la pluie	La source a répondu, mais ne donne aucune valeur pour la parcelle : il n'y a donc pas de carte distincte. Cela ne prouve pas que la valeur est nulle.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026

Sources publiques indiquées à chaque ligne.

Nuits d'été : chaleur du sol

Le secteur se rafraîchit-il la nuit en été ?

Nuits d'été : chaleur du sol



- Lecture sur la parcelle: **20 °C**
- Cellule la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **40 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le satellite a mesuré dans le secteur de la parcelle une température de surface minimale de 20 °C la nuit, en juillet et août 2013. Il s'agit de la surface (toits, asphalte, sol, végétation) dans une maille de 1 km, et non de la température de l'air.

AVANT D'ACHETER

L'architecte. Demandez comment la maison évacue la chaleur la nuit : ventilation traversante, isolation et orientation.

SOURCES ET LIMITES Source : CIESIN, Université Columbia, Global Summer Land Surface Temperature Grids 2013, minimum nocturne (NASA SEDAC, diffusé par NASA GIBS) ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

CHAPITRE 3 · ANALYSE

Classement urbanistique

ANALYSE DES PAGES 36–41

Éléments de contexte : 2 À vérifier : 2

À vérifier avant

À retenir : Selon le Sistema de Información Urbana (SIU) du ministère, toute la parcelle est classée en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal). À vérifier : usages et travaux autorisés.

Urbana
Classe urbanistique dans le SIU

+2,4 %
Population 2014–2023

ZU
Usage SIGPAC

1990
Plan général

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Urbanisme : classement du sol.** Selon le Sistema de Información Urbana (SIU) du ministère, toute la parcelle est classée en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal).	p. 36
CONTEXTE	**La commune.** Xàbia/Jávea gagne des habitants : 29 760 habitants en 2023 (dernière année des données du MITECO utilisées ici), soit 2,4 % de plus qu'en 2014.	p. 38
CONTEXTE	**Usage agricole (SIGPAC).** Au point consulté sur la parcelle, le SIGPAC indique l'usage zone urbaine (ZU).	p. 40
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Usages et travaux autorisés.** Une inscription au Catastro ne prouve ni des droits à construire ni la légalité urbanistique.	p. 37

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- Selon le Sistema de Información Urbana (SIU) du ministère, toute la parcelle est classée en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal). (p. 36) À la mairie. Demandez le certificado urbanístico ou cédula urbanística de la parcelle (document de la mairie sur le classement urbanistique et les règles de construction) : classe urbanistique et catégorie, usages, surface minimale de parcelle et règlement de zone, et toute modification du plan approuvée ou en cours. Vous avez le droit de l'obtenir par écrit (art. 5 d du RDL 7/2015). (p. 36) En ligne au préalable. Consultez La visionneuse d'urbanisme de la communauté autonome (Registro de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana) pour connaître le plan de la commune.

Les 6 pages de données de ce chapitre

36 Urbanisme : classement du sol
37 Urbanisme : les données
38 La commune : population et services
39 La commune : les données
40 Usage agricole (SIGPAC)
41 Usage agricole (SIGPAC) : les données

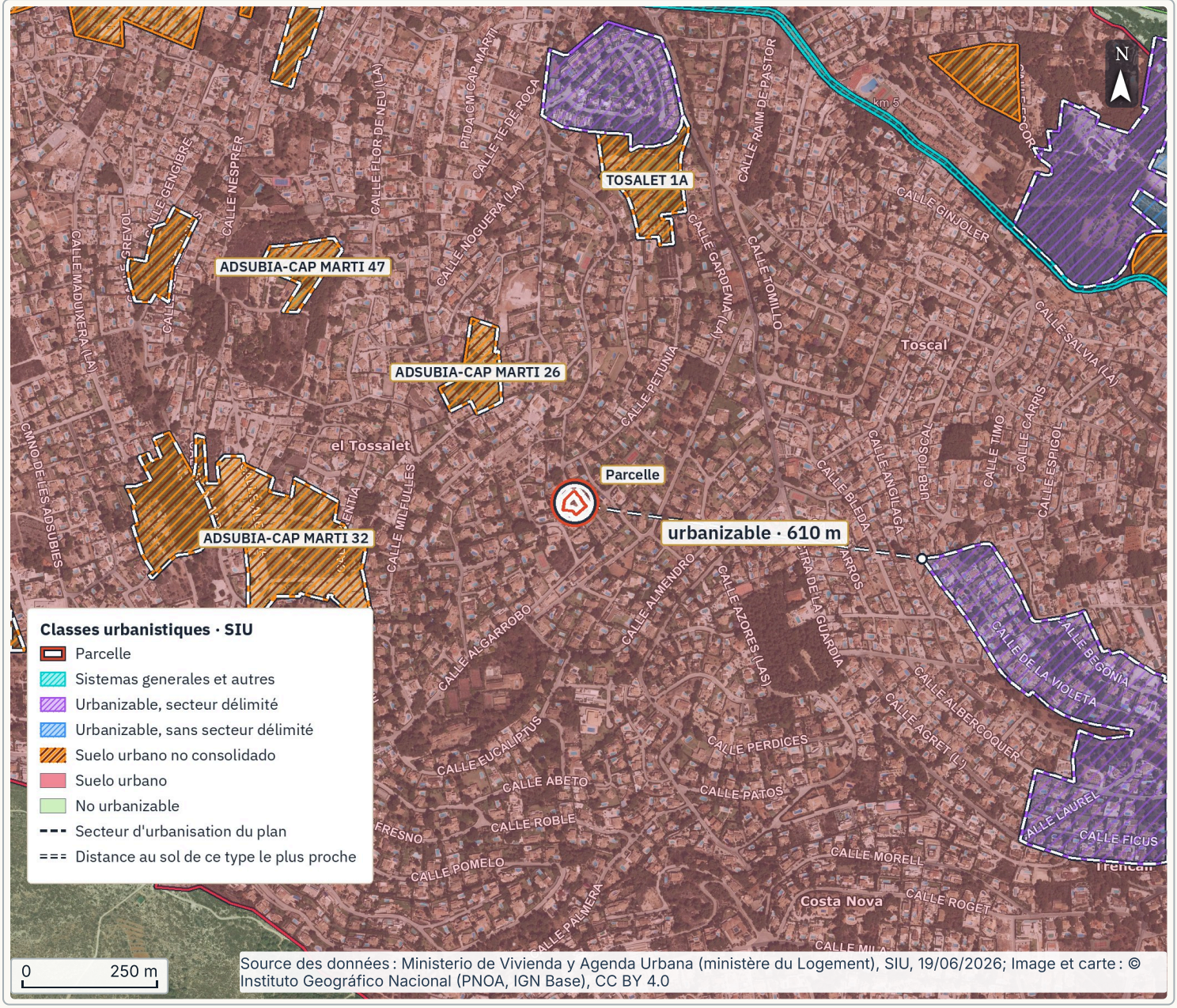
Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Urbanisme: classement du sol

Classe urbanistique dans le SIU: Urbana.

Classes urbanistiques du Sistema de Información Urbana (SIU) et secteurs d'urbanisation



- Classe urbanistique dans le SIU: **Urbana**
- Date de consultation de la couche: **15/11/2026**
- Plan général: **1990**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Selon le Sistema de Información Urbana (SIU) du ministère, toute la parcelle est classée en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal). Plan en vigueur selon le SIU : plan général (Plan General) de 1990; le SIU a mis à jour ses classes urbanistiques le 04/11/2025. Le SIU simplifie le plan communal ; la classe qui s'impose est celle du plan, certifiée par la mairie (ayuntamiento).

AVANT D'ACHETER

À la mairie. Demandez le certificado urbanístico ou cédula urbanística de la parcelle (document de la mairie sur le classement urbanistique et les règles de construction) : classe urbanistique et catégorie, usages, surface minimale de parcelle et règlement de zone, et toute modification du plan approuvée ou en cours. Vous avez le droit de l'obtenir par écrit (art. 5 d du RDL 7/2015).

SOURCES ET LIMITES Source des données : Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (ministère du Logement), SIU, 19/06/2026; Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

CLASSEMENT URBANISTIQUE

Urbanisme : les données

À vérifier avant

Détails de la carte

Ce qui peut être construit (hauteur, emprise au sol, usages) est fixé par le règlement de zone du plan (ordenanza) pour cet îlot, non par la classe.

Lorsqu'une construction neuve exige une autorisation expresse, obtenez-la avant le début des travaux (art. 11.4 b du RDL 7/2015).

Classe urbanistique dans le SIU

Sur la parcelle	**Suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal) sur toute la parcelle.**
Au Catastro	**Urbana, comme dans le SIU (Sistema de Información Urbana, système d'information urbaine) : le Catastro considère comme urbain le sol que le plan classe comme urbain (art. 7.2 a de la Ley del Catastro (loi sur le cadastre)). C'est une classe fiscale : elle ne prouve pas que la parcelle est un terrain urbain viabilisé (solar).**
Plan en vigueur	**Xàbia/Jávea: plan général (Plan General) de 1990, selon l'édition 19/06/2026 du SIU. Les classes urbanistiques de la commune ont été mises à jour le 04/11/2025 ; un changement ultérieur n'apparaît pas ici.**
Suelo urbanizable le plus proche	**À 610 m à l'est, commune de Xàbia/Jávea.**
Secteurs à moins de 1 km (14)	**Le plus proche : «ADSUBIA-CAP MARTI 26» (UAACM26), classe du plan : suelo urbano no consolidado, état enregistré de l'aménagement : urbanisé ou en cours d'urbanisation, à 210 m. 13 autres à moins de 1 km.**

Ce que cela implique pour construire

Suelo urbanizado	**La loi de l'État sur le sol (RDL 7/2015) qualifie de suelo urbanizado le sol intégré légalement dans le tissu urbain qui a été urbanisé conformément au plan, qui dispose des infrastructures et réseaux opérationnels pour les usages existants ou prévus, ou peut les obtenir par de seuls travaux de raccordement aux installations existantes, ou qui est bâti dans la proportion fixée par la loi de la communauté autonome (art. 21.3). La classe urbaine du SIU ne prouve ni cette situation ni que la parcelle est un terrain urbain viabilisé (solar) : c'est la mairie qui le certifie.**
Permis	**La division ou le morcellement d'un terrain relèvent de la loi de la communauté autonome applicable ; demandez à la mairie de confirmer l'effet du silence de l'administration et les autorisations exigées. Les constructions neuves et les maisons préfabriquées exigent une autorisation expresse dans les cas prévus par la législation de l'État. L'edificabilidad (surface de plancher constructible admise par le plan, en valeur totale ou rapportée à la surface du terrain) prévue par le plan n'appartient pas d'elle-même au propriétaire : il l'acquiert en construisant, une fois remplies les obligations et levées les charges du régime du sol (art. 11.2).**

Portée et limites des données

Classe simplifiée	**Le ministère ramène le classement de chaque plan à six classes communes. Chaque loi de communauté autonome utilise ses propres noms et catégories (rústico, no urbanizable genérico ou especial, núcleo rural, etc.).**
Ce qu'il ne dit pas	**Ni la catégorie du suelo rústico, ni le règlement de zone (ordenanza), ni l'edificabilidad, ni si les constructions présentes sur la parcelle ont un permis. Pas davantage les limitations imposées par d'autres lois (littoral, routes, eaux), traitées dans leurs propres chapitres. Par suelo rústico, on entend : sol rural au sens de la loi de la communauté autonome ; ce qui y est permis dépend de cette loi et du plan.**

Que demander, et à qui

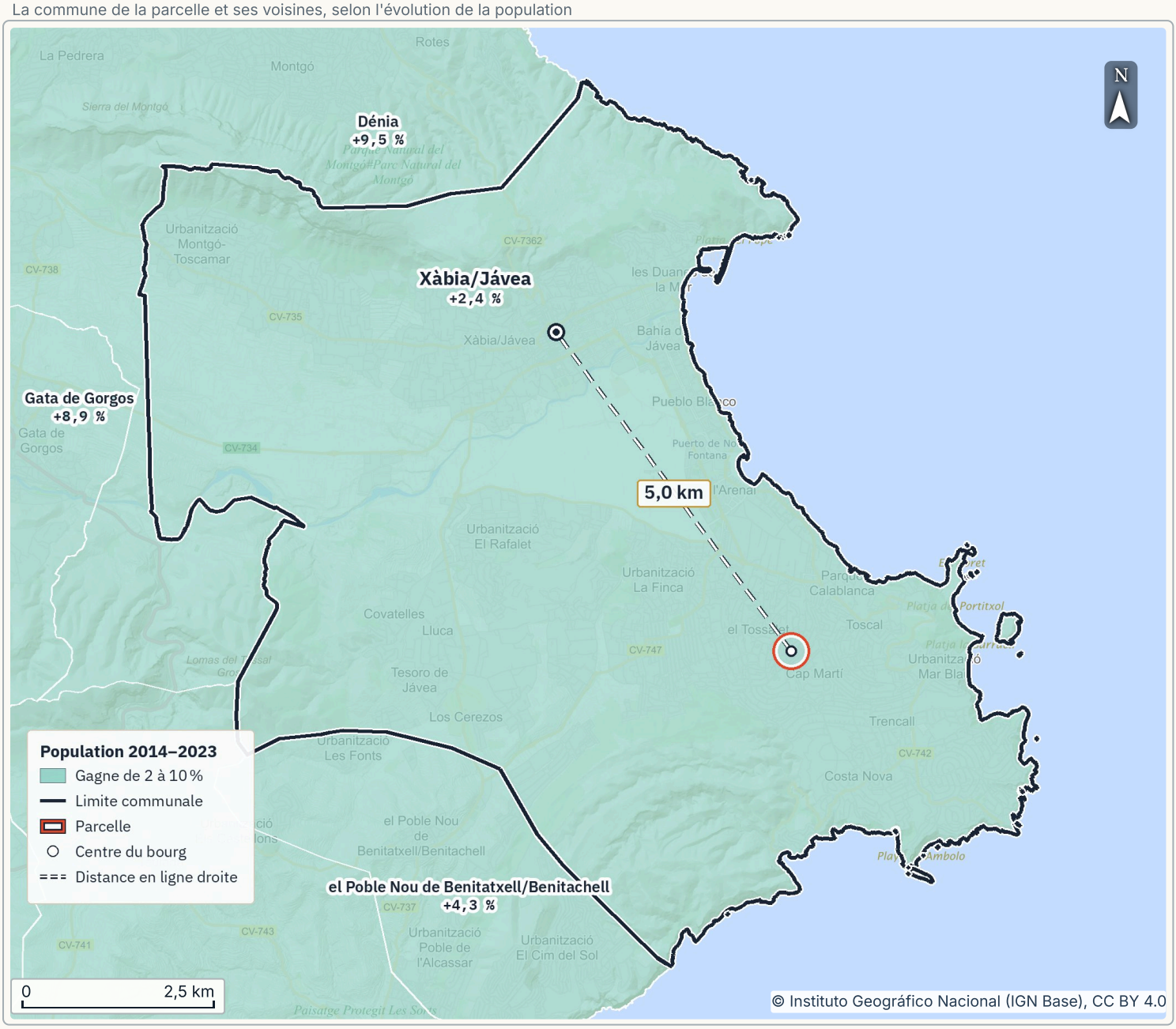
En ligne au préalable. Consultez La visionneuse d'urbanisme de la communauté autonome (Registro de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana) pour connaître le plan de la commune.

Méthode : Classes du SIU lues dans un carré de 1 km autour de la parcelle et croisées avec son contour ; suelo urbano et suelo urbanizable les plus proches recherchés jusqu'à 20 km ; secteurs du plan à moins de 1 km. Sources : Source des données : Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (ministère du Logement), SIU, 19/06/2026; données communales au 04/11/2025. Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; MIVAU, Sistema de Información Urbana (SIU); RDL 7/2015, loi de l'État sur le sol

La commune : population et services

Population 2014–2023 : +2,4 %.

La commune de la parcelle et ses voisines, selon l'évolution de la population



- Population 2014–2023 : **+2,4 %**
- Revenu net par ménage (2020) : **24 863 €**
- Jusqu'au centre de Xàbia : **5,0 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Xàbia/Jávea gagne des habitants : 29 760 habitants en 2023 (dernière année des données du MITECO utilisées ici), soit 2,4 % de plus qu'en 2014. Dans la province de Alicante/Alacant, la moitié des communes ont vu leur population augmenter de 4,5 % ou plus.

AVANT D'ACHETER

À la mairie. Demandez si un logement est autorisé et si l'eau courante, le tout-à-l'égout et la collecte des ordures sont disponibles.

Santé et école. Vérifiez le centre de santé et le secteur scolaire de l'adresse ; la proximité compte quand les places manquent (Ley Orgánica 2/2006, art. 84.2).

SOURCES ET LIMITES MITECO, Reto Demográfico. Image : © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Fond : IGN Base ; le PNOA présente des lacunes hors de sa couverture dans ce cadrage. Image consultée : 2026-11-15.

CLASSEMENT URBANISTIQUE

La commune: les données

Contexte

Détails de la carte

Hôpital le plus proche de la commune selon le MITECO (2022) : Hospital de Denia, public.

Ces chiffres concernent la commune : depuis la parcelle, les services peuvent être plus éloignés.

44,0 % des habitants inscrits au padrón sont de nationalité étrangère (2022). Médiane des communes de la province : 17,7 %.

Population et revenus de Xàbia/Jávea

Habitants	**29 760 en 2023, 434 par km². En 2014, il y en avait 29 067 : +2,4 %. Médiane des communes de la province: +4,5 %.**
Âge	**Âge moyen de 45,8 ans en 2023; 23,4 % de 65 ans ou plus en 2022. Médiane des communes de la province: 46,7 ans et 23,2 %.**
Étrangers	**44,0 % des inscrits au padrón en 2022. Médiane des communes de la province: 17,7 %.**
Revenu par ménage	**24 863 € nets en moyenne en 2020. Médiane des communes de la province: 24 741 €.**

Services

Hôpital	**Hospital de Denia (public). Donnée de la commune, et non de la parcelle : 19 min en voiture (MITECO, 2022), depuis un point qui n'est pas publié. Médiane des communes de la province: 15 min.**
Autoroute	**AP-7. Donnée de la commune, et non de la parcelle : 19 min en voiture (MITECO, 2022), depuis un point qui n'est pas publié. Médiane des communes de la province: 8 min.**
Dans la commune	**14 pharmacies (2023) et 8 écoles primaires (2022). Décomptes de ces années : vérifiez auprès de la mairie ce qui est encore ouvert.**

Portée et limites des données

Données de la commune	**Chiffres de toute la commune, et non de la parcelle, qui se trouve à 5,0 km à vol d'oiseau du centre de Xàbia.**
Médiane	**Celle des 141 communes de la province de Alicante/Alacant, sans pondération par la population.**
Hôpitaux	**Hôpital, et s'il est public ou privé : Catálogo Nacional de Hospitales 2025.**
Inscrits au padrón	**Le décompte porte sur les personnes inscrites au padrón (registre municipal des habitants, Ley 7/1985, art. 15) ; quiconque vit ici sans s'y inscrire n'est pas compté.**

Que demander, et à qui

Sur place. Parcourez vous-même le trajet vers ces destinations : le centre-ville, l'école et la pharmacie. Regardez quels bus passent à proximité.

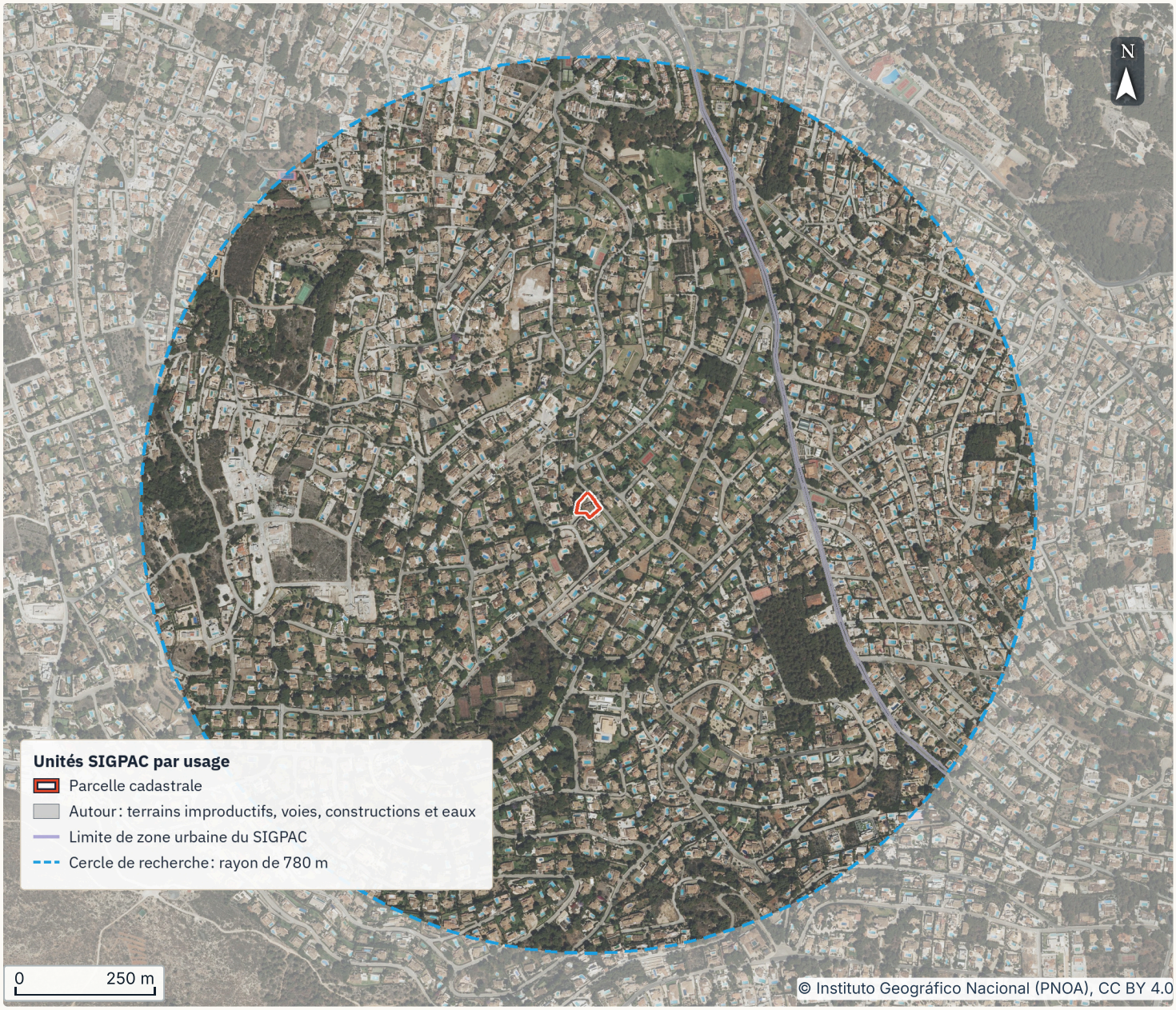
Méthode de mesure. Indicateurs de la commune où se trouve le centre de la parcelle ; communes voisines colorées selon l'évolution de leur population ; distance à vol d'oiseau.

Indicateurs communaux du Reto Demográfico, MITECO (couche id_municipios_23), réutilisation libre avec citation de la source (mentions légales du MITECO, Ley 37/2007). Chef-lieu de la commune : dérivé de NGMEP CC-BY 4.0 ign.es. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Usage agricole (SIGPAC)

Au point consulté sur la parcelle, le SIGPAC indique l'usage zone urbaine (ZU).

Unités SIGPAC à moins de 780 m de la parcelle, par usage



- Usage SIGPAC: **ZU**
- Terres agricoles à moins de 780 m: **0 %**
- Unité agricole à moins de 780 m: **Aucun**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Aucune unité agricole ne se trouve dans un rayon de 780 m autour du centre de la parcelle.

AVANT D'ACHETER

À la mairie (ayuntamiento). Demandez quel classement urbanistique le plan donne au terrain, ce que ni le SIGPAC ni le Catastro n'indiquent.

SOURCES ET LIMITES FEGA, SIGPAC (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

CLASSEMENT URBANISTIQUE

Usage agricole (SIGPAC) : les données

Contexte

Détails de la carte

Le SIGPAC (registre parcellaire espagnol des aides de la PAC) identifie les terres pour les paiements de la politique agricole commune (PAC) de l'UE et attribue à chaque unité SIGPAC (recinto) un usage, agricole ou non. Ce n'est pas le classement urbanistique et il ne prouve pas qui est propriétaire du terrain (art. 8.7 et 19.1 du RD 1047/2022).

Figurer avec l'usage zone urbaine dans le SIGPAC ne dit rien du classement urbanistique du terrain ; c'est le plan communal qui le fixe.

Ce qu'enregistre le SIGPAC

Usage SIGPAC	**Au point consulté, zone urbaine (ZU) : une unité générique (parcelle 9000 du polygone 10) qui regroupe le terrain urbain sans distinguer les propriétés.**
Unité agricole	**Aucune dans le cercle de 780 m de rayon autour du centre de la parcelle : aucune des unités des tuiles lues, qui couvrent tout ce cercle, n'est une culture, un pâturage ou une serre. Elles sont vérifiées une par une, et non au moyen de la grille de points.**
Dans un rayon de 780 m	**Sur une grille de points tous les 22 m, répartition approximative : zone urbaine 100 %.**

Ce que cela implique

Usage SIGPAC	**Le SIGPAC attribue un usage à tout le territoire, agricole ou non : parmi les usages non agricoles figurent la zone urbaine, les voies, les bâtiments et l'eau (annexe IV du RD 1047/2022). Il n'indique ni le classement urbanistique du terrain, que fixe le plan communal, ni son propriétaire (art. 8.7).**
Biens ruraux	**L'unidad mínima de cultivo et le droit des voisins de se substituer à l'acheteur (retracto) prévus par la Ley 19/1995 (art. 24 et 27) s'appliquent aux biens ruraux (fincas rústicas) ; le Catastro enregistre cette parcelle comme urbana (classe fiscale).**

Portée et limites des données

Campagne	**Celle que le FEGA utilise le jour de la consultation. Le service ne publie pas l'année de la campagne : cette date sert donc de référence.**
Zone urbaine	**Le SIGPAC ne divise pas ce terrain par propriétés : il n'indique ni la surface de cette parcelle ni un usage qui lui soit propre.**
Bétail et cultures	**Le SIGPAC n'enregistre ni bétail ni exploitations, et l'usage d'une unité ne dit pas ce qui a été semé cette année.**

Méthode de mesure. Unité lue en un point situé à l'intérieur de la parcelle (service de consultation du FEGA). Autour, toutes les unités des tuiles cartographiques du FEGA dans un cercle de 780 m de rayon, une par une; les pourcentages, sur une grille de points tous les 22 m.

Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), SIGPAC, campagne en vigueur (le service ne publie pas son année), licence CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; FEGA, SIGPAC, campagne en vigueur le jour de la consultation (le service ne publie pas son année); RD 1047/2022 et Ley 19/1995 (BOE)

CHAPITRE 4 · ANALYSE

Littoral, forêts et chemins de transhumance

ANALYSE DES PAGES 43–49

Points favorables : 2 | Éléments de contexte : 1

Contexte

La parcelle se trouve à 1,2 km du deslinde du littoral (délimitation officielle), en dehors des 500 m minimaux de la zone d'influence (zona de influencia) ; le plan communal peut élargir cette zone. Éléments de contexte uniquement, sans évaluation de leur effet sur l'achat : forêts publiques et terrains forestiers.

1,2 km
Deslinde du littoral (délimitation officielle)

880 m
Forêt publique la plus proche

880 m
Axe de la vía pecuaria la plus proche

2011
Année d'approbation du deslinde

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
POINT FAVORABLE	**Littoral et domaine public.** La parcelle se trouve à 1,2 km du deslinde du littoral (délimitation officielle), en dehors des 500 m minimaux de la zone d'influence (zona de influencia) ; le plan communal peut élargir cette zone.	p. 43
CONTEXTE	**Forêts publiques.** La forêt publique la plus proche est La Granadella, à 880 m de la parcelle.	p. 45
POINT FAVORABLE	**Vías pecuarias.** Dans la Red General de Vías Pecuarias (réseau national des vías pecuarias, MITECO), aucun tracé ne traverse la parcelle ; le plus proche est la Colada de Cabañes, à 880 m.	p. 48

Les 7 pages de données de ce chapitre

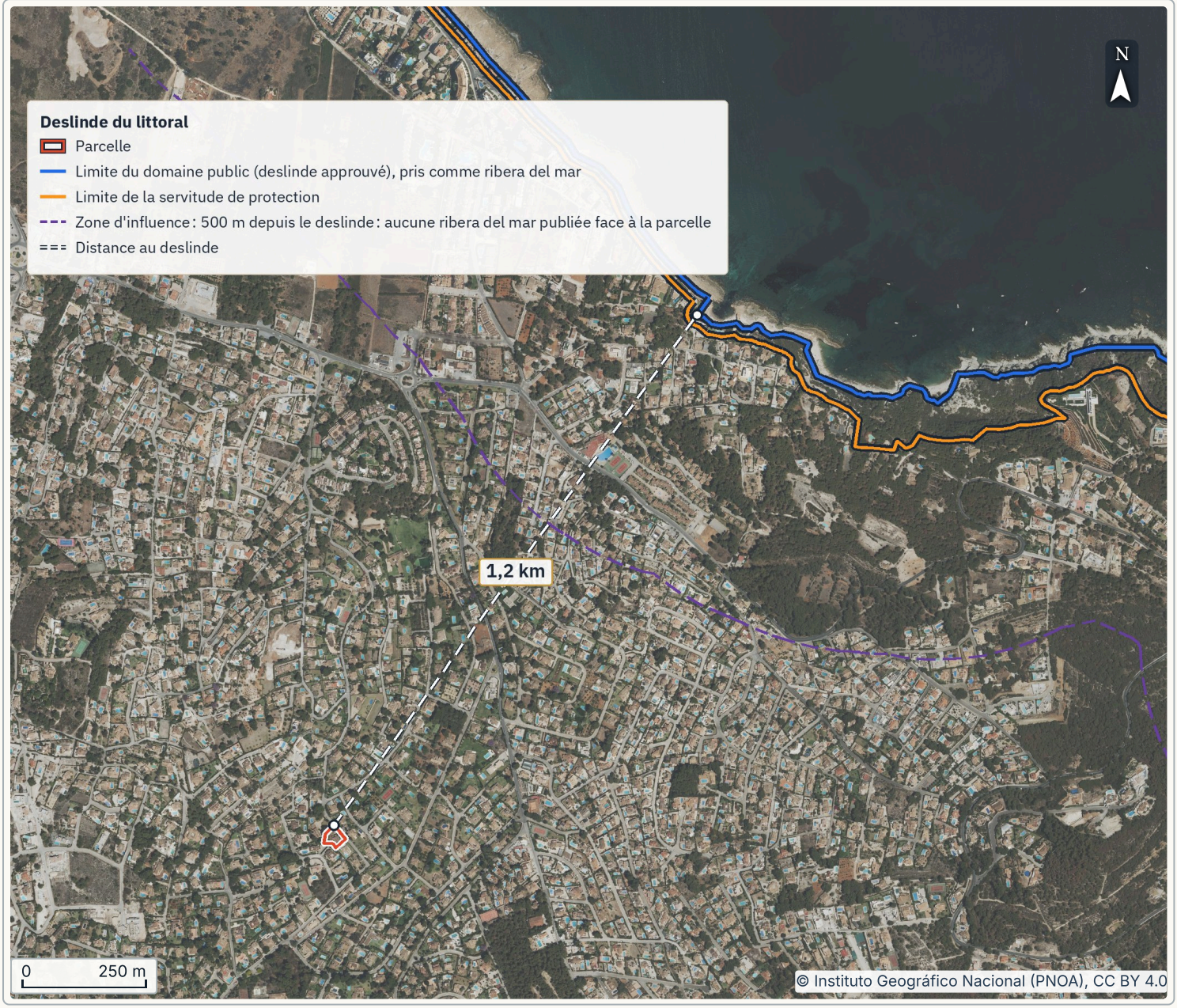
43 Littoral et domaine public
44 Littoral et domaine public
45 Forêts publiques
46 Forêts publiques : les données
47 Forêts publiques : les données (suite)
48 Vías pecuarias (transhumance)
49 Vías pecuarias : les données

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

Littoral et domaine public

Deslinde du littoral (délimitation officielle): 1,2 km.

Deslinde du littoral autour de la parcelle



- Deslinde du littoral (délimitation officielle): **1,2 km**
- Date de consultation de la couche: **15/11/2026**
- Année d'approbation du deslinde: **2011**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La parcelle se trouve à 1,2 km du deslinde du littoral (délimitation officielle), en dehors des 500 m minimaux de la zone d'influence (zona de influencia) ; le plan communal peut élargir cette zone.

AVANT D'ACHETER

La mairie. Demandez quelle largeur le plan donne à la zone d'influence : la loi fixe au moins 500 m et le plan peut l'élargir (art. 30.1).

SOURCES ET LIMITES MITECO, deslindes du littoral (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LITTORAL, FORÊTS ET CHEMINS DE TRANSHUMANCE

Littoral et domaine public

Points favorables

Détails de la carte

La servitude de protection (servidumbre de protección) s'étend en règle générale jusqu'à 100 m de la ribera del mar, et jusqu'à 200 m là où elle est élargie (art. 23 de la Ley 22/1988) ; elle peut être réduite à 20 m sur les rives des cours d'eau soumis à la marée et sur les sols déjà urbains avant la loi (art. 23.3 et troisième disposition transitoire). La zone d'influence s'étend sur au moins 500 m (art. 30).

Le plan fixe la largeur de la zone d'influence, qui peut dépasser 500 m : demandez à la mairie (ayuntamiento).

La servitude représentée suit la ligne publiée. Elle n'établit ni la ribera del mar au droit de cette parcelle ni l'application du régime général : demandez le deslinde et le régime transitoire au service du littoral.

Deslinde le plus proche

Deslinde	**DES01/08/03/0001, approuvé par arrêté ministériel du 05/04/2011.**
Commune	**Jávea (Alicante).**
Distance	**À 1,2 km du bord de la parcelle, côté nord-est.**

Ce que cela implique pour l'achat

Ley de Costas	**Ses restrictions portent sur le domaine public maritime-terrestre, la servitude de protection (100 m depuis la ribera del mar, jusqu'à 200 m en cas d'élargissement, art. 23) et la zone d'influence (au moins 500 m, art. 30). La parcelle est en dehors des trois selon les deslindes publiés, sauf si le plan élargit la zone d'influence. La largeur de la zone d'influence est fixée par le PGOU (plan general de ordenación urbana, le plan général d'urbanisme de la commune) et par les plans de la communauté autonome (art. 30.1). C'est ce que montrent les données, et non un certificat du service du littoral.**
Achat	**Si la parcelle est en dehors du domaine public et de la servitude de protection, comme le montrent les deslindes, les travaux n'y exigent aucune autorisation du service du littoral (un rejet dans le domaine public en exige une, art. 30.2 et 57), et l'État ne dispose sur le bien d'aucun droit de tanteo y retracto (droit d'acheter par priorité avant la vente, tanteo, et droit de se substituer à l'acheteur après la vente, retracto) au titre de cette loi (disposition additionnelle 3); dans la zone d'influence, il dispose d'un tel droit sur les gisements de sable et de gravier (art. 29.2).**

Portée et limites des données

Couverture	**Les deslindes (délimitations officielles) du service du littoral : domaine public maritime-terrestre, ribera del mar et servitude de protection, approuvés ou en cours d'approbation. La servidumbre de tránsito et la zone d'influence sont mesurées depuis la ribera del mar.**
Sans deslinde	**C'est le terrain lui-même qui détermine le domaine public : celui-ci comprend les zones jusqu'où parviennent les plus fortes tempêtes, les marais salés, ainsi que les plages avec les dunes nécessaires à leur stabilité et à la défense de la côte (art. 3.1).**
Précision	**Le service du littoral ne publie pas la précision de ses lignes : la distance est indicative et ne fixe aucune limite légale. Si elle n'est que de quelques mètres, vérifiez-la sur le plan du deslinde.**

Que demander, et à qui

El Servicio Provincial de Costas en Alicante. Demandez si un deslinde approuvé, ou en cours de révision, atteint le bien. Adresse et téléphone : « Directorio de Demarcaciones y Servicios provinciales » sur miteco.gob.es.

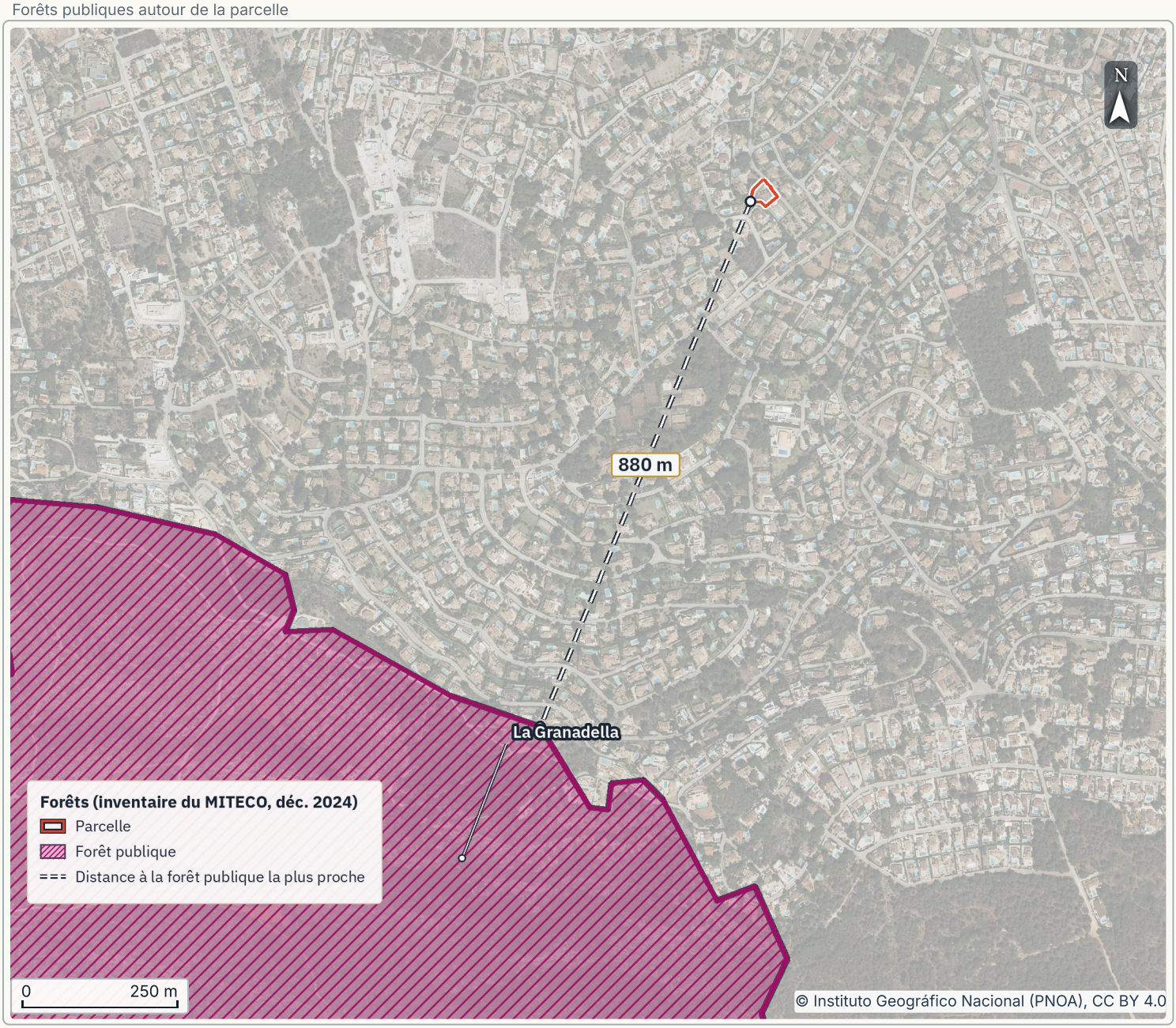
Au notaire. Demandez si la nota simple (extrait informatif du Registre de la propriété) mentionne un deslinde ou une servitude littorale, faites-la comparer avec le deslinde approuvé, qui prime sur le Registre de la propriété (art. 13 de la Ley 22/1988). En cas de différence, faites confirmer par le service du littoral.

Méthode : Ligne de deslinde (délimitation officielle de la côte) la plus proche, recherchée dans des rayons croissants autour de la parcelle ; distance de bord à bord en projection horizontale (Ley 22/1988, disposition additionnelle 1). Sources : Deslindes du littoral du Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, deslindes du littoral; Ley 22/1988 (BOE)

Forêts publiques

La forêt publique la plus proche est La Granadella, à 880 m de la parcelle.

Forêts publiques autour de la parcelle



- Forêt publique la plus proche: **880 m**
- Montes demaniales de la commune: **4**
- Classe au Catastro: **Urbana**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La forêt publique la plus proche dans l'inventaire du MITECO se trouve à 880 m ; aucun contour de forêt publique ne touche la parcelle.

Si l'accès à la parcelle traverse une forêt, demandez si le chemin est public.

AVANT D'ACHETER

La Generalitat Valenciana. Demandez à son service forestier (www.gva.es) si une forêt publique touche la parcelle ou son accès.

Au notaire. Demandez si l'une des limites citées dans l'acte est une forêt publique.

SOURCES ET LIMITES MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales et Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Consulté le 15/11/2026 ; catalogue téléchargé sur le site du MITECO le 25/09/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LITTORAL, FORÊTS ET CHEMINS DE TRANSHUMANCE

Forêts publiques : les données

Contexte

Plus proche forêt publique

Nom	**La Granadella.**
Propriétaire et régime	**La commune ou une autre collectivité locale (l'inventaire ne donne pas son nom); inscrite au catalogue des forêts d'utilité publique, donc dans le domaine public forestier (dominio público forestal).**
Relation avec la parcelle	**À l'extérieur, à 880 m du bord le plus proche, au sud.**
deslinde (délimitation officielle)	**L'inventaire mentionne une délimitation officielle (deslinde total), non datée.**

Montes demaniales sur le territoire communal	**L'inventaire recense 4 montes demaniales à Xàbia/Jávea, dont La Granadella et La Plana de San Jerónimo de Justa.**
Terreno forestal sur la parcelle	**Classée urbana au Catastro (classe fiscale). Si le plan la classe en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal), elle ne relève pas du terreno forestal au sens de la loi (art. 5.2 b de la Ley 43/2003) ; sinon, renseignez-vous auprès de la mairie (ayuntamiento). Par terreno forestal, on entend : terrain forestier au sens de la loi espagnole, comprenant aussi du maquis et certains terrains non boisés.**

Ce que cela implique

Registre	**Il existe des montes demaniales dans la commune de Xàbia/Jávea. Pour une inmatriculación ou l'inscription d'un exceso de cabida (surface supérieure à celle qu'indique la nota simple, extrait du Registre de la propriété), demandez au Registre de la propriété s'il doit obtenir le rapport favorable des propriétaires des montes demaniales de Xàbia/Jávea, et l'administration forestière de la communauté autonome pour les forêts cataloguées (art. 22.1 de la Ley 43/2003). Il faut établir si le bien relève du terreno forestal ou touche un terreno forestal visé par cet article ; cet inventaire ne permet pas de l'exclure. Faute de réponse dans les trois mois suivant la demande du registrador, le rapport est réputé favorable (art. 22.2) ; pour les forêts inscrites au Catalogue, l'administration peut ensuite demander la rectification de l'inscription (art. 22.3).**

Méthode : Forêt publique la plus proche, recherchée dans des rayons croissants ; distance de bord à bord. À moins de 25 m, limite commune possible, à vérifier. Sources : MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales et Catálogo de Montes de Utilidad Pública; données de décembre 2024, en cours de mise à jour. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública (déc. 2024) et Catastro; limite communale : IGN

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LITTORAL, FORÊTS ET CHEMINS DE TRANSHUMANCE

Forêts publiques : les données (suite)

Contexte

Ce qui changerait le résultat

Une forêt comme limite	**Si la nota simple (extrait informatif du Registre de la propriété) ou l'acte cite une forêt (monte) comme limite, le bien la touche probablement, même si cette carte ne le montre pas ; comparez avec le deslinde (délimitation officielle) de la forêt. Si le bien vendu est contigu à une forêt publique (monte público) ou enclavé dans celle-ci (qu'il s'agisse ou non d'un terrain forestier), l'administration propriétaire de cette forêt peut avoir un droit d'acheter en priorité, avant la vente, au même prix et aux mêmes conditions (tanteo), et un droit de se substituer à l'acheteur après la vente (retracto) (art. 25.2 de la Ley 43/2003).**
Rapport exigé par le Registre	**Pour une inmatriculación (première inscription d'un bien au Registre de la propriété) ou un exceso de cabida (inscription d'une surface supérieure à celle qui figure au Registre de la propriété), l'article 22.1 exige un rapport favorable si le bien est un terreno forestal, s'il touche un monte demanial ou s'il touche une forêt dans une commune qui compte des montes demaniales : celui de leurs propriétaires et, pour les forêts cataloguées, celui de l'administration forestière de la communauté autonome.**
Classement urbanistique	**Si le plan d'urbanisme ne classe pas la parcelle en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal) et que des arbres ou du maquis y poussent, elle peut relever du terreno forestal au sens de la loi (art. 5.1 et 5.2 b) ; renseignez-vous auprès de la mairie (ayuntamiento).**

Portée et limites des données

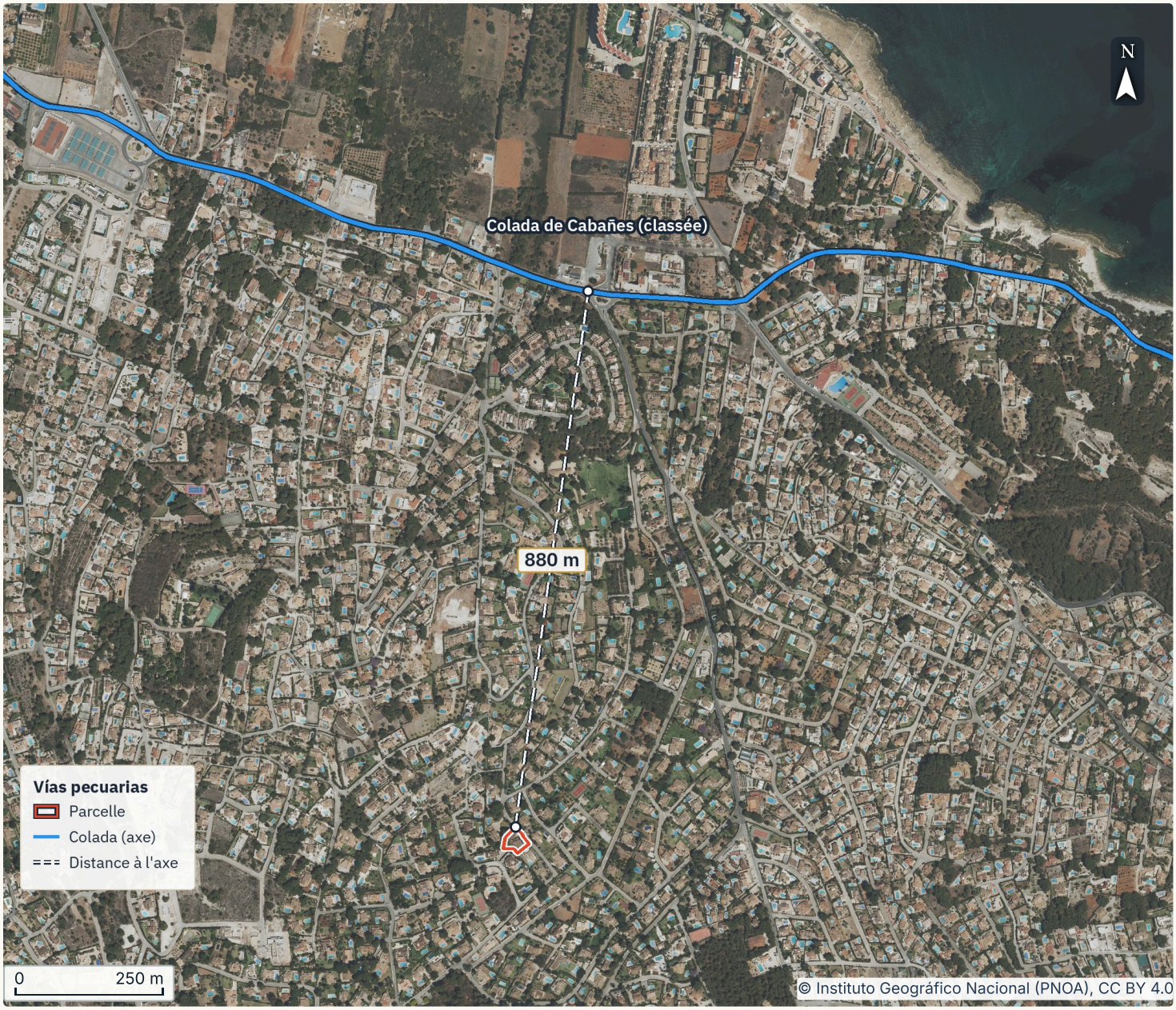
Couverture	**Les forêts publiques, les montes vecinales et les forêts privées déclarées protectrices (art. 24) ; pas les autres forêts privées.**
Date des données	**Décembre 2024. Le MITECO indique que ces données sont en cours de mise à jour : une forêt cataloguée ou délimitée (deslinde) après cette date peut manquer.**
Précision	**Échelle 1/50 000 et contours simplifiés à 10 m. En dessous de 25 m, la carte ne permet pas de distinguer une limite commune d'un petit écart. Limite communale fournie par l'IGN ; une forêt est prise en compte lorsqu'elle pénètre d'au moins 50 m dans la commune.**
Couverture	**L'inventaire recense 200 forêts publiques dans la province de Alicante, d'après les données transmises par chaque gouvernement régional.**

Méthode : Forêt publique la plus proche, recherchée dans des rayons croissants ; distance de bord à bord. À moins de 25 m, limite commune possible, à vérifier. Sources : MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales et Catálogo de Montes de Utilidad Pública; données de décembre 2024, en cours de mise à jour. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública (déc. 2024) et Catastro; limite communale : IGN

Vías pecuarias (transhumance)

Axe de la vía pecuaria la plus proche: 880 m.

Vías pecuarias autour de la parcelle



- Axe de la vía pecuaria la plus proche: **880 m**
- Vías pecuarias à moins de 500 m: **Aucune**
- Tracé traversant la parcelle: **Aucune**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Dans la Red General de Vías Pecuarias (réseau national des vías pecuarias, MITECO), aucun tracé ne traverse la parcelle ; le plus proche est la Colada de Cabañes, à 880 m. Seuls le classement et le deslinde de la vía pecuaria, et non cette carte, permettent de dire si elle jouxte le terrain.

SOURCES ET LIMITES MITECO, Red General de Vías Pecuarias (déc. 2024). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 26/09/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LITTORAL, FORÊTS ET CHEMINS DE TRANSHUMANCE

Vías pecuarias: les données

Points favorables

Détails de la carte

Les vías pecuarias font partie du domaine public (dominio público) de la communauté autonome : elles ne peuvent être ni vendues, ni acquises par prescription, ni saisies (art. 2 de la Ley 3/1995).

Vía la plus proche

Vía pecuaria	**La Colada de Cabañes, tronçon situé dans la commune de Xàbia/Jávea (Alicante), code 03082028600 dans la Red General.**
Type	**Colada (catégorie de vía pecuaria) : sa largeur est fixée par l'acte de classement (art. 4.3 et 7 de la Ley 3/1995). Ce rapport ne dispose pas de cet acte : la carte ne trace donc aucune bande pour cette voie.**
Statut juridique	**Classée le 27/01/1969. Le classement fixe son existence, sa largeur et son tracé (art. 7). Aucun deslinde (délimitation officielle) n'est mentionné dans la Red General (déc. 2024) ; faites-le confirmer par la communauté autonome.**
Distance	**L'axe passe à 880 m du bord de la parcelle, côté nord.**

Ce que cela signifie pour l'achat

Ce que montre la carte	**Aucun tracé de la Red General ne traverse la parcelle. La vía pecuaria la plus proche se trouve à 880 m. Une vía pecuaria relève du domaine public (art. 2).**
Ce qu'elle ne prouve pas	**Que le terrain soit libre : une vía pecuaria non classée reste une vía pecuaria (disposition additionnelle 1) et peut ne pas figurer dans la Red General. Le classement indique quelles vías pecuarias existent et quelle est leur largeur (art. 7) ; le deslinde, où passent leurs limites (art. 8.1).**

Portée et limites des données

Contenu	**Les vías pecuarias que les communautés autonomes transmettent à la Red General, avec leur type et leur statut juridique. Elle trace l'axe de chaque voie, pas ses limites ; certaines aires de repos et certains abreuvoirs y figurent sous forme de contour fermé, qui représente leur surface.**
Larg.	**La Red General publie des axes, pas les limites ni la largeur de chaque voie. Les largeurs totales maximales légales sont de 75 m pour les cañadas, 37,5 m pour les cordeles et 20 m pour les veredas (art. 4.1). Le classement fixe la largeur réelle ; le bornage administratif fixe les limites (art. 7–8).**
Couverture	**La Red General ne contient aucune vía pecuaria pour Illes Balears, Canarias ou Galicia; elle en contient très peu pour Asturias, Cantabria et le País Vasco. Une ancienne vía pecuaria jamais classée peut ne pas y figurer.**

Comment vérifier

À la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación de la Generalitat Valenciana	**Demandez si une vía pecuaria classée dans la commune de Xàbia/Jávea traverse le terrain ou le jouxte. Si c'est le cas, demandez l'acte de classement avec sa largeur, ainsi que le plan du deslinde s'il en existe un. Catalogue et visionneuse : mediambient.gva.es, rubrique Vías pecuarias.**
Au Catastro	**Les chemins et les autres terrains publics figurent souvent comme parcelles distinctes, numérotées 9000 ou plus. Vérifiez si l'une d'elles jouxte le terrain et quel est son nom.**
Dans la nota simple	**Si une limite est un chemin, une cañada (jusqu'à 75 m de large), un cordel (jusqu'à 37,5 m) ou une vereda (jusqu'à 20 m), demandez son classement et son deslinde, qui prévalent sur cette carte.**

Méthode : Vía pecuaria la plus proche dans la copie de la Red General de Vías Pecuarias (données de déc. 2024) téléchargée depuis le MITECO le 26/09/2026 ; distance entre le bord de la parcelle et son axe. Sources : © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (données de déc. 2024). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Red General de Vías Pecuarias (déc. 2024), copie téléchargée (la date est celle du téléchargement)

CHAPITRE 5 · ANALYSE

Nature protégée

ANALYSE DES PAGES 51–58

À vérifier : 3

À vérifier avant

Le site protégé le plus proche est à 910 m (Natura 2000). À retenir : Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 910 m de la parcelle : la ZEC/LIC et ZEPA (espace protégé) ES5213018, Penya-segats de la Marina. Parmi les autres protections, le site le plus proche se trouve à 2,8 km de la parcelle : Cova del Llop Mari (grotte protégée). À vérifier : plans des ressources naturelles et zones périphériques.

910 m
Site protégé le plus proche · Natura 2000

2,8 km
Autre protection : site le plus proche

1,3 km
Deuxième site Natura 2000

3,5 km
Espace protégé suivant

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Natura 2000.** Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 910 m de la parcelle : la ZEC/LIC et ZEPA (espace protégé) ES5213018, Penya-segats de la Marina.	p. 51
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Espaces protégés.** Parmi les autres protections, le site le plus proche se trouve à 2,8 km de la parcelle : Cova del Llop Mari (grotte protégée).	p. 53
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Plans des ressources naturelles et zones périphériques.** La recherche dans les périmètres des espaces protégés ne couvre pas ces vérifications.	p. 106–107

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 910 m de la parcelle : la ZEC/LIC et ZEPA (espace protégé) ES5213018, Penya-segats de la Marina. (p. 51) La Generalitat Valenciana (www.gva.es). Demandez à sa consejería chargée de l'environnement si la parcelle se trouve dans un espace protégé (Natura 2000 ou régional) ou à proximité, quelles autorisations vos travaux exigeraient et quel plan de gestion s'applique au site le plus proche. (p. 51) Mairie (ayuntamiento). Demandez si le plan d'urbanisme ajoute une protection environnementale sur la parcelle.
- Parmi les autres protections, le site le plus proche se trouve à 2,8 km de la parcelle : Cova del Llop Mari (grotte protégée). (p. 53) À la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Demandez à son service de l'environnement si la parcelle se trouve dans le périmètre du PORN (plan d'aménagement des ressources naturelles) de Cova del Llop Mari ou Fons Marins del Cap de Sant Antoni ou dans une zona periférica de protección de l'un ou l'autre espace, et quelle autorisation exigeraient vos travaux de construction. (p. 53)

Les 8 pages de données de ce chapitre

51 Natura 2000 · 52 Natura 2000 : les données · 53 Espaces naturels protégés · 54 Espaces protégés : les données · 55 Couvert arboré · 56 Conifères ou feuillus · 57 Richesse en espèces · 58 Bois reliés entre eux

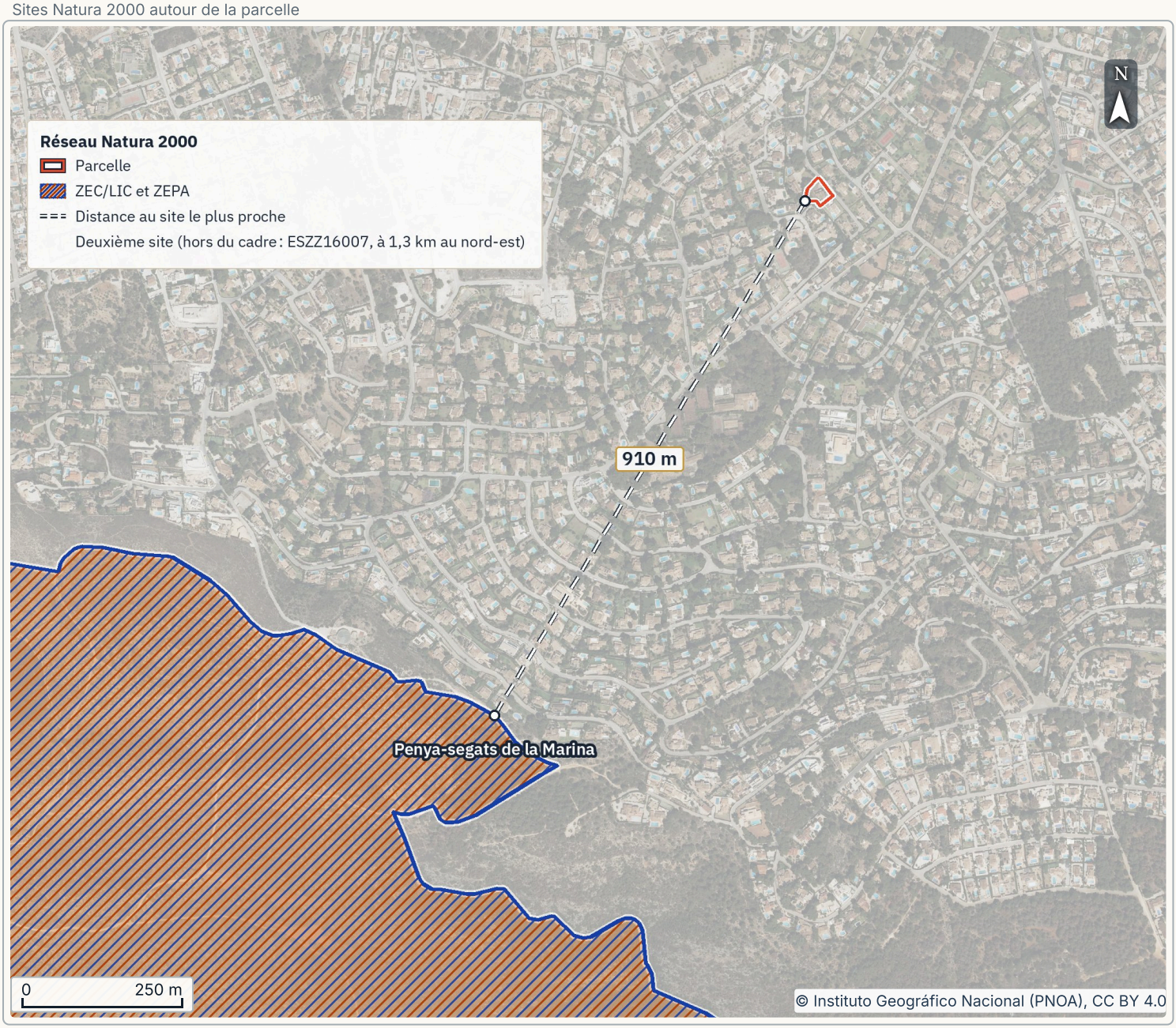
Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 910 m de la parcelle: la ZEC/LIC et ZEPA (espace protégé) ES5213018, Penya-segats de la Marina.

Sites Natura 2000 autour de la parcelle



- Site Natura 2000 le plus proche: **910 m**
- Surface du site Natura 2000: **942 ha**
- Deuxième site Natura 2000: **1,3 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La parcelle ne recoupe aucun site de la base européenne Natura 2000 (versions du 15/12/2022 au 11/12/2024, selon le site), dont les limites sont simplifiées.
La nécessité d'évaluer des travaux dépend de leur effet sur le site, non de la distance (art. 46.4 de la Ley 42/2007).

AVANT D'ACHETER

La Generalitat Valenciana (www.gva.es).
Demandez à sa consejería chargée de l'environnement si la parcelle se trouve dans un espace protégé (Natura 2000 ou régional) ou à proximité, quelles autorisations vos travaux exigeraient et quel plan de gestion s'applique au site le plus proche.

SOURCES ET LIMITES EEA / MITECO, Red Natura 2000 (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

NATURE PROTÉGÉE

Natura 2000 : les données

À vérifier avant

Sites les plus proches

Nom	**Penya-segats de la Marina (ES5213018).**
Type	**ZEPA (directive Oiseaux) et site de la directive Habitats : LIC ou, une fois déclaré, ZEC. La base européenne ne précise pas lequel.**
Par rapport à la parcelle	**À l'extérieur, à 910 m de la limite la plus proche.**
Surface du site Natura 2000	**942 ha selon la base européenne ; le texte qui déclare le site peut donner un autre chiffre.**
Deuxième site	**ZEC/LIC et ZEPA ESZZ16007, Espacio marino de la Marina Alta, à 1,3 km. Site marin du réseau (catégorie selon la base EEA/MITECO), géré par l'administration centrale de l'État (Administración General del Estado).**

Ce que cela implique

Plans et projets	**Tout plan ou projet qui n'est pas nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000 mais qui peut l'affecter de manière significative, seul ou avec d'autres, doit faire l'objet d'une évaluation de ses effets, même hors du site : c'est l'effet qui compte, non la distance (art. 46.4 de la Ley 42/2007).**
Dans le site	**La loi impose un plan ou un autre instrument de gestion pour chaque ZEC et chaque ZEPA (art. 46.1) ; il peut limiter les constructions, les clôtures, les chemins ou les changements de culture. L'administration compétente l'approuve : à terre, la communauté autonome ; en mer, l'État, sauf compétence de la communauté autonome lorsque les meilleures données scientifiques établissent une continuité écologique avec l'espace terrestre protégé (art. 6.4).**

Portée et limites des données

Couverture	**Natura 2000 uniquement. Les espaces protégés régionaux (parcs, espaces naturels protégés, réserves) figurent à la page 53. Les forêts publiques figurent à la page 45.**
Date des données	**Versions de la base européenne Natura 2000 publiées du 15/12/2022 au 11/12/2024 (selon le site) par l'Agence européenne pour l'environnement, avec les données transmises par l'Espagne.**
Précision	**Le service européen fournit des limites simplifiées à l'échelle de la carte. Pour une distance de quelques mètres, vérifiez sur la cartographie officielle de la communauté autonome.**

Que demander, et à qui

Mairie (ayuntamiento). Demandez si le plan d'urbanisme ajoute une protection environnementale sur la parcelle.

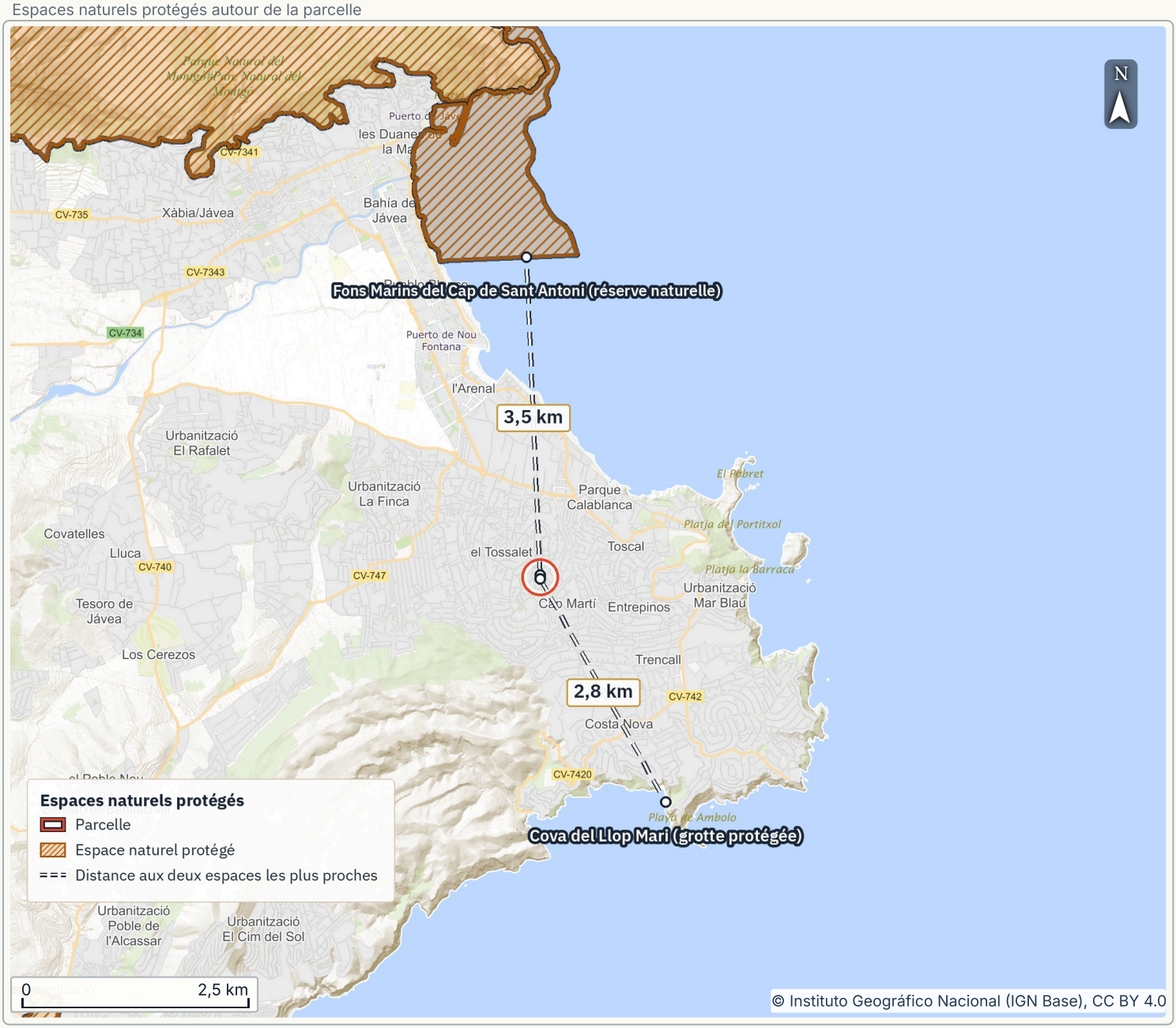
Méthode de mesure. Site le plus proche, recherché dans des rayons croissants ; distance de bord à bord.

Réseau Natura 2000 en Espagne (données transmises par le MITECO), service de l'Agence européenne pour l'environnement, licence CC BY 4.0 (© Agence européenne pour l'environnement ; données du MITECO). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Espaces naturels protégés

Parmi les autres protections, le site le plus proche se trouve à 2,8 km de la parcelle: Cova del Llop Mari (grotte protégée).

Espaces naturels protégés autour de la parcelle



- Autre protection : site le plus proche: **2,8 km**
- Espace protégé suivant: **3,5 km**
- Date de consultation de la couche: **15/11/2026**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La distance est mesurée jusqu'à la limite de l'espace. Nous n'avons pas vérifié si la parcelle entre dans le périmètre d'un PORN (plan d'aménagement des ressources naturelles) ou dans une zona periférica de protección, zone entourant l'espace où des limitations supplémentaires peuvent s'appliquer (art. 20 et 38 de la Ley 42/2007).

AVANT D'ACHETER

À la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Demandez à son service de l'environnement si la parcelle se trouve dans le périmètre du PORN (plan d'aménagement des ressources naturelles) de Cova del Llop Mari ou Fons Marins del Cap de Sant Antoni ou dans une zona periférica de protección de l'un ou l'autre espace, et quelle autorisation exigeraient vos travaux de construction.

SOURCES ET LIMITES EEA / MITECO, inventaire NatDA (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; EEA, inventaire NatDA v23 (données du MITECO), CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Fond : IGN Base ; le PNOA présente des lacunes hors de sa couverture dans ce cadrage. Image consultée : 2026-11-15.

NATURE PROTÉGÉE

Espaces protégés : les données

À vérifier avant

Détails de la carte

Le suivant est Fons Marins del Cap de Sant Antoni (réserve naturelle), à 3,5 km.

Espace le plus proche

Nom	**Cova del Llop Mari.**
Catégorie	**Grotte protégée (cueva protegida). Déclaré en 2006, selon l'inventaire.**
Relation avec la parcelle	**À l'extérieur, à 2,8 km du bord le plus proche.**
Gestion	**Ses propres règles désignent son gestionnaire.**
Deuxième espace	**Fons Marins del Cap de Sant Antoni (réserve naturelle), à 3,5 km.**

Ce que cela implique

Régime juridique	**Grotte protégée : la loi valencienne protège toutes les grottes (art. 16 de la Ley 11/1994), en dehors de ses espaces naturels protégés. Ses propres règles fixent son régime, y compris l'obligation éventuelle de déclarer une vente.**
Hors de l'espace	**La carte mesure la distance jusqu'à la limite de l'espace. Si l'espace a un PORN (plan de ordenación de los recursos naturales, plan d'aménagement des ressources naturelles d'un territoire), ce plan fixe son propre périmètre, qui peut ne pas coïncider avec cette limite, et la déclaration peut fixer une zona periférica de protección (zone entourant un espace protégé, où des limitations supplémentaires peuvent s'appliquer) (art. 20 et 38). Ni l'un ni l'autre n'ont été vérifiés ici.**

Portée et limites des données

Couverture	**Les espaces que l'Espagne notifie à l'Agence européenne pour l'environnement. Le réseau Natura 2000 figure à la page 51 ; les arbres remarquables isolés et les réserves marines de pêche ne sont pas représentés.**
Date des données	**Inventaire NatDA, version 23, avec les données notifiées jusqu'en mai 2025 (enregistrement daté du 07/05/2025). Un espace déclaré plus tard peut manquer.**
Catégorie	**Traduite du code européen. Le nom exact et les limites légales figurent dans la déclaration.**
Précision	**Limites simplifiées à l'échelle de la carte ; faites confirmer une courte distance avec la cartographie de la communauté autonome.**

Méthode de mesure. Espace le plus proche, recherché dans des rayons croissants jusqu'à 150 km ; distance de bord à bord.

EEA, inventaire NatDA v23 (données du MITECO), CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Ley 42/2007 (BOE)

CARTE 21 · NATURE PROTÉGÉE

Couvert arboré

Quelle part de la parcelle et de ses environs est couverte d'arbres ?

Couvert arboré



- Part de la parcelle: **100 %**
- Largeur de carte: **2,0 km**
- Couvert arboré le plus proche: **0 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

En 2018, 100 % de la parcelle recouvraient des cellules de 10 m où un couvert arboré (de densité variable selon la légende) est détecté, et 77 % de la carte. Vérifiez les obligations de débroussaillement et d'abattage.

AVANT D'ACHETER

La mairie. Demandez quelle autorisation est nécessaire pour abattre des arbres sur cette parcelle.

SOURCES ET LIMITES Source : Copernicus, densité du couvert arboré 2018 ; consulté le 20/11/2026 ; https://land.copernicus.eu/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Conifères ou feuillus

Quel type de forêt se trouve à proximité ?

Conifères ou feuillus



- Part de la parcelle: **100 %**
- Largeur de carte: **2,0 km**
- Bois le plus proche: **0 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La couche forestière de 2018 couvre 100 % de la parcelle.

AVANT D'ACHETER

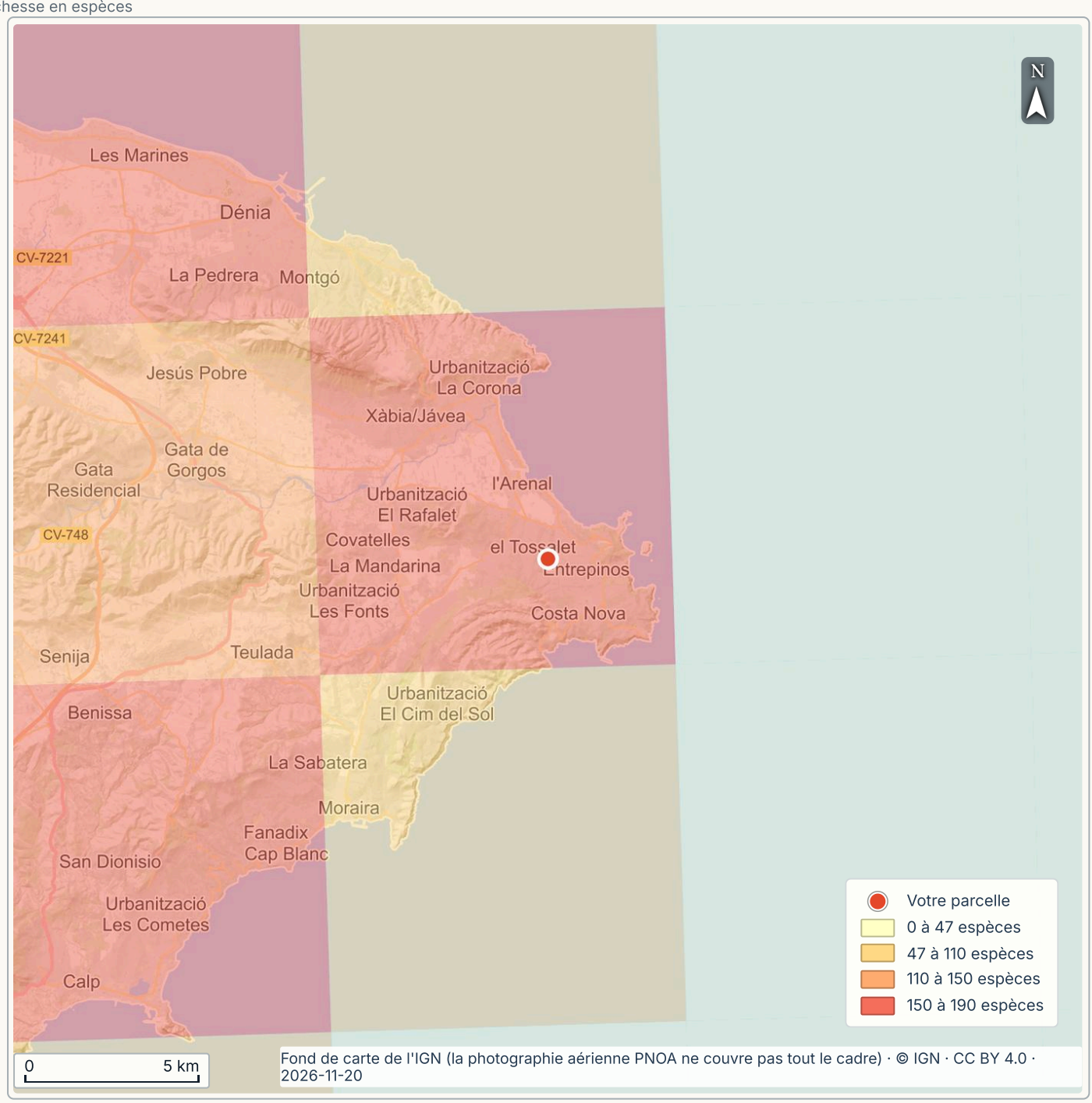
Le service forestier. Demandez quelle bande de sécurité est exigée entre les bâtiments et les bois.

SOURCES ET LIMITES Source : Copernicus, type de forêt 2018 ; consulté le 20/11/2026 ; https://land.copernicus.eu/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Richesse en espèces

Combien d'espèces ont été recensées dans le secteur ?

Richesse en espèces



- Lecture sur la parcelle: **31SBC59**
- Maille la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **30 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Dans la maille de 10 km de la parcelle (31SBC59), l'inventaire national recense 168 espèces.

AVANT D'ACHETER

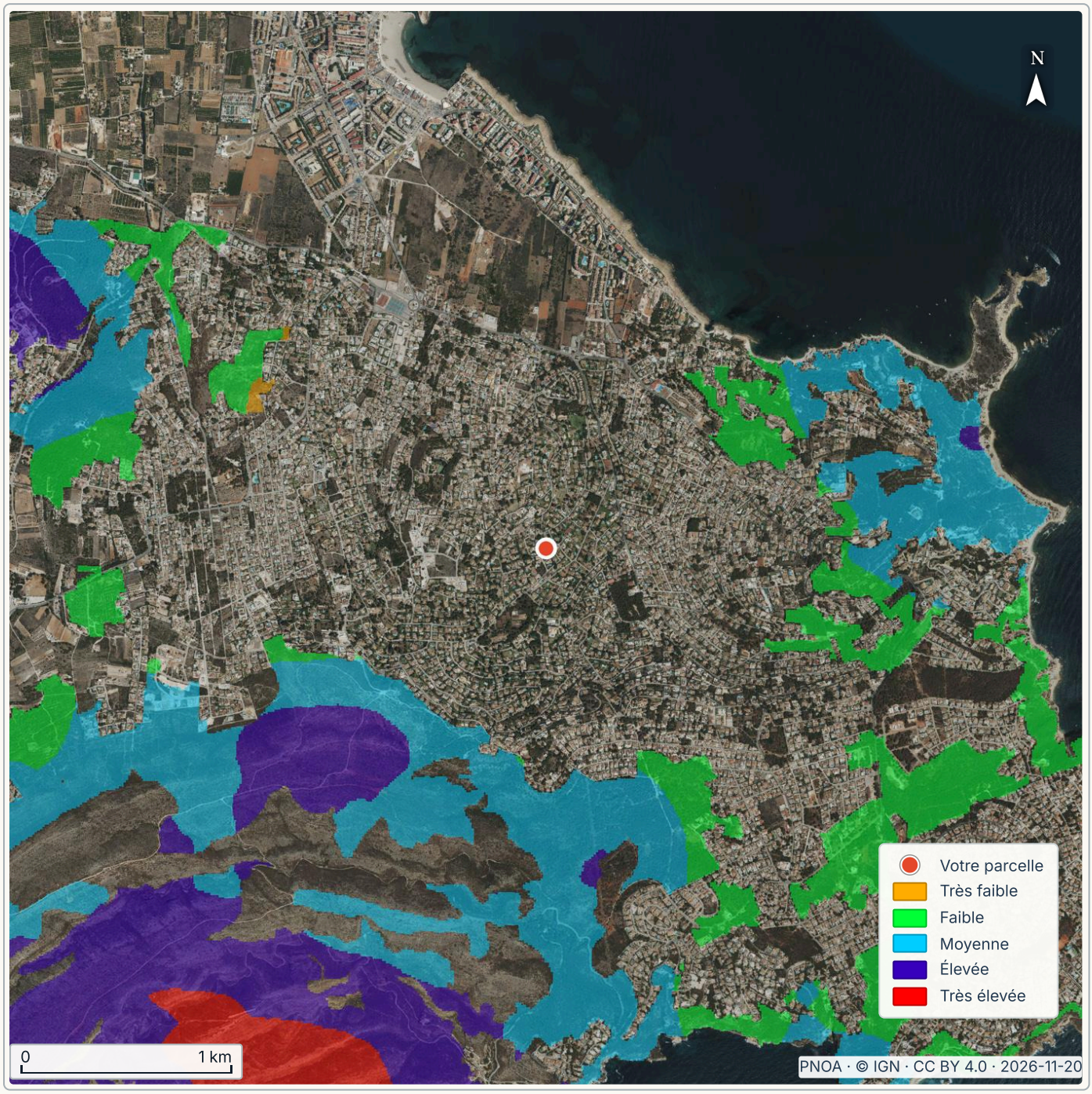
La consejería chargée de l'environnement (ministère du gouvernement régional). Demandez si une espèce protégée de la maille limite les travaux, le débroussaillage ou leur calendrier.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, Inventaire espagnol du patrimoine naturel et de la biodiversité, richesse en espèces par maille de 10 km ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Bois reliés entre eux

Les bois voisins sont-ils reliés à d'autres bois ?

Bois reliés entre eux



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **5,0 km**
- Bois évalué le plus proche: **860 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La tache boisée évaluée la plus proche se trouve à environ 860 m de la parcelle.

AVANT D'ACHETER

Le service forestier de la communauté autonome. Demandez si une clôture ou une coupe exige une autorisation ici.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, connectivité forestière ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

CHAPITRE 6 · ANALYSE

Le terrain

ANALYSE DES PAGES 60–69

Points favorables : 1 Éléments de contexte : 1
À vérifier : 3

À vérifier avant

À retenir : Pente locale moyenne de 10 % et maximale de 20 % ; demandez au géomètre-topographe et à l'architecte d'évaluer les fondations et les terrassements. Sous la parcelle, la carte géologique de l'IGME indique sol fin avec bancs calcaires ou détritiques, décrit en espagnol dans la légende de l'IGME comme « Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap) ». À vérifier : résistance du sol.

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Pente du terrain.** Pente locale moyenne de 10 % et maximale de 20 % ; demandez au géomètre-topographe et à l'architecte d'évaluer les fondations et les terrassements.	p. 60
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Géologie et terrain.** Sous la parcelle, la carte géologique de l'IGME indique sol fin avec bancs calcaires ou détritiques, décrit en espagnol dans la légende de l'IGME comme « Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap) ».	p. 62
CONTEXTE	**Sismicité.** La norme parasismique (NCSE-02) attribue à Xàbia/Jávea une accélération sismique de base de 0,05 g.	p. 64
POINT FAVORABLE	**Radon.** Xàbia/Jávea ne figure pas parmi les communes de zone I ou de zone II du DB HS 6 du code technique espagnol de la construction (CTE) : le code n'exige pas de protection contre le radon dans une maison neuve.	p. 68
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Résistance du sol.** La cartographie régionale ne renseigne pas sur les conditions de fondation de cette parcelle.	p. 62

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- Pente locale moyenne de 10 % et maximale de 20 % ; demandez au géomètre-topographe et à l'architecte d'évaluer les fondations et les terrassements. (p. 60) Un géomètre-topographe (ingeniero técnico en topografía). Demandez un levé avec courbes de niveau si vous prévoyez de construire ou d'installer une piscine. (p. 60) Mairie (ayuntamiento). Demandez si le plan limite la construction selon la pente, et comment il la mesure. (p. 60) Un architecte. Demandez un coût indicatif des murs, de l'accès et des terrassements.
- Sous la parcelle, la carte géologique de l'IGME indique sol fin avec bancs calcaires ou détritiques, décrit en espagnol dans la légende de l'IGME comme « Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap) ». (p. 62) Un géologue ou un ingénieur géotechnicien. Demandez une étude géotechnique de la parcelle ; avant d'acheter, si le prix dépend de la possibilité de construire. (p. 62) La mairie (ayuntamiento). Demandez s'il existe des études géotechniques des parcelles voisines, et si des affaissements, des glissements ou des remblais sont connus dans la zone. (p. 62) Le vendeur. Demandez s'il y a des fissures dans les murs ou les dallages, d'anciens remblais ou des puits sur le bien. (p. 63) **Vous:** Si vous comptez construire, faites réaliser une étude géotechnique avant de concevoir les fondations: sous la parcelle, la carte décrit « sol fin avec bancs calcaires ou détritiques » et les fondations peuvent coûter plus cher. (p. 62)

Les 10 pages de données de ce chapitre

60 Pente du terrain · 61 Pente du terrain : les données · 62 Géologie et terrain · 63 Géologie et terrain : les données · 64 Sismicité · 65 Sismicité : les données · 66 Sismicité : les données (suite) · 67 Radon · 68 Radon : les données · 69 Glissements de terrain recensés

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Pente du terrain

Pente moyenne de 10 %, maximale de 20 %, lues dans les cellules du modèle de terrain. Le terrain le plus proche dont la pente dépasse 30 % se trouve à 67 m.

Pente et courbes de niveau autour de la parcelle



- Pente moyenne sur la parcelle: **10 %**
- Dénivelé sur la parcelle: **5 m**
- Terrain de plus de 30 % de pente: **67 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

D'après le modèle altimétrique, le terrain est orienté nord (versant ombragé). C'est l'orientation du terrain, et non un calcul des heures d'ensoleillement: les bâtiments alentour y projettent leur propre ombre. Les heures d'ensoleillement figurent à la page 24.

Altitudes entre 33 et 38 m ; dénivelé de 5 m à l'intérieur du contour.

AVANT D'ACHETER

Un géomètre-topographe (ingeniero técnico en topografía). Demandez un levé avec courbes de niveau si vous prévoyez de construire ou d'installer une piscine.

Mairie (ayuntamiento). Demandez si le plan limite la construction selon la pente, et comment il la mesure.

Un architecte. Demandez un coût indicatif des murs, de l'accès et des terrassements.

SOURCES ET LIMITES TerrenoCheck, d'après le modèle numérique de terrain (MDT) de l'IGN. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LE TERRAIN

Pente du terrain : les données

À vérifier avant

Mesure

Pente sur la parcelle	**Pente moyenne de 10 %, maximale de 20 %, lues dans les cellules du modèle de terrain.**
Altitudes	**Entre 33 et 38 m d'altitude ; dénivelé de 5 m à l'intérieur du contour.**
Terrain à plus de 30 % de pente	**Le terrain le plus proche dont la pente dépasse 30 % se trouve à 67 m.**
Altitude de chaque sommet	**A 33 m; E 34 m; F 34 m; H 34 m; I 38 m; K 36 m; M 37 m; N 34 m. Valeur indicative, pas un nivellement.**
Profil du côté H–I	**De 34,42 m d'altitude en H à 37,65 m d'altitude en I, distants de 25,30 m en ligne droite : pente nette de 12,8% entre les deux extrémités, sur le côté le plus long de la parcelle.**
Exposition	**D'après le modèle altimétrique, le terrain est orienté nord (versant ombragé). C'est l'orientation du terrain, et non un calcul des heures d'ensoleillement: les bâtiments alentour y projettent leur propre ombre. Les heures d'ensoleillement figurent à la page 24.**
Courbes de niveau	**Tous les 5 m ; les plus marquées, tous les 25 m.**

Ce que signifie chaque classe

Moins de 5 %	**Terrain presque plat dans le modèle. Les terrassements dépendent du projet, du sol et du drainage.**
5–15 %	**Pente douce. La nécessité de terrasses ou d'un nivellement, et leur ampleur, dépendent du projet, du levé topographique et de l'étude géotechnique.**
15–30 %	**Pente marquée. Des murs de soutènement ou un accès adapté peuvent être nécessaires ; seul le projet, appuyé sur un levé et une étude géotechnique, dira si c'est le cas et ce que cela coûte.**
Plus de 30 %	**Certains plans communaux limitent la construction sur les fortes pentes. Le seuil et sa méthode de mesure varient d'une commune à l'autre.**

Portée et limites des données

Modèle	**Altitudes du modèle numérique de terrain de l'IGN, grille de 5 m issue du vol LiDAR du PNOA, en mètres entiers, lues dans des pixels d'environ 4 m. La date du vol varie d'une zone à l'autre.**
Calcul	**La pente est mesurée sur une base d'environ 14 m et lissée avec les cellules voisines : le maximum est celui du modèle lissé, et il peut exister des passages plus raides.**
Précision	**Les murs, les talus et les petites terrasses n'apparaissent pas : c'est la forme du terrain, pas un levé topographique.**

Méthode de mesure. Pente sur le modèle numérique de terrain, mesurée sur une base d'environ 14 m ; classes de 5, 15, 30 et 50 %.

Modèles numériques de terrain MDT05 et MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; TerrenoCheck

Géologie et terrain

Unité sous la parcelle: Sol fin / calcaire.

Unités de la carte géologique et mouvements de terrain inventoriés



Géologie (IGME, MAGNA 50 1/50 000)

- Parcelle
- A · “Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)”
- B · “Arcillas y arcillas encostradas”
- Contact entre unités
- Mouvement inventorié (BD_MOVES): dans la vue élargie
- Distance au mouvement (vue élargie)
- Distance à une autre unité

- Unité sous la parcelle: **Sol fin / calcaire**
- Carte régionale des argiles · 1/1 000 000 · ne détermine pas le sol de cette parcelle:
  Classe 2 sur 4
- Mouvement de terrain inventorié le plus proche: **3,1 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Sous la parcelle, la carte géologique de l'IGME indique sol fin avec bancs calcaires ou détritiques, décrit en espagnol dans la légende de l’IGME comme « Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap) ».

AVANT D’ACHETER

Un géologue ou un ingénieur géotechnicien. Demandez une étude géotechnique de la parcelle ; avant d'acheter, si le prix dépend de la possibilité de construire.

La mairie (ayuntamiento). Demandez s'il existe des études géotechniques des parcelles voisines, et si des affaissements, des glissements ou des remblais sont connus dans la zone.

SOURCES ET LIMITES IGME (MAGNA 50 1/50 000, BD_MOVES). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LE TERRAIN

Géologie et terrain: les données

À vérifier avant

Détails de la carte

Sol fin (marne ou argile) avec bancs calcaires ou détritiques : là où les sols fins dominent, il peut se tasser sous la charge et changer de volume avec l'humidité ; l'étude géotechnique établit la nature exacte du sous-sol de la parcelle.

Une autre unité commence à environ 500 m, au nord-est : sol fin (légende de l'IGME en espagnol : « Arcillas y arcillas encostradas »).

Argiles gonflantes, carte régionale au 1/1 000 000 : faible à modéré : risque d'argiles gonflantes (classe 2 sur 4).

Ce qui se trouve sous la parcelle

Unité géologique	**La légende de l'IGME la décrit en espagnol ainsi : "Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)". Âge: aucune donnée.**
Argiles gonflantes (carte régionale)	**Carte au 1/1 000 000 : faible à modéré : risque d'argiles gonflantes (classe 2 sur 4).**
Mouvement de terrain le plus proche	**à 3,1 km, au sud-est. Éboulement, « Desprendimiento en Jávea », état dans l'inventaire : réparé, date de début : 30/10/2011, certitude de la localisation : élevée.**

Ce que cela implique pour les fondations

Pour les fondations	**Sol fin (marne ou argile) avec bancs calcaires ou détritiques : là où les sols fins dominent, il peut se tasser sous la charge et changer de volume avec l'humidité ; l'étude géotechnique établit la nature exacte du sous-sol de la parcelle. C'est ce que dessine la carte ; l'étude géotechnique dit comment le terrain se comporte sur la parcelle.**
Étude géotechnique	**Une maison ou un autre bâtiment neuf soumis au CTE (Código Técnico de la Edificación, le Code technique de la construction) exige une étude géotechnique dès le début du projet. En règle générale, elle comporte au moins trois points de reconnaissance, sauf justification contraire (DB SE-C, 3.1(3) et 3.2.1(4)). Elle est signée par l'auteur du projet ou par un autre technicien habilité (CTE, DB SE-C, 3.1(5–6)).**

Portée et limites des données

Échelle	**Carte 1/50 000 : un millimètre représente 50 m, et un contact peut être décalé de plusieurs dizaines de mètres. Elle ne dessine que les grands remblais, sans leur épaisseur, et ne montre ni la profondeur de chaque couche ni les eaux souterraines.**
Argiles	**Carte régionale au 1/1 000 000 : un signal pour la zone, pas une donnée sur la parcelle.**
Inventaire	**BD_MOVES rassemble les mouvements que l'IGME connaît par des études, la presse et d'autres rapports, et la base est encore en construction. L'absence de mouvement à proximité ne prouve pas que le terrain est stable.**
Date des données	**IGME MAGNA 50, utilisé car GEODE ne permet pas les requêtes. Consultation le 15/11/2026. Cette requête ne fournit ni la date de la feuille ni l'âge de l'unité. Visualiseur : info.igme.es/visor (MAGNA).**

Que demander, et à qui

Le vendeur. Demandez s'il y a des fissures dans les murs ou les dallages, d'anciens remblais ou des puits sur le bien.

Méthode de mesure. Unités de la carte 1/50 000 qui touchent la parcelle, avec leur part approximative de sa surface ; mouvement inventorié le plus proche, recherché dans des rayons croissants, distance de bord à bord.

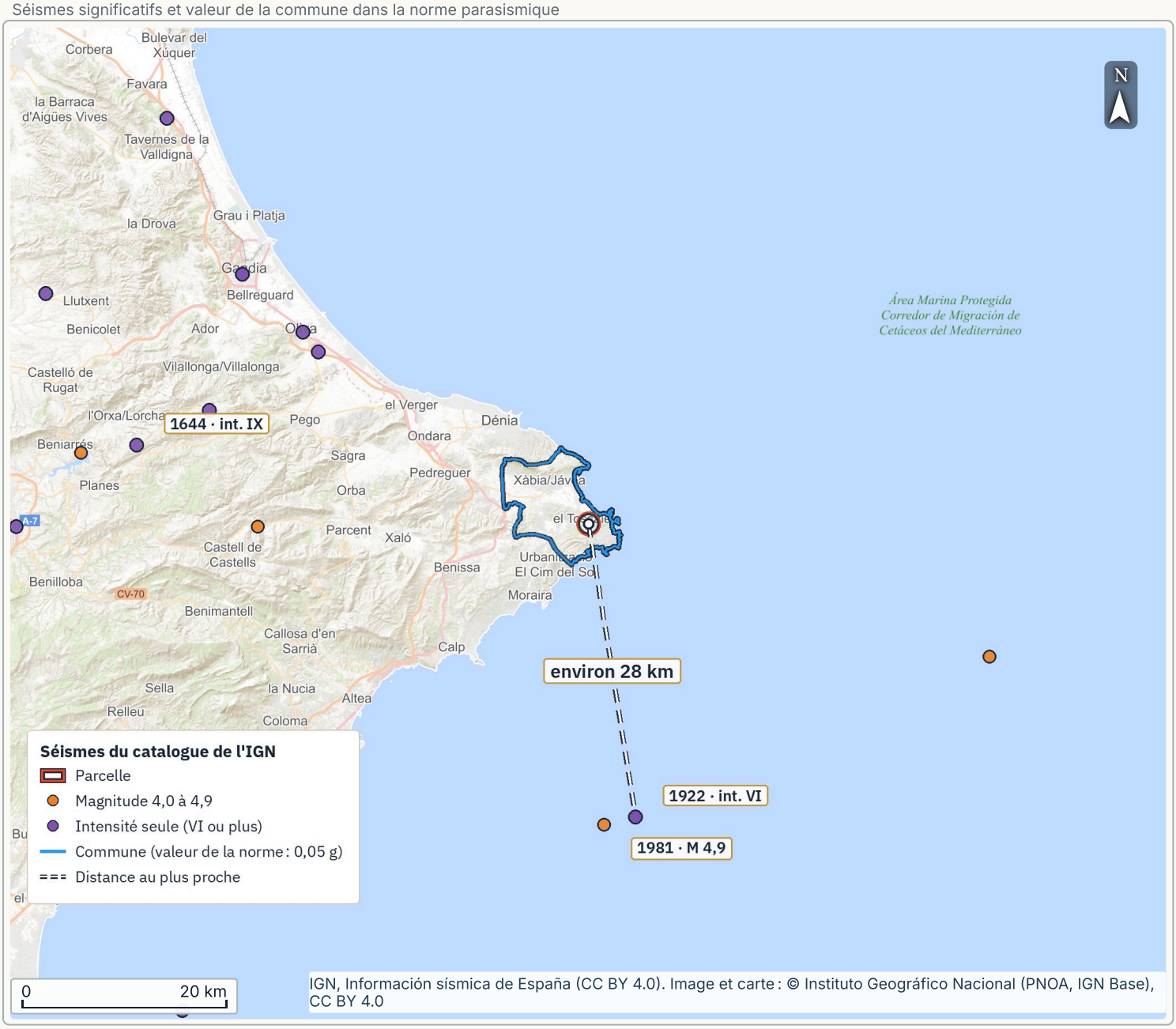
IGME, MAGNA 50 1/50 000, carte des argiles gonflantes au 1/1 000 000 et BD_MOVES. Source des données, dans la formulation espagnole exigée par sa licence (CN IGME) : « Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME) ». Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Sismicité

Accélération sismique de base: 0,05 g.

Séismes significatifs et valeur de la commune dans la norme parasismique



- Accélération sismique de base: **0,05 g**
- Étude d'aléa de l'IGN (2015): **0,13 g**
- Séisme significatif le plus proche: **28 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La norme parasismique (NCSE-02) attribue à Xàbia/Jávea une accélération sismique de base de 0,05 g. Le séisme significatif le plus proche recensé dans le catalogue de l'IGN date de 1922 (intensité maximale VI) et se situe à environ 28 km de la parcelle. Son épicentre a été déduit des dégâts décrits dans des documents et peut s'écarter de plusieurs kilomètres. L'intensité est celle du lieu le plus touché, et non celle de la parcelle.

AVANT D'ACHETER

À un architecte. Demandez à 0,05 g, quelle accélération de calcul aurait votre maison sur ce terrain, quelle structure l'architecte propose et ce qu'elle ajoute au coût. Et s'il faut retenir la valeur de 0,13 g de l'étude de l'IGN de 2015 plutôt que le minimum de la norme. L'accélération de calcul dépend du terrain : il faut donc une étude géotechnique.

SOURCES ET LIMITES IGN, Información sísmica de España (CC BY 4.0). Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LE TERRAIN

Sismicité : les données

Contexte

Détails de la carte

À 0,05 g, la structure d'une maison neuve de faible hauteur doit être calculée pour résister aux séismes, à moins qu'elle ne soit faite de portiques bien contreventés (poteaux et poutres liés dans toutes les directions) (section 1.2.3). C'est la valeur de la commune, pas l'accélération de calcul du bâtiment, qui dépend aussi du terrain et de la construction. Valeur maximale en Espagne : 0,25 g.

Plus forte intensité à moins de 50 km : IX (destructeur), 26/06/1644, à environ 44 km.

Plus forte magnitude à moins de 50 km : 4,9 (mbLg), 05/03/1981, à 29 km; intensité maximale V (fort).

Norme parasismique

Accélération sismique de base	**Xàbia/Jávea : 0,05 g, avec un coefficient de contribution K = 1,0, qui tient compte des différents types de séismes attendus dans la zone (section 2.1). Figure à l'annexe 1 de la NCSE-02.**
Projet architectural	**La notice descriptive (memoria) de tout projet de construction comporte une section sur les actions sismiques (« Acciones sísmicas »), exigée pour le visa de l'ordre professionnel (visado) et pour le permis de construire (section 1.3.1).**
Ce qu'exige la norme	**À 0,05 g, la norme s'applique aux bâtiments d'importance normale (une maison, par exemple), sauf à ceux construits avec des portiques bien contreventés (poteaux et poutres liés dans toutes les directions). Elle s'applique toutefois aux bâtiments de plus de sept niveaux si leur accélération de calcul atteint 0,08 g. Elle ne s'applique pas aux bâtiments d'importance modérée (dont l'effondrement a peu de chances de faire des victimes). Sur un terrain potentiellement instable, l'effet d'un séisme doit être pris en compte, et là où la norme s'applique, l'adobe, le pisé (tapial) et la maçonnerie de pierre sèche ne sont pas autorisés (section 1.2.3).**
Étude de l'IGN de 2015	**0,13 g au centre de la parcelle, sur rocher et pour une période de retour de 475 ans, selon la carte d'aléa sismique de l'IGN (Áreas de peligrosidad 2015-PGA-475) que propose l'annexe nationale de l'Eurocode 8. Cette valeur est donnée à titre indicatif : le concepteur part de l'accélération sismique de base de la norme, 0,05 g, issue de la carte de 2002, et en déduit l'accélération de calcul en fonction du terrain et des coefficients de la norme.**

Méthode : Valeur de la norme lue au centre de la parcelle. Séismes de magnitude 4,0 ou plus ou d'intensité VI ou plus, recherchés dans des rayons croissants. Sources : IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (annexe du Real Decreto 997/2002). Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; couche de l'IGN; IGN, Información sísmica de España, catalogue des séismes

LE TERRAIN

Sismicité : les données (suite)

Contexte

Séismes enregistrés

Le plus proche	**Intensité maximale VI (légèrement dommageable) le 15/09/1922, à environ 28 km de la parcelle, dans la zone marine « Mar Mediterráneo ».**
Plus forte intensité à moins de 50 km	**Intensité maximale IX (destructeur) le 26/06/1644, à environ 44 km de la parcelle, au sud-est de Lorcha/L'Orxa (Alicante).**
Plus forte magnitude à moins de 50 km	**Magnitude 4,9 (mbLg) et intensité maximale V (fort) le 05/03/1981, à 29 km de la parcelle et à 20 km de profondeur, dans la zone marine « Mediterráneo-Levante Sur ».**
À moins de 50 km	**11 séismes significatifs dans un rayon de 50 km selon le catalogue de l'IGN, entre 1598 et 1984.**

Portée et limites des données

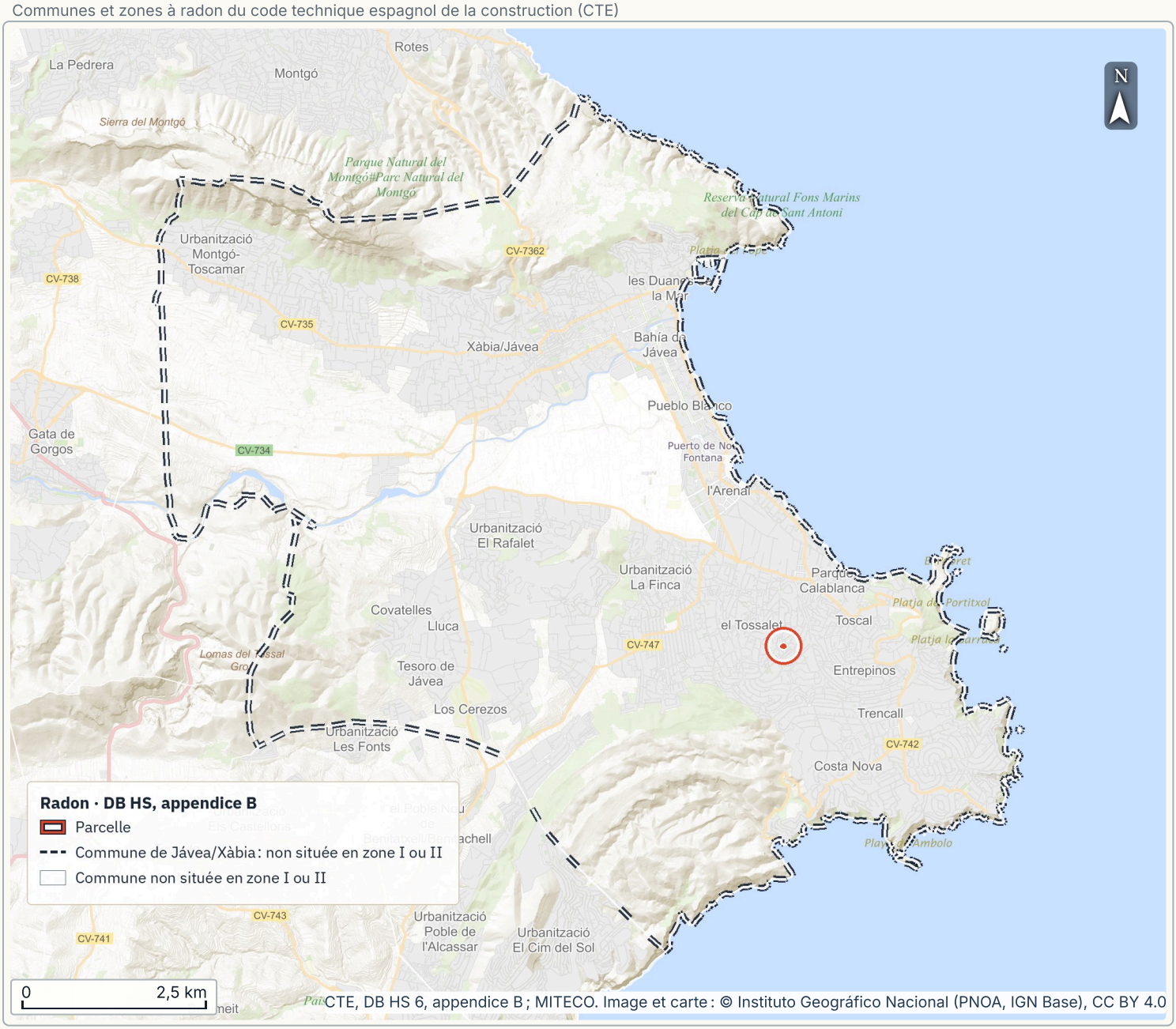
Valeur par commune	**La norme donne une valeur par commune, et non par parcelle. Sa carte date de 2002 et conserve les limites communales de l'époque.**
Période de retour	**475 ans n'est ni un délai ni une prévision. C'est la secousse dépassée en moyenne une fois tous les 475 ans : 10 % de probabilité d'être dépassée en 50 ans.**
Catalogue	**Séismes de magnitude 4,0 ou plus ou d'intensité maximale VI ou plus. Entre parenthèses, le type de magnitude (Mw, mb, mbLg, MD) : elles ne sont pas toutes calculées de la même façon.**
Intensité	**Échelle EMS-98, de I à XII, au lieu le plus touché, et non sur la parcelle. À V, la secousse est forte ; à VI, il y a de légers dégâts ; à VII, de nombreux bâtiments en adobe ou en pierre se fissurent.**
Épicentres	**Le catalogue indique le chef-lieu de commune le plus proche de l'épicentre. Avant 1900, ou sans magnitude, la position est déduite des dégâts décrits et peut s'écarter de plusieurs kilomètres ; sa distance est donnée arrondie.**
Fiche de chaque séisme	**La fiche et, lorsqu'elle existe, l'intensité ressentie dans chaque localité, sur www.ign.es/web/ign/portal/sis-catalogo-terremotos.**

Méthode : Valeur de la norme lue au centre de la parcelle. Séismes de magnitude 4,0 ou plus ou d'intensité VI ou plus, recherchés dans des rayons croissants. Sources : IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (annexe du Real Decreto 997/2002). Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; couche de l'IGN; IGN, Información sísmica de España, catalogue des séismes

Radon

Zone à radon I ou II du CTE: Aucune.

Communes et zones à radon du code technique espagnol de la construction (CTE)



CTE, DB HS 6, appendice B ; MITECO. Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

- Zone à radon I ou II du CTE: **Aucune**
- Année de construction de la maison: **1967**
- Commune en zone à radon: **Aucun**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Xàbia/Jávea ne figure pas parmi les communes de zone I ou de zone II du DB HS 6 du code technique espagnol de la construction (CTE) : le code n'exige pas de protection contre le radon dans une maison neuve. Aucune commune à moins de 60 km n'est classée dans l'une ou l'autre zone.

AVANT D'ACHETER

Au vendeur. Demandez si le radon a été mesuré dans la maison, avec quels détecteurs et pendant combien de temps ; demandez le rapport du laboratoire.

Interrogez un laboratoire accrédité. Demandez une mesure dans la maison selon la méthode de l'appendice C. Le code ne l'exige pas ici, mais c'est le seul moyen de connaître la teneur en radon à l'intérieur.

SOURCES ET LIMITES CTE, DB HS 6, appendice B; MITECO. Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS 6 et appendice B, texte du 14/06/2022, codigotecnico.org. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

LE TERRAIN

Radon : les données

Points favorables

Détails de la carte

Être hors de ces zones n'est pas une mesure : l'appendice B recense les communes où le Consejo de Seguridad Nuclear (autorité espagnole de sûreté nucléaire) juge probable un dépassement de 300 Bq/m³ sans protection.

Seule une mesure indique la teneur en radon dans la maison.

Zone à radon de la commune

Commune	**Xàbia/Jávea (Alicante/Alacant), code INE 03082. Elle ne figure pas dans l'appendice B. Aucune commune à moins de 60 km n'est en zone I ou II.**
Contenu de l'appendice B	**Les communes où, d'après les mesures du Consejo de Seguridad Nuclear, un bâtiment sans protection dépasse probablement le niveau de référence : une moyenne annuelle de 300 Bq/m³ de radon dans les pièces (appendice B, point 1 ; HS 6, point 2).**

Exigences applicables aux travaux ici

Maison neuve ou rénovation	**Le HS 6 ne s'applique pas : il ne vise que les communes de l'appendice B (point 1). Si vous souhaitez tout de même vous protéger, les dispositifs de la zone I servent de référence : une barrière anti-radon entre le terrain et les pièces habitables, ou une lame d'air ventilée (point 3, alinéa 1 a).**
Barrière	**Une membrane d'au moins 2 mm d'épaisseur, dont le coefficient de diffusion du radon est inférieur à 10^{-11} m²/s, ne demande aucun calcul d'épaisseur (point 3.1.1, alinéa 2). Elle doit tout de même être continue, avec des joints, des raccords et des traversées de tuyaux étanches, et sans fissures (alinéa 3). Elle n'est qu'une partie du dispositif, que le projet de construction définit et justifie.**

Portée et limites des données

Méthode de mesure	**Des détecteurs placés dans les chambres et les séjours, laissés en place au moins deux mois et analysés par un laboratoire accrédité par l'ENAC ou par un autre organisme national d'accréditation désigné selon les règles de l'UE. Dans les zones climatiques d'hiver C, D et E, de préférence pendant la saison de chauffage (DB HS, appendice C, points 2.2, 3.1 et 3.3).**
Mesures	**Aucune mesure de radon sur la parcelle ni dans ses environs n'a été consultée pour ce rapport. La zone provient uniquement de l'appendice B, qui classe des communes entières selon la probabilité de dépasser le niveau de référence, et non des parcelles.**

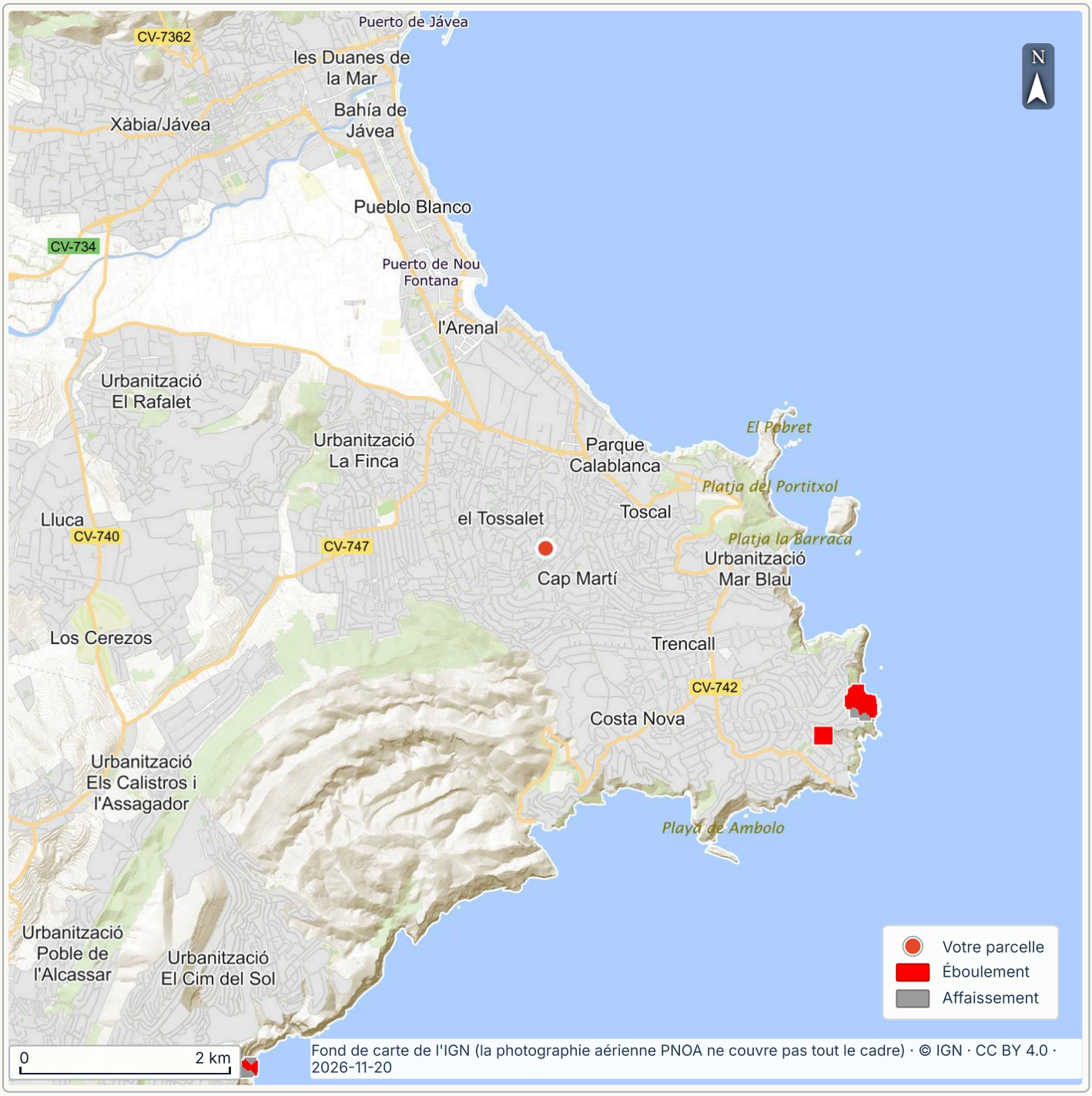
Méthode de mesure. Commune identifiée à partir du point central de la parcelle ; sa zone est recherchée dans le tableau de l'appendice B à l'aide du code INE. Sans zone, recherche de la commune en zone à radon la plus proche jusqu'à 60 km.

CTE, DB HS 6 et appendice B, texte du 14/06/2022, codigotecnico.org; MITECO, limites communales, gis.miteco.gob.es. Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS (texte du 14/06/2022), appendice B; CTE, DB HS (texte du 14/06/2022), section HS 6

Glissements de terrain recensés

Le terrain a-t-il bougé près d'ici ?

Glissements de terrain recensés



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **10,0 km**
- Mouvement de terrain le plus proche: **3,1 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le mouvement de terrain recensé le plus proche se trouve à environ 3,1 km de la parcelle. L'inventaire est incomplet : ne pas y figurer ne prouve rien.

AVANT D'ACHETER

Le géologue ou le géotechnicien. Demandez que l'étude de sol évalue la stabilité de la pente.

SOURCES ET LIMITES Source : IGME, base de données des mouvements de terrain (BDMoves) ; consulté le 20/11/2026 ; https://mapas.igme.es/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

CHAPITRE 7 · ANALYSE

Eau et inondations

ANALYSE DES PAGES 71–84

À vérifier : 3

À vérifier avant

À retenir : Aucune zone inondable fluviale cartographiée ne touche la parcelle ; la plus proche (T = 10 ans) se trouve à 970 m de la parcelle. La parcelle est dans la zone vulnérable aux nitrates cartographiée Xàbia ; confirmez si les règles agricoles concernent l'usage prévu. À vérifier : pluie et cours d'eau non étudiés.

970 m
Zone inondable fluviale T = 10 ans

Bon
État de la masse d'eau

4,1 km
Zone de police des cours d'eau

Dans
Zone vulnérable aux nitrates

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Zones inondables.** Aucune zone inondable fluviale cartographiée ne touche la parcelle ; la plus proche (T = 10 ans) se trouve à 970 m de la parcelle.	p. 71
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Eaux souterraines.** La parcelle est dans la zone vulnérable aux nitrates cartographiée Xàbia ; confirmez si les règles agricoles concernent l'usage prévu.	p. 74
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Pluie et cours d'eau non étudiés.** Les zones inondables cartographiées ne tiennent compte ni de la pluie sur la parcelle ni des cours d'eau non étudiés.	p. 106–107

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- Aucune zone inondable fluviale cartographiée ne touche la parcelle ; la plus proche (T = 10 ans) se trouve à 970 m de la parcelle. (p. 71) Organisme de bassin. Demandez à la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si la parcelle se trouve en zone inondable, en zona de flujo preferente ou en zone de police, et si vos travaux exigent une autorisation. (p. 71) Mairie (ayuntamiento). Demandez si le plan limite les usages ou les hauteurs en raison du risque d'inondation. Vendeur. Demandez si le bien a déjà été inondé, si des sinistres ont été déclarés à l'assurance et quelle police le couvre.
- La parcelle est dans la zone vulnérable aux nitrates cartographiée Xàbia ; confirmez si les règles agricoles concernent l'usage prévu. (p. 74) À l'organisme de bassin. Demandez à la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si le bien dispose d'un puits ou d'un droit d'eau inscrit au Registre des eaux (Registro de Aguas) ou au Catálogo de aguas privadas, et pour quel volume (Ley de Aguas : concessions, article 59 ; Registre des eaux, article 80 ; puits et sources intérieures jusqu'à 7 000 m³ par an, article 54.2). (p. 74) Le vendeur. Demandez les documents du puits, s'il y en a un : inscription ou déclaration, volume et usage.

Les 14 pages de données de ce chapitre

71 Zones inondables
72 Zones inondables : les données
73 Zones inondables : les données
74 Eaux souterraines et nitrates
75 Eaux souterraines : les données
76 Eaux souterraines : les données
77 Tronçons à risque d'inondation
78 Lits de cours d'eau à proximité
79 État de la rivière la plus proche
80 Recharge des aquifères
81 Sols humides
82 Salinité des eaux souterraines
83 Rejets autorisés
84 Puits et points d'eau

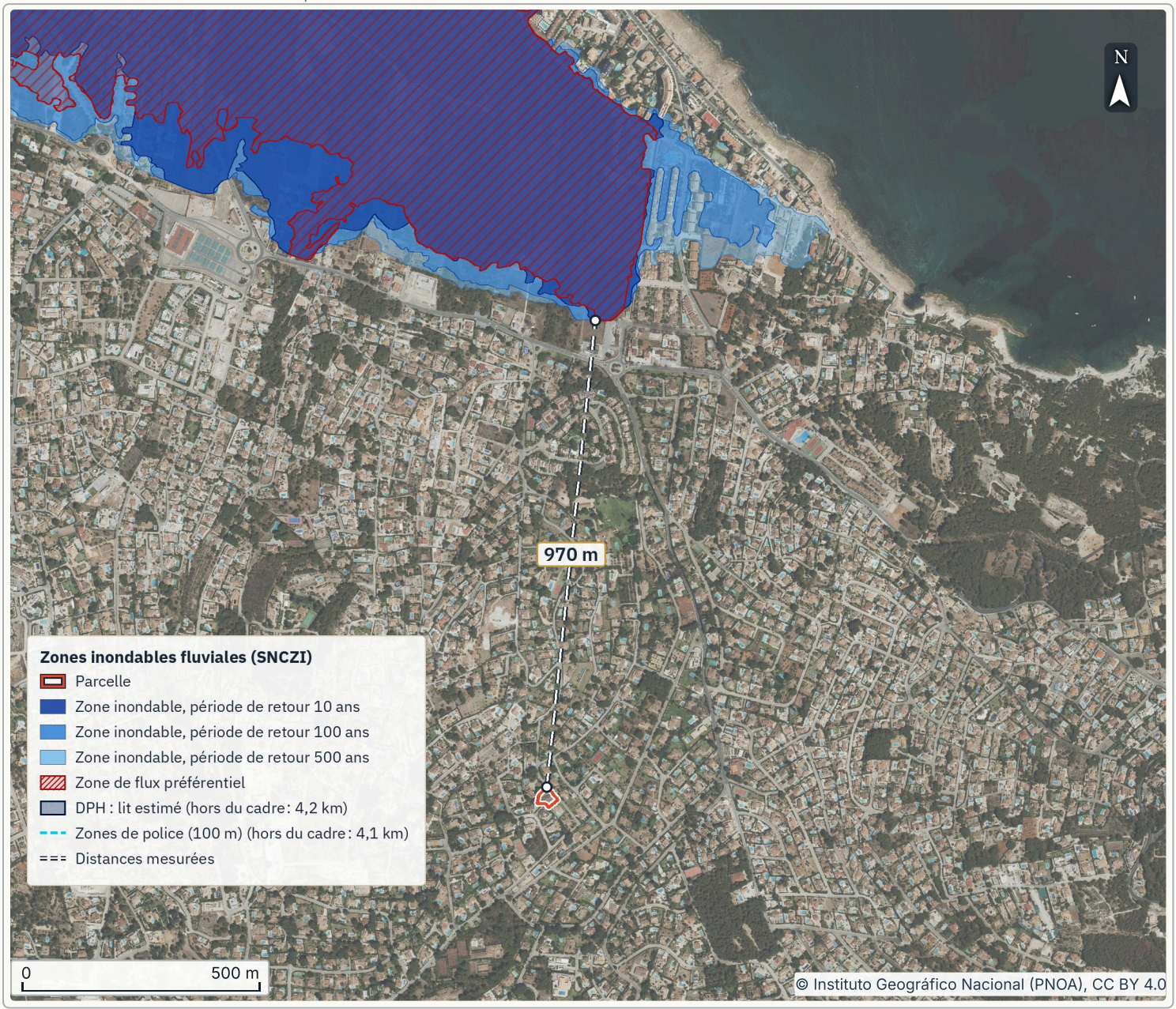
Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Zones inondables

Aucune zone inondable fluviale cartographiée ne touche la parcelle ; la plus proche (T = 10 ans) se trouve à 970 m de la parcelle.

Zones inondables fluviales autour de la parcelle



- Zone inondable fluviale T = 10 ans: **970 m**
- Date de consultation de la couche: **15/11/2026**
- Zone de police des cours d'eau: **4,1 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La parcelle ne touche aucune couche du SNCZI : zones inondables de période de retour de 10, 100 et 500 ans, zona de flujo preferente, lit et zone de police. Être en dehors n'exclut pas les inondations dues à des ruisseaux non étudiés ou à la pluie.

Étude d'origine : SNCZI. Zonas Inundables del Sistema Marina Alta, approuvée le 01/11/2011.

AVANT D'ACHETER

Organisme de bassin. Demandez à la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si la parcelle se trouve en zone inondable, en zona de flujo preferente ou en zone de police, et si vos travaux exigent une autorisation.

Mairie (ayuntamiento). Demandez si le plan limite les usages ou les hauteurs en raison du risque d'inondation.

SOURCES ET LIMITES MITECO, SNCZI (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

EAU ET INONDATIONS

Zones inondables : les données

À vérifier avant

Détails de la carte

La zona de flujo preferente (zone où se concentre l'écoulement en crue) la plus proche se trouve à la même distance.

Organisme de bassin : la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es).

Distances mesurées

T = 10, 100 et 500 ans et zona de flujo preferente	**970 m de distance, côté nord, Río Gorgos. Elles coïncident une fois la distance arrondie.**
Zone de police (zona de policía, 100 m depuis le lit)	**4 068 m de distance, côté nord-ouest, Río Gorgos.**
Domaine public hydraulique (DPH) estimé, sans deslinde	**4 168 m de distance, côté nord-ouest, Río Gorgos.**
DPH délimité officiellement (deslinde)	**Aucun dans la couche du SNCZI dans un rayon de 30 km ; il peut exister des deslindes qu'elle ne montre pas. La limite du lit n'est qu'estimée.**

Ce que signifie chaque zone

Période de retour	**Une zone T = 100 ans est inondée en moyenne une fois par siècle : une probabilité de 1 % chaque année. T = 500 couvre les crues exceptionnelles (Real Decreto 903/2010).**
Zona de flujo preferente	**Le chenal principal d'écoulement des crues (vía de intenso desagüe) et la bande où la crue de période de retour de 100 ans causerait des dommages graves (hauteur d'eau de plus de 1 m, vitesse de plus de 1 m/s, ou produit des deux supérieur à 0,5 m²/s). Les constructions nouvelles y sont limitées (Reglamento del DPH, art. 9.2 et 9 bis à 9 quáter).**
Zone de police (zona de policía)	**Bande de 100 m de chaque côté du lit du cours d'eau (Ley de Aguas, art. 6.1(b)) ; sa largeur peut être modifiée ou étendue dans les cas prévus à l'art. 6.2 et à l'art. 9.2 du Reglamento del DPH. Construire ou déplacer de la terre dans cette bande exige, selon les travaux, une autorisation préalable ou une declaración responsable déposée auprès de l'organisme de bassin (art. 9.4 du Reglamento del DPH, qui renvoie aux art. 78 et suivants). Aucune autorisation n'est nécessaire si cet organisme a rendu un avis sur le plan d'urbanisme et que le plan reprend ses prescriptions ; le projet doit tout de même lui être communiqué (art. 78 ter.1). Vérifiez sur le formulaire du bassin le préavis et la date de début autorisée ; le dépôt ne permet pas un début immédiat des travaux. Elle s'applique le long de tout cours d'eau public ; le SNCZI ne la dessine que sur les tronçons qu'il a étudiés.**

Méthode : Zone la plus proche de chaque couche, recherchée dans des rayons croissants ; distance de bord à bord. Sources : MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), licence CC BY 4.0 (source : Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

EAU ET INONDATIONS

Zones inondables : les données

À vérifier avant

Ce que signifie chaque zone (suite)

Assurance	**Le Consorcio couvre les inondations extraordinaires si une police est en vigueur et sa prime payée, dans une branche qui supporte sa surprime (incendie, multirisque ou autres dommages aux biens), pour les mêmes biens et les mêmes montants (RDL 7/2004, art. 6–8). Pour les phénomènes naturels, un délai de carence de 7 jours calendaires court à partir de l'émission de la police ou de sa prise d'effet si elle est postérieure. Font exception le remplacement sans interruption d'une police (hors garanties augmentées ou nouvelles), la revalorisation automatique et l'impossibilité prouvée d'assurer plus tôt faute d'intérêt assurable (RD 300/2004, art. 8).**

Portée et limites des données

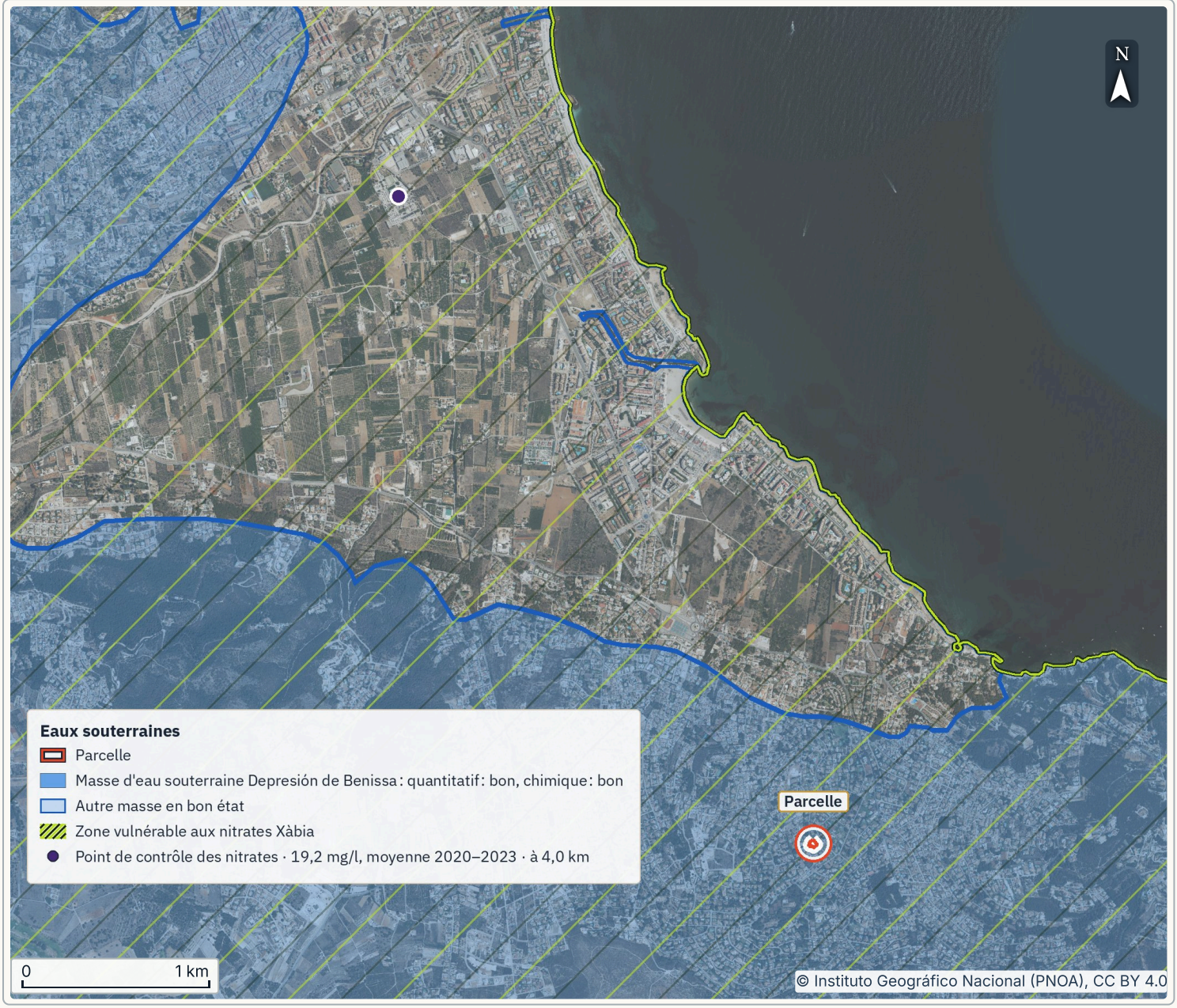
Couverture	**Inondations fluviales seulement, sur les tronçons de rivière étudiés. Les petits ruisseaux, les lits secs (ramblas) et les ravines ne sont souvent pas cartographiés : être loin d'une zone dessinée ne signifie pas qu'il n'y a pas de risque. Les inondations par la mer et par la pluie tombant sur la parcelle elle-même ne sont pas incluses.**
Cours d'eau	**Le lit d'un cours d'eau naturel, permanent ou non, appartient par la loi au domaine public hydraulique (dominio público hidráulico, DPH), qu'il ait fait l'objet ou non d'un deslinde (délimitation officielle) : c'est le terrain que couvrent les plus hautes crues ordinaires (Ley de Aguas, art. 2 et 4). Le lit privé fait exception : celui qui ne reçoit que des eaux de pluie occasionnelles et ne traverse, depuis son origine, que des terrains privés (art. 5.1). La couche « estimé » donne une approximation de cette limite ; les tronçons « DPH délimité » indiquent un deslinde approuvé intégré à cette couche (art. 95), sans exclure d'autres délimitations absentes de la carte.**
Précision	**Cellule du modèle de l'étude : MDT de 2 × 2 m issu du LiDAR du PNOA (IGN) ; ce n'est pas la précision de la limite.**
Ancienneté	**Étude approuvée le 01/11/2011. Les travaux ou remblais postérieurs n'apparaissent pas.**

Méthode : Zone la plus proche de chaque couche, recherchée dans des rayons croissants ; distance de bord à bord. Sources : MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), licence CC BY 4.0 (source : Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Eaux souterraines et nitrates

État de la masse d'eau: Bon.

Masses d'eau souterraine et zones vulnérables aux nitrates autour de la parcelle



- État de la masse d'eau: **Bon**
- Nitrates : moins de 37,5 mg/l: **19,2 mg/l**
- Zone vulnérable aux nitrates: **Dans**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La parcelle se trouve sur la masse d'eau souterraine (masa de agua subterránea) Depresión de Benissa, en bon état quantitatif et chimique selon le plan hydrologique 2022–2027 (données de 2018–2019). Elle se trouve dans la zone vulnérable aux nitrates Xàbia.

AVANT D'ACHETER

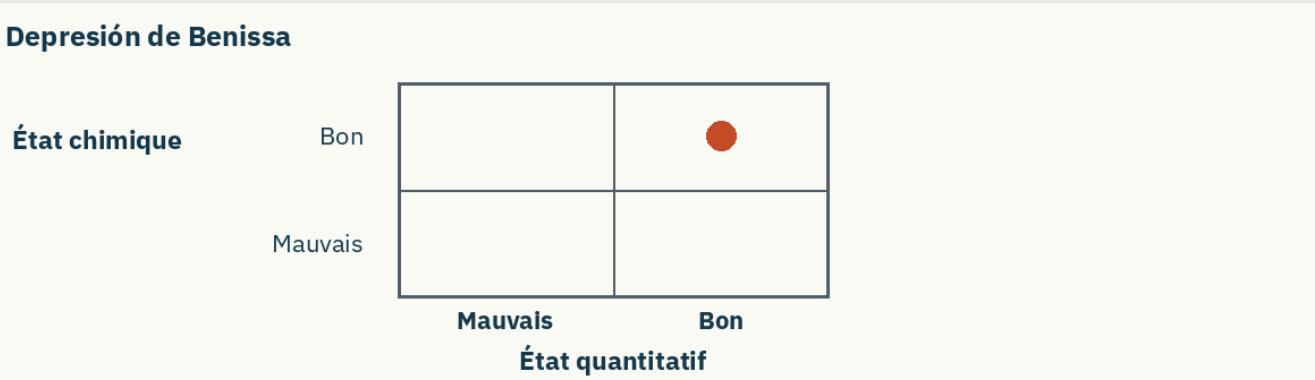
À l'organisme de bassin. Demandez à la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si le bien dispose d'un puits ou d'un droit d'eau inscrit au Registre des eaux (Registro de Aguas) ou au Catálogo de aguas privadas, et pour quel volume (Ley de Aguas : concessions, article 59 ; Registre des eaux, article 80 ; puits et sources intérieures jusqu'à 7 000 m³ par an, article 54.2).

SOURCES ET LIMITES MITECO (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

EAU ET INONDATIONS

Eaux souterraines : les données

À vérifier avant



Point : états de la masse d'eau publiés dans le plan ; ce n'est pas une mesure de l'eau ni de sa qualité dans un puits.

Détails de la carte

Un puits de 7 000 m³ par an au plus, destiné à l'usage propre du bien, est déclaré à l'organisme de bassin avant son ouverture, et l'organisme peut l'interdire si des documents manquent, si les ouvrages ne sont pas adaptés ou si le prélèvement est illégal. Au-delà de ce volume, une concession est nécessaire (art. 54.2 et 59 de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001) ; art. 88 du Reglamento del DPH).

Masse d'eau souterraine sous la parcelle

Masse	**Depresión de Benissa (ES080MSBT080-179), district hydrographique Júcar.**
État quantitatif	**Bon (données de 2018).**
État chimique	**Bon (données de 2018–2019).**
Déclaration	**Elle n'a pas été déclarée à risque (art. 56 de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001)). Si elle l'était, un nouveau puits exigerait l'autorisation de l'organisme de bassin (art. 84.2 du Reglamento del DPH).**
Intrusion saline	**Le plan n'a signalé à la Commission européenne aucun impact d'intrusion saline dans cette masse d'eau.**
Limite des données	**Le plan délimite des masses d'eau régionales : il ne dit pas s'il y a de l'eau sous ce bien, ni en quelle quantité. Pour l'estimer, il faut une étude hydrogéologique avec forage d'essai et essai de pompage, et même alors le débit peut varier au fil des années.**

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), service WFS : masses d'eau souterraine et leur état (plans hydrologiques 2022–2027), masses déclarées à risque, zones vulnérables aux nitrates (juillet 2025) et réseau de surveillance des nitrates 2020–2023, licence CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

EAU ET INONDATIONS

Eaux souterraines: les données

À vérifier avant

Nitrates

Zone vulnérable	**Dans la zone Xàbia, désignée par la Generalitat Valenciana (publiée le 31/01/2000 ; couche du MITECO de juillet 2025).**
Point de surveillance	**Pozo Camping (08-180-CA046), à 4,0 km: moyenne de 19,2 mg/l en 2020–2023 (max. 27,3). La moyenne se situe en dessous de 37,5 mg/l, seuil au-delà duquel les eaux souterraines sont considérées comme touchées par les nitrates (RD 47/2022, art. 3.2 b), et en dessous de 50 mg/l (limite de potabilité ; RD 3/2023, annexe I, partie B). C'est l'eau à ce point de mesure, et non sur cette parcelle ; pour savoir ce que fournirait un puits ici, il faut analyser l'eau de ce puits.**

Ce que cela implique

Puits jusqu'à 7 000 m³/an	**Il est déclaré à l'organisme de bassin avant son ouverture, avec ses caractéristiques et la preuve de la propriété ; l'organisme l'inscrit, ou l'interdit si des documents manquent, si les ouvrages ne sont pas adaptés ou si le prélèvement est illégal (art. 85 et 88 du Reglamento del Dominio Público Hidráulico [DPH]). Le plafond additionne tous les puits et sources intérieures du bien ; au-delà, il faut une concession (art. 54.2 et 59 de la Ley de Aguas ; art. 87.1 du Reglamento del DPH).**
Cours d'eau et distances	**Dans la zone de police (zona de policía) d'un cours d'eau public (100 m à partir du lit en règle générale ; la largeur peut varier), un puits est soumis à autorisation (art. 87.4 du Reglamento del DPH). Entre deux puits, la distance est d'abord fixée par le plan hydrologique du bassin, qui peut donner d'autres chiffres : renseignez-vous auprès de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Si le plan ne dit rien, avec un débit instantané maximal inférieur à 0,15 l/s, le puits doit se trouver à 10 m d'un autre puits en suelo urbano (sol déjà urbanisé ou intégré à la ville selon le plan communal) et à 20 m en suelo no urbanizable (sol que le plan exclut de l'urbanisation ; de nombreuses communautés autonomes l'appellent aujourd'hui suelo rústico) ; avec un débit supérieur, à 100 m (art. 87.2 du Reglamento del DPH).**
À l'achat	**Si le bien possède déjà un puits à usage propre, le changement de propriétaire est déclaré à l'organisme de bassin (art. 85.3 du Reglamento del DPH).**
En zone vulnérable	**Sur un terrain classé suelo urbano, la zone vulnérable n'impose aucune obligation à l'acheteur, seulement à celui qui cultive ou élève du bétail ; celui-ci applique le programme d'action : périodes sans fertilisation et plafond d'épandage des effluents d'élevage, en règle générale 170 kg d'azote par hectare et par an (art. 6 et 7 et annexes 2 et 3 du RD 47/2022).**

Que demander, et à qui

Le vendeur. Demandez les documents du puits, s'il y en a un : inscription ou déclaration, volume et usage.

Méthode de mesure. Masse d'eau souterraine sous la parcelle ou la plus proche, recherchée dans des rayons croissants jusqu'à 60 km ; même méthode pour les zones vulnérables ; point de surveillance actif le plus proche jusqu'à 30 km.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), service WFS : masses d'eau souterraine et leur état (plans hydrologiques 2022–2027), masses déclarées à risque, zones vulnérables aux nitrates (juillet 2025) et réseau de surveillance des nitrates 2020–2023, licence CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Tronçons à risque d'inondation

Un tronçon de cours d'eau ou de côte classé par l'État à risque important d'inondation se trouve-t-il à proximité ?

Tronçons à risque d'inondation



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **5,0 km**
- Tronçon à risque d'inondation le plus proche: **1,3 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le tronçon ARPSI le plus proche se trouve à environ 1,3 km de la parcelle. Les plans de gestion du risque d'inondation se concentrent sur ces tronçons.

AVANT D'ACHETER

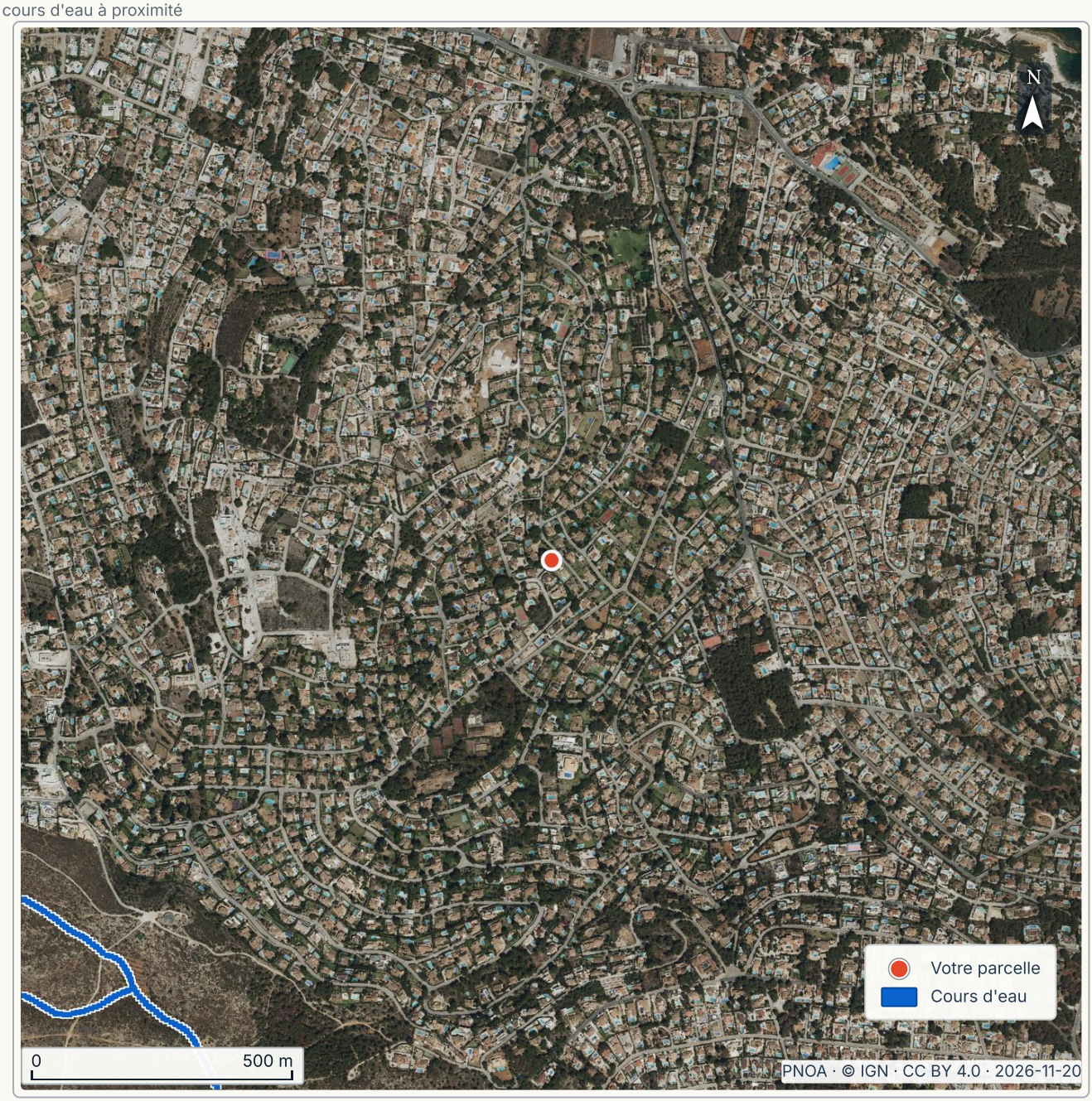
L'organisme de bassin. Demandez si des travaux ou des mesures concernant le secteur sont prévus sur ce tronçon.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, zones présentant un risque potentiel important d'inondation (ARPSI) ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Lits de cours d'eau à proximité

Un lit de cours d'eau traverse-t-il la parcelle ou passe-t-il à proximité, même s'il est à sec la plus grande partie de l'année ?

Lits de cours d'eau à proximité



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **2,0 km**
- Lit le plus proche dans l'IGN: **980 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Dans l'inventaire IGN, le lit du cours d'eau cartographié le plus proche se trouve à environ 980 m de la parcelle. Près du lit d'un cours d'eau public, les travaux situés à moins de 100 m de la rive exigent, selon leur nature, une autorisation de l'organisme de bassin ou une declaración responsable déposée auprès de lui, sauf si cet organisme a émis un avis sur le plan d'urbanisme et que le plan reprend ses prescriptions. Les lits estimés par le SNCZI sont présentés séparément (p. 71); cette distance ne les inclut pas.

AVANT D'ACHETER

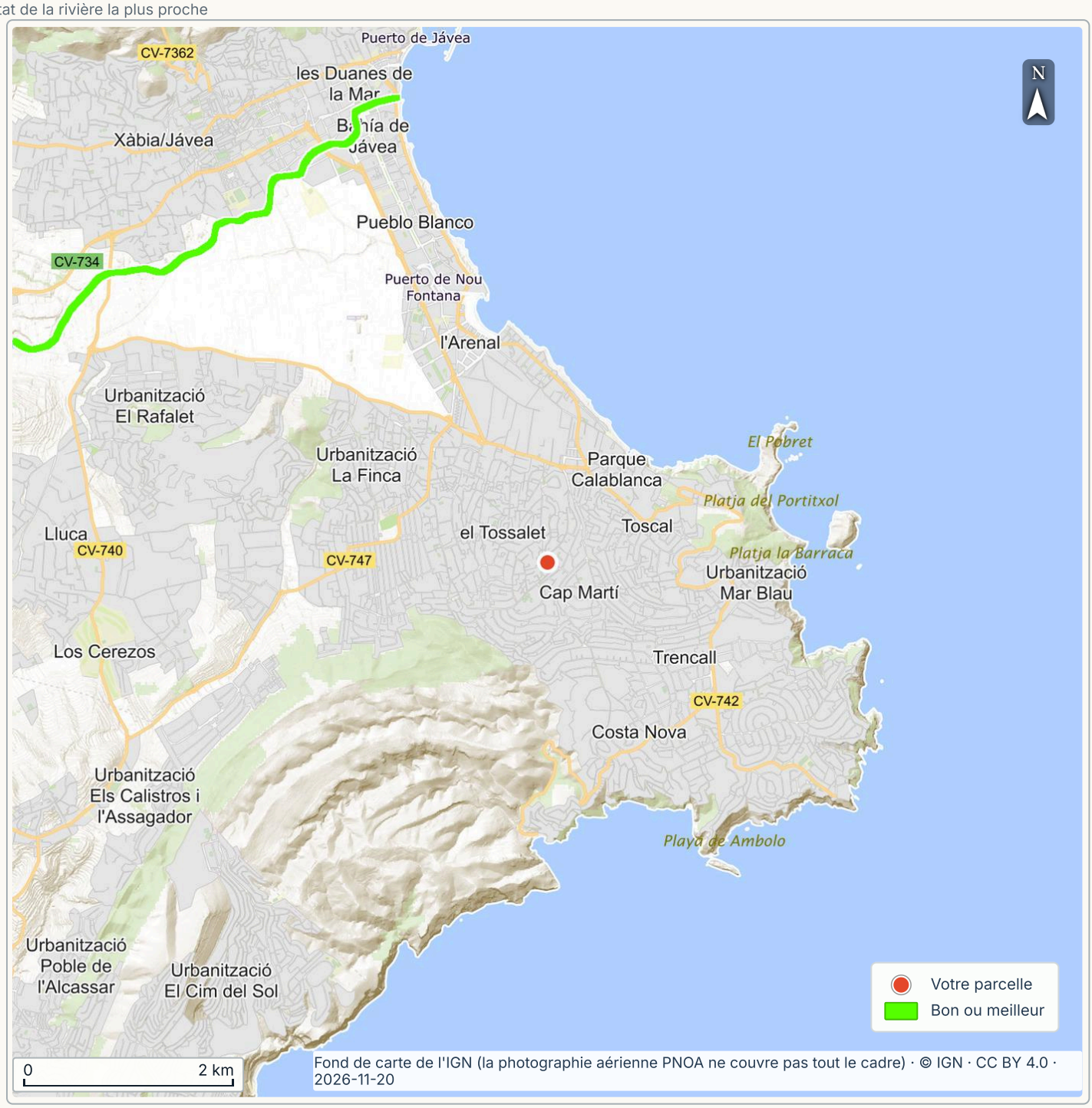
L'organisme de bassin. Demandez si le lit du cours d'eau le plus proche relève du domaine public et si la parcelle se trouve dans sa zone de police.

SOURCES ET LIMITES Source : IGN, réseau hydrographique INSPIRE ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.idee.es/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

État de la rivière la plus proche

Quelle est la qualité de l'eau de la rivière la plus proche ?

État de la rivière la plus proche



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **10,0 km**
- Tronçon de rivière le plus proche: **4,2 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La rivière évaluée la plus proche se trouve à environ 4,2 km de la parcelle ; la carte montre son état officiel pour le cycle 2022–2027.

AVANT D'ACHETER

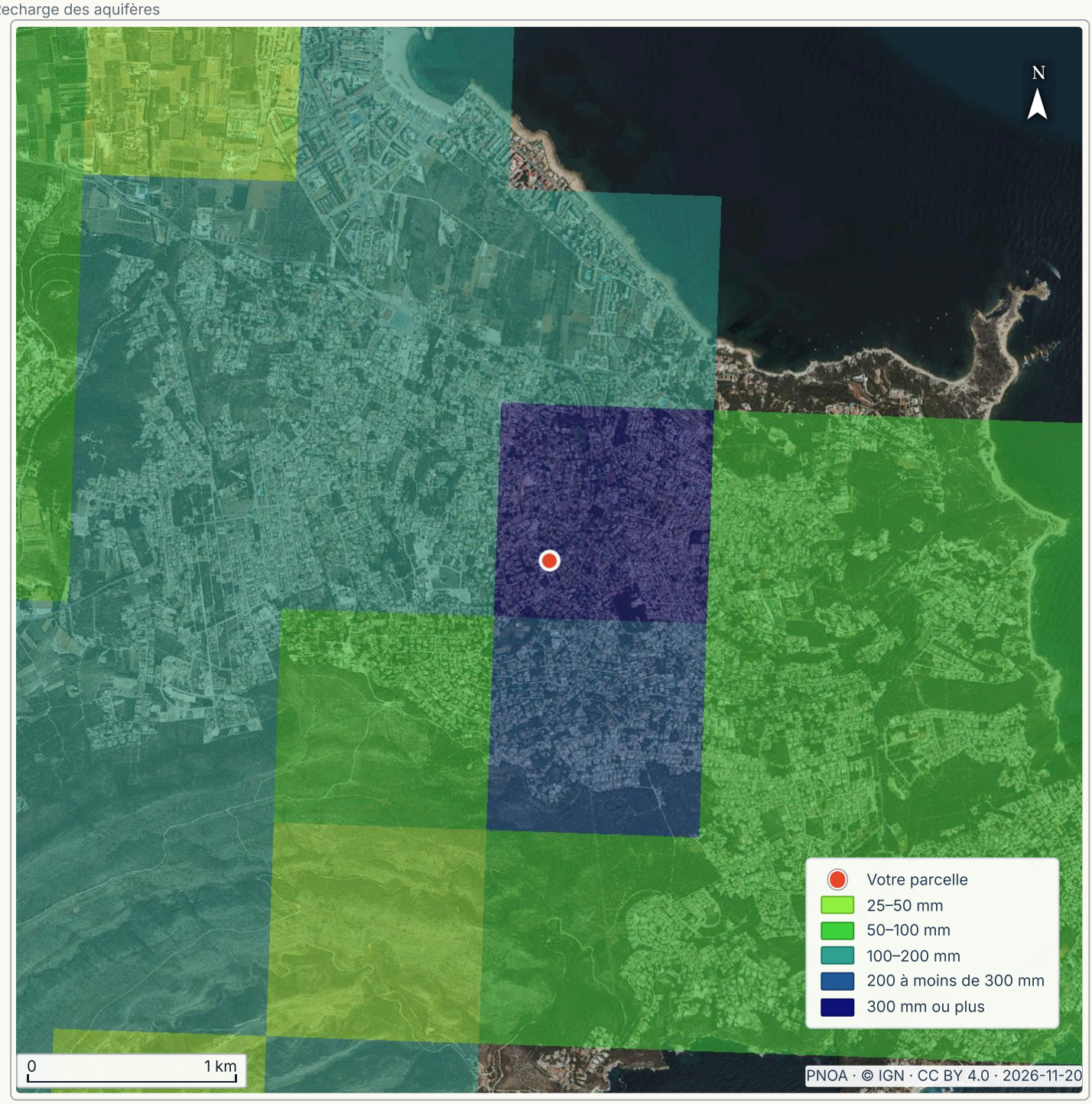
L'organisme de bassin. Demandez s'il existe des rejets autorisés en amont du secteur.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, état global des masses d'eau de surface, cycle 2022–2027 ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Recharge des aquifères

Quelle quantité de pluie atteint chaque année l'aquifère sous ce secteur ?

Recharge des aquifères



- Lecture sur la parcelle: **300 mm/an**
- Valeur de recharge la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **5,0 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La carte du ministère indique ici une recharge moyenne de 300 mm par an. C'est une moyenne régionale de 1940 à 2006, et non un essai de pompage d'un puits.

AVANT D'ACHETER

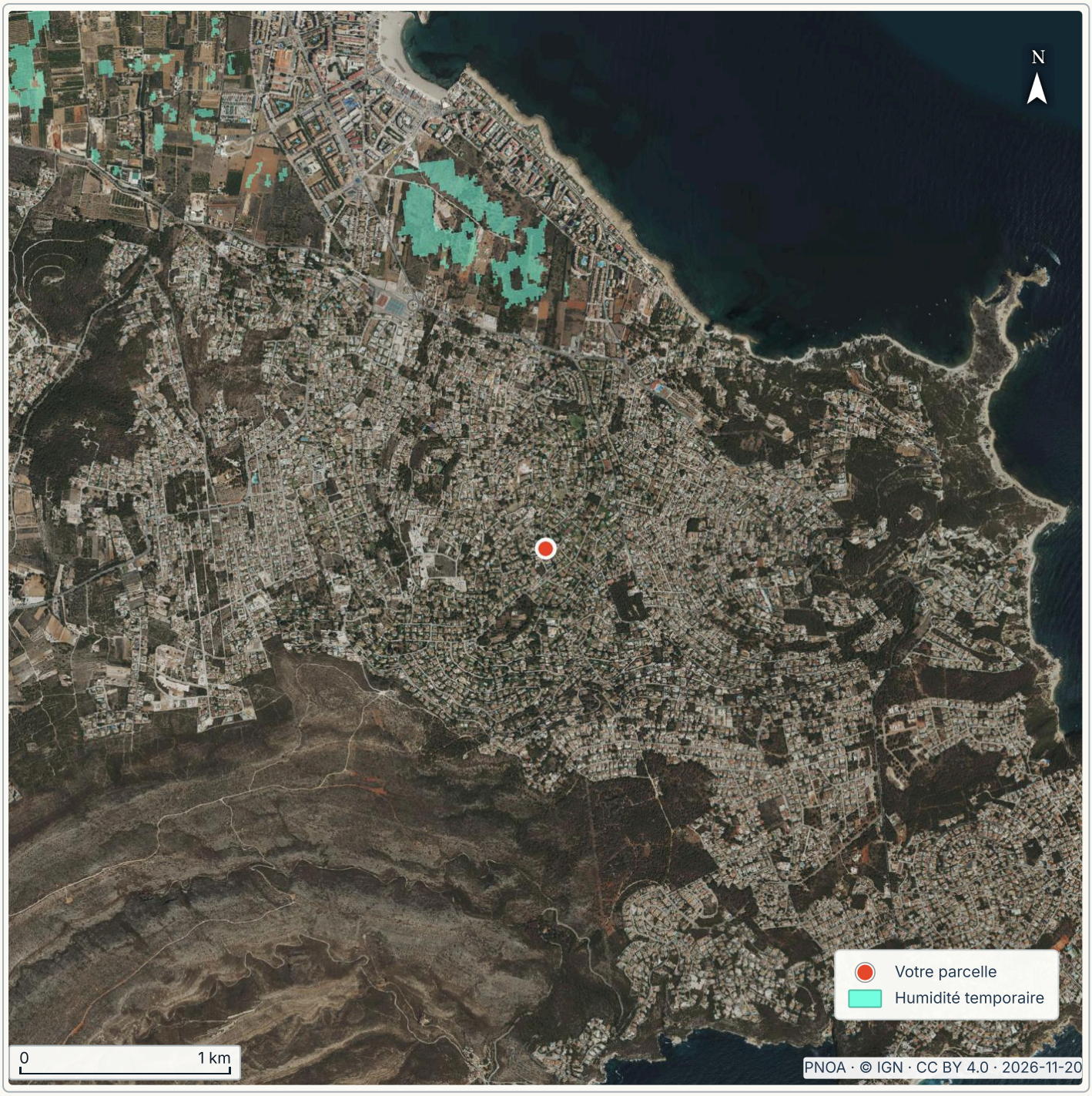
L'organisme de bassin. Demandez quel débit il autoriserait pour un puits sur cette parcelle et quelle procédure s'applique.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, recharge des aquifères, série 1940/41–2005/06 ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Sols humides

Y a-t-il à proximité des zones qui restent détrempées ?

Sols humides



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **5,0 km**
- Sol humide le plus proche: **1,1 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

L'eau ou la zone humide la plus proche se trouve à environ 1,1 km de la parcelle. Faites la visite après plusieurs jours de pluie.

AVANT D'ACHETER

Le vendeur. Demandez si la parcelle reste détrempée, et à quels endroits.

SOURCES ET LIMITES Source : Copernicus, eau et humidité 2018 ; consulté le 20/11/2026 ; https://land.copernicus.eu/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Salinité des eaux souterraines

L'eau des puits du secteur est-elle salée ?

Salinité des eaux souterraines



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **10,0 km**
- Mesure de salinité la plus proche: **4,0 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le point le plus proche du réseau de suivi de l'intrusion saline se trouve à environ 4,0 km de la parcelle. C'est un signal d'alerte pour qui envisage d'irriguer à partir d'un puits.

AVANT D'ACHETER

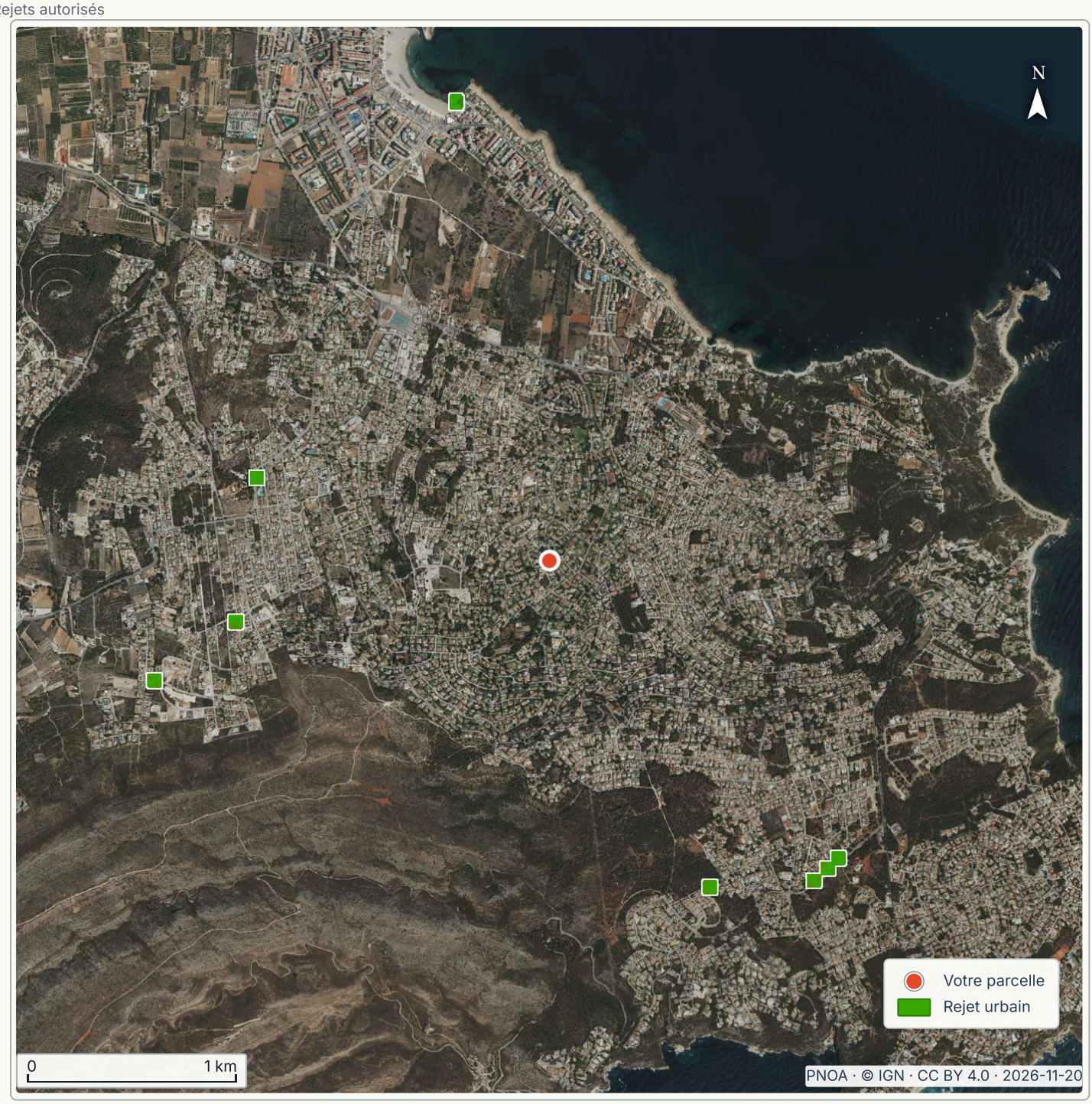
L'organisme de bassin. Demandez la conductivité de l'eau des puits de cette masse d'eau.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, intrusion saline dans les eaux souterraines, 2024 ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Rejets autorisés

Des eaux usées sont-elles rejetées avec autorisation près de la parcelle ?

Rejets autorisés



- Part de la parcelle: **0 %**
- Largeur de carte: **5,0 km**
- Rejet autorisé le plus proche: **1,4 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le rejet autorisé le plus proche se trouve à environ 1,4 km de la parcelle. Il s'agit d'un registre d'autorisations, et non d'une mesure de pollution.

AVANT D'ACHETER

L'organisme de bassin. Demandez le titulaire et le type du rejet le plus proche.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, recensement national des rejets (Censo Nacional de Vertidos) ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Puits et points d'eau

Des puits ou des sources sont-ils recensés à proximité ?

Puits et points d'eau



- Sur la parcelle: **Non**
- Largeur de carte: **2,0 km**
- Puits ou point d'eau le plus proche: **610 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le point d'eau recensé le plus proche se trouve à environ 610 m de la parcelle. L'inventaire localise ce point ; il ne prouve pas qu'un nouveau puits ici donnerait de l'eau et n'autorise aucun prélèvement.

AVANT D'ACHETER

L'organisme de bassin. Demandez si de nouveaux puits sont autorisés dans ce secteur et avec quel débit maximal.

SOURCES ET LIMITES Source : IGME, base de données des points d'eau ; consulté le 20/11/2026 ; https://mapas.igme.es/ ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

CHAPITRE 8 · ANALYSE

Risques à proximité

ANALYSE DES PAGES 86–92

Points favorables : 1
Éléments de contexte : 1
À vérifier : 2

À vérifier avant

À retenir : La zone brûlée la plus proche, détectée par satellite en septembre 2016 (631 ha, commune de Xàbia/Jávea), se trouve à 960 m de la parcelle. À vérifier : historique des incendies incomplet.

960 m
Zone brûlée la plus proche

631 ha
Surface de cet incendie

1996–2015
Années sans carte des incendies

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Incendies de forêt.** La zone brûlée la plus proche, détectée par satellite en septembre 2016 (631 ha, commune de Xàbia/Jávea), se trouve à 960 m de la parcelle.	p. 86
CONTEXTE	**Industrie et émissions.** Aucune installation à moins de 10 km de la parcelle ne figure dans le registre européen des émissions industrielles (AEE, v16, 20/02/2026). Source : AEE (p. 113).	p. 113
POINT FAVORABLE	**Mines et carrières.** Derecho minero le plus proche, 7,0 km; carrière ou mine la plus proche, 7,4 km; carrières ou mines à moins de 5 km, 0. Source : MITECO et IGN (p. 113). Par derecho minero, on entend : droit accordé par l'État ou la communauté autonome de rechercher ou d'exploiter le sous-sol.	p. 113
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Historique des incendies incomplet.** La couverture publiée ne permet pas d'exclure un incendie sur toute la période minimale légale de 30 ans.	p. 106–107

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- La zone brûlée la plus proche, détectée par satellite en septembre 2016 (631 ha, commune de Xàbia/Jávea), se trouve à 960 m de la parcelle. (p. 86) À la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Demandez à son service forestier si la parcelle a brûlé depuis 1996 (les données de ce rapport commencent en 2016) et quelles limites en découlent. À la mairie. Demandez si la commune dispose d'un plan contre les incendies de forêt (obligatoire là où le plan de la communauté autonome l'exige), dans quelle zone de risque il place la parcelle et quelles mesures d'autoprotection il demande (Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de incendios forestales, accord du Consejo de Ministros du 21/04/2026, BOE-A-2026-9159, point 2.7). (p. 88) Au vendeur. Demandez si le bien a déjà brûlé, et quand.

Les 7 pages de données de ce chapitre

86 Incendies de forêt
87 Incendies de forêt : les données
88 Incendies de forêt : les données
89 Incendies de forêt dans la commune
90 Chaleur diurne du sol en été
91 Vérifications sans carte propre
92 Accélération sismique du sol

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Incendies de forêt

Zone brûlée la plus proche: 960 m.

Zones brûlées par des incendies autour de la parcelle



- Zone brûlée la plus proche: **960 m**
- Années sans carte des incendies: **1996–2015**
- Surface de cet incendie: **631 ha**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La zone brûlée la plus proche, détectée par satellite en septembre 2016 (631 ha, commune de Xàbia/Jávea), se trouve à 960 m de la parcelle.

AVANT D'ACHETER

À la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Demandez à son service forestier si la parcelle a brûlé depuis 1996 (les données de ce rapport commencent en 2016) et quelles limites en découlent.

SOURCES ET LIMITES EFFIS (Copernicus, Commission européenne) (CC BY 4.0 (© Union européenne, EFFIS)). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

RISQUES À PROXIMITÉ

Incendies de forêt : les données

À vérifier avant

Détails de la carte

Selon EFFIS, la zone brûlée en 2016 se trouve à 960 m et ne chevauche pas la parcelle. Le contour tracé par satellite peut s'écarter de quelques centaines de mètres. Cela n'exclut pas l'interdiction générale de changer l'usage d'un terreno forestal incendié (art. 50.1(a) de la Ley 43/2003) à la suite d'un autre incendie : un incendie plus ancien ou plus petit peut manquer sur la carte.

Avec un incendie aussi proche, demandez à la mairie si elle dispose d'un plan contre les incendies de forêt et si ce plan classe la parcelle en zone à risque.

Zones brûlées les plus proches

Plus proche	**Détectée par satellite le 04/09/2016, 631 ha, commune de Xàbia/Jávea. 960 m du bord de la parcelle, au sud-ouest.**
Couvert brûlé	**Selon EFFIS, la zone brûlée se répartissait ainsi : 100 % végétation naturelle (forêt, maquis, prairie).**

Ce que dit la loi

Interdiction	**Sur un terreno forestal incendié, l'art. 50.1 de la Ley 43/2003, de Montes, interdit (a) tout cambio de uso forestal pendant au moins 30 ans et (b) toute activité incompatible avec la régénération du couvert végétal, pendant la durée fixée par la loi de la communauté autonome. Les 30 ans sont la règle générale ; les exceptions prévues par l'article ne sont pas automatiques. Par cambio de uso forestal, on entend : affectation d'un terrain forestier à un autre usage.**
Terrains visés	**Uniquement le terreno forestal : terrain portant des arbres, des arbustes, du maquis ou des herbacées (art. 5.1), ainsi que les terrains incultes, les rochers et les sables (5.1 a), les terres agricoles abandonnées qui remplissent les conditions et les délais de la loi de la communauté autonome et montrent déjà des signes clairs de retour à la forêt (5.1 c), et les autres cas de l'art. 5.1. Les terres cultivées, le suelo urbano et les terrains que la communauté autonome exclut ne sont pas du terreno forestal (art. 5.2).**
Près de la forêt	**La communauté autonome fixe des règles de sécurité pour les bâtiments situés sur un terreno forestal ou à proximité, ainsi que ses propres mesures pour la bande de contact entre habitations et forêt, l'interface habitat-forêt (interfaz urbano-forestal, art. 44.3).**

Méthode : Zone brûlée la plus proche, recherchée dans des rayons croissants jusqu'à 60 km ; distance de bord à bord. Sources : Système européen d'information sur les feux de forêt (EFFIS), Centre commun de recherche de la Commission européenne, Copernicus, licence CC BY 4.0 (© Union européenne, EFFIS). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; EFFIS (Copernicus, Commission européenne)

RISQUES À PROXIMITÉ

Incendies de forêt : les données

À vérifier avant

Portée et limites des données

Période	**Ce service recense les zones brûlées depuis 2016. Non couvert : un incendie survenu entre 1996 et 2015 ; s'il a touché un terreno forestal, l'interdiction qui en découle peut encore s'appliquer.**
Taille	**Par satellite, EFFIS cartographie les zones d'environ 30 ha ou plus ; depuis 2018, grâce aux images Sentinel-2, aussi beaucoup de zones plus petites. Les petits incendies peuvent manquer.**
Précision	**Périmètres tracés avec des pixels de 20 m (Sentinel-2) à 250 m (MODIS) : à quelques centaines de mètres près, la carte ne suffit pas. Les dates sont celles du satellite, non celles du début et de la fin de l'incendie.**
Portée	**EFFIS est une référence européenne, pas un registre officiel. Le gouvernement régional confirme si le terrain est un terreno forestal et s'il a brûlé. La carte montre ce qui a déjà brûlé, pas le risque d'incendie actuel.**

Que demander, et à qui

À la mairie. Demandez si la commune dispose d'un plan contre les incendies de forêt (obligatoire là où le plan de la communauté autonome l'exige), dans quelle zone de risque il place la parcelle et quelles mesures d'autoprotection il demande (Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de incendios forestales, accord du Consejo de Ministros du 21/04/2026, BOE-A-2026-9159, point 2.7).

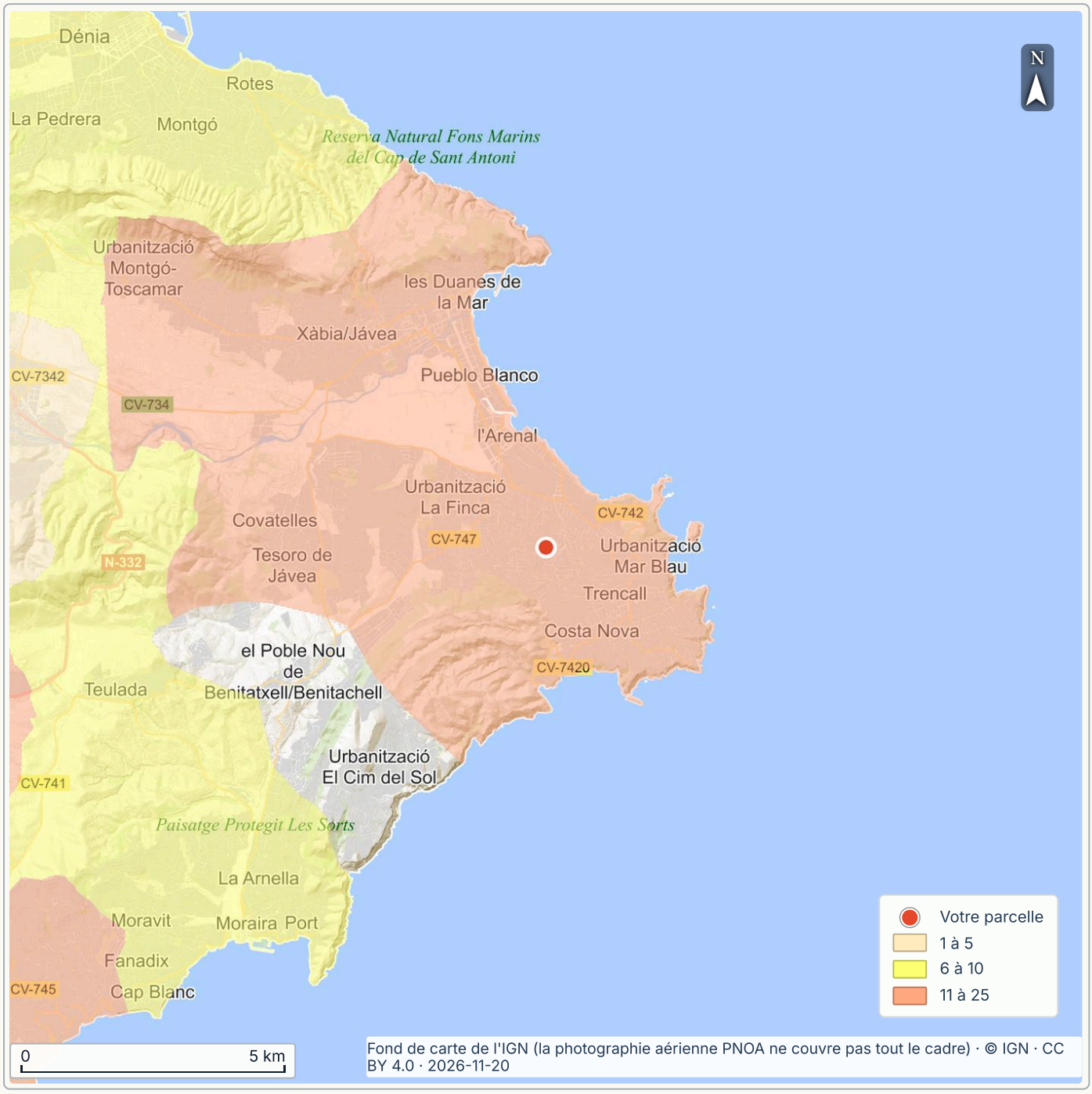
Au vendeur. Demandez si le bien a déjà brûlé, et quand.

Méthode : Zone brûlée la plus proche, recherchée dans des rayons croissants jusqu'à 60 km ; distance de bord à bord. Sources : Système européen d'information sur les feux de forêt (EFFIS), Centre commun de recherche de la Commission européenne, Copernicus, licence CC BY 4.0 (© Union européenne, EFFIS). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; EFFIS (Copernicus, Commission européenne)

Incendies de forêt dans la commune

À quelle fréquence des incendies se déclarent-ils dans cette commune ?

Incendies de forêt dans la commune



- Incendies 2006–2015: **15**
- Largeur de carte: **20 km**
- Commune avec données la plus proche: **0 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Entre 2006 et 2015, 15 incendies de forêt et départs de feu ont été enregistrés dans la commune de Xàbia/Jávea. La couleur de chaque commune indique ce total.

AVANT D'ACHETER

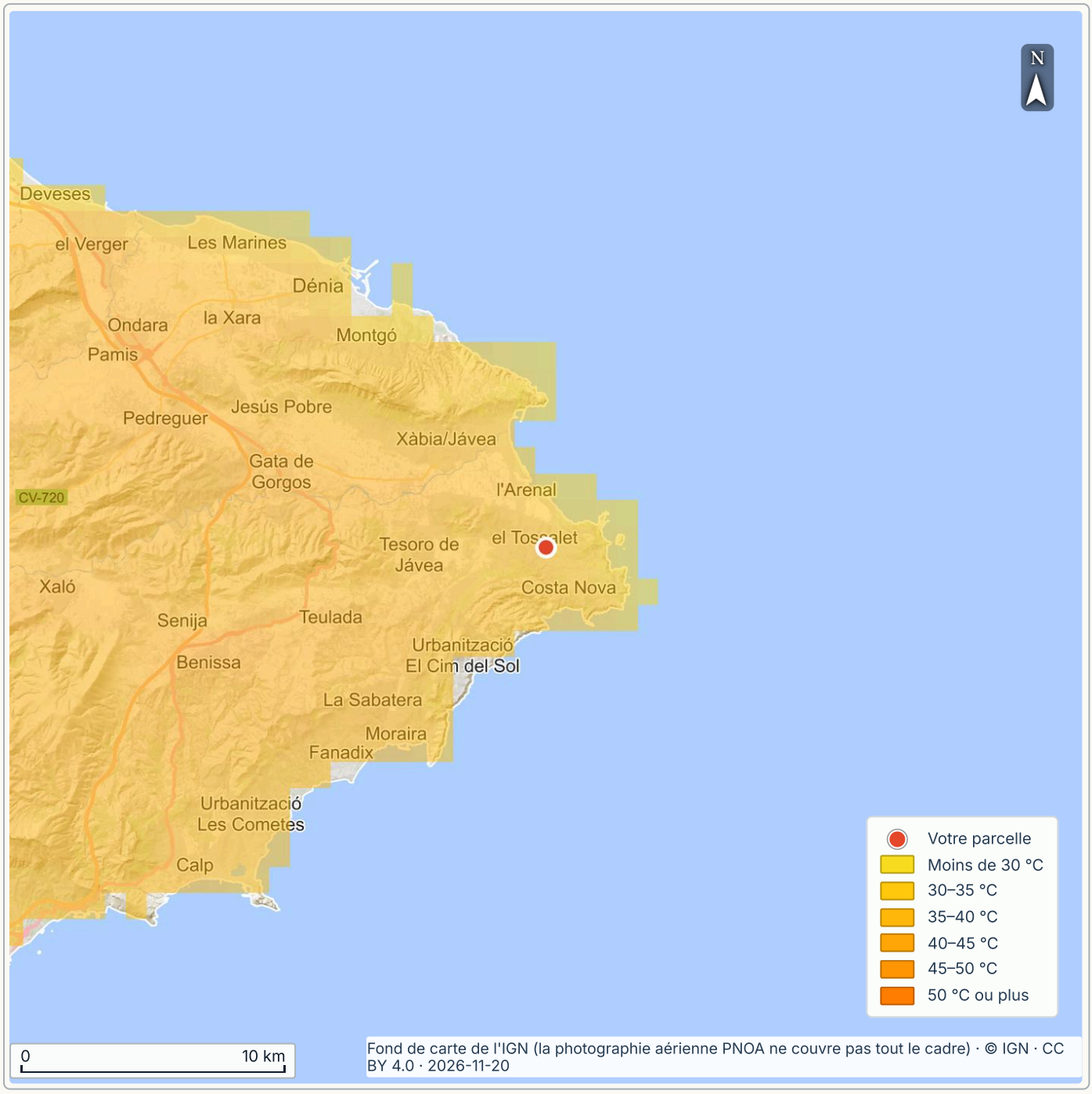
La mairie. Demandez si la parcelle doit maintenir une bande débroussaillée et ce qu'exige le plan local de lutte contre les incendies.

SOURCES ET LIMITES Source : MITECO, statistique générale des incendies de forêt : incendies et départs de feu par commune, 2006–2015 ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

Chaleur diurne du sol en été

Quelle chaleur fait-il dans le secteur en été ?

Chaleur diurne du sol en été



- Lecture sur la parcelle: **36 °C**
- Cellule la plus proche: **0 m**
- Largeur de carte: **40 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

Le satellite a mesuré une température de surface maximale de 36 °C dans le secteur de la parcelle en juillet et août 2013. Il s'agit de la surface (toits, asphalte, sol, végétation) sur une grille de 1 km, et non de la température de l'air.

AVANT D'ACHETER

L'architecte. Demandez quelle isolation, quel ombrage et quelle orientation la maison exige face à la chaleur estivale locale.

SOURCES ET LIMITES Source : CIESIN, université Columbia, Global Summer Land Surface Temperature Grids 2013, maximum diurne (NASA SEDAC, diffusé par NASA GIBS) ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

AUTRES VÉRIFICATIONS

Vérifications sans carte propre

Contexte

Chaque ligne indique si la source a répondu.

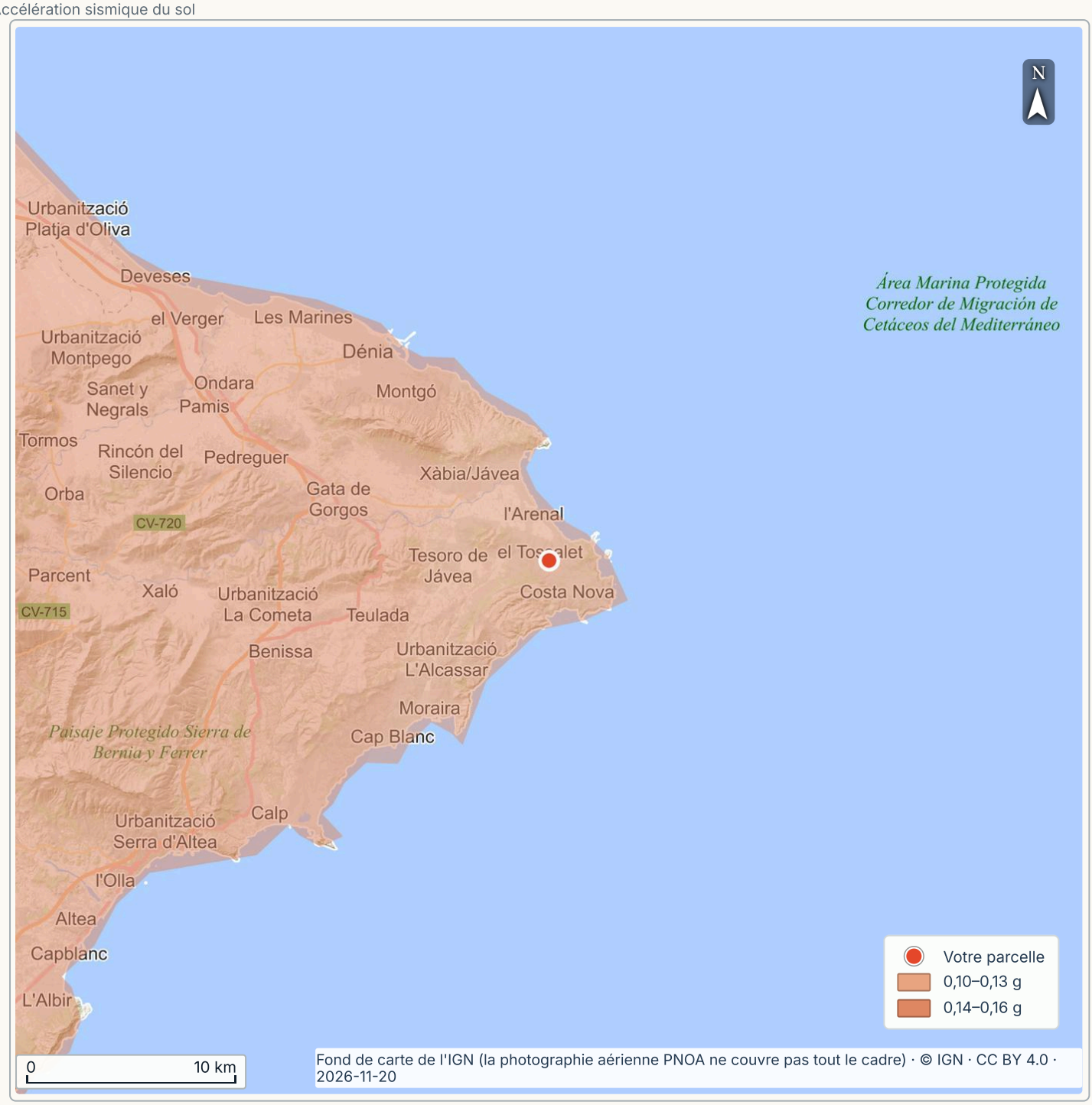
THÈME	RÉSULTAT	SOURCE	DATE
Érosion éolienne	La source a répondu, mais ne donne aucune valeur pour la parcelle : il n'y a donc pas de carte distincte. Cela ne prouve pas que la valeur est nulle.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Mouvements de terrain	La source a répondu, mais ne donne aucune valeur pour la parcelle : il n'y a donc pas de carte distincte. Cela ne prouve pas que la valeur est nulle.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Unité de paysage	La parcelle se trouve dans une unité de l'Atlas des paysages d'Espagne (MITECO). Pas de carte distincte dans ce rapport.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Argile dans le sol	La source a répondu, mais ne donne aucune valeur pour la parcelle : il n'y a donc pas de carte distincte. Cela ne prouve pas que la valeur est nulle.	ISRIC SoilGrids	20/11/2026
Eau retenue par le sol	La source a répondu, mais ne donne aucune valeur pour la parcelle : il n'y a donc pas de carte distincte. Cela ne prouve pas que la valeur est nulle.	ISRIC SoilGrids	20/11/2026
Zones humides inventoriées	La source ne montre rien sur une carte de 20 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Émissions polluantes (PRTR)	La source ne montre rien sur une carte de 20 km de large centrée sur la parcelle. Cela ne prouve pas qu'il n'y en a pas.	MITECO	20/11/2026

Sources publiques indiquées à chaque ligne.

Accélération sismique du sol

Avec quelle force un séisme pourrait-il secouer ce secteur ?

Accélération sismique du sol



- Lecture sur la parcelle: **0,13 g**
- Largeur de carte: **50 km**
- Zone la plus proche: **0 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

L'étude d'aléa sismique de l'IGN attribue à la parcelle une accélération maximale du sol (PGA) de 0,13 g, sur rocher et pour une période de retour de 475 ans. C'est une valeur régionale, et non le calcul d'un bâtiment.

AVANT D'ACHETER

L'ingénieur structure. Demandez pour quelle accélération sismique la structure est calculée et si le projet tient compte du type de sol.

SOURCES ET LIMITES Source : IGN, aléa sismique 2015 (PGA475), accélération maximale du sol sur rocher pour 475 ans ; consulté le 20/11/2026 ; https://www.ign.es/web/ign/portal/sis-peligrosidad-sismica ; données publiques réutilisées avec mention de la source.

CHAPITRE 9 · ANALYSE

Accès et réseaux

ANALYSE DES PAGES 94–98

Points favorables : 1 À vérifier : 3

À vérifier avant

À retenir : La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. À vérifier avant : confirmez le propriétaire et la línea límite de edificación ou le recul des voies voisines de la parcelle. En juin 2025, la fibre jusqu'au domicile desservait 89,9 % des foyers de Xàbia/Jávea, et les opérateurs déclaraient une couverture de 100 Mbit/s ou plus pour 95,2 %. À vérifier : accès légal; eau, assainissement et électricité; connexion internet. Par línea límite de edificación, on entend : ligne réglementaire de recul des constructions le long d'une route ou d'une voie ferrée.

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Routes et voies ferrées.** La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. À vérifier avant : confirmez le propriétaire et la línea límite de edificación ou le recul des voies voisines de la parcelle.	p. 94
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Internet et fibre.** En juin 2025, la fibre jusqu'au domicile desservait 89,9 % des foyers de Xàbia/Jávea, et les opérateurs déclaraient une couverture de 100 Mbit/s ou plus pour 95,2 %.	p. 97
POINT FAVORABLE	**Lignes haute tension.** La ligne aérienne à haute tension la plus proche que cartographie la BTN, 100 à 150 kV, passe à 6,4 km de la parcelle, en dehors de la bande où le règlement interdit de construire. Source : IGN, BTN (p. 113).	p. 113
À VÉRIFIER AU PRÉALABLE	**Accès légal.** Un chemin tracé sur une carte ne prouve pas un droit d'accès. **Eau, assainissement et électricité.** Subordonnez l'achat aux réseaux dont votre projet a besoin. **Connexion internet.** Un pourcentage communal ou l'éligibilité à une aide ne prouve pas qu'une connexion existe sur cette parcelle.	p. 106–107

À ÉCLAIRCIR AVANT TOUT VERSEMENT

- La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. À vérifier avant : confirmez le propriétaire et la línea límite de edificación ou le recul des voies voisines de la parcelle. (p. 94)
- En juin 2025, la fibre jusqu'au domicile desservait 89,9 % des foyers de Xàbia/Jávea, et les opérateurs déclaraient une couverture de 100 Mbit/s ou plus pour 95,2 %. (p. 97) Aux opérateurs. Demandez qu'ils vérifient, par l'adresse ou la référence cadastrale, quel réseau dessert la parcelle (fibre, câble ou radio) et à quel débit. (p. 97) Le vendeur. Demandez quel contrat internet a la maison, avec quel opérateur et à quel débit ; une facture récente l'indique. (p. 97)

Les 5 pages de données de ce chapitre

94 Routes et voies ferrées
95 Routes et voies ferrées
96 Routes et voies ferrées (suite)
97 Internet : fibre et haut débit fixe
98 Internet et fibre : les données

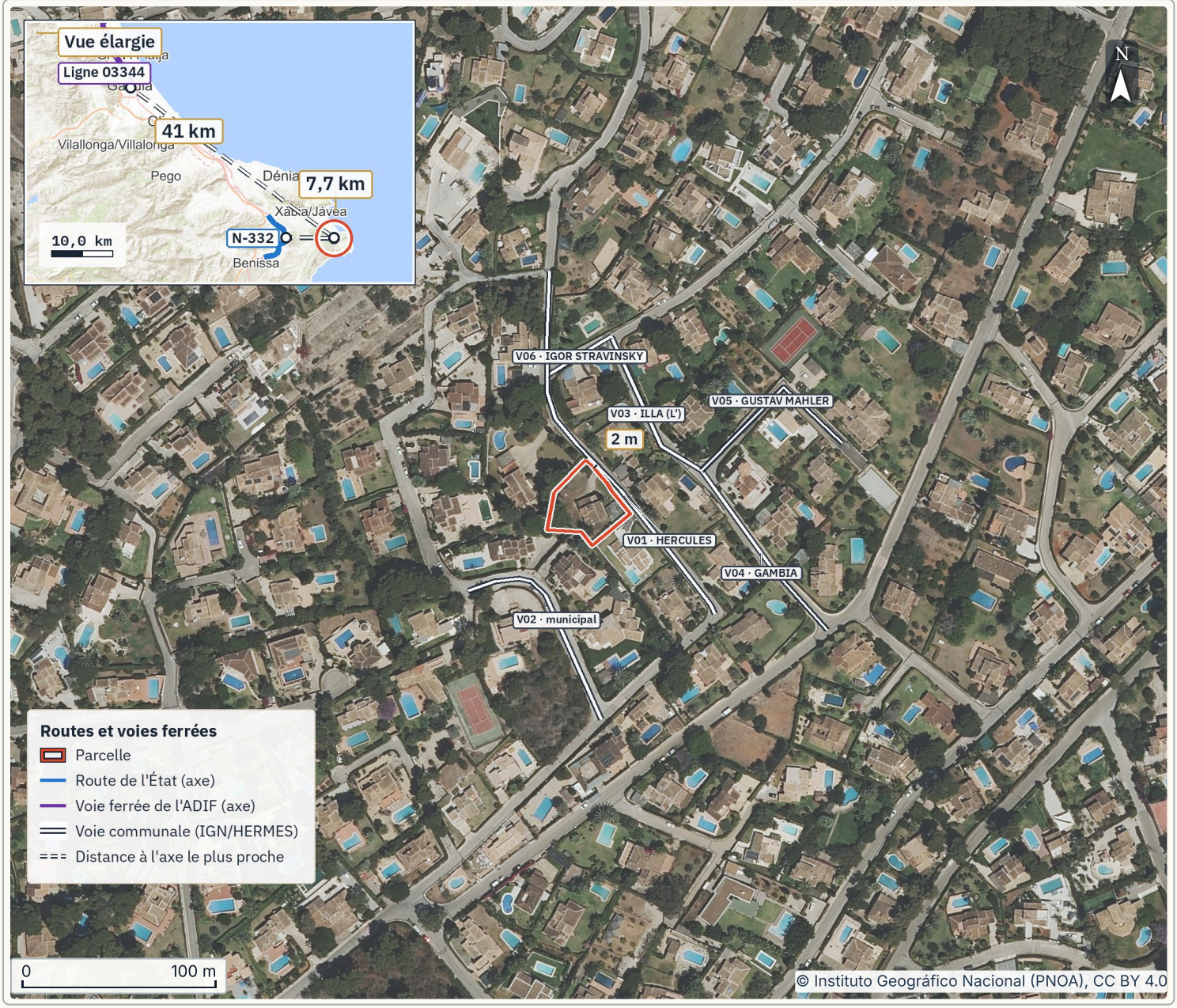
Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Routes et voies ferrées

Route de l'État: 7,7 km.

Voies près de la parcelle et, en vue élargie, la route de l'État ou la voie ferrée d'Adif la plus proche



- Route de l'État: **7,7 km**
- Ligne d'Adif: **41 km**
- Voie locale la plus proche: **2 m**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. À vérifier avant : confirmez le propriétaire et la línea límite de edificación ou le recul des voies voisines de la parcelle.

SOURCES ET LIMITES Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES; IGN (CC BY 4.0). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; IGN, réseaux de transport, CC BY 4.0, scne.es. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

ACCÈS ET RÉSEAUX

Routes et voies ferrées

À vérifier avant

Détails de la carte

La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. La loi de l'État ne fixe pas de zones pour cette voie ; le recul découle du plan d'urbanisme de la commune. Demandez à la mairie (ayuntamiento) de confirmer qu'elle est communale et quel alignement et quel recul s'appliquent à la parcelle.

À ces distances, la parcelle se trouve en dehors des zones de protection des voies les plus proches (route d'État et ligne d'Adif). La loi mesure depuis le bord de la route ou de la voie ferrée, et non depuis l'axe ; ici, cela ne change rien.

Toutes les voies à 50 m ou moins

V01	**HERCULES. Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 2 m. VIAL_TR30820001055.**
V02	**Aucun nom publié. Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 27 m. VIAL_TR30820013206.**
V03	**ILLA (L'). Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 33 m. VIAL_TR30820001069.**
V04	**GAMBIA. Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 42 m. VIAL_TR30820001014.**
V05	**GUSTAV MAHLER. Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 42 m. VIAL_TR30820001045.**
V06	**IGOR STRAVINSKY. Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 47 m. VIAL_TR30820001068.**
V07	**JAUME BAÇO. Catégorie : rue ou chemin communal. Propriétaire : Ayuntamiento (IGN RT). Distance à l'axe : 47 m. VIAL_TR30820001086.**

Avant d'acheter : voies voisines de la parcelle

Ayuntamiento	**Mairie : quelle línea límite de edificación, quel alignement (alineación) ou quel recul (retranqueo) s'applique ici, et touche-t-il la parcelle ?**

Route de l'État et voie ferrée les plus proches

Route de l'État	**Voie N-332 (route), à 7,7 km de l'axe. Catégorie dans le catalogue : route conventionnelle.**
Voie ferrée d'Adif	**Ligne ferroviaire 03344 (Adif) (Silla–Gandia), à 41 km de l'axe.**
Voies locales	**La voie « HERCULES », communale selon l'IGN, à 2 m. Le propriétaire et la catégorie sont ceux de l'IGN. La mairie (ayuntamiento) confirme qui en est propriétaire.**

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (réutilisation autorisée avec mention de la source); IGN, réseaux de transport, CC BY 4.0, scne.es. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; TerrenoCheck; Ley 37/2015 et Ley 38/2015 (BOE)

ACCÈS ET RÉSEAUX

Routes et voies ferrées (suite)

À vérifier avant

Ce que cela implique pour l'achat

Routes de l'État	**La zona de afección (bande le long de la route où tout ouvrage exige l'autorisation du ministère) s'étend jusqu'à 100 m du bord extérieur des terrassements sur les autoroutes et voies rapides (autopistas et autovías) et jusqu'à 50 m sur les autres routes (art. 32 de la Ley 37/2015); à 7,7 km, elle ne restreint pas la parcelle.**
Voie ferrée	**La zone de protection s'étend jusqu'à 70 m du bord extérieur des terrassements, et jusqu'à 20 m en suelo urbano ou en suelo urbanizable delimitado ou sectorizado (à secteur délimité), ou encore en suelo urbanizable programado (Ley 38/2015, art. 14.2, dans sa rédaction issue de la Ley 26/2022); à 41 km, la parcelle se trouve en dehors de la zone de protection de la ligne.**
Rue ou chemin communal « HERCULES »	**La loi de l'État ne fixe pas de zones pour cette voie ; le recul découle du plan d'urbanisme de la commune. Demandez à la mairie (ayuntamiento) de confirmer qu'elle est communale et quel alignement et quel recul s'appliquent à la parcelle.**

Ce qui changerait le résultat

Une route en projet	**Dès que son estudio informativo (étude de tracé d'une route nouvelle, soumise à consultation du public) ou, à défaut, son avant-projet ou son projet est définitivement approuvé, ses zones s'appliquent déjà (art. 28.3 de la Ley 37/2015). Demandez à la mairie (ayuntamiento) si une telle route passera à proximité.**
Une voie ferrée régionale	**Ne figure pas dans ces données ; si une ligne passe à proximité, interrogez son propriétaire.**
Autres routes	**Les routes régionales, insulaires et provinciales ont leur propre loi et leurs propres distances : interrogez la Generalitat Valenciana ou la diputación provincial (administration autonome de la province), selon le propriétaire de la route.**

Portée et limites des données

Mesure	**Du bord de la parcelle à l'axe de la route ou de la voie ferrée. La loi mesure depuis le bord extérieur des terrassements, de la chaussée ou de la plateforme de la voie, qui est plus proche : la marge réelle est plus faible.**
Couverture	**Routes du catalogue de l'État et lignes d'Adif, d'après le ministère des Transports ; voies locales de l'IGN dans un rayon de 200 m. L'analyse ne couvre pas les zones des routes régionales, insulaires ou provinciales, ni presque aucune voie ferrée régionale.**
Date des données	**Routes, valables depuis le 27/10/2025; voies ferrées, depuis le 17/08/2026. Une route ou une ligne encore au stade de projet n'apparaît pas.**

Méthode de mesure. Route de l'État et ligne d'Adif les plus proches, recherchées jusqu'à 60 km ; distance du bord de la parcelle à l'axe de la route ou de la voie ferrée.

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (réutilisation autorisée avec mention de la source); IGN, réseaux de transport, CC BY 4.0, scne.es. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; TerrenoCheck; Ley 37/2015 et Ley 38/2015 (BOE)

Internet: fibre et haut débit fixe

Foyers avec fibre (FTTH): 89,9 %.

Foyers avec fibre jusqu'au domicile par commune (juin 2025) et parcelles des zones éligibles 2024 pouvant bénéficier d'aides



- Foyers avec fibre (FTTH): **89,9 %**
- Avec 100 Mbit/s ou plus: **95,2 %**
- Au centre de la zone éligible 2024 la plus proche: **4,9 km**

CONSÉQUENCES POUR VOTRE PARCELLE

En juin 2025, la fibre jusqu'au domicile desservait 89,9 % des foyers de Xàbia/Jávea, et les opérateurs déclaraient une couverture de 100 Mbit/s ou plus pour 95,2 %. La parcelle ne figure pas sur la liste des zones éligibles 2024 pour l'attribution d'aides ; le centre de la zone la plus proche de cette liste se trouve à 4,9 km.

AVANT D'ACHETER

Aux opérateurs. Demandez qu'ils vérifient, par l'adresse ou la référence cadastrale, quel réseau dessert la parcelle (fibre, câble ou radio) et à quel débit.

Le vendeur. Demandez quel contrat internet a la maison, avec quel opérateur et à quel débit ; une facture récente l'indique.

SOURCES ET LIMITES SETELECO, couverture haut débit; MITECO. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consulté le 15/11/2026. Image consultée : 2026-11-15.

ACCÈS ET RÉSEAUX

Internet et fibre: les données

À vérifier avant

Détails de la carte

La part vaut pour la commune, non pour la parcelle : une maison isolée peut rester hors réseau même quand presque tout le village a la fibre.

Avant de signer, demandez aux opérateurs de vérifier l'adresse et au vendeur le contrat internet de la maison.

Couverture déclarée à Xàbia/Jávea, juin 2025, en % des foyers

Fibre jusqu'au domicile	**89,9 % des foyers ; 86,9 % en 2024 et 89,3 % en 2023. Moyenne espagnole : 95,9 %.**
Débit	**100 Mbit/s ou plus (colonne du ministère pour la couverture à 100 Mbit/s en pointe de demande) : 95,2 % ; 1 Gbit/s ou plus : 82,6 %. Mesure faite réseau à pleine charge, avec 20 % des utilisateurs connectés en même temps.**
Par technologie	**Foyers desservis par chaque réseau, sans débit minimal : câble (HFC) 0 % ; sans fil fixe 98,8 % ; mobile 4G 100 % ; 5G 100 %.**

Zones éligibles aux aides (2024)

Cette parcelle	**Ne figure pas sur la liste. Le centre de la parcelle de la liste la plus proche se trouve à 4,9 km, à Xàbia/Jávea.**
Ce qu'elle recense	**Zones où aucun réseau n'offrait plus de 100 Mbit/s en téléchargement aux heures de pointe en 2024, compte tenu des réseaux existants et des plans à trois ans des opérateurs, après une consultation publique. Elle indique où des aides publiques pouvaient être accordées, non quels raccordements existent.**
À Xàbia/Jávea	**7 parcelles sur la liste, avec 7 logements.**
Mise à jour	**C'est la dernière liste publiée sur le site du ministère (celle de 2025 n'était pas publiée le 27/09/2026). Des travaux ultérieurs ont pu amener le réseau à des parcelles de la liste, et ne pas y figurer ne garantit pas un raccordement.**

Ce que garantit la loi

Service universel	**La loi sur les télécommunications garantit à chaque consommateur, où qu'il habite, une connexion fixe à haut débit à un prix abordable, d'au moins 10 Mbit/s en réception (art. 37.1 a). Elle charge le Gouvernement de porter ce débit à 30 Mbit/s par Real Decreto (décret royal) dès que possible.**
Qui le fournit	**Là où le marché ne la fournit pas, le ministère désigne des opérateurs tenus de satisfaire toute demande raisonnable d'accès (art. 40.1).**
100 Mbit/s	**La loi demande au Gouvernement des mesures pour apporter 100 Mbit/s à tous (trentième disposition additionnelle) : c'est un objectif, pas un débit garanti à chaque logement.**

Méthode de mesure. Commune au centre de la parcelle ; sa couverture provient du tableau du ministère (code INE). La parcelle est repérée par sa référence cadastrale (referencia catastral) dans la liste 2024.

SETELECO (secrétariat d'État aux télécommunications), Cobertura Banda Ancha España 2021–2025 et zones éligibles 2024, digital.gob.es, réutilisation libre avec mention de la source; MITECO, limites communales, gis.miteco.gob.es. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CHAPITRE 10 · ANALYSE

L'achat

ANALYSE DES PAGES 100–104

Éléments de contexte : 3

Contexte

Ce que coûte un achat ici et comment il se déroule, étape par étape. Cela vaut pour toute parcelle de cette communauté autonome ; ce qui est propre à cette parcelle figure dans les chapitres précédents.

Résultats des données

APPRÉCIATION	CONSTAT	PAGE
CONTEXTE	**Prix du secteur et impôts locaux:** les moyennes officielles de la zone et les taux locaux qui ont pu être consultés.	p. 100
CONTEXTE	**Impôts et frais:** les impôts que paie l'acheteur ici, avec le taux, le délai et la règle applicable.	p. 101–102
CONTEXTE	**Frais sur 100 000 €:** le calcul complet pour un prix de 100 000 €, notaire et Registre de la propriété compris.	p. 103–104

Les 5 pages de données de ce chapitre

100 Prix du secteur et impôts locaux
101 Impôts et frais
102 Impôts et frais (suite)
103 Frais sur 100 000 €
104 Frais sur 100 000 € (suite)

Synthèse établie le 20 novembre 2026 à partir des pages de données citées. Chaque chiffre est rapproché des pages de données du rapport. Cette lecture de données publiques ne constitue ni un relevé de terrain, ni une estimation immobilière, ni un conseil juridique.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

L'ACHAT

Prix du secteur et impôts locaux

Guide d'achat

Moyennes officielles du secteur, et non le prix de cette parcelle : le rapport ne l'évalue pas.

Moyennes officielles

OBJET	MOYENNE	ZONE ET DATE
Logement libre, moyenne de la province	2 021 €/m²	Province de Alicante, 2e trimestre 2026
Suelo urbano, prix de vente moyen	371 €/m²	Province de Alicante, 2e trimestre 2026
Terres agricoles, moyenne de tous les usages	19 037 €/ha	Communauté autonome, année 2024
Prix des logements, variation sur un an	+13 %	Communauté autonome, 2e trimestre 2026

IMPÔT	OÙ SE RENSEIGNER
IBI et ICIO	Cette commune ne figure pas dans le fichier de l'administration fiscale de l'État. Demandez à la mairie.

MIVAU, statistiques des valeurs d'évaluation des logements et des prix du suelo urbano, 2e trimestre 2026 ; MAPA, enquête sur le prix des terres 2024 ; INE, indice des prix du logement, 2e trimestre 2026 ; ministère des Finances, taux des impôts locaux 2026. Consulté le 05/11/2026.

L'ACHAT

Impôts et frais

Guide d'achat

Ce que paie l'acheteur en Comunitat Valenciana, et la règle qui le fixe.

Deux achats, des frais différents



Totaux des exemples sur 100 000 €. Les hypothèses et la somme de chaque cas suivent ci-dessous.

Ce qui se paie

POSTE	RÈGLE APPLICABLE ET TEXTE
Quel impôt	Si le vendeur est un particulier : ITP (taxe sur les transmissions de patrimoine, impuesto de transmisiones patrimoniales). Vente par une entreprise : en principe TVA (IVA) et AJD (taxe sur les actes juridiques documentés, actos jurídicos documentados), et non ITP. Les terrains non constructibles et ni urbanisés ni en cours d'urbanisation, ainsi que les deuxièmes livraisons de bâtiments et les suivantes, peuvent être exonérés de TVA ; l'ITP s'applique alors. Demandez au notaire s'il est possible de renoncer à l'exonération et si cela a été fait. Ley 37/1992, art. 20.Uno.20 et 22 et 20.Dos; RDLeg 1/1993, art. 7.5
ITP, taux général	9 % de la base imposable (taux général de la communauté autonome). Si la valeur du bien dépasse 1 000 000 €, le taux de 11 % s'applique à toute la base imposable. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 13.Uno; Ley 5/2025, art. 33 (à partir du 01/06/2026)
Base de calcul	Pour l'ITP, on retient la plus élevée de ces valeurs : valeur de référence du Catastro (valor de referencia), valeur déclarée et prix. S'il n'existe pas de valeur de référence ou si elle ne peut pas être certifiée, retenez la plus élevée entre le prix, la valeur déclarée et la valeur de marché (art. 10.2 du RDLeg 1/1993). Ce minimum s'applique aussi à l'AJD lorsque sa base dépend de la valeur du bien (art. 30.1), mais pas à la TVA. RDLeg 1/1993, arts. 10.2 et 30.1
Taux réduits	Taux réduits pour les logements : des taux réduits existent pour certains jeunes acheteurs, les familles nombreuses ou monoparentales, les acheteurs handicapés et les logements protégés, sous conditions. Demandez au notaire ou à votre conseiller fiscal s'ils s'appliquent. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 13.Dos à 13.Cinco
AJD (taxe sur l'acte notarié)	Taux général avec IVA, sans renonciation à une exonération : 1,4 % de la base imposable. La part variable de l'AJD n'est pas due en même temps que l'ITP. AJD en cas de renonciation valable à l'exonération : 2 % (renonciation ; Ley 37/1992, art. 20.Dos). L'acte d'achat de la résidence principale peut être taxé à 0,1 % au lieu du taux général ; demandez au notaire si les conditions sont remplies. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), arts. 14.Uno, 14.Dos, 14.Cuatro; Ley 5/2025, art. 34 (à partir du 01/06/2026); RDLeg 1/1993, art. 31.2
IVA	10 % (logement neuf) pour une vente par une entreprise soumise à TVA et non exonérée. Un terrain vendu sans logement est taxé à 21 %, et le taux de 4 % s'applique à une VPO (logement protégé, à prix et revente réglementés) relevant du régime spécial (régimen especial) ou de la promotion publique (promoción pública), vendue par son promoteur. En principe, le vendeur la perçoit et la reverse ; en cas de renonciation valable à l'exonération, l'acheteur qui agit comme entreprise ou professionnel déclare la TVA par autoliquidation et ne la paie pas au vendeur. Ley 37/1992, arts. 91.Uno.1.7, 91.Dos.1.6 et 90.Uno; arts. 88.Uno et 84.Uno.2(e)

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

L'ACHAT

Impôts et frais (suite)

Guide d'achat

Ce qui se paie (suite)

POSTE	RÈGLE APPLICABLE ET TEXTE
Délai de paiement	Un mois à compter du fait générateur (devengo), auprès du service des impôts de la Generalitat Valenciana. ITP : le jour où l'acte ou le contrat imposable est conclu, y compris un contrat privé antérieur (art. 49.1.a) ; si une condition suspensive ou une autre limitation diffère l'acquisition, le jour où elle disparaît (art. 49.2). AJD : à compter de la signature de l'acte authentique (art. 49.1.b du RDLeg 1/1993). Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 14 ter.1
Qui déclare	L'acheteur (ou une gestoría ou le notaire pour son compte). Pour l'inscription, justifiez du paiement si l'impôt est dû, ou de l'exonération ou du non-assujettissement, et de la déclaration fiscale requise ; l'inscription de présentation, qui protège le rang, peut être faite avant. RDLeg 1/1993, arts. 8(a) et 29; Ley Hipotecaria, arts. 254.1 et 255. Par gestoría, on entend : cabinet privé qui se charge des impôts et de l'inscription pour le compte de l'acheteur.
Retenue de 3 %	Si le vendeur relève de l'impôt sur le revenu des non-résidents (IRNR) sans établissement stable : l'acheteur retient 3 % du prix et les verse à l'Agencia Tributaria avec le Modelo 211 dans un délai d'un mois après la vente. Cette somme fait partie du prix, ce n'est pas un coût supplémentaire. Aucune retenue n'est due si le vendeur présente un certificat de l'administration fiscale attestant qu'il relève de l'IRPF ou de l'impôt sur les sociétés. RDLeg 5/2004, art. 25.2; RD 1776/2004, art. 14.2(a) et 14.3. Par IRPF, on entend : impôt sur le revenu des personnes physiques résidentes.
Plusvalía municipal	La plusvalía municipal n'est pas due s'il est prouvé que la valeur du terrain n'a pas augmenté ; la transmission doit tout de même être déclarée, avec les titres d'acquisition et de cession (art. 104.5). Déclaration : 30 jours ouvrables. Si l'impôt est dû, il se paie dans ce délai en cas d'autoliquidation, ou dans le délai notifié en cas de liquidation par la commune. Le vendeur le paie. Si le vendeur est une personne physique non résidente fiscale en Espagne, l'acheteur est redevable envers la commune en tant que contribuable substitué (art. 106.2) : prévoyez expressément au contrat ou dans l'acte la retenue sur le prix ou le remboursement (à la différence de la retenue légale de 3 % au titre de l'IRNR). Les coefficients maximaux de l'art. 107.4 changent à compter du 1er décembre 2026 (Real Decreto-ley 29/2026, art. 10, validé par le Congrès le 12 novembre 2026) ; la mairie applique les coefficients de son ordonnance fiscale dans ces limites. RDLeg 2/2004, arts. 104.5, 106.2, 108.1 et 110.2(a); arts. 110.4 et 110.5; RDL 29/2026, art. 10. Par plusvalía municipal, on entend : impôt communal sur l'accroissement de valeur des terrains urbains.
IBI	Taux généraux (classe cadastrale) : urbana, 0,4 %–1,1 % ; rústica, 0,3 %–0,9 %, avec des majorations possibles au titre de l'art. 72.3. Le taux communal s'applique à la base liquidable (valeur cadastrale après les réductions légales). Consultez l'ordonnance fiscale de la commune et les réductions qu'elle prévoit. L'IBI est dû au 1er janvier pour toute l'année ; payez-le dans le délai publié par l'organisme de recouvrement. Le bien reste affecté au paiement de l'IBI impayé du vendeur. RDLeg 2/2004, arts. 64.1, 66–72 et 75

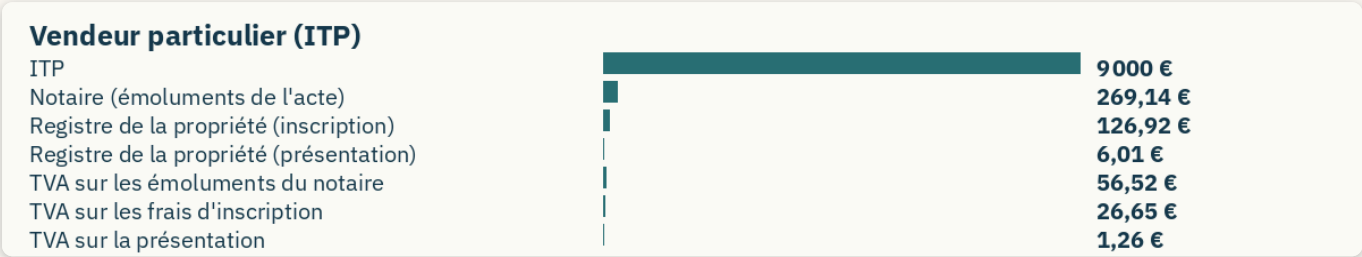
Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

L'ACHAT

Frais sur 100 000 €

Guide d'achat

Exemple pour un prix de 100 000 €, qui n'est pas le prix de cette parcelle : aux taux applicables en Comunitat Valenciana, il faut ajouter 9 486,50 €. Refaites le calcul avec votre propre prix ; le rapport n'évalue pas la parcelle.



Comparaison des postes de coût de l'exemple ; ce n'est pas une évaluation de cette parcelle.

Vendeur particulier (ITP)

POSTE	CALCUL	MONTANT
ITP	100 000 € × 9 % = 9 000 €	9 000 €
Notaire (émoluments de l'acte)	90,15 € jusqu'à 6 010,12 €, plus 4,5 ‰, 1,5 ‰ et 1 ‰ par tranches jusqu'à 100 000 € = 283,31 € ; moins la remise de 5 % = 269,14 €	269,14 €
Registre de la propriété (inscription)	24,04 € jusqu'à 6 010,12 €, plus 1,75 ‰, 1,25 ‰ et 0,75 ‰ par tranches jusqu'à 100 000 € = 133,60 € ; moins la remise de 5 % = 126,92 €	126,92 €
Registre de la propriété (présentation)	RD 1427/1989, annexe I, numéro 1	6,01 €
TVA sur les émoluments du notaire	269,14 € × 21 % = 56,52 €	56,52 €
TVA sur les frais d'inscription	126,92 € × 21 % = 26,65 €	26,65 €
TVA sur la présentation	6,01 € × 21 % = 1,26 €	1,26 €
Agence immobilière	Demandez les honoraires par écrit avant de réserver.	–
Total	9 000 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 9 486,50 €, plus les copies, les pages supplémentaires et l'agence.	**9 486,50 €**

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

L'ACHAT

Frais sur 100 000 € (suite)

Guide d'achat

Comment lire l'exemple

Exemple avec un prix et une valeur déclarée de 100 000 €, sans rapport avec cette parcelle. Il suppose que la valeur de référence n'est pas plus élevée ; si elle n'existe pas ou ne peut pas être certifiée, il suppose aussi que la valeur de marché n'est pas plus élevée. Dans le cas contraire, ajustez la base de l'ITP et, le cas échéant, de l'AJD (RDLeg 1/1993, art. 10.2 et 30.1), mais pas celle de la TVA.

Le total comprend les émoluments tarifés du notaire et du Registre de la propriété, l'asiento de presentación (mention de dépôt au Registre) et la TVA à 21 %, hors copies et pages supplémentaires. Il suppose que l'acheteur accepte aussi de payer l'original de l'acte. Sans cet accord, le vendeur paie l'original de l'acte et l'acheteur la première copie (art. 1455 du Código Civil). Vérifiez le contrato de arras. Par contrato de arras, on entend : contrat privé prévoyant un premier versement avant l'acte authentique ; les effets d'un désistement dépendent du type d'arras convenu.

Si le vendeur relève de l'IRNR sans établissement stable : l'acheteur retient 3 000 € (3 %) du prix et les verse avec le Modelo 211. Ce n'est pas un coût supplémentaire.

Logement neuf vendu par le promoteur : TVA 10 % (+ AJD)

10 000 € + 1 400 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 11 886,50 €, plus les copies, les pages supplémentaires et l'agence.

Cet exemple suppose une vente du promoteur : TVA (IVA) à 10 % (logement neuf) et l'AJD au taux général (taxe sur les actes juridiques documentés), sans renonciation à une exonération. Un terrain viabilisé vendu sans maison est soumis au taux de 21 % : 11 000 € de plus sur ce prix. Une VPO (logement protégé, à prix et revente réglementés) de régime spécial ou de promotion publique vendue par son promoteur est soumise au taux de 4 % (art. 91.Dos.1.6.º de la Ley 37/1992).

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

VISITE SUR PLACE

Points à vérifier lors de la visite

Points à observer : 5

Emportez cette page lors de la visite. Chaque numéro correspond à une vérification. Si son étiquette est décalée, suivez sa ligne jusqu'au point marqué ; la page citée explique le problème.

LA PARCELLE VUE D'EN HAUT · CONSULTATION : 2026-11-15



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Sur la parcelle

- **1. La maison** Le Catastro indique : 227 m² de surface construite brute (tous niveaux), de 1967. Comparez la surface et l'usage avec ce que vous voyez. Page 13.
- **2. L'entrée** Au contact d'une rue ou un chemin communal (IGN) : vérifiez l'usage public et l'entrée réelle ici. Page 94.
- **3. Zona de flujo preferente** À 970 m de la zona de flujo preferente (zone où se concentre l'écoulement en crue) : après la pluie, cherchez des traces d'eau et de boue. Page 71.
- **4. L'angle bas** Angle A, le plus bas, 5 m sous l'angle I. Après la pluie, regardez si l'eau stagne ou emporte de la terre. Page 60.
- **5. Côté H–I** Le côté le plus long, 25,3 m. Parcourez-le de H à I : vérifiez si la clôture ou le mur suit cette ligne. Page 11.

AUX ABORDS

- Bruit et odeurs : revenez un jour de semaine et un soir de week-end.
- Eau : ouvrez les robinets et repérez le compteur et le regard d'égout.
- Réseau mobile : passez un appel depuis chaque pièce.

À DEMANDER AU VENDEUR

- Une nota simple récente (extrait informatif du Registre de la propriété)
- Permis de construire et permis de première occupation (licencia de primera ocupación)
- Certificat de performance énergétique (certificado de eficiencia energética)
- Dernière quittance de l'IBI (impôt foncier) et factures d'électricité et d'eau

MOMENT DE LA VISITE

Un matin de semaine. Circulation, chantiers et bruits de travaux alentour.

Un week-end d'été. Affluence, stationnement et musique en saison.

Après une forte pluie. Où l'eau stagne sur la parcelle et dans la rue.

À EMPORTER

Papier. Cette page et le plan avec les côtés de la parcelle (p. 11).

Un téléphone. Photos de chaque pièce, du toit, des compteurs et des fissures éventuelles.

Un mètre ruban de 30 m. Pour mesurer la maison et sa distance à chaque limite.

Photo : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Contour, côtés et bâtiments du Catastro (DGC). Points placés selon des règles fixes à partir des constatations de ce rapport.

LIMITES DU RAPPORT

Vérifications restant à faire

Points à compléter : 16

Une information manquante ne vaut pas absence de problème. Lorsqu'une source n'a pas répondu ou qu'un document n'est pas public, l'interlocuteur susceptible de compléter l'information est indiqué ici.

Hors données publiques : 4 | Vérification partielle : 1 | En suspens : 11

THÈME	INFORMATION À COMPLÉTER	QUI	ÉTAT
Failles actives	Reste à vérifier : la carte des failles actives (base QAFI de l'IGME).	IGME (institut géologique de l'État)	En attente
Bruit non évalué	Carte de bruit communale ou zonage acoustique, et vérification sur place. L'absence de carte de bruit stratégique ne prouve pas que le lieu est calme.	Mairie	En attente
Zones de la Défense	Confirmation des servidumbres aeronáuticas militaires applicables. PLINUR ne publie pas ces zones et ce rapport ne les a pas vérifiées.	Ministerio de Defensa	En attente
Propriété et charges	Nota simple récente et titre de propriété. Ne versez aucune somme tant que le vendeur, le bien et les charges ne sont pas confirmés.	Registre de la propriété, Notaire	Documents non consultés
Permis de la maison	Si elles ont été accordées, le permis de construire et le permis de première occupation figurent dans les archives de la mairie et ne sont pas publiés en ligne : demandez-en copie ou consultez-les sur place.	Mairie, Vendeur	Documents non consultés
Ce que permet le plan communal	Le rapport lit le classement urbanistique dans le SIU ; ce qui peut être construit sur cette parcelle, c'est le certificado urbanístico de la mairie (cédula urbanística) qui le dit.	Mairie	Vérifié en partie
Eau, assainissement et électricité	Confirmation écrite de la disponibilité, de la capacité et du coût des raccordements. Subordonnez l'achat aux réseaux dont votre projet a besoin.	Mairie, Vendeur	Documents non consultés
Résistance du sol	Ce que le terrain peut supporter sous des fondations relève d'une étude géotechnique sur la parcelle (CTE, DB SE-C), non d'une carte.	Géotechnicien	Documents non consultés

LIMITES DU RAPPORT

Vérifications restant à faire

Points à compléter : 16

THÈME	INFORMATION À COMPLÉTER	QUI	ÉTAT
Accès légal	Titre établissant le droit d'accès ou servitude de passage inscrite, et confirmation du caractère public du chemin. Un chemin tracé sur une carte ne prouve pas un droit d'accès.	Registre de la propriété, Mairie	En attente
Piscines et dépendances non inscrites au Catastro	Comparaison lors de la visite et avec l'orthophotographie ; autorisations de travaux de la mairie (licencia de obras) pour les ouvrages réalisés. La BTN25 ne cartographie ni les piscines ni les dépendances : leur absence sur cette carte ne prouve pas qu'elles n'existent pas.	Mairie, Vendeur	En attente
Pluie et cours d'eau non étudiés	Réponse du vendeur sur les entrées d'eau ; visite après de fortes pluies. Les zones inondables cartographiées ne tiennent compte ni de la pluie sur la parcelle ni des cours d'eau non étudiés.	Confederación Hidrográfica del Júcar, Vendeur	En attente
Plans des ressources naturelles et zones périphériques	Confirmation des plans de ressources naturelles (PORN) et des zones périphériques de protection applicables. La recherche dans les périmètres des espaces protégés ne couvre pas ces vérifications.	Generalitat Valenciana	En attente
Historique des incendies incomplet	Confirmation du service forestier pour les années non couvertes par les couches consultées. La couverture publiée ne permet pas d'exclure un incendie sur toute la période minimale légale de 30 ans.	Generalitat Valenciana	En attente
Connexion internet	Disponibilité, technologie et coût, par écrit, pour l'adresse exacte. Un pourcentage communal ou l'éligibilité à une aide ne prouve pas qu'une connexion existe sur cette parcelle.	Opérateurs de télécommunications	En attente
Climat à long terme	Ce rapport vérifie l'ensoleillement et la zone climatique du CTE ; il ne calcule ni séries annuelles de température et de précipitations, ni projections climatiques.	AEMET (service météorologique de l'État)	En attente
Station d'épuration la plus proche	La source a répondu, mais la carte n'a pas pu être dessinée de manière fiable.	MITECO	En attente

CONTACTS

À qui s'adresser à Xàbia/Jávea

Interlocuteurs répertoriés : 8

Les services qui interviennent dans l'achat, et les documents à réunir avant de verser quoi que ce soit.

À contacter

BUREAU OU ORGANISME	OBJET DE LA DEMANDE	COORDONNÉES
Registro de la Propiedad	Questions propres à cette parcelle, pages 106–107.	https://www.registradores.org/
Mairie	Questions propres à cette parcelle, pages 13, 106–107.	https://xabia.sedelectronica.es/
Géotechnicien	Questions propres à cette parcelle, page 62.	Contactez directement l'ingénieur.
Confederación Hidrográfica del Júcar	Questions propres à cette parcelle, pages 106–107.	https://reg.redsara.es/
Generalitat Valenciana	Questions propres à cette parcelle, pages 106–107.	https://reg.redsara.es/
Opérateurs de télécommunications	Questions propres à cette parcelle, pages 106–107.	Contactez directement le fournisseur.
Ministerio de Defensa	Questions propres à cette parcelle, pages 106–107.	https://sede.defensa.gob.es/acceda/procedimientos/
Notaire	Questions propres à cette parcelle, pages 106–107.	https://www.notariado.org/

Documents à demander

DOCUMENT	DÉLIVRÉ PAR	QUESTION TRAITÉE
Nota simple informativa (extrait du Registre de la propriété)	Registre de la propriété (aussi en ligne). Émoluments du registrador : 3,01 € par bien, plus la TVA (commandé en ligne, le portail facture davantage)	Qui est le propriétaire inscrit, la description inscrite et les charges : hypothèques, saisies, servitudes.
Certificación catastral descriptiva y gráfica (certificat cadastral avec plan)	Sede Electrónica del Catastro	Limites, superficie, usage et classe (urbana ou rústica, classe fiscale). Le certificat indiquant le titulaire et la valeur cadastrale est délivré au propriétaire, à une personne qu'il autorise ou à toute personne ayant un droit d'accès prévu par la loi. Demandez-le au vendeur ; la consulta descriptiva y gráfica publique ne contient pas ces données.
Cédula urbanística o certificado urbanístico (attestation de la mairie sur le classement urbanistique)	La mairie (ayuntamiento) de Xàbia/Jávea. Montant fixé par le règlement fiscal communal	Classement urbanistique, ce qui peut être construit et s'il existe une procédure en cours pour infraction d'urbanisme.
Certificado de deudas del IBI y último recibo pagado (attestation des dettes d'IBI et dernier avis payé)	Mairie ou organisme de recouvrement ; fourni par le vendeur	Le certificat indique s'il reste des dettes d'IBI. Le dernier avis payé appuie la vérification, mais ne prouve pas l'absence d'arriérés.
Certificado de eficiencia energética (certificat de performance énergétique)	Le vendeur (qui fait enregistrer le certificat auprès de la communauté autonome)	La classe énergétique de la maison ; une copie est jointe au contrat. Non exigé pour les bâtiments isolés de moins de 50 m².
Licencia de obra y licencia de primera ocupación (permis de construire et permis de première occupation)	Le vendeur ; à défaut, les archives de la mairie (ayuntamiento) de Xàbia/Jávea	Que la construction correspond à son permis et peut être occupée, avec un permis de première occupation ou une declaración responsable (déclaration du maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, qui remplace l'autorisation) lorsque celle-ci le remplace. L'inscription de l'acte de construction neuve ne prouve pas à elle seule la légalité urbanistique.

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal. Coordonnées officielles vérifiées le 19/10/2026.

LISTE DE QUESTIONS

Questions pour le notaire

Guide d'achat

Indiquez la référence cadastrale, joignez le plan et demandez une réponse écrite.

Questions propres à cette parcelle

Quel titre ou quelle servitude de passage inscrite donne accès à la parcelle, et le chemin d'accès est-il public? (p. 106–107)

Motif : Un chemin tracé sur une carte ne prouve pas un droit d'accès.

Pouvez-vous fournir une nota simple récente et le titre de propriété, avec les charges inscrites? (p. 106–107)

Motif : Ne versez aucune somme tant que le vendeur, le bien et les charges ne sont pas confirmés.

À envoyer ou à apporter au rendez-vous

Le titre de propriété, les charges et la description au Registre de la propriété correspondent-ils au bien vendu ? Quels documents manquent encore pour l'acte ?

Comment l'accès légal sera-t-il prouvé, et comment les écarts de surface ou de limites seront-ils réglés ?

Quelles conditions du contrato de arras restent en suspens, et comment seront-elles traitées avant la signature ?

Réponse écrite et documents

Personne et fonction : _____ Date : _____

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

LISTE DE QUESTIONS

Questions pour la mairie

Guide d'achat

Indiquez la référence cadastrale, joignez le plan et demandez une réponse écrite.

Questions propres à cette parcelle

Quel titre ou quelle servitude de passage inscrite donne accès à la parcelle, et le chemin d'accès est-il public? (p. 106–107)

Motif : Un chemin tracé sur une carte ne prouve pas un droit d'accès.

Y a-t-il des piscines, des dépendances ou d'autres ouvrages qui ne figurent pas au Catastro, et en vertu de quelle autorisation de travaux ont-ils été réalisés? (p. 106–107)

Motif : La BTN25 ne cartographie ni les piscines ni les dépendances : leur absence sur cette carte ne prouve pas qu'elles n'existent pas.

Quels usages et quels travaux sont autorisés sur la parcelle, et quels permis couvrent les bâtiments existants? (p. 13)

Motif : Une inscription au Catastro ne prouve ni des droits à construire ni la légalité urbanistique.

L'eau, l'assainissement et l'électricité sont-ils disponibles pour la parcelle, avec quelle capacité, et combien coûtent les raccordements? (p. 106–107)

Motif : Subordonnez l'achat aux réseaux dont votre projet a besoin.

Dans quelle área acústica la mairie classe-t-elle la parcelle, et quels niveaux de bruit y sont admis? (p. 106–107)

Motif : L'absence de carte de bruit stratégique ne prouve pas que le lieu est calme.

À envoyer ou à apporter au rendez-vous

Quel certificat confirme le régime d'urbanisme, l'usage permis et les conditions de construction pour cette référence ?

Existe-t-il des permis enregistrés, des procédures de disciplina urbanística, des charges d'urbanisation ou des terrains et droits à construire à céder gratuitement à la commune (cesiones) ?

Quels raccordements et quelles autorisations l'usage ou les travaux que je prévois exigent-ils ?

Réponse écrite et documents

Personne et fonction : _____ Date : _____

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

LISTE DE QUESTIONS

Questions pour le vendeur

Guide d'achat

Indiquez la référence cadastrale, joignez le plan et demandez une réponse écrite.

Questions propres à cette parcelle

Y a-t-il des piscines, des dépendances ou d'autres ouvrages qui ne figurent pas au Catastro, et en vertu de quelle autorisation de travaux ont-ils été réalisés? (p. 106–107)

Motif : La BTN25 ne cartographie ni les piscines ni les dépendances : leur absence sur cette carte ne prouve pas qu'elles n'existent pas.

L'eau est-elle déjà entrée sur la parcelle lors de fortes pluies ou depuis un cours d'eau voisin? (p. 106–107)

Motif : Les zones inondables cartographiées ne tiennent compte ni de la pluie sur la parcelle ni des cours d'eau non étudiés.

L'eau, l'assainissement et l'électricité sont-ils disponibles pour la parcelle, avec quelle capacité, et combien coûtent les raccordements? (p. 106–107)

Motif : Subordonnez l'achat aux réseaux dont votre projet a besoin.

À envoyer ou à apporter au rendez-vous

Quels biens inscrits au Registre de la propriété, quelles références cadastrales, quels bâtiments et quels droits d'accès le prix comprend-il exactement ?

Pouvez-vous fournir les titres, les quittances, les permis et les contrats de fourniture, et expliquer les écarts avec le Catastro ?

Acceptez-vous d'inscrire les réponses en attente comme conditions du contrato de arras, avec des délais et des conséquences convenues ?

Réponse écrite et documents

Personne et fonction : _____ Date : _____

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

LISTE DE QUESTIONS

Questions pour d'autres interlocuteurs

Guide d'achat

Indiquez la référence cadastrale, joignez le plan et demandez une réponse écrite.

Géotechnicien

Si vous comptez construire, faites réaliser une étude géotechnique avant de concevoir les fondations: sous la parcelle, la carte décrit « sol fin avec bancs calcaires ou détritiques » et les fondations peuvent coûter plus cher. (p. 62)

Motif : Sous la parcelle, la carte géologique de l'IGME indique sol fin avec bancs calcaires ou détritiques, décrit en espagnol dans la légende de l'IGME comme « Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap) ».

Existe-t-il une étude géotechnique de la parcelle utilisable pour le projet et ses fondations? (p. 62)

Motif : La cartographie régionale ne renseigne pas sur les conditions de fondation de cette parcelle.

Confederación Hidrográfica del Júcar

Un cours d'eau sans étude d'inondabilité ni délimitation (deslinde) passe-t-il près de la parcelle, et sa zona de policía atteint-elle la parcelle? (p. 106–107)

Motif : Les zones inondables cartographiées ne tiennent compte ni de la pluie sur la parcelle ni des cours d'eau non étudiés.

Generalitat Valenciana

Quels plans de ressources naturelles ou quelles zones périphériques de protection s'appliquent à la parcelle? (p. 106–107)

Motif : La recherche dans les périmètres des espaces protégés ne couvre pas ces vérifications.

La parcelle a-t-elle brûlé lors d'un incendie de forêt pendant les années que les couches consultées ne couvrent pas? (p. 106–107)

Motif : La couverture publiée ne permet pas d'exclure un incendie sur toute la période minimale légale de 30 ans.

Opérateurs de télécommunications

Quelle connexion internet est disponible à cette adresse, avec quelle technologie et à quel coût? (p. 106–107)

Motif : Un pourcentage communal ou l'éligibilité à une aide ne prouve pas qu'une connexion existe sur cette parcelle.

Ministerio de Defensa

Une servidumbre aeronáutica militaire touche-t-elle la parcelle? (p. 106–107)

Motif : PLINUR ne publie pas ces zones et ce rapport ne les a pas vérifiées.

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

PORTÉE DES VÉRIFICATIONS

Journal des vérifications

Source consultée

Vérifications sans incidence signalée sur la parcelle, recherches sans résultat comprises. Chaque ligne conserve son résultat et sa source.

SUJET	RÉSULTAT ET SOURCE
Littoral et domaine public maritime-terrestre	La parcelle se trouve à 1,2 km du deslinde du littoral (délimitation officielle), en dehors des 500 m minimaux de la zone d'influence (zona de influencia) ; le plan communal peut élargir cette zone. Deslinde du littoral (délimitation officielle): 1,2 km · Zone d'influence: Hors de la bande minimale · Année d'approbation du deslinde: 2011 · Deslindes du littoral du Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consultation : 15/11/2026
Vías pecuarias (transhumance)	Dans la Red General de Vías Pecuarias (réseau national des vías pecuarias, MITECO), aucun tracé ne traverse la parcelle ; le plus proche est la Colada de Cabañes, à 880 m. Axe de la vía pecuaria la plus proche: 880 m · Tracé traversant la parcelle: Aucun · Vías pecuarias à moins de 500 m: Aucune · © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (données de déc. 2024). Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consultation : 26/09/2026
Servitudes aéronautiques	Selon PLINUR, l'installation la plus proche est : aéroport Alicante-Elche Miguel Hernández, point de référence à 84 km, et la limite de ses servidumbres aeronáuticas (zones autour des aéroports et des installations radioélectriques où la hauteur et la nature des constructions sont limitées) se trouve à 55 km de la parcelle. Limite des servitudes: 55 km · Installation la plus proche : aéroport (point de référence): 84 km · Hauteur soumise à l'accord de l'AESA: 100 m · PLINUR, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (plinur.transportes.gob.es), réutilisation autorisée en citant la source et sa date de mise à jour. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consultation : 15/11/2026
Lignes électriques à haute tension	La ligne aérienne à haute tension la plus proche que cartographie la BTN, 100 à 150 kV, passe à 6,4 km de la parcelle, en dehors de la bande où le règlement interdit de construire. Ligne à haute tension: 6,4 km · Lignes cartographiées: Aériennes · Tension de cette ligne: 100–150 kV · IGN, Base Topográfica Nacional (BTN, base de données topographique nationale), thème Énergie, téléchargé le 26/06/2026, Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es, centrodedescargas.cnig.es. Image : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consultation : 27/09/2026

SUJET	RÉSULTAT ET SOURCE
Installations industrielles et émissions	Aucune installation à moins de 10 km de la parcelle ne figure dans le registre européen des émissions industrielles (AEE, v16, 20/02/2026). Installation la plus proche: 22 km · À moins de 5 / 10 km: 0 / 0 · Rejets au-dessus du seuil de déclaration: 1 sur 1 · Agence européenne pour l'environnement, Industrial Reporting database v16 (20/02/2026), sdi.eea.europa.eu, CC BY 4.0. Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 · Consultation : 27/09/2026
Mines et carrières	Aucun derecho minero en vigueur ou en cours d'instruction du Catastro minero (registre des droits miniers) ne couvre la parcelle. Derecho minero le plus proche: 7,0 km · Carrière ou mine la plus proche: 7,4 km · Carrières ou mines à moins de 5 km: 0 · © MITECO, Catastro minero, geoportal.minetur.gob.es, CC BY 4.0; Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es (BTN du 26/06/2026). Image et carte : © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 · Consultation : 15/11/2026
Séismes et tsunamis	Le catalogue de l'IGN recense 3 tsunamis sur la côte d'Alicante. Source : catalogue des tsunamis de l'IGN, Instituto Geográfico Nacional ; consulté le 2026-10-16.

Une recherche sans résultat n'établit pas l'absence de risques hors de la couverture ou de la date des données.

Source et date de consultation à côté de chaque résultat. Les sources qui n'ont pas répondu ne figurent pas ici.

AVANT D'ACHETER

Avant tout versement

À régler

Ce qu'il faut avoir réglé avant que le moindre argent quitte votre compte. Ce qui reste ouvert entre dans le contrato de arras comme condition datée, avec restitution du premier versement si la réponse n'arrive pas ou si elle est défavorable.

Dans tout achat

À RÉGLER	QUI	POURQUOI
Nota simple lue : le vendeur est le propriétaire et les charges sont levées à l'acte	Vous ou votre avocat	Une hypothèque ou une saisie non levée suit le bien.
Le Catastro et le Registre de la propriété décrivent la même parcelle	Vous ou votre avocat	Si la surface ou les limites diffèrent, réglez la question avant de payer, pas après.
Réponse écrite de la mairie sur ce qui peut être construit	Vous, à la mairie	Ce que dit le vendeur n'engage pas la mairie.

À RÉGLER	QUI	POURQUOI
NIF (numéro d'identification fiscale) disponible ; NIE (numéro d'identité d'étranger) demandé à l'avance pour un acheteur étranger	Vous	Pour acheter, il vous faut un NIF, qui doit figurer dans l'acte. Si vous êtes étranger, demandez votre NIE à l'avance ; si vous ne l'avez pas encore, interrogez l'Agencia Tributaria sur l'attribution d'un NIF.
Contrato de arras relu : type d'arras, montant, date de l'acte, qui paie les frais	Votre avocat	Avec des arras de l'art. 1454, l'acheteur peut se dédire en perdant le premier versement, et le vendeur en le restituant au double ; le contrat doit préciser de quel type d'arras il s'agit, qui paie le notaire et le Registre de la propriété et, si le terrain est urbain au sens de l'IBI, qui paie la plusvalía municipal.

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

AVANT D'ACHETER

Avant tout versement (suite)

À régler

Dans tout achat (suite)

À RÉGLER	QUI	POURQUOI
Certificat d'absence de dettes d'IBI et dernier avis payé	Le vendeur et la mairie ou l'organisme de recouvrement	Vérifiez le certificat de la mairie : le dernier avis payé n'exclut pas des arriérés d'IBI.
Impôts calculés et fonds prévus (ITP ou TVA et AJD, notaire, Registre de la propriété)	Vous, avec une gestoría	Le délai de l'ITP court à partir du jour de l'acte ou du contrat imposable, y compris un contrat privé antérieur (sauf condition suspensive ou limitation) ; celui de l'AJD, à partir de la signature de l'acte imposable.
Premier versement par virement sur le compte du propriétaire inscrit indiqué dans le contrat	Vous	Le virement prouve le paiement vers l'IBAN indiqué, sans prouver à lui seul que ce compte appartient au propriétaire inscrit ; exigez un certificat de titularité bancaire.

À RÉGLER	QUI	POURQUOI
Résidence fiscale du vendeur justifiée	Votre avocat	Si le vendeur relève de l'IRNR sans établissement stable, vous retenez 3 % du prix et les versez à l'Agencia Tributaria (administration fiscale de l'État, AEAT) avec le Modelo 211 dans un délai d'un mois après la vente. Si le vendeur est une personne physique non résidente et que le terrain est urbain au sens de l'IBI, vous versez à la mairie, comme substitut du contribuable, la plusvalía municipal éventuellement due ; l'impôt reste celui du vendeur.
Permis de la maison et construction inscrite	Le vendeur, vérifié par votre avocat	Une maison sans permis et sans déclaration de construction neuve peut se révéler impossible à inscrire ou à régulariser.

Sur cette parcelle

À RÉGLER	QUI	POURQUOI
Les autres questions pour cet achat	Chaque organisme	Avec leurs destinataires, motifs et pages, dans les questionnaires complets (p. 109 et suivantes).

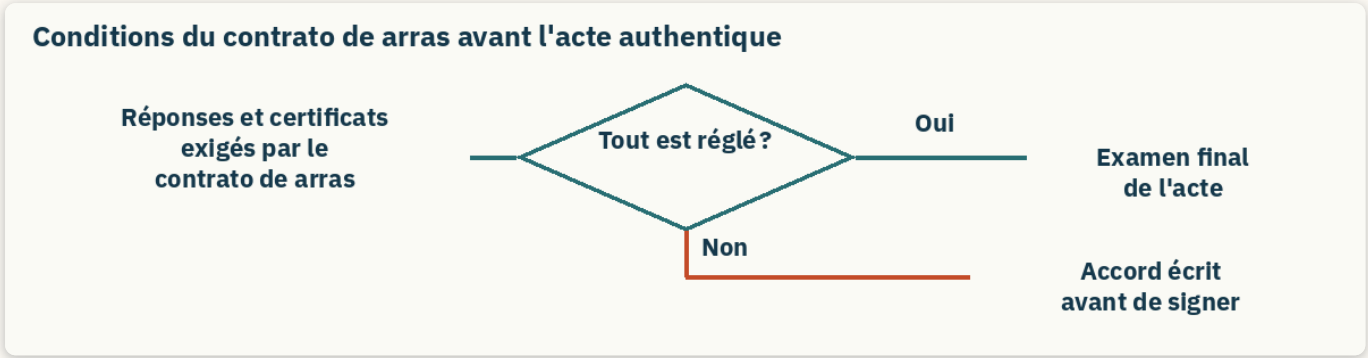
Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

DÉCISIONS D'ACHAT

Avant l'acte authentique

Guide d'achat

Documents, responsables et questions à régler.



Si une condition reste en suspens, convenez par écrit de la manière de la régler avant de signer l'acte authentique. Les autres vérifications suivent ci-dessous.

VÉRIFICATION	QUI	DOCUMENT OU CONDITION
Identité et pouvoir de vendre	Notaire	Demandez au notaire de vérifier le titre de propriété, les charges, la représentation, la situation matrimoniale et les consentements nécessaires. Apportez la nota simple et le projet d'acte.
Ce que comprend la vente	Notaire et vendeur	Identifiez chaque bien inscrit au Registre de la propriété et chaque référence cadastrale compris dans la vente, avec leurs limites, leur surface et leur accès. Réglez les écarts avec le Catastro avant de signer.
Conditions du contrato de arras	Votre avocat	Vérifiez les réponses et les certificats exigés par le contrato de arras. Convenez par écrit de la manière dont toute condition en suspens sera levée avant la signature de l'acte authentique.
Paiement et remise du bien	Notaire et vendeur	Convenez du prix, des moyens de paiement, de la radiation des charges, des impôts et de la remise de la possession. Gardez les justificatifs et les documents nécessaires à la déclaration fiscale et à l'inscription.

Notez les vérifications

VÉRIFICATION	DATE ET RESPONSABLE	DOCUMENT OU RÉPONSE REÇUE
Identité et pouvoir de vendre	_____	_____
Ce que comprend la vente	_____	_____
Conditions du contrato de arras	_____	_____
Paiement et remise du bien	_____	_____

Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

DÉCISIONS D'ACHAT

Avant les travaux

Guide d'achat

Documents, responsables et questions à régler.

VÉRIFICATION	QUI	DOCUMENT OU CONDITION
Projet et usage autorisé	Mairie et architecte	Demandez à la mairie le certificado urbanístico de cette parcelle et quel projet et quelle autorisation s'appliquent aux travaux envisagés. La classe cadastrale n'autorise pas de travaux.
Limites et terrain	Géomètre-topographe et géotechnicien	Demandez au géomètre-topographe d'implanter les limites, l'accès et les niveaux, et au géotechnicien de définir l'étude de sol du projet. Les mesures du rapport ne remplacent pas un levé.
Autorisations d'autres administrations	Mairie et administration compétente	Demandez aux administrations compétentes quelles autorisations s'appliquent aux travaux, compte tenu des constatations des chapitres sur l'eau, le littoral, les forêts et les espaces protégés.
Réseaux et budget	Promoteur et gestionnaires de réseaux	Faites confirmer par écrit la capacité et le coût des raccordements, les terrassements, la gestion des déchets, la sécurité et l'accès au chantier. Établissez le budget d'après l'état réel du terrain.

Notez les vérifications

VÉRIFICATION	DATE ET RESPONSABLE	DOCUMENT OU RÉPONSE REÇUE
Projet et usage autorisé	_____	_____
Limites et terrain	_____	_____
Autorisations d'autres administrations	_____	_____
Réseaux et budget	_____	_____

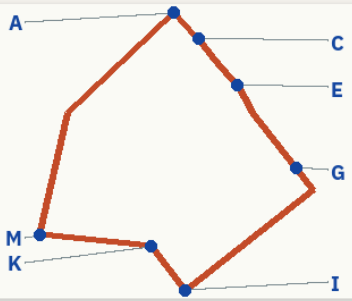
Lois de l'État et des communautés autonomes publiées au BOE et dans les journaux officiels, consultées du 20/10/2026 au 19/11/2026. Ce n'est ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

ANNEXE · GÉOMÉTRIE D'ORIGINE

Liste des côtés et des sommets

ETRS89 / UTM

ETRS89 / UTM · EPSG:25831. Coordonnées du sommet de départ de chaque côté ; longueurs en mètres. Périmètre extérieur : 128,38 m. E1: A–N. E : limite extérieure ; X : vide intérieur exclu.



Où se trouvent les côtés de cette feuille

Rouge : cette feuille

Gris : reste du contour

X : vide exclu

Géométrie cadastrale d'origine, sans simplification. Même échelle sur les deux axes.

CÔTÉ	M	E (M)	N (M)	CÔTÉ	M	E (M)	N (M)
A→B	4,77	256502,81	4293074,22	H→I	25,30	256524,46	4293046,79
B→C	0,81	256506,10	4293070,76	I→J	0,18	256504,57	4293031,16
C→D	3,96	256506,68	4293070,19	J→K	8,50	256504,48	4293031,32
D→E	5,51	256509,23	4293067,16	K→L	17,13	256499,28	4293038,04
E→F	4,32	256512,78	4293062,94	L→M	0,13	256482,23	4293039,72
F→G	11,43	256514,81	4293059,13	M→N	19,51	256482,10	4293039,72
G→H	4,24	256521,81	4293050,10	N→A	22,58	256486,35	4293058,76

DGC: 2001-10-30; consultation : 2026-11-15; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consultation : 2026-11-15

SOURCES

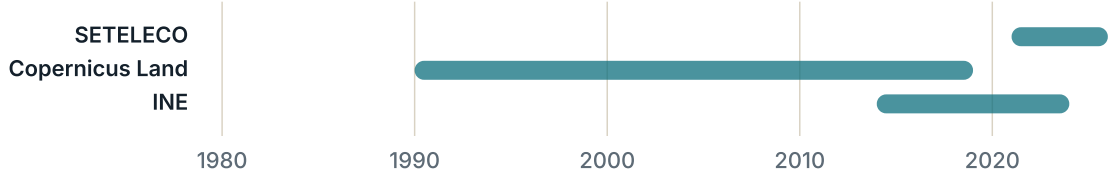
Sources et dates

Producteurs de données : 10

Chaque chiffre provient de ces sources, consultées à la date indiquée.

PRODUCTEUR	DONNÉES UTILISÉES	LICENCE	CONSULTATION
SETELECO (Ministerio para la Transformación Digital)	Couverture haut débit 2021–2025 et zones éligibles 2024 Données	Réutilisation avec source citée (Ley 37/2007) Licence	2026-11-15
Copernicus Land Monitoring Service	CORINE Land Cover 1990/2018 et changements Données Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information. (texte d'attribution exigé mot pour mot par la licence)	Accès intégral, ouvert et gratuit avec mention de la source (règlement délégué (UE) 1159/2013) Licence	2026-11-15
INE	Codes communaux ; population 2014–2023 et revenus publiés, via le MITECO; Indice des prix du logement, 2e trimestre 2026 Données Elaboración propia con datos extraídos del sitio web del INE: www.ine.es (mention exigée par l'avis légal de l'INE (CC BY 4.0), en espagnol)	CC BY 4.0 · données originales de l'INE Licence	2026-11-05/15
Dirección General del Catastro	Parcelles et bâtiments cadastraux INSPIRE ; données descriptives publiques Données	Licence des données du Catastro, source citée Licence	2026-11-15
Instituto Geográfico Nacional (IGN)	PNOA actuel et historique, IGN Base, altimétrie, BTN25, NGMEP et géophysique; Lits de cours d'eau à proximité; Accélération sismique du sol Données	CC BY 4.0 Licence	2026-09-26/11-20
MITECO	SNCZI (zones inondables), littoral, eaux, forêts, vías pecuarias, indicateurs communaux et registre des émissions PRTR-España; Décharges; Boues d'épuration sur les champs; Station d'épuration la plus proche; Tronçons à risque d'inondation; État de la rivière la plus proche; Recharge des aquifères; Sensibilité à l'éolien; Sensibilité au solaire; Salinité des eaux souterraines; Rejets autorisés; Protection de l'eau potable; Émissions polluantes (PRTR) Données	Réutilisation avec source citée (Ley 37/2007) Licence	2026-09-25/11-20
Agencia Europea de Medio Ambiente (EEA)	Natura 2000, NatDA v23 et Industrial Reporting Données	CC BY 4.0 Licence	2026-09-27/11-15
BOE	Législation de l'État et des communautés autonomes ; CTE et NCSE-02 Données	Texte juridique, sans droit d'auteur (LPI, art. 13) Licence	2026-10-20/11-19
OpenStreetMap contributors	Lieux du quotidien issus de l'extrait local Geofabrik Espagne ; date OSM indiquée dans les tableaux Données	ODbL 1.0 Licence	2026-11-15
Mapbox	Mapbox Streets v12 : fonds cartographiques des deux vues des lieux du quotidien Données	Mapbox Terms of Service (paid) Licence	2026-11-20

Sources sélectionnées : période décrite



La période de chaque série décrit les données, et non la date de consultation. Catastro et couches en service : la version et la date de consultation figurent sur chaque carte. PNOA : année du vol lorsque l'IGN l'identifie ; l'année de consultation n'est pas l'année du vol.

Méthode de consultation et portée des informations publiques disponibles : page 120.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

SOURCES

Sources, deuxième partie

Autres jeux de données : 13

Autres sources consultées pour cette parcelle. La page 119 présente les principales couches cartographiques.

PRODUCTEUR	DONNÉES UTILISÉES	LICENCE	CONSULTATION
EFFIS (Copernicus, JRC)	EFFIS : périmètres des zones brûlées depuis 2016 Données	CC BY 4.0 Licence	2026-11-15
CN IGME	MAGNA 50 1/50 000, carte régionale des argiles gonflantes et BDMoves; Glissements de terrain recensés; Bassins de résidus miniers; Terrils; Puits et points d'eau Données Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME) (texte en espagnol exigé par sa licence)	Licence de données CN IGME (2022) Licence	2026-11-15/20
Ministerio de Transportes	HERMES : routes et voies ferrées ; PLINUR : servidumbres aeronáuticas Données	Réutilisation avec source citée (Ley 37/2007) Licence	2026-11-15
FEGA (SIGPAC)	SIGPAC : unités SIGPAC (recintos), usages, pentes et signalements Données	CC BY 4.0 Licence	2026-11-15
Ministerio de Sanidad	Catálogo Nacional de Hospitales 2025 Données	Réutilisation avec source citée (Ley 37/2007) Licence	2026-11-15
MIVAU (SIU)	Sistema de Información Urbana, édition du 19/06/2026; valeurs d'expertise des logements et prix des terrains urbains, 2e trimestre 2026 Données	Réutilisation avec source citée (Ley 37/2007) Licence	2026-11-05/15
Ministerio de Industria y Turismo	Catastro minero : droits et exploitations Données	CC BY 4.0 Licence	2026-11-15
Ministerio de Agricultura (MAPA)	Encuesta de Precios de la Tierra 2024 Données	Mention légale du MAPA : réutilisation avec citation de la source Licence	2026-11-05
Ministerio de Hacienda	Taux des impôts locaux 2026 Données	Réutilisation avec la mention « Origen de los datos: Ministerio de Hacienda » Licence	2026-11-05
Copernicus CLMS	Couvert arboré; Sols imperméabilisés; Conifères ou feuillus; Sols humides Données Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information (HRL2018). (texte d'attribution exigé mot pour mot par la licence)	Réutilisation ouverte des données Copernicus avec mention de la source Licence	2026-11-20
MITECO, Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad	Incendies de forêt dans la commune; Richesse en espèces; Perte de sol due à la pluie; Érosion éolienne; Mouvements de terrain; Unité de paysage; Bois reliés entre eux; Zones humides inventoriées Données	CC BY 4.0 Licence	2026-11-20
CIESIN, Columbia University (NASA SEDAC)	Densité de population; Chaleur diurne du sol en été; Dioxyde d'azote dans l'air; Nuits d'été : chaleur du sol Données	CC BY 4.0 Licence	2026-11-20
ISRIC SoilGrids	Argile dans le sol; Eau retenue par le sol Données	CC BY 4.0 Licence	2026-11-20

DROITS D'UTILISATION

- Orthophotographies et fonds de carte : PNOA et MTN © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0.

INFORMATIONS PUBLIQUES INDISPONIBLES

- Toutes les sources utilisées pour ces constatations ont répondu. Les sujets que ce rapport ne traite pas figurent en p. 106–107.

MÉTHODE DE CONSULTATION

- Chaque carte signale la parcelle par son contour cadastral ou, sur les cartes à plus petite échelle, par un point.
- Les distances sont mesurées depuis la limite cadastrale, sauf mention contraire.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8