



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Politique de l'urbanisme

Question écrite n° 17059

### Texte de la question

M. Jean Tardito appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme sur les difficultés rencontrées par les communes concernant les divisions de terrains exclues de la procédure des lotissements. Avec la multiplication de ces constructions, s'accroissent les problèmes posés au niveau des accès, des réseaux, de l'alimentation en eau. Il lui demande quelles dispositions il entend prendre pour remédier à cette situation.

### Texte de la réponse

Les divisions de propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments sont réglementées par diverses dispositions du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont, soit la réglementation applicable aux lotissements et divisions de propriété, telles que définies aux articles L. 315.1 et R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, soit l'une des procédures énumérées à l'article R. 315-2 du même code. La réglementation applicable aux lotissements et divisions de propriété opère une distinction entre les divisions, qui, au sens de l'article R. 315-1, constituent un lotissement (c'est-à-dire celles qui ont pour effet ou pour objet, sur une période de moins de dix ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété d'origine), et celles qui n'en constituent pas. Dans ce dernier cas, ces divisions, qui ne peuvent être que de faible importance (ne pas porter à plus de deux le nombre de terrains destinés à être bâtis, ou à quatre en cas de partage successoral), ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable, mais doivent, en vertu des dispositions de l'article R 315-54, être précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme. L'objet de ce certificat est à la fois d'informer les destinataires des terrains des règles de constructibilité qui y sont attachées, et de permettre à l'administration de contrôler l'utilisation des droits de construire et de s'assurer qu'une division de terrains en vue de l'implantation de bâtiments ne relève pas d'une autorisation de lotir. Si, lors de l'instruction d'une demande de certificat d'urbanisme, il devait apparaître que les équipements publics existants ou prévus, susceptibles de desservir le terrain concerné ne permettent pas l'implantation de constructions sur ce terrain, l'autorité compétente peut déclarer ce terrain inconstructible alors même qu'aucune règle d'urbanisme n'imposerait le refus de toute construction. L'application de ces dispositions permettant de résoudre les problèmes soulevés, il n'est, pour l'instant, pas envisagé de les modifier.

### Données clés

**Auteur :** [M. Tardito Jean](#)

**Circonscription :** - COM

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 17059

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** équipement, transports et tourisme

**Ministère attributaire :** équipement, transports et tourisme

**Date(s) clé(s)**

**Question publiée le** : 25 juillet 1994, page 3735

**Réponse publiée le** : 24 octobre 1994, page 5307