



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

bâtiments

Question écrite n° 62734

Texte de la question

Mme Josette Pons appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur l'arrêt rendu le 18 mai 2004 par la cour d'appel de Paris qui précise la notion, mentionnée à l'article R. 122-2 du code de l'urbanisme, de « surface de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation » ; aux trois critères de hauteur, de consistance et d'affectation des locaux dégagés par la circulaire du ministère de l'équipement du 10 décembre 1990 pour définir cette notion, l'arrêt précité ajoute le critère « d'ouverture sur l'extérieur » dont elle souhaite savoir s'il est effectivement retenu par les services publics de l'urbanisme. Elle lui demande, par ailleurs, de bien vouloir lui préciser s'il entend reprendre ce nouveau critère dans les définitions de surface bâtie, dont l'élaboration par le Gouvernement a été autorisée par l'article 22 de la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit.

Texte de la réponse

Au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, un local situé en comble ou en sous-sol n'est réputé aménageable pour l'habitation ou une autre activité que s'il satisfait à certaines normes techniques précisées dans la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990 et confirmées par la jurisprudence constante du Conseil d'État. Ces normes concernent la consistance des locaux (encombrement de la charpente, plancher porteur ou non, hauteur sous plafond, ouvertures sur l'extérieur). Les critères relatifs à la consistance des locaux ne doivent pas être confondus avec leur affectation ou usage. À défaut de satisfaire à l'un des critères précités, le local situé en comble ou en sous-sol ne peut être qualifié d'aménageable même si, dans les faits, il est aménagé pour un usage d'habitat ou d'activité. Dans ce cas, la surface de plancher du local concerné n'est pas constitutive de SHON. Par son arrêt du 18 mai 2004, req. n° 02PA01587, la cour administrative d'appel de Paris fait application de ces principes pour un sous-sol de 78 mètres carrés de superficie d'un pavillon, dont les trois caves, d'une hauteur sous plafond excédant 1,80 mètre mais totalement dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur, avaient cependant été partiellement aménagées en pièces annexes de l'habitation. Cet arrêt s'inscrit dans le sens de la jurisprudence antérieure du Conseil d'État et des instructions contenues dans la circulaire précitée du 12 novembre 1990. Il n'y a donc pas lieu d'envisager de modifier, sur ce point, le mode de calcul de la SHON.

Données clés

Auteur : [Mme Josette Pons](#)

Circonscription : Var (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62734

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 2005, page 3634

Réponse publiée le : 9 août 2005, page 7748