



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

bâtiments

Question écrite n° 64086

Texte de la question

M. Jean-Sébastien Vialatte appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les règles de calcul de la surface hors oeuvre nette (SHON). En effet, d'après la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990, trois critères ont été retenus pour qualifier les surfaces non aménageables en combles et sous-sols : le critère de hauteur (parties dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre) ; le critère d'affectation des locaux (parties affectées aux usages techniques de l'habitation) ; le critère de la consistance des locaux (parties dont la faiblesse ne pourrait supporter la charge liée à des usages d'habitation ou d'activité, parties liées à l'encombrement de la charpente). La jurisprudence a ajouté à ces trois critères un quatrième, celui lié à l'accessibilité à la lumière du jour, tout en précisant que l'ensemble des critères définis ne revêtaient pas de caractère cumulatif. Or, un récent arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Paris en date du 18 mai 2004 a considéré que le critère d'affectation des locaux ne pouvait être utilisé indépendamment des autres critères. Ce revirement de jurisprudence place les services instructeurs et les professionnels de l'urbanisme dans une situation d'incertitude et de flou juridique préjudiciable au calcul de la SHON. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer la solution qu'il faut retenir pour le calcul de la SHON à la suite de cette décision de justice.

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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Sébastien Vialatte](#)

Circonscription : Var (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64086

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 avril 2005, page 4176

Réponse publiée le : 9 août 2005, page 7746