



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### bâtiments

Question écrite n° 59016

#### Texte de la question

M. Georges Ginesta 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, dans un arrêt rendu le 18 mai 2004, la cour administrative d'appel de Paris a considéré que des locaux souterrains, dépourvus de toute ouverture susceptible de permettre à la lumière du jour d'y pénétrer, ne peuvent, en dépit de leur surface et de leur hauteur, être regardés comme aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. De ce fait, leur surface doit, en application de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, être déduite de la surface hors oeuvre de la construction autorisée. Il lui demande de bien vouloir lui confirmer l'interprétation de la cour administrative d'appel de Paris au regard de la circulaire n° 90-80 du ministère de l'équipement du 10 décembre 1990 qui constitue, en pratique, la référence en matière de définition et de calcul pour la surface hors oeuvre nette.

#### 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. Georges Ginesta](#)

**Circonscription :** Var (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 59016

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** équipement

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

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 1er mars 2005, page 2097

**Réponse publiée le :** 9 août 2005, page 7746