Aménager ses combles en chambre

Publié le 17/02/2012



Aménager les combles nécessite des autorisations d’urbanisme et le cas échéant l’accord de la copropriété.

On appelle combles, le volume compris entre le plafond du dernier niveau et la toiture du bâtiment. Aménager les combles nécessite des autorisations d’urbanisme et le cas échéant l’accord de la copropriété.

Obtenir une autorisation d’urbanisme

Pour savoir quelles sont les autorisations à demander (déclaration préalable ou permis de construire) pour aménager ses combles, il faut connaître la nature des travaux à réaliser. Le plus souvent, ce sont les suivants :

- modification de la charpente ;
- création ou modification du plancher ;
- création de fenêtres de toit,
- création de trémies, d’escalier d’accès ;
- création de cloisons et portes ;
- isolation thermique et phonique sous toiture ;
- électricité, plomberie, ventilation ;
- revêtement de sol, carrelage, peinture, papier peints…

Une **déclaration préalable** est notamment exigée pour les travaux suivants :

- les travaux qui créent entre 5 m² à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). **Attention** : entre 20 m² et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation des travaux, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m².

- Les travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local

commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.
- La création de fenêtres de toit (de type vélux)

Un **permis de construire** est notamment exigée pour les travaux suivants :

- ceux qui ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².
- ceux qui ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².
- ceux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation).
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un secteur sauvegardé.

Bon à savoir

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 m calculées à l’intérieur du bâtiment. Sont donc exclues les épaisseurs correspondant à l’isolation.

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (par exemple un balcon).

S'assurer du respect des normes d’habitabilité et de construction

Si le local aménagé dans les combles sert d’habitation et est louée à un étudiant (…), il faut respecter certaines normes d’habitabilité et de construction.

Ainsi, est interdite, toute division d’immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d’habitation :

- d’une superficie et d’un volume habitables inférieurs respectivement à 14m2 et à 33m3,
- ou qui ne sont pas pourvus d’une installation d’alimentation d’évacuation des eaux usées
- ou d’un accès à la fourniture de courant électrique.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros, les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Des normes impératives s’appliquent à tous les logements loués comme résidence principale : le logement doit disposer d’au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m2 et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20m3.

Vérifier les règles de la copropriété

Il existe des éléments à vérifier avant d’entreprendre tous travaux quand le bien est en copropriété. Il faut notamment regarder si :

- les combles sont des parties privatives,
- l’aménagement est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété,
- l’aménagement n’entraîne pas une modification de la répartition des charges de copropriété donc des tantièmes,
- les combles sont des parties communes : il faut tout d’abord acheter les combles à la copropriété, créer le lot avec l’intervention d’un géomètre-expert, et faire modifier l’état descriptif de division.

Respecter les règles applicables en lotissement

Il existe des éléments à vérifier avant d’entreprendre tous travaux quand le bien est en lotissement, notamment il faut regarder si l’aménagement à réaliser soit compatible avec des servitudes éventuelles ou avec les règles d’un cahier des charges de lotissement.