

COMBLES

ET AMÉNAGEMENTS DE COMBLES

► vous pouvez télécharger cette plaquette sur notre site caue06.fr ◀

CAUE
Alpes-Maritimes

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Alpes-Maritimes
26, quai Lunel 06300 Nice
Tél. 04 92 00 38 38 Fax 04 92 00 38 30
contact@caue06.fr - www.caue06.fr

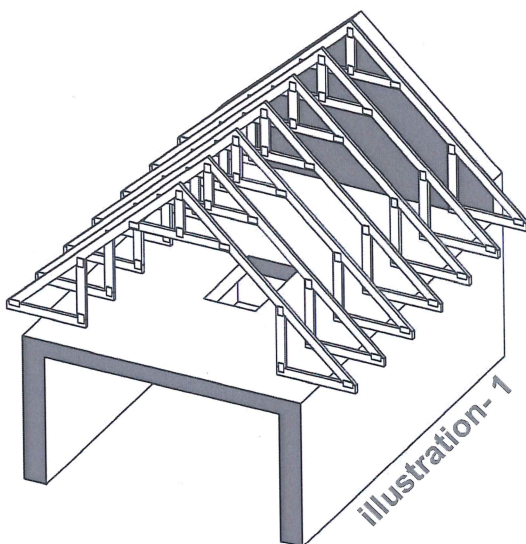
DÉFINITION

«Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment (définition Dicobat).»

On distingue principalement deux groupes de combles :

■ **LES COMBLES À FERMETTES** (illustration-1). L'entraxe des fermettes est en général de 0,60 m, empêchant tout aménagement (le volume des combles est un enchevêtrement de bois de charpente). Leur aménagement nécessite donc la modification de la charpente. Ce type de charpente est rare dans les immeubles collectifs, mais plus courant dans les maisons individuelles. Leur aménagement n'est pas envisageable, sauf modification complète de la charpente (surélévation) et du plancher, qui n'est généralement pas conçu pour supporter les charges normales d'un usage d'habitation.

■ **LES COMBLES À FERMES TRADITIONNELLES** (illustration-2) : ces combles sont en général constitués de plusieurs fermes (leur nombre dépend de la forme et de la taille de la toiture, et de la portance des poutres utilisées). Les planchers de ce type de combles peuvent être porteurs (conçus pour supporter les charges normales d'un usage d'habitation) ou non.



----- **Récupération de volume de combles** -----
C'est le cas où existe, au-dessus du plafond du dernier étage, un comble dont la hauteur ne permet aucun aménagement habitable.

En enlevant le plafond du dernier étage, on peut augmenter le volume en hauteur de la pièce, sans en changer, ni la destination, ni la surface. Ce cas est fréquent en ville par le rachat des combles de la copropriété par le copropriétaire du dernier niveau.

— **Récupération de volume et création de combles** —
Dans le cas où l'on dispose au dernier étage, au-dessus d'un plafond d'une bonne hauteur, d'un comble dont la hauteur propre ne permet aucun aménagement, mais qui, ajouté à la hauteur sous plafond de la pièce qui est en dessous, donne au moins 4,30 m de hauteur libre au total.

Ceci permet, en abaissant la hauteur du plancher du comble, de créer deux volumes utilisables (au moins 1,80 m de haut chacun).

Ce cas est possible dans un immeuble collectif, par le rachat des combles de la copropriété par le copropriétaire du dernier niveau.

► NOS CONSEILS

▼ **Quatre grandes catégories d'aménagement de combles peuvent se présenter ▼**

----- **Aménagement de combles existants** -----
(greniers perdus le plus souvent)

Il consiste à en changer la destination sans changer la volumétrie générale de l'enveloppe extérieure (pas de modification des pentes de toiture). En général, l'aménagement consiste à faire une pièce à partir d'un comble (grenier qui devient chambre, bureau, séjour...). L'aménagement devra tenir compte des ouvertures futures à pratiquer (fenêtres de toit, lucarnes...).

— **Aménagement de combles à créer** —

Dans le cas où l'on dispose d'une pièce à grand volume sous toiture, sans combles, on peut être amené à créer un plancher intermédiaire sur tout ou partie de ce volume. La partie haute du volume sera le comble créé.

▼ **Les travaux à prévoir pour l'aménagement des combles sont en général les suivants ▼**

Modification de la charpente (si cela s'avère nécessaire).

Modification du plancher (si nécessaire).

Création de fenêtres de toit ou de lucarnes.

Création d'escalier ou d'échelle d'accès, de garde-corps.

Cloisonnements, portes.

Isolation thermique et phonique sous toiture.

Électricité, ventilation.

Travaux de plomberie, si aménagement d'un point d'eau.

Revêtement de sol et carrelage.

Finitions de peinture, papiers peints...

COMBLES ET AMÉNAGEMENTS DE COMBLES

Dans tous les cas, une vérification de l'état de la structure et de sa constitution par une personne compétente (architecte, ingénieur) est indispensable.

► QUESTIONS/RÉPONSES

• L'aménagement d'un comble entraîne-t-il une modification de surface ?

Dans le cas d'aménagement de combles existants, les planchers des combles existants sont comptabilisés dans la surface de plancher du bâtiment, si les hauteurs utiles sont supérieures à 1,80 m. Si, à l'issue des travaux, des surfaces de plancher étaient créées (hauteur supérieure ou égale à 1,80 m), ces surfaces doivent être recalculées et le cas échéant, déclarées.

• Comment voir et savoir si un comble a de la surface de plancher ?

Pour vérifier qu'un comble aménagé a une surface de plancher prise en compte par l'administration, vous pouvez vous renseigner à la mairie (service urbanisme) ou au centre des impôts fonciers de votre département.

Pensez également à consulter l'architecte conseiller du CAUE de votre département.

On pourra également se référer utilement à la notice de déclaration préalable de travaux ou du permis de construire qui donne les différents paliers.

• Quelles démarches entreprendre auprès de l'administration pour l'aménagement de combles ?

Pour un aménagement de combles utilisables (qui créera de la surface de plancher), il est nécessaire de faire une déclaration de travaux ou de déposer un permis de construire, suivant les dispositions de l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, applicable depuis le 1^{er} mars 2012.

NOTA : conformément à l'article 172 IV de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 est ratifiée.

Dans le cas où l'aménagement ne change rien des surfaces de plancher existantes, mais modifie l'aspect extérieur (ouverture de lucarne ou de fenêtre de toit par exemple), il est nécessaire de déposer un dossier de déclaration de travaux à la mairie.

• Quelles autorisations demander à la copropriété pour l'aménagement de combles ?

Dans le cas d'un immeuble en copropriété, toute intervention sur les parties communes de la charpente, la toiture (surélévation, percement de fenêtres de toit, isolation de la toiture) ou sur le plancher (création d'escalier d'accès ou de mezzanine) doit nécessairement faire l'objet d'une demande d'autorisation aux copropriétaires, ces éléments relevant des parties communes. L'autorisation doit être accordée en assemblée générale par un vote à la majorité absolue (la moitié des voix plus une), sauf si le règlement intérieur propre à chaque copropriété le prévoit autrement. Cette autorisation doit être antérieure à toute demande de travaux (déclaration préalable ou permis).

Après le vote favorable, les travaux de modification de la partie commune sont entièrement à la charge du propriétaire qui a commandité les travaux s'il est le seul à en profiter (c'est le cas pour des fenêtres de toit, pour un escalier d'accès ou pour un chauffe-eau solaire individuel). Dans le cas où l'installation profite à plusieurs co-propriétaires (chauffe-eau solaire collectif par exemple), elle peut faire l'objet d'un financement privatif à plusieurs.

• Quelles autorisations demander à la copropriété pour l'annexion de combles ?

Dans le cas d'aménagement de combles dans un immeuble en copropriété, une demande « d'aliénation » de parties communes devra le plus souvent être adressée à la copropriété. Celle-ci nécessite un vote de l'assemblée générale des copropriétaires à une majorité qualifiée (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix).

Une compensation financière peut également être versée à la copropriété, après déduction de tous les frais de l'acquisition de la partie commune par le demandeur (enregistrement, frais de modification du règlement de copropriété, géomètre, honoraires de syndic, modification de 1000^e...) et des travaux d'aménagement. Dans certains cas particuliers, une simple annexion sera également envisageable, moyennant un euro symbolique.

Si l'acquisition implique une modification substantielle de l'usage du lot (augmentation du volume chauffé, augmentation de l'habitabilité et donc du nombre potentiel d'habitants), les copropriétaires peuvent

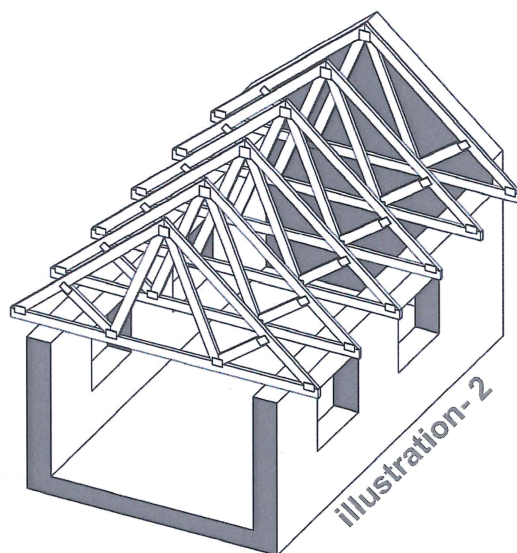


illustration-2

décider à la majorité absolue d'augmenter sa participation aux charges (chauffage, ascenseur, eau froide si elle est répartie aux tantièmes...).

Dans le cas où aucune modification du règlement de copropriété et de la répartition des tantièmes n'a été votée, soyez vigilants lors de l'acquisition d'un logement : pensez à réclamer au vendeur le procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété où a été consignée l'annexion ou l'aliénation du comble.

• Dans le cas de combles aménagés dans un immeuble en copropriété, la toiture devient-elle une partie privative ?

Dans un immeuble en copropriété la toiture relève toujours des parties communes. L'aménagement de combles à usage privatif n'implique pas la privatisation de la toiture. L'entretien du toit ou les réparations suites à des désordres restent donc à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

• Comment isoler les combles aménagés ?

On estime entre environ 25 et 30 % les déperditions thermiques liées à la toiture (source **ADEME**, Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

L'aménagement de combles est donc l'occasion d'apporter une attention particulière à l'isolation afin d'assurer le confort thermique en hiver comme en été, confort qui ne bénéficie pas qu'au propriétaire du dernier niveau.

La pose d'un isolant dans un comble aménagé peut être effectuée selon deux techniques :

► **Isolation sous les rampants** : une ou deux couches d'isolant sous la charpente (la première entre les chevrons, la seconde sous les chevrons).

Une ventilation est indispensable : l'installateur laissera une lame d'air de 3 à 6 cm en fonction du type de toiture.

Il est également nécessaire de poser un pare-vapeur, sur la surface intérieure de l'isolant pour

éviter les problèmes d'humidité au sein de l'isolant, ce qui tend à diminuer sa performance.

► **Isolation sur toiture** : panneaux de toiture porteurs qui comprennent le support ventilé de couverture, l'isolation, et le cas échéant le parement de sous face.

Dans les deux cas, il est impératif de faire intervenir un artisan qualifié en la matière et couvert par une assurance pour la durée des travaux (garantie professionnelle de parfait achèvement et garantie décennale). La qualité et la précision de la pose sont primordiales afin d'éviter tout pont thermique.

Dans le cadre d'un aménagement de combles, le paramètre « épaisseur d'isolant » est important dans le choix de l'isolant afin de ne pas perdre trop de volume. Plusieurs solutions d'isolants sont envisageables :

► **les isolants traditionnels** tels que les laines minérales en rouleaux ou en panneaux,

► **les isolants biosourcés** tels que la laine de chanvre ou les fibres de bois,

► **les isolants synthétiques** tels que le polystyrène expansé ou le polystyrène extrudé en panneaux de toiture,

► **les isolants minces** : ceux-ci ont toutefois fait l'objet d'un avis contraire du **CSTB** [Centre Scientifique et Technique du Bâtiment] (Avis du 24/06/2004 relatif aux performances des Produits Minces Réfléchissants (PMR) utilisés dans l'enveloppe des bâtiments). En effet, les performances thermiques testées sont médiocres. En outre, on peut signaler des problèmes de condensation. Le rapport qualité/prix n'est en général pas au rendez-vous pour les isolants minces.

• Des certifications garantissent les performances des produits

La certification **ACERMI** (Association pour la CERTification des Matériaux Isolants) définit les performances d'isolation des matériaux.

RÈGLEMENTATION ► **Loi n°65-557 du 10 juillet 1965**, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (articles 24, 24-1, 25, 25-1) modifié par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59 et modifié par Art. 39-1. du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 (sur les subventions publiques pour parties communes).

► **Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011** relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, suivi du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 (conditions d'application) et de la circulaire du 3 février 2012 (modalités de calcul de surfaces).

NOTA : conformément à l'article 172 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 est ratifiée.

► **Décret n°2011-1771 du 5 décembre 2011** (travaux sur constructions existantes).

► **Décret n°2012-274 du 28 février 2012** (régime des autorisations d'urbanisme).

► **Décret n°2012-677 du 7 mai 2012** (recours à l'architecte).