

# Aménagement des combles : votre check-list pré-travaux

Date de l'article

23/07/2019

Temps de lecture

23 min de lecture

■ AMÉNAGEMENT DES COMBLES : CHECK-LIST PRÉ-TRAVAUX

Vous souhaitez transformer votre grenier en espace habitable ? Voici la check-list pour réussir vos travaux d'aménagement des combles.

Envie de vous lancer dans l'aménagement de votre grenier en chambre ? De transformer votre espace sous combles en surface habitable ? Avant d'entreprendre les travaux, vérifiez leur faisabilité ! Voici les questions à vous poser au préalable.

## Combles rénovés

## La nature de la charpente permet-elle l'aménagement des combles ?

C'est la charpente, c'est-à-dire l'ossature du comble, qui va surtout déterminer si l'aménagement des combles est faisable en l'état ou s'il s'agit de combles perdus. Il existe deux natures de charpente : traditionnelle et industrielle.

### La charpente traditionnelle, idéale pour un aménagement des combles

En bois, la charpente traditionnelle est composée de **fermes**, de **pannes** et de **chevrons**. Elle laisse un espace libre aménageable au milieu. De plus, elle comporte souvent un plancher en bois ou en béton. L'aménagement de combles ne nécessite donc aucune modification de la charpente traditionnelle.

---

## Le saviez-vous ?

### La bonne hauteur

Pour qu'une surface soit habitable (et confortable !), il faut que :

- la hauteur sous plafond mesure au moins 1,80 m ;
  - la pente de la toiture soit supérieure à 30°.
-

## La charpente industrielle ou à fermettes

Cette charpente est composée de **fermettes** industrielles espacées d'environ 60 cm qui forment en général un W. Elle est plus légère que la charpente traditionnelle mais sa structure encombre la totalité du comble. Ce dernier est donc dit « perdu ». Si vous souhaitez le transformer en espace habitable, cela nécessite des travaux plus complexes :

- Restructuration et renforcement de la charpente afin de pouvoir enlever les fermettes et ainsi libérer l'espace à aménager (cela peut supposer une surélévation de votre maison, voire une modification de la pente de votre toiture)
- Création d'un plancher si le comble n'en comporte pas (c'est souvent le cas)

En outre, sachez que ces travaux d'aménagement des combles ne s'improvisent pas. Faites absolument appel à une entreprise spécialisée pour vous assurer de la faisabilité du chantier et pour garantir la pérennité de l'ouvrage !

## Le plancher va-t-il supporter le poids créé par l'aménagement des combles ?

Un aménagement sous comble entraîne une surcharge pour le plancher. Avant toute transformation, il faut donc vous assurer qu'il soit porteur et suffisamment solide pour supporter le poids des cloisons (sèches, en carreaux de plâtre...), des matériaux isolants, des portes, des différents équipements et des meubles. Si un plancher existe déjà dans votre comble, il est donc important de vérifier qu'il est assez résistant. Si vous devez en créer, faites réaliser préalablement un calcul de charge. Dans les deux cas, il est vivement conseillé de faire appel à un professionnel pour vérifier la stabilité globale de votre maison avant de lancer les travaux d'aménagement des combles !

## Faut-il demander un permis de construire pour un aménagement des combles ?

Pas forcément ! Différents cas de figure peuvent se présenter.

### Aménagement d'un grenier existant en chambre, bureau, salle de jeux...

Si vous bénéficiez d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m et d'un plancher, vous n'avez pas besoin de permis de construire, ni d'aucune autre formalité d'urbanisme. En effet, l'espace existant est alors déjà comptabilisé dans le calcul de la surface de plancher de votre habitat.

Chantier toit avec ouverture

---

## Le saviez-vous ?

### Vous comptez créer des ouvertures sur le toit ?

Fenêtre de toit, lucarne, chien-assis... Quel que soit le type d'ouverture que vous prévoyez, cela va entraîner une modification de façade. Il faut donc faire une déclaration préalable de travaux auprès du service d'urbanisme de votre mairie.

---

## Création d'une surface aménageable

Vous êtes dans cette situation lorsque vous devez créer un plancher et restructurer une charpente industrielle. Les règles sont alors les suivantes :

- Si la surface de plancher ou d'emprise au sol créée se situe **entre 5 et 20 m<sup>2</sup>**, vous devez déposer une **déclaration préalable de travaux** en mairie. Ce seuil s'élève à **40 m<sup>2</sup>** si votre commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU).
  - Si la surface de plancher ou d'emprise au sol créée **dépasse 20 m<sup>2</sup>, ou 40 m<sup>2</sup>** dans les zones couvertes par un PLU, vous devez obligatoirement demander un **permis de construire**.
  - Si la surface créée par l'aménagement des combles porte la surface totale de votre habitation à **plus de 150 m<sup>2</sup>**, le **permis de construire** est indispensable. Dans ce cas, vous devez aussi obligatoirement **recourir à un architecte** pour vos travaux.
- 

## Le saviez-vous ?

### Surface de plancher et emprise au sol : quelle différence ?

La surface de plancher correspond à l'unité de calcul des surfaces de construction. Elle comptabilise les superficies de chaque niveau de votre maison. Les combles non aménagés ne sont pas pris en compte, de même que les escaliers et les espaces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m. L'emprise au sol, quant à elle, désigne la projection verticale du volume de la construction. C'est, en quelque sorte l'ombre au sol de votre maison et de ses extensions (contrairement à la surface de plancher, les étages ne sont pas comptabilisés). Elle comprend les débords et surplombs (balcons, terrasse...), mais exclut les ornements et les débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

---

### Important !

N'oubliez pas de déclarer l'aménagement des combles aux impôts **locaux dans les 90 jours** suivant la fin des travaux. Sans cela, en cas de contrôle ou de revente de votre maison, vous vous exposez à un redressement sur 3 ans de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, et ce, même 15 ans après.

### Combles charpentes

---

## Y a-t-il d'autres coûts à anticiper ?

Avant de commencer l'aménagement des combles, pensez à bien budgéter l'ensemble des coûts. En effet, en dehors des

éventuelles modifications sur la charpente et création d'un plancher, il existe un certain nombre de postes à intégrer à votre enveloppe « travaux » :

- **L'isolation des combles** : pour un confort thermique optimal tout au long de l'année, **il est primordial que vos combles aménagés soient bien isolés**. Vous pouvez choisir entre une isolation par l'intérieur ou une isolation par l'extérieur. La première option est souvent privilégiée lorsque la modification de la toiture n'est pas nécessaire car elle suppose des travaux moins conséquents.

- **Le raccordement aux réseaux domestiques** : quelle que soit la pièce que vous créez dans votre comble, un raccordement au réseau électrique est incontournable. Si vous décidez d'aménager une pièce d'eau (salle de bains, WC...), il faut prévoir un raccordement aux réseaux d'eau et d'évacuation des eaux usées. Enfin, n'oubliez pas d'installer une ventilation mécanique contrôlée (VMC), en particulier dans les pièces humides.

- **Le mode de chauffage** : si vous êtes chauffé au gaz, assurez-vous que votre chaudière est suffisamment dimensionnée pour une extension à l'étage. Si vous optez pour un chauffage indépendant électrique, l'isolation thermique du comble devra être d'autant plus performante pour éviter les déperditions de chaleur.

- **L'accès au comble** : s'il n'existe pas, il faut prévoir de créer une trémie et de mettre en place un escalier.

Vous connaissez désormais les points essentiels à ne pas négliger lors d'un aménagement des combles. Cette check-list n'est bien sûr pas exhaustive. Pour étudier votre projet dans les moindres détails, il est conseillé de **faire appel à un professionnel**. Il saura vous accompagner au mieux pour transformer votre comble en surface habitable !

Pose matelas

## L'aménagement des combles en résumé

- Identifier la nature de votre charpente (traditionnelle ou industrielle) pour adapter les travaux d'aménagement des combles.
- S'assurer que le plancher sera en mesure de supporter le poids de l'aménagement des combles.
- Vérifier si vous aurez besoin d'un permis de construire (selon l'usage prévu pour les combles)
- Lister les autres coûts à anticiper