

Dans cette maison de vigneron vieille de plus de 200 ans, les combles ont été aménagés de façon à mettre en valeur la construction d'origine. En médaillon, les façades Sud et Est après travaux.

Bâtir plus près du ciel

Autrefois réservé aux greniers, aux chambres de bonnes ou d'artistes fauchés, l'espace sous toiture est aujourd'hui un habitat prisé. Mais la transformation de combles en appartements peut réserver des surprises. Visite sous les mansardes.



jph-daulte-photo.com

jph-daulte-photo.com

Alain Mermoud

Créer un appartement sous les toits inoccupés d'un immeuble permet de gagner une surface habitable sans emprise au sol supplémentaire. Mais si un tel aménagement des combles augmente la valeur immobilière d'une maison, il peut aussi se révéler coûteux et compliqué. Agencement de cloisons et de pièces, suppression de murs, insertion de fenêtres réclament une autorisation de construire; si un appel d'offres public est nécessaire, plusieurs mois peuvent s'écouler avant d'obtenir un permis. Il importe donc de se renseigner en détail sur les dispositions juridiques en vigueur, surtout si le bâtiment a une valeur historique ou si son aspect ne peut être modifié. La commune peut renseigner sur les démarches à entreprendre, notamment la procédure de demande de permis de construire. Le recours aux services d'un architecte s'impose.

Instructions préalables

Les prescriptions en matière de construction varient selon les communes et les zones d'habitation. Par exemple, on ne peut dépasser le nombre d'étages habitables fixé par le code du bâtiment et de la construction ou par le plan d'occupation des sols. L'utilisation des locaux est elle aussi réglementée: il est interdit, en zone d'habitation, de transformer des combles en locaux commerciaux, ou – inversement – d'aménager des logements sous des combles en zone commerciale. Les mêmes plans d'occupation des sols et code de la construction fixent encore les mesures de protection contre l'incendie, la forme du toit, la taille autorisée pour les fenêtres, le nombre des lucarnes, etc. L'installation de fenêtres et autres ouvertures sur l'extérieur est d'ailleurs souvent un point crucial exigeant beaucoup d'inventivité de la part des architectes.



D'autre part, les services de la protection des sites ou des monuments historiques peuvent à leur tour intervenir. Lorsqu'une construction se trouve sous l'égide des monuments anciens, son aménagement doit faire l'objet d'une autorisation de la protection des monuments historiques et peut, selon les cas, donner droit à des subventions pour les travaux de transformation liés à la conservation du patrimoine.

Questions à résoudre

La question de la transformation des combles se pose tout naturellement lorsque des travaux de rénovation de la toiture s'imposent. Cela implique une sérieuse étude de la charpente et de la toiture, à rajeunir si cela s'avère nécessaire, et presque toujours à isoler aux normes actuelles. Les problèmes les plus courants concernent l'organisation

En haut: l'arrière du bâtiment (façades Nord et Ouest) durant les travaux. En bas, état des combles avant restauration. (photos Mollet-Barmada)



Parfaitement préservée, la charpente dégagée et nettoyée avec succès confère un charme puissant à l'espace qu'elle abrite.