

Architecte obligatoire ou non

et surface de plancher

L'intervention d'un architecte est facultative dans deux cas :

1. Quand les travaux portent sur une surface de plancher inférieure à 170 m²

Si vous faites construire une maison, la surface de plancher de la maison ne doit donc pas dépasser 170 m².

Si vous modifiez l'aspect extérieur d'une construction existante, la surface de plancher de cette dernière doit être inférieure à ce plafond.

Si vous faites agrandir une construction existante, la surface de plancher de l'ensemble (surface existante + surface créée) doit être inférieure à 170 m². Si, en revanche, l'agrandissement porte sur une construction dont la surface est supérieure, l'intervention de l'architecte est obligatoire, quelle que soit la surface agrandie.

2. Quand les travaux effectués à l'intérieur d'une construction existante n'en modifient pas l'aspect extérieur : transformation d'une grange ou d'un atelier en logement, modification des volumes intérieurs par suppression ou ajout de niveaux, etc.

Exemples :

- ✓ Maison d'habitation réalisée de 180 m² de surface de plancher avec extension prévue de 19 m² (soumis à déclaration préalable) : pas de recours à l'architecte, les travaux envisagés ne relevant pas du permis de construire.
- ✓ Maison d'habitation réalisée de 150 m² de surface de plancher avec extension prévue de 30 m² de surface de plancher : recours obligatoire à l'architecte, car la de surface de plancher totale est supérieure à 170 m².
- ✓ Maison d'habitation réalisée de 180 m² avec création d'une annexe séparée de 30 m² de surface de plancher en fond de jardin : pas recours à l'architecte, la première construction étant achevée et distincte de la seconde.
- ✓ Maison réalisée de 140 m² de surface de plancher et transformation du garage existant attenant à la maison en pièces habitables, soit une création de 65 m² de surface de plancher avec modification des façades : recours à l'architecte obligatoire, car ces travaux sont soumis à permis de construire et la de surface de plancher totale après travaux est supérieure à 170 m².

Définition de la surface de plancher

Une ordonnance du 16 novembre 2011 a redéfini les modes de calcul de la surface d'une construction. Désormais, seule la notion de « surface de plancher », dont les critères sont définis par la réglementation, sera prise en compte. Cette nouvelle définition est applicable aux projets de

construction présentés depuis le 1er mars 2012. Auparavant, la loi distinguait la surface hors œuvre brute (Shob) et la surface hors œuvre nette (Shon) pour évaluer cette superficie.

Comment calculer la surface de plancher d'une maison individuelle?

Cette surface se calcule à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Ont y déduit

- ✓ Les surfaces des vides et des trémies afférentes aux escaliers
- ✓ Les surfaces des planchers dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1.80 mètres
- ✓ surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- ✓ Les surfaces de plancher des combles non aménageable pour l'habitation

Cette redéfinition tient notamment compte de la performance énergétique des constructions. Jusqu'alors, les murs extérieurs étaient pris en compte dans le calcul de la Shon. Cette définition pouvait inciter certains demandeurs à construire des murs peu épais, isolant donc mal le bâtiment, afin de maximiser leurs droits à construire. Pour cette raison, la surface plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades et ce afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation des bâtiments.

