

Information : Ce document a été réalisé à partir d'informations disponibles sur un site internet tiers. La mairie ne saurait être tenue responsable d'éventuelles erreurs, omissions ou modifications de ces informations. Nous vous invitons à vérifier directement les informations auprès des organismes ou interlocuteurs concernés avant toute démarche.

Surface de plancher : ce qui entre dans le calcul des 150 m²

Maîtriser le seuil d'obligation impose de comprendre la définition de la surface de plancher (SP). L'article R111-22 du Code de l'urbanisme la définit comme la somme des surfaces closes et couvertes dont la hauteur sous plafond dépasse 1,80 m, après déduction de plusieurs éléments.

Exclus de la surface de plancher :

- Les vides et trémies (escaliers, gaines)
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée (porches ouverts, carports)
- Les surfaces sous pente avec hauteur sous rampant inférieure à 1,80 m (combles non aménageables)
- Les garages et espaces de stationnement (tant qu'ils ne sont pas convertis en pièce de vie)
- Les caves et locaux techniques enterrés non accessibles

Inclus dans la surface de plancher :

- Toutes les pièces habitables (salon, chambres, cuisine, salle de bain, bureau, dressing)
- Les combles aménagés dès que la hauteur sous rampant atteint 1,80 m sur au moins une partie
- Les vérandas fermées et chauffées
- Les mezzanines closes et accessibles

Un garage transformé en chambre ou bureau entre dans la surface de plancher au moment de la conversion. Si cette transformation fait basculer la surface totale au-dessus de 150 m², un permis de construire est nécessaire et un architecte devient obligatoire pour établir les plans de la maison.

Extension de maison : le seuil porte sur la surface totale après travaux

C'est le point le plus souvent mal compris : pour une extension, le seuil des 150 m² ne s'applique pas à la seule surface créée, mais à la surface de plancher totale de la construction après travaux. L'article R431-2 du Code de l'urbanisme le précise expressément : l'obligation d'architecte s'applique dès que les travaux font dépasser le seuil à l'ensemble de la construction.

Un particulier dont la maison fait déjà 160 m² de surface de plancher ne peut pas agrandir d'un seul mètre carré sans recourir à un architecte : la surface totale dépasse déjà le seuil.

Seule une rénovation intérieure sans augmentation de surface — ou des travaux relevant d'une déclaration préalable — peut échapper à cette obligation.

Pour une maison existante de 120 m², une extension de 25 m² donne une surface totale de 145 m² : en dessous du seuil, architecte non requis. Si l'extension est de 35 m², la surface totale atteint 155 m² : l'architecte devient obligatoire pour établir les plans et constituer le dossier de permis de construire.

Travaux couverts par déclaration préalable : aucune obligation d'architecte

L'obligation de recours à un architecte est strictement liée au permis de construire. Les travaux relevant d'une déclaration préalable de travaux (DP) n'y sont pas soumis, en application de l'article L431-1 du Code de l'urbanisme, quelle que soit la surface totale existante.

En pratique, une extension de 35 m² en zone urbaine (U) d'un PLU relève d'une déclaration préalable selon l'article R421-17 du Code de l'urbanisme, même si la maison existante dépasse 200 m². Aucun architecte n'est requis pour constituer ce dossier de déclaration préalable.

En revanche, si cette même extension dépasse 40 m² en zone U (ou 20 m² hors zone U), elle bascule dans le régime du permis de construire selon l'article R421-14. Si la surface totale après travaux dépasse alors 150 m², l'architecte devient obligatoire.

La [fiche F20568 de service-public.fr](#) présente de façon synthétique les cas d'exemption d'architecte selon le type d'autorisation (PC ou DP).

Personnes morales : architecte toujours requis quelle que soit la surface

L'article [L431-3 du Code de l'urbanisme](#) est sans ambiguïté : les personnes morales ne bénéficient d'aucune exemption. Sont concernées : SCI (même familiale), SARL, SA, SAS, EURL, association loi 1901, établissement public, commune, syndicat de communes, office HLM, société foncière ou promoteur.

Une SCI familiale qui veut faire construire une maison de 80 m² pour la louer doit recourir à un architecte. Un artisan en EURL qui construit un local professionnel de 60 m² doit faire appel à un architecte inscrit. Un syndicat de copropriété qui projette un local commun de 20 m² doit en passer par un architecte pour constituer le dossier de permis.

La première question à poser avant d'évaluer le seuil des 150 m² est donc : le maître d'ouvrage est-il une personne physique ou une personne morale ? Si c'est une personne morale, le seuil ne s'applique pas — l'architecte est obligatoire d'emblée, pour tout type de construction.

Établissements recevant du public (ERP) : architecte systématiquement exigé

Un ERP est tout bâtiment dans lequel des personnes extérieures au gestionnaire sont admises : commerce, restaurant, cabinet médical, salle de sport, école, crèche, hôtel, salle de spectacle. Ces locaux sont soumis à des obligations de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées qui rendent obligatoire un projet architectural signé par un architecte, indépendamment de leur surface.

Un cabinet de médecin généraliste de 70 m², une boulangerie de 50 m², une micro-crèche de 90 m² : dans ces trois cas, l'architecte est requis dès que le projet implique un permis de construire. Cette obligation s'applique aussi lors de la rénovation ou mise en conformité d'un ERP existant lorsque des travaux sont soumis à permis de construire, même si la surface est inchangée.

Bâtiments agricoles : seuil dérogatoire à 800 m² de surface de plancher

L'article R431-2 du Code de l'urbanisme prévoit un régime dérogatoire pour les bâtiments strictement liés à l'activité agricole. Un exploitant agricole construisant pour les besoins de son exploitation un bâtiment à usage agricole (hangar, stabulation, entrepôt de matériel) est exempté si la surface de plancher **et** l'emprise au sol n'excèdent pas chacune **800 m²**.

Cette exemption ne couvre pas le logement de l'exploitant sur l'exploitation, qui reste soumis au seuil de 150 m². Elle ne s'applique pas non plus aux groupements agricoles constitués en personne morale (GAEC, EARL), pour lesquels les règles de l'article L431-3 s'appliquent. Les serres de production bénéficient d'un seuil encore plus large : 2 000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, à condition que la hauteur de gouttière soit inférieure à 4 mètres.

Conséquences pratiques : dossier incomplet et sanctions

Un dossier de permis de construire soumis sans architecte alors que l'obligation s'applique est formellement incomplet au sens de l'article R431-4 du Code de l'urbanisme. La mairie dispose d'un mois pour notifier le caractère incomplet ; le délai d'instruction ne court pas tant que la pièce manquante n'est pas fournie. Si le dossier n'est pas régularisé dans le délai imparti, le permis est refusé.

En cas de travaux réalisés sans la signature obligatoire d'un architecte, l'article L480-4 du Code de l'urbanisme prévoit des sanctions pénales (amende, mise en conformité forcée). Sur le plan civil, un bâtiment construit sans respecter les obligations légales peut poser des difficultés lors d'une vente (non-conformité déclarée, blocage notarial) ou pour l'obtention d'un financement bancaire.

Vérifier les règles locales : PLU, zones ABF et secteurs sauvegardés

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou le PLUi intercommunal peut renforcer les obligations architecturales au-delà des seuils nationaux. En zone de protection des abords d'un monument historique ou en cité historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis, et le niveau d'exigence architectural peut être plus élevé.

Pour vérifier les règles applicables à votre parcelle, le [Géoportail de l'Urbanisme](#) permet de consulter le plan de zonage et le règlement de votre commune gratuitement. Le [ministère chargé de l'urbanisme](#) (ecologie.gouv.fr) publie la réglementation nationale applicable. En cas de doute sur votre situation, un Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) — présent dans chaque département — peut vous orienter gratuitement. L'[ANIL](#) (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et ses antennes départementales (ADIL) proposent également des consultations sans frais sur les obligations liées à la construction de maisons individuelles.

Faut-il un architecte pour un permis de construire de 145 m² ?

Non. Un particulier construisant pour lui-même une maison neuve de 145 m² de surface de plancher est exempté de l'obligation, conformément à l'article R431-2 du Code de l'urbanisme. Le seuil est fixé à 150 m² ; en dessous, aucun architecte n'est requis pour une personne physique. Si le demandeur est une société (SCI, SARL...), l'architecte reste obligatoire quelle que soit la surface.

Comment calculer si ma surface de plancher dépasse 150 m² ?

La surface de plancher se calcule selon l'article R111-22 du Code de l'urbanisme : somme de toutes les surfaces closes et couvertes dont la hauteur sous plafond dépasse 1,80 m, après déduction des vides, trémies, garages, combles non aménageables et surfaces non closes au rez-de-chaussée. Pour une extension, on additionne la surface existante et la surface créée : c'est ce total qui doit rester sous 150 m² pour être dispensé d'architecte.

Je veux agrandir ma maison de 30 m² (actuelle : 130 m²) — architecte obligatoire ?

Oui. Après travaux, la surface totale atteint 160 m², ce qui dépasse le seuil de 150 m². Vous devez recourir à un architecte pour établir le dossier de permis de construire. Si l'extension avait été de 15 m², la surface totale serait de 145 m² (sous le seuil) et aucun architecte ne serait requis. La règle du cumul (existant + créé) est posée à l'article R431-2.

Ma SCI veut construire un garage de 50 m² — architecte requis ?

Oui. Une SCI est une personne morale. L'article L431-3 du Code de l'urbanisme impose le recours à un architecte à toutes les personnes morales, indépendamment de la surface du projet. Même pour 20 m², la SCI doit faire appel à un architecte inscrit à l'Ordre.

Un établissement recevant du public (ERP) de 90 m² nécessite-t-il un architecte ?

Oui. Les ERP sont soumis à l'obligation d'architecte sans considération de surface, en raison de leurs obligations de sécurité incendie et d'accessibilité. Un commerce de 50 m², un cabinet médical de 70 m², une micro-crèche de 90 m² : tous exigent un architecte inscrit dès lors qu'un permis de construire est requis.

Le seuil 150 m² s'applique-t-il à la partie neuve ou à la surface totale après travaux ?

Il s'applique à la surface totale après travaux (existant + créé). L'article R431-2 du Code de l'urbanisme précise que l'obligation s'applique dès que les travaux font passer la surface de plancher de l'ensemble au-dessus du seuil, pas uniquement la surface créée par les travaux.

Que se passe-t-il si je dépose un permis de construire sans architecte alors que c'est obligatoire ?

Le dossier est déclaré incomplet par la mairie et le délai d'instruction ne court pas. En cas de travaux réalisés sans architecte obligatoire, l'article L480-4 du Code de l'urbanisme prévoit des sanctions pénales et une possible mise en conformité forcée à la charge du propriétaire.

Les combles aménagés comptent-ils dans la surface de plancher pour le seuil des 150 m² ?

Oui, à condition que la hauteur sous rampant soit supérieure ou égale à 1,80 m. Les combles avec hauteur sous rampant inférieure à 1,80 m dans leur totalité sont exclus du calcul selon l'article R111-22. Si des combles sont transformés en chambre ou bureau avec hauteur suffisante, ils entrent dans la surface de plancher et peuvent faire basculer le projet au-dessus de 150 m².

Aller plus loin sur le permis de construire et les obligations architecturales

Pour approfondir vos démarches autour du recours à l'architecte, du calcul de la surface de plancher et de la constitution du dossier de permis :

- [Les honoraires et missions d'un architecte DPLG ou HMONP](#)
- [Déposer votre permis de construire sans architecte, sous les 150 m²](#)
- [Le seuil 150 m² pour les maisons jumelées : permis unique ou séparé](#)
- [Les pièces graphiques obligatoires du dossier de permis de construire](#)
- [Calculer votre surface de plancher : méthode et exemples pratiques](#)
- [Guide complet du permis de construire](#)

Source : www.construire.fr