

Les surfaces réglementaires en un coup d'œil

Surface de plancher, emprise au sol, surface taxable, habitable, thermique : le mémo pour vos projets d'extension, surélévation ou rénovation sur la presqu'île.

Les cinq surfaces réglementaires

Surface	Définition simplifiée	À quoi elle sert
Surface de plancher (SP / SDP)	Surfaces closes et couvertes sous hauteur > 1,80 m, déduction faite des murs, trémies, gaines et embrasures	Seuils PC / DP, recours obligatoire à l'architecte
Emprise au sol (ES)	Projection verticale du volume bâti, débords et surplombs inclus	Seuils PC / DP, coefficient d'emprise du PLU
Surface taxable	Surfaces closes et couvertes > 1,80 m, sans déduction des murs intérieurs	Calcul de la taxe d'aménagement
Surface habitable (SHAB)	Surface de plancher déduction faite des murs, cloisons, marches, gaines et embrasures	Baux de location, contrats de vente
Surface thermique (SRT)	Surface de référence au sens de la RE2020	Étude thermique, attestation RE2020

Quelle autorisation selon la surface créée ?

Surface de plancher OU emprise au sol créée	Autorisation requise
Jusqu'à 5 m ²	Aucune formalité (sauf secteur protégé)
De 5 à 20 m ²	Déclaration préalable (DP)
De 20 à 40 m ² en zone U couverte par un PLU	Déclaration préalable (DP)
Au-delà de 20 m ² (hors zone U) ou de 40 m ² (zone U)	Permis de construire (PC)
Surface totale de la maison > 150 m ² après travaux	Permis de construire + recours obligatoire à l'architecte

Ces seuils s'apprécient au regard du PLUi de Cap Atlantique et peuvent être modulés en secteur SPR / avis ABF sur la presqu'île (La Baule-Escoublac, Pornichet, Guérande, Le Pouliguen, Le Croisic, Batz-sur-Mer).

Un doute sur le potentiel de votre terrain ou la surface réelle de votre extension ?

Une étude de faisabilité croise les règles d'urbanisme, le potentiel du bâti et votre programme. Demandez votre devis gratuit à Meta Architecture.