
Construire une mezzanine dans son appartement

Publié le 17/02/2012



Avant d'installer une mezzanine chez soi, la propriétaire doit s'assurer que ses travaux seront réalisés en conformité avec le droit.

Concernant le droit de l'urbanisme

Aucune formalité n'est exigée en cas de création d'une surface plancher ou d'emprise au sol inférieure à 5m².

Une déclaration préalable est exigée pour les travaux qui créent entre 5 m² à 20 m² de **surface de plancher** ou **d'emprise au sol**.

Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols).

Un permis de construire est exigée pour les travaux qui ont pour effet de créer une **surface de plancher** ou **une emprise au sol** supérieure à 20 m², ou ceux qui ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé.

Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un **permis de construire** est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m².

Bon à savoir : la surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (par exemple un balcon).

Concernant les normes d'habitabilité et de construction

L'installation de la mezzanine doit avoir été effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des

normes de construction en vigueur, notamment une assurance dommages ouvrage doit avoir été souscrite.

Concernant le droit de la copropriété

Lorsque le bien, objet des travaux, est situé dans une copropriété, certains éléments doivent être vérifiés avant d'entreprendre tous travaux. Notamment il faut regarder si :

- l'autorisation du syndicat des copropriétaires a bien été obtenue pour la création de surface envisagée, car le droit de construire appartient à la collectivité des copropriétaires ;
- les travaux d'installation de la mezzanine ont été autorisés par le syndicat des copropriétaires s'il y a eu encrage ou percement des murs porteurs qui sont des parties communes ;

La prescription à défaut d'autorisation du syndicat des copropriétaires est de 30 ans.

Concernant le droit applicable en matière de lotissement

Il existe des éléments à vérifier avant d'entreprendre tous travaux quand le bien est en lotissement, ainsi il faut s'assurer que l'aménagement à réaliser soit compatible avec des servitudes éventuelles ou avec les règles d'un cahier des charges de lotissement.