



CONSTRUIRE UNE PISCINE

Déclaration Préalable ou Permis de Construire, une demande d'autorisation de construire peut être l'étape obligatoire avant d'engager des travaux de construction d'une piscine sur son terrain. La démarche va dépendre de la durée de l'installation, de la surface du bassin, de la couverture ou non de la piscine.

nature juridique des piscines : une piscine est une construction

- qu'elle soit couverte ou non couverte
- qu'elle soit enterrée ou hors sol
- qu'elle soit avec ou sans fondations

les règles d'urbanisme applicables

Principe : toutes les piscines étant des constructions, elles sont soumises au respect des règles d'urbanisme. Elles peuvent en être dispensées si le document d'urbanisme le stipule ou si elles sont installées de façon temporaire (piscine hors sol posée moins de 3 mois).

Tous les ouvrages constitutifs d'une piscine sont soumis aux règles d'urbanisme (bassin et plage formant un tout solidaire). L'application des règles d'urbanisme doit s'apprécier à partir de tout point de la construction, sauf disposition contraire dans le règlement d'urbanisme.

Le règlement peut imposer des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, au fonds de propriété ou à la voie publique. Il peut prévoir des règles spécifiques pour les piscines enterrées non couvertes (implantation par rapport aux limites séparatives, distance par rapport à l'habitation,...).

Les règles de prospect, de distance entre deux constructions et d'emprise au sol s'appliquent aux piscines sauf disposition contraire du règlement d'urbanisme de la commune.

Par exemple, sur la Métropole, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise que le bassin d'une piscine (ne dépassant pas de 60cm le sol existant avant travaux) n'est pas pris en compte dans le calcul de l'Emprise au Sol maximum autorisée sur le terrain (article 9 du PLU).

les autorisations d'urbanisme

Le bassin de la piscine et ses parois, margelles, sont constitutifs d'emprise au sol.

L'espace de vie autour de la piscine est constitutif d'emprise au sol s'il est couvert. Et si la hauteur de sa couverture dépasse 1,80m il créera de la surface de plancher.

Une piscine couverte ne créera de la surface de plancher que si sa couverture dépasse 1,80m de hauteur.



Pour déterminer à quel type d'autorisation sont soumises les piscines, deux critères cumulatifs sont utilisés : celui de la superficie du bassin et celui de la hauteur de la couverture :

	sans couverture ou couverture \leq 1,80 m	couverture $>$ 1,80 m
Bassin \leq 10 m ²	Dispense de formalité	<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration Préalable si l'ensemble de la partie couverte est $<$ à 20m² • Permis de Construire si l'ensemble de la partie couverte est $>$ à 20m²
Bassin $>$ 10 m ² et \leq 100 m ²	Déclaration préalable	Permis de Construire, quelle que soit la surface de la partie couverte
Bassin $>$ 100 m ²	Permis de construire	Permis de construire

Si la piscine est située dans un site classé ou en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, l'installation d'un abri de piscine, quelle que soit sa surface, est soumis à Permis de Construire (C. urb. art. R*. 421-1 et R*. 421-2, e, a contrario).

les taxes applicables

Les piscines sont soumises à la taxe d'aménagement.

Par ailleurs, les services fiscaux considérant que l'adjonction d'une piscine à votre propriété améliore la qualité de vie de façon significative, la valeur locative sera réévaluée avec ses conséquences sur les taxes locales.

sécurité des piscines

Les piscines privées à usage individuel ou collectif, de plein air, dont le bassin est enterré ou semi-enterré doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.

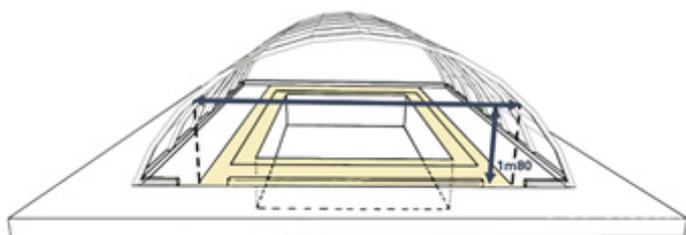
Les normes applicables sont :

- Barrières de protection d'accès au bassin (norme NF P 90-306)
- Systèmes d'alarmes (norme NF P 90-307)
- Couvertures de sécurité et dispositifs d'accrochage (norme NF P 90-308)
- Abris de piscine- structures légères ou vérandas (norme NF P 90-309)

Il n'existe pas de dispositif spécifique de sécurité réglementant les piscines hors sol, gonflables ou démontables. En revanche, ce type de bassin est soumis à l'obligation générale de sécurité définie par le code de la consommation.

Les piscines en kit doivent ainsi répondre à la norme Afnor (NF P-90-302) d'août 2002. Norme qui a été amendée en juin 2003 pour les bassins en bois.

Enfin la norme XP P 90-314 d'octobre 2007 fixe des exigences de sécurité en matière de système de filtration (pièces d'aspiration et de reprise des eaux) pour les piscines qui en sont équipées.



références

Article R.421 du code de l'urbanisme

Articles L 128-1 à 3 du code de la construction et de l'habitation

FICHES PRATIQUES CAUE / CONSTRUIRE UNE PISCINE

MISE À JOUR : OCTOBRE 2015

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE

140 AVENUE DE LA MARNE 33700 MÉRIGNAC / 05 56 97 81 89 / www.cauegironde.com

