



Implantation d'une piscine par rapport aux limites séparatives

Par assa

Bonjour,

Le Règlement National Urbanisme impose de prévoir une distance obligatoire de 3 mètres au moins entre la clôture du voisin et les abords de la piscine.

Or ma commune dispose d'un PLU (département 94) et me dit que dans ce cadre c'est est l'article 7.3 du PLU qui est moins restrictive qu'il faut appliquer. Cette article 7.3 dit : « Lorsque la façade de la construction en vis à vis de la limite séparatrice latérale est un mur aveugle ou ne comporte pas des jours au sens de l'article 676 du code civil, la marge d'isolement peut être ramené à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 2m50 ».

Dans ce cadre quelle règle l'emporte le RNU =3 m ou le PLU =2m50 ?

1- Est ce la règle la plus restrictive entre RNU et PLU qui s'applique ici: c'est à dire le RNU ici?

1b - En cas de litige quelle règle prime RNU ou PLU ?

2- Peut on appliquer la règle de l'article 7.3 du PLU de la commune à la construction de piscine ? sachant que pour moi l'article 7.3 est ici pour définir les servitudes de vues

3- Peut on avoir une règle locale PLU moins restrictive que le RNU ? si oui dans quel cas.

Merci d'avance pour votre retour .

Assa

Par Al Bundy

Bonjour,

Les règles d'implantation du RNU ne sont pas applicables puisque votre commune est couverte par un PLU (art. R.111-1 du code de l'urbanisme).

Son article 7 semble rédigé pour prendre en compte les façades uniquement. En avez-vous discuté avec le service urbanisme ? Qu'en dit le document de justification des règles du PLU ?

Le PLU peut être plus permissif que le RNU, à voir comment il justifie chaque règle.

Par assa

J'ai discuté avec des juristes qui me disent qu'en cas de litige c'est la règle la plus restrictive qui l'emportera donc ici le RNU qui dit 3m.

par ailleurs, le PLU doit être cohérent avec le RNU alors qu'ici il est plutôt opposable.

Mais je n'ai pas trouvé de traces écrites ni de jurisprudence sur ces 2 derniers points

En ce qui concerne, l'article 7 du PLU qui semble être standard à tout PLU, l'urbanisme de la mairie considère le mur enterré de la piscine comme un mur aveugle de façade et n'intègre pas la plage de la piscine dans la limite séparatrice des 2m50. Donc j'ai un doute sur cette forme d'interprétation. Mon voisin veut mettre sa piscine à 2m50 de ma clôture et je chèche donc des arguments pour le pousser au moins à 3m.

Merci pour votre retour

Par Al Bundy

en cas de litige c'est la règle la plus restrictive qui l'emportera donc ici le RNU qui dit 3m.

S'il s'agissait d'un PLU et, par exemple, d'un règlement de lotissement oui. Mais il en va autrement du RNU en présence du PLU. Que font vos juristes du R.111-1 ?

le PLU doit être cohérent avec le RNU

Par cohérent vous entendez peut être compatible ? Ce n'est pas le cas entre un PLU et le RNU.

L'urbanisme de la mairie considère le mur enterré de la piscine comme un mur aveugle de façade et n'intègre pas la plage de la piscine dans la limite séparatrice des 2m50. Donc j'ai un doute sur cette forme d'interprétation. Les agents du service urbanisme ne peuvent pas interpréter la règle comme ils veulent. Vérifiez la justification dans le rapport de présentation du PLU.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour vous rassurer (ou pas) 50 cm de distance en plus ou en moins ne changera rien aux bruits générés par l'usage de cette piscine...

Par assa

Vu sur le net

Les prescriptions du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux sous-sol, sauf mentions contraires (Conseil d'Etat du 11 février 2002, n°221350, mentionné aux tables du recueil Lebon).

Reste à voir si la plage et la terrasse qui sont au niveau du sol de la piscine enterrée sont à prendre en compte ou non dans la limite séparative de 2m50 ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne vois pas où le RNU interdit la construction d'une piscine en limite séparative. Je ne connais que l'article R111-17 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Donc, selon le RNU, un bâtiment est implanté soit à une distance d'au moins 3 m soit en limite.

Mais cet article du RNU emploie le terme de « bâtiment » et non celui de « construction ». Or, si une piscine est bien une construction, ce n'est pas un bâtiment, comme l'a jugé le Conseil d'État (16/04/2008, n° 305606).

RNU ou PLU ?

L'article R 111-1 du code de l'urbanisme écartant l'application de l'article R111-17 dans les territoires dotés d'un PLU, il n'y a pas de conflit entre PLU et RNU. La règle d'implantation à appliquer est celle du PLU même si elle est plus permissive que celle du RNU.

Par ailleurs, les interprétations du service de l'urbanisme assimilant un mur enterré à un mur de façade construit au-dessus du sol et assimilant une piscine à un bâtiment ne sont pas celles du Conseil d'État.

En conclusion il me paraît peu réaliste d'espérer contester utilement la légalité de la construction de la piscine à 2,5 m de la limite séparative.

Par assa

Bonsoir,

Je retiens ici que c'est la règle du PLU (2m50; la distance la moins restrictive) qui prime par rapport à la règle du RNU (3m; distance la plus restrictive).

La terrasse et les dalles sont-elles comprises dans la marge de retrait de 2m50 ?

En d'autres termes, la distance de 2m50 se mesure de la clôture aux abords de la piscine ou bien de la clôture aux abords de la terrasse / plage de la piscine ?

MERCI

Par Nihilscio

Le PLU contient-il des dispositions spécifiques portant sur l'implantation des piscines ?

Il semble que non, qu'il ne définit que les règles d'implantation des bâtiments. Or, une piscine n'étant pas un bâtiment, le PLU ne contient aucune règle portant sur l'implantation d'une piscine. Aucune marge de retrait n'est donc imposée pour la piscine.

Par assa

Bonjour

J apporte qq précisions :

Le PLU ne contient pas des dispositions spécifiques portant sur l'implantation des piscines.

Par contre le PLU précise la notion de "Construction" et
L article 7 sur lequel ma mairie se base pour les 2m50 de retrait est la suivante :

" lorsque la façade de la construction en vis à vis de la limite séparative latérale est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 code civil respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 2m50 minimum".

Cet article est difficile à interpréter.

Comment faut-il l'interpréter dans le cas où la construction est une piscine enterrée avec en bordure une terrasse?

Comment mesurer la marge d'isolement de 2m50 ?

Faut-il mesurer la distance entre la clôture du voisin jusqu'au bord de l'eau de la piscine ?

Faut-il mesurer de la clôture jusqu'aux margelles ?

Faut-il mesurer de la clôture jusqu'au commencement de la terrasse ?

Tout ceci n'est pas très clair pour moi.

Merci

Par Nihilscio

La notion de façade ne peut s'appliquer à une piscine. Il n'y a donc pas de marge d'isolement pour les piscines.

Par assa

Il y a un second article 7 dans le PLU qui est beaucoup plus général. Le voici :

" sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la façade de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces 2 points $L=H$ sans pouvoir être inférieure à 8m minimum ".

Par Nihilscio

Concrètement, quel est le problème ?

Votre voisin veut construire une piscine à une distance que vous estimez insuffisante ? Contestez la non-opposition à la déclaration préalable, vous verrez bien.

Vous voulez construire une piscine ? Présentez un projet conforme aux vues du service de l'urbanisme et tout ira bien.

Par assa

Concrètement mon voisin veut construire une piscine totalement enterrée dont le bassin serait à 2m50 de notre clôture

et faire un dallage côté limite séparative. Ce qui situera l'ensemble de la construction (bassin + dallage) à seulement 1m30 de notre clôture.

Il a déposé une DP accordée par la mairie car cette construction est estimée par la mairie conforme aux articles 7 du PLU cités ci dessus.

Je souhaite contester cette décision avec les arguments suivants

1- que la piscine (le bassin) avec son dallage (sa plage) constitue une construction indissociable et que donc la marge de retrait à prendre en compte est donc de 1m20 et non de 2m50.

2- bien qu'il existe un PLU dans ma commune, les articles 7 ci dessus entraînent une difficulté d'interprétation pour une piscine enterrée.

Et donc c'est le RNU avec sa règle de retrait plus restrictive à 3m qu'il faudrait appliquer.

Je cherche à avoir un maxi d'arguments avec des références de cas similaires et de jurisprudences pour présenter un éventuel recours.

Merci

Par Al Bundy

Pourquoi ne pas avoir commencé par là ?

Par Nihilscio

Je vous ai donné mon analyse. Je ne vois pas de motif qui vous permettrait de contester l'autorisation donnée à votre voisin pour la seule raison que le PLU, tout comme le RNU, détermine les distances de retrait par rapport aux façades et qu'une piscine n'a pas de façade.

Par assa

Bonjour et merci pour vos retours

à priori, les juges retiennent que la piscine et le dallage constituent un ensemble indissociable.

- CE : 7.5.12 - Décision n° 330263

- CE 08/02/2006 - n° 272188.

Si vous avez des références ou jurisprudences dans ce sens, je suis preneur ?

Je comprends que les piscines sont assimilées à des constructions et sont prises en compte dans leur ensemble. La plage/terrasse bordant le bassin fait partie de la piscine et c'est donc à partir du bord extérieur de cette plage que se mesure la marge de retrait de 2m50.

Par Nihilscio

Si vous considérez que la notion de façade appliquée à un dallage a du sens, allez-y.

Par assa

Merci

Je comprends que les 2 articles du PLU de ma commune que je rappelle ci dessous ne s'appliquent pas à une piscine enterrée ?

C'est bien ce qu'il faut comprendre ?

Article 7-3-1: : " sur toute la longueur des limites séparatives , la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la façade de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces 2 points L=H sans pouvoir être inférieure à 8m minimum".

Article 7-3-2: " lorsque la façade de la construction en vis à vis de la limite séparative latérale est un mur aveugle ou ne

comporte que des jours aux sens de l'article 676 code civil respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 2m50 minimum".