



Piscine / PLU en cours de modification

Par Aurelien13127

Bonjour,
je souhaite faire construire une piscine sur mon terrain.
Le PLU actuel m'autorise une piscine à 5m minimum des clotures mais un changement du PLU a été effectué et validé en décembre 2021 passant de 5m à 2m, cette décision est en cours d'officialisation depuis décembre.
Si j'effectue une demande de travaux en proposant de mettre la piscine à 3m, cette demande sera refusée car la modification du PLU est validée mais pas officielle. (ces informations proviennent du service urbanisme de ma commune).
Quel est le risque encouru si je fait une demande de travaux à 5m afin qu'elle soit acceptée et que je fais poser la piscine à 3m ? en sachant que le nouveau PLU sera validé en cours d'année ?
La mairie étant en attente de cette officialisation, qui puis-je relancer afin d'accélérer le processus ?

merci pour votre aide.

Aurélien

Par Al Bundy

Bonjour,

Lorsque vous évoquez un "changement de PLU validé", qu'est-ce que cela signifie : est-il arrêté ? approuvé ? applicable ?

Par Aurelien13127

Bonjour et merci pour votre intérêt.
Je vais essayer de résumer les propos du service urbanisme de ma commune.
Le PLU actuel autorise une construction (donc piscine par exemple) à 5m des clotures. (il y a d'autres contraintes mais ce n'est pas le sujet).
Mais en décembre 2021, une demande faite par la mairie de passer cette distance de 5 à 3m a été acceptée. Je suppose que c'était au cours d'une assemblée.
La mairie m'a confirmée que cette décision va être mise en place dans les semaines/mois à venir mais étant donné qu'ils attendent depuis décembre ils ne peuvent pas s'engager sur une date.

Je suppose que quelqu'un ou un service doit juste "tamponner" cette décision.

Je pourrais évidemment attendre l'année prochaine mais c'est le projet d'une vie qui pourrait se concrétiser, c'est pour cette raison que je suis tenté de faire une demande de travaux à 5m mais de demander au pisciniste de la poser à 3m. La décision sera peut-être validée pendant les travaux, ma piscine serait alors en règle au niveau du PLU même si elle ne respecte pas la demande de travaux.

Qu'en pensez vous ?

encore merci

Par Al Bundy

Cette modification de la règle d'implantation passe par une modification du PLU, qui nécessite une procédure particulière s'étalant sur plusieurs mois.
Sans savoir où en est cette procédure il est impossible de dire si le maire autorise ou refuse une demande de déclaration préalable avec une implantation à 3m.

Déposer une demande pour un projet à 5m alors que vous avez l'intention de l'implanter à 3m est bien évidemment une très mauvaise idée. Il s'agit d'une infraction pénale (art. L.480-4 du code de l'urbanisme).

Demandez à la mairie où en est la modification du PLU et quand elle devrait être opposable aux autorisations d'urbanisme. Vous constituez votre dossier entre temps et le déposez dès que la nouvelle règle est applicable.

Par Aurelien13127

bonjour et merci pour votre réponse et conseil.
Je vais donc patienter

PS : bien votre pseudo

encore merci

Par Henriri

Hello !

Aurélien, pourquoi attendre d'appliquer la "future" règle à 5m ? Déposez d'ores et déjà un projet conforme d'avance au "futur" PLU plus contraignant que l'actuel. Votre demande passera quelque soit la date d'application effective du nouveau PLU et vous gagnerez du temps !

Mais vous pouvez aussi tenter au plus vite un dossier conforme au PLU actuel, toujours applicable jusqu'à preuve avérée du contraire ! Peut-être votre dossier passera-t-il "forcément" ? S'il est refusé (avec délai d'instruction...) par un écrit justifié (et non seulement verbalement pour l'instant!) vous referiez un dossier "nouveau PLU"... d'où ma 1ère proposition pour avancer la préparation et la planification de vos travaux.

Qu'en dites-vous ?

Par Al Bundy

Attention car la règle des 5m est celle en vigueur aujourd'hui.

Par Henriri

Al Bundy, selon Aurélien le nouveau PLU serait "validé" en cours d'année (2022)...

Soit c'est le cas et il faut déposer un dossier "nouveau PLU", soit ce n'est pas le cas et un dossier "PLU actuel" est recevable... Toute la question est de savoir à quelle date la nouvelle version de ce PLU est applicable juridiquement.

Par Nipud

Bonjour AL Bundy

Je crois que j'ai un problème proche du vôtre pour l'implantation d'une piscine.

Mon voisin a installé une coque à 2,50 du mur de ma maison.

Entre le bassin et mon mur il a installé une terrasse en béton.

Je voudrai savoir si la distance de 3 M qui est requise sur ma commune est calculé à partir du bassin ou de la terrasse qui vient presque en butée sur mon mur.

J'ai regardé les deux jurisprudences que vous avez publié mais en regardant sur internet on parle de terrasses surélevées et des terrasses non surélevées.

Merci de votre aide.

Nipud

Par Al Bundy

Bonjour,

Où passe la limite de propriété ?

S'il s'agit du mur de votre maison, le bassin semble déjà mal implanté si la règle impose un retrait minimal de 3m.

La terrasse est prévue de plain pied ou bien surélevée par rapport au terrain naturel ? Si oui de quelle hauteur ?