

Possibilité de construction de piscine ?

Par merlin

Bonjour

Je souhaiterai vendre 1 terrain partiellement constructible d'environ 600 m2.

Au nord, celui ci est constructible zone UB (environ 300 m²). Il y aura la maison.

Au sud, le terrain est en zone agricole (zone A, également 300 m²)

La question est : Peut on construire une piscine en zone A ?

Réponse de la mairie :

"Au sujet des lots issus de la division, ceux-ci se découpent en deux zones distinctes ; la zone UB et la zone A sont instruites indépendamment même si elles constituent une unité foncière ;

Ainsi, les nouvelles constructions sur la zone agricole ne sont pas autorisées. Toutes les constructions devront se situer sur la zone UB ; si les futurs acheteurs déposent un dossier de déclaration de travaux, cette information sera confirmée"

Je ne comprends cette réponse (contraire au règlement du PLU) et j'ai envoyé un mail à la mairie resté depuis sans réponse

Voici un extrait du règlement de la zone A du PLU (la fin du texte concerne les piscines)

"ARTICLE A 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

? Les constructions et installations y compris classées à conditions d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à 10 hectares pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural (comportant les activités complémentaires telles que le camping à la ferme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux ?)

- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ?),

- Constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation, dans la limite de 250 m² de surface totale et à condition de s'implanter à une distance maximale de 30 mètres du siège d'exploitation. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Bâtiments complémentaires et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage (hangar, grange, ?).

? Les annexes, non accolées, aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Si vous avez un conseil, un avis sur ce sujet, je suis preneur. Je tourne en rond... .

Cdt

Par yapasdequois

Bonjour,

La question est : Peut on construire une piscine en zone A ?

La réponse est : NON sauf si elle fait moins de 10 m².

Construisez là en zone UB.

Mes voisins ont construit une "piscine" en zone A mais elle fait 9.99m² (un grand bain de pied) donc aucune autorisation n'était nécessaire. Mais je vous assure que même sur une telle surface les hurlements des gamins sont aussi pénibles.

Par merlin

Bonjour yapasdequois

Merci pour votre réponse
Je suis d'accord avec les hurlements des gamins.
Je serai loin de la piscine ...:))

1) Pourquoi mettre dans le règlement du PLU en zone A que la construction d'une piscine de moins de 50 m² + pool house est possible alors si ce n'est finalement pas le cas ? (voir extrait du règlement dans mon premier message)

2) Vous me dites qu'une piscine de moins de 10 m² est possible en dure (enterrée), même en zone A ?

Merci par avance

Cdt

Par yapasdequois

1/ aucune idée. c'est peut être pour faire plaisir à quelqu'un ...

2/ oui car aucune autorisation n'est requise sous 10 m². Mais est-ce vraiment une "piscine" ?

Par merlin

Ok pour le 2)

Pour le 1) , je vais creuser un peu . Je ne pense pas que ça soit pour faire plaisir à quelqu'un :))
Il y a un règlement et c'est marqué noir sur blanc. le futur acheteur pourra peut être avoir un recours juridique à ce niveau là...?

La possibilité d'avoir une piscine au sud valorise le terrain. C'est donc une question importante pour moi

Par merlin

un texte que j'ai trouvé sur le net

<https://www.idees-piscine.com/le-plu-moins-restrictif-en-zones-agricoles-et-naturelles/>

"

En 2014, deux lois, la loi ALUR en mars et la loi d'avenir pour l'agriculture en octobre, ont soufflé le froid puis le chaud sur les projets de piscine en Zones Agricoles et Naturelles. On fait le point ci-dessous.

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ? n°2014-366 du 24 mars 2014), a, dans un premier temps, institué un dispositif très restrictif des droits à construire en zones naturelles et agricoles, rendant difficile le changement de destination ou l'extension d'un bâtiment existant, et donc la construction d'une piscine.

En octobre 2014, la «loi d'avenir pour l'agriculture» (n° 2014-1170 du 13 octobre 2014), a modifié certains aménagements relatifs à la limitation du droit de construire en zone agricole. La loi, dans son article 25, modifie les dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme en indiquant notamment :

? ?Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone?? .

La loi d'avenir pour l'agriculture, apporte donc une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de ces bâtiments.

Ainsi, en ZA ou ZN, les dispositions du règlement de PLU ne devraient plus interdire l'extension d'un bâtiment d'habitation préexistant. Il demeura cependant possible, aux termes du PLU, d'en fixer les limites (hauteur, implantation, emprise?). Ajoutons, que le projet d'extension d'un bâtiment existant par la création d'une piscine jointive en zone naturelle, a été jugé «compatible» avec son environnement, suivant décision rendue le 16/04/2008 par le Conseil d'Etat (CE n° 305606 c/Commune de Neubois) aux termes de laquelle il est précisé que ? ?la seule implantation de la piscine en zone NC ne suffisait pas, par elle-même, à caractériser une atteinte au paysage, le tribunal administratif n'a pas légalement justifié sa décision? ?. Enfin une piscine extérieure, complètement enterrée, et, réalisée dans le prolongement structurel (dalle jointive) d'un bâtiment préexistant, devrait être considérée comme une extension dudit bâtiment.

Il semble donc que, sous réserve de respecter les contraintes définies par le PLU, il sera possible de construire des piscines en Zones A et N, pour peu que celles-ci soient liées au bâtiment par une terrasse dallée."

Par yapasdequois

Vous pouvez poser la question directement à l'urbanisme.
Mieux encore : leur demander un CUO (qui les engage pour 18 mois)

Par merlin

Ok . Rien de clair alors même si c'est énoncé dans le règlement ...

Merci
Cdlt

Par Nihilscio

Bonjour,

Il semble donc que, sous réserve de respecter les contraintes définies par le PLU, il sera possible de construire des piscines en Zones A et N, pour peu que celles-ci soient liées au bâtiment par une terrasse dallée.

Tout à fait

Je lis le PLU comme vous. En zone A, la construction d'une annexe à une construction existante est autorisée sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de l'habitation principale et, s'il s'agit d'une piscine, que la superficie de son bassin soit au plus de 50 m².

Votre maire raisonne comme les médecins de Molière qui disaient : « Mieux vaut mourir dans les règles que guérir contre les règles ».

Il est atteint par le syndrome du petit chef :

- Je suis le maire, je sais ;
- vous, simple administré, ne savez pas ;
- vu que je suis le maire, j'ai forcément raison, même quand je me trompe.

Le maire fait prévaloir sa méthode de travail sur la règle de droit. Une méthode de travail n'est pas une règle de droit. La règle de droit prime sur la méthode de travail. Il ne faut pas raisonner comme un petit chef, il faut raisonner en droit ce qui impose de lire les textes sans les dénaturer. Le droit, c'est d'abord une lecture fidèle des textes, lois ou règlements.

Au sujet des lots issus de la division, ceux-ci se découpent en deux zones distinctes ; la zone UB et la zone A sont instruites indépendamment même si elles constituent une unité foncière.

C'est une ânerie. Votre terrain de 600 m² formera une unité foncière. Un projet d'urbanisme sur ce terrain doit s'analyser en considération du fait qu'il est un ensemble continu appartenant à un même propriétaire, c'est à dire une unité foncière, et en considération de ce qu'en zone A le PLU autorise la construction d'annexes à certaines conditions. Si ces conditions sont respectées, la construction d'une annexe est autorisée.

Pour savoir à quoi s'en tenir sur un projet, il faut demander un certificat d'urbanisme opérationnel tel qu'il est défini au b) de l'article L410-1 du code de l'urbanisme : un certificat répondant à une demande précisant la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés.

Un certificat d'urbanisme engage l'administration, à la différence d'une note informelle, et gèle pendant dix-huit mois les règles de construction applicables (quatrième alinéa de l'article L410-1).

Lorsque la division du terrain en deux parcelles sera réalisée, vous pourrez demander un certificat d'urbanisme sur le terrain que vous mettrez en vente. Ce certificat devrait vous assurer qu'une déclaration préalable de construction d'une piscine de moins de 50 m² distante de moins de 20 m de la maison ne rencontrera pas d'opposition.

Un certificat d'urbanisme est un acte administratif susceptible de recours gracieux ou contentieux. Si le certificat d'urbanisme que vous aurez demandé vous dit que la construction d'une piscine n'est pas autorisée par le PLU, vous pourrez le contester devant le tribunal administratif. Le juge administratif ne raisonne pas comme un petit chef mais en droit.

Par ailleurs, l'affirmation selon laquelle une piscine de moins de 10m² serait autorisée pour la raison qu'elle ne serait pas soumise à déclaration préalable est erronée. Ce que le PLU interdit ne devient pas autorisé du fait de l'absence de contrôle préalable. Dire le contraire est comme dire qu'il n'y a pas de limite de vitesse sur une route dépourvue de radar.

Les très petites constructions ne sont pas soumises à permis de construire ou déclaration préalable. Cela signifie simplement que lorsque c'est petit, la responsabilité d'apprécier si c'est autorisé est laissée au maître de l'ouvrage. Cela ne signifie pas que, si c'est petit, c'est forcément autorisé.

Par yapasdequo

l'affirmation selon laquelle une piscine de moins de 10m² serait autorisée pour la raison qu'elle ne serait pas soumise à déclaration préalable est erronée

Sauf que sans contrôle il ne se passe donc rien du tout.

Mais je sors du sujet. Merci d'avoir recentré.

J'ai aussi conseillé de demander un CUO pour y voir plus clair et fixer les règles sur 18 mois.

Par Nihilscio

Sauf que sans contrôle il ne se passe donc rien du tout.

Oui, comme sur une route dépourvue de radars quoique des contrôles inopinés au moyen de radars mobiles soient toujours possibles.

En A zone une piscine de 10 m² qui ne sert pas de bassin d'irrigation n'est pas autorisée. Le maire ne s'acharnera peut-être pas mais il peut le faire et demander la démolition de la piscine malgré sa petite dimension.

Par yapasdequo

Dans la vraie vie, le maire ne fera rien. De même il n'y a jamais de contrôles de vitesse non plus par ici. Vive la liberté de nuire.

Par merlin

Bonjour Nihilscio

Merci beaucoup pour votre réponse détaillée.

Vous avez l'air sûr de vous . C'est rassurant :)

La réponse m'a été donné par la chargée de l'urbanisme de la mairie et non le Maire. Problème: elle a dit par le passé pas mal de bêtises ...

Résumé de la situation :

J'ai une parcelle A (2500 m² zone UB avec une maison dessus) . Je souhaiterai vendre un morceau B de 300 m² et conserver 2200 m².J'ai déposé une DP pour une division en vue de construire 1 lot . Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Au sud du morceau B se trouve un autre terrain (en zone Agricole) qui m'appartient.Le projet consiste à détacher un peu de terrain agricole (300 m²) pour créer une parcelle (morceau B + 300m² de ce terrain agricole au sud .

Je dépose maintenant un certificat d'urbanisme opérationnel qui sera certainement refusé (elle me l'a écrit dans un mail) .A votre connaissance, existe t il une jurisprudence d'un tel cas ? mieux vaut exposer les faits avant de prendre la direction d'un combat juridique ...

La phrase "Au sujet des lots issus de la division, ceux-ci se découpent en deux zones distinctes ; la zone UB et la zone A sont instruites indépendamment même si elles constituent une unité foncière. me semble suspecte !

d'autant plus que pour le calcul de l'emprise au sol. C'est cette fois l'ensemble des 600 m² qui est pris en compte pour le calcul . 05*600 m² = 300m² d'emprise au sol max . Soit la totalité de la surface en zone ub car me dit elle c'est une unité foncière ..., la chargée de l'urbanisme est d'accord avec l'unité foncière mais me dit que "la zone UB et la zone A sont instruites indépendamment" . que rétorquez à cette personne pour lui montrer qu'elle se trompe ? (sans allez jusqu'au CU)

Si pas d'argument, je me dirigera certainement vers un combat long et couteux ...

Cdt

Par Bazille

Bonjour,

Alors là c est sur il y a beaucoup de contrôle par le fisc, le cadastre , il y a des cellules spéciales c est hyper facile par Google, par satellite. Très dur d'y échapper.

Le fait que l'on n'ait pas besoin d'autorisation pour faire une piscine de -10 m² n'implique pas qu'on puisse la construire sur une Zone A. C'est juste le fait qu'elle n'est pas soumise à taxation.

Par merlin

Bonjour Nihilscio

Merci beaucoup pour votre réponse détaillée.
Vous avez l'air sûr de vous . C'est rassurant :)

La réponse m'a été donné par la chargée de l'urbanisme de la mairie et non le Maire. Problème: elle a dit par le passé pas mal de bêtises ...

Résumé de la situation :

J'ai une parcelle A (2500 m² zone UB avec une maison dessus) . Je souhaiterai vendre un morceau B de 300 m² et conserver 2200 m².J'ai déposé une DP pour une division en vue de construire 1 lot . Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Au sud du morceau B se trouve un autre terrain (en zone Agricole) qui m'appartient.Le projet consiste à détacher un peu de terrain agricole (300 m²) pour créer une parcelle (morceau B + 300m² de ce terrain agricole au sud .

Je dépose maintenant un certificat d'urbanisme opérationnel qui sera certainement refusé (elle me l'a écrit dans un mail) .A votre connaissance, existe t il une jurisprudence d'un tel cas ? mieux vaut exposer les faits avant de prendre la direction d'un combat juridique ...

La phrase "Au sujet des lots issus de la division, ceux-ci se découpent en deux zones distinctes ; la zone UB et la zone A sont instruites indépendamment même si elles constituent une unité foncière. me semble suspecte !

d'autant plus que pour le calcul de l'emprise au sol. C'est cette fois l'ensemble des 600 m² qui est pris en compte pour le calcul . 05*600 m² = 300m² d'emprise au sol max . Soit la totalité de la surface en zone ub car me dit elle c'est une unité foncière, la chargée de l'urbanisme est d'accord avec l'unité foncière mais me dit que "la zone UB et la zone A sont instruites indépendamment" . que rétorquez à cette personne pour lui montrer qu'elle se trompe ? (sans allez jusqu'au CU)

Si pas d'argument, je me dirigerai certainement vers un combat long et coûteux ...

Cdt

Par Nihilscio

Si le certification d'urbanisme ne vous paraît conforme au PLU, vous pourrez tenter un recours gracieux que vous confierez à un avocat. Une lettre à l'en-tête d'un avocat devrait être prise plus au sérieux qu'une lettre que vous rédigeriez vous-même.

Ensuite ne resterait plus que la saisine du tribunal administratif.

Par merlin

Merci pour votre réponse Nihilscio

Le certification d'urbanisme et sa réponse négative me paraîtront forcément non conforme au PLU étant donné que le règlement du plu en zone A stipule clairement la possibilité d'une piscine.

La chargée de l'urbanisme est d'accord avec l'unité foncière. C'est juste que la situation est sur 2 zones distinctes, donc 2 instructions indépendantes, donc aucune chance ...il faut que je vois de ce côté peut-être. Comment lui faire entendre qu'elle est " probablement " dans l'erreur avec ces 2 instructions indépendantes. (mais peut être est ce moi qui le suis ...?)

Le problème est que j'aimerais vendre au plus vite. Difficile d'imaginer des années de procédure pour moi.

Les acheteurs ont ils une chance d'avoir une piscine ? Dans l'état des choses actuels , peut être pas mais je vais chercher la faille.

Si non encore une fois pourquoi marquer un règlement si celui ci ne s'applique pas ...

Une stratégie peut-être possible : Pour les acheteurs, déposer un PC sur la zone UB. Après la maison faite, déposer une DP pour une piscine sur la zone A . La piscine sera considérée comme un agrandissement de la maison ...Il y a apparemment un cas de jurisprudence (mais c'était entièrement en zone agricole. Problème des 2 zones encore pour moi...)

Je suis d'accord avec la lettre de l'avocat

Si vous avez des commentaires , n'hésitez pas ? Vous êtes avocats ?

Cdt

Par CLipper

Bonjour Merlin,

Dans une situation comme la votre, personne n'a totalement raison ou totalement tort (jamais d'ailleurs dans aucune situation)

Il est des points qui s'apprecient à l'échelle de la parcelle, d'autres de la zone et d'autres de l'unité foncière.

Votre CUO est sur 2 parcelles ou une seule ?

- parce que la nouvelle parcelle avec deux zones ne serait pas encore créée-

Ajout 08:40

Autre "détail", autre échelle/reférence: la zone " cadastrale ", qui peut empêcher la réunion de 2 parcelles en une seule. Si vous voulez donner les numéros de parcelles concernées par Mp...

Par Nihilscio

Je n'avais pas bien lu votre message initial. J'avais en tête que vous alliez vendre une maison ancienne alors qu'il ne s'agit que d'un terrain nu.

Je reprends.

En zone urbanisée, UB en l'espèce, la construction d'une habitation et d'éventuelles annexes est autorisée.

En zone agricole, ne peuvent être autorisées que des constructions à usage agricole ainsi que des extensions ou annexes à des habitations déjà existantes.

Il n'y a pas actuellement de construction existante sur la parcelle. Un permis de construire ne pourra donc être accordé si le projet inclus une piscine en zone A.

Se pose la question de savoir si, une fois la maison construite en zone UB, la construction d'une annexe en zone A sera possible. Il y aura certes une construction existante mais le passage Les annexes, non accolées, aux habitations existantes inscrit dans le paragraphe du PLU s'applique aux habitations qui existaient déjà à la date de l'approbation du PLU ou de sa modification par le conseil municipal.

En conclusion, contrairement à ce que je disais précédemment, la construction d'une piscine dans la partie de la parcelle située en zone agricole ne sera pas possible.

Finalement, la conclusion de la personne chargée de l'urbanisme est correcte même si les motifs qu'elle donne pour arriver à cette conclusion sont contestables.

Par merlin

Nihilscio

je vous remercie pour cette réponse.

Je vois la situation comme vous. La personne chargée de l'urbanisme me donne une raison erronée.
êtes-vous certain que la construction d'une habitation principale sur la zone UB post approbation du PLU ne donne pas droit à l'application du règlement du PLU pour la construction d'une piscine en zone A comme étant une extension ?
Cette ligne de règlement ne servirait à rien pour toute les nouvelles constructions du PLU dans ce cas là.

En même temps le PLU change dans 1 an. Peut-être faut-il attendre...

Cdt

Par Nihilscio

Une loi ou un règlement, quand la date de prise d'effet n'y est pas précisée, s'applique immédiatement. Il en résulte que le droit de construire doit être apprécié à la date de prise d'effet du PLU. À cette date, la construction d'une piscine n'est pas autorisée dans la partie de la parcelle située en zone agricole, elle ne peut plus le devenir tant qu'une modification du PLU ne viendrait élargir le droit de construire. Il est possible que, dans le futur, les limites des zones urbanisées ou agricoles soient modifiées mais la tendance est plutôt à la préservation des surfaces agricoles qu'à l'extension de

l'urbanisation.

Par merlin

Effectivement je ne pense pas que la zone A devienne constructible dans un futur proche.
stratégie possible pour le futur acheteur ? : Déposer un PC pour la maison sur la zone UB sans piscine . Attendre le nouveau PLU dans 1 ans (si il y a encore le même règlement, tiré de la loi dite " Macron " , une de plus), Déposer alors une DP pour la construction d'une piscine comme agrandissement de l'habitation maintenant existante en zone UB (et du coup antérieur au futur PLU)

Je ne sais pas si suis clair ...

Qu'en pensez vous ?

Cdt

Par Nihilscio

La règle selon laquelle il est interdit de construire à l'exception d'une annexe à une habitation existante a été instituée à une date T. Tant que cette règle restera en vigueur, c'est cette date T qu'il faudra prendre en compte et il n'y a pas de stratégie possible pour contourner la règle.

Par merlin

je comprends, même si cette date T est nouvelle après un nouveau PLU ?