



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, sauf disposition contraire dans le règlement 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 ses margelles, ainsi que la plage ou terrasse formant l'espace de vie, s'ils constituent un tout solidaire). L'application des règles d'urbanisme doit s'apprécier à partir de tout point de la construction.

Le règlement peut imposer des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux fonds de propriété ou à la voie publique, entre deux constructions, etc.

S'il impose un pourcentage maximum d'Emprise au Sol*, il s'applique aux piscines sauf disposition contraire du règlement d'urbanisme. Par exemple, sur la Métropole bordelaise, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise que le bassin d'une piscine (ne dépassant pas de 60 cm le sol existant avant travaux) n'est pas pris en compte dans le calcul de l'Emprise bâtie maximum autorisée sur le terrain.

Une piscine découverte peut être regardée comme une extension d'une habitation sous réserve d'être située à proximité et de former avec elle un même ensemble architectural.

Une piscine peut ainsi être autorisée en zone agricole en tant qu'extension d'une construction (décision du Conseil d'Etat du 15 avril 2016, n° 389045).

Les autorisations d'urbanisme

Le bassin de la piscine et ses parois, les 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 1,80 m, il créera de la Surface de Plancher*.

Une piscine couverte ne créera de la Surface de Plancher que si la couverture au-dessus du bassin dépasse 1,80 m 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 > 10 m ² et ≤ 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 (PC déposé par un architecte si la Surface de Plancher créée est supérieure à 150 m ²)

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 (Code de l'urbanisme. art. R*. 421-1 et R*. 421-2, e, a contrario).

Les taxes applicables

Les piscines sont soumises à la Taxe d'Aménagement*.

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

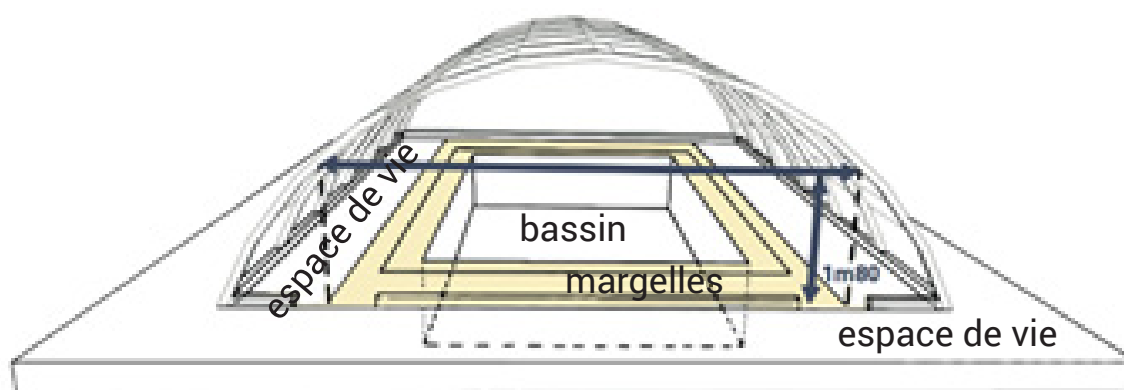
Les piscines privées à usage individuel ou collectif, de plein air, dont le bassin est enterré ou semi-enterré doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité qui peut être :

- / 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 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.421-2 du Code de l'urbanisme
Articles L.128-1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets