



Construction de piscine en zone Ne

Par **soso40**, le **01/08/2017** à **11:35**

Bonjour, je viens de passer à la mairie pour poser un dossier pour faire une piscine enterrée sur ma propriété.

Le maire a été formel pas de construction dans cette zone:

la partie habitation se trouve sur un terrain de 1000m² en zone N et le terrain où l'on veut faire la piscine 729m² en zone Ne. Refus catégorique, car le PLU refuse ce genre de construction en zone agricole/forestière. Impossible aussi de mettre la piscine en zone N car la SHON serait dépassée (nous avons un garage de 39m²). Pas de lotissement, notre voisin est une forêt, et la piscine se trouverait à plus de 10m de la route.

Y aurait il une possibilité, par rapport à la loi Allur et la construction de piscine dans une zone agricole?

Merci de votre réponse!

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **11:36**

Bonjour,

Une piscine découverte peut-être considérée eu égard à sa destination comme une extension d'une construction d'habitation existante, si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un ensemble architectural.

La piscine et le dallage qui l'entoure implantés dans la continuité de l'habitation existante constitue donc une extension de cette dernière.

Cette extension est admise et réglementée au règlement du PLU.

La jurisprudence administrative reconnaît parfaitement cette situation encore quelquefois ignorée des services instructeur.

Cordialement

Par **goofyto8**, le **07/08/2017** à **13:20**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

[citation]Une piscine découverte peut-être considérée eu égard à sa destination comme une extension d'une construction d'habitation existante, si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un ensemble architectural. [/citation]

Oui mais dans le cas de soso40, cette hjurisprudence n'est pas applicable, puisqu'il veut faire la piscine dans une partie de terrain qui est en zone Ne.

Le maire est dans son bon droit, au regard du PLU, d'interdire la construction de la piscine

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **14:57**

Bonjour,

NON @goofy méconnaît totalement le droit de l'urbanisme et la position du Conseil d'Etat sur le sujet.

Une piscine respectant les règles précitées pourra être autorisée en zone N.

Par **goofyto8**, le **07/08/2017** à **15:23**

bonjour,

Le PLU d'une zone Ne interdisant une construction nouvelle ou toute extension à une construction existante, le permis de construire ne sera pas accordé.

Je ne vois pas pourquoi, sauf à favoriser un anarchisme urbanistique, le CE annulerait complètement les prescriptions d'une zone Ne dans un PLU, en octroyant une dérogation à un riverain.

@talcoat vous avez très probablement mal interprété une décision du CE.

Par **soso40**, le **07/08/2017** à **15:52**

Bonjour, j'ai commis une erreur: le terrain sur lequel se trouve la maison et le garage se trouve en Ne, et il est de 1700m2. Nous voulons faire notre piscine sur un terrain en zone N de 729m2, qui est collé au premier. Les 2 terrains font partie de la même propriété, sur le Ne il y a la maison et le garage, et sur le N il n'y a rien. (j'ai inversé le type de zone)

Le dossier de demande de travaux a été déposé le 3/8/17; le soucis supplémentaire c'est que nos voisins ont construit à 100m de chez nous une piscine Hors sol sans rien demander, et eux en plus d'être dans une zone N, ils sont en zone Ni (inondable); d'où le problème de la mairie de refuser une demande de travaux pour nous alors que nos voisins sont

complètement dans l'illégalité sans demande de travaux et en zone inondable. Pensez-vous que nous pourrions avoir votre accord? Si cela est possible merci de m'indiquer la procédure à suivre. Merci pour votre aide précieuse!!!

Par **goofyto8**, le **07/08/2017 à 17:01**

[citation]et sur le N il n'y a rien.[/citation]

Il n'y a rien, c'est un terrain nu et vous demandez, sur ce terrain, la construction d'une piscine donc la commune ne fait qu'appliquer strictement le PLU, en vous interdisant une implantation bâtie nouvelle.

Vous vous imaginez bien que si on vous permettait d'y construire une piscine, cela signifierait qu'un document d'urbanisme tel que le PLU ne servirait strictement à rien; tout le monde pourrait faire n'importe quoi, en demandant une dérogation au PLU ... et leurs voisins idem.

Par **soso40**, le **07/08/2017 à 17:14**

Mais en considérant que la piscine est une extension de la maison en zone Ne...ça ne peut pas marcher? En sachant que les 2 terrains sont sur la même propriété???

Par **talcoat**, le **07/08/2017 à 19:34**

Sans être désagréable, @goofy n'y est vraiment pas...

Il devrait réviser car depuis les lois ALUR + modernisation de l'agriculture + Macron, la législation a évolué dans le sens de la position du Conseil d'Etat.

Les deux parcelles formant une unité foncière le projet doit être présenté sur les deux parcelles et la piscine positionnée comme une EXTENSION du bâti existant (voir supra). Dans ces conditions, la création d'une piscine même en zone N ne pourra être refusée.

Par **goofyto8**, le **07/08/2017 à 20:06**

[citation]Mais en considérant que la piscine est une extension de la maison en zone Ne...ça ne peut pas marcher? En sachant que les 2 terrains sont sur la même propriété???

[/citation]
 Vos deux parcelles sont sur deux zones différentes et rassurez vous vous n'êtes pas un cas isolé.

Il existe des milliers de propriétaires qui ont , dans les régions campagnardes, des terrains formés de plusieurs parcelles cadastrales contigües , qui forment une même unité foncière,

mais dont seulement une seule parcelle est constructible et les autres sont en zone agricole ou forestière.

Ces propriétaires savent qu'ils **pourront construire ou faire des extensions seulement sur la parcelle cadastrée qui se trouve en zone constructible** mais absolument rien (sauf de la prairie ou de la plantation forestière) sur les autres .

S'ils pouvaient étendre leur habitation sur les autres parcelles ça se saurait ! ![smile36]

Vous avez déposé votre demande pour construire une piscine (vous n'avez pas besoin d'un architecte) début Aout , vous allez recevoir, d'ici deux mois, un refus de permis motivé. Faites ensuite un recours gracieux amiable auprès du maire qui le transmettra à un service départemental instructeur de demandes de permis (on ne sait jamais vous avez disons , 1 chance sur 100 qu'on vous accorde l'autorisation).

Mais si le refus persiste, je vous déconseille, comme le suggère @Talcoat, de porter l'affaire devant le Conseil d'Etat; car les frais d'avocats sont tellement élevés que vous aurez meilleur choix de revendre et d'acheter un terrain en zone constructible, au lieu de vous entêter en espérant une dérogation.

Ou de faire comme vos voisins en installant une piscine pour laquelle un permis n'est pas requis. Eux, sont parfaitement en règle !

<https://uppict.piscine-center.net/fiche/29820/kit-piscine-hors-sol-sicilia-acier-aspect-bois-ronde-460-x-h120-cm-piscine-center-1480935344.jpg>

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **21:16**

@goofy ne comprend vraiment rien...

Il faut prendre en compte l'unité foncière et la notion d'extension de l'habitation existante.

IL est possible de réaliser une piscine en zone N dans les conditions évoquées sans demande de dérogation (disons plutôt adaptation mineure) et sans qu'il soit besoin de porter l'affaire devant le Conseil d'Etat.

Par **soso40**, le **08/08/2017** à **06:03**

Merci à Talcoat et Goofyto8 pour toutes ces infos! Je croise les doigts en attendant la réponse de ma demande de travaux!

En espérant que ce soit accepté!!! Pourquoi, comment je ne sais pas, mais que ce soit accordé! Merci encore à tous les 2