



Implantation piscine

Par piscine

Bonjour à tous,
je me permets de faire appel à vos connaissances car je suis perdue.
Voilà, nous avons pour projet de construire nous-même une piscine, mais la mairie nous a refusé l'implantation.
Est-ce que quelqu'un pourrait me donner des explications sur notre PLU avec des explications claires !!!
Voici ce qu'il mentionne :

Toute construction devra être implantée :
- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis-à-vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

Nous avons prévu de faire un remblai dans le fond de la cour (rez-de-chaussée), faire une dalle par dessus, et monter les murs de fondations de notre piscine de façon à ce que les margelles arrivent au niveau du sol de notre terrasse (1^{er} étage).

Seul les margelles de la piscine sont en contact avec les murs des voisins car nous voulions pouvoir faire le tour de la piscine en cas de problèmes et du coup nous voulions laisser un espace de 0.65m entre les murs de limites séparatives et les murs de fondations.

En fait, je ne comprends ni le refus ni le PLU et plus particulièrement cette phrase :

-Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
Qu'est-ce que ça veut dire exactement ??

Quelqu'un peut-il me donner une explication claire, pour que je puisse refaire une demande de travaux.

Je vous remercie .

Par morobar

Bonjour,
0.65m
Ce n'est pas en limite.

Par piscine

Bonjour,

Les fondations de la piscine ont une marge de 0.65m avec les murs de limites séparatives mais les margelles sont collées aux murs.

D'après ce que j'ai pu lire les margelles sont indissociables de la piscine et font donc partie intégrantes de la piscine.

Pensez-vous que notre refus vient de cela ?

Faudrait-il que nos murs de fondations soient en contact direct avec les murs de limite séparative ?
Je vous remercie

Par Al Bundy

Bonjour,

Le PLU autorise une implantation des construction d'une limite séparative à l'autre, ou bien en retrait d'une limite, d'au moins 3 mètres s'il s'agit d'un bâtiment (une piscine est une construction mais pas un bâtiment). Les fondations ne sont pas prises en compte pour déterminer le respect de ces règles.

D'après ce que j'ai pu lire les margelles sont indissociables de la piscine et font donc partie intégrantes de la piscine
Quel texte ?

Par piscine

Bonjour,
voici le texte trouvé :

<https://www.senat.fr/questions/base/2013/qSEQ130807848.html>

Quand vous dites "une piscine est une construction pas un bâtiment" cela change quoi pour mon implantation et le PLU.

Par morobar

Pour moi le mur du bassin doit être implanté en limite de propriété fondations chez vous.
Tant pis pour la margelle de promenade.

Par piscine

Est il possible de joindre le plan de notre implantation à notre discussion ??

Par piscine

Je me permets de vous joindre une des premières réponse faite par un agent qui gère le traitement des dossiers:

Voici ci dessous un extrait du règlement de la commune :
Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

Les options proposées par cet article ne permettent pas de s'implanter dans les angles donnant chez vos voisins.

En l'état, le projet recevra une opposition à cause de cette règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Par Al Bundy

Quand vous dites "une piscine est une construction pas un bâtiment" cela change quoi pour mon implantation et le PLU.
Le PLU impose un retrait de 3m pour les bâtiments. Puisque la piscine n'en est pas un elle devrait pouvoir être exonérée d'une telle distance. Il faut vérifier la justification de la règle dans le rapport de présentation du PLU.

Un plan de votre terrain et du projet d'implantation aiderait à comprendre.

Vous avez déjà déposé une DP en mairie ?

Par piscine

merci à vous de me répondre.
comment puis je vous transmettre notre plan ?
Nous avons déposé une demande de travaux qui nous a été refusée

Par Al Bundy

comment puis je vous transmettre notre plan ?
Utilisez la fonction "insérer une image", 2e icône à gauche des émoticônes.

Par piscine

la fonction me propose de choisir une image avec un lien sur internet et non une image sur mon ordi ?
voilà plus d'une heure que je cherche pour transmettre mon plan mais sans succès je suis désolée

Par piscine

une solution pour le partage d'image s'il vous plait ??

Par Al Bundy

Stocker votre image depuis un site dédié, par exemple servimg.

Par piscine

Je vous remercie mais je dois vraiment pas être douée du tout en informatique je n'arrive à rien faire.
l'inscription sur le site de stockage que vous m'avez indiqué est impossible !!!
je vous remercie quand même

Par piscine

<https://www.hebergeur-image.com/>><img
src='https://www.hebergeur-image.com/upload/77.195.63.117-64db95a7f0b14.PNG'/>

un plan un peu plus rapproché.
merci à tous

Par piscine

voici le plan rapproché de notre implantation de piscine vue du dessus.
le trait rouge est la délimitation parcellaire.
Donc comme vous pouvez le voir nous voulons combler la totalité de la cour avec la piscine et une terrasse bois dans le prolongement de la terrasse déjà existante.
c'est l'angle en haut à gauche qui est en limite parcellaire. et visiblement d'après l'urbanisme pour que mon dossier soit accepté il faut que je laisse une distance de 3m sur un des 2 murs ??
J'espère qu'avec le plan c'est un peu plus clair.
un grand merci pour votre aide

Par Al Bundy

Je ne sais pas ce que représente la zone grise, mais il semble bien que la piscine est en retrait des 2 limites (moins de 50cm ?).

Par piscine

les gros traits gris représente les murs de la maison et la cours épaisseur 45cm
les archures bleus sont les margelles (env 60cm) que nous pensions faire sur le tour de la piscine.
le mur en gris sur la gauche de la piscine st non mitoyen et faire parti de notre parcelle ou maison sur le cadastre , en revanche celui du haut lui est mitoyen avec la grange du voisin.
seul les margelles (hachures bleu) sont en contact avec ces murs mais les murs de fondations de la piscine eux ne sont pas en contact avec les murs des voisins

Par piscine

- Considérant que l'article Ua7 impose que toutes construction devra être implantée soit de l'une a l'autre des limites séparatives, soit sur une seule limite séparative, soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marges d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres en tout point du bâtiment.

- Considérant que le projet propose une marge de 0.60m avec la limite séparative Sud,
- Considérant que le projet propose une marge de 0.65m avec la limite Ouest
- Considérant que le projet ne respecte pas le recul de 3m obligatoire avec les limites séparatives

Il est fait opposition au projet !!

voici ce qui était mentionné sur notre refus de demande de travaux !!
si ça peut vous éclairer.

Par Al Bundy

le mur en gris sur la gauche de la piscine st non mitoyen et faire parti de notre parcelle
Il s'agit d'un mur de clôture ?

La terrasse bois est surélevée par rapport au sol ?

Par piscine

Bonjour à tous,
je reviens vers vous car une idée m'a été soufflée mais pourriez vous , si cela ne vous dérange pas , me donner votre avis ?

Notre piscine étant dans la continuité de notre terrasse déjà existante, pensez vous que si nous demandons une extension d'une construction pourrait être acceptable ?

Si je demande l'extension de ma terrasse avec une terrasse en bois, par exemple , et que j'implante ma piscine,comme sur mon plan , les règles PLU serait elle les mêmes ?
J'ai vu qu'une jurisprudence est passée à ce sujet mais est valable dans mon cas ?

[url=https://green-law-avocat.fr/4043-2/]https://green-law-avocat.fr/4043-2/[/url]

La limite de 3m devrait elle être toujours obligatoire ?

Il y a t'il un paragraphe bien précis à regarder dans le PLU sur l'extension d'un bâtiment déjà existant ?
Dessolée pour toutes ces questions !!

Je vous remercie.

Par piscine

oui le mur gris a gauche est ce qu'il sépare notre cour du terrain du voisin (petite partie verte sur le plan) il est dans la continuité de notre maison (parie rose en bas du plan en dessous de la terrasse bois)
oui la cour ce trouve au niveau de la route dans le fond du garage(rez de chaussée de la maison) et la terrasse en bois que nous voulons crée sera a niveau de la terrasse déjà existant (1er étage) environ a 2m30 du sol de la cour

Par piscine

[img]https://www.hebergeur-image.com/'><img
src='https://www.hebergeur-image.com/upload/77.195.63.117-64e071b2b50d7.PNG'/>[/img]

Bonjour à tous ,

voici un plan de coupe de notre , enfin si cela fonctionne ?
Peut être qu'avec celui ci vous comprendrez ou ce trouve la cause de mon refus.
je vous remercie

Par morobar

bonjour,
Je ne sais pas en quelle langue vous espérez la réponse, mais c'est pourtant simple: le mur de la piscine n'est pas en limite, mais à 65 cm de celle-ci.
Ce n'est donc pas conforme au PLU.
Evidemment cela implique la disparition de la margelle le long de la limite avec le voisin.
Toutes vos man?uvres ont pour but de contourner cette règle, mais vous n'y parviendrez pas.

Par piscine

alors pour votre info je ne cherche pas a contourner les lois mais juste à comprendre ou sont nos erreurs.
Si le fait de coller nos fondations aux murs du voisin et de supprimer nos margelles règle notre problème et ben merci de m'avoir donné la solution !!!!!
En tout cas je vous remercie pour votre façon de parler c'est très agréable

Par Henriri

Hello !

Piscine, moi je comprends effectivement que votre projet est refusé sur la base du PLU car vous prévoyez une retrait des murs de votre bassin* d'une soixantaine de cm par rapport aux limites de votre parcelle. Tentez un nouveau projet dans lequel les parois de votre bassin sont juste en limite de votre parcelle...

* "afin de pouvoir en faire le tour en cas de problème" dites-vous.

A+

Par piscine

merci pour votre retour,

Pour moi le refus venait du faite que la piscine soit implantée dans un angle sur 2 murs en limite séparative ?

car je crois avoir lu , vrai ou pas, que les margelles étaient indissociable de la piscine donc même si mes fondations sont à 0.60cm des murs des voisins, mes margelles sont bien en limites séparatives.

Par Henriri

(suite)

Je suppose simplement que si n'importe quel "relief" d'une construction servait à considérer que la construction respecte la clause PLU / limite séparative en question alors on s'affranchirait chaque fois facilement de cette clause classique de PLU sans aller jusqu'à s'en éloigner de 3m.

Remarque : puisque vous envisagez une piscine "en hauteur", je me demande si par ailleurs le niveau atteint ne créerait pas aussi un problème de "vue" directe non conforme chez un voisin ici ou là.

A+

Par piscine

Je vous remercie.
Nous allons retravailler sur notre projet.
merci à vous

Par piscine

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous car notre projet de piscine vient finalement d'être accepté !! Et dans son implantation Initiale.

La jurisprudence de 2006 stipulant que les margelles forment un tout avec la piscine a été évoquée ainsi qu'une construction sur une parcelle atypique.

Je voulais donc remercier toutes les personnes de ce forum qui ont pris de leur temps pour me conseiller et me guider .

Et n'en déplaise à celui qui m'a accusée de vouloir manœuvrer pour obtenir gain de cause et de vouloir contourner les règles mais mon projet verra bien le jour avec mon écart de 60 ou 65 cm , désolée je sais que les forums ne sont pas la pour régler ses comptes mais quand on ce permet de tels propos il faut être sur de ce que l'on avance !!

Merci à tous.

Par isernon

bonjour,

sachant qu'un permis de construire est toujours délivré sous droit des tiers, j'espère que votre voisin ne contestera pas votre permis.

salutations

Par piscine

Bonjour,

Nous en avons conscience mais la grange n'est pas occupée et le terrain sur le côté est nu, il ni a rien dessus, pas de construction.

Après si cela doit arriver,nous verrons bien .

En espérant que cela ce passe bien et puis des barrières et pare vue sont prévus histoire de ne pas trop créer de vis a vis .

Bonne soirée et merci

Par Al Bundy

Bonjour,

Si on s'en réfère à l'arrêt CE 08/02/2006 n°272188 : "Considérant qu'en affirmant qu'en principe, le dallage ou la terrasse qui entoure une piscine est toujours dissociable de ladite piscine dans l'appréciation des règles d'implantation des constructions, le tribunal administratif de Lyon a commis une erreur de droit ; que dès lors, son jugement en date du 29 juin 2004, doit être annulé"

Donc l'implantation de la piscine s'apprécie au regard du dallage dans lequel elle s'inscrit.

Par Rambotte

Bonjour.

Comme toujours dans un jugement, c'est une appréciation sur une situation concrète. La question ici étant d'apprécier si le dallage entourant la piscine a bien un rôle d'espace consubstantiel à la piscine (espace nécessaire à l'entretien ou à la sécurité, par exemple), pour en faire partie intrinsèquement.

Si votre projet était de 2m20, permettant de disposer des éléments sans rapport avec la piscine (du mobilier, un barbecue, des jardinières...), peut-être que votre projet n'aurait jamais eu gain de cause.