

nestenn

Newsletter - Juin 2018

Envie d'une piscine ? Les règles à respecter

Construire une piscine nécessite de la préparation et du temps. Des formalités administratives au début des travaux, marche à suivre pour une mise en route à l'été 2019.

Construire une piscine nécessite de la préparation et du temps. Des formalités administratives au début des travaux, marche à suivre pour une mise en route... à l'été 2019.

Comme n'importe quelle construction, la piscine est soumise à des règles. Certains petits bassins peuvent être installés librement. Au-delà d'une surface donnée et en fonction des caractéristiques de la piscine, des autorisations peuvent être nécessaires.

Respecter les distances en limite de propriété

L'implantation d'une piscine ou son terrassement ne peut être fait à moins de 3 m de la limite de votre propriété. Cela vaut pour les piscines hors sol et enterrées. Cependant, renseignez-vous auprès du service de l'urbanisme de votre mairie pour savoir si le plan local d'urbanisme (PLU) ne prévoit pas des règles plus contraignantes



Déclaration préalable ou permis de construire ?

Les formalités administratives diffèrent selon le type et la superficie du bassin.

Piscine sans abri

Si le bassin n'excède pas 10 m², il n'y a pas de formalité à remplir, à moins que le site sur lequel il est construit soit protégé (secteur sauvegardé, site classé ou en instance de classement, réserve naturelle, parc naturel).

Si la surface de votre bassin mesure entre 10 et 100 m², vous devez remplir une déclaration préalable (construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes). Celle-ci doit être réalisée au moyen du formulaire Cerfa n°13703*06. Au-delà de 100 m², un permis de construire est obligatoire (formulaire Cerfa n°13406*03).

Piscine avec abri

Pour un bassin inférieur 10 m², les règles sont les mêmes que précédemment. Pour une surface comprise entre 10 et 100 m², tout dépend de la hauteur de l'abri : inférieure à 1,80 m, c'est la déclaration préalable de travaux qui prévaut ; au-dessus, une demande de permis de construire est requise.

Piscine hors sol

Selon que la piscine hors-sol (gonflage ou en kit) est installée provisoirement ou non, une autorisation peut être nécessaire. Si elle reste en place moins de trois mois dans l'année (quinze jours en secteur protégé), aucune autorisation n'est indispensable. Au-delà, les mêmes règles de superficie s'appliquent que pour les bassins enterrés.

A savoir : Dans tous les cas, les règles locales d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou carte communale) peuvent vous imposer des restrictions spécifiques.

Dispositif de sécurité obligatoire

Afin de prévenir les risques de noyade, notamment des jeunes enfants, tout bassin partiellement ou entièrement enterré doit être équipé de l'un des quatre dispositifs suivants, tous conformes aux normes édictées par l'Afnor :

- barrière de protection - NF P90-306 ;
- système d'alarme sonore (alarme d'immersion informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou alarme périmétrique informant de l'approche d'un enfant du bassin) - NF P90-307 ;
- couverture de sécurité (bâche) - NF P90-308 ;
- abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin - NF P90-309.

Attention ! En cas de non-respect de cette obligation, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 euros.

Augmentation de la valeur locative du bien

De manière générale, toute addition de construction « fixée au sol à perpétuelle demeure de telle façon qu'il soit impossible de la déplacer sans la démolir » entraîne une hausse de la valeur locative de la propriété qui sert de base à l'établissement des taxes foncière et d'habitation. Toutefois, une addition de construction peut bénéficier, sous conditions, d'une exonération de deux ans de la taxe foncière. Vous devez déposer une déclaration au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux, au bureau du cadastre du service des impôts du lieu de situation de la propriété.