

# Les piscines

## ■ Sommaire

<b>1 Le respect des règles d'application du droit des sols.....</b>	<b>1</b>
1.1 Le respect des distances.....	1
1.1.1 La distance par rapport aux limites séparatives.....	1
1.1.2 La distance entre constructions sur la même unité foncière.....	2
1.2 La comptabilisation de la surface du bassin.....	2
<b>2 Les différents régimes d'autorisation.....</b>	<b>2</b>
2.1 Le bassin est inférieur ou égal à 10m <sup>2</sup> .....	3
2.2 Le bassin est supérieur à 10m <sup>2</sup> mais inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> .....	3
2.3 Le bassin est supérieur à 100m <sup>2</sup> .....	3
2.4 Les travaux pour couvrir une piscine existante.....	3

Fiche connexe:

## 1 Le respect des règles d'application du droit des sols

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri léger (type serre ou châssis) est bien une construction, au sens où « elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. (...) [En conséquence], une piscine est soumise aux règles d'urbanisme applicable dans la zone où elle doit être construite » (conclusions du commissaire du gouvernement sur la décision du [Conseil d'Etat du 9 mai 2005 Epoux Weber](#)). Le principe en a clairement été réaffirmé dans la décision [CE 21 mars 2008 Mme Cortès req. 296239](#).

Une piscine couverte est, par contre, entièrement assimilable à un bâtiment, et doit donc se conformer en tant que tel, à l'ensemble des règles en vigueur sur la commune.

### Attention !

L'ensemble des indications données ci-dessous proposent une interprétation dans les cas où le document de planification locale ne prévoient pas de règles particulières pour les piscines.

Dans un souci de clarté et de sécurité juridiques, il est d'ailleurs souhaitable que ces questions fasse l'objet d'un traitement particulier dans les POS/PLU de façon à prévenir toute difficulté.

## 1.1 Le respect des distances

### 1.1.1 La distance par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'édification d'une piscine, margelle et terrasse comprises dès lors que ces dernières font partie intégrante du projet. Dans sa décision du [8 février 2006 M. Dimier req. 272188](#), le [Conseil d'Etat](#) a clairement posé le principe selon lequel « le dallage ou la terrasse qui entoure une piscine » ne peuvent pas faire l'objet d'un examen séparé. En l'occurrence, « l'abri de piscine qui [participait] à cet ensemble [était] indissociable » du bassin à construire, et donc, assurait par son implantation, le respect du plan d'occupation des sols.

Contact fiche:

QV5

Version
Date 23/02/10

Dans ce cas, la distance aux limites séparatives doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri, de la margelle ou de la terrasse attenante, compte tenu de la construction concomitante du bassin et des éléments encadrant cette dernière. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Seule une rédaction du document d'urbanisme local faisant référence à une obligation relative aux « bâtiments » et non aux « constructions » permettrait d'affranchir un projet portant sur une piscine du respect des distances à la limite ou de tout autre règle faisant référence à un « bâtiment », y compris les articles 1 et 2 des documents de planification ([CE 16 avril 2008 commune de Neubois](#)). En effet, une piscine découverte ne peut être assimilée à un « bâtiment » comme l'a indiqué la décision du [Conseil d'Etat du 30 décembre 2002 M. Laguette](#).

#### **Attention !**

Une piscine « qui n'est pas attenante à un bâtiment à usage d'habitation existant ne saurait être regardée (...) comme constituant une extension de celui-ci » ([CE Époux Weber 9 mai 2005](#)).

Fiche connexe:

Contact fiche:

QV5

### **1.1.2 La distance entre constructions sur la même unité foncière**

Dans la mesure où une piscine est une construction, si elle n'est pas contigüe à l'habitation principale, elle doit respecter l'article 8 du document de planification locale, sauf exception portée sur ce même document (*CAA Marseille 6 avril 2000 Mme Meil req 97MA05533*).

Le même raisonnement que précédemment peut-être tenu sur le calcul de la distance en fonction de la présence ou non d'une margelle ou d'un abri.

### **1.2 La comptabilisation de la surface du bassin**

Même si les piscines découvertes ne peuvent être définies comme des bâtiments, il n'en reste pas moins que la surface du bassin doit être prise en compte dans la comptabilisation de l'emprise au sol autorisée ([CE 21 mars 2008 Mme Cortès req. 296239](#)), et ce, quelle que soit la nature de la piscine considérée (piscine enterrée, semi enterrée couverte ou non – cf conclusions du commissaire du gouvernement sur la même affaire).

Par contre, un bassin n'est pas constitutif d'une surface de plancher. Il ne peut être qualifié ni de surface hors œuvre nette (SHON), ni de surface hors œuvre brute (SHOB). En conséquence, une piscine ne peut amputer les droits à construire issus de l'application du coefficient d'occupation du sol sur une parcelle dans la mesure où ladite construction ne génère pas de SHON.

Par contre, si la margelle extérieure était couverte d'un abri supérieur à 1,80m alors cette partie de la construction, et uniquement elle, générerait de la SHON et serait, à ce titre, taxable.

Version
Date 23/02/10

## 2 Les différents régimes d'autorisation

- Premier cas de figure : construction d'une piscine découverte ou d'une piscine et d'un abri simultanément

Trois hypothèses sont possibles dans ce cas.

### **Attention !**

La présentation ci-dessous suppose que le projet de construction d'une piscine est présenté indépendamment de toute autre construction. Si le dossier suppose l'édification d'une maison et d'une piscine découverte dont le bassin est compris entre 10 et 100 m<sup>2</sup>, les travaux sont tous autorisés par le même permis.

La question ne se poserait que si le permis n'avait pas prévu la piscine au départ. Dans ce cas, si la piscine est dissociable du bâtiment initialement demandé (construction divisible), il est possible d'avoir recours à une déclaration préalable et non à un permis modificatif dans le cas présenté plus haut ([CAA de Bordeaux 26 juin 2007 commune de Toulouse req. 05BX01660](#))

Fiche connexe:

Contact fiche:

QV5

### **2.1 Le bassin est inférieur ou égal à 10m<sup>2</sup>**

Aucune autorisation n'est requise si le bassin n'est pas couvert ou si la hauteur de la bâche ou de l'abri de couverture est inférieure ou égale à 1,80 m et si la piscine n'est pas implantée dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Dans le cas contraire, si la hauteur de la bâche ou de l'abri de couverture est supérieure à 1,80 m, une déclaration préalable est nécessaire ([R. 421-9 §g du code de l'urbanisme](#)) dans la mesure où cet abri est assimilé à un châssis ou une serre, sauf si la piscine est implantée dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

### **2.2 Le bassin est supérieur à 10m<sup>2</sup> mais inférieur ou égal à 100m<sup>2</sup>**

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, si la piscine est découverte, ou si la hauteur de l'abri est inférieure ou égale à 1,80m, une déclaration préalable suffit ([R.421-9§f du code de l'urbanisme](#)).

Si la hauteur de l'abri est supérieure à 1,80m, un permis de construire est requis ([R.421-1 du code de l'urbanisme](#)). La solution est la même pour une piscine implantée dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou un site classé.

### **2.3 Le bassin est supérieur à 100m<sup>2</sup>**

Quel que soit le type d'abri posé, et même si la piscine est découverte, les travaux exigent le dépôt d'un permis de construire ([R.421-1 du code de l'urbanisme](#)).

- Deuxième cas de figure : la piscine existe déjà et les travaux consiste couvrir le bassin

Version
Date 23/02/10

## 2.4 Les travaux pour couvrir une piscine existante

Si la piscine existe déjà et que le demandeur souhaite simplement poser un abri, celui-ci est assimilé à un châssis ou à une serre. En conséquence la hauteur de l'abri va déterminer la nature de l'autorisation nécessaire.

Si la hauteur de l'abri est inférieure ou égale à 1,80m, aucune autorisation n'est nécessaire ([R. 421-2 §e du code de l'urbanisme](#)).

Si la hauteur de l'abri est comprise entre 1,80m et 4m et si la surface couverte n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>, une déclaration préalable est nécessaire ([R. 421-9 §g](#)).

Si la hauteur de l'abri est supérieure à 4m, ou si elle est comprise entre 1,80m et 4m avec une surface couverte excédant 2000 m<sup>2</sup>, un permis de construire est nécessaire ([R. 421-1](#)).

Fiche connexe:

### Rappel :

Toutes les piscines construites dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité nécessitent un permis de construire.

Contact fiche:

QV5

Sources d'informations complémentaires		
Nom de la source	Résumé du contenu	Localisation
BJDU 1/2003	Décision du <a href="#">CE</a> <a href="#">30/12/2002 Laguette</a> et commentaire	
BJDU 2/2005	Décision du <a href="#">CE</a> <a href="#">09/05/2005 Epoux Weber</a> et commentaire	
BJDU 1/2008	Décision du <a href="#">CE</a> <a href="#">21/03/2008 Mme Cortès</a> et commentaire	

Principaux textes de références :

[R. 421-2 du code de l'urbanisme](#)

[R. 421-9 du code de l'urbanisme](#)

Version
Date 23/02/10