

Travaux de

RÉHABILITATION & D'AMÉNAGEMENT

Les règles à respecter

Propriétaires, maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre,

Vous souhaitez réaliser des **travaux d'amélioration** ou d'**aménagement intérieur** dans un bâtiment d'habitation existant ?

Voici les **règles minimales d'habitabilité** à respecter pour des logements propres à l'habitation, respectant la santé des occupants et évitant tout risque de contentieux.



Ce qu'il faut **FAIRE**

✓ Des fenêtres ouvrant à l'air libre dans les pièces principales, pour permettre l'aération.

✓ Un éclairage naturel suffisant par temps clair.

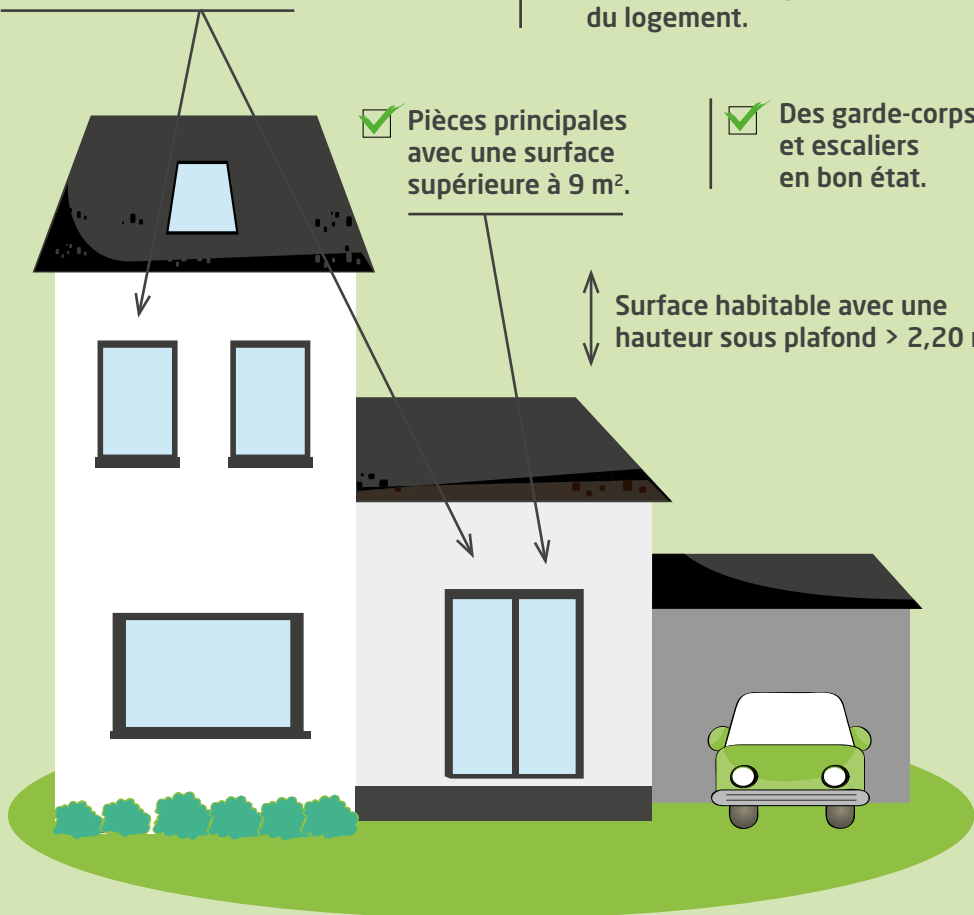
✓ Une ventilation générale et permanente = bonne qualité de l'air intérieur.

✓ Une installation de chauffage adaptée aux caractéristiques du logement.

✓ Pièces principales avec une surface supérieure à 9 m².

✓ Des garde-corps et escaliers en bon état.

↕ Surface habitable avec une hauteur sous plafond > 2,20 m.



✓ Locaux poubelles : un espace clos, ventilé, équipé d'un point d'eau et d'une évacuation pour stocker les ordures ménagères, le tri sélectif et les déchets recyclables.

Ce qu'il ne faut **PAS FAIRE**

❌ Un manque d'éclairage naturel des pièces principales.

❌ Une ventilation non générale et non permanente.

❌ Pièces principales sans fenêtre donnant à l'air libre et/ou avec une surface inférieure à 9 m².

❌ Des garde-corps, escaliers en mauvais état.

Surface habitable avec une hauteur sous plafond < 2,20 m.

❌ Une installation de chauffage non adaptée aux caractéristiques du logement.



❌ Un logement équipé d'un sanibroyeur sans autorisation de l'autorité sanitaire.

❌ Une cave ne peut pas être transformée en logement.

Plus de DÉTAILS

Le décret du 30 janvier 2002 sur les logements décents

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès (garde-corps, balcons...) sont dans un état conforme à leur usage. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz doivent être conformes aux normes en vigueur (*article 2*).

Le dispositif de chauffage doit être adapté aux caractéristiques du logement (*article 3*).

Quelles sanctions si vous ne respectez pas la réglementation ?

Vos locataires ont la possibilité de saisir les juridictions civiles.

Code de la santé publique

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux (*article L1331-22*).

Quelles sanctions si vous ne respectez pas la réglementation ?

Le préfet peut vous ordonner la réalisation de travaux, déclarer les locaux insalubres ou interdire l'occupation des locaux en habitation.

Code de l'urbanisme

En application de l'article L421-1 et suivant du code de l'urbanisme, **un permis de construire ou une déclaration préalable** sont exigés pour les travaux exécutés sur des constructions existantes, notamment lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier les aspects extérieurs ou les volumes intérieurs, de créer des percements ou encore des niveaux supplémentaires.

Quelles sanctions si vous ne respectez pas la réglementation ?

Des mises en demeure, assorties d'astreintes financières dans certains cas, peuvent vous être adressées par le maire. En l'absence de régularisation, une sanction pénale peut être prononcée à la demande du procureur de la République.



Le règlement sanitaire départemental

• OUVERTURES ET VENTILATION

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante (*article 40.1*).

• ÉCLAIRAGE NATUREL

L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le recours de la lumière artificielle (*article 40.2*).

• HAUTEUR SOUS PLAFOND

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 m (*article 40.4*).

• SUPERFICIE DES PIÈCES

Au moins l'une des pièces principales du logement doit avoir une surface supérieure à 9 m². Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m² (*article 40.3*).

• INSTALLATION SANITAIRE

Les logements doivent être équipés d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable (*article 40*) et d'un WC.

• SANIBROYEUR

Ils sont interdits dans les immeubles neufs comme anciens. Néanmoins, faute de possibilité technique de raccordement, dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, il peut être installé, exceptionnellement, et après avis de l'autorité sanitaire, des sanibroyeurs (*article 47*).

• LOCAUX À ORDURES MÉNAGÈRES

Dans les immeubles collectifs, les conteneurs doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés et accessibles. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien (*article 77*).



Quelles sanctions si vous ne respectez pas la réglementation ?

Le maire peut vous demander des travaux de mise en conformité du logement par rapport aux règlements en vigueur.



CONTACTS

Pour toute question relative
aux **AUTORISATIONS D'URBANISME**

Hôtel de Communauté d'Angers Loire Métropole
Direction Aménagement et Développement des territoires
Service Droit des sols
83, rue du Mail BP 80011
49020 ANGERS
02 41 05 40 99
pre-projet.angers@ville.angers.fr - angers.fr

.....

Pour toute question relative
aux **RÈGLES D'HYGIÈNE
ET D'HABITABILITÉ MINIMALES À RESPECTER :**

Ville d'Angers
Service Environnement
et Prévention des risques
02 41 05 44 18 - angers.fr