

Locaux annexes de l'immeuble

2 CONNAÎTRE

- > Locaux privés
- > Locaux communs
- > Stockage des ordures ménagères

3 REGARDER

- > Les locaux à poussettes et vélos
- > Les locaux de gardiennage
- > Les locaux de stockage des déchets
- > Les caves
- > Les parkings collectifs clos et couverts

5 ENTRETENIR

- > Nettoyage
- > Sécurité

6 AMÉLIORER

- > Economie d'énergie
- > Contrôle d'accès
- > L'installation de portes nouvelles de garage
- > La création d'un local poubelles

Les locaux annexes de l'immeuble peuvent être communs comme le local à poussettes ou vélos ou privés comme les caves. L'évolution des modes de vie conduit à les multiplier. Les difficultés de stationnement en ville font apprécier les immeubles offrant des garages individuels ou collectifs.

La mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères, obligatoire depuis juillet 2002, conduit à créer ou agrandir les espaces de stockage des poubelles.

Ces espaces peuvent être intérieurs ou extérieurs.

Tous ces locaux doivent être correctement entretenus et sécurisés.

CONNAÎTRE

Dans les immeubles collectifs, on distingue les locaux principaux que sont les logements et les locaux à usage professionnel (commerces, bureaux, etc.), les locaux annexes qui peuvent être privés ou communs et les parties communes.

LOCAUX PRIVÉS

Sont notamment considérés comme locaux annexes privés, les caves, greniers affectés à un logement (appelés aussi combles non aménagés), resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, vérandas, garages et sous-sols. Ces locaux annexes peuvent être affectés à un local principal ou non.

Les locaux annexes au logement peuvent être attenants au logement ou séparés de celui-ci. Les caves, sous-sols et combles dépourvus d'ouverture sur l'extérieur ne peuvent être habités. Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, les caves et sous-sols ne peuvent abriter des moteurs dégageant des gaz de combustion (moteurs de voitures ou deux-roues, groupes électrogènes, etc.) que s'ils sont spécialement aménagés à cet effet, équipés d'une ventilation adaptée et sans nuisances pour l'habitat et le voisinage.

LOCAUX COMMUNS

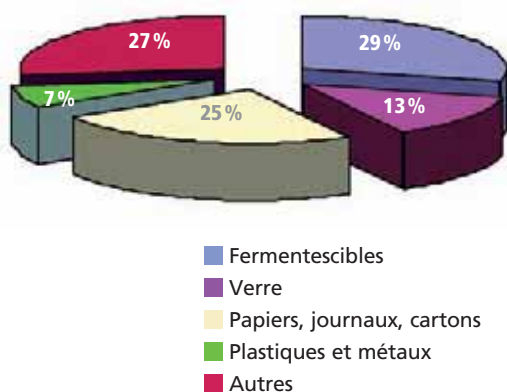
Sont généralement considérés comme locaux annexes communs des immeubles d'habitation :

- les locaux à poussettes et à vélos ;
- les locaux de gardiennage ;
- les locaux de stockage des ordures ménagères ;
- les caves ;
- les parkings collectifs clos et couverts.

Certains de ces locaux peuvent être définis et exigés par les règlements d'urbanisme pour les bâtiments neufs : ce sont notamment, les locaux à vélos et poussettes, les locaux de stockage des déchets, les garages ou parkings communs.

Les charges afférentes à ces locaux sont réparties entre les propriétaires selon les dispositions fixées par le règlement de copropriété.

Répartition des déchets



STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

La collecte sélective

Depuis le 1^{er} juillet 2002, les déchets ménagers doivent être triés.

En moyenne, chaque habitant, en France, produit plus de 400 kg de déchets ménagers par an. Ces déchets sont notamment composés de fermentescibles (déchets alimentaires, restes de repas...), de verre, de papiers, cartons, journaux, de plastiques et de métaux. Ils peuvent être recyclés ou « valorisés » : ils sont brûlés et la chaleur dégagée est utilisée pour le chauffage ou pour fabriquer de l'électricité.

Locaux annexes de l'immeuble



Le stockage et la collecte des ordures ménagères

En France, le stockage individuel des ordures ménagères est laissé à la charge des occupants : les dispositifs de stockage sont considérés comme des meubles. Ils sont en général implantés dans la cuisine, mais ils utilisent aussi des locaux annexes privés (celliers) ou communs (local de palier).

La collecte sélective augmente le volume et la surface de stockage aussi bien au niveau individuel qu'au niveau collectif.

La mise en place du système de tri tient compte de la typologie des bâtiments. En secteur pavillonnaire, il est proposé, au niveau des îlots, des points de regroupement collectif pour tous les déchets ou simplement pour les déchets recyclables. A Paris, il avait été envisagé cinq tris. Il n'y en a finalement que trois : verre (poubelle à couvercle blanc), emballages en métal, plastiques ou cartons et papiers-journaux (couvercle jaune), autres déchets (couvercle vert). Chaque immeuble est équipé de poubelles dont le nombre est déterminé en fonction des besoins et de la place disponible.

Les vides-ordures

Le vide-ordures supprime le transport des ordures du logement au local poubelles. Il peut être individuel et souvent le vidoir est intégré dans la cuisine. S'il est collectif, le vidoir est situé sur le palier ou dans un local donnant sur celui-ci.

Cette solution a été largement utilisée dans les années 1960 et 1970. Certaines installations ont présenté des problèmes sanitaires, acoustiques ou de risques de propagation d'incendie : le nombre d'installations supprimées ou condamnées est évalué à 14 % du total. Le vide-ordure est réservé aux ordures sèches à l'exclusion des objets susceptibles de détériorer, d'obstruer le conduit, d'enflammer des débris ou d'intoxiquer et de blesser les préposés chargés de l'enlèvement des ordures ménagères. Un dispositif spécial de raccordement permet à l'extrémité inférieure de guider tous les déchets vers un conteneur. Il existe des systèmes de vide-ordures permettant le tri sélectif.

REGARDER



L'âge, la situation urbaine et le standing déterminent les types de locaux annexes présents dans l'immeuble. L'évolution des modes de vie tend à les multiplier.

LES LOCAUX À POUSSETTES ET VÉLOS

Ces locaux sont maintenant prévus dans les bâtiments neufs. Dans les bâtiments existants, ils font souvent défaut. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.

LES LOCAUX DE GARDIENNAGE

La loge de concierge existait autrefois dans la plupart des immeubles. Il s'agissait soit d'une pièce avec une partie ouvrant sur le hall d'entrée et une partie plus privative, sans eau et sans WC individuel, soit d'un véritable appartement pourvu d'une cuisine et d'équipements sanitaires. Le coût des charges de

Locaux annexes de l'immeuble



concierger, l'insuffisance de confort de ces loges et la difficulté de les mettre aux normes d'hygiène et de confort ont, dans de très nombreux immeubles, conduit à supprimer la fonction de concierge.

Elle est actuellement obligatoirement rétablie uniquement pour les ensembles d'au moins cent logements gérés par un seul propriétaire et situés en zone urbaine importante ou sensible (définie par la loi du 4 février 1995). Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont alors assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements. Le gardiennage ou la surveillance peuvent être assurés par des concierges, gardiens ou employés d'immeuble ou par un prestataire de services.

Dans certains cas, les loges de concierges devenues vacantes sont affectées à d'autres destinations.

LES LOCAUX DE STOCKAGE DES DÉCHETS

Les conteneurs peuvent être placés dans un local ou à l'extérieur.

Les bacs contenant les fermentescibles doivent être dans un local ventilé ou à l'extérieur et à l'ombre.

Lorsque le stockage des ordures se fait dans un local intérieur au bâtiment, celui-ci doit être clos et ventilé comme l'impose le Code de la construction et de l'habitation, fermé par une porte coupe-feu munie d'un ferme porte et équipé d'un éclairage électrique. Les locaux de stockage des déchets doivent aussi pouvoir être nettoyés à grande eau et les bacs doivent pouvoir être lavés.

LES CAVES

Les caves sont souvent situées en sous-sol des immeubles. Elles doivent être bien ventilées afin de permettre l'évacuation de l'humidité des murs et du sol :

- les sols en terre battue facilitent l'évaporation de l'humidité du sol.
- les soupiraux ou les ouvertures ménagées dans les parois des caves permettent d'évacuer l'air humide.

Ces deux dispositions doivent être respectées.

LES PARKINGS COLLECTIFS CLOS ET COUVERTS

Les règlements d'urbanisme imposent un nombre de place de parking pour les immeubles d'habitation neufs. Ces exigences ne s'appliquent en général pas aux bâtiments d'habitation existants.

Dans les immeubles qui comprennent des parkings fermés, il faut être attentif :

- aux accès au parking depuis les espaces communs ;
- aux portes de garage automatiques ;
- aux équipements de sécurité et de salubrité.

Les accès au parking

Le règlement de sécurité contre l'incendie impose une séparation coupe-feu entre les espaces communs de distribution des logements (hall d'entrée et escaliers) et les accès parking.

Locaux annexes de l'immeuble

Les portes de garage automatiques

Les portes automatiques de garages ont causé de nombreux accidents graves à de jeunes enfants. La loi n° 89-421 impose que les portes existantes soient mises en conformité avec la norme NF P 25-362 qui définit notamment les dispositifs de sécurité à mettre en œuvre. La loi prévoit des sanctions en cas de non-respect de cette obligation par les propriétaires. Elle impose également aux propriétaires de les faire entretenir. C'est l'organisme chargé du contrat d'entretien et des vérifications périodiques qui devra s'assurer de la sécurité de la porte.

La porte doit être équipée d'un système de sécurité qui interrompt immédiatement tout mouvement d'ouverture ou de fermeture lorsque ce mouvement peut causer un dommage à une personne. Le volume de débattement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débattement fait l'objet d'un marquage au sol. Tout mouvement de la porte doit être signalé, à l'extérieur comme à l'intérieur, par un feu orange clignotant et elle doit pouvoir être manœuvrée de l'extérieur et de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée.

La sécurité et la salubrité

Dans le garage collectif, un extincteur est obligatoire pour quinze véhicules. Il faut également un bac de 100 litres de sable, un seau et un dispositif d'éclairage de secours, s'il fait plus de 100 m².

Un système de ventilation doit assurer l'évacuation des gaz d'échappement.

ENTREtenir

Les locaux communs doivent être correctement entretenus et sécurisés. Les propriétaires de logements doivent installer et entretenir :

- un éclairage assurant une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et de leurs parties communes, notamment des parcs de stationnement, quand ils sont situés à l'intérieur des locaux ;
- les systèmes permettant de limiter l'accès aux parties communes des immeubles, aux caves, aux parcs de stationnement.

De plus, les règles de sécurité et de lutte contre l'incendie exigent que soit affiché dans les locaux communs, le plan d'évacuation de l'immeuble.

NETTOYAGE

De manière générale, le règlement sanitaire départemental type stipule que :
- « dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni débris, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident. Dans le cas où l'importance de l'insalubrité et les dangers définis ci-dessus sont susceptibles de porter une atteinte grave à la santé du voisinage, il est enjoint aux occupants de faire procéder d'urgence et à leurs frais au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux. En cas d'inobservation de cette disposition et après mise en demeure adressée aux



Locaux annexes de l'immeuble

occupants, le propriétaire procédera à l'exécution des mesures nécessaires » ;
- « dans les locaux à usage commun, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous les moyens non susceptibles de nuire à la santé ».

Les conduits de vide-ordures doivent être ramonés et nettoyés périodiquement et au moins deux fois par an. Des mesures de désinfection et de désinsectisation peuvent être prescrites par l'autorité sanitaire en cas de nécessité.

SÉCURITÉ

Les portes d'accès

Les fermetures des portes d'accès peuvent être sécurisées par des fermettes automatiques et par des codes d'accès ou des interphones ou visio-phones. Tous ces équipements doivent être régulièrement vérifiés par un professionnel.

AMÉLIORER

ECONOMIE D'ÉNERGIE

Les locaux annexes des logements

Ces locaux sont souvent non chauffés et, par nécessité, souvent fortement ventilés. Lorsqu'ils sont attenants au logement, il est recommandé de bien isoler thermiquement les parois mitoyennes et de renforcer l'étanchéité à l'air de la porte de communication.

Dans le cas d'un espace comme une véranda, il est judicieux de prévoir des volets d'amenée d'air entre le logement et la véranda. Ils permettent à l'air de la véranda de chauffer le logement, lorsqu'elle bénéficie du soleil. Les volets sont fermés lorsqu'il fait froid ou, au contraire, lorsque la véranda amènerait des surchauffes dans le logement.

L'éclairage des locaux communs

L'éclairage de ces locaux peut conduire à de fortes consommations d'électricité. Les moyens de les réduire dépendent de la configuration des locaux et des comportements des habitants.

CONTRÔLE D'ACCÈS

Les accès peuvent être renforcés par la mise en place de moyens de contrôle. Ces moyens déclenchent les gâches électriques de portes. Suivant les besoins, il est possible d'utiliser des cartes magnétiques, des codes, des interphones ou visio-phones. Tous ces appareils sont reliés aux gâches par des réseaux électriques alimentés en courant de très faible intensité. Ils sont mis en place par des spécialistes qui en assurent la maintenance.

L'INSTALLATION DE PORTES NOUVELLES DE GARAGE

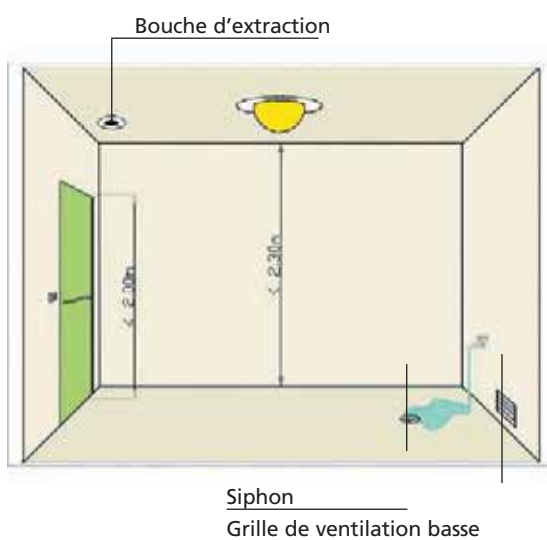
Avant l'installation d'une porte de garage, le propriétaire doit exiger du fournisseur un procès-verbal d'essai par un laboratoire indépendant accrédité apportant la preuve que la porte répond aux exigences des normes en vigueur. Elle doit être installée conformément aux règles de l'art.

Locaux annexes de l'immeuble

LA CRÉATION D'UN LOCAL POUBELLES

Le stockage des ordures ménagères se fait couramment dans des bacs roulants à 2 ou 4 roues. La mise en place de la collecte sélective conduit à avoir plusieurs bacs auxquels il faut trouver de la place, si possible dans un local fermé. Les aires de stockage externe prennent environ 1,5 à 2 fois moins de surface qu'un local fermé accessible aux occupants. Pour déterminer la place nécessaire, il faut tenir compte du nombre d'habitants et des possibilités d'accueil des bacs. Pour les déchets lourds, le verre par exemple, il est préférable de choisir des bacs de petite taille.

Nombre de roues	Volume contenu	Encombrement au sol en m ²	Volume stocké par m ² d'emprise au sol
2	80 litres	0,25	320 litres
	120 litres	0,30	400 litres
	240 litres	0,45	533 litres
	330 litres	0,60	550 litres
4	500 litres	0,90	556 litres
	660 litres	1,00	660 litres
	750 litres	1,10	682 litres
	1100 litres	1,50	733 litres



Local de stockage

La surface de manutention est égale à l'encombrement des contenants.

Ce local est de préférence situé en rez-de-chaussée : le parcours des habitants doit être court et la sortie des bacs vers le point de collecte facile.

Il doit être ventilé. Lorsque il a une paroi donnant sur l'extérieur, la ventilation du local peut être réalisée en créant une ventilation en haut et en bas de la paroi. Dans le cas contraire, il faut pouvoir installer deux conduits de ventilation : un pour l'amenée d'air et l'autre pour l'évacuation.

Dans certains immeubles, des locaux tels les anciens WC communs peuvent être transformés en locaux de stockage sur le palier ou en local d'accès à un vidoir de vide-ordures. Ces solutions sont particulièrement appréciables dans les immeubles occupés par des personnes âgées ou handicapées, mais les locaux de palier supposent l'organisation d'une collecte intérieure et la présence d'un ascenseur.

ADRESSES UTILES :

- > Le syndic de la copropriété
- > Votre mairie

LA RÉGLEMENTATION

- > Règlement Sanitaire Départemental
- > Portes de garage : loi 89 421 du 23 juin 1989
- > Loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992 : mise en place de plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et engagement de ne plus accueillir en 2002 que des déchets ultimes dans les centres d'enfouissements techniques