

ETATS et DIAGNOSTICS

POUR VOTRE HABITATION -

2ème partie



Risques naturels
Eaux usées
Eaux de pluie
Eaux de pompage

Antenne ressources
« Consommation - Habitat
Économies d'énergie »
Mise à jour : mai 2009

Familles
rurales
Vivre mieux !

Maine et Loire

Consultez nos fiches en ligne sur notre site : (le chauffage au bois, les diagnostics dans l'habitat, le SPANC les eaux de gouttière, le poêle à pétrole, l'isolation au chanvre) www.famillesrurales.org/maine_et_loire
Blog : <http://famillesrurales49-arce.blogspot.com>

Le diagnostiqueur signalera systématiquement que son expertise ne porte que sur les endroits accessibles.

EAUX de PLUIE eaux puisées

La réglementation a été resserrée. L'évacuation des eaux de pluie est indépendante de la collecte des eaux usées. Le particulier devra s'assurer que la collecte des eaux de pluie se raccorde soit au réseau collectif des eaux de pluie, soit à évacuations naturelles (mare, fossé...) Les particuliers qui ont investi dans des récupérateurs d'eau de pluie doivent prendre un certain nombre de précautions sanitaires –voir notre fiche « eau de gouttières ». En effet ces eaux sont considérées comme impropres à la consommation. De ce fait les canalisations qui les distribuent sont séparées des canalisations du service d'eau. Les robinets sont identifiés (couleur et annonce).

Vocabulaire à connaître:

- surpresseur (pompe permettant d'alimenter sous pression à partir de la citerne les différents points de puisage)
- citerne: enterrée ou aérienne de 1000 à 10 000 l
- collecteur : système de collecte des eaux de pluie et filtrage (prévoir un système de curage)
- accessoires et options (crépine, mat, trop plein, certains fabricants proposent des traitements UV ...)

Les consommateurs qui utilisent l'eau en provenance d'un puits seront de plus en plus sollicités pour se faire connaître. En fonction de la réglementation locale il est probable qu'ils seront concernés par l'évolution des contraintes. Il en va de même pour la création de sondes verticales destinées au chauffage par géothermie.

Certaines nappes phréatiques affluent. Toute contamination peut remettre en cause leur qualité (exemple: nappe d'eaux du cénoomanien accessibles dans le département 49).

EAUX de Piscine

L'eau de piscine contient en général des composés chlorés; en principe elle ne peut être déversée dans un réseau d'eaux usées. Les fabricants de produits d'entretien des eaux de

piscine ont mis sur le marché des assemblages particulièrement efficaces sous forme de conditionnements divers « comprimés, poudres... » dont le chlore est particulièrement actif et résistant dans le temps. Il est donc très important pour le propriétaire de connaître exactement la composition des produits utilisés. Le questionnement des vendeurs n'est pas toujours suffisant; il faut absolument étudier la composition chimique, les dosages, les recommandations du fabricant. L'utilisateur doit ainsi se familiariser avec des notions de base: PH par exemple.

Vider sa piscine nécessite donc une recherche d'informations. Le rejet dans un réseau collectif ou dans une installation autonome peut être source de déséquilibre important.

EAUX de nettoyage

L'eau usée résultant du nettoyage d'appareils ou d'outils doit faire l'objet d'une attention particulière et ne peut être rejetée dans le milieu naturel si elle est susceptible de garder des traces de pesticides, de fongicides, de diluants synthétiques....

Où se renseigner en Maine et Loire pour contacter un diagnostiqueur:

S.C.L. Place Lafayette Angers - Préfecture (risques naturels) - DDE pour les termites - DDASS pour le plomb, l'amiante - DDCCRF - notaires - annuaire professionnel pour les listes de diagnostiqueurs - Mairie pour l'assainissement - fédérations professionnelles (géomètres experts, FIDI, FNECI...)

Consulter également : www.qualicert.fr

Familles
rurales
Vivre mieux !
Maine et Loire

Familles Rurales Fédération Départementale
13 place La Fayette - 49044 ANGERS
☎ 02 41 18 20 00 - contact@famillesrurales49.org



3- LE PLOMB (validité 1 an)

Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)

Code de la santé : articles L 1334-2..1334-5, Loi du 9-8-2004

Un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pour les immeubles construits avant 1949 doit être annexé à la promesse de vente et à l'acte de vente. Le diagnostic concerne les parties privatives uniquement dans le cas d'immeubles en copropriété : canalisations, peintures... (ex : volets métalliques extérieurs peints au minium, films muraux d'étanchéité...). Si l'état constaté indique une accessibilité au plomb, le bailleur doit en informer son locataire et réaliser les travaux nécessaires. (depuis août 2008)

A partir du 13 août 2008, devra être annexé au contrat de location le bilan du diagnostic.

A noter : le repérage du plomb dans l'eau (dans le cas d'un logement ancien) est à la charge du demandeur. La valeur limite tolérable est de 25microg par litre.

4- L'AMIANTE

(validité permanente)

Décret 2001-840 du 13 septembre 2001 Code de la santé

L'amiante ayant été largement utilisée pour sa résistance thermique et l'isolation phonique dans le bâtiment, les immeubles construits avant le 01 juillet

1997 sont concernés ; le diagnostic n'est pas exigé pour les maisons individuelles et les parties privatives des immeubles collectifs.

Il n'empêche que les particuliers peuvent être confrontés à ce type de problème, notamment pour des locaux qui auraient changé de destination (ex-local de travail, local agricole..). Les matériaux à repérer sont définis dans un arrêté. On retrouve l'ardoise « ciment amiante », la tôle ondulée en « fibro ciment amianté », les canalisations en fibro, mais aussi flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante.

Tout particulier qui désire se séparer de déchets amiantés doit se documenter auprès des services départementaux pour connaître les possibilités de dépôt. qui ne sont pas prévues dans une déchèterie ordinaire. Certaines collectivités organisent des collectes à période régulière. Le traitement de ces déchets est coûteux, le déposant pourra être sollicité pour participer à l'amortissement du coût de la destruction

5- Etat parasitaire TERMITES

Les zones infestées sont déterminées par le Préfet.

Validité de l'état parasitaire : 6 mois.

Le Maine et Loire est concerné. L'état parasitaire est renseigné par un diagnostiqueur. Cet état est obligatoire dans les régions connues comme infestées. Il est alors exigé à la vente. Si la présence de termites est reconnue, la déclaration en mairie est obligatoire. Le propriétaire est alors soumis à certaines contraintes y compris pour la démolition, le transport des matériaux.. Lorsqu'un foyer de termites est identifié, un arrêté préfectoral délimite la zone. (affichage en mairie)



Des aides financières incitent à des travaux préventifs et curatifs. (traitement insecticides...)

A noter : **Les champignons parasites**

*Certains territoires, en général répertoriés, sont infestés par **la mērule**. L'attaque est dangereuse pour l'ouvrage en bois. Ce sont les résineux ou les feuillus situés dans des lieux humides, obscurs, peu aérés (sous-sols, pièces de bois encastrées dans un mur...). Le bois devient brun, se fissure en tous sens (sortes de petits quadrilatères). C'est une pourriture dite « cubique » qui remet en question la solidité du matériau. La plaque brun-rouille est bordée d'ouate blanchâtre et dégage une forte odeur de champignon. Cette situation doit être signalée et est facilement remarquée par un observateur attentif. Elle représente une alerte sérieuse car la mērule colonise facilement son environnement.*

Les feuillus soumis durablement à de fortes humidités (ex : chevron de toiture exposé à une fuite d'eau), se décomposent en fibres de couleur claire suite à l'action de champignons épais et blanchâtres qui forment de petits coussinets. Cette pourriture dite « fibreuse » est favorisée par des températures tempérées. Les résineux exposés à l'extérieur (volets, bardages..) peuvent faire l'objet d'une attaque par des champignons noirs minuscules : le bois se colore en bleu-gris et devient spongieux.

Les traitements fongiques peuvent être efficaces si l'attaque est récente et superficielle et si la cause de l'humidité est supprimée.. Dans les autres cas prévoir la destruction des pièces contaminées.

La présence d'insectes parasites autres que les termites peut également être détectée et signalée. Les attaques d'insectes xylophages (capricorne et vrillette notamment) présentent pour les charpentes et boiseries une anomalie sérieuse. Des traitements curatifs sont proposés par des entreprises spécialisées. Le bois doit être traité en profondeur.

Le diagnostic n'est pas évident car seules les parties visibles et accessibles permettent à l'intervenant de dresser un état.