

## RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE CONSTRUCTION

*Arrêté n° 1089 MCU/CAB/DUA. du 22 novembre 1976, modifiant l'arrêté n° 356 du 22 mai 1974 fixant les règles de volume, de distribution, d'utilisation, d'aération et d'équipement applicables à la construction d'immeubles de toute nature (règlement général de construction)*

### Champ d'application

**Article premier.** — Sous réserve des dispositions particulières à certaines catégories de constructions ou installations techniques prévues par les lois et règlements, notamment en matière de sécurité et de lutte contre l'incendie, le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux dispositions du présent arrêté.

Ces dispositions s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux ainsi qu'aux surélévations et transformations de bâtiments existants et aux additions à de tels bâtiments

### CHAPITRE PREMIER PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET A L'HYGIÈNE

#### Résistance et durabilité

**Art. 2.** — La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des facteurs climatiques extrême et des surcharges correspondant à son usage normal, notamment aux coups de vents.

#### Qualité des constructions — Aménagement des abords

**Art. 3.** — Les constructions doivent être réalisées en matériaux de caractère définitif, mis en oeuvre selon les règles de l'art.

L'emploi de matériaux de récupération (bidons développés, tôles usagées) ou insuffisants (planches, carton bitumé...) est interdit.

Les sols en terre battue sont interdits.

La construction traditionnelle est autorisée en milieu rural, sous réserve qu'elle respecte les règles de sécurité.

En milieu urbain, elle n'est admise que dans les zones spécialement destinées à cet usage et sous contrôle des services techniques du ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Elle peut également être admise pour des programmes spéciaux.

Les abris de jardins sont tolérés dans les zones résidentielles.

Toutes les précautions nécessaires doivent être prises pour éviter la stagnation des eaux pendant les travaux. Après leur achèvement, toutes les dépressions creusées seront comblées et l'écoulement des eaux devra être assuré jusqu'au caniveau ou au collecteur le plus voisin.

#### Protection contre l'incendie

**Art. 4.** — La disposition des locaux, des structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments doivent permettre la protection des occupants contre l'incendie, les locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie doivent être isolés. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

Les installations de sécurité doivent être conformes aux règlements en vigueur.

#### Protection contre les agressions naturelles

**Art. 5.** — Les constructions doivent être édifiées sur des terrains hors d'eau en toute saison, soit naturellement, soit par remblaiement.

Le sol des rez-de-chaussée doit être surélevé de 30 centimètres au moins par rapport au sol extérieur.

Les locaux doivent être protégés contre les infiltrations et les remontés d'eau, ainsi que contre l'effet des radiations solaires notamment en toiture, par tous dispositifs appropriés.

**Article 6 (nouveau).** — Les locaux doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation tels que les taux de pollution de l'air intérieur ne constituent aucun danger pour la santé.

Les pièces occupées d'une façon permanente pour la vie familiale, le travail ou les loisirs doivent être pourvues d'ouvertures et de surfaces transparentes sur l'extérieur.

Sont considérées comme ouvertures les baies libres, les baies munies de persiennes fixes ou mobiles, les baies vitrées ouvrantes, les claustras.

Leur surface doit être au moins égale à 15 % de celle de la pièce

Sont considérées comme surfaces éclairantes les baies libres, vitrées ou munies de persiennes mobiles. Leur surface doit être au moins égale à 15 % de celle de la pièce.

Les parties pleines des portes extérieures ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Si la climatisation n'est pas prévue, chaque pièce doit posséder au moins deux ouvertures disposées de façon à provoquer un courant d'air.

La suppression des surfaces transparentes peut être admise en cas de nécessité technique reconnue dans les locaux autre que d'habitation, sous réserve qu'ils soient dotés d'un système de climatisation efficace et d'un éclairage artificiel adéquat.

La suppression des ouvertures par blocage permanent des baies peut également être admise à titre exceptionnel dans les mêmes locaux et sous la première réserve, à condition que toutes dispositions soient prévues en conséquence pour assurer l'évacuation des occupants en cas d'incendie ou de panique.

Les pièces abritant des activités de nature à produire des émanations dangereuses ou désagréables doivent être dotées d'un système d'aération particulier.

Les locaux sanitaires placés en position centrale doivent être munis de gaines assurant le renouvellement de l'air, reliées directement à l'extérieur, ou de tout autre système d'une efficacité équivalente.

Les combles doivent être largement aérés.

#### **Hauteur sous plafond**

**Art. 7.** La hauteur des pièces occupées d'une façon permanente pour la vie familiale, le travail ou les loisirs mesurée sous plafond ne peut être inférieure à 2,75 m.

Cette hauteur peut être ramenée à 2,50 m dans les locaux climatisés.

Elle doit être au minimum de 3,50 m dans les magasins de vente.

#### **Surface et disposition des locaux**

**Art. 8** — Les locaux de toute nature doivent être conçus de façon à assurer dans les meilleurs conditions les fonctions auxquelles ils sont destinés.

Les surfaces et les dispositions des locaux autres que d'habitation doivent être déterminées en fonction des dimensions du mobilier ou du matériel, augmenté des aires de service et de de circulation nécessaires.

Les dimensions des portes, dégagements, couloirs, escaliers doivent être déterminées en fonction des besoins de façon à ce qu'il n'en résulte ni gêne en service courant, ni difficultés en cas de sinistre.

#### **Caves et sous-sols**

**Art. 9.** — Les caves ne pourront servir d'habitation ni de jour ni de nuit.

Les pièces en sous-sol destinées à être utilisées comme locaux de travail, de commerce ou de service doivent émerger au-dessus du sol du quart au moins de la hauteur, être suffisamment ventilées, éclairées et défendues contre l'humidité.

#### **Equipement sanitaire**

**Art. 10** — Tous les immeubles, quel que soit leur usage doivent être dotés d'installations sanitaires en rapport avec les besoins comportant au minimum un poste d'eau avec évacuation et un cabinet d'aisance.

Le nombre de cabinets d'aisance, urinoirs, postes de lavage est déterminé conformément à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les locaux de travail.

En l'absence de réglementation, ce nombre est déterminé par l'Administration compte tenu de personnes appelées à en faire usage et de la durée de leur séjour dans l'établissement.

#### **Traitement et évacuation des déchets**

**Art. 11.** — Les eaux et les matières usées doivent être évacuées sans stagnation et sans retour de liquide, de matière ou de gaz, et éloignées des constructions.

Les parois intérieurs de tous ouvrages appelés à recevoir des matières usées, avec ou sans mélange d'eaux pluviales ou de tous autres liquides, doivent être lisses et imperméables, les joints étanches aux liquides et aux gaz.

Les canalisations de chute des cabinets d'aisance et de descente d'eaux ménagères doivent être prolongées par des tuyaux d'aération, dits d'évents ou de ventilation primaire, débouchant hors toiture et loin de toute baie. Elles doivent être indépendantes des descentes d'eaux pluviales.

Dans le cas où les eaux ménagères et les eaux vannes des W.C sont évacuées à l'intérieur de l'immeuble par un tuyau de chute unique, le système d'occlusion des appareils sanitaires doit être hydraulique. Une aération particulière, dite ventilation secondaire, doit être prévue à proximité immédiate du siphon propre à chaque appareil pour éviter le désamorçage et le refoulement de l'eau de la garde des siphons.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques, chimiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté interministériel.

### **Gaz et électricité**

**Art. 12.** — Les installations de gaz et d'électricité doivent être établies en conformité avec les règlements en vigueur et les cahiers des Charges des concessionnaires.

### **Ascenseurs**

**Art. 13.** — Les bâtiments de plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée doivent être munis d'ascenseurs ou d'appareils élévateurs automatiques.

Dans les immeubles à usage d'habitation, il doit être installé un ascenseur par tranche de 25 logements au minimum.

La souscription d'un contrat de surveillance et d'entretien est obligatoire.

### **Télécommunications**

**Art. 14.** — Les immeubles groupant plusieurs logements ou des ensembles de bureaux doivent être pourvus de gaines ou passages pour l'installation des lignes de télécommunication, conformément à la réglementation en vigueur.

Ils doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la réception des émissions de radiodiffusion sonore et visuelle dans les logements.

### **Parties communes des immeubles à plusieurs niveaux.**

**Art. 15.** — Dans les immeubles collectifs à usage d'habitation, bureaux ou autres, outre les ascenseurs prévus à l'article 13, les escaliers, corridors, vestibules et couloirs doivent être aérés de façon permanente.

Leur largeur ne doit pas être inférieure à 1,20 m. Toutefois, s'il existe un deuxième escalier desservant les mêmes locaux, sa largeur peut être réduite à 80 centimètres.

La pente des escaliers ne doit pas être supérieure à 45 %. Sauf en ce qui concerne la première, la hauteur et la largeur de leurs marbres doivent régulières dans une même volée ; leurs paliers ne doivent pas être coupés par des marches isolées. Les portes palières ne doivent pas être susceptibles de gêner la circulation.

Les cages de escaliers doivent être séparées des sous-sols comportant des boutiques, ateliers, locaux techniques et leurs annexes par des sas ventilés soit directement sur l'extérieur, soit par une courte gaine de forte section. Les portes de ces cages doivent être pleines et à fermeture automatique.

Les escaliers faisant communiquer plus de deux étages et ne comportant pas de baies ouvrant sur l'extérieur doivent recevoir à la partie inférieure de leur cage de l'air frais au moyen d'une gaine horizontale; cette gaine ne doit pas déboucher dans un passage couvert, ou, lorsqu'elle ne permet pas une aération suffisante dans une cour intérieure ou, voisine d'une saillie. En partie haute, l'aération doit être assurée par une ouverture de section suffisante communiquant avec l'air libre ; cette ouverture doit pouvoir être manœuvrée par une commande facilement accessible.

### **Garde-corps**

**Art. 16.** — Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 90 centimètres du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1 mètre; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 80 centimètres au cas où le garde-corps a plus de 50 centimètres d'épaisseur.

L'espacement entre les montants ne doit pas dépasser 10 centimètres

## CHAPITRE II PRESCRIPTION SPECIALES CONCERNANT LES BATIMENTS D'HABITATION

### Définitions

**Art. 17.** — Constituent des bâtiments d'habitation au sens de présent arrêté les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements ou foyers de groupe, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble que la vie privée.

Un logement ou habitation comprend d'une part des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées, d'autre part, des pièces de services telles que cuisines, salles d'eau, cabinet d'aisance (WC), buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

### Surface des pièces et cours

**Art. 18.** — La surface des pièces d'un logement ne peut être inférieure aux valeurs suivantes :

*Pièces unique* : 18 mètres carrés (y compris les surfaces équipées).

*Pièces de séjour* :

15 mètres carrés pour la première ;

9 mètres carrés pour les autres.

*Chambres à coucher* :

12 mètres carrés pour la première ;

9 mètres carrés pour les autres.

*Pièces de service* :

La surface est à calculer en fonction de l'encombrement des appareils prévus, augmentée des aires de service.

*Cours intérieures* :

Dans les maisons individuelles qui en sont dotées, celle-ci doit occuper au moins 16 mètres carrés.

### Dimensions minimales intérieurs

**Art. 19.** — Aucune pièce destinée au séjour ou au sommeil ne peut avoir de dimensions inférieure à 2,90 m.

La plus petite dimension de cuisine ne doit pas être inférieure en zone urbaine, à 2,50 m ce qui correspond à une surface minimum de 6 m carrés.

### Equipement sanitaire

**Art. 20.** — Tout logement doit :

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées établies conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisance ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisance pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable, à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements et qu'il comporte un poste de lavage avec vidoir siphonné à proximité immédiate. En outre, les immeubles collectifs doivent comporter des cabinets d'aisance avec douche pour le personnel de service à raison d'une unité au moins par 6 logements ;

d) Compter un évier d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé ; convenablement ventilé, pour recevoir des appareils de cuisson adaptés aux usages locaux.

e) Comporter les emplacements et installation nécessaires au lavage et au séchage du linge ; ce dernier doit pouvoir s'effectuer hors de la vue des passants.

Les installations, dont la consistance est fonction de la classe et de la dimension du logement, peuvent être communes avec celles de la cuisine ou placées dans des buanderies ou des cours .

Les installations collectives sont admises.

**Art. 21.** — Les cuisines ne peuvent être installées en position centrale et doivent être pourvues d'une ouverture directe sur l'extérieur.

#### **Ordures ménagères**

**Art. 22.** — Les immeubles collectifs doivent comporter un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Lorsqu'il existe des vide-ordures, le local de dépôt des ordures ménagères doit comporter une trémie à octurateur.

Les vides ordures doivent avoir des parois à joints étanches et descendre verticalement sans déviation hors combles, comme les conduits d'évacuation d'eaux usées, et être ramonables.

Les vidoirs doivent être établis de manière à assurer à tout moment une éclosion entre les conduits et la pièce desservie.

Les dispositifs de nettoyage par voie humide sont interdits.

L'évacuation par égouts des ordures ménagères après broyage préalable est interdite sauf dérogation des autorités sanitaires.

#### **Locaux humides**

**Art. 23.** — Tout local servant à la cuisine, à la toilette ou au lavage du linge doit comporter un sol lisse, dans interstices, étanche et lavable à l'aide de produits détersifs courants.

Les murs doivent être étanches et lavables dans les mêmes conditions ou être blanchies à la chaux. L'étanchéité doit être assurée au bas des parois verticales.

#### **Transport des malades**

**Art. 24.** — On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard.

#### **Location phonique des équipements**

**Art. 25.** — Les équipements du logement tels que ascenseurs, appareils sanitaires, vide-ordures ne doivent pas constituer une gêne par le bruit qu'ils produisent ou transmettent.

Ils doivent être eux-mêmes aussi silencieux que possible.

En outre, leur emplacement et leur mode de fixation sont choisis de manière à réduire au minimum les bruits transmis.

Ils doivent être autant que possible placés loin des chambres et des pièces de séjour.

La fixation des appareils se fait en évitant les liaisons rigides avec le gros oeuvre (colliers antivibratiles pour les canalisations et montages antivibratiles pour les moteurs).

On considère que le bruit causé par un équipement est acceptable si, dans les chambres à coucher et dans les salles de séjour, il n'engendre pas un niveau sonore supérieur à 35 et 40 DB A, respectivement, ces pièces étant supposées nues.

### **CHAPITRE III DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 26.** — Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles de l'arrêté n°3439 du 3 novembre 1934, réglementant à Abidjan, la construction et la salubrité des maisons.

**Art. 27.** — Des dérogations du présent arrêté peuvent être accordées par décision des ministres de la Construction et de l'Urbanisme, sur avis des ministres intéressés.

— Pour la réalisation d'habitations de caractère transitoire répondant à des besoins urgents ou temporaires dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente ;

— Pour la réalisation d'immeubles ayant un caractère expérimental.