



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، ومراسيم

قرارات وآراء، مقررات، مناشير، إعلانات وبلاعات

Abonnement annuel	Algérie Tunisie Maroc Libye Mauritanie	ETRANGER (Pays autres que le Maghreb)	DIRECTION ET REDACTION : SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT Abonnements et publicité : IMPRIMERIE OFFICIELLE 7, 9 et 13 Av. A. Benbarek — ALGER Tél. : 65. 18. 15 à 17 — C.C.P. 3200 — 50 ALGER Télex : 65 180 IMPOF DZ BADR : 060.300.0007 68/KG ETRANGER : (Compte devises): BADR : 060.320.0600 12
	1 An	1 An	
Edition originale	150 D.A.	400 D.A.	
Edition originale et sa traduction	300 D.A.	730 D.A. (Frais d'expédition en sus)	

Edition originale, le numéro : 3,50 dinars ; édition originale et sa traduction, le numéro : 7 dinars. — Numéros des années antérieures : suivant barème. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre la dernière bande pour renouvellement, réclamation et changement d'adresse. Tarif des insertions : 30 dinars la ligne.

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX — LOIS ET DECRETS
ARRETES, DECISIONS, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES
(TRADUCTION FRANÇAISE)

SOMMAIRE

DECRETS

Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction, p. 788.

«»

**Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant
les règles générales d'aménagement d'urbanisme
et de construction.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative
aux zones et sites touristiques et les textes pris pour son
application ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967
relative aux fouilles et à la protection des sites et
monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975
portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative
aux règles applicables en matière de sécurité contre les
risques d'incendie et de panique et à la création de
commissions de prévention et de protection civile et les
textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la
protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à
l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu le décret n° 68-06 du 11 janvier 1968 fixant les conditions d'implantation des constructions, le long de certaines voies routières ;

Vu le décret n° 76-34 du 20 février 1976 relatif aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement.

Décrète :

Article 1^{er}. — En application des dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée et notamment ses articles 4, 6, 45, 47 et 54, et sous réserve des dispositions particulières prévues par la législation et la réglementation en vigueur, le présent décret fixe les règles générales d'aménagement d'urbanisme, et de construction, lesquelles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les projets de lotissements ou de construction.

CHAPITRE I

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Section 1

Localisation et desserte des constructions

Art. 2. — Lorsque les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, de leur dimensions ou de leur utilisation, le permis de construire ou le permis de lotir, peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve du respect de prescriptions spéciales contenues dans les lois et règlements en vigueur.

Art. 3. — Lorsque la construction ou l'aménagement est projeté sur terrain exposé à un risque naturel, tel qu'inondations, érosions, affaissement, éboulement, séisme, avalanche, le permis de construire ou de lotir, peut être refusé ou n'être accordé, qu'à des conditions spéciales requises par les lois et règlements en vigueur.

Art. 4. — Lorsque les constructions sont susceptibles en raison de leur localisation d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve des prescriptions spéciales édictées par les lois et règlements en vigueur.

Art. 5. — Lorsque les constructions ou aménagements, du fait de leur situation, de leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, le permis de construire ou de lotir peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'application des mesures rendues nécessaires pour la protection de l'environnement, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement.

Art. 6. — Lorsque les constructions du fait de leur importance, leur situation et destination peuvent être incompatibles avec les dispositions contenues dans les schémas d'aménagement du territoire, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve du respect de prescriptions spéciales visant à rendre compatible le projet de construction, conformément aux dispositions du décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relative à l'étude d'impact d'aménagement du territoire.

Art. 7. — Lorsque les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales dans les conditions prévues par la législation et réglementation particulières applicables en la matière.

Art. 8. — Le permis de construire peut être refusé pour la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles non desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à leur fonction notamment sur le plan de la commodité de la circulation et des accès ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès des immeubles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il peut être subordonné :

1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans le cas de bâtiments publics, de bureaux, de commerces et d'entreprises, les surfaces des installations doivent être suffisantes afin de permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers ou des clients de l'établissement.

2) à la réalisation d'aménagements particuliers pour les accès dans le respect des conditions de sécurité requises.

Art. 9. — Pour toute construction d'immeuble à usage d'habitation ou de bâtiment à usage autre que d'habitation dont l'implantation nécessite, soit des aménagements, des réserves d'emplacement pour des équipements collectifs ou des servitudes d'utilisation, soit une division parcellaire, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

1) la réalisation par le constructeur de réseaux de voiries, de distribution d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, d'aires de stationnement, d'espaces libres, de plantations d'aires de jeux et de dispositifs de protection contre l'incendie ;

2) la construction de locaux à usage commercial ou artisanal répondant aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

3) la participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics rendus nécessaires par le projet ;

4) la constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Art. 10. — Conformément aux dispositions du décret n° 68-06 du 11 janvier 1968 susvisé, et eu égard aux nécessités de l'hygiène, de la sécurité et de la tranquillité des habitants de l'immeuble à construire, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

— cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,

— trente cinq mètres de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires ainsi que de l'axe de voies inscrites sur une liste établie par décret pris sur rapport du ministre chargé des travaux publics pour la voirie nationale et sur rapport conjoint du dit ministre et du ministre chargé des collectivités locales pour les autres voies.

Ces distances sont mesurées horizontalement et sont respectivement portées à quarante mètres et vingt cinq mètres lorsqu'il s'agit de constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Des dérogations aux règles de recul fixées ci-dessus peuvent être accordées lorsque la construction est liée directement au service ou à l'usage de la voie, notamment lorsqu'il s'agit de postes de distribution de carburants.

Les dispositions ci-dessus cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties urbanisées de commune. Sera retenue comme limite de parties urbanisées, la limite d'agglomération de plus de cent constructions telles qu'aucune d'entre elles ne soit séparée de la plus proche de plus de deux cents mètres. La délimitation de l'agglomération sera arrêtée par le wali territorialement compétent.

A l'intérieur des parties urbanisées, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes imposées par le plan d'alignement approuvé.

Art. 11. — En ce qui concerne les voies pour lesquelles il n'existe pas de plan d'alignement approuvé, aucune construction ne peut être édifiée à moins de six mètres de l'axe de la voie, sauf s'il s'agit de lotissements ou d'ensembles d'habitations approuvés.

Art. 12. — La desserte des constructions, des lotissements et des ensembles d'habitations, est interdite en bordure des voies à grande circulation. Les constructions ne pourront être desservies que par une voie secondaire ayant le minimum de raccordement avec la voie à grande circulation. La distance entre deux raccordements ne peut être inférieure à cinq cents mètres.

Art. 13. — L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou autre, doivent être assurés conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles seront réalisées dans les mêmes conditions.

Si une construction est située en bordure d'une voie publique portant une conduite d'eau potable ou en bordure d'une rue privée débouchant sur une telle voie, le branchement est obligatoire et l'eau sera distribuée dans toutes les parties de l'immeuble.

Art. 14. — Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égoûts qui doit permettre l'évacuation directe des eaux usées de toute nature.

Art. 15. — En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, les dispositions particulières énoncées ci-après doivent être prises :

— le réseau de distribution d'eau potable doit être alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ;

— le réseau d'égoût doit aboutir à un seul dispositif d'épuration avec rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs ;

— les installations collectives doivent être réalisées de manière à assurer leur raccordement ultérieur aux réseaux publics futurs.

Art. 16. — Dans le cas de terrains à grande surface ou à faible densité de construction, il peut être accordé à titre exceptionnel des dérogations à l'obligation de réaliser :

— des installations collectives de distribution d'eau potable si le mode d'alimentation individuel apparaît comme nettement plus économique et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

— des installations collectives d'assainissement à condition que l'assainissement individuel ne présente aucun risque de pollution.

Ces dérogations ne peuvent être accordées qu'après avis conforme du service de l'Etat chargé de la santé au niveau de la wilaya.

Art. 17. — L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sans stagnation. Le sol des cours doit posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux.

L'évacuation des eaux pluviales, des eaux résiduaires industrielles et eaux usées de toute nature provenant de lotissements industriels ou d'établissements industriels, peut être effectuée dans le réseau public d'assainissement, sous réserve d'un traitement approprié.

L'autorisation de lotissement industriel ou de construction d'établissements industriels peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égoût devant recueillir les eaux résiduaires industrielles préalablement traitées et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. 18. — L'autorisation de construction d'établissements industriels peut être subordonnée à l'imposition de l'obligation d'un traitement approprié, destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses de toutes substances préjudiciables à la santé publique.

Par ailleurs, des dispositions visant à la limitation du niveau du bruit peuvent être exigées.

Art. 19. — Si par leur situation, leur importance ou leur utilisation, les constructions projetées imposent soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux non prévus dans son programme, soit un surcoût important des dépenses de fonctionnement des services publics, les constructions ne sont pas autorisées, le permis de construire n'est délivré que sous réserve du projet des prescriptions spéciales définies par les lois et règlements en vigueur.

Art. 20. — Le permis de construire est accordé dans le respect des prescriptions spéciales pour les constructions de nature par leur localisation ou leur destination qui ne :

— favorisent pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

— compromettent pas les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

Section 2

Implantation et volume des constructions

Art. 21. — Dans une même propriété, les bâtiments projetés doivent être implantés dans des conditions telles que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble vue sous l'angle de plus de 45 degrés au dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies.

Cet angle peut être porté à 60 degrés pour la façade la moins éclairée à condition que la moitié au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art. 22. — La réalisation d'un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant vingt logements au moins, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, doit satisfaire aux conditions suivantes :

— la moitié, au moins, des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant, au moins, deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

— les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au dessus du plan horizontal.

Art. 23. — Lorsqu'un bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie publique, sa hauteur ne dépassera pas la distance comptée horizontalement entre tout point de celui-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective des voies privées étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Une tolérance de deux mètres peut être accordée lorsque la hauteur calculée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, la même tolérance est admise pour les murs, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de la façade prise en son milieu, pourra régner sur toute la longueur, à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol, cette tolérance ne puisse excéder trois mètres.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies est réglée par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé à condition que l'excédent de hauteur en résultant ne dépasse pas de six mètres le niveau permis par la voie la plus étroite ou le niveau le moins élevé.

Lorsque une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large, à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur de la voie la plus étroite.

Art. 24. — A moins que le bâtiment ne soit édifié à la limite du terrain, la distance mesurée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié du bâtiment considéré, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Lorsque les façades ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de deux mètres.

Art. 25. — Des dérogations aux règles édictées au présent chapitre pourront être accordées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme après avis ou sur proposition du wali territorialement compétent.

— à titre permanent, pour certaines régions, notamment du sud du territoire national, ainsi que pour les constructions situées dans des tissus urbains classés ou ceux présentant un caractère spécifique.

— A titre exceptionnel, notamment pour les constructions présentant un caractère d'innovation.

Section 3

Densité des constructions au sol

Art. 26. — La densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées des communes, exprimée en rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle (ou coefficient d'occupation des sols) est égal à 1.

Hors des parties urbanisées des communes, des réglementations spécifiques définiront les densités admises en fonction des différentes catégories de sols.

Section 4

Aspect des constructions

Art. 27. — Si, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les bâtiments et ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives des monuments, le permis de construire peut être refusé, ou accordé sous réserve des prescriptions spéciales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas constitués des mêmes matériaux que ceux des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les constructions annexes et locaux techniques, notamment les constructions destinées à abriter les postes de transformation électrique, doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage.

Art. 28. — Dans les zones déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect et comprises dans les agglomérations dont le plan d'urbanisme est en cours d'approbation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions spéciales définies par les lois et règlements en vigueur.

Art. 29. — Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions principales, dans le respect des règles d'architecture et de construction.

Le projet de clôture doit être joint à la demande de permis de construire.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder deux mètres quarante (2,40 m) le long des voies de circulation, la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à un mètre cinquante (1,50 m), mesurée à partir du trottoir.

Lorsque la clôture sert en même temps de mur de soutènement, il pourra être dérogé aux maxima fixés ci-dessus.

Art. 30. — Le permis de construire peut être refusé si le maintien des espaces verts existants et présentant un intérêt certain, n'est pas assuré, ou si la réalisation du projet entraîne la destruction d'un trop grand nombre d'arbres.

Le permis de construire peut être accordé à la condition de la création et de l'aménagement d'espaces verts en rapport avec l'importance et la nature du projet.

Art. 31. — La création ou l'extension d'ensemble ou de bâtiments à caractère industriel ou de dépôt, ainsi que les constructions légères ou provisoires, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, de clôture ou l'imposition d'une marge de reculement.

Chapitre II

Mesures générales de construction applicables aux bâtiments à usage d'habitation

Art. 32. — La construction de nouveaux bâtiments d'habitation, la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros-œuvre ou l'économie générale des bâtiments, sont soumis au respect des dispositions du présent décret.

Constituent des bâtiments d'habitation, au sens du présent chapitre, les locaux qui servent à l'habitation de jour et de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tels qu'hôtels, internats, hôpitaux, asiles, écoles et de locaux destinés à la vie professionnelle, lorsque celle-ci ne s'exerce pas, au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

— des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des occupants, à l'activité ménagère continue, telles que chambres, pièces de séjour et cuisines.

— des pièces secondaires destinées aux soins d'hygiène des habitants telles que salles d'eau, toilette, cabinet d'aisance ainsi que des espaces de desserte tels que halls d'entrée, couloirs, dégagements intérieurs et extérieurs, escaliers et débarras,

— des dépendances, telles que caves, greniers, buanderies, séchoirs, garages, appentis.

Art. 33. — Les parois et les sols des pièces principales, des pièces secondaires et des dépendances, doivent pouvoir être facilement entretenus.

Art. 34. — Toute pièce principale, autre que cuisine doit avoir une surface minimale de dix mètres carrés (10 m²). La plus petite dimension ne pourra être inférieure à deux mètres soixante-dix (2,70 m). La plus grande dimension ne devra pas excéder le double de la plus petite.

La cuisine aura une superficie minimale de six mètres carrés (6 m²).

La hauteur des pièces principales, mesurée du sol fini à plafond fini, ne peut être inférieure à deux mètres soixante (2,60 m). Dans le cas de plafond rampant, la hauteur minimale au point le plus bas, peut être ramenée à deux mètres vingt (2,20 m), sous réserve que la moyenne de la hauteur de la pièce considérée soit moins de deux mètres soixante (2,60 m).

Dans le cas de logement à deux niveaux (duplex) en immeubles collectifs, des volumes dont la hauteur est inférieure à deux mètres soixante (2,60 m) et supérieure à deux mètres trente (2,30 m) pourraient être considérés comme pièces principales, à condition qu'ils ouvrent directement sur un volume central de hauteur supérieure ou égale à quatre mètres (4 m) et occupant en plan une surface de quarante mètres carrés (40 m²).

Toutefois, la profondeur de ces volumes ne devra pas être supérieure au double de leur hauteur, le volume en demi niveau ne devant être séparé du volume central que par un garde corps d'un mètre (1 m) de haut.

Dans le cas d'habitations individuelles à deux niveaux, le volume en soupenne peut être considéré comme pièce principale si sa hauteur n'est pas inférieure à deux mètres vingt (2,20 m) et, s'il donne directement sur un volume dont la hauteur moyenne n'est pas inférieure à trois mètres cinquante (3,50 m) et occupant en plan au moins la moitié du logement.

Dans le cas de plafond rampant, la hauteur minimale ne peut être inférieure à la hauteur minimale fixée ci-dessus, suivant chacun des cas considérés.

Art. 35. — Chaque pièce principale doit être éclairée et ventilée au moyen d'une ou plusieurs baies ouvrantes dont l'ensemble doit présenter une superficie au moins égale au huitième de la surface de la pièce.

Cette disposition n'est pas applicable aux régions situées à une altitude égale ou supérieure à huit cents mètres, ni à la zone sud du territoire national. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précisera les conditions requises.

Les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des baies ouvrantes. Les baies donnant sur une cour fermée surmontée d'un comble vitré ou sur une courrette, ne sont pas considérées comme des baies ouvrantes.

Les pièces secondaires peuvent se ventiler sur des gaines verticales.

Pour les habitations individuelles à simple rez de chaussée, les baies des pièces principales peuvent s'ouvrir sur des cours fermées non couvertes de quatre mètres (4 m) sur quatre (4) au minimum.

Les baies des pièces principales doivent être munies d'un dispositif assurant une protection efficace contre le rayonnement solaire.

La profondeur des pièces principales des logements à simple niveau, mesurée à partir de la face interne de la paroi éclairante ne peut excéder deux fois et demi la hauteur sous plafond.

Art. 36. — Les murs et les plafonds doivent être étanches et lavables dans les cuisines.

Les sols des cuisines doivent être étanches et d'un entretien facile.

Toute cuisine ou pièce servant partiellement de cuisine, doit comporter ;

- un évier muni d'un écoulement siphonné,
- au dessus du levier, un robinet de puisage,
- un conduit pour l'évacuation des buées et des gaz brûlés,
- une ventilation naturelle, permanente et efficace.

La ventilation des pièces principales qui servent à la fois de cuisines et de lieu de repos ou d'agrément, doit être particulièrement active et comporter, notamment, une amenée d'air frais.

S'il est prévu un appareil de production d'eau chaude instantanée d'une puissance utile supérieure à 0,125 thermie-minute fonctionnant au gaz naturel ou en bouteille, ou à combustible liquide, cet appareil devra avoir une évacuation directe vers l'extérieur, indépendante de la ventilation prévue ci-dessus. Cette ventilation devra être assurée soit par un conduit débouchant au dessus de la toiture, soit par un conduit débouchant en façade à, au moins, trente centimètres de toute baie ouvrante et à, au moins, soixante centimètres de tous orifices de ventilation, sans pour cela porter atteinte à l'aspect.

Art. 37. — Une salle d'eau au minimum sera prévue pour chaque logement comportant au moins deux pièces principales non compris la cuisine. Elle comportera un jour direct vers l'extérieur.

La salle d'eau devra comporter au minimum un bac pour le lavage corporel et le lavage du linge, avec écoulement siphonné, une amenée d'eau. L'emplacement d'une machine à laver pourra être prévu.

Les sols, les murs et les plafonds des salles d'eau, devront être réalisés dans les conditions prévues ci-dessus.

Le sol de la salle d'eau devra être étanche dans les immeubles collectifs et pourra comporter un écoulement siphonné.

Il devra être prévu un séchoir par logement attenant à celui-ci convenablement ventilé, donnant directement vers l'extérieur, et dont la plus petite dimension sera d'un mètre vingt (1,20 m) au moins.

Les salles d'eau situées en position centrale devront avoir une ventilation comportant une amenée d'air frais et une évacuation de l'air vicié par un conduit vertical

débouchant au dessus de la toiture, les conduits unitaires ou mixtes d'un modèle agréé pourront être utilisés.

Art. 38. — Un cabinet d'aisance indépendant devra être prévu pour chaque logement de plus d'une pièce principale. Il devra être incorporé à celui-ci dans les immeubles collectifs.

Dans le cas de chambres isolées, un cabinet d'aisance, au moins doit être prévu pour le service de cinq chambres, et situé sur le même palier.

Il ne devra pas communiquer directement avec les cuisines, les salles où se prennent normalement les repas ou les chambres à coucher, l'accès à ce cabinet doit pouvoir se faire sans qu'il soit nécessaire de passer par une pièce principale.

La surface du cabinet d'aisance sera d'au moins un mètre carré (1 m²). Les cabinets d'aisances doivent être munis de revêtement du sol et des parois, conformes aux conditions fixées ci-dessus.

Leurs sièges doivent être en matériaux imperméable à parois lisses et faciles à entretenir.

Les cabinets d'aisance reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse sceptique doivent comporter une civette siphonnée et un dispositif combinant la chasse de l'eau polluée avec le lavage de la cuvette. Ce dispositif doit être tel que tout risque de pollution de l'eau potable par les eaux vannes, soit exclu.

Ces cabinets d'aisance doivent être ventilés :

— soit par une baie ouvrant directement sur l'extérieur,

— soit par une trémie d'au moins 20 décimètres carrés de section, raccordée à une baie de même dimension ouvrant sur l'extérieur ; l'ouverture et la fermeture du châssis de cette baie doivent être assurées au moyen d'un dispositif pouvant être manœuvré de l'intérieur du cabinet,

— soit, pour les habitations individuelles, en ouvrant directement sur une cour intérieure répondant aux conditions prévues dans le présent texte.

Lorsqu'il ne peut être établi de cabinet d'aisance relié à un réseau d'assainissement ou une fosse sceptique, le cabinet doit comporter une cuvette munie d'un dispositif d'occlusion efficace empêchant les émanations et être aéré directement sur l'extérieur par une baie ouvrante de section au moins égale à 20 décimètres carrés.

Les canalisations de chute de cabinets d'aisances et de descente d'eaux ménagères, doivent être prolongées par des tuyaux d'aération débouchant hors combles et loin de toutes baies. Elles doivent être indépendantes des descentes d'eau pluviale.

Art. 39. — Les escaliers, halls et couloirs de tout immeuble collectif, doivent être aérés de façon permanente. Leur largeur ne doit pas être inférieure à un mètre dix (1,10 m).

Toutefois, les escaliers desservant trois logements ou plus de trois logements par niveau, doivent avoir une largeur minimale d'un mètre vingt (1,20 m) et être munis de deux mains-courantes.

La hauteur des marches doit être régulière et leur largeur doit être régulière dans la même volée ; les paliers ne doivent pas être coupés par des marches isolées. Cette hauteur peut varier entre 15 et 18 centimètres, sauf pour les escaliers de caves et entrepôts.

Les portes palières des logements ne doivent pas être susceptibles de gêner la circulation. Lorsque l'escalier accédant au sous-sol, se trouve, dans la même cage que l'escalier desservant les étages, une porte devra être prévue au niveau où se trouve l'accès de l'immeuble pour isoler complètement les volées desservant le sous-sol.

Les cages d'escaliers doivent être séparées des sous-sols comportant des boutiques, ateliers, chaufferies et leurs annexes, par un sas ventilé soit directement sur l'extérieur, soit par une courte gaine de forte section. Les portes de ces sas 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 dans une cour intérieure, lorsque celle-ci ne permet pas une aération suffisante. En partie haute, l'aération doit pouvoir être assurée par une ouverture de section suffisante communiquant avec l'air libre ; cette ouverture doit pouvoir être manœuvrée par une commande facilement accessible.

Dans la partie haute d'un escalier ou d'un immeuble, il devra être prévu une trappe permettant l'accès à la toiture pour procéder à son entretien et, le cas échéant, à celui de la machinerie de l'ascenseur.

Les bâtiments d'habitation de plus de cinq niveaux doivent être munis d'un ascenseur ou d'un appareil élévateur analogue, ou comporter une réservation prévue à cet effet.

Art. 40. — Les fenêtres, autres que celles du rez de chaussée ou celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries, et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher, doivent être pourvues d'une barre d'appui et d'une grille de protection s'élevant, au moins jusqu'à un mètre du plancher.

Les garde-corps des balcons, loggias, galeries et terrasses doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre (1 m).

Art. 41. — A l'exception des constructions édifiées dans les zones sahariennes, les caves ne peuvent être destinées à servir à l'habitation. Leur aération doit être assurée.

Les pièces principales, autres que les cuisines ne doivent pas communiquer directement avec une cave.

Les portes de communication donnant sur un escalier de cave, ne doivent pas s'ouvrir directement sur celui-ci. Les soupiraux et tous orifices de ventilation doivent être protégés contre l'intrusion des rongeurs.

Les sous-sols dépendant des boutiques, peuvent être aménagés comme annexes de celles-ci, sous réserve que leur utilisation ne constitue pas un danger permanent ou occasionnel pour les occupants de l'immeuble. Ils ne pourront être utilisés comme logements, même occasionnels ni comme ateliers, bureaux et, d'une manière générale, pour toute affectation impliquant une occupation permanente et continue, les sous-sols des boutiques n'auront aucune communication directe avec les parties communes de l'immeuble.

Art. 42. — Tout immeuble collectif doit comporter un local clos, ventilé et aménagé pour le dépôt des récipients à ordures.

La disposition de ce local doit être telle que, ni odeur ni émanation nocive ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations. La ventilation se fera vers l'extérieur sans aucune communication avec les parties communes.

Le sol et les parois de ce local doit être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou enduits ; ils ne doivent permettre, en aucun cas l'intrusion de rongeurs.

La porte doit être fermée hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis pour faciliter l'entretien.

L'accès du local doit être facile avec la voie par laquelle se fait la collecte des ordures. Le passage ne doit comporter aucun émarchement.

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

Les vides-ordures doivent avoir des parois lisses à joints étanches et descendre verticalement sans déviation sur toute leur hauteur. Ils doivent être ventilés hors combles comme les conduits d'évacuation d'eaux usées et être ramonables au moyen d'un dispositif permanent.

Les vidoirs doivent être établis de manière à assurer, à tout moment, une occlusion entre le conduit et le local où ils se trouvent. Les vidoirs dans les parties communes d'un immeuble, et débouchant sur les escaliers et paliers, sont interdits.

Les vidoirs aux étages seront individuels ; ils se trouveront sur un séchoir, balcon, ou loggia accessible de la salle d'eau ou de la cuisine, sans avoir à traverser une autre pièce principale ou des parties communes du logement.

Les dispositifs de nettoyage humide sont interdits.

Des instructions techniques du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la santé préciseront les conditions dans lesquelles l'usage des éviers-broyeurs et des incinérateurs pourra être admis.

Art. 43. — Les branchements d'alimentation en eau potable et les colonnes de distribution doivent être de section suffisante pour desservir tous les appareils de l'immeuble, dans les conditions normales de débit.

Les réservoirs et citernes destinés au stockage de l'eau doivent être établis conformément aux instructions du ministre de la santé et du ministre chargé de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble comportera, en plus du réservoir normal d'eau potable, une amenée d'eau impropre à la consommation, celle-ci ne devra, à aucun moment, pouvoir être en communication avec le réseau d'eau potable.

Les robinets de puisage, citernes et réservoirs, poste de secours contre l'incendie et tout emplacement où l'eau non potable pourra être prélevée, porteront une indication permanente, « eau dangereuse à boire », et toutes les canalisations de ces réseaux seront peintes en rouge sur toute leur longueur.

Art. 44. — Dans les immeubles collectifs à plusieurs niveaux, il devra être prévu dans les parties communes :

- une gaine pour le passage des lignes de distribution de courant électrique,
- une gaine pour le passage des lignes de télécommunication,
- une gaine pour les tuyauteries de distribution de gaz, qui comportera obligatoirement une ventilation en toiture,
- une gaine pour les canalisations d'amenée d'eau,
- une descente d'antenne collective de télévision dans une gaine spécialement aménagée à cet effet.

Ces gaines devront être de dimensions suffisantes pour permettre la pose de compteur à hauteur de vue, et devront être visitables sur toute la hauteur, de sol à plafond ; ces gaines peuvent se combiner en un seul bloc, si des raisons architecturales l'exigent.

Ces installations devront être conformes aux instructions des services techniques des ministères compétents.

Art. 45. — Il sera prévu, au moins, un conduit de fumée, ou un conduit d'évacuation des gaz brûlés par logement, en plus des conduits prévus à l'article 44 ci-dessus.

Lorsqu'un logement comportera cinq pièces principales ou plus, cuisine non comprise, il devra être prévu un deuxième conduit analogue à celui désigné ci-dessus, disposé en un emplacement permettant une bonne réparation du chauffage dans tout le logement.

Les installations fixes de chauffage et les conduits de fumée et d'évacuation doivent présenter toutes les garanties de sécurité et de salubrité.

Les chaufferies de chauffage central des immeubles collectifs doivent comporter :

— au plafond, une évacuation d'air vicié montant au-dessus des combles composée d'un ou plusieurs conduits de ventilation ; ces conduits de ventilation doivent présenter une section totale au moins égale à la moitié de la section des conduits de fumée et jamais inférieure à quatre décimètres carrés par conduit,

— une amenée d'air frais aboutissant à la partie basse de la chaufferie et composée d'un ou plusieurs conduits de ventilation ; ces conduits de ventilation doivent présenter une section totale au moins égale à la moitié de la somme des sections des conduits de fumée et des conduits d'évacuation d'air vicié.

— le local dans lequel est installée une chaufferie de chauffage central, doit comporter un espace libre d'au moins cinquante centimètres autour des chaudières et, en avant des foyers, un espace libre d'une longueur égale à une fois et demi la profondeur du foyer avec un minimum de (1,50 m).

Les portes du local doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

Les chaufferies d'immeubles collectifs doivent comporter un poste de lavage et un puisard ou siphon pour recueillir les eaux.

Si l'alimentation des chaudières se fait au moyen d'un combustible liquide, celui-ci sera entreposé dans un local indépendant du local des chaudières ; l'alimentation des réservoirs et l'accès au local les contenant devront pouvoir s'effectuer sans avoir à traverser le local des chaudières.

Il pourra exister une porte de communication entre ces deux locaux, celle-ci devra être hermétique et d'un matériau résistant au feu.

Les seuils des portes d'accès au local des réservoirs, doivent avoir une hauteur telle, par rapport au sol intérieur, qu'en cas de fuite, la totalité du liquide entreposé puisse être retenue dans le local sans écoulement vers les chaudières ou vers l'extérieur.

Chapitre III**Dispositions particulières**

Art. 46. — Il pourra être dérogé aux dispositions du présent décret, par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Pour les constructions de caractère temporaire destinées à parer à des besoins urgents, transitoires ou saisonniers, il pourra être dérogé aux dispositions du présent décret après avis du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 47. — Les modalités d'application du présent décret seront définies, en tant que de besoin, par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 48. — Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées.

Art. 49. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

«»