

Contributeurs:

Bureau du président Bureau du 1er ministre Comité Interministériel de l'Aménagement du Territoire Secrétariat Permanent de l'Aménagement du Territoire Ministère des Travaux Publics Ministère des Transports Ministère de la ville et de l'aménagement du territoire Ministère de l'environnement Ministère du Tourisme Ministère des Postes et Télécommunications Ministère de l'administration du territoire et de la décentralisation Direction Nationale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

Division assainissement de la DATU Division du cadastre de la DATU Division des études et du développement de la DATU Division du patrimoine bâti Gouvernorat Division des déchets du gouvernorat Agence de Promotion des Investissements Privés Agence Nationale de l'Assainissement Institut National de la Statistique Institut Géographique National Electricité de Guinée Société des Eaux de Guinée Société de Gestion et d'Exploitation du Backbone National Paulo Gomes & Partners Délégation de l'Union Européenne

Nous tenons aussi à remercier chaleureusement Louis Berger, Arte Charpentier Architectes, Phytorestore, INSUCO et EGCA pour leurs aides et leurs conseils pendant le projet.









CONTENU

Mot au President	
Aperçu	
Kaloum hier et aujourd'hui	4
Les îles de Loos aujourd'hui	(
Cadre de Durabilité Urbaine	}
Repositionnement de Kaloum	10
Vision 2040 de Kaloum et des îles de Loos	1:
Plan d'aménagement de Kaloum et des îles de Loos	14
Projets à court terme	16
Projets à moyen terme	23
Projets à long terme	32
Plan de zonage de Kaloum et des îles de Loos	38
Mécanisme de mise en oeuvre	42



MOT DU PRÉSIDENT



"Dans les cinq ans qui viennent, ma volonté est de sortir la Guinée de sa grande pauvreté, de son sous-développement pour, ensuite, l'engager sur le chemin de la croissance économique et du progrès social afin qu'elle rejoigne le peloton des pays émergents."

Pr. Alpha CONDE, Président de la République de Guinée



APERÇU

Conakry, la capitale de la Guinée, est le centre politique, économique, financier et culturel du pays. Située stratégiquement sur la côte Atlantique, elle constitue donc une porte majeure pour l'importation et l'exportation de marchandises à destination et en provenance de Guinée et même de l'Afrique de l'Ouest. Ses principales exportations comprennent la bauxite, le minerai de fer et les bananes; tandis que ses principales importations sont le pétrole, les machines, le riz et les nécessités quotidiennes.

Kaloum est située à la fin de la péninsule de Conakry et couvre une superficie d'environ 476 ha. À l'heure actuelle, la commune de Kaloum possède une vaste zone résidentielle, des complexes de bureaux du gouvernement, des ambassades, un musée national et d'autres équipements commerciaux et publics.

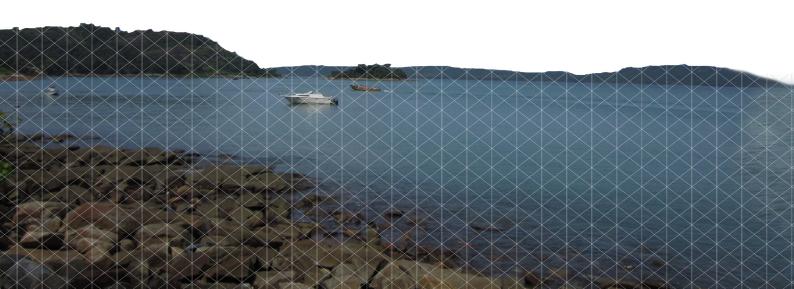
Situées à environ 4 km au large de Kaloum, se trouvent les îles de Loos. Elles sont constituées de cinq îles, à savoir: les îles de Tamara, de Kassa, de Roume, de Corail et Blanche, d'une superficie totale de 1394 ha. Les îles sont une destination populaire pour les touristes et sont réputées pour leurs forêts et leurs plages.

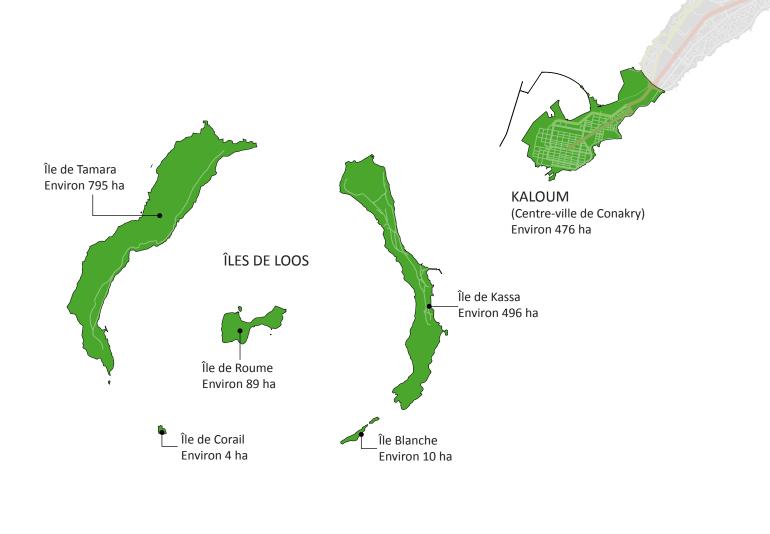
Kaloum est actuellement confrontée à de nombreuses problématiques urbaines en raison de la surconcentration des fonctions commerciales, industrielles, tertiaires, administratives et résidentielles dans les guartiers.

Les îles de Loos, d'autre part, doivent encore optimiser leur potentiel en tant que destination touristique. Le plan d'aménagement a été lancé par le gouvernement de la République de Guinée pour faciliter le processus de développement rapide qui se déroule actuellement à Kaloum. L'objectif du plan d'aménagement est de fournir les directives nécessaires pour améliorer l'environnement et la qualité de vie à Kaloum et sur les îles de Loos.

Le processus de préparation du plan directeur a été supervisé par le CIAT et assisté par le SPAT. Divers organismes gouvernementaux et acteurs privés ont également été consultés.

Le plan directeur est structuré de manière à identifier des projets à long terme, à moyen terme et à court terme. Ceux-ci doivent aborder à la fois le long terme ainsi que les problèmes actuels sur le site.



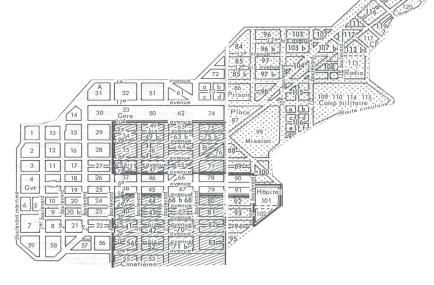




KALOUM HIER

Kaloum ou l'île de Tombo a été établie par les Français au milieu du 19ème siècle comme centre administratif et ville portuaire. C'était l'une des plus belles villes d'Afrique de l'Ouest. La ville-île a officiellement été la capitale de la Guinée française en 1905. Cette île a finalement été reliée à la terre principale par des remblais.

La ville bien planifiée avec sa structure en grille est encore largement intacte aujourd'hui. Certains de ses bâtiments clés sont encore debout et certaines zones en bord de mer sont toujours attrayantes.



Plan de Kaloum en 1905



Ancienne station de train



Poste centrale de Conakry



Port de Boulbinet



Eglise Sainte-Marie



Rue commerciale



Monument Ballay

KALOUM AUJOURD'HUI

Kaloum, centre-ville de Conakry, se caractérise par la présence du port et de la zone industrielle au nord, une zone administrative à l'ouest et une zone résidentielle et commerciale au centre et à l'est du quartier. Le front de mer au sud de la commune est occupé par divers usages tels que le port de pêcheur, l'armée, une école, des hôtels et du commerce de détail.

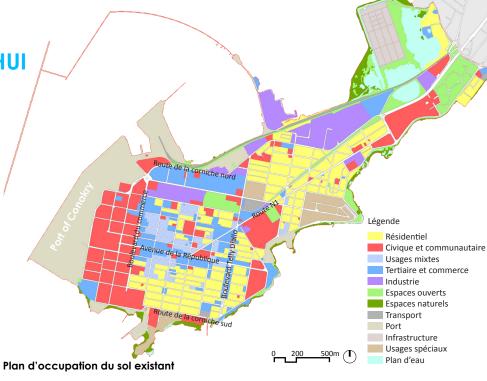
Avec une population d'environ 65000 habitants, Kaloum subit un développement incontrôlé. Cet essor engendre des répercussions importantes sur les infrastructures et une congestion importante du trafic.



Port de Conakry



Port de Boulbinet





Espace résidentiel



Palais Mohamed V



Quartier de bureau



Espace côtier

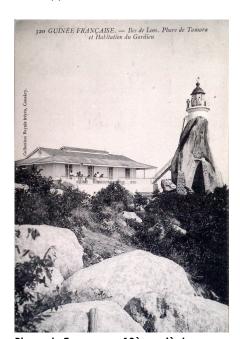
LES ÎLES DE LOOS AUJOURD'HUI

Les îles de Loos ne se sont pas beaucoup développées depuis le 19ème siècle. Alors que la majorité des îles demeurent occupées par la forêt tropicale, elles restent attrayantes d'un point de vue naturel, touristique et patrimonial.

Kassa, la plus proche de Kaloum, a la plus grande population et les activités économiques les plus développées.

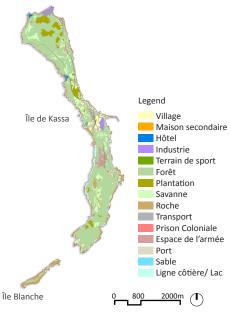
L'île de Roume est la plus jolie avec sa belle plage de sable. L'île est une destination touristique populaire.

L'île de Tamara et les îles restantes sont très naturelles avec des développements limités.



Phare de Tamara au 19ème siècle





Plan d'occupation du sol existant des Îles de Loos



Phare de Tamara aujourd'hui



Île de Kassa



Le village de l'île de Roume



Villageois de l'Île de Roume



CADRE DE DURABILITÉ URBAINE

Le Cadre de Durabilité Urbaine (CDU) est établi compte tenu des problèmes environnementaux, sociaux et économiques spécifiques auxquels font face aujourd'hui Kaloum et les îles de Loos: les éventuels risques d'élévation du niveau de la mer que la ville pourrait subir à l'avenir, le défi d'une urbanisation croissante, l'impact sur l'environnement construit et social d'un centre-ville congestionné et la nécessité de créer une nouvelle identité économique pour repositionner Kaloum et les îles de Loos dans la région du Grand Conakry.

Le CDU fournit des principes directeurs pour les processus de planification qui assureront la durabilité à long terme de Kaloum et des îles de Loos. Il régira la vision, la planification et la mise en œuvre des projets de développement et de réaménagement. Le CDU assure pour Kaloum et les îles de Loos un avenir durable.

Principaux défis pour la durabilité



ENVIRONNEMENT

- Les inondations, l'élévation du niveau de la mer et les remblais non planifiés.
- Mauvaise gestion des déchets et augmentation de la pollution urbaine.
- La congestion du traffic entraine une mauvaise qualité de l'air



ECONOMIE

- Déplacement du Quartier d'affaires et nécessité de repositionner Kaloum.
- Indisponibilité des terres pour les projets d'investissements urbains à Kaloum.



SOCIAL

- Ville congestionnée avec des infrastructures inadéquates et des conditions de logements médiocres.
- Dégradation du patrimoine et manque d'espace public social/culturel.



ÉCONOMIE VIBRANTE

- Créer des opportunités pour le tourisme (notamment le tourisme d'affaire) à Kaloum et le tourisme vert sur les îles de Loos.
- Introduire l'enseignement supérieur en tant que nouveau conducteur économique.

LOGEMENT SOCIAL

- Assurer la qualité des logements sociaux pour 40-50% des habitants grâce à des projets et un schéma de redéveloppement
- Construire un cadre de vie de qualité avec des espaces ouverts et des équipements publics de proximité.



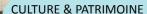
Logement SIX

PRINCIPES À SUIVRE

Nature

Ourabilité environnemen

Culture



- Veiller à ce que le patrimoine restant soit conservé, respecté et amélioré.
- Fournir des lieux adéquats pour apprécier et faire progresser l'art et la culture locale.

INFRASTRUCTURES & CAPACITÉ HUMAINE

- Fournir une infrastructure urbaine adéquate et de qualité pour soutenir l'économie.
- Fournir un environnement propice aux investisseurs potentiels.

RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE

- Assurer une ville sans inondation avec des mesures appropriées d'atténuation des inondations grâce à un système efficace de drainage et de gestion des déchets.
- Anticiper l'élévation du niveau de la mer et assurer la protection des zones côtières basses.

ÉNERGIE ET RESSOURCES NATURELLES

- Encourager un développement urbain compact avec une densité équilibrée et des espaces ouverts.
- Engager la réduction des émissions de CO2 par la promotion des transports publics, des énergies renouvelables et du recyclage des déchets.

Resort

Maison de vacances

Tourisme thématique

- Village de pêcheurs

Commerces

et Croisières)

Port à containers

Port de loisir (Marina

Patrimoine/ Culture

Destination bord de

culture, restauration)

mer (hôtels, Arts,

Résidentiel bas,

milieu et haut de gamme MATAM & DIXIN

Tertiaire & commerces

Résidentiel milieu

et haut de gamme

Grande Mosquée

Equipements

institutionnels

RATOMA OUEST & RATOMA FST &

MATOTO EST

Tertiaire &

commerces

Résidentiel

Centre régional

MATOTO OUEST

Commerces et

résidentiel

Aéroport

Nouveau Quartier

d'Affaires à Koloma

(KOLOMA)

BANLIEUE

Port sec

Résidentiel

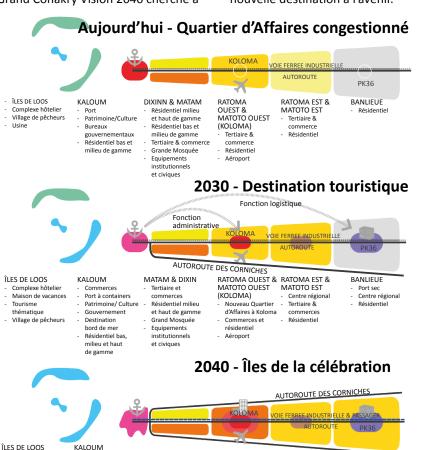
Centre régional

Tertiaire & Commerces

REPOSITIONNEMENT DE KALOUM

En décembre 2016, le gouvernement Guinéen a approuvé l'étude Grand Conakry Vision 2040 avec le soutien de l'Union Européenne, fournissant une direction de croissance stratégique à long terme pour la Région du Grand Conakry. Grand Conakry Vision 2040 cherche à

déplacer 70-80% des établissements civiques et administratifs de Kaloum vers le district de Koloma. Cela nécessite le repositionnement de Kaloum pour guider la transition de sa fonction actuelle en tant que centre d'affaires en une nouvelle destination à l'avenir.







OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Pour établir Kaloum et les îles de Loos en tant qu'"Îles de la Célébration" et comme un modèle de ville en Guinée présentant un mode de vie attrayant, dynamique et durable, la vision est davantage développée avec des objectifs clés. Ces orientations générales sont déclinées en stratégie et indicateurs de mesures pour atteindre les objectifs initiaux.

5 objectifs clés sont identifiés pour Kaloum et les îles de Loos afin d'atteindre la vision.

OBJECTIF 1:
DES ÎLES BIEN CONNECTÉES

OBJECTIF 2:
UN FRONT DE MER PROPRE,
DURABI F ET ATTRAYANT

OBJECTIF 3: UN QUARTIER VIBRANT ET ATTRACTIF

OBJECTIF 4: UNE COMMUNAUTÉ INCLUSIVE

OBJECTIF 5: DES ÎLES DE LA CULTURE ET IDENTITAIRES

Sur ces objectifs, des projets à long terme, à moyen terme et à court terme ont été identifiés. Cela se traduira par le schéma directeur d'aménagement de Kaloum et des îles de Loos.

MOBILITÉ URBAINEDES ÎLES BIEN CONNECTÉES

Objectifs

- Un maximum de 40 min en voiture de l'aéroport
- Une connexion ferry régulière avec Kassa
- Maximum d'une heure de transit entre PK36 et Kaloum

Stratégies

- Construire l'autoroute de l'aéroport
- Construire un transport de masse NS
- Développer un Hub de transport au centre de Kaloum
- Développer des parkings
- Construire des infrastructures de ferry à Kaloum et sur les îles de Loos

Projets

- Projet d'autoroute pour l'aéroport
- Projet de transport de masse
- Projet de Kaloum Centre
- Système de parking
- Projet d'infrastructure de Ferry



ENVIRONNEMENT UN FRONT DE MER PROPRE, DURABLE ET ATTRAYANT

Objectifs

- Un front de mer sans pollution ni déchets
- Protéger la ville contre l'élévation du niveau de la mer

Stratégies

- Bannir les activités polluantes du front de mer
- Introduire un nouveau système de gestion des déchets
- Créer un réseau de voies vertes pour connecter le front de mer à l'intérieur de la ville

Projets

- Logement haut de gamme, tourisme d'affaires, le long du front de mer
- Station de transfert du système de gestion des déchets
- Système de voies vertes du front de mer



ECONOMIE UN QUARTIER VIBRANT ET ATTRACTIF

Objectifs

- Embellissement du quartier résidentiel et des ambassades
- Principaux lieux d'évènements, de congrès et de festivités
- Restaurant de bord de mer, loisirs et divertissement
- Port dynamique et économie logistique

Stratégies

- Maintenir les administrations clés
- Développer les destinations de bord de mer
- Développer des activités de loisirs
- Aménager des espaces publics plus attrayants
- Mixer les usages dans la ville

Projets

- Réaménagement du quartier du palais présidentiel
- Nouveau pôle de loisirs
- Nouveau quartier de tourisme d'affaires en bord de mer
- Aménager l'avenue de la République, les Bd du commerce et Telly Diallo



SOCIAL UNE COMMUNAUTÉ INCLUSIVE

Objectifs

- 5-10% de maisons de bord de mer haut de gamme
- 20-40% de maisons côtières de classe moyenne
- 40-50% de logements de classe inférieure situés plus à l'intérieur de la côte

Stratégies

- Programme d'amélioration pour les résidents actuels
- Assurer suffisamment d'équipements publics pour les résidents
- Développer des maisons de bord de mer haut de gamme et de classe moyenne.

Proiets

- Réaménagement des quartiers existants
- Projet d'espace public
- Zone de logement haut de gamme et de grande hauteur le long du front de mer
- Logement haut de gamme de classe moyenne près du front de mer



PATRIMOINE & CULTURE DES ÎLES DE LA CULTURE ET IDENTITAIRES

Objectifs

- Centre d'art et de culture locale
- Destination pour le tourisme culturel

Stratégies

- Développer des musées et de l'art de rue
- Développer un quartier touristique sur les îles
- Renforcer le patrimoine
- Conservation du port de pêche

Projets

- Musées et art de rue
- Plan de conservation de la vieille ville et du port de pêche.
- Parc d'aventure et station balnéaire sur les îles



Plan d'aménagement de Kaloum & des Îles de Loos

Kaloum

Kaloum évoluera à partir d'un quartier d'affaires et administratif en une zone résidentielle, de loisirs et touristique. Les principales propositions comprennent:

- L'amélioration des transports entre Kaloum et les îles de Loos.
- Assurer un environnement durable en mettant en place des zones de bord de mer non polluantes.
- La revitalisation de l'économie de Kaloum en injectant un nouveau tourisme et des développements éducatifs.
- Assurer une communauté solidaire en s'attaquant aux problèmes de logements locaux.
- Développer le patrimoine grâce au rajeunissement de la culture et du patrimoine existant dans l'ouest de Kaloum.

Îles de Loos

Les îles de Loos seront réaménagées pour compléter Kaloum et faciliter les besoins récréatifs futurs du Grand Conakry. Les principales propositions comprennent:

- Le développement de l'île de Kassa en tant que destination touristique de masse, avec des navettes régulières, un parc d'attractions, un port, des terrains de jeux, une pépinière, des loisirs nautiques, des restaurants, un village d'artistes, des chalets de vacances et un terrain de golf.
- Le développement de l'île de Roume en tant que station balnéaire haut de gamme avec ses plages uniques et magnifiques.
- L'île de Tamara doit être maintenue comme un espace naturel pour des loisirs d'aventure.
- Les 2 autres îles plus petites, Blanche et Corail, restent naturelles pour l'écotourisme.





COURT TERME (2017-2020)

Projet d'embéllissement

Boulevard du Commerce Rue du Musée

1 km Rue piétonne avec paysage urbain amélioré et parking organisé. 20 m Rue piétonne avec art de rue et zone culturelle autour du quartier du musée national

43 ha Quartier à usage mixte avec une corniche en bord de mer.

Boulevard Telly Diallo Promenade du Bord de Mer Avenue de la République

810 m Boulevard vert enrichi de plantations avec parking 540 m Agréable promenade en bord de mer avec café, restaurant, espace de jeux et espace paysager.

Entrée de l'île de Kassa

940 m Rue typique avec une circulation à sens unique et une large promenade piétonne commerçante avec cafés. 6 Ha Destination divertissante avec aire de jeux, terrain de camping, piste cyclable et pépinière végétale.

MOYEN TERME (2020-2030)

Projet de redéveloppement

Quartier du Palais Campus Universitaire Quartier Mixte

11 ha Réaménagement du quartier du palais par la conservation, la consolidation et des améliorations. 15 ha Adaptation et réutilisation du bâtiment administratif (vacant à l'avenir) pour créer un complexe scolaire.

Centre de Kaloum Corniche Sud

10 ha Réaménagement du site logistique pour un développement d'usages mixtes. 5.3 ha Centre de transport intégré avec bureaux, hôtel, centre commercial et jardin public.

Logements Sociaux

2-3 ha Reconstruction de 12 sites de logements dont logements sociaux avec équipements intégrés

Complexe de l'île de Kassa et parc

Golf de l'île de Kassa et Country Club 106 ha Développement d'un terrain de golf de 18 trous et country club.

Hôtel de Luxe sur l'île de Roume

30 ha Développement d'un parc d'attractions et d'un parc à thèmes familial et d'un parc aquatique nautique.

10 ha Développement d'un débarcadère et hôtel de luxe sur Île de Roume Amélioration Résidentielle de l'île de Tamara Moderniser l'existant et amélioration de 2 villages sur l'île de Tamara.

LONG TERME (2030-2040)

Projet en remblais

Extension du Port Cité Forestière Cité Verte

84 ha Remise en état des quais existants et nouveaux quais (environ 2 000 mètres) 53 ha Résidence intégrée au milieu de la nature et des îles avec des mangroves restaurées.

Baie de la Culture

38 ha Nouveau quartier culturel avec galerie d'art, musée, marché, restaurants, bars, hôtels de charme.

Baie de la Célébration

68 ha Terminus de croisière et un quartier de Marina avec un bord de mer résidentiel haut de gamme.

37 ha Quartier de bord de mer avec le Palais des congrès, une zone commerciale et des logements.



RÉAMÉNAGER L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE

L'avenue de la République a perdu son identité en raison d'une mauvaise gestion du trafic. Il y a un chevauchement entre l'espace piéton, le parking et la route. Un tel conflit d'utilisation de l'espace routier a conduit à des conflits d'usage entre les différents usagers: vendeurs ambulants, conducteurs, piétons.

L'avenue de la République sera réaménagée en une rue à sens unique avec des espaces latéraux pour les stationnements et de la verdure. Une promenade piétonne sera créée sur le côté de la voie de circulation pour encourager les activités commerciales, les cafés et restaurants.

Des oeuvres d'art seront installées pour renforcer l'identité locale et en faire la principale rue commerçante de Conakry.





DÉVELOPPER UNE NOUVELLE PROMENADE SUR LES BERGES

Le front de mer sud de Kaloum a un énorme potentiel pour être réaménagé en un espace pittoresque avec diverses activités. À l'heure actuelle, rien d'important ne se produit le long de ce front de mer pittoresque.

En s'appuyant sur la vue exceptionnelle face à l'océan, un parc des berges de 500 m est proposé entre le Noom et la rue du musée avec une promenade et plusieurs terrains récréatifs, culturels et commerciaux, y compris des squares, des théâtres en plein air et de nouveaux restaurants et cafés. La promenade au bord de l'eau deviendra une nouvelle destination à Kaloum, complétant l'offre de développement touristique.





REDÉFINIR LA 7ÈME AVENUE COMME LA RUE DU MUSÉE

Le plan de réaménagement propose que le 7ème boulevard devienne «la rue du musée». Le boulevard est actuellement une rue à double voie qui est encombrée par un chevauchement du stationnement avec l'espace piétonnier, ce qui le rend peu plaisant pour le déplacement des piétons et les différentes activités de la rue.

Cette rue du musée sera réaménagée pour promouvoir l'art local et sera un endroit où les résidents et les visiteurs pourront célébrer la culture guinéenne. La rue du musée pourra être entièrement piétonne avec un trottoir à thème guinéen et aura des espaces pour des étals d'artisanat local, une place devant le musée, des activités de restauration, des arts locaux et des spectacles culturels.





VÉGÉTALISER LE BOULEVARD TELLY DIALLO

La route existante est principalement dédiée à la circulation routière avec des places de stationnement au milieu de la route qui ne sont pas clairement identifiées et des trottoirs intermittents sur le côté de la route qui sont empiétés par des activités commerciales aléatoires.

Le boulevard Telly Diallo sera établi comme une rue attrayante et végétalisée avec des espaces de stationnement organisés et délimités, des trottoirs continus améliorés et de nombreux espaces plantés sur la médiane qui amélioreront le paysage urbain du boulevard.

Certaines parties de la route seront pavées pour ralentir le trafic et faciliter le passage des piétons.





EMBELLIR LE BOULEVARD DU COMMERCE

Le boulevard du commerce existant est l'une des routes les plus aérées de Kaloum avec des places de parking, des arbres en bordure et des trottoirs continus pour les piétons. Le boulevard du commerce peut augmenter davantage l'intégration de l'espace public et améliorer l'environnement de la rue dans son ensemble.

Le boulevard du Commerce sera amélioré comme une rue prometteuse et attrayante avec des espaces verts, des trottoirs, une meilleure organisation du parcours routier et la fourniture d'espaces publics paysagers avec affichage d'art public à intervalles réguliers.





RECRÉER LE DÉBARCADÈRE DE L'ÎLE DE KASSA

L'île de Kassa, l'île la plus peuplée et la plus proche de Kaloum, est proposée pour être aménagée comme une extension de Kaloum qui complète la densité de Kaloum avec sa disponibilité foncière pour des utilisations nécessitant des parcelles de terrain plus importantes et son environnement naturel.

L'espace d'embarcadère des bateaux de Kassa est amélioré avec des restaurants, un mini-golf, une promenade piétonne, un point de vue emblématique et des aires de jeux permettant aux familles de passer une demi-journée sur l'île.

Les pépinières de fleurs et de plantes permettront de fournir le besoin de plantes pour Conakry.







KALOUM CENTRE

Kaloum centre est un projet de réaménagement qui revitalise la gare ferroviaire abandonnée. L'ancienne gare et ses environs ont un énorme potentiel pour être revitalisés en tant que nouveau centre des transports, avec une place attrayante et deviendra alors l'un des principaux lieux d'activités de Kaloum.

Ce centre de transport abritera une gare routière, des parkings et la future gare. La principale caractéristique du projet sera la conservation de ce bâtiment patrimonial et son intégration avec un jardin qui reliera la gare avec les différents commerces environnants, la Blue Zone et le stade existant.





FOURNIR DES LOGEMENTS SOCIAUX DE QUALITÉ À LA POPULATION LOCALE

La plupart des logements existants à Kaloum sont vieux, surpeuplés et ont besoin d'équipements de proximité. En outre, l'augmentation de la demande foncière pour le développement a conduit les résidents locaux à sortir de Kaloum car leurs terrains sont acquis par les promoteurs privés.

Le système de logements sociaux est proposé pour s'assurer que les résidents locaux pourront se permettre de rester à Kaloum dans un environnement de vie bien planifié. Pour ce faire, certains quartiers existants ont été identifiés pour être réaménagés, en les transformant en logements sociaux à 4 étages avec des équipements améliorés.





REVITALISER LE QUARTIER DU PALAIS

La plupart des bâtiments du gouvernement sont actuellement éparpillés à Kaloum. Dans le cadre de Grand Conakry Vision 2040, 70 à 80% des bureaux du gouvernement se déplaceront dans le futur quartier de Koloma.

Avec le déménagement des bureaux du gouvernement, il est proposé que toutes les installations gouvernementales restantes soient relogées et situées dans le quartier du Palais pour une meilleure coordination, ce qui donnera au quartier du palais une identité plus forte.

Dans le cadre de la consolidation, un parking sera ajouté pour faciliter le stationnement, l'école existante pourra être déplacée pour créer d'autres établissements gouvernementaux.





DÉVELOPPER UN NOUVEAU QUARTIER AUX USAGES MIXTES

La zone logistique existante et l'ancien dépôt ferroviaire sont des éléments essentiels dans les opérations du port de Conakry. Le gouvernement de la Guinée prévoit d'étendre le port grâce à des remblais et de déplacer les zones sèches et les activités de logistique.

Cette zone logistique existante est à un emplacement privilégié en raison de sa proximité avec les zones commerciales et tertiaires. En tant que tel, il est proposé de la réaménager par un quartier à usage mixte avec des fonctions résidentielles et commerciales. Ces activités susciteront plus de dynamisme dans la région et l'aménagement facilitera les déplacements par la création des voies nouvelles.





REVITALISER LE QUARTIER DU CAMPUS

Les bâtiments publics existants au nord du palais seront libérés dans un proche avenir, par le déplacement des administrations à Koloma. Les bâtiments existants sont en bon état et permettent d'envisager une réhabilitation pour de nouveaux usages.

Pour insuffler une nouvelle activité économique à Kaloum, cet espace est proposé pour devenir un campus urbain pour l'enseignement supérieur en complétant les universités existantes et afin de répondre à la demande croissante pour l'éducation à l'avenir. Il est également proposé d'améliorer l'environnement extérieur du campus en incluant des squares, des installations sportives et un meilleur aménagement paysager, créant un environnement piéton confortable dans le quartier du campus.





RÉALISER LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA CORNICHE

Le projet de la corniche sud a été approuvé par le gouvernement guinéen pour créer une promenade publique attrayante le long du front de mer du sud.

Le projet créera encore 48 ha de terres grâce aux remblais et fournira ainsi des terrains nécessaires pour le développement de Kaloum.

Dans le cadre du développement il y aura, en bord de mer, des bureaux, des hôtels, des commerces, des appartements et d'autres équipements de proximité. Une infrastructure standard internationale sera développée pour soutenir le développement de cette nouvelle corniche .





CONSTRUIRE LE GOLF ET LE COUNTRY CLUB DE L'ÎLE DE KASSA

Compte tenu des perspectives de croissance économique de la Guinée et en vue du devenir touristique des îles de Loos en tant que nouvelle destination touristique divertissante, un Golf et un Country Club sont prévus sur l'île de Kassa.

Ce nouveau golf et club seront accessibles à 15-20 minutes de la péninsule de Conakry et disposeront de 2 à 3 terrains de golf pour servir ses résidents, les expatriés et les voyageurs d'affaires. Le terrain de golf et le club auront des villas de golf et des chalets et devraient générer des emplois locaux.





DÉVELOPPER LE COMPLEXE HÔTELIER ET LE PARC À THÈME DE L'ÎLE DE KASSA

L'évolution des conditions sociodémographiques et le nombre croissant d'expatriés attendus à Conakry offrent des possibilités de développer des installations ludiques familiales pour Conakry et sa région.

Pour répondre à cette demande et offrir des alternatives de loisirs de plein air aux habitants et aux visiteurs il est proposé de développer un nouveau complexe de loisirs et un parc à thème sur l'île de Kassa. Un tel développement complètera le développement du terrain de golf et renforcera le positionnement des îles de Loos en tant que nouvelle destination divertissante régionale.







CRÉER UNE BAIE DE LA CELEBRATION VIBRANTE

La Baie de la Célébration est un projet de remblais visant à créer la principale centralité, un lieu d'événements régionaux et internationaux et la destination du front de mer à Kaloum.

Les remblais seront effectués de telle sorte qu'ils créeront un lagon protégé contre les courants marins pour les activités et les événements basés sur l'eau. AUtour de la lagune, on trouvera une promenade attrayante avec des espaces publics pour les événements, des hôtels, des centres commerciaux, de congrès et un centre d'art.

La lagune est également conçue comme étang de rétention des inondations pour réguler les eaux pluviales et atténuer l'élévation du niveau de la mer.





CRÉER UNE BAIE DE LA CULTURE UNIQUE

La baie de la culture est un nouveau projet de remblai qui permet de créer un bassin artificiel protégé avec une promenade intime en front de mer, des galeries d'art, des marchés artistiques, des restaurants et des bars, des hôtels-boutiques, des musées, des bureaux et des appartements tournés vers la mer.

Le principal point de repère sur la baie capture le champ de vision de l'avenue Telly Diallo et le centre de Kaloum. L'endroit encouragera des activités plus culturelles à Conakry, offrant ainsi de nombreuses occasions de présenter l'art et la culture de la ville et du peuple guinéen.





RE-PROGRAMMER LA CITÉ VERTE

Le projet de remblai de la cité verte a pour but de développer des logements résidentiels haut de gamme exclusifs et un port de plaisance dans le prolongement des logements patrimoniaux à côté du palais présidentiel. Étant donné que le projet n'a pas été mis en œuvre en raison de la viabilité commerciale, le plan de réaménagement propose de convertir le projet en condominiums au bord de l'eau de grande hauteur pour assurer sa viabilité.

Le nouveau projet de cité verte aura également un terminus de croisière et des installations commerciales connexes pour soutenir la future croissance du tourisme de cette région. Le projet inclut la conservation du port de pêche existant et la création d'un nouvel espace public.





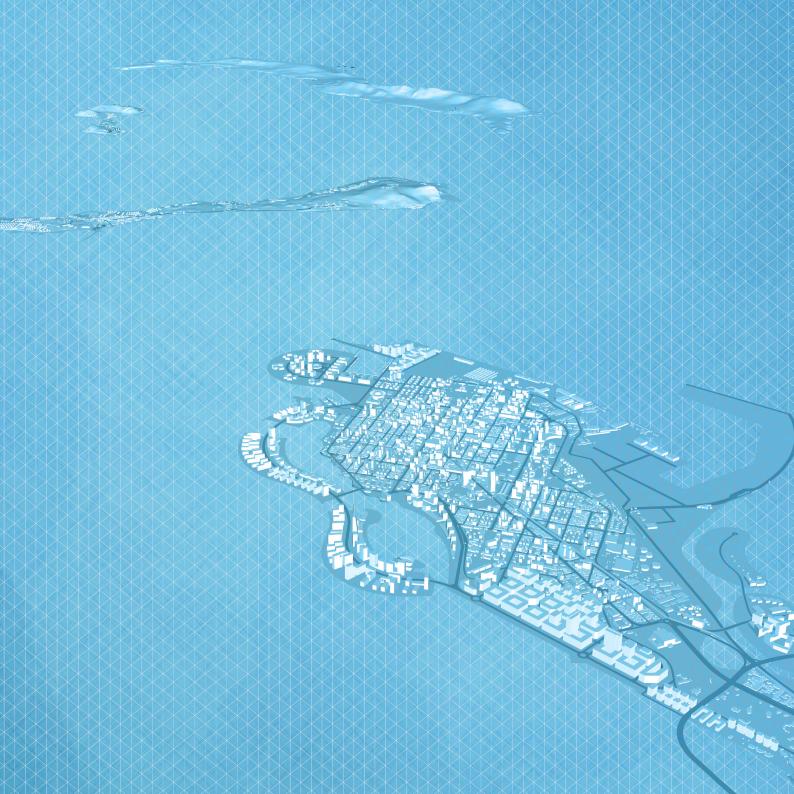
DÉVELOPPER UNE NOUVELLE CITE FORESTIÈRE

La cité Forestière sera développée en tant que quartier résidentiel sur le site de la station de traitement des eaux pluviales qui est remplacé par une installation de traitement plus performante mais plus petite.

En plus du développement résidentiel au bord de l'eau, une île récréative est également créée pour remplacer et recréer le parc de mangroves et la plage publique qui offrent de nombreuses possibilités de loisirs.







Plan de Zonage de Kaloum et des Îles de Loos

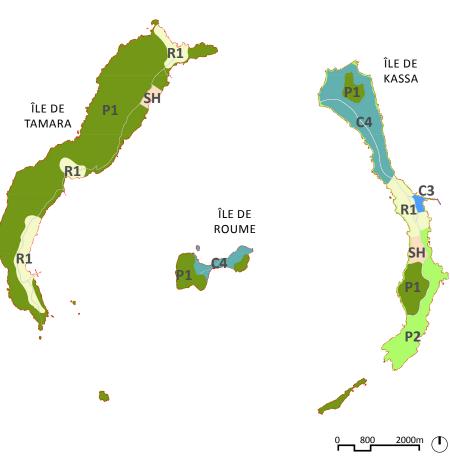
Le plan de zonage proposé pour Kaloum et les îles de Loos est constitué d'une carte de zonage et d'un règlement urbain. Des règles claires et cohérentes permettent le contrôle des futures constructions pour orienter le développement proposé pour Kaloum et les îles de Loos. Une fois approuvée, l'autorité appliquera la réglementation urbaine pour évaluer les autorisations administratives urbanistiques sur le secteur.

Le zonage proposé indique les occupations du sol autorisées, conditionnelles et interdites. Il réglemente le type de construction (l'emprise du bâti, hauteur, gabarit) sur chaque parcelle. Le règlement s'attache aussi à spécifier le type d'aménagement des espaces ouverts, paysagers, les besoins en stationnement, la clôture des terrains ou encore la signalisation.

Le règlement comprend également des prescriptions architecturales et urbaines ou de conservation du patrimoine qui fixent des exigences supplémentaires pour ces zones particulières.

Alors que le zonage sert d'outil de planification efficace pour guider le développement de manière rationnelle et ordonnée, il offre aux propriétaires et aux promoteurs une image claire et transparente de ce qui peut et ne peut pas être développé sur une parcelle particulière.

Pour une meilleure compréhension, consulter le rapport de zonage ou visiter le site Web www.invest.gov.gn.



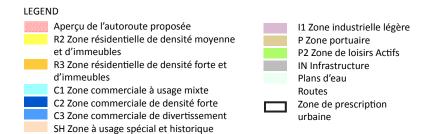
N.B: Le schéma directeur d'aménagement, le plan de zonage et les prescriptions architecturales et urbaines sont en phase d'ébauche. Après cette phase de consultation, les documents seront soumis à une mise à jour finale et une approbation par le gouvernement de la République de Guinée et négociation avec les communautés locales.



ZONE	CATÉGORIE DE ZONE	EMPRISE DES BATÎMENTS	COS	NOMBRE MAXIMUM D'ÉTAGES	RECUL DES BATÎMENTS	HAUTEUR DES CLÔTURES	PARKING
R1	Zone Résidentielle de Maisons Individuelles	60% maximum	N/A	R+2	Avant: 5 m (min); 0 m de recul avant pour les utilisations auxiliaires Côtés: 0.5 m (min), non applicable pour les terrasses, les maisons mitoyennes et en bandes Arrière: 3 m (min)	La clôture ou le mur de la limite à l'alignement ne doit pas dépasser 2 m de haut. Les clôtures arrières ou latérales ou les murs ne doivent pas dépasser 2,5 m de hauteur.	1 place de parking par logement 1 place de parking pour 10 couverts (restaurant)
C3	Zone Commerciale de divertissement	60% maximum	1.6 maximum	R+3 RDC (espace auxiliaire) maximum	Avant: 5m (min) Côtés: 3m (min) Arrière: 3m (min)	La clôture ne doit pas dépasser 2m de hauteur.	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
C4	Zone Touristique et récréative	20% maximum	1.6 maximum	R+3	Avant: 5m (min) Côtés: 3m (min) Arrière: 3m (min)	N/A	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
P1	Zone de loisirs Passifs	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
P2	Zone de loisirs Actifs	5% d'aire de parc	N/A	R+2	N/A	N/A	N/A
SH	Zone à Usage Spécial et Historique	L'emprise combinée du bâtiment patrimonial et de ses extensions n'excédera pas 60 % au total.	Le COS de la parcelle doit être maintenu en l'état. Tous projets devront être basés sur l'occupation du sol permise et une étude architecturale et urbaine détaillée soumise à l'approbation des autorités comptétentes.	Aucun étage supplémentaire n'est autorisé dans les bâtiments patrimoniaux. Les nouvelles extensions de ces bâtiments ne doivent pas dépasser la hauteur existante de ce bâtiment. Les nouveaux développements adjacents aux bâtiments patrimoniaux ne doivent pas dépasser 1,5 fois la hauteur totale du bâtiment patrimonial.	Les exigences de retrait du bâtiment ne s'appliquent pas aux bâtiments patrimoniaux. Les nouvelles extensions et les nouveaux développements doivent être conformes aux contraintes à l'alignement, aux limites mitoyennes et arrières stipulées par les autorités compétentes.	N/A	Les bâtiments patrimoniaux ne sont pas soumis à un minimum de stationnement requis. Les nouvelles extensions et les nouveaux développements doivent être conformes aux exigences requises par les autorités compétentes en matière de stationnements de vélos, de motos et de voitures.

Note: Toutes les terres des îles de Loos sont des terres coutumières. Les développements sur les îles de Loos sont soumis à l'approbation et à la négociation avec la communauté locale.

N.B: Le plan d'aménagement, de zonage et les prescriptions architecturales et urbaines sont en phase d'ébauche. Après cette phase de consultation, les documents seront soumis à une mise à jour finale et une approbation par le gouvernement de la République de Guinée.



	CATÉGORIE DE ZONE	EMPRISE DES BATÎMENTS	cos	NOMBRE MAXIMIM D'ÉTAGES	RECUL DES BATÎMENTS	HAUTEUR DES CLOTURES	PARKING
R2	Zone résidentielle de densité moyenne et d'immeubles	40% maximum	2.0 maximum	R+7 pour les sites > 1000m² R+3 pour les sites < inférieur à 1000 m² et > 500 m² (sous réserve de l'approbation conditionnelle)	Avant: 0 m Côtés: 0 m Arrière: 3 m Au dessus du 1er étage, 1.5m retrait de l'ouverture des fenêtres le long des limites du site	Aucune clôture ou mur autorisé. Les clôtures arrières ou les murs ne doivent pas dépasser 2,5 m de hauteur.	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
R3	Zone résidentielle de densité forte et d'immeubles	30% maximum	2.8 maximum	R+20 pour ls sites > 4000 m² R+7 pour les sites < 4000 m² et > 1000 m² (sous réserve de l'approbation conditionnelle)	Avant: 7m (min) Côtés: 3m (min) Arrière : 3m (min)	La clôture ou le mur de la limite devant ne doit pas dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures arrière ou de côté ou les murs ne doivent pas dépasser 2,5 m de hauteur	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
C1	Zone commerciale à usage mixte	60% maximum	3.0 maximum	R+12	Avant : 0 m (min) Côtés: 0 m (min) Arrière: 3 m (min)	Pas de clôture autorisée	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
C2	Zone commerciale de densité forte	60% maximum	8.0 maximum	R+30 pour les sites > 2000 m² R+3 pour les sites < 2000 m² (sous réserve de l'approbation conditionnelle)	Avant: 5 m (min); 0 m pour avenue de la République et le boulevard Telly Diallo Côtés: 3 m (min); 0 m pour avenue de la République et le boulevard Telly Diallo Arrière: 3 m (min)	Pas de clôture autorisée sauf pour l'hôtel	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
C3	Zone commerciale de divertissement	60% maximum	1.6 maximum	R+3 RDC (espace auxiliaire) maximum	Avant: 5m (min) Côtés: 3m (min) Arrière: 3m (min)	La clôture ou le mur ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.	
l1	Zone industrielle légère	60% maximum	0.8 maximum	R+3	Avant: 5m (min) Côté: 3m (min) Arrière: 3m (min)	N/A	1 place de parking pour 100m² de surface de plancher utile
P2	Zone de loisirs Actifs	5% de la superficie du parc	N/A	R+2	N/A	N/A	N/A
P	Zone portuaire	30% maximum	N/A	R+ 3	Avant: 5 m (min) Côté: 3 m (min) Arrière: 3 m (min) Un tampon vert de 2 mètres est requis le long des limites dans la zone de retrait.	N/A	1 place de parking pour 200m² de surface de plancher utile 1 parking pour camion (min)
S&H	Zone à usage spécial et historique	L'emprise combinée du bâtiment patrimonial et de ses extensions n'excédera pas 60 % au total.	Le COS de la parcelle doit être maintenu en l'état. Tous projets devront être basés sur l'occupation du sol permise et une étude architecturale et urbaine détaillée soumise à l'approbation des autorités comptétentes.	Aucun étage supplémentaire n'est autorisé dans les bâtiments patrimoniaux. Les nouvelles extensions de ces bâtiments ne doivent pas dépasser la hauteur existante de ce bâtiment. Les nouveaux développements adjacents aux bâtiments patrimoniaux ne doivent pas dépasser 1,5 fois la hauteur totale du bâtiment patrimonial.	Les exigences de retrait du bâtiment ne s'appliquent pas aux bâtiments patrimoniaux. Les nouvelles extensions et les nouveaux développements doivent être conformes aux contraintes à l'alignement, aux limites mitoyennes et arrières stipulées par les autorités compétentes.	N/A	Les bâtiments patrimoniaux ne sont pas soumis à un minimum de stationnement requis. Les nouvelles extensions et les nouveaux développements doivent être conformes aux exigences requises par les autorités compétentes en matière de stationnements de vélos, de motos et de voitures.

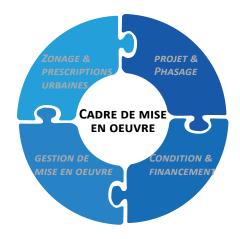
MÉCANISME DE MISE EN OEUVRE

ZONAGE ET PRESCRIPTIONS URBAINES

Le réglement urbain est l'outil principal de mise en oeuvre. Une fois adopté par les autorités, il permet de façonner la ville selon les intentions de planification.

AMÉLIORATION DES CAPACITÉS INSTITUTIONNELLES

Sont proposés pour assurer une mise en œuvre efficace et bien gérée du schéma directeur d'aménagement.



IDENTIFICATION DES PROJETS CRITIQUES

Y compris les principaux projets d'infrastructures à exécuter à court et à long terme pour soutenir la vision du développement.

MODÈLES DE FINANCEMENT APPROPRIÉS

Pour financer les projets clés en tenant compte des fonds publics limités à la disposition du gouvernement.

PROJETS	Modèle de financement	REMARQUES
Projet de rénovation Centre de Kaloum Réaménagement de la zone logistique	Appel d'offre sous conditions Les promoteurs privés feront des offres pour obtenir le droit de développer les terrains.	Le terrain est donné au promoteur privé avec des conditions selon le plan directeur
Réaménagement des logements locaux	PPP (Gouvernement comme facilitateur)	Le gouvernement va construire un premier projet de logement
Projets de réaménagement spéciaux Consolidation des complexes autour du palais Réadaptation du complexe administratif	Gouvernement ou donateurs	-
Golf de l'île de Kassa et country club	Privé (Gouvernement comme facilitateur)	Le gouvernement va faciliter les relations avec la communauté
Projets de rénovations	Mécénat d'entreprise	-
Projets de remblais • baie de la célébration • baie de la culture • cité verte • cité forestière	Appel d'offre sous conditions	Le soumissionnaire exécutera la réclamation selon le plan directeur et renverra 20 à 30% des terres au gouvernement pour un usage public. Le soumissionnaire développera également des infrastructures et des espaces publics selon le plan directeur.
Complexe de l'Île de Kassa et Parc à thèmes	Privé (Gouvernement comme facilitateur)	Le gouvernement va faciliter les relations avec la communauté
Projets d'infrastructures: Routes, gestion des déchêts, approvisionnement en eau, gestion des eaux usées, gestion des eaux de pluie, électricité et TIC	Gouvernement ou donateurs	La proposition de projet est préparée pour être soumise à l'Agence des donateurs

Note: Toutes les terres des îles de Loos sont des terres coutumières. Les développements sur les îles de Loos sont soumis à l'approbation et à la négociation avec la communauté locale.



Pour toute demande de renseignements ou d'autres informations, veuillez contacter l'agence suivante:



Agence de Promotion des Investissements Privés (APIP-Guinée)

252, rue KA 022- BP : 2024, Boulbinet Conakry, République de Guinée Email: info@apip.gov.gn Téléphone : (224) 656 31 11 14 Website: www.apip.gov.gn

Préparé par Surbana Jurong Singapoui