



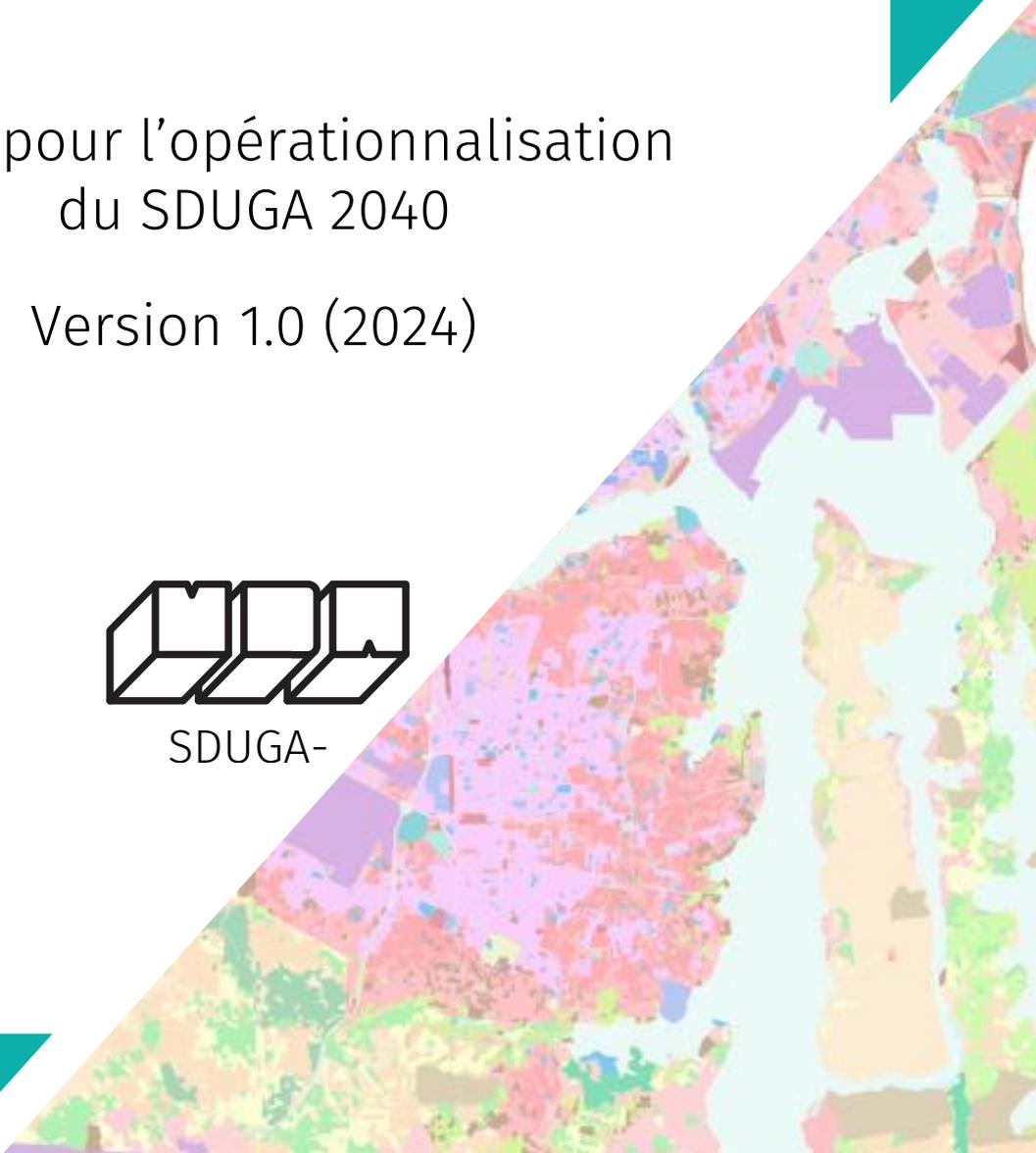
# GUIDE D'ÉLABORATION DES PLANS D'URBANISME DE DÉTAIL

Projet pour l'opérationnalisation  
du SDUGA 2040

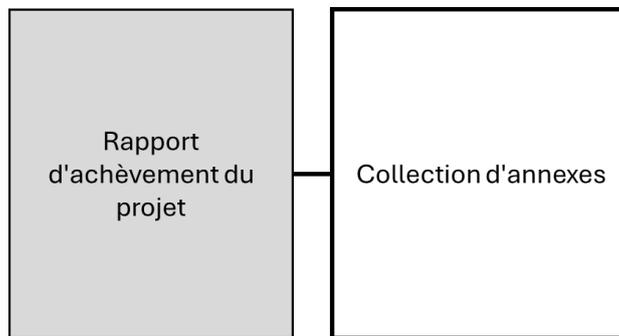
Version 1.0 (2024)



SDUGA-



## Composition de l'ensemble des livrets



### Contenu de la collection d'annexes

*\*Des copies papier ont été soumises en plus des copies électroniques. Toutes les autres annexes sont préparées uniquement en version électronique. Annexe 4 et Annexe 5 sont des références internes uniquement.*

Annexe 1 : Résultats du projet

- Annexe 1-1 Liste des formations
- Annexe 1-2 Plan d'opérations original
- Annexe 1-3 Plan d'opérations révisé

Annexe 2 : Liste des produits

- Annexe 2-1 SDUGA 2040\*
- Annexe 2-2 Lignes directrices pour la formulation des PUD\*
- Annexe 2-3 Lignes directrices pour l'application des PUD\*
- Annexe 2-4 Schéma des communes identifiées lors des ateliers EES

Annexe 3 : PDM

Annexe 4 : R/D, M/M

- Annexe 4-1 R/D original
- Annexe 4-2 R/D révisé
- Annexe 4-3 JCC M/M
- Annexe 4-4 CoFaMiSu M/M
- Annexe 4-5 Questionnaire sur l'évaluation de SDUGA 2040

Annexe 5 : Fiches de suivi

## Errata

Rapport	Emplacement	Incorrect	Correct
Tous les rapports	Couverture Mois/année de publication	Juillet 2024	Août 2024
Annex2-1 SDUGA 2040	p.5-36 La 1ère ligne de l'arrière-plan	UT-37	UT-40

## SOMMAIRE

1.	PARTIE 1 : INTRODUCTION .....	3
1.1	Eléments de contexte sur les Plans d'Urbanisme de détail .....	4
1.2	Rôles et fonctions d'un Plan d'Urbanisme de détail.....	11
2.	PARTIE 2 : Les défis de l'agenda urbain contemporain dans le Grand Abidjan .....	16
2.1	Remédier à un contrôle urbain insuffisant.....	16
2.2	Faire face à la résilience climatique.....	17
3.	PARTIE 3 - LES TRAVAUX PREPARATOIRES POUR LE PUD.....	21
3.1	Préparation du projet en interne .....	21
3.2	La passation de marché pour le projet de PUD .....	27
3.3	Soutien administratif pour la mise en œuvre du projet .....	28
4.	PARTIE 4 : ELABORATION DU PUD.....	30
4.1	Enquête et collecte des données.....	31
4.2	Diagnostic de la situation existante.....	33
4.3	Elaboration des cadres de développement.....	40
4.4	L'évaluation Environnementale Stratégique (EES).....	44
4.5	Plans sectoriels.....	52
4.6	Elaboration du plan de zonage.....	58
4.7	Règlement de zonage ou le Règlement Particulier d'Urbanisme (RPU) .....	61
4.8	Considérations pour la mise en œuvre du PUD.....	66
4.9	Mise à jour et modification du PUD.....	69
5.	PARTIE 5 : APPROBATION ET DIFFUSION DU PUD .....	71
5.1	Processus général d'approbation du PUD.....	71
5.2	Publication et diffusion des documents.....	72
6.	Annexes .....	73
6.1	Modèle de classification de zonage .....	73
6.2	Standards cartographiques et livrables typiques .....	76
6.3	Terminologie du PUD .....	77

# Avant-Propos

## • Objectif de ce guide

Ce guide vise à illustrer la méthodologie générale et la procédure d'élaboration des **Plans d'Urbanisme de détail (PUD)** tels que définis dans la Loi 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain.

Les objectifs de ce guide sont de :

- d présenter le processus pour l'élaboration ou la révision d'un PUD dans le Grand Abidjan. Une partie des processus et des mesures décrites dans le présent guide peuvent également s'appliquer à d'autres villes de Côte d'Ivoire ;
- permettre aux urbanistes et aux autres acteurs du développement urbain de s'approprier des outils contemporains de planification et de gestion urbaine ;
- aider ses utilisateurs à mieux comprendre les enjeux de mise en œuvre du SDUGA à travers le PUD.

## • Un guide pour qui ?

Ce guide s'adresse en priorité aux agents techniques du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) et notamment ceux de la Direction Générale de l'Urbanisme et du Foncier (DGUF) qui ont un rôle essentiel pour former les futurs agents qui seront amenés à traiter avec les PUD.

Il s'adresse également :

- à tout agent de collectivités chargé de l'initiative et du suivi de l'élaboration et de la mise en œuvre des Plans d'Urbanisme de détail ;
- aux acteurs privés et notamment aux consultants en charge de l'élaboration des PUD ;
- aux acteurs de l'urbanisme, de la planification et de la gestion du foncier urbain à Abidjan (DAA, AMUGA...).

## • Comment utiliser le guide ?

Ce guide et les recommandations qu'il contient sont basées sur :

- la législation ivoirienne quand elle existe sur le sujet en question ;
- des interprétations de la législation ivoirienne ;

En l'absence de législation sur un sujet, les recommandations se basent sur des standards internationaux en matière d'urbanisme et de planification.

Le présent guide est divisé en 6 parties comprenant une introduction puis 5 parties présentant les différentes étapes du processus de réalisation d'un PUD suivant un ordre chronologique allant des travaux préparatoires à la publication et la diffusion du PUD.



# PARTIE 1 : INTRODUCTION

## 1.1 Eléments de contexte sur les Plans d'Urbanisme de détail

### 1.1.1. Qu'est-ce qu'un PUd ?

Le Plan d'Urbanisme de détail (PUd) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un secteur, d'un quartier ou d'une Unité Urbaine (dans le cadre du Grand Abidjan) traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il précise pour l'aire couverte le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation des sols.

Les Plans d'Urbanisme de détail remplissent d'autres fonctions essentielles telles que :

- la traduction à une échelle locale du zonage et de la réglementation du SDUGA 2040 ;
- la sécurisation du domaine public ;
- la coordination des plans sectoriels et leur articulation avec le projet urbain.

### 1.1.2. Contexte légal

#### Le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CODUFU)

Le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CODUFU) ivoirien a été promulgué en 2020 en remplacement de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 . Il s'agit d'un code récent et l'intégralité des décrets prévus par le code n'a pas encore été promulguée jusqu'à ce jour; ce qui laisse un vide juridique et d'interprétation importante. L'un des objectifs de ce guide est notamment de préciser certaines dispositions du code en lien avec les Plan d'Urbanisme de détail.

La **loi n°2020-624** instituant **Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain** a été promulguée le 14 août 2020. Cette loi abroge toutes les dispositions antérieures, notamment la loi n°62-253 du 31 juillet 1962 et l'ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains (modifiée par la suite par l'ordonnance n°2018-357 du 29 mars 2018).

Le nouveau code définit comme « document d'urbanisme prévisionnel », les éléments suivants :

- Le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU)
- Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)
- Le Schéma de Structure (SS)
- Le Plan d'Urbanisme de détail (PUd)

Le code précise également les différentes opérations d'urbanisme :

- Aménagement foncier urbain ;

- Restructuration urbaine ;
- Restauration immobilière ;
- Rénovation urbaine, Remembrement urbain.

## Autres textes législatifs en lien avec les PUd

- **Le Code de la Construction et de l'Habitat (2019)**

Le Code de la Construction et de l'Habitat, promulgué en 2019, énonce le **principe de conformité** entre les règlements des PUd et les normes de construction (recul, coefficient d'occupation des sols, alignement...).



### Code de la Construction et de l'Habitat

**Art 7** - Les bâtiments sont implantés conformément au coefficient d'occupation du sol et aux reculs déterminés par les règlements particuliers d'urbanisme de la commune.

**Art.19** - Le permis de construire n'est accordé que si les constructions projetées respectent les plans d'urbanisme et d'alignement, les règlements d'urbanisme, les servitudes d'hygiène et de salubrité, de sécurité publique, de caractère architectural, de conservation des sites et, d'une manière générale, les prescriptions imposées par la présente loi et les règlements.

La délivrance d'un permis de construire conditionne le droit à la construction. Le permis de construire est octroyé pour une construction se situant dans une zone aménagée et approuvée par un document d'urbanisme tel qu'un PUd.

- **Le Code de l'Environnement**

Les Plans d'Urbanisme de détail dans leur élaboration, doivent viser un **équilibre** entre les nécessités de planification et de développement urbain et celles de protection de l'environnement et des milieux biologiques nécessaires pour les générations présentes et futures.



### Code de l'environnement

**Art 2** - Le présent code vise à :

- Protéger les sols, sous-sols, sites, paysages et monuments nationaux, les formations végétales, la faune et la flore et particulièrement les domaines classés, les parcs nationaux et réserves existantes ;
- Établir les principes fondamentaux destinées à gérer, à protéger l'environnement contre toutes les formes de dégradation afin de valoriser les ressources naturelles, de lutter contre toutes sortes de pollutions et nuisances ;
- Améliorer les conditions de vie des différents types de population dans le respect de l'équilibre avec le milieu ambiant ;
- Créer les conditions d'une utilisation rationnelle et durable des ressources naturelles pour les générations présentes et futures ;
- Garantir à tous les citoyens, un cadre de vie écologiquement sain et équilibré ;
- Veiller à la restauration des milieux endommagés.

o **Le décret N° 2021 -583 relatif aux Zones Ecologiques Sensibles (ZES)**

Le décret N° 2021 -583 du 6 octobre 2021 fixant les modalités de gestion et d'usage des zones écologiques sensibles classe les zones suivantes en Zones écologiques sensibles et applique des restrictions sur ces zones.



**Décret N° 2021 -583 relatif aux Zones Ecologiques Sensibles (ZES)**  
**Art. 2** - Le présent décret s'applique aux espaces suivants :

- Le domaine public hydraulique tel que défini par la réglementation en vigueur ;
- Les terrains ayant une pente supérieure à 30 %, notamment les berges escarpées de cours d'eau, lacs, étangs et lagunes ;
- Les bassins versants des sources, sur un périmètre de 200 m de rayon ;
- Les flancs de montagnes ;
- Les zones exposées à l'érosion ;
- Les forêts fournissant des services écosystémiques particuliers ou ayant des fonctions spécifiques ;
- Les espaces boisés périurbains fournissant des services écosystémiques aux populations.

Ces restrictions sont donc à intégrer dans les Plans d'Urbanisme de détail. Ainsi, la **construction d'infrastructure est interdite** dans les ZES; ce qui limite très fortement les possibilités d'urbanisation au sein de ces zones.

**Décret 2013-41** du 30 janvier 2013 relatif à l'Evaluation Environnementale Stratégique des Politiques, Plans et programmes

L'Evaluation Environnementale Stratégique est définie par le décret 2013-41 du 30 janvier 2013 comme « L'approche analytique et participative qui vise à prendre en compte les considérations environnementales dans l'élaboration des politiques, plans et programmes et à évaluer leurs interactions avec les considérations d'ordre économique et social avant leur mise en œuvre ».



**Décret 2013-41** du 30 janvier 2013 relatif à l'Evaluation Environnementale Stratégique des Politiques, Plans et programmes  
**Art. 3** - Sont soumis à l'évaluation environnementale stratégique : (...) le plan-directeur d'urbanisme, le plan d'occupation des sols, les plans de développement »

Les éléments à fournir dans le cadre de l'EES sont listés en annexe du décret. Ils sont résumés dans le tableau ci-dessous ainsi que leur traduction dans le cadre des PUD et le rôle de la consultation publique durant le processus de l'EES.

Thème de l'EES	Contenu listé au décret 2013-41 du 30 janvier 2013	Traduction de l'EES dans le PUD	Consultation publique
Contexte	- Résumé non technique - Présentation du projet et de ses liens avec d'autres politiques, plans et programmes - Maître d'ouvrage et consultant	Présentation des liens avec les autres documents d'urbanisme notamment et les différents textes	Concertation pour présenter la démarche du PUD - Restitution du diagnostic et recueil

	- Contexte institutionnel et réglementaire	applicables dans le cadre du PUD	des avis des parties prenantes sur le diagnostic
Diagnostic	- Caractéristique environnementale - Enjeux environnementaux majeurs	Diagnostic environnemental sur l'aire d'étude du PUD	
Consultation publique	Rapport de la consultation publique Présentation des avis	La consultation publique se déroule tout au long des différentes étapes de l'EES	
Alternatives	- Présentation d'alternatives - Evaluation de ces alternatives	Alternatives possibles : - Répartition de la densité - Scénario proche de la réalité / proche du SDU/PUD	- Présentation des différentes alternatives de développement ou scénarios et de leur évaluation - Recueil des avis sur les différentes alternatives
Mesures pour Eviter, Réduire, Compenser	Mesures envisagées pour éviter, réduire, et dans la mesure du possible compenser tout impact négatif de la mise en œuvre du projet	Qualifier, quantifier et localiser les incidences du PUD Proposer des adaptations pour éviter, réduire voire compenser les incidences	
Suivi	Description des mesures de suivi envisagées	Traduction des recommandations issues de l'EES dans le zonage, le règlement et le plan d'action du PUD. Définition des indicateurs pour le suivi de la mise en œuvre du PUD	

#### ○ **Convention internationale RAMSAR**

La convention Ramsar est une convention internationale recensant les « zones humides reconnues pour leur importance internationale par leur biodiversité et par les services qu'elles rendent aux populations humaines ». La Côte d'Ivoire a adhéré à la Convention Ramsar via le décret n°94-450 du **25 août 1994**.

Depuis, les sites suivants ont été classifiés en site Ramsar en Côte d'Ivoire :

Site	Région	Date de classification	Superficie
Parc national d'Azagny	Lagunes	1996	194 km <sup>2</sup>
Complexe Sassandra-Dagbego	Bas-Sassandra	2005	105 km <sup>2</sup>
Fresco	Bas-Sassandra	2005	155 km <sup>2</sup>
Grand-Bassam	Sud Comoé	2005	402 km <sup>2</sup>
Îles Ehotilé-Essouman	Sud Comoé	2005	272 km <sup>2</sup>
N'Ganda N'Ganda	Sud Comoé	2005	144 km <sup>2</sup>

Le site Ramsar de Grand-Bassam est localisé dans le périmètre du Grand Abidjan.

- **La classification du quartier France de Grand-Bassam au patrimoine mondial de l'UNESCO**

**Le quartier France de Grand-Bassam** a été classé au patrimoine mondial de l'UNESCO le 29 juin 2012 sur la base de deux critères définis par l'UNESCO :

- Critère (iii) : le bien doit « apporter un témoignage unique ou du moins exceptionnel sur une tradition ou une civilisation vivante ou disparue »
- Critère (iv) : le bien doit « Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une période ou des périodes significatives de l'histoire humaine ».

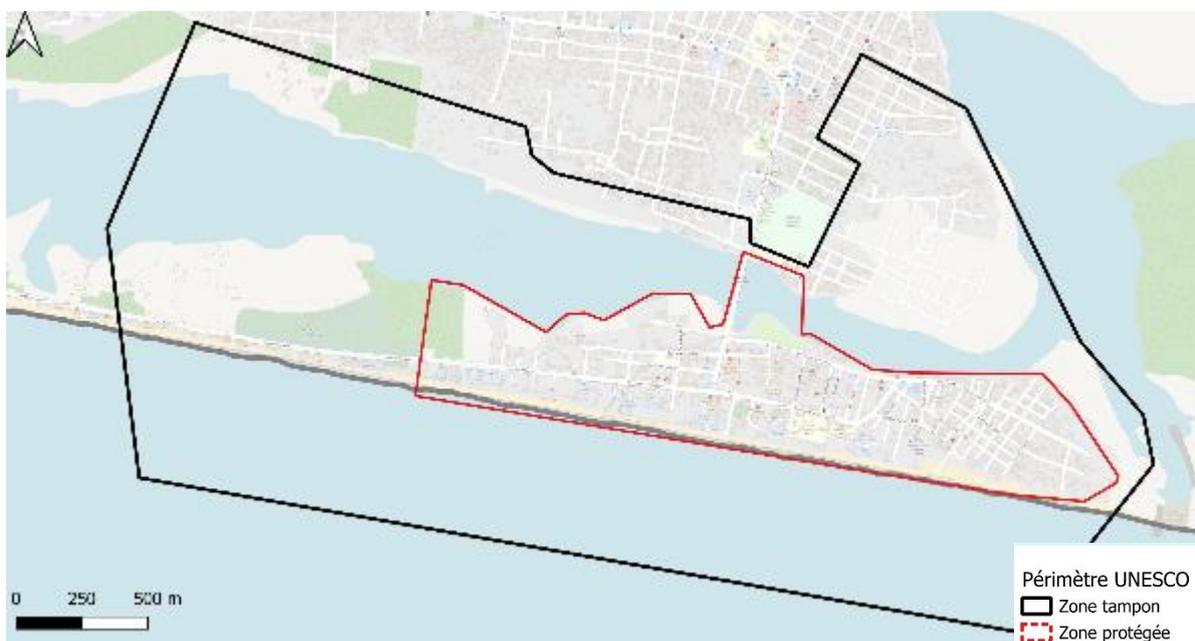
La surface protégée représente **109,89ha**. Elle est protégée par une zone tampon de 552,39 ha. Le bien inscrit sur la liste de l'UNESCO est composé d'un patrimoine culturel immobilier réparti en 3 catégories

- Patrimoine ordinaire et national
- Patrimoine remarquable
- Patrimoine exceptionnel

Le bien est également inscrit au patrimoine immatériel avec la fête de l'Abissa

La classification au patrimoine mondial de l'UNESCO implique que le site doit être sauvegardé dans son intégrité et dans l'environnement d'une "zone tampon", soumise aux mêmes contraintes ainsi qu'une obligation de préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien.

La surveillance s'effectue par le biais d'outils tels que les Rapports Périodiques de l'UNESCO (tous les 6 ans) et les plans de gestion pour chaque bien devenu obligatoire depuis 2007. Les plans de gestions contiennent des actions de protection, de préservation, mais aussi de valorisation qui doivent être pris en compte dans les PUD.



Périmètres UNESCO de la zone tampon et de la zone protégée de Bassam  
Source : UNESCO, réalisation Equipe JICA

○ **Autres textes de loi de référence en matière d'urbanisme et de foncier**



- Loi N°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural ;
- Décret N°2021-784 du 08 Décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement ;
- Ordonnance N°2013-481 du 02 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des Terrains urbains ;
- Décret N°2015-195 du 24 mars 2015 portant création, attributions, composition et fonctionnement du Guichet Unique du Permis de Construire ;
- Décret N°2019-219 du 13 mars 2019 modifiant le décret N°2015-195 du 24 mars 2015 portant création, attributions, composition et fonctionnement du Guichet Unique du Permis de Construire
- Décret N°2019-594 du 03 Juillet 2019 portant réglementation du permis de construire ;
- Décret N°2021-785 du 08 Décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive ;
- Arrêté N°280/PM/CAB du 12 Avril 2016 portant fixation des délais, coûts et procédures applicables au Guichet Unique du Permis de Construire.
- Loi N°2003-208 du 07 juillet portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales ;
- Décret N°2018-600 du 27 juin 2018 portant création d'une zone d'aménagement différé sur le périmètre couvert par le schéma directeur d'urbanisme du grand Abidjan.

### 1.1.3. Retour d'expériences des PUD déjà réalisés ou en cours d'élaboration

L'analyse des processus d'élaboration des PUD réalisés et en cours d'élaboration permet de tirer des enseignements et de formuler des recommandations pour améliorer l'efficacité et d'orienter au mieux l'élaboration des PUD.

Les retours d'expériences et recommandations tirés de l'analyse des processus d'élaboration des PUD sont les suivants :

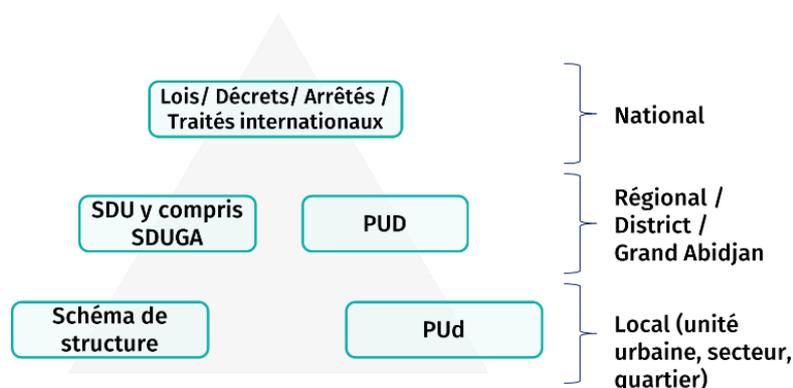
- **L'importance des termes de référence :**
  - Tendre **vers une standardisation des termes de référence pour les PUD** du Grand Abidjan. Bien que le contexte local doit être pris en compte lors de l'élaboration d'un PUD, des éléments tels que le volume de travail, le planning et les livrables, doivent être standardisés dans les termes de référence ;
  - Proposer une **durée réaliste pour l'élaboration des PUD**. Tous les projets d'élaboration de PUD en Côte d'Ivoire ont largement dépassé les délais par rapport à ce qui était proposé dans les termes de référence ;
  - Prévoir une **définition précise et claire dans les termes de référence des tâches à réaliser** dans le PUD et des résultats attendus.
- **Cadre budgétaire** : le cadre budgétaire doit être adapté à l'étendue et aux spécificités de la zone d'étude du PUD (disponibilité des données d'entrée, durée de l'étude, étendue de la zone...).

- **Conformité avec les documents supérieurs :**
  - o Des critères sont nécessaires pour définir les dérogations et cas de non-conformité acceptables ou non vis-à-vis des plans d'aménagement supérieurs ;
  - o Les cadres de développement proposés dans les documents supérieurs doivent être respectés par les PUd.
  
- **Données d'entrées :**
  - o L'insuffisance et l'indisponibilité des données nécessaires aux PUd affectent négativement le résultat de l'élaboration des PUd et limitent la mise en place d'une planification urbaine efficace ;
  - o Il apparaît comme nécessaire d'intégrer la transformation numérique dans la planification et la gestion urbaine afin d'améliorer l'efficacité des administrations et de diffuser l'information plus largement aux citoyens.
  
- **Evaluation Environnementale Stratégique (EES) :** Il est nécessaire de prévoir un vrai cadre pour définir les étapes de l'EES afin que celle-ci ait un véritable intérêt pour les PUd.
  
- **Harmonisation du zonage :** Une harmonisation du zonage des PUd est souhaitable à l'échelle du Grand Abidjan voire de la Côte d'Ivoire.
  
- **Plans sectoriels :** la portée des plans sectoriels doit être clairement définie. Les plans sectoriels sont censés être formulés et mis en œuvre par les autorités sectorielles compétentes. Le rôle des PUd est **de coordonner les plans** et de sécuriser les terrains publics nécessaires. S'il n'y a pas de plan sectoriel, l'élaboration du PUd doit être l'occasion d'initier une collaboration avec les autorités compétentes sur la base des cadres de planification (population et emploi).

## 1.2 Rôles et fonctions d'un Plan d'Urbanisme de détail

### 1.2.1. Un système de planification à plusieurs niveaux

Le Code de l'urbanisme joue un rôle essentiel dans la planification et la gestion urbaine moderne. Ce code, malgré l'absence de certains décrets d'application, est le cadre juridique le plus essentiel pour définir les procédures et les règles d'urbanisme.



- **Zoom sur Le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) et le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)**

Le Schéma Directeur d'Urbanisme (art. 11 à 20 du code de l'urbanisme) et le Plan d'Urbanisme Directeur (art. 21 à 31) sont assez similaires. Il s'agit de document de planification stratégique, à long terme, visant à définir les perspectives de développement et d'aménagement d'une agglomération (PUD) ou d'un ensemble d'agglomération urbaines contiguës (SDU).

Dans le cadre du Grand Abidjan : **Les PUD doivent être conformes au SDUGA**

**SDUGA  
2040**

Le Schéma d'Urbanisme Directeur du Grand Abidjan à l'horizon 2030 (SDUGA 2030) a été approuvé en 2016. Cependant pour faire face aux rapides évolutions urbaines et à la hausse démographique, une révision du SDUGA a été lancée en 2021. Cette version planifie le Grand Abidjan à l'horizon 2040.

A long terme, l'ensemble des zones urbaines en Côte d'Ivoire devra être couvert par un PUD ou un SDU.

- Synthèse des caractéristiques des documents d'urbanisme en Côte d'Ivoire selon le code de l'Urbanisme

	SDU	PUD	PUd
Définition	Le SDU trace les perspectives de développement et les grandes orientations d'aménagement de l'espace, d'une agglomération urbaine ou d'un ensemble d'agglomérations urbaines contigües.	Le PDU définit les grands axes de développement de l'agglomération	Le plan d'urbanisme de détail précise pour le secteur ou le quartier qu'il couvre, le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation des sols
Contenu	- Un rapport - Un règlement général d'urbanisme - Des documents graphiques	- Un rapport - Un règlement général d'urbanisme - Un document de programmation	- Un rapport - Un règlement particulier d'urbanisme - Des documents graphiques
Initiative	Compétence de l'Etat	Compétence de l'Etat ou des collectivités territoriales	Compétence de l'Etat ou des collectivités territoriales
Approbation	Décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme	Idem que le SDU	Arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme s'il est conforme au PDU
Opposabilité	Opposable à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux personnes morales de droit public et aux particuliers et personnes privées	Idem que le SDU	Idem que le SDU
Révision	Tous les 15 ans ou avant si nécessaire	Tous les 10 ans ou avant si nécessaire	Tous les 10 ans ou avant si nécessaire

## 1.2.2. Conformité entre les documents d'urbanisme

- Principe de conformité

Le **principe de conformité entre les documents d'urbanisme** est énoncé aux articles suivants du code de l'urbanisme de 2020 :



### Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

Art. 17. - Les plans d'urbanisme de détail, les acquisitions foncières, les projets d'équipement et d'aménagement visant l'occupation d'une parcelle et les opérations d'urbanisme doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'urbanisme.

Art. 40. - Le projet de plan d'urbanisme de détail est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme s'il est conforme au plan d'urbanisme directeur

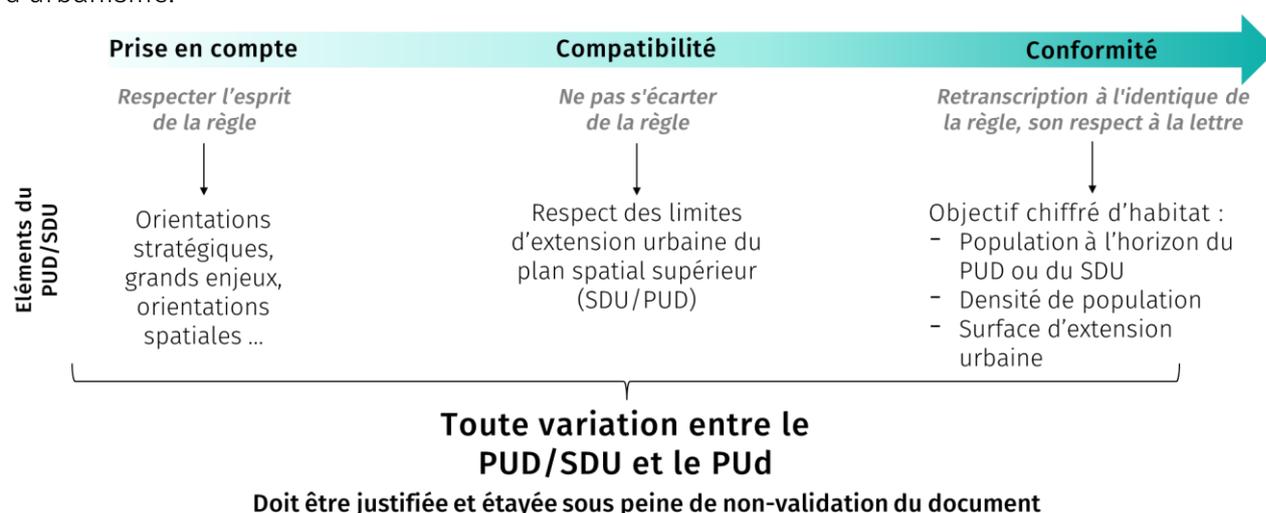
La conformité n'était pas définie précisément dans le Code de l'urbanisme ni dans des décrets, il est proposé ci-dessous une interprétation du principe de conformité énoncé dans le code de l'urbanisme.

## • Application du principe de conformité

On distingue plusieurs niveaux de conformité entre les PUD et les Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) ou Plan Directeur d'Urbanisme (PUD). Les éléments qui doivent **strictement** être pris en compte par les PUD sont les **objectifs chiffrés d'habitat** et d'emploi:

- Population (habitat et emploi) prévue par le PUD ou SDU
- Densité de population prévue par le PUD ou SDU (fourchette)
- Surface d'extension urbaine prévue par le PUD ou SDU

Le schéma ci-dessous résume les différents niveaux de compatibilité entre les documents d'urbanisme.



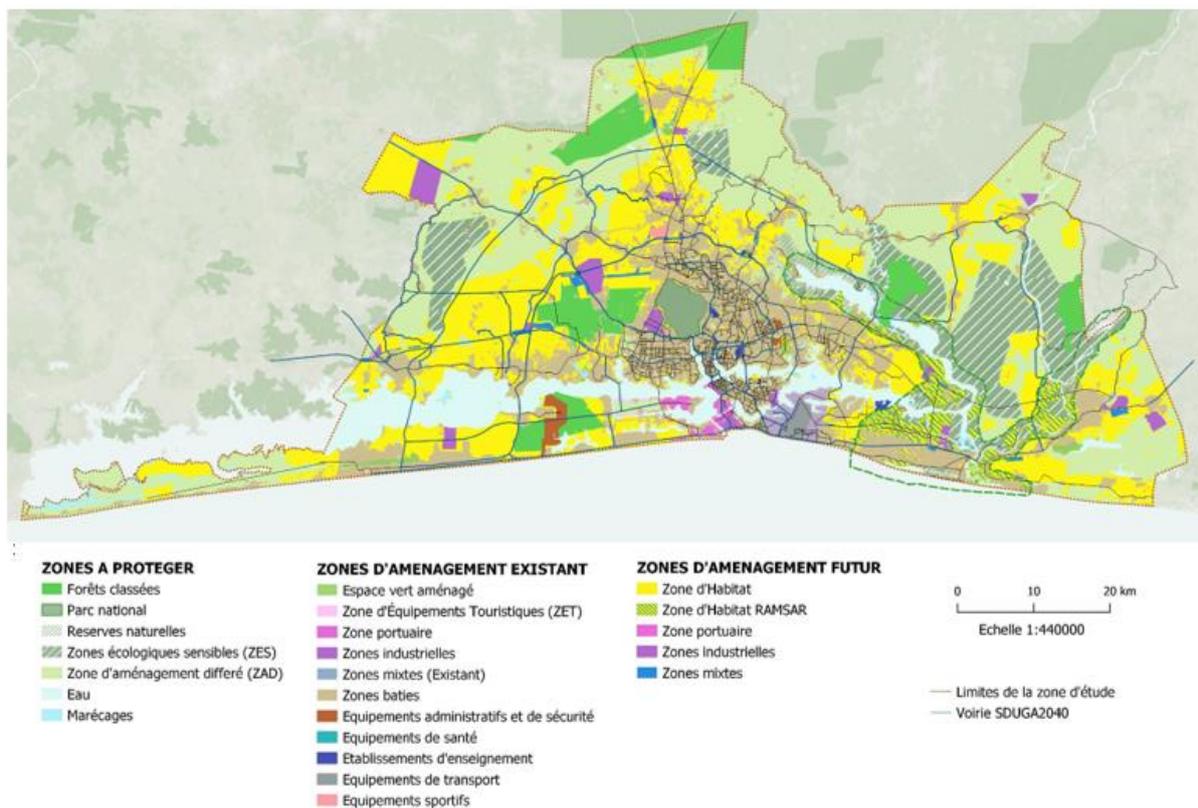
## Compatibilité des PUD du Grand Abidjan avec le SDUGA 2040

Le SDUGA 2040 comporte plusieurs éléments y compris un rapport de présentation, la carte du Plan Cadre d'Occupation des Sols et le plan de transport. Le rapport de présentation inclut les **orientations stratégiques** qui ont guidé à l'élaboration de la carte du Plan Cadre d'Occupation des sols. Ces orientations stratégiques doivent impérativement être prises en compte dans le cadre des PUD des différentes unités urbaines dans le Grand Abidjan. Elles sont présentées ci-dessous.

### Les orientations stratégiques du SDUGA 2040

- Une métropole compacte et multipolaire ;
- Un environnement urbain et périurbain résilient, préservé et accessible ;
- Une répartition équilibrée et attractives des fonctions économiques ;
- Une mobilité intégrée, durable et efficiente ;
- Un cadre de vie plaisant, accessible et permettant d'assurer une cohésion sociale.

### Le Plan Cadre d'Occupation des Sols du SDUGA 2040



### 1.2.3. Horizon de planification des PUD : 10 ans

L'horizon de planification pour la formulation des PUD est de **10 ans**.



#### Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

**Art 43 :** Le plan d'urbanisme de détail approuvé, est révisé tous les dix ans. Toutefois, il peut être révisé avant cette échéance dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour son élaboration

Cependant, la durée du processus d'élaboration du PUD et la rapidité des évolutions urbaines dans certaines zones peuvent impliquer une **révision avancée** du PUD selon les situations.



## 2. PARTIE 2 : Les défis de l'agenda urbain contemporain dans le Grand Abidjan

### 2.1 Remédier à un contrôle urbain insuffisant

Gestion de la croissance urbaine dans le Grand Abidjan

La gestion urbaine dans le Grand Abidjan souffre de difficultés qui entraînent des répercussions importantes sur l'espace urbain. La faiblesse du contrôle urbain induit des effets en termes de sécurisation du domaine public, d'étalement urbain, de gestion des infrastructures de base, de cohérence et d'esthétique dans le tissu urbain ...

- **Le rôle de la planification dans la gestion de la croissance urbaine**

La gestion de la croissance urbaine dans le Grand Abidjan peut être réalisée grâce au rôle du SDUGA, qui est le plan supérieur, et du PUD, qui est le document juridiquement contraignant. Les rôles de chaque plan dans la gestion de la croissance urbaine sont les suivants.

- Un **SDUGA**, tout comme le PUD jouent un rôle important en fournissant **le cadre de développement spatial** pour chaque PUD et autres plans de développement sectoriels. Ils fournissent un cadre de développement socio-économique (population et emploi) et le traduisent en un cadre de développement spatial indiquant les zones à développer (urbanisées) ou à préserver ou protéger.
- Chaque **PUD** doit être conforme au SDU ou au PDU (cadre de population et d'emploi) dans la zone de planification subordonnée concernée, et **être traduit en plan de zonage et en règlements en tant que plan contraignant**.

- **Traduction dans les PUD**

Lorsque le cadre de développement spatial avec la population et l'emploi est traduit en plan de zonage, les aspects suivants doivent être pris en compte pour renforcer la gestion de la croissance urbaine:

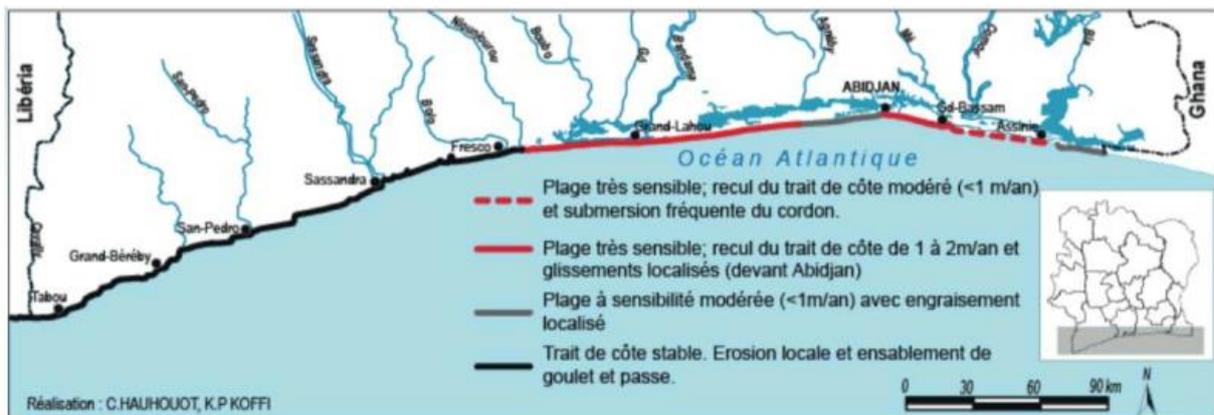
- Limite de la croissance urbaine comme périmètre d'urbanisation à désigner dans un PUD
- Sécurisation du domaine public et des servitudes pour les infrastructures en tenant compte de la coordination avec les plans sectoriels d'infrastructure élaborés par d'autres autorités.

- Dans le cas d'infrastructures clés telles que les lignes électriques à haute tension, les conduites d'eau principales, leurs servitudes de passage doivent être désignées dans un plan de zonage et un règlement.

## 2.2 Faire face à la résilience climatique

### 2.2.1. Les impacts du réchauffement climatique en Côte d'Ivoire

Les impacts du réchauffement climatique en Côte d'Ivoire se traduisent par une augmentation des risques naturels affectant les milieux humains. La Côte d'Ivoire est notamment affectée par la montée des eaux, l'érosion des berges et du littoral, le recul du trait de côte, les inondations, les glissements de terrain, la hausse de la température en ville, la déforestation, le grignotage des terres agricoles etc. Le **Grand Abidjan est particulièrement touché par ces enjeux environnementaux.**



Source: MINSIEDD 2017.

- **Le rôle de la planification pour la gestion des risques naturels**

La planification territoriale a un rôle essentiel à jouer dans la lutte contre les effets du changement climatique. Les objectifs qui doivent guider la planification territoriale sont :

- Atténuer les effets du changement climatique
- Devenir plus résilient face aux effets du changement climatique
- Maintenir les terres agricoles pour la sécurisation alimentaire du territoire
- Maintenir les écosystèmes, la biodiversité, protéger les zones sensibles etc.

- **Traduction dans les PUD**



Dégâts causés par l'érosion côtière à Grand Bassam en août 2023  
(© François Hume-Ferkatadji/RFI)

La lutte contre les effets du changement climatique se traduit à plusieurs étapes du processus de réalisation du PUD :

- Dès le **diagnostic**, identifier les zones à risques et les zones à préserver...
- Dans les scénarios : analyser les impacts de chaque scénario selon une thématique environnement et changement climatique (impact de chaque scénario sur l'érosion, la menace sur les zones forestières, sur le système lagunaire, sur les espaces agricoles périurbains, sur la pollution atmosphérique ...)
- **Zonage** : limiter les constructions dans les zones à risques, préserver les espaces naturels sensibles, préserver au maximum les terres agricoles, limiter l'étalement urbain, proposer un zonage pour la gestion des risques naturels, protéger les ressources en eau et les espaces verts ...
- **Règlement** : imposer des règles de construction dans les espaces sensibles, imposer des restrictions sur le domaine public hydraulique...

## 2.2.2. Emissions de GES par l'augmentation du trafic dans le Grand Abidjan

Selon l'étude de trafic réalisée en 2021 pour le projet SDUGA 2040, une augmentation significative du volume de trafic par rapport au SDUGA en 2013 est prévue principalement par une augmentation de l'utilisation des voitures particulières.

Le développement durable du Grand Abidjan nécessite de combiner les différents besoins de la population urbaine et le développement d'un « système de transport efficace », puisque le système de transport traditionnel n'est ni suffisant ni adapté aux besoins actuels. Ce n'est pas seulement le manque d'infrastructures urbaines qui empêche le Grand Abidjan de fonctionner efficacement, mais aussi l'application inadéquate des plans d'urbanisme en raison d'obstacles réglementaires et institutionnels.

Dans ce contexte, le gouvernement de Côte d'Ivoire met en œuvre des projets de transport public pour résoudre les problèmes de congestion du trafic et introduire un système de transport public dans le Grand Abidjan.

### • Le rôle de la planification dans la mobilité urbaine

La mobilité urbaine joue un rôle essentiel dans l'aménagement du territoire et la gestion urbaine. Elle contribue à l'efficacité de la distribution des fonctions urbaines, de l'utilisation des sols et de leurs activités socio-économiques.

La mobilité urbaine devrait être intégrée dans le plan d'aménagement du territoire en tenant compte des considérations suivantes.

- Atténuer les émissions des véhicules en réduisant la mobilité des voitures particulières grâce à l'amélioration d'un système de transport public efficace
- Réduire l'impact économique négatif dû à la perte de temps causée par les embouteillages

- Contribuer aux effets du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre dues au trafic

## • Traduction dans les PUD

L'objectif principal du transport urbain dans un PUD est de traduire dans un plan de zonage, les politiques de développement du transport et les réseaux prévus dans le SDUGA 2040 ou dans d'autres plans sectoriels supérieurs pour la route et le transport.

Les principales considérations sont les suivantes:

- Les réseaux de transport sont étudiés et formulés par les plans supérieurs (SDUGA ou plan sectoriel). La planification des transports porte généralement sur une zone de planification plus large, en tenant compte des flux de trafic et de la demande intercommunale en rapport avec les réseaux composés de différents niveaux de routes principales et de routes collectrices.
- La planification des transports au niveau du SDUGA et du plan de secteur couvre une zone qui va bien au-delà de la zone de planification du PUD.
- L'utilisation du sol et le réseau routier sont les liens les plus importants nécessaires à l'aménagement du territoire. Basé sur le plan d'occupation des sols, **le plan de zonage d'un PUD peut guider et contrôler l'occupation des sols et le volume des constructions afin de les relier aux réseaux routiers en tenant compte de leurs capacités.**
- Pour faire face à l'amélioration du système de transport public dans le Grand Abidjan, **le développement orienté vers le transport (TOD)** devient également un élément inévitable à intégrer dans le PUD par le biais du système de zonage. La désignation de certaines zones pour la promotion du TOD peut faire partie du processus de planification du PUD en appliquant le « zonage superposé », par lequel les réglementations de zonage standard sont superposées aux conditions de promotion du TOD.



# 3. PARTIE 3 - LES TRAVAUX PREPARATOIRES POUR LE PUd

## 3.1 Préparation du projet en interne

### 3.1.1. Décision de réaliser un PUd et étendue du projet

#### Décision de réaliser un PUd

La décision de réaliser un PUd peut émaner de **l'Etat ou des collectivités territoriales**.



#### Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

**Art. 38.** – L'initiative de l'élaboration du plan d'urbanisme de détail est de la compétence de l'Etat représenté par le ministre chargé de l'Urbanisme ou des représentants des collectivités territoriales.

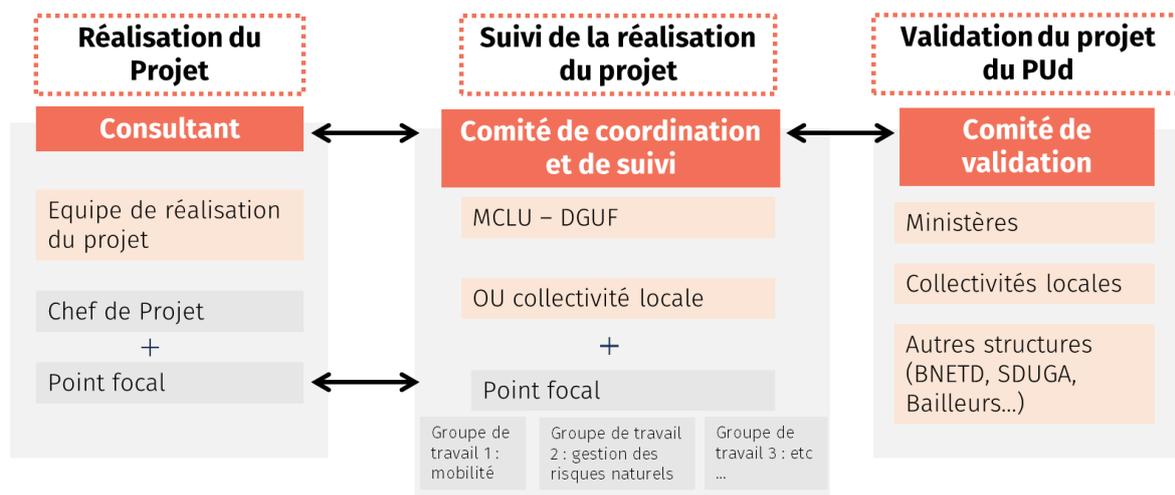
L'étape de cadrage du projet d'élaboration du PUd est primordiale pour éviter par la suite des dépassements de budget, de planning ou des différends entre les acteurs. **L'étendue** de la zone couverte par le projet doit être fixée au cours de cette étape.

Ces éléments doivent être fixés rapidement et définitivement pour permettre de définir de manière claire et sans ambiguïté **le projet de PUd**. Ils seront essentiels pour la rédaction des termes de référence.

- **Déterminer la structure organisationnelle et mobiliser les acteurs du projet**

L'une des premières tâches consiste à déterminer la structure organisationnelle et le rôle que les parties prenantes internes et externes joueront dans l'élaboration du PUd. Certains de ces rôles sont établis par le code de l'urbanisme. Cependant un grand nombre de ces rôles doivent être déterminés au sein de l'autorité locale responsable de la préparation et de la mise en œuvre du PUd.

Dans le cadre du Grand Abidjan, la structure organisationnelle recommandée est la suivante :



Le Comité de pilotage est créé par arrêté Interministériel et les membres de cette instance sont désignés par les différentes structures d'origine. Il est proposé la composition suivante pour le Comité de validation. Cette proposition est basée sur le comité de validation des PUD en cours.

Comité de validation		
Ministères	Acteurs territoriaux	Autres structures
MCLU	Ministère du Commerce, de l'Industrie et de la Promotion des PME	SDUGA
Ministère de l'Intérieur et de la Sécurité	Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat	BNETD
Ministère de l'Équipement et l'Entretien Routier	Ministère de l'hydraulique, de l'Assainissement et de la Salubrité -	Partenaire technique et financier (bailleur le cas échéant)
Ministère des Transports (yc AMUGA)	Ministère de l'Environnement et du Développement Durable	
Ministère du Plan et du Développement (y compris INS)	Ministère des Eaux et Forêts	
Ministère de l'économie et des Finances		

**A noter :**

- **Continuité du comité de validation** : la continuité des acteurs présents au comité de validation est essentielle pour le bon déroulement de l'étude. Idéalement les mêmes participants assistent au comité de validation des différents PUD.
- **Consultation pour avis** : Certaines entités ne sont pas incluses dans le comité de validation mais doivent être consultées pour avis sur le PUD. Il s'agit notamment du ministère de l'Éducation et du ministère de la Santé.

**SDUGA  
2040**

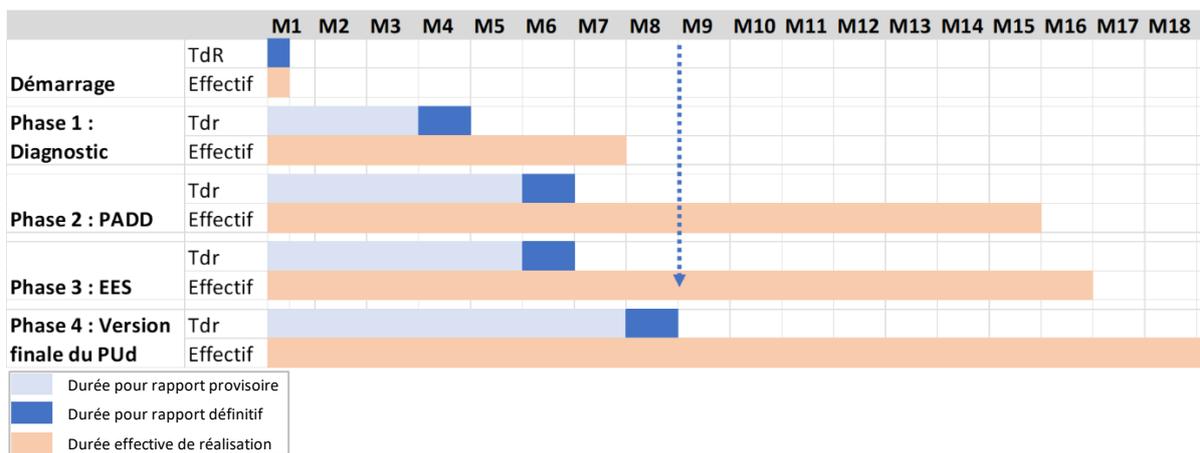
### 3.1.2. Déterminer le calendrier de l'élaboration du PUD

#### Leçons tirées des PUD déjà réalisés

Les durées prévisionnelles pour la réalisation des PUD varient entre 8 et 9 mois pour les PUD déjà réalisés ou en cours, hors délais de validation. Cependant les durées réelles de réalisation des PUD sont largement supérieures.

PUD	Durée prévisionnelle
Grand Abidjan, UU 1- 2- 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	8 mois (hors délais de validation)
PUD San Pedro et PUD Bouaké	9 mois (hors délais de validation)

Ainsi, la réalisation du PUD de l'UU6 a été effectuée en **24 mois**.



Durées prévues et effectives pour la réalisation du PUD de l'UU6

Ce dépassement des durées peut notamment s'expliquer par :

- Des durées prévues initialement sous estimées ;
- L'insuffisance des données de base nécessaires ;
- De la sous-estimation de la durée des processus de validation.

#### Recommandation pour la durée des PUD

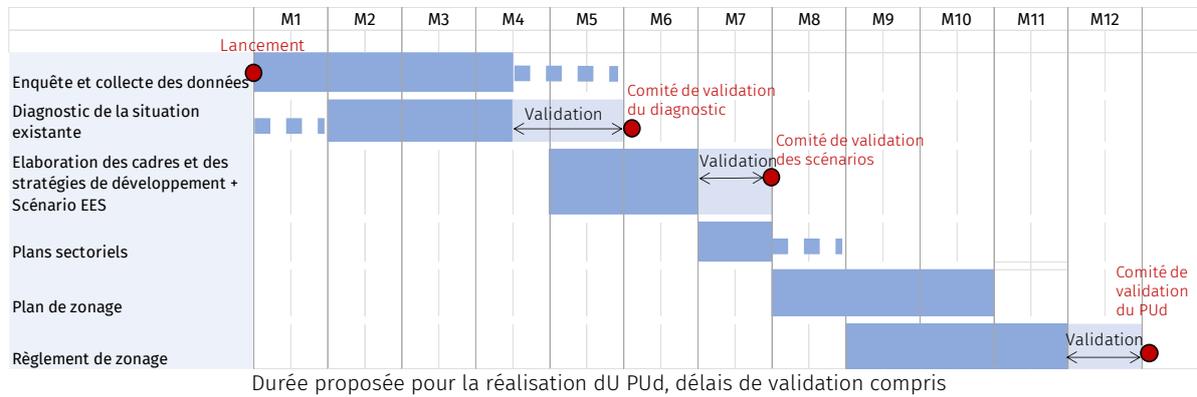
Concernant la durée adéquate à proposer pour les PUD, celle-ci n'est pas universelle et peut varier en fonction de plusieurs facteurs (niveau d'exigence requis, disponibilité des données, étendue de l'aire d'étude...)

Il convient de rappeler que :

- Les données de base les plus récentes (carte de base, toutes les informations pertinentes sur le projet, données statistiques) doivent être fournies ou accompagnées d'une demande de données auprès des autorités sectorielles concernées ;
- En cas d'absence de données, il est nécessaire de prévoir un peu du temps et un budget pour la réalisation d'études complémentaires ;

- Si le budget ou le calendrier sont limités, l'étendue du projet doit être adaptée pour permettre d'obtenir les meilleurs livrables possibles, qui répondent aux attendus minimums d'un PUD (notamment le plan de zonage).

Ainsi, ce guide recommande une durée **de 9 à 12 mois** pour la réalisation du PUD (hors délais de validation).



### 3.1.3. Définir la participation et les consultations publiques

- **Cadre légal de la participation**

Le code de l'urbanisme précise les règles de publicité des PUD.

 **Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain**  
**Art. 58** - L'arrêté d'approbation du plan d'Urbanisme de détail est publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.  
**Art. 59** - Le plan d'Urbanisme de détail est publié par affichage dans les locaux des collectivités territoriales concernées et dans les ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du territoire et des Infrastructures ou par tout autre moyen

Le décret n°2013-41 du 30 janvier 2013 relatif à l'évaluation environnementale stratégique des politiques, plans et programmes précise :

 **Décret n°2013-41 relatif à l'EES**  
**Art. 1<sup>er</sup>** - On entend par évaluation environnementale stratégique **l'approche analytique et participative** qui vise à prendre en compte les considérations environnementales dans l'élaboration des politiques, plans et programmes et à évaluer leurs interactions avec les considérations d'ordre économique et social avant leur mise en œuvre

L'annexe au décret énumère les informations qui doivent être contenues dans l'EES, y compris « le résumé du rapport de la consultation publique effectuée et la présentation des avis émis par le public concerné ».

## Une approche participative tout au long du projet de PUD

Des consultations publiques doivent être menées à chaque étape de la démarche d'élaboration du PUD et de l'EES. Les autorités de planification sont encouragées à donner une occasion aux parties prenantes d'exprimer leurs opinions à un stade précoce sur le projet ou sur le rapport environnemental dans des délais appropriés avant l'adoption du document.

La concertation constitue un élément essentiel pour **l'acceptabilité du projet** et pour permettre une meilleure application des PUD sur le terrain.

Etape du PUD	Objectif de la participation	Moyen
Travaux préparatoires pour le PUD	Informer le public	Affichage dans les administrations concernées / Presse locale
Elaboration du PUD		
diagnostic territorial	- Collecter les informations de bases et identifier les besoins des parties prenantes	- Enquête / Entretiens avec les parties prenantes
Présentation du diagnostic	- Partager un consensus sur les enjeux soulevés par le diagnostic	- Echange avec les parties prenantes et réunion publique
Elaboration des cadres de développement	Choisir une alternative de développement / faire émerger un nouveau scénario (EES)	Echanges et entretiens avec les parties prenantes + réunion publique
Plan et règlement de zonage	Valider le plan et le règlement et présenter la version finale du PUD	Réunion publique, campagne de sensibilisation auprès des acteurs concernés
Validation du PUD	Informer et sensibiliser toutes les parties prenantes concernées et le grand public pour une meilleure appropriation du PUD	Enquête publique Publication au Journal Officiel Publication par affichage dans les locaux des collectivités territoriales concernées et dans les ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du territoire et des Infrastructures ou par tout autre moyen (art. 59 du code de l'urbanisme)

### 3.1.4. Estimer le budget pour l'élaboration du PUD

L'article 9 du code de l'urbanisme énonce la création d'un fond spécifique pour l'aménagement urbain.



#### Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

**Art. 9 :** Un fonds sera créé par décret pour le financement de la constitution des réserves foncières et de l'aménagement urbain

Dans l'attente de la création de ce fond, le contenu requis dans les PUD doit **être adapté aux financements** disponibles. La budgétisation du PUD doit absolument prendre en compte les éléments suivants :

- La disponibilité des données de base et les coûts de collecte inhérents à la collecte des données manquantes ;
- Le degré souhaité de participation du public et de consultation et les coûts qui en découlent ;
- Les attendus concernant le contenu du diagnostic et son niveau de détail ;
- Les attendus concernant le contenu plus ou moins fourni de l'EES et son niveau de détail ;
- Etc ...

En cas de co-financement du projet d'élaboration des PUd, les rôles et responsabilités de chacun des financeurs doivent être clairement explicités au cours de cette étape.

### 3.1.5. Synthétiser le projet d'élaboration du PUd : programme d'élaboration du PUd

La décision de réaliser un PUd doit être accompagné par la rédaction **d'un document de synthèse, le programme d'élaboration du PUd** comprenant les éléments suivants :

- Définition des buts et objectifs de l'élaboration du PUd ;
- Délimitation précise (sous forme de cartographie) de la zone couverte par le PUd ;
- La répartition des rôles et des responsabilités ainsi que les modalités d'organisation durant le processus d'élaboration du PUd ;
- Le planning détaillé et réaliste de l'élaboration du PUd ;
- Le budget ;
- Les modalités des consultations et de la participation du public à l'élaboration du PUd ;
- La liste des données pertinentes (y compris spatiale) pour l'élaboration du PUd (qui possède ces données ? Ou les trouver ? Quelles sont les données manquantes ?).

## 3.2 La passation de marché pour le projet de PUd

### 3.2.1. Rédaction des termes de références



**L'harmonisation des termes de référence** entre les différents PUd est essentielle afin de permettre une harmonie entre ces documents sur l'ensemble du territoire ivoirien et d'éviter des disparités trop importantes.

Les termes de référence doivent être rédigés par la maîtrise d'ouvrage. Les termes de référence doivent être cohérents avec **le programme d'élaboration du PUd** afin d'éviter les dépassements budgétaires et dans le temps par la suite. Le présent guide décrit, dans les étapes suivantes, les éléments essentiels à chaque étape. Ces éléments doivent figurer dans les termes de référence.

### 3.2.2. Procédure de passation des marchés

La procédure de passation des marchés se déroule selon la procédure suivante basée sur le décret n° 2009-259 du 6 août 2009 portant code des marchés publics:

- Etablissement de la liste restreinte par la COJO (Commissions d'Ouverture des plis et de Jugement des Offres) ;
- Réception de l'avis de non-objection du bailleur (dans le cas de financement par des bailleurs internationaux) ;
- Soumission du DAO (dossier d'appel d'offre) à la DGMP. Les pièces constitutives du marché sont les suivantes : Acte d'engagement/ cahier des charges (CCAG+ CCAP+ CCTP)/ Soumission / BPU/ Devis descriptif / DQE ;
- Lancement de la demande de propositions ;
- Evaluation des offres techniques par la COJO ;
- Soumissions des résultats de l'évaluation au bailleur pour avis (si bailleurs) et réception de l'avis du bailleur ;
- Ouverture des offres financières et négociation ;
- Notification de l'ordre de service du consultant

### 3.2.3. Sélection des consultants

- **Évaluation et sélection des offres**

Au cours de la procédure d'appel d'offres, la Commission d'évaluation des offres, en tant qu'institution gouvernementale ad hoc comme la COJO (Commission d'ouverture de plis et de jugement d'offres), est organisée et gère l'attribution des contrats. Chaque membre participe et contribue à garantir la transparence du processus de sélection en rendant

compte du déroulement exact de la procédure d'appel d'offres, tandis que la Direction des marchés publics (DMP) surveille les procédures d'appel d'offres.

- **Réunion de lancement**

Une fois le consultant sélectionné, une réunion de lancement est organisée réunissant les acteurs des PUD. La réunion permet de présenter à l'ensemble des acteurs, le contexte du projet, l'objectif du projet et son contenu, la zone d'étude ainsi que la gouvernance du projet.

Les participants à cette réunion de lancement sont notamment les Ministères techniques, les structures/agences techniques publiques et privées, les collectivités territoriales concernées, les ONG, les groupements d'intérêts concernés, les associations constituées (jeunesse, femmes, guides religieux, etc.) ...

### 3.3 Soutien administratif pour la mise en œuvre du projet

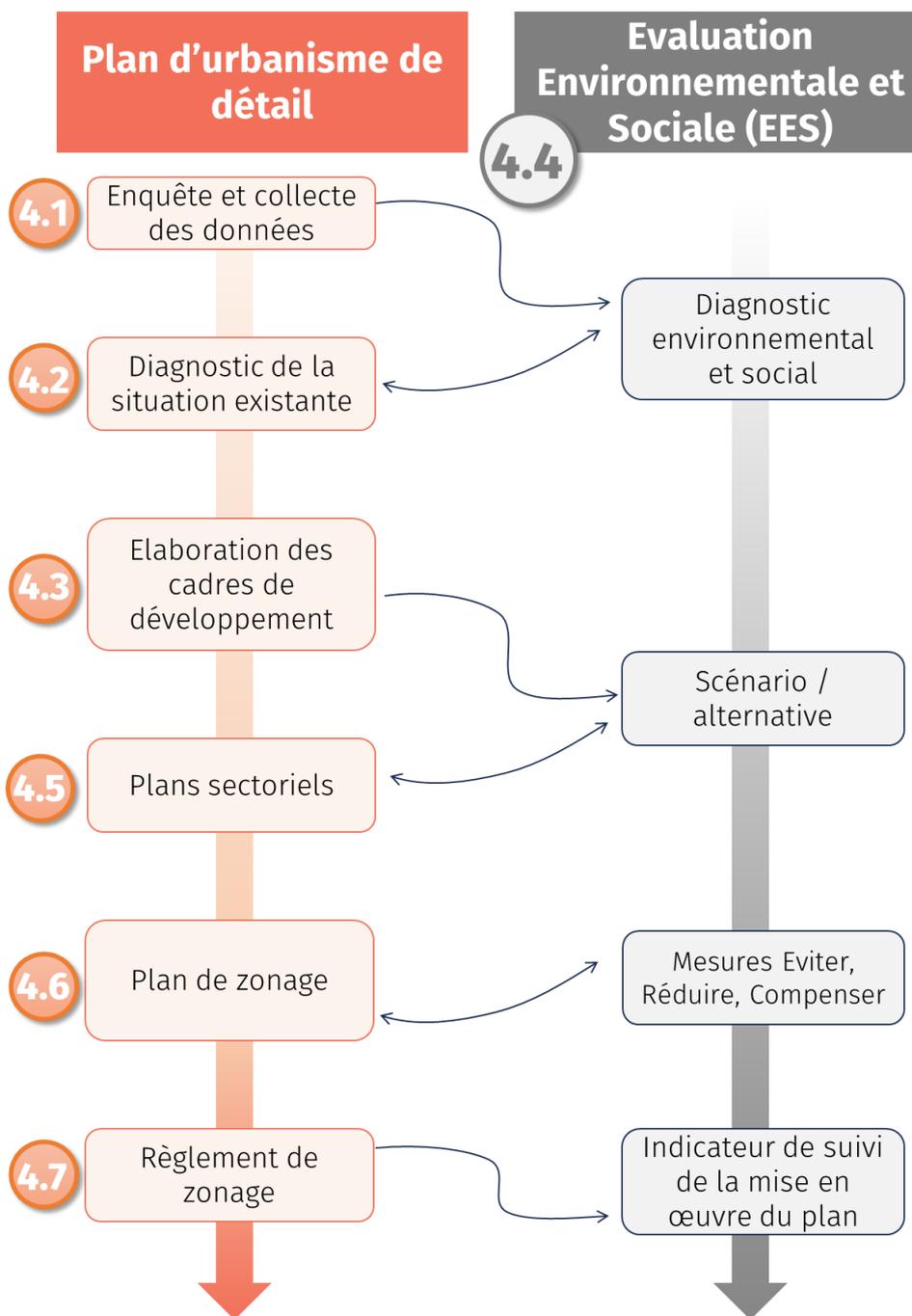
Diverses actions doivent être mises en place par l'administration pour faciliter la mise en œuvre du projet et permettre son déroulement dans les meilleures conditions possibles. Ces actions peuvent être les suivantes :

- **Coordination avec les autorités** compétentes pour l'accès aux données et informations pertinentes :
  - o Rédaction par l'administration d'une lettre officielle pour faciliter l'acquisition des données au consultant ;
  - o Communication en interne et en externe sur l'évolution du projet.
- **Annonce publique** du projet d'élaboration du PUD pour informer et obtenir le soutien de la population en vue de la consultation publique (EES...) ;
- **Coordination avec les autorités sectorielles** compétentes pour le lancement des enquêtes et études nécessaires (enquête socio-économique, enquête de comptage du trafic...).



# 4. PARTIE 4 : ELABORATION DU PUD

Le schéma ci-dessous synthétise les étapes proposées par ce guide pour l'élaboration du PUD et de l'Evaluation Environnementale et Sociale associée.



# 4.1

## Enquête et collecte des données

### 4.1.1. Identification et acquisition des données de base

Le consultant a la charge de la collecte des données utiles à l'élaboration du PUD. Cependant, pour mener à bien sa mission, le consultant doit largement être appuyé par les entités qui disposent de celles-ci. La **maitrise d'ouvrage** a un rôle essentiel pour aider le consultant à l'acquisition des données en lui indiquant les personnes contacts, en rédigeant des lettres d'appui à la collecte des données etc.

La **disponibilité des données** doit avant tout être confirmée. Si certaines données ne sont pas disponibles ou à jour, elles doivent faire l'objet d'enquête supplémentaire. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des données de base pertinentes qu'il est jugé nécessaire d'acquérir pour l'élaboration d'un PUD.

Thème	Données nécessaires	Acteurs concernés
Données physiques		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractéristiques physiques du territoire</li> <li>- Espaces naturels et protections</li> <li>- Risques et nuisances, vulnérabilités au changement climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Topographie, géologie, paysage, hydrologie et ressource en eau, caractéristiques physiques, climat</li> <li>- Espaces naturels et protections, préservation des espaces agricoles, espaces verts, recensement et protection du patrimoine naturel, biodiversité</li> <li>- Nuisances sonores, qualité de l'air, risques naturels</li> </ul>	BNETD, MINEDD, Ministère des Eaux et forêts, OIPR, SODEFOR, etc
Plans sectoriels		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau technique urbains : gestion des déchets, eau potable, assainissement, électricité</li> <li>- Disparité territoriale des services</li> <li>- Projet en cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité d'approvisionnement des infrastructures (eau, assainissement, électricité, télécommunications, gestion des déchets)</li> <li>- Emplacement des équipements urbains clés</li> </ul>	Eau : MINASS, ONAD Assainissement : ONEP, ministère de l'Hydraulique, SODECI Déchet : MINASS, ANAGED Electricité : CIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau de voirie</li> <li>- Infrastructures et desserte en transport en commun</li> <li>- Accidentologie et sécurité</li> <li>- Modes actifs</li> <li>- Projet en cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inventaire des routes par type, densité du réseau et volume de trafic</li> <li>- Réseau de transport en commun</li> <li>- Données sécurité routière</li> <li>- Données sur les modes de déplacement des ménages</li> </ul>	AGERROUTE, Ministère des Transports ; Ministère de l'Equipement et de l'Entretien Routier, DAA, BNETD, SOTRA, AMUGA
Données statistiques (socio-économiques)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartition démographique et évolution</li> <li>- Caractéristiques de la population et des ménages, nombre d'élèves</li> <li>- Projections démographiques</li> <li>- Activités socio-économiques (industrie, agriculture...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Données statistiques socioéconomiques (population, emploi, niveau de vie, PIB, etc.)</li> <li>- Projections démographiques si existantes</li> <li>- Statistiques des services sociaux (éducation, santé, assainissement, services publics, etc.)</li> </ul>	Institut National de la Statistique (données des recensement) Acteurs internationaux : Banque Mondiale, Nations Unies, Acteurs ivoiriens : SIGFU, MCLU

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation des sols ;</li> <li>- Densité de population</li> <li>- Projets urbains majeurs en cours</li> <li>- Lotissements approuvés et occupation</li> <li>- Typologie du parcellaire, des quartiers et de l'habitat</li> <li>- Préoccupations et questions relatives aux conditions de vie (si enquête ménage)</li> <li>- Site culturel protégé, site historique</li> <li>- Distribution et surface des parcs et des espaces ouverts et verts</li> </ul>	<p>Utilisation des sols existante (mode d'occupation des sols, typologie et structure de l'habitat)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditions existantes en matière de cadre de vie (densité de la population et de l'emploi, répartition des principaux services et équipements publics, niveau de service par population)</li> <li>- Plans et programmes d'amélioration du cadre de vie</li> <li>- Données des lotissements existants (statut, date d'approbation, état d'avancement)</li> </ul>	<p>MCLU, SIGFU Institut National de la Statistique (données des recensement) Acteurs internationaux : Banque Mondiale, Nations Unies</p>
Législation et réglementation existante		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadre institutionnel de l'aménagement urbain</li> <li>- Capacités administratives pour la gestion urbaine</li> </ul>	<p>Cadre institutionnel et cadre administratif en planification et gestion urbaine</p>	
Données provenant d'enquêtes ou de sondage pour compléter les données manquantes (enquête ménage, enquête de circulation...		

## 4.1.2. Préparer le fond de carte et les cartes thématiques

Un fond de carte doit être préparé afin de fixer la limite du périmètre de la planification et de mener diverses analyses pour la planification du PUd. Le **fond de carte numérique** est souhaitable, car il peut être utilisé pour des analyses et des résultats réalisés sur une plateforme SIG pour la planification de l'utilisation des sols.



L'utilisation d'une **plateforme SIG** est essentielle, dès le début du projet pour la réalisation des cartographies du diagnostic.

Le plan de zonage final du PUd doit être réalisé sous SIG et disponible **en format shapefile (.shp)** pour permettre, par la suite, une intégration de ces données sur un géoportail urbain afin de faciliter leur diffusion et appropriation.

## 4.2

# Diagnostic de la situation existante

Le diagnostic permet de dresser un état des lieux détaillé de la zone d'étude dans l'objectif de cadrer au mieux les besoins de planification et d'aménagement du territoire pour l'ensemble des acteurs.



Il faut souligner l'importance de tirer des **conclusions et des enseignements du diagnostic** qui serviront ensuite à alimenter le reste du PUD et notamment à orienter le plan de zonage et le règlement d'urbanisme.

### 4.2.1. Synthèse des éléments du diagnostic

Le diagnostic doit, à minima, comporter les analyses suivantes :

Diagnostic du territoire			
Thème	Contenu	Lien avec le plan de zonage	Lien avec les plans sectoriels
 <b>Introduction et contexte</b>	Situation de la ville, atouts, cadres de planification supérieurs	-	
 <b>Analyse économique</b>	Emplois, filières traditionnelles et évolution, commerce, activités tertiaires, secteur public, économie agricole...	Zone d'activité/ Densité de l'emploi	Demande d'équipements et besoins en terrains
 <b>Approche socio démographique</b>	Evolution démographique, caractéristiques de la population et des ménages, projections démographiques et besoins en foncier associés	Zone résidentielle / Densité de population	Demande d'équipements et besoins en terrains
 <b>Logement / habitat</b>	Parc de logement, marché du logement, politique de l'habitat,	Type de logement	Exigences en matière de services publics
 <b>Mobilités et déplacements</b>	Evolution des déplacements, desserte en transport en commun, modes actifs, accidentologie et sécurité, logistique urbaine, stationnement, projets en cours	Hiérarchie des routes, utilisation des bords de route	Formulation du réseau routier avec les services publics concernés
 <b>Services et équipements</b>	Offre de service, équipement public, offre de soin, équipement technique, projets en cours	Désignation de zone réservée au domaine public et son utilisation	Analyses de la demande et de l'offre de services sectoriels

	<b>Evolution de l'urbanisation</b>	Analyse de l'urbanisation passée et future, consommation de l'espace, potentiel de densification et de renouvellement urbain des tissus existants, plans et programmes existants	Désignation de zone urbaine pour la rénovation urbaine ou de zone de densification	Secteur du logement, secteur commercial et des affaires, secteur industriel et transport
<b>Environnement</b>				
<b>Thème</b>		<b>Contenu essentiel</b>		
	<b>Caractéristiques physiques du territoire</b>	Topographie, géologie, paysage, hydrologie et ressource en eau, caractéristiques physiques, climat	Identification des zones à risque et zone de promotion de certains territoires	Prise en compte des systèmes de drainage et d'assainissement
	<b>Espaces naturels et protections</b>	Trame verte et bleue, espaces naturels et protections, préservation des espaces agricoles, espaces verts, recensement et protection du patrimoine naturel, biodiversité	Zone à désigner en association avec les règles de zonage (espace protégés, zone inconstructible...)	Intégration de la planification du secteur des parcs et des loisirs ou du secteur du tourisme
	<b>Risques et nuisances</b>	Nuisances sonores, qualité de l'air, risques naturels, artificialisation des sols	Même chose que pour le caractère physique	Idem
	<b>Réseaux techniques urbains</b>	Eau potable, assainissement, gestion des déchets, réseaux techniques urbains	Exigences en termes de servitude/zone tampon sur les équipements	Exigences en termes de servitude/zone tampon sur les équipements

## 4.2.2. Analyse des plans, politiques et stratégies territoriales existants

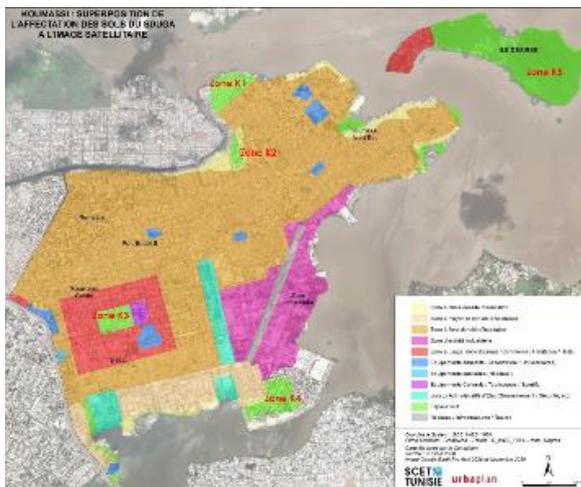
Il est essentiel de clarifier les rôles et les fonctions du territoire du PUD attribués par les plans de rang supérieur (SDUGA, PUD, SDU...) ainsi que par les plans sectoriels ou autres plans sur le territoire.

Le tableau ci-dessous présente les différents plans d'aménagement de rang supérieur et les plans sectoriels qui doivent être pris en compte dans la planification du PUD.

<b>Catégorie</b>	<b>Type de plan</b>
Plans d'aménagement de rang supérieur	SDUGA/ SDU
	PUD
	Plan National de Développement
Plans sectoriels et politiques nationales	Plan de circulation et autres plans de mobilité, stratégie sur le stationnement
	Plans d'infrastructure (approvisionnement en eau, assainissement / drainage, alimentation en électricité, etc.)
	Schéma directeur ou plan de collecte des ordures ménagères

Plans sectoriels et politiques nationales	Schéma directeur de l'assainissement et du drainage (SDAD)
	Plan de protection sociale et de santé
	Plan sectoriel de l'éducation de Côte d'Ivoire
	Plan National de développement agricole / développement de la pêche
	Plan de développement industriel
	Stratégie touristique ivoirienne
	Plan de gestion des catastrophes naturelles (adaptation au changement climatique, etc.)
	Plan de gestion de l'environnement (biodiversité, protection de la nature, etc.)
	Plan concernant la culture, les sports et les loisirs (équipements, parc sportif, etc.)

Certains éléments des documents de rang supérieur peuvent nécessiter des ajustements pour leur intégration au PUD, notamment **l'horizon du plan d'aménagement**. En effet, si l'horizon du PUD est différent de celui des plans supérieurs (comme le SDUGA par exemple), certains **ajustements sont nécessaires** pour s'y conformer (population, emploi ou taux de croissance cible par exemple).



Exemple : Analyse du Plan d'occupation des sols du SDUGA 2030 sur le territoire d'étude (superposition de l'affectation des sols du SDUGA 2030 à l'image satellitaire sur la commune de Koumassi)

Source : PUD de l'UU6- Rapport diagnostic définitif – Mai 2021, Scet Tunisie/Urbanplan

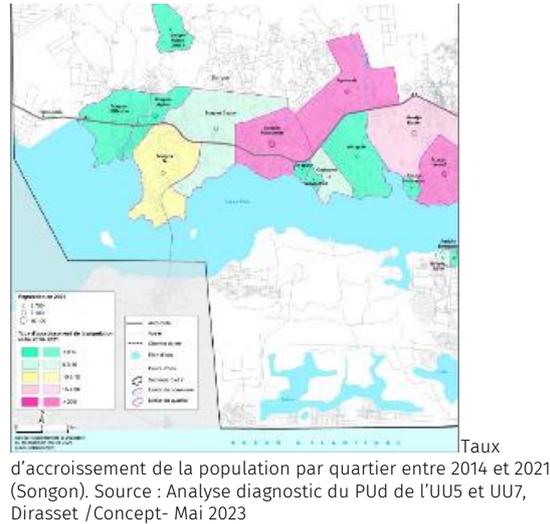
### 4.2.3. Analyse statistique des tendances du développement socio-économique

L'occupation des sols dans le périmètre de planification trouve ses explications à travers des facteurs socio-économiques tels que :

- La population ;
- L'emploi (participation au marché du travail), typologie de l'emploi (secteur primaire, secondaire, tertiaire) ;
- Le développement industriel ;
- L'implantation des entreprises (typologie) ;
- L'agriculture, Le tourisme, L'artisanat ;
- La localisation des services publics (éducation, santé, infrastructures, transport, etc.) ;
- Les zone d'activité économiques (zone industrielle, bureau, marché, attraction touristique).

En conséquence, les caractéristiques de ces phénomènes socio-économiques doivent être analysées à travers leur volume actuel, les tendances passées, et les changements futurs prévus.

Bien que les plans de rang supérieurs (PUD/SDU) définissent des objectifs chiffrés sur le périmètre de planification du PUD, il est nécessaire d'analyser les conditions démographiques et économiques en détail en tenant compte de la tendance actuelle, des changements et des opportunités.



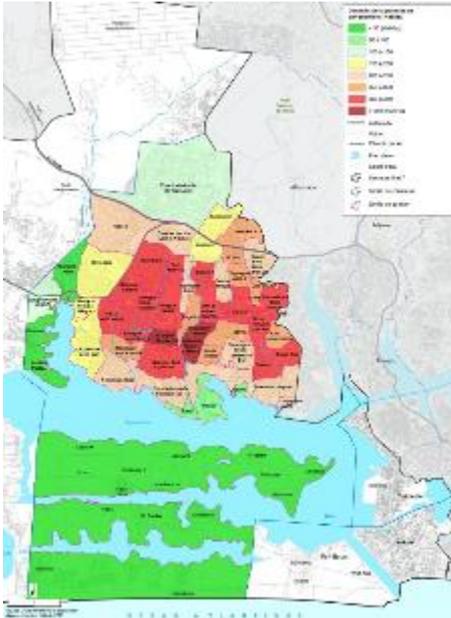
#### 4.2.4. Analyser les tendances et les contraintes spatiales

Il est essentiel d'identifier les contraintes et les opportunités à travers des analyses spatiales fondées sur des données géographiques telles que **l'occupation actuelle des sols**, les zones de protection de l'environnement, la protection du patrimoine historique ou les infrastructures. Les évolutions par rapport au plan d'occupation des sols précédent (SDUGA 2030) doivent également être analysées.

Les plans d'aménagements supérieurs, notamment le SDUGA dans le cas du Grand Abidjan, fournissent des données de base sur l'occupation des sols, les densités etc ... Ces données doivent être actualisées si besoin et affinées - à **l'échelle de l'îlot urbain**- dans le cadre du PUD.



Mode d'occupation des sols de l'Unité Urbaine 6 – Marcory Treichville Koumassi, Source : SDUGA2040



Carte des densités de population par quartier à Yopougon, Diagnostic du PUD de l'UU5 et de l'UU7, Dirasset/Concept

Les **indicateurs spatiaux** (tels que la densité, la pénétration des services etc.) donnent des repères quantitatifs clairs qui pourront être utilisés afin d'estimer les besoins futurs en termes de foncier.

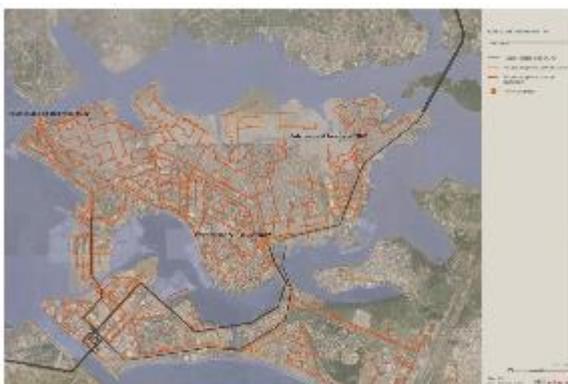
Les autres plans ayant trait à l'aménagement spatial (tels que les plans de transport, d'infrastructures, d'équipements publics notamment éducatifs ou de santé, etc.) devront être examinés et modifiés si nécessaire, dans les cas où certains écarts entre la situation existante et planifiée existeraient.

Enfin, **le statut et l'occupation des lotissements** (approuvés ou non) doivent également être analysés lors de cette étape.

## 4.2.5. Analyses sectorielles

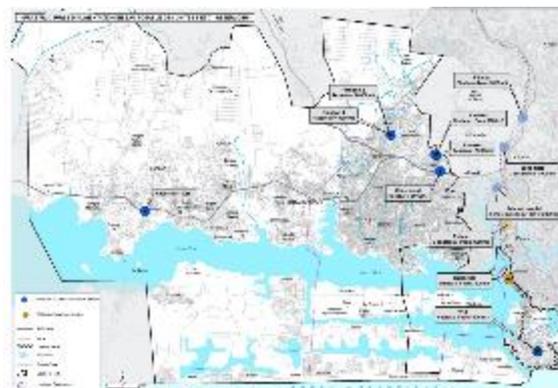
Pour les différents secteurs (approvisionnement en eau, assainissement, gestion des déchets, énergie, mobilité), le PUD doit réaliser un diagnostic de la situation existante comprenant notamment la situation actuelle, le cadre institutionnel, la présentation des plans sectoriels (si existant) et leur préconisation sur la zone d'étude, les problèmes et lacunes existants ainsi que les projets programmés ou en cours.

Ces analyses doivent être accompagnées de **cartographie** à l'échelle de l'unité urbaine.



Carte du réseau électrique existant de l'UU6

Source : PUD de l'UU6- Rapport diagnostic définitif, Scet Tunisie/Urbaplan - Mai 2021



Infrastructure d'alimentation en eau potable de l'UU5

Source : Analyse diagnostic du PUD de l'UU5 et UU7, Dirasset /Concept- Mai 2023

## 4.2.6. Analyser les potentiels et la vulnérabilité des sols

L'analyse des potentiels et des vulnérabilités des sols vise à identifier les usages et activités les plus adaptés à la capacité du territoire. L'analyse porte sur trois types de critères :

- **La vulnérabilité de l'environnement**
  - o Zones naturelles à protéger : domaine côtier avec risque d'érosion important, zone humide RAMSAR, **domaine public hydraulique**, corridor écologique, zone forestière classée ou offrant des services écosystémiques importants, Zone Ecologique Sensible ... ;
  - o Autres zones de valeur à conserver (historique, culturelle...).
- **Les zones inconstructibles ou déconseillées à la construction**
  - o Zone à risque naturel à éviter ;
  - o Zone insalubre (pollution industrielle, nuisance sonore ...) à éviter ;
  - o Zones inconstructibles devant être maintenues naturelles ou agricoles, qui pourront éventuellement être ouvertes à l'urbanisation dans le futur, si et seulement si le besoin en zone d'extension existe.
- **Le potentiel de développement socioéconomique**
  - o Zone pour accueillir des infrastructures urbaines ou un service urbain (réseau routier existant ou prévu, réseau de distribution d'eau, équipements publics...);
  - o Zone urbaine à restructurer.

### Zoom sur le Domaine Public Hydraulique (DPH) :

Le **Décret n°2019-243 du 20 mars 2019** fixant les procédures de délimitation et les modalités de gestion des domaines publics maritime et fluvio-lagunaire précise que la procédure de délimitation des domaines publics est menée par l'Administration des Affaires maritimes et portuaires qui procède aux opérations de délimitation des domaines publics maritime et fluviolagunaire dans le cadre d'une commission.

Cependant à l'heure actuelle, la délimitation du domaine public hydraulique n'a pas été définie. Le PUD doit donc proposer une délimitation du domaine public hydraulique sur son territoire d'étude ainsi que la zone de retrait du DPH.

A titre d'exemple, le PUD de l'UU6 détermine **une zone de retrait du DPH de 25m** de profondeur. Cette zone est classée en Zone Non Aedificandi dans le plan de zonage.

### Lien avec les orientations stratégiques du PUD ou du SDU.

Dans le cas où un PUD ou un SDU existent, les prescriptions de ces documents doivent être prises en compte dans l'analyse des potentiels et des vulnérabilités des sols. Les éléments suivants doivent notamment être intégrés (si existants dans le PUD ou le SDU) :



- La zone d'extension urbaine, La zone où la construction est prescrite,
- Les zones protégées par le PUD ou le SDU (Zone humide stratégique, domaine public hydraulique, corridors écologiques, espaces forestiers classés, ZES...).

## 4.2.7. Identifier les problématiques d'aménagement

Les multiples problématiques concernant l'aménagement urbain doivent être identifiées lors du diagnostic dans les domaines de la croissance urbaine, du cadre de vie, ou encore du point de vue environnemental et de la protection des ressources naturelles.

La méthode **d'analyse SWOT** peut être utilisée pour identifier les problématiques urbaines du point de vue des forces (Strengths), des faiblesses (Weaknesses), des opportunités (Opportunities), et des menaces (Threats). Le résultat de l'analyse SWOT fournit une évaluation sommaire des problématiques d'aménagement qui devront être hiérarchisées. Les **résultats des consultations publiques** peuvent aussi être intégrés en tant que problématique d'aménagement concernant de près les habitants.



Les éléments de l'analyse SWOT doivent être hiérarchisés par ordre d'importance et si possible être localisés spatialement. L'objectif étant que ces éléments viennent par la suite **alimenter les réflexions** sur la formulation du PUD (plan de zonage et règlement)

▪ Forces	▪ Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>-L'Unité 6, cœur historique et géographique d'Abidjan</li> <li>-Dynamique économique des zones logistiques, commerciales et industrielles</li> <li>-Connexion aux grandes infrastructures routières existantes entre le Plateau, le Port et l' Aéroport</li> <li>-Mixité sociale et urbaine</li> <li>-Raccordement aux services urbains (eau, électricité, assainissement)</li> <li>-Bon niveau d'équipements publics (santé, éducation, marché)</li> <li>-Cadre de planification déjà mis en place (le SDUGA)</li> <li>-Volonté politique et vision des Communes de l'Unité 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de vides urbains et de territoires disponibles</li> <li>- Petites dimensions des parcelles au regard des enjeux de densification</li> <li>- Présence de quartiers précaires ou sous-équipés dans Marcory et Koumassi</li> <li>- Statut des occupants de certains quartiers de l' Unité 6</li> <li>- Peu d'espaces publics, de terrains de sport ou d'espaces plantés ouverts au public</li> <li>- Faible assainissement liquide et solide de certains quartiers de Koumassi</li> <li>- Faibles emprises pour le réaménagement des voiries tertiaires (trottoirs, mobilier urbain et plantations)</li> <li>- Topographie plane et faiblesse du ruissellement impliquant des inondations récurrentes</li> <li>- Faible entretien de certaines infrastructures (routes secondaires et tertiaires, assainissement pluvial)</li> <li>- Gouvernance et technicité des équipes de pilotage et de mise en œuvre du futur PUD</li> </ul>
Opportunités	Threats
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Potentiel d'infrastructures de transports de masse</li> <li>-Projets de mobilité en cours par voie terrestre (BRT), ferrée (métro) et lagunaire</li> <li>-Présence d'une trame urbaine régulière</li> <li>-Présence d'espaces industriels pouvant faire l'objet de mutations</li> <li>-Présence d'espaces lagunaires pouvant être mis en valeur par des fonctions récréatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation du milieu lagunaire par la pollution liquide et solide des résidus et des opérateurs économiques</li> <li>- Pollution atmosphérique en raison de la prédominance des transports individuels</li> <li>- Hygiène et santé des populations</li> <li>- Disparition des espaces lagunaires par les opérations de remblai</li> <li>- Ressources en eau en baisse à l'échelle d' Abidjan</li> <li>- Dégradation du milieu par manque de planification et d'infrastructures</li> <li>- Occupations non-autorisées des vides urbains, du domaine public naturel et infrastructurel, mais aussi des servitudes</li> </ul>

Analyse MOFF (Menaces – Opportunités – Forces – Faiblesses) du PUD de l'UU6  
Rapport diagnostic définitif – Mai 2021, Scet Tunisie/Urbaplan

## 4.3

# Elaboration des cadres de développement

### 4.3.1. Analyses démographiques et projections de population

A partir des analyses démographiques réalisées lors du diagnostic, les consultants doivent réaliser des projections de populations sur la zone d'étude considérée.

Les tendances démographiques et la population projetée se basent sur :

- La prise en compte des données passées et des données actuelles ;
- En l'absence de données passées, il convient d'appliquer les moyennes (taux de croissance) des données disponibles sur une zone plus large, à moins que des changements drastiques ne se soient produits dans la zone cible ;
- Enfin, en l'absence de données actuelles existantes, des données hypothétiques peuvent être proposées à partir d'un échantillonnage de données provenant d'une zone urbaine existante.

A l'aide de ces données, le consultant analyse les tendances par zone sur l'unité urbaine et réalise **l'estimation de la population projetée à horizon 5 et 10 ans**. Les chiffres doivent être confrontés avec ceux des cadres supérieurs (SDUGA notamment). Si des écarts trop importants apparaissent entre ces sources, des ajustements doivent être réalisés (ajustement quantitatif ou temporel).

Le même processus doit être réalisé pour proposer **des projections sur l'emploi futur** dans la zone d'étude.

### 4.3.2. Ajustement des orientations du SDUGA

Cette étape consiste en la traduction et l'interprétation de la vision d'aménagement et des grandes orientations stratégiques formulées dans le SDU, le SDUGA ou le PUD si ces documents existent sur le territoire d'étude. Les points suivants sont importants à considérer pour les orientations spatiales du PUD :

- Les orientations spatiales du SDUGA, du SDU ou du PUD ;
- Les éléments issus du diagnostic ;
- Les échelles plus larges (PUD des communes adjacentes).

Si aucun document de planification de rang supérieur n'existe, une **vision d'aménagement globale à long terme** doit être élaborée pour l'ensemble du territoire, en se basant sur les éléments cités ci-dessus et sur une concertation importante avec les parties prenantes et la population.

### 4.3.3. Définition des cadres de l'utilisation des sols

- **Fixer les normes spatiales**

Les normes spatiales sont des indices essentiels pour estimer la demande en foncier de chaque type d'occupation des sols. Il est souhaitable que les normes d'urbanisme soient régies et réglementées par le **cadre législatif** mais ces normes ont parfois besoin d'être adaptées aux conditions locales.

- **Proposition d'indicateurs type pour les normes spatiales**

Les normes spatiales sont exprimées en termes d'**exigences de seuil**. Habituellement, les normes minimales seulement sont fixées, mais pour certains équipements, les limites supérieures et inférieures doivent également être prévues.

Les normes et les directives de planification doivent être appliquées avec une certaine souplesse, compte tenu des demandes en foncier, des conditions locales, des contraintes de développement et de la disponibilité des ressources. Le tableau de référence suivant donne des exemples de normes spatiales.

Rubrique	Norme spatiale	Indicateur
<b>1. Occupation des sols</b>		
Résidentiel et mixte	Densité de pop. brute par vocation des sols	Population/surface brute de la zone (ha)
	Unité de surface brute	Surface résidentielle par habitant (logement individuel, semi-collectif, collectif)
Commercial et bureaux	Densité d'emplois brute par vocation	Nombre d'emplois / surface brute de la zone (ha)
	Unité de surface brute	Surface commerciale et de bureau par habitant (commerce de gros, de détail, bureaux etc.)
Industrie	Densité d'emplois brute par vocation	Nombre d'emplois / surface brute de la zone (ha)
	Unité de surface brute	Surface industrielle par habitant (zone industrielle...)
Espaces cultivés	Productivité brute	Chiffre d'affaires / surface brute de la zone (ha)
Espaces verts et ouverts	Unité de surface standard	Surface (m2) d'espace vert et ouvert par habitant
Conditions locales	Zone tampon ou séparation	Distance à partir d'installations classées ou d'usages des sols pour atténuer les effets négatifs
Gabarits	Volume des bâtiments	Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et Coefficient d'Emprise aux Sols (CES)
<b>2. Logement</b>		
Cadre de vie	Densité des lots d'habitation	Nombre d'habitations / surface (logement individuel, semi-collectif, collectif)
	Surface des lots d'habitation	Surface des lots par habitation / habitant (logement individuel, semi-collectif, collectif)
	Surface de plancher des habitations	Surface de plancher des habitations par lot
	Surface à vivre minimum/optimal	Surface de plancher par habitant (logement individuel, semi-collectif, collectif)
<b>3. Equipement public</b>		
Accessibilité aux équipements	Couverture en services	Pop. en mesure d'accéder aux services publics /pop. et surface
	Distance depuis les équipements	Distance admissible aux équipements par type
Equipement éducatif	Etudiant par type d'école	Nombre d'élève par établissement (maternelle, primaire, secondaire, tertiaire)
Equipement de santé	Population par type d'équipement	Population par équipement (soins de base, hôpitaux, etc.)
Equipement communautaire		Population par équipement (salle communale etc.)

4. Infrastructure		
Réseau routier	Densité du réseau par type de voie	Longueur (km) du réseau routier sur la surface unitaire (km <sup>2</sup> ) par type de voie
Infrastructures diverses	Couverture de l'approvisionnement par les infrastructures	Population couverte par chaque type d'infrastructure (électricité, eau potable, assainissement)
5. Gestion environnementale		
Prévention de la pollution	Emission dans l'atmosphère	Emissions de carbone, bruit, vibrations, produits chimiques dangereux etc.
Vulnérabilité environnementale	Indicateurs d'aptitude des sols	Résistance du sol, degré de pente, fréquence d'occurrence des catastrophes naturelles
Protection des ressources naturelles	Indicateurs de vulnérabilité des sols	Flore et faune, végétation, biodiversité, etc

## • Estimer la demande en foncier

Les demandes en foncier suivantes sont à estimer :

- Pour les zones résidentielles selon le cadre démographique,
- Pour les zones d'activités (secteur primaire, secondaire et tertiaire)
- Pour les équipements publics principaux, selon le cadre démographique.

### • Estimation de la demande en foncier pour les zones résidentielles

La méthodologie pour la détermination de la demande en foncier pour les zones résidentielles est la suivante :

- Déterminer les conditions de vie futures pour les zones résidentielles en appliquant quatre niveaux de densité (faible, moyenne, haute et zone mixte) en appliquant les normes en vigueur. Il convient ici de prendre en considération les densités et les niveaux de vie existants et les normes de conception existantes (par exemple de l'agence d'urbanisme du District d'Abidjan, du MCLU, etc.)
- Estimer la surface brute des zones résidentielles par quartier ;
- Par la suite, les surfaces résidentielles par densité peuvent être converties en types de logements afin d'être en mesure de donner un cadre de référence au secteur du logement.

Exemple d'un tableau de la demande en foncier pour les zones résidentielles par type de vocation :

Typologie urbaine	Quartier planifié	Résidentiel (ha)			Mixte (ha)			Cibles	
		Total	Existant	Ajout	Total	Existant	Ajout	Population	Densité brute (pop/ha)
Zone urbaine existante	Quartier 1	T	E	A					
	Quartier 2								
	Quartier 3								
Zone d'extension urbaine	Etc								
Zone rurale existante									

Note :

T (surface totale) = P (population) x D (densité cible) par catégorie de vocation des sols ;  
A (ajout de foncier nécessaire) = T (besoin total de foncier) - E (zone existante)

## • Estimer la demande en foncier des zones d'activités

Il existe trois méthodes possibles pour estimer la demande en foncier des industries, des commerces et des bureaux. Dans tous les cas, l'apport de données du cadre socio-économique sera nécessaire, en termes de nombre d'emplois supplémentaires sur la durée du plan, de la valeur estimée de la valeur ajoutée et de la production. La méthode doit être choisie en fonction de la disponibilité des données.

Les équations pour chacune des méthodes sont présentées ci-dessous.

### - **Méthode 1 : Méthode fondée sur l'emploi**

Besoins fonciers = Surface par employé multipliée par le nombre d'employés

Exemple : 10m<sup>2</sup> par employé pour 1 000 employés = 10 000m<sup>2</sup> de foncier requis.

Cette méthode est souvent utilisée quand les données disponibles sont limitées.

### - **Méthode 2 : Méthode basée sur la valeur ajoutée**

Besoins fonciers = valeur ajoutée totale divisée par la valeur ajoutée par unité de surface.

Exemple : 150 000 FCFA de valeur ajoutée divisée par 1 500 FCFA/ m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> de foncier requis.

Cette méthode ne peut être utilisée que si les données de valeur ajoutée sont disponibles pour le périmètre de planification.

### - **Méthode 3 : Méthode fondée sur la production**

Besoins fonciers = valeur totale de la production divisée par la valeur de la production par unité de surface

Exemple : Valeur de la production de 3 000 000 FCFA divisée par 30 000 FCFA/m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> de foncier requis

Les méthodes ci-dessus nécessitent la disponibilité de données statistiques. Si ces dernières ne sont pas disponibles, des enquêtes par sondage sont nécessaires pour obtenir ces informations de base.

## • Estimation de la surface future des équipements publics et infrastructures

Le foncier pour les équipements publics notamment les écoles, équipements de santé, de transport ou de sport et loisirs, doit être garanti par les pouvoirs publics afin de faire face à la **demande croissante** liée à l'augmentation de la population. Il est nécessaire de déterminer le besoin foncier des équipements publics en particulier pour ceux qui ont un rayonnement à grande échelle tels que les installations d'enseignement supérieur (université, lycée), les grands parcs, les hôpitaux...

Pour l'estimation des services publics essentiels, le recours **aux normes de chaque secteur** (l'éducation, la santé, le transport, la culture et les sports, les espaces verts et les parcs, etc.) est inévitable pour calculer la surface nécessaire.

### 4.4.1. Eléments de contexte de l'EES

- **Cadre légal de l'EES**

L'évaluation environnementale stratégique (EES) est réglementée par **le décret n°2013-41 du 30 janvier 2013** relatif à l'évaluation environnementale stratégique des politiques, plans et programmes.

#### Décret n°2013-41 du 30 janvier 2013 relatif à l'EES des politiques, plans et programmes

**Art 1.** - Au sens du présent décret, on entend par : évaluation environnementale stratégique, l'approche analytique et participative qui vise à prendre en compte les considérations environnementales dans l'élaboration des politiques, plans et programmes et à évaluer leurs interactions avec les considérations d'ordre économique et social avant leur mise en œuvre.



**Art. 3.** - Sont soumis à l'évaluation environnementale stratégique :

- les politiques, plans et programmes élaborés dans les domaines ou secteurs tels que les aires protégées, l'agriculture, la sylviculture, la pêche, l'énergie, les mines, l'industrie, les transports, la gestion des déchets, la gestion de l'eau, les télécommunications, les infrastructures économiques, le tourisme, l'éducation, la santé, **le plan-directeur d'urbanisme, le plan d'occupation des sols, les plans de développement.**
- les politiques, plans et programmes susceptibles d'avoir des impacts sur les zones à risques ou zones écologiquement sensibles

- **Objectifs de l'EES**

L'objectif de l'EES est de réaliser une **évaluation adaptée aux PUD** c'est-à-dire permettant :

- Une évaluation de l'état initial de l'environnement sur le territoire d'étude ;
- De déterminer les impacts sur l'environnement du PUD et les mesures pour éviter, réduire et compenser ces impacts ;
- De prévoir des indicateurs de suivi pour l'application de ces mesures au fur et à mesure de la mise en œuvre du PUD.



L'analyse des différentes EES des documents d'urbanisme menées jusqu'à présent montre une tendance à la réalisation de documents extrêmement fournis et détaillés. Cependant ces EES **manquent fortement de lien avec le document de planification** ou bien proposent des mesures et recommandations qui ne sont pas adaptées à un document de planification.

- **Contenu de l'ESS**

Les informations contenues dans l'EES, selon **l'annexe au décret du 30 janvier 2013**, sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Elément	Contenu (annexe au décret de 2013)	Traduction dans le PUD	Concertation
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Résumé non technique</li> <li>- Présentation du projet et de ses liens avec d'autres politiques, plans et programmes</li> <li>- Présentation du maître d'ouvrage et consultant</li> <li>- Contexte institutionnel et réglementaire</li> </ul>	Présentation des autres plans, politiques et documents d'urbanisme de rangs supérieurs, des plans sectoriels et des liens avec le PUD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concertation pour présenter la démarche du PUD</li> <li>- Restitution du diagnostic et recueil des avis des parties prenantes sur le diagnostic</li> </ul>
<b>Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractéristiques environnementales</li> <li>- Enjeux environnementaux majeurs</li> </ul>	Diagnostic de l'état initial et scénario tendanciel du développement urbain (sans la mise en œuvre du PUD)	
<b>Consultation publique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport de la consultation publique</li> <li>- Présentation des avis</li> </ul>	La consultation publique se déroule tout au long des différentes étapes de l'EES	
<b>Alternatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autres solutions envisagées</li> <li>- Raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées</li> </ul>	Obligation de conformité entre les plans supérieurs (SDU/PUD) et le PUD. Les alternatives/scénarios proposés peuvent porter sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La répartition de la densité</li> <li>- Un scénario proche de la réalité VS un scénario proche du SDU/PUD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation des différentes alternatives de développement ou scénarios et de leur évaluation</li> <li>- Recueil des avis sur les différentes alternatives</li> </ul>
<b>Mesures ERC</b>	Les recommandations et mesures envisagées pour éviter, réduire, et dans la mesure du possible compenser tout impact négatif sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualifier, quantifier et localiser les incidences du PUD</li> <li>- Proposer des adaptations pour éviter, réduire, compenser les incidences</li> </ul>	
<b>Suivi</b>	Une description des mesures de suivi envisagées	- Définition des indicateurs pour le suivi de la mise en œuvre du PUD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation du scénario final, des mesures proposées et des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PUD</li> </ul>

#### 4.4.2. Méthodologie de l'EES

- **(a) Diagnostic environnemental et perspectives d'évolution**

Tout comme le diagnostic réalisé au cours du PUD, le diagnostic de l'EES doit permettre d'alimenter la suite du processus et notamment les propositions de scénarios et les mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts du PUD.

L'analyse environnementale ne doit pas se contenter de dresser la liste des rivières, des arbres, des types de sol, etc. dans une zone de planification, mais doit chercher à fournir

une **analyse des problèmes environnementaux** dans la zone couverte par le Plan d'Urbanisme de détail.

*« Il est plus important de savoir que l'étendue de la zone forestière dans la zone d'étude a diminué de 50 % sur une période de dix ans que de savoir qu'une zone de planification possède cinq forêts classées d'une superficie de 4 000 hectares. »*



**Décret n°2013-41 du 30 janvier 2013 relatif à l'EES des politiques, plans et programmes – Annexe**

Les informations à fournir en vertu de l'article 8 sont les suivantes :  
( ...)

e) les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ou les paramètres environnementaux généraux qui risquent d'être affectés

La majorité des analyses auront été réalisées dans le cadre du diagnostic lors des phases précédentes. L'EES doit donc synthétiser les différents éléments du diagnostic avec une attention accrue sur les aspects environnementaux afin que ces éléments permettent ensuite d'alimenter les scénarios et leur évaluation.

- **Réalisation d'un scénario tendanciel**

A l'issue de la synthèse du diagnostic, un scénario tendanciel de développement urbain doit être réalisé. Ce scénario représente la dynamique de développement urbain dans le cas où le PUD n'existe pas et les impacts liés à ce scénario notamment en termes de :

- Etalement urbain
- Services urbains et infrastructures essentielles
- Mobilité
- Pression sur les ressources naturelles et des espaces protégés
- Gestion des risques naturels
- Politiques programmes et actions engagées sur le territoire

Ce scénario tendanciel sert de base pour évaluer les différentes options de développement urbain par la suite.

- **(b) Comparaison des alternatives d'aménagement**

Le décret relatif à l'EES précise en annexe la nécessité de proposer différentes alternatives au projet soumis à l'EES



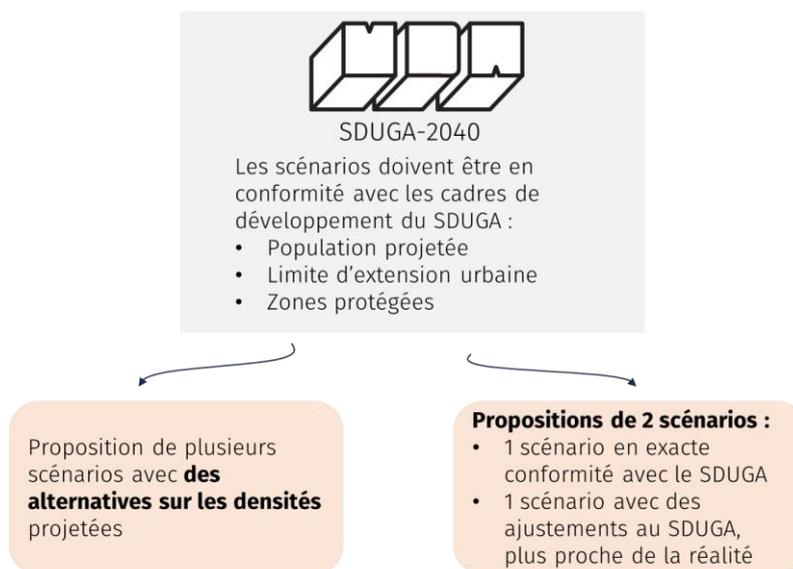
**Décret n°2013-41 du 30 janvier 2013 relatif à l'EES des politiques, plans et programmes ; Annexe**

Les informations à fournir en vertu de l'article 8 sont les suivantes :  
( ...)

une déclaration résumant les raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée, y compris toutes les difficultés rencontrées, les insuffisances techniques ou le manque de savoir-faire lors de la collecte des informations requises ;

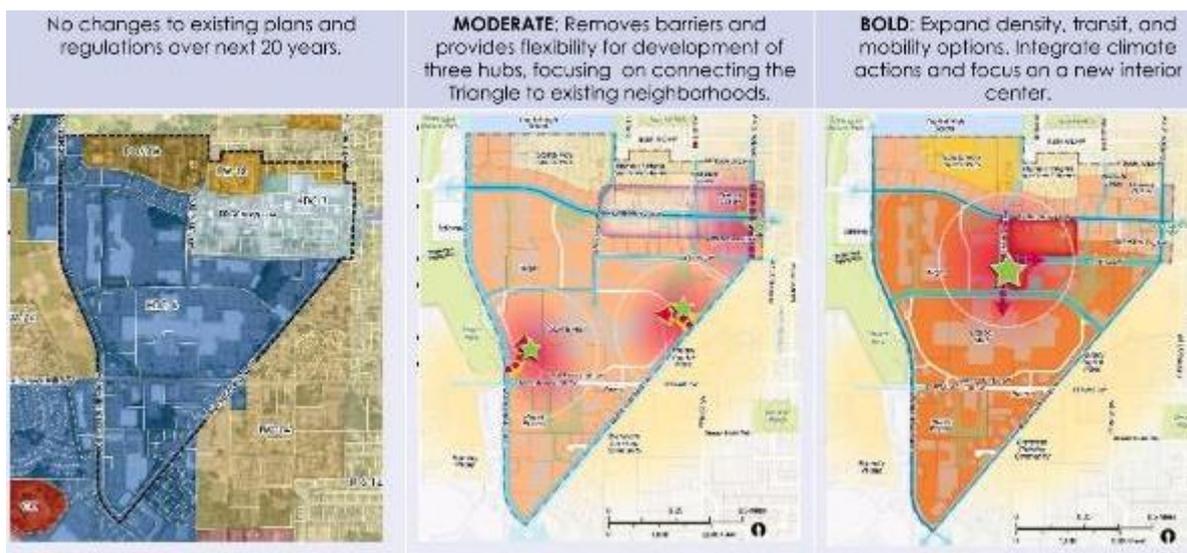
La formulation d'alternatives (scénarios) pour un PUD représente un travail complexe car le PUD est un **plan subordonné au SDU ou au PUD et qu'il doit être cohérent avec celui-ci** notamment en ce qui concerne le cadre spatial (utilisation des sols, réseau routier ...).

Ainsi, les alternatives spatiales (scénarios) ne peuvent pas proposer des changements majeurs par rapport à ce qui est prévu dans le SDUGA. Il s'agit plutôt de proposer des changements mineurs ou bien des modifications qualitatives.



- **Scénarios avec des alternatives de densités projetées**

Différents scénarios sur la répartition de la densité projetée (en restant dans le cadre de la structure spatiale prévue par le SDUGA et du développement de la population) peuvent être envisagés.



Exemple d'alternatives possibles en termes de densité urbaine  
Source: Olympia Capital Mall Triangle Development Study, USA

- **Scénario proche du SDUGA / Scénario avec des ajustements par rapport au SDUGA**

D'autres types de scénarios peuvent également être proposés. Il s'agit ici de faire varier le degré de conformité par rapport au SDUGA en proposant :

- Un scénario strictement conforme aux propositions du SDUGA

- Un scénario avec des alternatives et des dérogations (justifiées) par rapport aux orientations du SDUGA.

### • c) Evaluation des effets du PUD sur l'environnement

L'objectif est d'évaluer pour chaque scénario ses effets sur l'environnement. Il faut distinguer plusieurs typologies d'impacts du PUD sur l'environnement :

- Impacts positifs et négatifs sur l'environnement et les milieux humains ;
- Impacts certains et impacts incertains ;
- Impacts à plus ou moins long terme ;
- Impact réversible et impact irréversible.

Une matrice d'évaluation des effets peut être élaborée pour croiser ces différentes approches. Les thèmes qui doivent être évalués pour chaque scénario sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Thématique	Sous thématique	Enjeux/problématiques traitées dans le cadre PUD
Urbanisation et densité	Etalement urbain	Accélération de l'urbanisation et des extensions urbaines dans les zones périphériques Urbanisation incontrôlée via les lotissements informels.
	Spéculation foncière	Impact sur la hausse des prix des terrains périphériques et spéculation foncière
	Renouvellement urbain	Tissu urbain central vieillissant et renouvellement urbain faible
	Logement social	Insuffisance d'une offre de logement social abordable.
Fonction urbaine et équilibre économique territoriale	Fonctions urbaines	Monofonctionnalité des espaces urbains et uniformisation des fonctions économiques urbaines.
	Secteur primaire	Importance des services écosystémiques de la zone verte et agricole du Grand Abidjan, notamment pour son autosuffisance alimentaire. Terre en diminution nécessitant un effort de préservation, d'utilisation efficace et de valorisation pour la consommation locale.
	Secteur secondaire	Importance du secteur secondaire, notamment manufacturier du GA dans l'économie nationale. Nécessité de fournir des espaces urbains, fonctionnels et connectés pour renforcer ce rôle.
	Secteur tertiaire	Supporter la modernisation et l'attractivité des services tertiaires, notamment au milieu urbain, pour permettre au GA de renforcer son rôle comme porte pour l'Afrique de l'Ouest, avec des fonctions de transport, de logistique et de services améliorées.
	Secteur privé	Rôle du secteur privé dans l'économie nationale ? Nécessité d'adapter l'espace urbain aux besoins du secteur privé, notamment en termes d'infrastructure, de mobilité, d'attractivité, etc.
Environnement et changements climatiques	Erosion côtière	Résilience côtière aux inondations et à l'érosion aggravée par les activités d'extraction de sable et la pollution industrielle
	Zone forestière	Zones forestières menacées par l'urbanisation et l'exploitation agricole intensive
	Système lagunaire	Système lagunaire fragilisé par l'urbanisation via le remblai des berges et par la pollution (rejets des eaux usées non traitées et des déchets industriels liquides)
	Espaces agricoles	Espaces agricoles périurbains menacés par l'urbanisation
	Gestion des déchets	Insalubrité urbaine et faible gestion des déchets solides
	Pollution atmosphérique	Pollution atmosphérique urbaine importante due à la croissance du parc automobile, à la proximité des unités industrielles polluantes et aux pratiques socio-économiques polluantes (incinération des déchets, fumage, etc.)
	Biodiversité	Biodiversité urbaine et périurbaine menacée par la pression anthropique et climatique.

Mobilités et transports	TOD	Très faible intégration de la planification des transports à la planification urbaine/ Approche TOD.
	Besoins en déplacement	Besoins très importants en termes de déplacements internes et externes.
	Connectivité urbaine	Niveau de connectivité urbaine entre les espaces centraux et les périphéries
	Transport en commun	Usage très important de la voiture individuelle et faible développement de l'offre des transports en commun.
	Mode doux	Faible intégration et incitation aux transports doux.
Infrastructures et grands équipements structurants	Eau potable	Manque dans l'approvisionnement en eau potable notamment dans les quartiers sous-équipés et les communes périphériques
	Assainissement	Manque dans les infrastructures d'assainissement urbain et d'évacuation des eaux pluviales
Implications sociales	Quartiers précaires	Vulnérabilité socioéconomiques et environnementale des habitants des quartiers précaires
	Logement social	Manque du logement sociale/abordable et inaccessibilité socio-urbaine
	Insécurité urbaine	Insécurité urbaine
Leviers du pouvoir public, acteurs clés et gouvernance territoriale	Densification et renouvellement	Faible mise en œuvre de politiques et d'outils de densification et de renouvellement urbains
	Secteur privé	Implication du secteur privé dans le développement urbain durable
	Gouvernance	Gouvernance territoriale centralisée ne permettant pas une coordination d'acteurs, de temporalités, d'objectifs et de spatialité des actions publiques sur le Grand Abidjan

- **Consultation publique pour la présentation des scénarios**

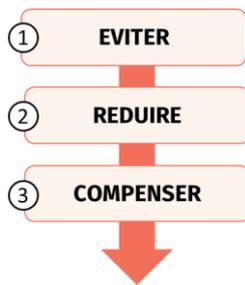
La consultation publique à cette étape du projet permet de

- Présenter les scénarios à l'ensemble des parties prenantes et du grand public ;
- Recueillir les avis de chacun sur les différents scénarios ;
- **Sélectionner un scénario ou faire émerger un scénario** qui combine les atouts des différents scénarios. Dans le cas de la création d'une nouvelle alternative, ces impacts doivent par la suite être évalués.

- **d) Mesures pour Eviter, Compenser, Réduire les impacts sur l'environnement**

Une fois le choix du scénario arrêté et ses impacts évalués, il s'agit de proposer les mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs du Plan d'Urbanisme de détail sur les éléments sociaux, économiques et environnementaux.

Définition	Exemple dans le cadre d'un PUd
Eviter : les mesures d'évitement visent à modifier le projet afin de supprimer l'impact négatif engendré	Ex : Modification ou déplacement d'une zone ouverte à l'urbanisation pour préserver une continuité écologique, (ceinture verte du Grand Abidjan)
Réduire : Les mesures de réductions visent à réduire autant que possible la durée, l'intensité ou l'étendue des impacts du projet	Ex : Maintien d'une surface de pleine terre dans des parcelles urbanisables afin de permettre l'infiltration et le maintien d'arbres remarquables
Compenser : Apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects qui n'ont pu être évité ou suffisamment réduits	Ex : Plantation d'un boisement d'une surface au moins équivalente à la surface à défricher



L'ordre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser traduit une hiérarchie : l'évitement est à favoriser comme étant la seule opportunité qui garantit la non-atteinte à l'environnement considéré. La compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand les impacts n'ont pu être ni évités, ni réduits suffisamment.

**La consommation d'espace** est l'un des principaux déterminants des incidences du PUD sur l'environnement : la réduire conduit à limiter les risques d'incidences sur la biodiversité, les paysages, l'imperméabilisation et ses conséquences sur les inondations et ressources en eau...

Le second impact est **les déplacements de populations** induits par les projets du PUD qu'il faut quantifier et émettre des propositions pour éviter, réduire et compenser ces déplacements (liés à des projets d'infrastructures, libération des servitudes et du domaine public hydraulique ...)

- e) Suivi et évaluation de la mise en œuvre du PUD sur la base de l'EES.



Décret n°2013-41 du 30 janvier 2013 relatif à l'EES des politiques, plans et programmes ; Annexe

Les informations à fournir en vertu de l'article 8 sont les suivantes : (...)

j) Une description des mesures de suivi envisagées.

Les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets du PUD sur l'environnement doivent être définis au cours de cette étape. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document.

- **Standards pour les indicateurs :**

Le nombre d'indicateurs ne doit pas être trop grand. Ils doivent être **réalistes, simples à appréhender par les décideurs, facilement mobilisables** (facilité de collecte et de traitement des données). Il faut s'assurer que les données à partir desquelles ils sont calculés sont produites régulièrement et renseigner leur valeur initiale (au moment de l'approbation du document d'urbanisme). Ils doivent être comparables à une valeur de référence.

Il faut également envisager les instances qui auront la charge du **suivi et de la diffusion** de ces indicateurs, et les collaborations nécessaires avec les partenaires ou organismes qui produisent ou rassemblent les données.

Lors du choix des indicateurs, l'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts du PUD sur les enjeux environnementaux identifiés. Le

dispositif de suivi doit rester proportionné aux enjeux du document d'urbanisme et aux moyens dont disposent la maîtrise d'ouvrage.

Pour chaque indicateur, il convient de préciser :

- L'origine des données utilisées ;
- Le mode de calcul ;
- La fréquence d'actualisation ;
- La valeur de référence

Exemple d'indicateurs de suivi :

Thème	Élément évalué	Source
Ville compacte	Densité sur l'UU	Recensement INS
Evolution maîtrisée du nombre d'habitant	Population de l'UU	Recensement INS
Maitriser et encadrer les lotissements illégaux	Evolution du nombre et de la surface des lotissements illégaux	MCLU Mode d'Occupation des Sols
Préservation des espaces agricoles périurbains	Surface des espaces agricoles périurbains	Mode d'Occupation des Sols
Protection des espaces verts	Surface de pleine terre/ d'espace verts en milieu urbain	Mode d'Occupation des Sols
Eau	Disponibilité de la ressource en eau	Taux de raccordement des habitants de l'UU à un réseau
Risques inondation	Nombre de sinistres / victimes liées aux inondation	Office National de Protection Civile Conseil National de Sécurité
Assainissement	Part des foyers connectés au réseau d'assainissement	ONAD
Etc		

### 4.5.1. Généralités

En théorie, le rôle des PUD est d'intégrer et de décliner à l'échelle locale (unité urbaine) les différents plans sectoriels et d'infrastructures (assainissement et eau usée, eau potable, évacuation des eaux de pluie, électricité et télécommunication, réseau viaire...). Ces plans doivent être réalisés par les autorités sectorielles compétentes.

Pour chaque secteur, le rôle du PUD est donc de :

- **Identifier l'offre et la demande** actuelle et future dans chaque secteur, en lien avec la population et l'emploi projetés dans le cadre du PUD ;
- Jouer un rôle de **coordination** avec les autorités sectorielles pour intégrer les résultats de leur plan (à l'échelle de l'agglomération) ;
- Interpréter les plans sectoriels dans le **plan de zonage** (servitude, réserve foncière pour des équipements ...).

En cas d'absence de plans sectoriels :

- en général, la formulation typique d'un plan sectoriel nécessite beaucoup de travail technique et ses apports, exigeant un budget et un délai raisonnables. Les consultants du PUD ne sont, en principe, pas en mesure de réaliser ces études et ces plans, à moins que ces travaux ne soient spécifiés dans un cahier des charges du PUD.
- Dans de tels cas, il est nécessaire d'envisager deux options :
  - 1) l'étendue des travaux doit définir certaines études avec les données nécessaires (budget, calendrier) et les experts ;
  - 2) l'organisme de mise en œuvre du projet pour le PUD doit négocier avec les autorités compétentes en charge de l'élaboration du plan sectoriel pour entreprendre l'étude ; ou
  - 3) la coopération entre les experts du consultant du PUD et les autorités sectorielles.

### 4.5.2. Cas particulier du réseau routier

Les problématiques de déplacement et de mobilité sont essentielles et doivent être intégrées dans la planification territoriale du PUD. Le réseau routier, les systèmes de transport public et la distribution spatiale de la population s'influencent mutuellement.

Le **SDU/SDUGA/PUD fournit le tracé des voies structurantes** et des autres routes principales de distribution, tandis que le PUD, sur la base des normes de dimensionnement de la voirie, devra inclure le réseau de routes jusqu'à l'accès local.

Les principes suivants sont à intégrer lors de l'élaboration du PUD :

- **Permettre un réseau routier hiérarchisé performant et efficace** : par exemple, un accès facile et un parking pour les zones commerciales et de bureaux, un accès sécurisé, calme et confortable pour les zones résidentielles, un accès aux poids lourds pour les zones industrielles, etc ;
- **Assurer le maintien de la qualité du cadre de vie** et éviter les impacts négatifs de la circulation en considérant la gestion de la circulation dans chaque îlot : prévenir la circulation inutile, la congestion au niveau des nœuds de communication, etc. ;
- **Promouvoir les transports publics** et d'autres modes (marche, vélos, etc.) en tenant compte de l'intermodalité du réseau ;
- **Promouvoir l'offre de stationnement** sur rue et hors rue (zone de parking, bâtiment de parking, etc.) en tenant compte de la capacité des voies ainsi que l'occupation des sols à ses abords.
- **Veiller à ce que les contrôles de zonage ou les réglementations** concernant le volume de construction et les exigences en matière de stationnement par lot soient adaptés à la capacité des routes de desserte.
- **Envisager l'évaluation de l'impact sur le trafic de la zone** avec une certaine portée et un certain budget pour la formulation du réseau routier d'accès local, y compris le système de stationnement sur rue ou le contrôle du trafic à sens unique ou la piétonisation, plutôt que les études de trafic du plan supérieur (SDU/PUD ou plan du secteur des transports) pour les routes principales et les routes collectrices.

Il est nécessaire de se baser sur **l'analyse la plus large possible** des problématiques de mobilité, qui est généralement fournie par le SDUGA/SDU/PUD ou d'autres plans de transport. D'autre part, le plan des infrastructures de transport du PUD doit se pencher sur plusieurs **micro-équipements de niveau local** tels que les routes locales et / ou d'accès, les chemins piétonniers, les aires de stationnement, les gares ou les arrêts de bus etc.

Ainsi, le réseau routier d'une PUD doit être conforme au cadre supérieur du réseau routier. Si le PUD propose le développement d'un système TOD, les points suivants doivent être pris en compte:

- Identifier les axes/corridors importants dans la zone d'étude, y compris pour la mise en œuvre du concept de TOD ;
- Proposer des recommandations concernant **un développement approprié des zones d'attraction des gares**, y compris l'accès aux gares par des installations de transfert intermodal à la gare avec le système de para-transit nécessaire (par exemple, minibus, taxi, etc.), un système de passerelles, un contrôle du trafic (route à sens unique ou sans véhicule).
- Définir le zonage pour les espaces en bordure des axes (hauteur et volume des bâtiments, marge de recul, zone de stationnement hors rue, etc.)...

### 4.5.3. Plan sectoriel des réseaux divers

- Secteur de l’approvisionnement en eau potable

Le système d'alimentation en eau potable doit tenir compte de l'accroissement de la demande sur le long terme, généré par l'augmentation de la population.

Éléments clé			Questions à examiner
Cadre de planification	Population		Population future des zones résidentielles
	Emploi		Nombre d'emplois dans les secteurs de l'industrie et des services
	Conso d'eau par secteurs économiques	Industrie	Nombre d'usines à forte consommation d'eau
		Agriculture	Surfaces agricoles
Capacité des ressources en eau			Ressources en eau en termes qualitatifs et quantitatifs, variations de saison
Analyse de la demande en eau			Volume d'approvisionnement, volume d'eau non génératrice de revenus, eau chargée, eau domestique, eau industrielle, activités urbaines, etc.

L'équipe du PUD doit donc se coordonner avec l'ONAS et la SODECI pour estimer la consommation future probable d'eau dans les zones urbaines et périurbaines. Cette évaluation doit être basée sur les projections démographiques convenues et inclure des estimations pour le développement non résidentiel.

- Secteur de l’assainissement et du traitement des eaux usées

L'amélioration du système d'assainissement des eaux usées est l'une des questions primordiales pour les services urbains, car elle permet de **réduire le risque sanitaire** et améliore la qualité du cadre de vie.

La mise en place d'un système d'assainissement efficace favorise un environnement sanitaire sain, sans propagation de maladie bactérienne par la contamination de l'eau souterraine, sans diffusion de mauvaises odeurs, etc.

La planification du secteur de l'assainissement nécessite des considérations similaires à celle du secteur de l'approvisionnement en eau potable, et dépend largement du calendrier de mise en œuvre des projets du secteur de l'eau. Le tableau suivant illustre les éléments clé de la planification de l'assainissement.

Élément clé	Question à examiner
Cadre de planification	Population future au sein du périmètre du PUD
Analyse du débit et de la demande en assainissement	Estimation réalisée sur la base de la demande en approvisionnement en eau potable et sur le facteur d'infiltration des eaux souterraines

- Secteur de l'évacuation des eaux pluviales

L'adaptation aux changements climatiques est un sujet mis en évidence non seulement en Côte d'Ivoire mais partout dans le monde. Sous l'influence de ce phénomène, la température,

l'intensité des précipitations, l'évapotranspiration et d'autres phénomènes hydrologiques risquent de subir des évolutions, et celles-ci peuvent affecter le système de drainage urbain. En d'autres termes, le système conventionnel d'évacuation des eaux pluviales peut faire face à des difficultés car il ne peut plus accepter d'augmentation du volume des eaux pluviales.

Les infrastructures de drainage sont en général dimensionnées en conformité avec le réseau d'assainissement. La méthode de planification du système d'assainissement couvre techniquement la méthode de planification du système de drainage.

### • Secteur de l'électricité et des télécommunications

Les conditions d'implantation d'installations d'alimentation en électricité et de télécommunications nécessitent une coordination avec la planification des PUd, en particulier en ce qui concerne les impacts environnementaux sur les zones résidentielles.

- **Zone tampon des lignes à haute tension** : les lignes électriques à haute tension nécessitent une certaine distance de sécurité dans l'emprise pour protéger et maintenir les lignes et éviter un impact négatif sur les habitations environnantes. La zone tampon des lignes à haute tension doit être incorporée dans le plan d'utilisation des sols.

Décret n° 2021-679 du 3 novembre 2021 portant réglementation des servitudes des ouvrages d'eau potable, d'assainissement et de drainage, de réseaux électriques, de gazoducs et d'oléoducs.

Type de ligne	Servitude de part et d'autre de la ligne
Ligne très haute tension (400kv)	25m
Ligne très haute tension (330kv et 225kv)	20m
Ligne haute tension (90kv)	15m
Ligne moyenne tension (33kv, 20kv, 15kv)	7,5m

- **Emplacement des réserves pour les stations** : les systèmes d'électricité et de télécommunications impliquent tous deux des équipements intermédiaires pour garantir la stabilité de la distribution au réseau. Les sous-stations pour la conduite de l'électricité et les stations de télécommunication nécessitent des parcelles de terrain dont la localisation devra être déterminée par le PUd ou le schéma directeur sectoriel si les plans des réseaux indiquent que certains équipements intermédiaires doivent être construits dans le périmètre de planification.

## 4.5.4. Plan des équipements publics

Les équipements publics visent à fournir aux habitants les services publics essentiels tels que l'éducation, la santé, la protection sociale, la sécurité et les services administratifs. Les équipements et les services publics sont généralement considérés comme la responsabilité du gouvernement ou des agences semi-gouvernementales aux niveaux centraux, régionaux ou communaux. Le secteur privé peut également participer à la fourniture de certains services publics, lorsqu'il en est capable.

Il est prévu que le PUD fournisse un cadre en termes **d'estimation de la demande** (population cible) pour les services publics ainsi que les exigences spatiales du nombre d'équipements et de la superficie (foncier) nécessaire sur la base de certaines normes de planification des organismes sectoriels compétents.

Catégorie	Type d'équipement	Type de voies conseillées pour l'accessibilité	Potentiel de regroupement avec d'autres équipements
Éducation	Collège, université	Voie structurante et voie piétonnière	Sous conditions
	Enseignement secondaire	Tous sauf voie de desserte locale	Favorable pour le regroupement avec les espaces ouverts
	École primaire	Voie de liaison locale / Voie de desserte locale	
	Préscolaire (maternelle)	Voie de desserte locale	Sous conditions
Santé	Hôpital / Centre de soins	Voie structurante et voie piétonnière	Adapté pour être isolé au sein d'un environnement tranquille
	Centre de santé communautaire	Tous sauf voie de desserte locale	
	Clinique	Voie de liaison locale / Voie de desserte locale	
Culturel, social, communautaire et religieux	Salle communale	Voie de distribution / Voie de liaison locale / Voie de desserte locale	Favorable pour le regroupement avec des équipements communautaires
	Bibliothèque		Favorable pour le regroupement avec les cimetières
	Équipements religieux (mosquées, etc.)		Favorable pour le regroupement avec des activités religieuses
	Cimetière public		
Parc et loisirs	Parc central communal	Voie structurante / Voie de liaison locale / voie piétonnière	Favorable pour le regroupement avec tout type d'équipement collectif
	Sports et centre de loisirs		Isolé
	Parc de quartier	Voie de desserte locale	Connexion avec divers équipements
	Trame verte		Favorable pour le regroupement avec tout type d'équipement administratif
	Bureau de l'administration communale	Voie structurante / Voie de liaison locale / Voie de distribution	
Services administratifs	Bureau des agences (services publics, poste, etc.)	Voie structurante / Voie de liaison locale / Voie de distribution	Favorable pour le regroupement avec tout type d'équipement administratif
	Caserne de pompiers	Voie structurante	Isolé
Sécurité et sûreté	Poste de police	Tous sauf voie de desserte locale	Isolé

## 4.5.5. Elaborer des zones pour les opérations d'aménagement

Il s'agit, lors de cette étape, d'identifier des zones spéciales qui pourront accueillir des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain. Ces opérations sont essentielles pour promouvoir une **densité importante et limiter un étalement urbain trop important** (grignotage des terres agricoles, artificialisation des sols...)

### Zoom sur : Les opérations de réaménagement ou de renouvellement urbain

Le Code de l'urbanisme prévoit plusieurs types d'opérations de réaménagement de la ville existante :

- **La restructuration urbaine** : « Elle permet le remodelage de tissus urbains et consiste en l'aménagement de zones caractérisées par une occupation anarchique de l'espace avec des parcelles enclavées ou mal desservies et un manque d'équipements collectifs.  
L'objectif visé à travers cette opération est d'asseoir une utilisation et une organisation plus rationnelle de l'espace, d'améliorer le cadre de vie et de régulariser la situation foncière des occupants. Elle implique l'approbation d'un plan de restructuration et sa mise en œuvre par un organisme public ou privé d'aménagement » (Pud de l'UU6, rapport de diagnostic, Scet Tunisie, Urbaplan)
- **La rénovation urbaine** : les opérations de rénovation urbaine sont généralement initiées par l'Etat
- **Le remembrement urbain** : « Cet outil permet de procéder à des modifications d'une assiette des droits de propriété des charges et des servitudes attachées. Il s'agit donc d'une restructuration du sol » (Pud de l'UU6, rapport de diagnostic, Scet Tunisie, Urbaplan)

La définition des zones d'opération d'aménagement se fait en plusieurs étapes :

- Identifier les opérations existantes : Cette étape implique une concertation avec les acteurs du renouvellement urbain : promoteurs immobiliers, bailleurs de fonds internationaux, secteur privé, collectivités territoriales ...
- Identification des opérations potentielles sur la base de certains critères :
  - o Zones délabrées
  - o Zone de faible densité
  - o Autre...
- Identifier pour chaque opération la liste des activités à mettre en œuvre, les objectifs (en termes d'équipements, d'espaces publics ...), les partenaires potentiels notamment le secteur privé, l'horizon de réalisation, le suivi et le budget estimatif

« Le facteur le plus capital pour parvenir à redynamiser des zones urbaines en déclin réside dans la participation du secteur privé »

## 4.6 Elaboration du plan de zonage

### 4.6.1. Tracé de la limite de la croissance urbaine

- **Limite de la croissance urbaine**

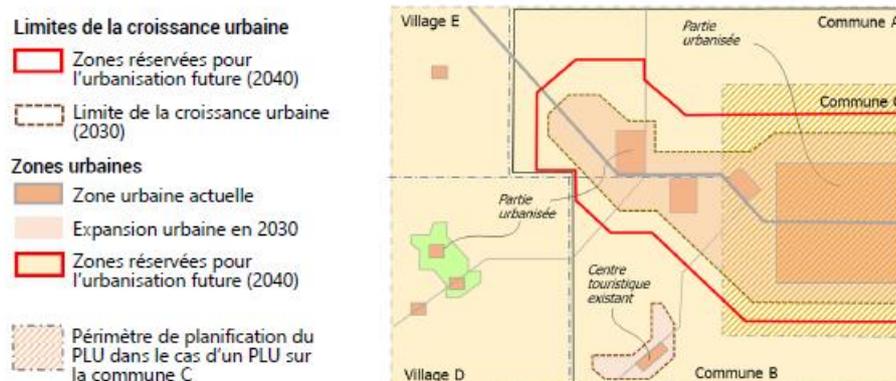
En régulant les espaces à ouvrir à l'urbanisation et ceux où l'interdire, le PUd peut jouer un rôle décisif dans la définition des limites de la croissance urbaine. La limite de la croissance urbaine **définie dans le SDUGA/SDU/PUD** doit se traduire dans le plan de zonage du PUd.

- **Zones réservées et zones exclues à l'urbanisation**

A l'intérieur des limites de la croissance urbaine, les espaces peuvent être ouverts à l'urbanisation. A l'extérieur de cette limite, les espaces sont de deux ordres :

- Zones réservées pour l'urbanisation future (ZAD dans le cas du Grand Abidjan)
- Zones non ouvertes à l'urbanisation : ZES et espaces classés/protégés. Dans ces zones, la construction et le changement de vocation des sols sont interdits ou soumis à des contraintes

SCHEMA DE PRINCIPE DES LIMITES DE LA CROISSANCE URBAINE



### 4.6.2. Application du réseau routier à la zone de planification

Le plan de zonage du PUD joue ici un rôle essentiel dans la **sécurisation du foncier** pour le réseau routier. Le SDUGA/SDU/PUD exprime le réseau routier par un tracé (ligne sur le plan) que le PUD doit traduire en termes d'alignement, de largeur des emprises, de réglementation du bâti et des activités adjacents ...

Les trois niveaux hiérarchiques de route (artères urbaines, routes secondaires et routes de desserte locale) doivent trouver leurs alignements transcrits dans le plan de zonage du PUD.

### 4.6.3. Détermination des classes de zonage et application à la zone de planification

- Détermination des classes d'utilisation des sols

Ce travail vise à définir les classes d'utilisation future des sols. Il s'agit d'un élément fondamental de la planification des PUD.

Le tableau ci-dessous présente **une proposition de modèle de classification** de zonage en tant qu'éléments communs pour la classification de zonage dans chaque PUD (unité urbaine). Les sous-classes peuvent être sélectionnées en tenant compte de chaque contexte local d'urbanisation (voir l'explication détaillée à l'annexe 6.1 Classification des zones types).

Catégories	Code	Sous-catégorie (zonage de base)	Zonage de superposition
Résidentiel	U1	Faible densité	Zone de protection historique Zone de reconstruction urbaine Opération de rénovation urbaine Contrôle du paysage urbain Zone de maîtrise des risques naturels
	U2	Moyenne densité	
	U3	Haute densité	
	U4	Résidentiel village / rural (faible densité)	
	--	Contrôle de l'urbanisation	Zone d'urbanisation nouvelle
Zone mixte	UAM	Zone mixte à dominante d'activité et commerce	Idem Zone résidentielle
	UIM	Zone mixte à dominante industrielle	
Activité économique	UC	Activité et commerce	Centre ville / centre secondaire Corridor d'activité (y compris TOD)
	UT	Activité touristique	Zone de promotion touristique
	UA	Activité artisanale	
	UIG	Industrie lourde	Zone d'incitation industrielle Zone d'amélioration industrielle
	UIL	Industrie légère	
Équipement/ service public	UP	Équipement public (université, hôpital, cimetière ...)	Zone de servitude
	UG	Grande infrastructure (usine, station de traitement de déchet...)	
	--	Équipement avec servitude	
Infrastructure routière et de transport	RT	Infrastructure routière et de transport (aéroport, gares ...)	
	--	Route principale (primaire et secondaire)	Droit de passage pour les routes principales
	--		TOD / Corridor TOD
Parc et espace vert	UPV	Parc et espace vert urbain	

Activité économique rurale	AB	Agriculture / plantation	Zone de production intensive Promotion de l'agrotourisme Protection du paysage agricole/ protection écologique
	--	Infrastructure agricole, installation	
Espace naturel	N	Zone naturelle (forêt, arbuste, herbacée, autre herbe, etc.)	Zone strictement préservée Zone de conservation/ biodiversité Zone de promotion de l'écotourisme
	NZh	Zone humide et marécage	

### • Détermination des classes d'utilisation des sols

Sur la base des besoins fonciers définis par le cadre d'aménagement du PUD (horizon de 10 ans), de la structure urbaine et du plan d'occupation des sols du SDUGA/SDU/PUD, ainsi que les types de classification de zonage, **le zonage d'occupation des sols** est dessiné sur le plan. Lorsque chaque zone est délimitée, les servitudes des infrastructures principales (par exemple, ligne à haute tension, gazoduc, etc.) doivent être intégrées avec leur zone tampon en tant que zone d'infrastructure publique.

#### 4.6.4. Intégration spatiale des équipements de chaque sous-secteur

Ce deuxième travail vise à intégrer l'aménagement des **équipements publics et des infrastructures** avec le plan d'utilisation des sols décrit ci-dessus. Après examen des besoins en surface de chaque secteur, les parcelles de terrain réservées à l'aménagement d'un équipement clé dans les domaines de l'éducation, de la santé, des loisirs, des parcs et des infrastructures sont alloués à l'emplacement approprié.

#### **ZOOM SUR : La prise en compte des contraintes locales pour les équipements**

Les éléments suivants sont importants lors de la prise en considération **des contraintes locales** dans la planification des infrastructures et des équipements publics principaux dans le plan d'occupation des sols.

- **Potentialité des sols** : éviter les zones environnementales sensibles (par exemple les zones inondables ou les zones ayant un potentiel de ressources naturelles) ;
- **Disponibilité du foncier à acquérir** pour les équipements publics : terrains vacants du domaine national, accessibles pour les collectivités locales ou le gouvernement... ;
- Emplacement idéal pour **maximiser les avantages publics**, y compris pour des considérations esthétiques de paysage urbain, et de minimiser les impacts négatifs sur le milieu de vie, en particulier dans le cas des installations nuisibles telles que les décharges, cimetières, ou terminaux logistiques ;
- **Emplacement compatible avec d'autres usages** pour harmoniser avec les usages voisins et pour rechercher des effets de synergie (exemple de cas positif : zones commerciales et de bureaux proches de terminaux de transport).

# 4.7

## Règlement de zonage ou le Règlement Particulier d'Urbanisme (RPU)

### 4.7.1. Identifier les mesures règlementaires à appliquer

Cette étape vise à identifier les mesures règlementaires obligatoires à appliquer à la zone d'étude du PUD. Le tableau ci-dessous montre les mesures typiques de contrôle de l'urbanisation à travers :

- La **gestion de la croissance urbaine**
- Le **contrôle du zonage** (usage, forme urbaine, servitudes) ainsi que des zonages superposés de contrôle spécifique.

Type de contrôle		Mesure règlementaire	Recommandation
Gestion de la croissance urbaine		Limite de la croissance urbaine à l'horizon 20xx	Appliquer un horizon temporel
		Réserve pour l'expansion urbaine à l'horizon 20xx	Appliquer un périmètre
		Zone tampon pour l'urbanisation	Appliquer un périmètre
Zonage	Contrôle de l'occupation des sols	Contrôle des activités	Règlement du PUD
		Contrôle de la densité (COS)	Règlement du PUD
		Exigences de stationnement	Appliquer certaines normes
	Contrôle de la forme urbaine	Contrôle de l'emprise des constructions	Règlement du PUD
		Taille standard des parcelles dans un lotissement	Règlement du PUD
		Recul (arrière, sur les côtés, de façade)	Règlement du PUD
	Servitude des infrastructures	Contrôle du nombre d'étages	Règlement du PUD
		Servitude de ligne à haute tension	Appliquer certaines normes
		Zone de contrôle des infrastructures principales	Appliquer certaines normes
Contrôle spécifique par un zonages superposé		Zone de promotion de l'agriculture	Périmètre de zone superposée
		Zone de protection environnementale (biodiversité, etc.)	Périmètre de zone superposée
		Zone de protection du patrimoine culturel et historique	Périmètre de zone superposée
		Zone de protection aux inondations	Périmètre de zone superposée
		Zone de protection du littoral	Périmètre de zone superposée
		Zone de contrôle du paysage urbain	Périmètre de zone superposée
		Zone de contrôle aéroportuaire	Périmètre de zone superposée

### 4.7.2. Application d'un règlement d'urbanisme approprié à chaque classe de zonage

- o **Réglementation de l'occupation et des activités**

La réglementation sur l'occupation comprend trois catégories

- **Les occupations autorisées :** Les occupations autorisées ou permises sont les bâtiments ou les ensembles de bâtiments construits de droit au sein d'un lotissement dans la classification de zonage prévue et qui peuvent être autorisés par

simple vérification. Le travail d'autorisation n'implique aucune part discrétionnaire si le projet appliqué est conforme aux normes de conception.

- **Les occupations autorisées sous conditions :** Les **utilisations conditionnelles** sont énumérées dans le règlement de chaque classe de zonage. Les utilisations conditionnelles seront autorisées sur une base discrétionnaire, seulement à la condition que la construction en question soit compatible avec les occupations des sols avoisinantes, soit connecté aux infrastructures pertinentes, et ne viole pas les dispositions du règlement de zonage. Des conditions peuvent être jointes aux documents d'approbation délivrés comme autorisation.
- **Les occupations interdites :** Les occupations interdites comprennent celles qui ne sont pas autorisées à être construites dans le règlement de la classe de zonage d'occupation des sols désignée. Celles-ci sont spécifiées dans les règlements de zonage.

- o **Réglementation de la forme urbaine**

Une autre dimension essentielle du système de zonage consiste à réguler la forme urbaine en régulant la **forme des bâtiments**, tels que la hauteur, le volume, les matériaux et les couleurs, afin d'élaborer un paysage urbain favorable en termes de sécurité, d'esthétique et de climat. Cela contribue également à réguler la densité de la zone.

**Mesures de contrôle de la forme urbaine :**

Echelle du contrôle	Mesure de contrôle	Mesures appliquées	Référence
Bâtiment	Par le règlement / zonage du PUD	Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	Chaque zone du plan d'occupation des sols a un règlement spécifique pour ces mesures
		Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	
		Contrôle de la hauteur des constructions	
		Surface de la parcelle	
Ensemble de bâtiments / zone	Par un zonage superposé	Patrimoine historique urbain / rural	Mesures de régulation ou de contrôle ajoutées à travers un zonage superposé au zonage d'occupation des sols
		Zones littorales/ lagunaires	
		Zones de sécurité des aéroports	
		Zones de catastrophe / inondations	
Non concerné par le contrôle de la forme urbaine		Protection de l'environnement	

- **Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

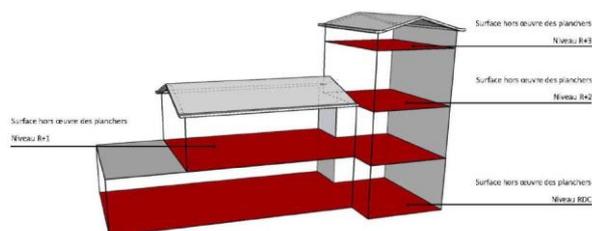
Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est le **rapport entre la somme des surfaces hors œuvre des planchers d'une construction et la surface du terrain.**

Le COS permet de définir les droits à construire d'une parcelle



**Droits à construire =**

Surface de la parcelle  
X  
Coefficient d'Occupation  
du Sol



(Pud de l'UU6, Règlement particulier d'urbanisme, Scet Tunisie, Urbaplan)

Le COS peut servir comme outil de densification via une augmentation du COS dans certaines catégories de zonage du PUD dans les espaces où cela est nécessaire sur la base des densités futures proposées par le SDUGA/SDU/PUD.

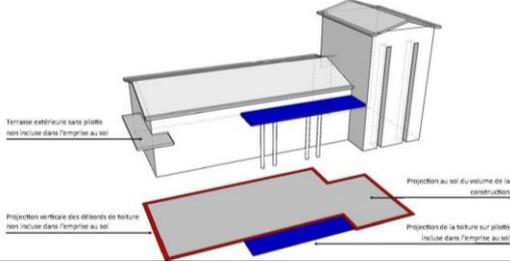
### - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) détermine le **rapport de la surface de plancher nette de construction sur la superficie de la parcelle de terrain à bâtir**. Il permet de déterminer l'emprise au sol maximale d'une construction



**Emprise au sol max de la construction =**

$$\frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{Coefficient d'Emprise au Sol}}$$



(Pud de l'UU6, Règlement particulier d'urbanisme, Scet Tunisie, Urbaplan)

### - Contrôle du nombre d'étages

Bien que le nombre d'étages (ou hauteur du bâtiment) soit lié au CES, cette mesure joue un rôle plus important pour assurer la **hauteur stricto sensu du bâtiment** dans des zones urbaines où un paysage urbain spécifique doit être établi ou maintenu. De plus, il est proposé d'augmenter la hauteur permise des constructions à travers le zonage et le règlement du PUD dans les espaces où cela est nécessaire sur la base des densités futures proposées par le SDUGA/SDU/PUD.

### - Superficie des parcelles et lignes de recul

La superficie des parcelles joue également un rôle important dans la détermination de la densité. Il est nécessaire de réglementer la fourchette standard de taille de parcelle pour chaque zone en introduisant une taille minimale de parcelle sur la base du cadre de densité établi par le SDUGA/SDU/PUD.

Les **reculs obligatoires** dans une parcelle ont pour objectif de garantir un environnement urbain aéré et qui ne présente pas de risque pour la santé ou la sécurité des habitants, notamment en termes de ventilation contre la propagation des incendies et contre les îlots de chaleur urbains.

### - Standards et réglementation pour le stationnement

Les normes relatives aux exigences en matière de stationnement doivent faire l'objet d'un accord avec un large éventail d'agences connexes chargées de diverses questions telles que les rues et les transports en commun, les équipements publics, les espaces verts et les activités commerciales, industrielles et de loisirs.

En particulier, les normes de stationnement pour les installations résidentielles hors rue et les installations en bordure de route doivent être prises en compte afin de s'assurer qu'elles ne sont pas trop exigeantes.

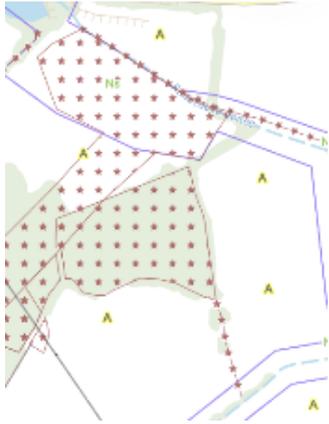
### 4.7.3. Application d'un règlement de contrôle au niveau d'un zonage superposé

Le zonage de contrôle superposé vise à proposer des normes et des règlements pour des **zones spécifiques**, en plus du zonage de base. Dans les cas d'un conflit entre les dispositions du zonage de base et celles du zonage superposé, les dispositions de ce dernier l'emportent sur celles du zonage de base.

Ces dispositions sont basées sur d'autres réglementations thématiques ou sectorielles telles que la protection de l'environnement, la sécurité et les servitudes d'infrastructure.

Les zones nécessitant une réglementation supplémentaire superposée peuvent être les suivantes :

- **Zone de protection de l'environnement naturel** : ce zonage permet de protéger l'environnement afin de contribuer à l'adaptation aux changements climatiques, à la conservation de la biodiversité, et à d'autres enjeux environnementaux ;
- **Zone non-aedificandi** : ce zonage permet d'interdire l'urbanisation ou l'aménagement d'infrastructure dans les zones insalubres afin d'éviter les risques naturels potentiels (inondation, etc.) dans les zones basses ou humides ;
- **Zone de sécurité** : ce zonage permet d'assurer la sécurité et de prévenir les risques (catastrophes naturelles et humaines) en lien avec les infrastructures urbaines d'avoir des effets négatifs sur l'environnement (par exemple bruit ou pollution) ;
- **Zone de protection du patrimoine historique et culturel** : ce zonage permet de protéger le patrimoine culturel et historique de la zone d'étude ;
- **Zone de contrôle du paysage urbain** : ce zonage permet d'empêcher la détérioration de paysages urbains précieux et de promouvoir l'amélioration du paysage à travers certaines lignes directrices (couleur, matériaux, panneaux, etc.) pour des zones cibles spécifiques.



Zone humide en superposition d'espaces agricoles



En violet, zone de servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques



Espace Boisé Classé en superposition d'espace naturels

Source : Géoportail de l'urbanisme

## 4.8 Considérations pour la mise en œuvre du PUd

### 4.8.1. Plan d'action prioritaire

#### Considération pour le plan d'action du PUd



- **Elaborer le plan d'actions prioritaires**

La mise en œuvre du PUd nécessite la mise en place d'un cadre pratique et l'identification **d'interventions concrètes et prioritaires** pour permettre d'amorcer l'exécution du PUd et passer du stade de la planification à celui de la transformation urbaine.

Il est nécessaire de **hiérarchiser les interventions** selon leur degré d'importance et d'urgence. Le portefeuille d'action est réalisé lors de l'élaboration du PUd mais celui-ci peut être enrichi et consolidé tout au long de la mise en œuvre du PUd.

Pour chaque intervention ou projet prioritaire, les éléments suivants doivent être identifiés :

- Les acteurs et parties prenantes associés au projet ;
- Les principales modalités de mise en œuvre ;
- **Le cout estimatif** : Dans un grand nombre de cas, les ressources financières d'un seul acteur (la commune notamment) ne permettent pas le financement de l'intégralité des actions voire d'une seule action. Il est donc essentiel d'inclure les projets de mise en œuvre du PUd dans un cadre plus large et d'identifier des sources de financement complémentaires possibles (bailleurs internationaux, Etat, acteurs privés ...) ;
- Un calendrier sommaire de chaque projet ;

- Le suivi et l'évaluation du projet ou du programme (détermination d'indicateur de suivi notamment).

<b>CHALLENGE N°1 OF THE PUD: DENSIFICATION OF THE URBAN FABRIC AND THE CREATION OF DENSE URBAN POLARITIES – URBAN RENEWAL</b>							
<b>ACTION N° 1.4: Development of the Ile Désirée: creation of the land map</b>					<b>COMMUNE IMPLIQUEE : Koumassi</b>		
<b>OBJECTIF STRATEGIQUE</b>		Assainir la situation foncière du territoire et procéder à des recensements des populations en plac					
<b>INDICATEUR DE PERFORMANCE</b>		Etat de la situation foncière sur l'ensemble du périmètre de l'Ile Désirée					
<b>BENEFICIAIRES</b>		Habitants actuels et futurs, investisseurs					
<b>ACTIVITE(S)</b>		<b>OBJECTIFS OPERATIONNELS</b>	Municipality (ies) concerned	<b>PARTENAIRE(S) POTENTIEL(S)</b> Autres que les Communes directement impliquées dans toutes les actions	<b>POSSIBLE HORIZON DE REALISATION</b>	<b>INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>BUDGET ESTIMATIF</b>
1.4.1	Recensement des habitants et des activités sur l'ensemble de l'île	Recensement exhaustif de la population des	Koumassi	-Conservation foncière, - Domaines de l'état, - chefs de communauté villageoise	A lancer dans les plus brefs délais	Liste nominative des habitants et fonction au sein de la communauté	A définir
1.4.2	Enquête foncière et information/sensibilisation des populations	villages présents sur l'île.			En parallèle de l'action 1.4.1	Rapport d'enquêtes	A définir
1.4.3	Procéder à l'apurement foncier	Identification du statut foncier de l'ensemble			2002/2023	Pourcentage de titres fonciers apurés	A définir

Fiche action pour l'opérationnalisation du PUD de l'UU6

Source : Rapport de présentation du PUD de l'uU6, Juin 2022, Scet Tunisie/Urbanplan

Trois types d'opérations peuvent ainsi être proposées :

- Les programmes et projets pour la mise en œuvre et le suivi du plan de zonage ;
- Des projets ou programmes emblématiques du PUD ;
- Les programmes ou projets d'infrastructures et d'équipements publics

### **Programmes et projets pour la mise en œuvre et le suivi du plan de zonage**

Les programmes et projets pour la gestion du zonage peuvent recouvrir différents types d'intervention :

- La mise en place de dispositions institutionnelles (par exemple, la création d'un comité de zonage en charge du suivi de la mise en œuvre du zonage)
- Des propositions d'adaptation de la législation existante pour permettre une mise en œuvre facilitée du plan de zonage ;
- Des dispositions relatives au domaine public (expropriation, mise en place de servitudes, etc.) ;
- Un programme de communication et de diffusion du plan de zonage et des règlements d'urbanisme.

### **Les programmes ou projets emblématiques du PUD**

Ces projets peuvent inclure :

- Des programmes de densification pour du logement collectif ;

- La préparation d'un programme de réaménagement de logements (étude de faisabilité, etc.) ;
- Un projet de parc ou d'espace ouvert (expropriation foncière, accord foncier privé, espace ouvert coopératif, etc.) ;
- La désignation de zones de stationnement en coopération avec le secteur privé ;
- Un programme de gestion des risques de catastrophes, y compris un programme de réinstallation ;
- Un programme de promotion du TOD (études de faisabilité, programme de passerelles, étude et mise en œuvre du contrôle de la circulation, etc.) ;
- Un projet de création ou de réaménagement d'équipement marchands (marchés)

### Les programmes et projets d'infrastructures et d'équipements publics

Ces programmes et projets doivent être proposés en coordination avec les autorités sectorielles qui peuvent aussi identifier certains projets prioritaires dans l'aire d'étude du PUD. Le PUD doit identifier les considérations générales pour ces programmes d'infrastructures et d'équipements publics :

- Source et besoin de financement potentiel ;
- Arrangement institutionnel (rôle et responsabilité) ;
- Recherche d'un consensus entre les parties prenantes concernées ;
- Mécanisme d'exploitation et de gestion de l'infrastructure ou de l'équipement ;
- Projets et programmes mineurs pouvant être mis en œuvre par les communes ou le District Autonome d'Abidjan dans les limites de leur budget.

## 4.8.2. Elaboration d'un plan de suivi de la mise en œuvre du PUD

Le suivi de la mise en œuvre du PUD doit comporter une gamme large et variée d'actions. Ainsi, il est nécessaire d'établir **une méthodologie de suivi** et de mettre en place un comité de suivi.

Les principaux éléments à prendre en compte pour l'élaboration du **plan de suivi**, en particulier pour le suivi d'une opération de zonage en termes de mise en œuvre de la réglementation, sont détaillés ci-dessous.

- **Changement de l'utilisation des sols** : Les changements, y compris le statut de non-conformité de l'utilisation des terres ou de la construction, doivent être documentés. Sur la base de ce document, la cohérence du changement d'affectation des terres peut être évaluée.
- **Tendances en matière de construction** : Un registre des certificats d'urbanisme, des permis de construire, de l'utilisation irrégulière des terres et des activités de construction illégales peut être utilisé pour vérifier la performance du contrôle et de

la gestion de l'urbanisation. En particulier, les données spatiales seront importantes pour identifier ces activités par système d'information cartographique .

- **Mise en œuvre du projet** : la cohérence du projet lors de la mise en œuvre des différentes opérations d'aménagement et du PUD approuvé est un élément essentiel du suivi. Les impacts positifs et négatifs sur la zone concernée doivent être évalués et des mesures correctives doivent être identifiées et mises en œuvre, lorsque cela est jugé nécessaire.
- **Programme de suivi annuel** : Les activités de suivi de la gestion urbaine seront programmées en termes de calendrier et de tâches, de ressources humaines, d'organisations responsables de la mise en œuvre et d'experts..

## 4.9 Mise à jour et modification du PUD

Concernant la révision totale du Plan d'urbanisme de détail, le code de l'urbanisme précise qu'elle doit être réalisée tous les **10 ans ou avant** si cela s'avère nécessaire (changements urbains rapides, projet urbain de grande importance ...).



### Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

**Art. 43.** - Le plan d'urbanisme de détail approuvé, est révisé tous les dix ans. Toutefois, il peut être révisé avant cette échéance dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour son élaboration.

- **La modification du zonage doit être considérée comme l'une des mises à jour les plus importantes pour le PUD**

Etant donné que les « mises à jour et modifications du zonage » n'ont pas de dispositions détaillées dans la législation actuelle de la Côte d'Ivoire, le contenu de cette section se concentre sur la proposition et devrait être positionné comme un guide pour la mise en œuvre future en Côte d'Ivoire. Les types de modification de zonage sont les suivants.

- **Mise à jour globale du zonage** : ce type de modification nécessitera l'amendement du zonage pour l'ensemble de la zone de planification du PUD et constitue un processus d'amendement majeur par l'autorité de planification et de gestion urbaine (MCLU), lorsque le SUDGA (plan de 15 ans) et le PUD (5-10 ans) sont amendés. L'amendement implique une révision et des changements dans divers domaines, depuis le cadre de la période de planification jusqu'aux changements réglementaires en fonction du cadre de chaque utilisation et de la forme urbaine.
- **Modification progressive du zonage** : Ce type de modification permet à l'autorité chargée de la planification et de la gestion urbaines (MCLU) de procéder à des modifications plus fréquentes que la mise à jour globale du zonage décrite ci-dessus. Il s'agit d'une série de modifications partielles visant à tenir compte des changements

de l'état physique de la ville dus à l'évolution des conditions socio-économiques, de l'impact des modifications du plan de secteur, des modifications des réglementations pertinentes et d'autres changements divers.

- **Rezonage (par le demandeur)** : Le système de rezonage est basé sur l'examen de la demande du propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment (demande de modification du zonage) et, dans la mesure du possible, sur certaines procédures administratives. La modification ne porte que sur la classification de zonage concernée. Comme ce système n'est pas positionné dans la législation actuelle de la Côte d'Ivoire, son introduction peut prendre un certain temps

## Procédure de modification du zonage

- L'autorité de planification et de gestion urbaine (MCLU) est tenue d'examiner les résultats quantitatifs et qualitatifs des activités de surveillance menées sur la base du plan de surveillance avant d'entreprendre des modifications de zonage.
- Les modifications de zonage, qu'il s'agisse d'une mise à jour globale ou d'une modification progressive, nécessitent un processus de modification similaire :
  - 1) formulation d'un projet de modification,
  - 2) réunion de concertation et de consultation publique sur le projet.
  - 3) révision en tenant compte des commentaires issus des réunions,
  - 4) validation technique par le comité permanent de zonage proposé, et
  - 5) approbation par le MCLU
- On suppose qu'une modification globale du zonage est approuvée par le ministre (MCLU) et qu'une modification progressive du zonage est approuvée par le maire de la municipalité concernée (dans le cas du Grand Abidjan : le gouverneur de la DAA)

# 5. PARTIE 5 : APPROBATION ET DIFFUSION DU PUd

## 5.1 Processus général d'approbation du PUd

### 5.1.1. Processus d'approbation du PUd



Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

Art. 40. - Le projet de plan d'urbanisme de détail est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme s'il est conforme au plan d'urbanisme directeur.

Pour être approuvé, le PUd doit être conforme au Plan d'Urbanisme Directeur ou au SDU. Dans le cadre du Grand Abidjan, **les Pud doivent donc être conformes au SDUGA.**

En cas de non-conformité au plan supérieur, le PUd devra être approuvé par décret ministériel. Les raisons de la non-conformité doivent clairement être **explicitées et justifiées.**

### 5.1.2. Documents requis



Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

Art. 37. - Le plan d'urbanisme de détail comprend :

- un rapport ;
- un règlement particulier d'urbanisme ;
- des documents graphiques

Il est essentiel de préciser que le document primordial du PUd est le **plan de zonage** (il peut être intégré aux documents graphiques).

### 5.1.3. Considérations essentielles pour la validation

Les éléments essentiels devant être pris en compte lors de la validation du PUd sont les suivants :

Thème	Éléments à vérifier
Conformité aux termes de référence	Les livrables listés aux termes de référence sont présents, les niveaux de détail et les échelles sont respectées, la consultation publique prévue dans les termes de référence a été réalisée
Conformité au PUD/ SDU/ SDUGA	Les éléments prévus dans les plans supérieurs sont intégrés et respectés par le PUD : grandes orientations, population et emplois projetés, limite de la croissance urbaine, vocation des sols...
Consultation publique	La consultation publique a été réalisée dans le cadre de l'EES. Un minimum de 3 consultations publiques a été réalisé
Problèmes urbains critiques	Les sujets bloquants et les problèmes urbains critiques ont été pris en compte. Un compte rendu des enjeux ainsi que les aspects positifs et négatifs du problème ont été listés. Un consensus a été atteint pour chaque problème urbain critique
Règlement de zonage	Le règlement de zonage a été validé par l'intégralité des parties prenantes, en adéquation avec le plan de zonage

## 5.2 Publication et diffusion des documents



### Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

**Art. 58.** - L'arrêté d'approbation du plan d'Urbanisme de détail est publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

**Art. 59.-** Le plan d'Urbanisme de détail est publié par affichage dans les locaux des collectivités territoriales concernées et dans les ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du territoire et des Infrastructures ou par tout autre moyen.

Une **réunion publique** de présentation du document approuvé peut être organisée pour présenter le projet au grand public.

# 6. Annexes

## 6.1 Modèle de classification de zonage

- Proposed Model Zoning Classification

Le modèle de classification de zonage proposé se compose de neuf (9) " catégories " divisées en vingt-cinq (25) " classes principales " en association avec quarante-trois (43) " sous-classes ".

En tenant compte de chaque contexte local de la zone de planification cible (unité urbaine) pour les PUD, la sous-classe peut être sélective en fonction du statut d'utilisation des terres, et peut nécessiter un arrangement mineur pour la catégorie de sous-classe souhaitable, tandis que la classe principale en tant que classification commune est souhaitable et ne doit pas être modifiée.

Catégories	Codes de classification	Description de l'utilisation proposée du terrain/du bâtiment			
	Classe principale	Description	Sous-classe	Superposition	Description et utilisation du permis
Règlement résidentiel	Zone <b>U1</b> (L)	Principalement résidentiel à faible densité (maisons individuelles)		--	R+2 principal, permet une petite occupation CB+PU
	Zone <b>U2</b> (M)	Principalement des logements de densité moyenne, y compris des logements collectifs	Zone <b>U2a</b> (jumelé R)	--	R+2 principal, permettre une petite occupation (CB+INCL) et PU
			Zone <b>U2b</b> (maisons en rangée R)	--	R+2 principal, permettre une petite occupation (CB+INCL) et PU
			Zone <b>U2c</b> (logement collectif R)	--	R+2-4 principal, permettre une petite occupation (CB+INDL) et PU
	Zone <b>U3</b> (H)	Principalement résidentiel à haute densité (logements collectifs)	--	--	R+4-8 principal, permet une petite occupation CB et PU
	Zone <b>U4</b> (L)	Principalement résidentiel dans les villages (maisons individuelles de faible densité)	--	--	R+2 principal, autoriser une petite occupation (CB+INCL) et PU
	Zone <b>QPR</b>	Zone résidentielle précaire	--	--	Précaire R+2 principal, autoriser CB+PU+INDL
	Zone <b>ORU</b> (L~H)	Zone de redéveloppement/amélioration urbaine	--	Périmètre	Désignation de la zone à réaménager ou à améliorer
Zone <b>ZAD</b>	Préservation des terres pour la future zone de développement urbain	--	Périmètre	Désignation des terrains à préserver pour un développement urbain futur	

Catégories	Codes de classification	Description de l'utilisation proposée du terrain/du bâtiment			
	Classe principale	Description	Sous-classe	Superposition	Description et utilisation du permis
Utilisation mixte planifiée	Zone <b>UCM</b>	Utilisation planifiée avec des usages commerciaux, d'affaires et publics	Zone <b>UCM (H)</b>	--	Utilisation mixte prévue R+5-10 + CB + PU
			Zone <b>UCM (M)</b>	--	Utilisation mixte prévue R+2-4 + CB + PU
			Zone <b>UCM (L)</b>	--	Utilisation mixte prévue R+2 + CB + PU
	Zone <b>UIM (L)</b>	Utilisation mixte prévue avec des industries légères et autres	--	--	Utilisation mixte prévue R+2 + INDL (artisanat, etc.) et PU
Activités économiques urbaines	Zone <b>UC</b>	Zone centrale commerciale (commerce de détail et de gros) et d'affaires, y compris le type de corridor	Zone <b>UC1</b>	--	CB (commerce de détail et de gros) principal autoriser R+2-4 + PU
			Zone <b>UC2 (CBD)</b>	Périmètre	Désignation en tant que quartier central des affaires
			Zone <b>UC3 (Corridor)</b>	--	CB (commerce de détail et de gros) principal autoriser R+2-4 + PU
	Zone <b>UT (L)</b>	Zone de destination touristique (hôtel, restaurant, zone récréative, de divertissement et de loisirs, zone de villégiature)	Zone <b>UT1 (M/H)</b>	--	Tourisme CB (hôtel, restaurant, loisirs, divertissement, etc.), permettre R+2-4 + PU
			Zone <b>UT2 (L)</b>	--	Tourisme CB (hôtel, restaurant, station de retraite, etc.), autoriser R+2 + PU
	Zone <b>UILo</b>	Zone d'industrie lourde, y compris de type pollué ou non pollué (haute technologie)	Zone <b>UILo1</b>	--	Grandes installations IND (industrie lourde)
			Zone <b>UILo2</b>	--	IND principale à grande échelle (industrie lourde, avec production dangereuse)
			Zone <b>UILo3</b>	--	Zone industrielle, zone économique spéciale, zone de haute technologie, etc.
	Zone <b>UILe</b>	Zone d'industrie légère	Zone <b>UILe1</b>	--	Petite-moyenne IND principale (industrie manufacturière non polluée, etc.)
			Zone <b>UILe2</b>	--	Petites IND principales (artisanat, réparation de voitures, cuir, imprimerie, etc.)
Services publics	Zone <b>UP</b>	Administration publique et principales institutions de service public	Zone <b>UP1</b>	--	Gouvernement/administration locale, institutions nationales
			Zone <b>UP2</b>	--	Etablissement d'enseignement (primaire, secondaire, tertiaire, institutions)
			Zone <b>UP3</b>	--	Santé et protection sociale (hôpital, centre de santé, institutions de recherche, etc.)
	Zone <b>UE</b>	Infrastructures clés (services publics, énergie, etc.)	Zone <b>UE1</b>	--	Grandes installations (approvisionnement en eau/électricité/télécom, station, site d'élimination des déchets, etc.)
			Zone <b>UE2</b>	Périmètre	Services publics de base avec servitude (HVL, canalisations principales d'eau et de gaz, etc.)
Zone <b>US</b>	Domaine de la sécurité nationale	--	--	Armée, armée de l'air, marine, police, garde, etc.	

Catégories	Codes de classification	Description de l'utilisation proposée du terrain/du bâtiment			
	Classe principale	Description	Sous-classe	Superposition	Description et utilisation du permis
Services routiers et de transport	Zone <b>TR</b>	Nœuds de transport	Zone <b>TR1</b>	--	Grand port maritime, aéroport, station de transit principale, terminal, etc.
		Zone de contrôle de l'aérodrome	Zone <b>TR2</b>	Périmètre	Zone de contrôle d'aérodrome (contrôle de la hauteur des bâtiments)
		Centre logistique	Zone <b>TR3</b>	--	Terminal logistique, centre de distribution, etc.
	Itinéraire de transport	Désignation d'un système de transport en commun	Alignement <b>TR1</b>	désignation	Bus Rapid Transit, Light Rail Transit
		Installations de Railway (camion)	Alignement <b>TR2</b>	Périmètre	Principales installations de Railway (camion)
	Itinéraire routier	Désignation d'un axe routier clé	Alignement <b>RD</b>	désignation	Désignation d'une route primaire et d'une route secondaire pour l'extension future de l'emprise
Zone <b>RD</b>	Zone de stationnement clé, y compris le bâtiment de stationnement	--	--	Zone de stationnement, y compris le bâtiment de stationnement	
Parc et espace ouvert	Zone <b>UV</b>	Parcs clés (au niveau du district et de la commune)	Zone <b>UV1</b>	--	Parcs clés (au niveau du district et de la commune)
		Principaux espaces ouverts publics (espaces verts gérés, etc.)	Zone <b>UV2</b>	--	Principaux espaces ouverts publics (espaces verts gérés, etc.)
		Cimetière principal	Zone <b>UV3</b>	--	Cimetière principal
Activités économiques rurales	Zone <b>AB</b>	Zone d'agriculture et de plantation	Zone <b>AB1</b>	--	Zone d'agriculture et de plantation
			Zone <b>AB2</b>	Périmètre	Infrastructures agricoles, développement des installations
Zone <b>MM</b>	Zone de carrière, ressources minérales, zones de gisement	Zone <b>AB3</b>	--	Zone de carrière, ressources minérales, zones de gisement	
Environnement naturel	Zone <b>NE</b>	Zone de forêt naturelle	Zone <b>NA1</b>	--	Zone de forêt naturelle (forêt primaire, forêt secondaire, etc.)
		Zones humides et espaces verts aquatiques	Zone <b>NA2</b>	--	Zones humides et herbages aquatiques
		Terres enherbées	Zone <b>NA3</b>	--	Arbustes, herbacées, autres graminées, etc.
		Dune, zone désertique, dune côtière, plage	Zone <b>NA4</b>	--	Dune, zone désertique, dune côtière, plage
Zones de protection de l'environnement et de contrôle des risques	Zone <b>NEP</b>	Zone de protection côtière	Zone <b>EP1</b>	Périmètre	Zone de protection côtière
		Zones de protection naturelle désignées	Zone <b>EP2</b>	Périmètre	Parc national, réserve forestière, zones humides RAMSAR, etc.
		Zone de protection de la flore et de la faune naturelles	Zone <b>EP3</b>	Périmètre	Protection des oiseaux, protection de la biodiversité, etc.)
	Zone <b>UEP</b>	Zone de contrôle des risques de catastrophes	Zone <b>EP4</b>	Périmètre	Inondation, glissement de terrain, érosion, etc.
	Zone <b>UHP</b>	Protection des zones historiques	Zone <b>UHP1</b>	Périmètre	Protection des zones historiques (paysage urbain historique, site archéologique, etc.)
		Zone classée au patrimoine mondial ou national	Zone <b>UHP2</b>	Périmètre	Zone classée au patrimoine mondial ou national

## 6.2 Standards cartographiques et livrables typiques

- **Plan de zonage**

Les exigences requises pour le plan de zonage du PUD sont les suivantes :

Catégorie	Exigences du plan de zonage
Echelle du plan	L'échelle du plan dépend de la taille de la zone de planification : une zone de planification plus petite permet de réduire l'échelle des cartes (quantité de détails plus importante) ; La plage standard de l'échelle du plan est de <b>1 / 5.000 à 1 / 10.000</b> .
Couleurs	Si les classes de zonage sont affichées clairement par un chaque code (numéro ou abréviation) sur une carte, le plan de zonage n'a pas besoin d'ajouter de la couleur à la carte, ce qui permet à la carte de permettre une copie en noir et blanc à usage interne
Données SIG	Un logiciel de SIG est l'application la plus efficace pour gérer et modifier le plan de zonage.
Format	Pour permettre une bonne appropriation du zonage du PUD par les agents qui seront chargés de sa mise en œuvre et plus généralement pour permettre une diffusion des informations essentielles pour la gestion urbaine, le plan de zonage doit être réalisé sur un <b>logiciel SIG et doit pouvoir être partagé en format shapefile (SHP)</b>

- **Contenu et forme du plan de zonage**

Le contenu standard d'une carte de zonage se compose **des six couches suivantes**

- 1. Fond de carte
- 2. Limites de croissance urbaine
- 3. Routes officielles et voies structurantes
- 4 Zonage d'occupation des sols
- 5. Zonage superposé de contrôle
- 6. Zones pour les opérations d'aménagement.

## 6.3 Terminologie du PUD

- Liste des acronymes

AMUGA	Autorité de la Mobilité urbaine dans le Grand Abidjan
ANAGED	Agence Nationale de Gestion des Déchets
BNETD	Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement
CIE	Compagnie Ivoirienne d'Electricité
CODUFU	Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain
COJO	Commissions d'Ouverture des plis et de Jugement des Offres
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DAA	District Autonome d'Abidjan
DAO	Dossier d'Appel d'Offre
DGMP	Direction Générale des Marchés Publics
DGUF	Direction Générale de l'Urbanisme et du Foncier
DPH	Domaine Public Hydraulique
EES	Evaluation Environnementale Stratégique
GA	Grand Abidjan
INS	Institut National de la Statistique
JICA	Japan International Cooperation Agency
MINASS	Ministère de l'Hydraulique, de l'Assainissement et de la Salubrité
MINEDD	Ministère de l'Environnement et du Développement Durable
MCLU	Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme
OIPR	Office Ivoirien des Parcs et Réserves
ONAD	Office National de l'Assainissement et du Drainage
ONEP	Office National de l'Eau Potable
ONG	Organisation Non Gouvernementale
PUD	Plan d'Urbanisme de détail
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
SDAD	Schéma Directeur de l'Assainissement et du Drainage
SDU	Schéma Directeur d'Urbanisme
SDUGA	Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan
SIG	Système d'Information Géographique
SIGFU	Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain de Côte d'Ivoire
SODECI	Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire
SOTRA	Société des Transports Abidjanais
TOD	Transport Oriented Development
UU	Unité Urbaine
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
ZAD	Zone d'Aménagement Différée
ZES	Zone Ecologique Sensible
ZI	Zone Industrielle

## Lexique de planification

<b>Hauteur du bâtiment</b>	La hauteur totale d'un bâtiment, exprimée en nombre d'étages (par exemple, un bâtiment de cinq étages est indiqué comme R+4) et/ou la distance verticale entre le niveau moyen du sol et la partie la plus élevée du bâtiment.
<b>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</b>	Le coefficient (CES) de la surface constructible d'un ou de plusieurs bâtiments par rapport à la surface du terrain sur lequel le ou les bâtiments sont situés. Par exemple, CES 60% indique que la surface d'un bâtiment peut être occupée par une proportion de 60% de la surface du terrain sur lequel il est situé.
<b>Lignes de retrait des bâtiments</b>	Une ligne spécifiant la distance minimale de chaque côté (avant, arrière, deux côtés-droite-gauche) entre la limite d'une parcelle, d'un terrain ou d'une route, et tout bâtiment ou projet de bâtiment sur la parcelle.
<b>Réglementation en matière d'encombrement :</b>	Il s'agit d'établir la taille et la forme maximales d'un bâtiment et son emplacement sur le terrain. Le coefficient d'occupation des sols (COS) joue un rôle clé dans la réglementation des volumes, qui vise à fixer l'ampleur des activités ou des emplois à usage commercial et professionnel en termes de nombre d'étages, et constitue l'un des indicateurs clés pour le contrôle de la forme des bâtiments.
<b>Bus à haut niveau de service (BHNS)</b>	Système de transport public utilisant un couloir ou une voie réservée aux autobus pour fournir un service plus rapide et plus efficace qu'un service d'autobus régulier.
<b>Certificat de conformité (CC)</b>	Le présent certificat de conformité vise à vérifier si la construction réalisée correspond ou non aux plans de construction préalablement approuvés. Si la construction du bâtiment est achevée comme prévu, ce certificat sera délivré.
<b>Adaptation au changement climatique (ACC)</b>	Interventions technologiques et politiques qui réduisent les émissions de gaz à effet de serre à tous les niveaux de l'aménagement du territoire, des activités commerciales et des activités industrielles et commerciales.
<b>Gestion des risques climatiques (DRM)</b>	Minimiser et gérer le risque posé par les dangers naturels tels que les inondations, les sécheresses, les épisodes croissants de variations inhabituelles de température, etc. résultant du phénomène du changement climatique.
<b>Permis d'utilisation conditionnelle :</b>	Un permis discrétionnaire délivré par l'autorité de planification pour permettre une utilisation conditionnelle qui peut être autorisée ou non en vertu des règlements. Si l'autorisation est accordée, le promoteur doit remplir certaines conditions afin d'harmoniser le projet avec son environnement. Chaque demande est examinée individuellement.
<b>Code de la construction</b>	Un ensemble de règles qui spécifient le niveau minimum acceptable de sécurité de la construction, de bien-être et de protection de l'environnement pour les bâtiments et les structures. Le gouvernement du Sénégal a promulgué le Code de la construction en tant que Loi n° 2019-576 portant CODE DE LA CONSTRUCTION. ET DE L'HABITAT
<b>Permis de construire (PC)</b>	Document autorisé par l'autorité compétente (ministre ou maire) et soumis à l'appréciation technique de l'autorité chargée de l'urbanisme comme condition préalable au commencement d'une utilisation ou à l'édification, la construction, la reconstruction, la restauration, la modification, la conversion ou l'installation d'un bâtiment.
<b>Plan d'urbanisme de détail (PUd)</b>	Le PUd est élaboré en tant que plan détaillé pour mettre en œuvre les plans supérieurs, et sa fonction principale est de réglementer et d'orienter le développement et la construction par le plan de zonage juridiquement contraignant, conformément au SDU, au PUD et à d'autres plans supérieurs. Ils précisent et complètent les dispositions des schémas directeurs et des plans d'aménagement, en fonction des spécificités de chaque secteur, y compris la délimitation des zones

	d'affectation en tenant compte de la nature et de la valeur des terres, des règles d'utilisation des sols et de l'équilibre écologique.
<b>Transformation numérique (DX)</b>	La transformation numérique (DX) est une stratégie d'innovation commerciale fondée sur l'intégration des technologies numériques dans les processus opérationnels, les produits, les solutions et les interactions avec les clients. Cette stratégie vise à tirer parti des possibilités offertes par les nouvelles technologies et de leur impact sur l'entreprise en se concentrant sur la création et la monétisation d'actifs numériques.
<b>Servitudes d'urbanisme</b>	La servitude vise à créer des zones tampons pour le réseau d'infrastructures afin d'en assurer la sécurité et l'entretien. Il s'agit d'un droit sans dépossession d'utiliser et/ou de pénétrer dans le bien immobilier d'autrui sans le posséder. La meilleure illustration en est le droit de passage dont un propriétaire foncier, A, peut jouir sur le terrain d'un autre, B. Une servitude est un droit de propriété et un type de propriété incorporelle en soi en common law dans la plupart des juridictions.
<b>Application de la loi</b>	Le service chargé de l'application de la législation a pour objectif d'enquêter sur les violations présumées de la réglementation en matière de zonage, de prendre des mesures d'application appropriées et de remédier aux dommages potentiels ou réels causés par les violations de la réglementation.
<b>Etude d'Impact Environnemental (EIE)</b>	Processus utilisé pour identifier les impacts environnementaux, sociaux et économiques d'un projet avant la prise de décision visant à éviter/réduire les impacts négatifs.
<b>Coefficient d'Occupation du sol (COS)</b>	Le rapport (FAR) entre la surface brute de plancher d'un ou de plusieurs bâtiments et la surface brute du terrain sur lequel le ou les bâtiments sont situés. Par exemple, un FAR de 200 % indique que la surface brute de plancher d'un bâtiment peut représenter jusqu'à deux fois la surface brute du terrain sur lequel il est situé.
<b>Surface brute de plancher (SBP) :</b>	La surface de plancher totale d'un bâtiment, y compris les surfaces consacrées aux services publics, aux escaliers, etc. en plus de la surface de plancher nette qui est directement occupée par les propriétaires ou les locataires.
<b>Logement informel/Installation</b>	des logements illégaux, non enregistrés, construits en l'absence de règlements de zonage, de lois sur la subdivision des terres et de règlements de construction.
<b>Train léger sur rail (TLR)</b>	Il s'agit d'un mode de transport public sur rail dont la capacité et la vitesse sont généralement inférieures à celles des systèmes ferroviaires lourds et des systèmes de métro, mais supérieures à celles des systèmes de tramways circulant dans les rues.
<b>Lot (parcelle)</b>	Un morceau de terre ou de propriété, défini par les limites cadastrales.
<b>Coefficient de couverture du lot (COS)</b>	Le rapport (BCR) entre la surface constructible d'un ou de plusieurs bâtiments et la surface de la parcelle sur laquelle le ou les bâtiments sont situés. Par exemple, un RCB de 60 % indique qu'une zone de construction peut être occupée par 60 % de la surface de la parcelle sur laquelle elle est située.
<b>Transports en commun</b>	Un système de transport pour le déplacement de passagers en grand nombre, tel que le métro, le bus rapide (BRT), le métro léger (LRT), etc.
<b>Développement à usage mixte :</b>	Développement qui combine et intègre deux ou plusieurs utilisations principales du sol. Zones caractérisées par une grande variété de commerces, d'emplois, de divertissements, d'industries légères et d'habitations. L'aménagement à usage mixte peut se faire au niveau de bâtiments ou de complexes individuels, ou à plus grande échelle au sein de nœuds d'activité ou de corridors.
<b>Droit de passage (R.O.W.)</b>	Bande de terre occupée ou destinée à être occupée par certaines installations de transport et d'usage public, comme les routes, les chemins de fer et les lignes de services publics.

<b>Plan de lotissement (PL)</b>	Le plan de lotissement est un plan indiquant les modalités d'aménagement, d'équipement et de découpage d'une parcelle de terrain destinée à la vente ou à la location. Le plan de lotissement comprend 1) un plan de situation du terrain à lotir, 2) un document graphique modifiant le parcellaire proposé, 3) les principes d'aménagement du projet, 3) les caractéristiques des parcelles (taille, forme, position), 4) le règlement d'occupation des sols, etc.
<b>Analyse SWOT</b>	L'analyse SWOT est un cadre permettant d'identifier et d'analyser les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces d'une organisation afin d'accroître la prise de conscience des facteurs qui interviennent dans la prise de décision en matière de planification ou dans l'établissement d'une stratégie de planification.
<b>Développement axé sur les transports en commun (TOD)</b>	Développement de densité modérée à élevée, situé à proximité d'un arrêt de transport en commun important, généralement avec un mélange de logements, d'emplois et de commerces conçus pour les piétons sans exclure l'automobile. L'ATC peut prendre la forme d'une nouvelle construction ou d'un réaménagement d'un ou plusieurs bâtiments dont la conception et l'orientation facilitent l'utilisation des transports en commun.
<b>Schéma de structure (SS)</b>	Un plan spatial généralisé pour guider la préparation de plans directeurs plus détaillés pour des zones spécifiques, en définissant la distribution générale des utilisations futures des terres, l'emplacement et la nature des infrastructures principales, et d'autres caractéristiques stratégiques clés telles que le réseau de transport, la conservation de l'environnement, etc.
<b>Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)</b>	Les Plans d'Urbanisme Directeurs fixent l'orientation générale et indiquent les éléments essentiels du développement urbain dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire. Ils intègrent et coordonnent les objectifs de l'État, des collectivités locales, des organismes publics et privés en matière de développement économique et social. Les schémas directeurs d'aménagement s'appliquent aux communes, à des parties de zones urbaines et rurales, ou à des parties de villes qui rencontrent des intérêts dans le cadre d'entités intercommunales.
<b>Zonage, incitation :</b>	Actions locales visant à encourager les projets de développement qui incluent des avantages publics en plus de ceux requis par ailleurs. Il peut s'agir, par exemple, de la préservation d'un espace ouvert supérieur au minimum requis, de la construction de logements pour les personnes à revenus faibles ou modérés, ou de l'aménagement de places publiques ou d'autres équipements. Les incitations les plus courantes sont la rationalisation des procédures d'examen ou l'autorisation d'une utilisation plus intensive des terres. La loi gouvernementale exige que les agences locales accordent une prime de densité et des incitations ou des concessions à un promoteur qui demande une prime de densité et accepte de construire ou de donner des terrains pour des logements abordables ou pour des personnes âgées.