

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail - Patrie

REGION DE L'OUEST

DEPARTEMENT DE LA MENOUA

COMMUNE DE NKONG ZEM

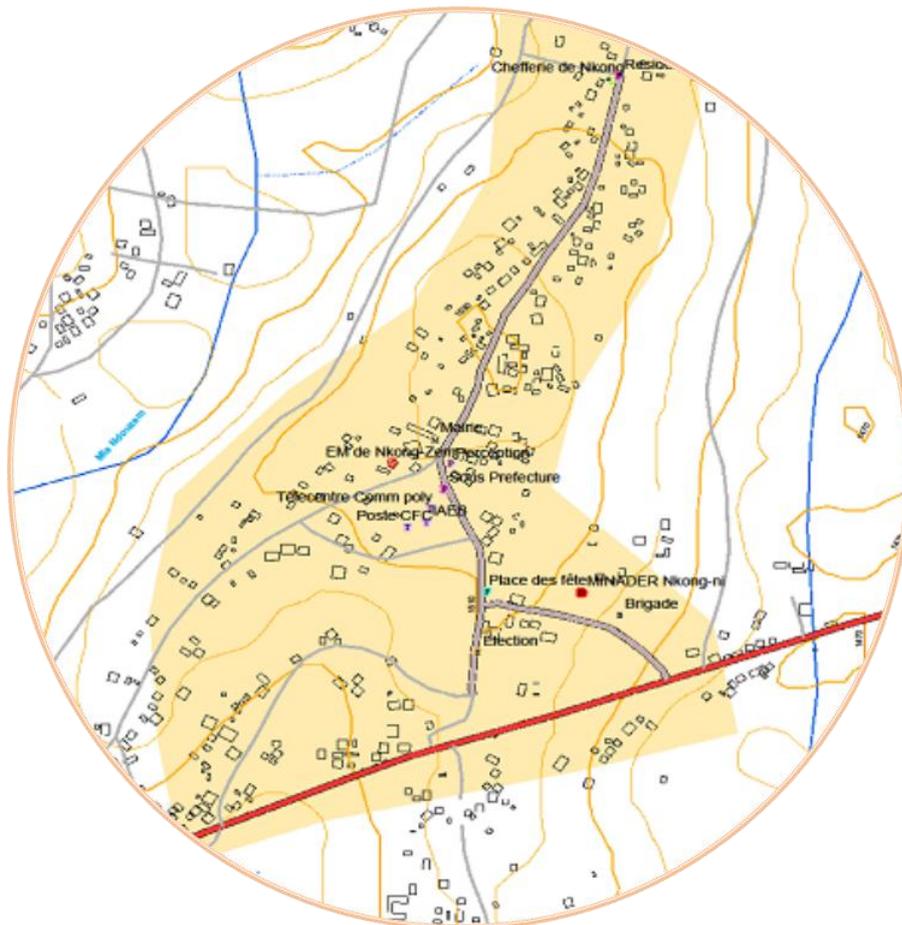
REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work - Fatherland

WEST REGION

MENOUA DIVISION

NKONG ZEM COUNCIL

ELABORATION DU PLAN SOMMAIRE D'URBANISME (PSU) DE LA VILLE DE NKONG ZEM



OPTIONS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT



BUREAU D'APPUI TECHNIQUE A L'IMMOBILIER ET AUX SERVICES URBAINS
ETUDES URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES, SOCIO ECONOMIQUES,
FONCIERES ET CADASTRALES, APPUI TECHNIQUE - URBANISME CONSEIL

Siège Social : Yaoundé – Cameroun

☎ : (237) 22 80 72 57 / 77.65.26.65 / 77.76.59.49 / 96 76 11 15 / 99 02 53 40

E-mail : francknanfack@yahoo.fr

Site Web : www.batisusarl.com

Janvier 2014

SOMMAIRE

SOMMAIRE	<i>i</i>
LISTE DES CARTES	<i>iv</i>
LISTE DES GRAPHIQUES	<i>iv</i>
LISTE DES TABLEAUX	<i>iv</i>
LISTE DES ACRONYMES	<i>v</i>
1^{ERE} PARTIE : RAPPELS DU DIAGNOSTIC DE DEVELOPPEMENT URBAIN	<i>1</i>
1.2 CONTRAINTES DU SITE NATUREL	<i>1</i>
1.2.1 TERRAINS CONSTRUCTIBLES	<i>1</i>
1.2.3 TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES	<i>1</i>
1.2.5 ZONES DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX	<i>2</i>
1.3 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL	<i>2</i>
1.4 PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	<i>2</i>
1.5 SYNTHESE DES PROBLEMES URBAINS	<i>3</i>
1.5.1 SUR LE PLAN GLOBAL	<i>3</i>
1.5.2 SUR LE PLAN SPECIFIQUE	<i>3</i>
1.5.2.1 Au niveau de la zone urbanisée	<i>3</i>
1.5.2.2 Au niveau des infrastructures	<i>4</i>
1.5.2.3 Au niveau des équipements et services publics	<i>4</i>
1.5.2.4 Au niveau du logement	<i>4</i>
1.5.2.4 Au niveau de la population résidente	<i>4</i>
2^{EME} PARTIE : DEFINITION DES OBJECTIFS PRIORITAIRES	<i>5</i>
2.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	<i>5</i>
2.1.1 OBJECTIFS GENERAUX	<i>5</i>
2.1.2 OBJECTIFS INSTRUMENTAUX	<i>5</i>
2.1.2.1 Au niveau de l'organisation de l'espace	<i>6</i>
2.1.2.2 Au niveau des équipements collectifs	<i>6</i>
2.1.2.3 Au niveau de l'habitat	<i>7</i>
2.1.2.4 Au niveau des infrastructures routières	<i>7</i>
2.1.2.5 Au niveau des infrastructures de transports	<i>8</i>
2.1.2.6 Au niveau des réseaux d'infrastructure	<i>8</i>
2.1.2.7 Au niveau administratif	<i>9</i>
2.1.2.8 Au niveau des questions transversales du développement urbain	<i>9</i>
3^{EME} PARTIE : INTRODUCTION AUX SCENARII D'AMENAGEMENT	<i>11</i>
3.1 BASE DE DEVELOPPEMENT DES SCENARII	<i>11</i>
3.1.1 PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE DE NKONG-ZEM	<i>11</i>
3.1.2 BASES DE PLANIFICATION URBAINE	<i>12</i>
3.1.2.1 Axes stratégiques de développement	<i>12</i>
3.1.2.2 Capacité d'accueil démographique du site de la ville de Nkong-Zem	<i>12</i>
3.1.2.3 Périmètre d'équipement et périmètre de souveraineté	<i>13</i>
3.1.2.4 Rappels des hypothèses d'accroissement démographique	<i>13</i>
4^{EME} PARTIE : SCENARIO MINIMALISTE	<i>15</i>
4.1 AXE STRATEGIQUE D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'EXTENSION SPATIALE	<i>15</i>
4.1.1 HYPOTHESE D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE	<i>15</i>
4.1.2 BESOINS D'EXTENSION DE L'ESPACE ET PERIMETRE D'EQUIPEMENT	<i>15</i>
4.2 AXE STRATEGIQUE DE CREATION DES CONDITIONS DE CROISSANCE	<i>15</i>
4.2.1 ORGANISATION DE L'ESPACE	<i>15</i>
4.2.1.1 Densification urbaine	<i>16</i>

4.2.1.2	Extension urbaine	16
4.2.2	DEVELOPPEMENT MONO POLAIRE ET POLY AXIAL	16
4.2.2.1	Développement mono polaire	16
4.2.2.2	Développement poly-axial	16
4.3	AXE STRATEGIQUE D'AMELIORATION DES CONDITIONS DES VIES DES POPULATIONS ET DE PRODUCTION URBAINE	17
4.3.1	PROGRAMMATION D'HABITAT	17
4.3.2	PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS	17
4.3.2.1	EDUCATION	17
4.3.2.2	SANTE	20
4.3.2.3	EQUIPEMENTS SPORTIFS	20
4.3.2.4	AUTRES EQUIPEMENTS	21
4.3.3	RECAPITULATIF DES BESOINS EN SUPERFICIE ET COUTS	23
4.3.3.1	Récapitulatif des équipements et coûts de réalisation	23
4.3.4	OBSERVATION SUR LES EQUIPEMENTS SOCIO COLLECTIFS	24
4.3.4	PROGRAMMATION DES INFRASTRUCTURES	24
4.3.4.1	Programmation viaire	24
4.3.4.2	Drainage	24
4.3.5	ACTIONS DIVERSES A ENGAGER	25
4.3.5.1	Dynamiser l'économie	25
4.4	AXE STRATEGIQUE DE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE ET DE LA COMPETITIVITE DE LA VILLE DE NKONG-ZEM	25
4.4.1	DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION ADMINISTRATIVE	25
4.5	AXE STRATEGIQUE D'AMELIORER DE LA GOUVERNANCE URBAINE	26
4.6	EVALUATION DE L'ENVIRONNEMENT APRES LA MISE EN ŒUVRE DU SCENARIO MINIMALISTE	26
4.6.1	AU NIVEAU DE L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	26
4.6.2	AU NIVEAU DE L'ENVIRONNEMENT SOCIOECONOMIQUE	27
5^{EME} PARTIE : SCENARIO MAXIMALISTE		29
6.1	AXE STRATEGIQUE D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'EXTENSION SPATIALE	29
2.3.3	SCENARIO MAXIMALISTE	29
6.2	AXE STRATEGIQUE DE CREATION DES CONDITIONS DE CROISSANCE	29
6.2.1	ORGANISATION DE L'ESPACE	29
6.2.1.1	Densification urbaine	29
6.2.1.2	Extension urbaine	29
6.2.2	DEVELOPPEMENT MULTIPOLAIRE ET POLY AXIAL	30
6.2.2.1	Voirie principale	30
6.2.2.2	Développement multipolaire	30
6.3	AXE STRATEGIQUE D'AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE DES POPULATIONS ET DE PRODUCTION URBAINE	30
6.3.1	DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	30
6.3.1.1	Zones de restructuration et de rénovation urbaine	30
6.3.1.2	Zones de lotissements et d'extensions urbaines	31
6.3.2	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS	32
6.3.2.1	Estimation des besoins en équipements socio-collectifs	32
6.3.2.2	Récapitulatif des besoins en superficie	37
6.4	AXE STRATEGIQUE DE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE ET DE LA COMPETITIVITE DE LA VILLE DE NKONG-ZEM	39
6.4.1	PLAN D'EXPLOITATION DES POTENTIALITES DE LA VILLE DE NKONG-ZEM	39
6.4.1.1	Exploitation des potentialités dans le domaine agricole	39
6.4.1.2	Exploitation des potentialités dans le domaine industriel	39
6.4.1.3	Exploitation des potentialités dans le domaine des transports	40
6.4.1.4	Dans le domaine de l'infrastructure	40
6.4.1.5	Exploitation des potentialités dans le domaine du tourisme	41
6.4.2	EXPLOITATION DES POTENTIALITES DANS LE DOMAINE DU MARKETING TERRITORIAL (PLAN MARKETING TERRITORIAL DE NKONG-ZEM)	41
6.5	AXE STRATEGIQUE DE LA GOUVERNANCE URBAINE	41

6.5.1 Renforcement des capacités dans le domaine de la fiscalité locale	42
6.5.1.1 Démarche	42
6.5.2 APPUI-RECOUVREMENT DES IMPOTS ET TAXES	42
6.5.3 ADRESSAGE	45
6.6 ANALYSE COMPAREE DES DEUX SCENARII DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE NKONG-ZEM	45
6.5.1 SCENARIO MINIMALISTE	45
6.5.2 SCENARIO MAXIMALISTE	46
CONCLUSION	47

LISTE DES CARTES

Carte N° 1 : Scénario minimaliste	28
Carte N° 2 : Scénario maximaliste	44

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique N° 1 : Hypothèses de croissance démographique	14
---	----

LISTE DES TABLEAUX

Tableau N° 1: Hypothèse de croissance tendanciel ou minimaliste	13
Tableau N° 2 : Hypothèse de croissance maximaliste	13
Tableau N° 3 : Accroissement démographique	15
Tableau N° 4 : Evaluation de l'extension spatiale (périmètre d'équipement)	15
Tableau N° 5 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires	19
Tableau N° 6 : Superficies à prévoir pour la construction ou l'extension des services départementaux à prévoir dans la ville de Nkong-Zem	22
Tableau N° 7 : Estimation des besoins en superficie	23
Tableau N° 8 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario minimaliste (Horizon 2018)	23
Tableau N° 9 : Accroissement démographique	29
Tableau N° 10 : Evaluation de l'extension démo-spatiale (périmètre d'équipement)	29
Tableau N° 11 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires	34
Tableau N° 12 : Superficies nécessaires à la construction et à l'extension des services d'arrondissement à prévoir dans Nkong-Zem	37
Tableau N° 13 : Estimation des besoins en superficie	38
Tableau N° 14 : Programmation des équipements socio collectifs (2018)	38
Tableau N° 15 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario maximaliste (2018)	38
Tableau N° 16 : Programmation des équipements socio collectifs (2028)	38

LISTE DES ACRONYMES

AES SONEL	:	Société Nationale d'Electricité du Cameroun
BATISU	:	Bureau d'Appui Technique à l'Immobilier et aux Services Urbains
BEPC	:	Brevet d'Etude du Premier Cycle
CAMTEL	:	Cameroon and Telecommunication
CDE	:	Camerounaise des Eaux
CES	:	Collège d'Enseignement Secondaire
CNPS	:	Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
CRTV	:	Cameroon Radio Télévision
CSI	:	Centre de Santé Intégré
DSCE	:	Document de stratégie de Croissance et de l'Emploi
ELECAM	:	Elections Cameroon
EM	:	Ecole Maternelle
FEICOM	:	Fonds d'Equipements Intercommunaux
GIC	:	Groupe d'Initiative Commune
MINADER	:	Ministère de l'Agriculture et du développement Rural
MINATD	:	Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
MINHDU	:	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
PDC	:	Plan de Développement Communal
PME	:	Petites et Moyennes Entreprises
PSU	:	Plan Sommaire d'Urbanisme
RGPH	:	Recensement Général des Populations et de l'Habitat
SAR/SM	:	Section Artisanale Rurale et Section Ménagère
SIDA	:	Syndrome de l'Immuno Déficience Acquise
SMIG	:	Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
VIH	:	Virus de l'Immuno Humaine

I^{RE} PARTIE : RAPPELS DU DIAGNOSTIC DE DEVELOPPEMENT URBAIN

1.2 CONTRAINTES DU SITE NATUREL

1.2.1 TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les bas-fonds marécageux et les cours d'eau qui les drainent constituent les éléments les plus déterminants dans la définition des contraintes d'aménagement du site naturel de Nkong-Zem. L'analyse des documents graphiques relatifs aux éléments du site naturel conduit à retenir un type de zone homogène d'aménagement représenté sur la carte ci-après et définie de la manière suivante :

Terrains de moins de 5 % non inondables : 664,95 ha - 65 %

Il s'agit des zones peu élevées donc la majorité a déjà été occupé par l'urbanisation actuelle. Du point de vue de l'urbanisation, les terrains de cette catégorie sont facilement aménageables. Du point de vue de l'agriculture, c'est aussi une zone propice à la culture vivrière en raison de la faible pente des terrains et par suite, du faible niveau d'érosion des sols. Dans les quartiers faiblement denses et d'urbanisation récente, on remarque que les parcelles sont occupées non seulement à des fins d'habitation, mais aussi à des fins de cultures vivrières.

Toutefois, dans la perspective d'une action planificatrice, il serait plutôt nécessaire d'envisager l'utilisation de ces terrains de première catégorie à des fins d'urbanisation.

Terrains de 5 à 15% : 255,75 ha - 25 %

Il s'agit des zones donc les pentes vont de 5 à 15%. Du point de vue de l'urbanisation, les terrains de cette catégorie sont aménageables mais nécessite des terrassements importants ou une destruction de l'environnement. Du point de vue de l'agriculture, c'est aussi une zone propice à la culture vivrière en dépit des pentes et du niveau d'érosion des sols assez élevé. Toutefois, dans la perspective d'une action planificatrice, il serait plutôt nécessaire d'envisager l'utilisation de ces terrains de deuxième catégorie à des fins d'urbanisation, notamment pour programmer les extensions urbaines de standing. Dans tous les cas, il faudra y éviter l'habitat anarchique.

1.2.3 TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES

Cette catégorie de terrain fait partie des zones à risques environnementaux avec en tout **102,3 ha** soit **10 %**

Cette catégorie de terrains comprend essentiellement les bas-fonds marécageux le plus souvent inondés ou alors les terrains à très fortes pentes. Malgré leurs possibilités d'assainissement assez considérables, les zones de bas-fonds sont localement hydromorphe et de façon permanente par endroits. Les sols sont également sensibles aux inondations en saison des pluies, alors que les zones de fortes pentes sont des flancs de colline à protéger

Il s'agit donc, du point de vue de l'urbanisation, d'une catégorie de terrains non aménageables, c'est-à-dire non constructibles. Ces terrains occupent une superficie considérable pour les terrains inondables et quasi inexistant pour les terrains de forte pente dans le périmètre

d'étude.

L'importante superficie des terrains inondables s'explique par des multitudes de cours d'eau présent à l'intérieur et à proximité de la ville. C'est un espace actuellement mis en valeur par des habitations avec des activités économiques diverses, et qui nécessite d'être libéré et réaménagé.

1.2.5 ZONES DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les zones de risques environnementaux sont :

- les fonds de vallée très nombreux ;
- les zones de fortes pentes ;
- la zone de décharge située hors de la ville à protéger ;
- les zones de cimetières en général à protéger et
- la zone industrielle à protéger par des zones tampons.

1.3 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL

Malgré le pourcentage élevé (90 %) des terrains facilement aménageables, le site naturel de la ville de Nkong-Zem se caractérise par une multitude de zones de bas-fonds inondables.

La présence des bas-fonds marécageux avec ses nombreuses ramifications constitue l'un des principaux facteurs limitant l'extension de la ville dans les sites d'extension récemment définis.

En effet, les difficultés d'accès aux zones d'extension potentielle sont dues à la largeur des thalwegs des cours d'eau Douzem et Mia Douzem.

Cette particularité topographique du site naturel de la ville nécessite des ouvrages de franchissement souvent importants non seulement pour faciliter l'urbanisation des zones d'extension potentielle de la ville, mais aussi pour y accéder et rendre ainsi possible leur désenclavement.

1.4 PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La problématique de développement urbain de la ville de Nkong-Zem est fonction :

- des zones urbaines inondables, notamment celles situées près des zones marécageuses ;
- de ses quartiers péricentraux manquant d'infrastructures urbaines de base, l'insuffisance de l'électrification avec des coupures permanentes, et en particulier l'impossibilité de la mise en place des unités industrielles ;
- de la quasi totalité des voies de desserte en dehors de la Provinciale N°17 qui est aménagé et des quartiers urbains qui présentent l'allure rurale à cause des cultures pratiquées partout autour des maisons et sur les servitudes d'accès ;
- de différents quartiers de la ville qui souffrent d'un sous équipement poignant en matière de services urbains ;
- du manque de réseau de collecte des eaux pluviales, et de l'existence des voies secondaires déjà mal structurées, ne disposant pas dans l'ensemble de caniveaux ;
- de l'éclairage public insuffisante voire inexistant, ce qui pose le problème d'insécurité dans la ville qui se fait de plus en plus grandissant;
- du problème d'entretien des voies, de bitumage de certains axes, de restructuration des quartiers denses et mal organisés, qui constitue un véritable enjeu pour l'amélioration du cadre de vie des populations et la physionomie de la ville et surtout ;
- de la disparition des valeurs culturelles caractéristiques des populations locales et des difficultés de relance de l'industrie touristiques ;

- de l'absence d'un plan d'urbanisme, pour un Chef lieu de d'Arrondissement.

Nkong-Zem fait donc face à de nombreux défis infrastructurels, de l'organisation de son potentiel économique, de l'évolution démographique et surtout de l'extension spatiale.

1.5 SYNTHÈSE DES PROBLÈMES URBAINS

1.5.1 SUR LE PLAN GLOBAL

- Pour l'environnement, la ville de Nkong-Zem est constituée de nombreux bas-fonds marécageux qui sont autant de zones à risque. Elles constituent les principales contraintes d'aménagement ;
- Dans le secteur de la santé, outre le problème d'insuffisance qualitative et quantitative des équipements, nous remarquons le manque de personnel qualifié ;
- Dans le secteur de l'éducation, il y a une insuffisance notoire d'équipements au sein des établissements scolaires publics, notamment dans l'enseignement primaire. Les équipements posent un sérieux problème en terme de manque de salles de classes, tables bancs, ainsi que l'insuffisance du personnel enseignant ;
- S'agissant des équipements administratifs, la ville de Nkong-Zem dispose de quelques bâtiments qui s'avèrent être insuffisante et parfois vétuste pour satisfaire la demande propre à un chef-lieu d'Arrondissement, il faut étendre la zone administrative ;
- Dans le domaine socioculturel, la ville manque cruellement d'infrastructures en la matière lui permettant de promouvoir des activités ludiques ;
- Pour l'habitat, les constructions, les équipements et infrastructures correspondantes ne répondent pas aux normes en matière de logement décent ;
- En matière d'assainissement, la ville ne dispose pas d'infrastructures adéquates lui permettant de gérer convenablement les déchets liquides et solides ;

La Commune ne dispose pas dans l'ensemble, suffisamment de ressources humaines, matérielles et financières lui permettant d'assumer convenablement les nouvelles prérogatives à elles dévolues par la décentralisation et la nécessité d'une bonne gouvernance urbaine.

1.5.2 SUR LE PLAN SPÉCIFIQUE

De manière plus spécifique, l'analyse des données urbaines autorise de faire les constats sectoriels suivants :

1.5.2.1 Au niveau de la zone urbanisée

- Absence d'un système d'îlots d'habitation permettant la lisibilité générale du tissu urbain et le contrôle de l'évolution de la surface urbanisée ;
- Exiguïté de la zone administrative et interpénétration des secteurs administratifs et résidentiels ne permettant pas une différenciation nette des fonctions urbaines ;
- Insuffisance du réseau de voiries primaires et secondaires permettant de faciliter les liaisons entre les zones naturellement séparées par les bas-fonds marécageux ;
- Subsistance d'un système de voiries tertiaires de type rural ;
- Absence d'équipements de première importance dans les zones d'extension de la ville ;
- Développement incontrôlé des quartiers périphériques.

1.5.2.2 Au niveau des infrastructures

- Mauvais état général de la voirie secondaire et tertiaire ;
- Des réseaux d'assainissement très limités dans la ville;
- Insuffisance d'ouvrages de franchissement des bas-fonds ;
- Alimentation insuffisante en électricité et en eau potable.

1.5.2.3 Au niveau des équipements et services publics

- Absence de centres secondaires de service dans les zones d'extension de la ville ;
- Insuffisance des équipements sanitaires et socioculturels ;
- Marchés et centre-commercial non construit et non organisé ;
- Absence d'un service régulier de ramassage des ordures dans le quartier, entraînant la multiplication des dépotoirs à ciel ouvert et l'encombrement des réseaux d'assainissement ;
- Absence d'un parc public et d'espaces verts aménagés ;
- Absence des équipements sportifs.

1.5.2.4 Au niveau du logement

- Prédominance des constructions en matériaux provisoires ;
- Faible niveau d'équipement et de confort du logement ;
- Problème d'hygiène, de salubrité et de pollution dans l'espace environnant le logement ;
- Difficultés d'accès au crédit foncier ou bancaire pour la construction des logements.

1.5.2.4 Au niveau de la population résidente

- Population généralement vieille car les tranches d'âge des 55-65 ans et des plus de 65 ans constituent plus de 43% de la population ;
- Très faibles niveaux de revenus limitant les possibilités d'investissement dans l'amélioration du logement.

2^{EME} PARTIE : DEFINITION DES OBJECTIFS PRIORITAIRES

2.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

2.1.1 OBJECTIFS GENERAUX

Au vue des problèmes identifiés par le consultant, la Commune de Nkong-Zem devra s'appesantir sur plusieurs perspectives de développement. Elle devra :

- renforcer les capacités de l'Institution Communale afin qu'elles puissent être à même d'assumer ses missions et de mener à bien les activités ayant trait à la gestion du PSU et documents autres qui seront produits ;
- acquérir les réserves foncières pour ses différents projets de développement ;
- définir clairement la nant compte de l'impératif de développement durable de la ville ;
- définir une réelle stratégie d'accès aux services sociaux de base (eau, énergie, assainissement) ;
- élaborer une réelle stratégie d'attractivité territoriale ;
- affirmer son rôle de Chef-lieu d'Arrondissement ;
- renforcer son réseau de communication avec les autres villes du département et de la Région et par l'aménagement de son espace urbain ;
- disposition spatiale des diverses activités (spécifiquement les zones industrielles ;
- développer le rôle économique de la ville de façon à réduire l'écart avec les emplois offerts par le secteur administratif en faveur de l'artisanat et de l'industrie.

Ceci suppose :

- le développement des activités industrielles et agro-industrielles, notamment les petites et moyennes entreprises (PME) susceptibles d'offrir à la population un emploi structuré ;
- le développement du secteur tertiaire et d'un centre d'affaires en particulier ;
- la volonté d'améliorer le cadre de vie actuel des populations et d'en accueillir de nouvelles.

Il faut aussi :

- une répartition spatiale équilibrée de l'habitat, des emplois et des équipements ;
- le développement des pôles secondaires d'activités ;
- l'amélioration de la qualité de l'habitat par le biais d'une politique diversifiée de rénovation, de restructuration ou de réhabilitation ;
- l'aménagement de terrains équipés en périphérie ayant un niveau d'équipement compatible avec les revenus des ménages ;
- la protection de l'environnement naturel.

2.1.2 OBJECTIFS INSTRUMENTAUX

Les objectifs généraux définis ci-dessus conduisent à identifier certains domaines d'intervention pour lesquels des objectifs instrumentaux méritent d'être appréhendés.

2.1.2.1 Au niveau de l'organisation de l'espace

Sur le plan de l'armature urbaine, l'une des stratégies d'organisation de l'espace réside dans la création des pôles de centralité encore appelés **centres secondaires ou pôles de centralité**. Ce sont des concentrations d'équipements urbains destinés à marquer les noyaux des zones urbaines ou des quartiers résidentiels. Ils ont pour rôle :

- de structurer l'agglomération par la création de petits centres destinés à déconcentrer le centre principal, à limiter l'engorgement du centre principal et les migrations massives vers ce dernier, à éviter la création de banlieues-dortoirs et sous-équipés ;
- de hiérarchiser les différents espaces de l'agglomération, c'est-à-dire un centre principal desservant l'agglomération, des pôles secondaires desservant la zone périphérique et des centres de quartiers desservant le quartier ;
- de stimuler le développement de l'immobilier du fait de la concentration des équipements et de leur effet d'attraction ;
- de rapprocher certains services publics de la population tels : le bureau de poste, le dispensaire, le poste de police, etc. Ce type de décentralisation a pour effet de rapprocher l'Administration des administrés.

Les critères et objectifs exposés ci-dessus conduisent à retenir plusieurs sites favorables à la localisation des centres secondaires. Le choix de ces centres secondaires n'exclut pas la possibilité de développer d'autres centres de services de moyenne importance appelés à desservir les zones d'habitat environnantes. Les centres secondaires devront être soumis à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), tandis que leur aménagement devra faire l'objet d'un Plan d'urbanisme de détail (Plan de secteur) au 1/1.000^e en vue d'expropriation, d'indemnisation et de libération conformément aux orientations suivantes :

- aménagement d'un centre relié aux infrastructures primaires de la ville et regroupant plusieurs types d'habitat et certains équipements publics tels que : un marché, une gare routière, un dispensaire, etc. ;
- Réalisation d'une trame viaire autour du centre afin de promouvoir le développement des activités informelles et des opérations ;
- créer des équipements collectifs de première importance regroupés dans les centres secondaires et ayant des liaisons privilégiées avec le centre-ville.

2.1.2.2 Au niveau des équipements collectifs

L'insuffisance quantitative des équipements collectifs à Nkong-Zem conduit à la définition urgente d'une politique locale :

- des équipements scolaires : maternel, primaire, école des parents, Enseignements secondaires ;
- des équipements sanitaires : dispensaire, CSI, PMI ;
- des équipements sportifs : stade ou complexe sportif ;
- des équipements de loisirs : cinémas, café, maison des jeunes, Centre de culture parcs publics, etc. ;
- les équipements de transport : gare routière ;
- des équipements commerciaux : marché, commerce, activités informelles etc. ;
- des équipements administratifs : Poste de police, bureau de poste.

Il faut privilégier les bas-fonds marécageux pour les espaces verts naturels et le développement des cultures maraîchères et des activités piscicoles :

- créer des jardins et parcs publics (6 m² par habitant), des promenades boisées, des placettes de rencontre avec bancs ombragés pour le repos. Ces équipements peuvent être localisés au cœur des principaux îlots d'habitation, des centres de quartier ou des centres secondaires ;
- créer un cimetière municipal ;
- créer de véritables pôles administratifs capables d'accueillir des bâtiments modernes et mieux adaptés aux différents services publics représentés dans la ville, notamment dans la ville nouvelle.

2.1.2.3 Au niveau de l'habitat

Les objectifs suivants sont envisageables :

- Améliorer les conditions d'hygiène, de salubrité et le niveau de services dans les quartiers d'habitat populaire ou spontané. L'aménagement des zones d'habitation pourrait se faire par îlot ou par redécoupage du parcellaire et révision totale des réseaux ;
- Restructurer les quartiers denses et rénover les quartiers spontanés centraux. Cet objectif appelle d'urgence l'élaboration des plans sectoriels de restructuration ou de rénovation totale des quartiers spontanés centraux, intermédiaires ou périphériques ;
- Désaffecter les terrains occupés par l'habitat populaire à proximité du centre-ville pour prévoir des emprises pour des activités administratives et commerciales ;
- Eviter la consommation de nouvelles superficies en privilégiant un aménagement rationnel qui favorise systématiquement l'occupation des interstices du tissu urbain (densification) ;
- Contrôler l'urbanisation des terrains d'extension de la ville d'une part afin de faciliter la mise en œuvre du Plan Sommaire d'Urbanisme, et d'autre part afin de limiter le développement anarchique de nouveaux quartiers urbains ;
- Déguerpier les terrains occupés sur les zones non aedificandi ;
- Planifier en périphérie la création de nouveaux quartiers d'accueil de la population migrante ou des populations à faibles revenus et développer leurs infrastructures ;
- Créer des réserves foncières ;
- Régulariser le statut foncier dans l'ensemble de la zone urbaine.

2.1.2.4 Au niveau des infrastructures routières

Les objectifs définis ci-après visent globalement à développer le réseau urbain de communication :

- faciliter les communications avec le reste du pays en privilégiant les principaux pôles d'entrées et de sorties de la ville ;
- favoriser le développement économique en privilégiant les liaisons entre les espaces administratifs, économiques et résidentiels ;
- faciliter les déplacements intra-urbains en tenant compte de la localisation des centres générateurs de déplacements, notamment les zones d'emplois, les zones d'activités, les

zones d'habitat, les zones d'extension de la ville, les grands équipements, la gare routière, etc.

- désenclaver les zones urbanisables entrecoupées par les cours d'eau ;
- créer des boulevards urbains ceinturant la ville et permettant de contrôler l'évolution de la surface urbanisable ;
- créer des alternatives de traversée de la ville dans la longueur ;
- créer un système de voirie secondaire et primaire. D'une manière générale, il faudra hiérarchiser les réseaux de circulation (primaire, secondaire et tertiaire).

2.1.2.5 Au niveau des infrastructures de transports

Nkong-Zem étant le lieu de transit des communications routières au niveau de l'Arrondissement, les transports interurbains jouent un rôle structurant dans la ville du fait des activités économiques importantes qu'ils y génèrent. Leur évolution prévisible nécessite la mise en place d'une gare routière centrale. A cet endroit, cette gare routière pourra stimuler le développement urbain et l'extension du centre des affaires.

2.1.2.6 Au niveau des réseaux d'infrastructure

○ **Eau potable**

- Promouvoir une politique systématique de branchements individuels afin de permettre à la population d'utiliser l'eau courante de la CDE. Cette politique suppose éventuellement une subvention du branchement avec la possibilité de récupérer les frais sur les coûts de consommation ;
- Promouvoir l'installation temporaire des bornes fontaines dans les quartiers à faible niveau d'équipement.

○ **Electricité**

- Promouvoir une politique d'éclairage public à l'énergie solaire dans les quartiers ;
- Enterrer progressivement les réseaux électriques dans les quartiers centraux.

○ **Drainage**

Utiliser les fonds de vallée comme réseau primaire d'assainissement pour accroître l'efficacité du système de drainage pluvial par l'aménagement et l'entretien du réseau secondaire et tertiaire implanté le long des voies sous forme de caniveaux bétonnés ouverts ou fermés.

○ **Assainissement des eaux usées**

- Développer les réseaux de collecteurs et une station d'épuration pour le traitement des eaux usées dans les zones commerciales et administratives ;
- Promouvoir l'utilisation des fosses septiques dans les quartiers structurés.

○ **Collecte des ordures ménagères**

- Installer des bacs à ordures à des intervalles inférieurs à 135 m ;
- Aménager une zone de décharge publique à l'extérieur du périmètre urbain.

○ **Téléphone**

- Accroître la capacité du réseau téléphonique, développer le réseau téléphonique filaire le long des artères principales, au bénéfice de la fibre optique.

2.1.2.7 Au niveau administratif

- Renforcer les capacités des institutions communales afin qu'elles puissent être à même d'assumer leurs missions et de mener à bien les activités ayant trait à la gestion du PSU et autres documents qui seront produits ;
- Acquérir des réserves foncières pour l'Etat et la Commune de Nkong-Zem ;
- Définir clairement la disposition spatiale des diverses activités tout en tenant compte de l'impératif de développement durable de la ville ;
- Appliquer réellement la politique d'accès aux services sociaux de base (eau, énergie, assainissement) ;
- Appliquer la politique de gestion des bas fonds qui représentent une superficie importante dans la ville ;
- Définir une stratégie d'attractivité territoriale pour Nkong-Zem ;
- Renforcer les capacités des institutions communales.

L'étude a pu déceler que la Commune de Nkong-Zem a des lacunes au niveau des différents services techniques (financier, urbanistique, patrimonial) et organisationnels qu'il incombe de combler. A cet effet, renforcer les capacités desdites institutions revient sur le plan opérationnel à atteindre les objectifs suivants :

- o **Au niveau administratif local**

- ***Sur le plan organisationnel***

Les objectifs opérationnels à atteindre ici sont :

- Définir à court, moyen et long terme la politique communale en ressources humaines qui tiendra compte des qualifications attendues par poste ;
- Mettre à la disposition des services administratifs différentes applications techniques ;
- Mettre sur pieds des plans de formation.

- ***Au niveau des services techniques***

- Créer les services techniques et des grands travaux et les équiper en matériels adéquats ;
- mettre sur pied une politique de suivi-évaluation des activités communales rigoureuse (tableaux de bord, check list, etc.) ;
- recycler le personnel et recruter un Urbaniste à la commune.

- ***Au niveau des services comptables (recette municipale et comptabilité matière)***

- Mettre sur pied un plan de procédures comptables pour les différents services ;
- Mettre à la disposition des services matériels et logiciels informatiques.

- ***Au niveau des réserves foncières pour la collectivité***

Il convient pour différentes autorités (déconcentrées et décentralisées) d'obtenir des terres à travers des négociations avec les propriétaires fonciers et de les sécuriser.

2.1.2.8 Au niveau des questions transversales du développement urbain

- o **Définir clairement la disposition spatiale des activités économiques**

Cet aspect est l'un des plus importants dans le plan stratégique. Pour cela, les objectifs spécifiques à atteindre sont :

- Définir des zones d'activités agro industrielles en tenant compte d'une zone tampon ;
 - Définir les autres zones d'activités économiques ;
 - Définir les zones d'agrément telles que les parcs, les espaces verts à aménager, les cimetières, etc.
- **Définir une stratégie d'accès aux services sociaux de base**

Il existe 3 types de services sociaux de base qui sont : l'accès à l'eau potable, à l'énergie (éclairage public) et à l'assainissement :

- **Accès à l'eau potable**

L'accès à l'eau potable dans la ville de Nkong-Zem est biaisé à cause de l'extension rapide des quartiers d'une part, et d'autre part, à l'insuffisance de la production actuelle à satisfaire la demande. Il serait en outre mieux de définir un Plan Directeur d'accès à l'eau potable de la ville de Nkong-Zem.

- **Accès à l'énergie**

Bien que la population de la ville de Nkong-Zem ait accès à l'énergie électrique, force est de constater que l'éclairage public est concentré dans la zone centrale. A cet effet, la Commune devrait mettre sur pieds un plan d'extension de l'éclairage public.

- **Accès à l'assainissement**

La gestion des eaux vannes et pluviales n'obéit à aucune politique. Il serait donc utile ici que la Commune mette sur pieds un plan directeur d'assainissement de la ville.

○ **Définir une stratégie de sécurisation et de gestion des bas fonds**

Les bas-fonds représentent une superficie importante dans la ville. A cet effet, il serait souhaitable que la Commune mette sur pieds une politique visant à rentabiliser ces zones. Pour cela il importe :

- d'empêcher l'occupation des zones de marécages et même d'envisager le déguerpissement des occupants actuel ;
- d'envisager la création d'un plan d'eau pouvant servir de pisciculture et de sport nautique, c'est-à-dire une attraction à la fois pour les touristes et tout visiteur, que par les habitants qui trouveront là des possibilités d'améliorer leur sources de revenus ;
- de viabiliser les bas-fonds à travers la construction de certains ouvrages et/ou équipements (espaces verts, équipements sportifs, etc.).

○ **Mettre sur pied une stratégie de verdissement de la ville**

Le verdissement de la ville consistera à planter les arbres sur toutes les rues, qu'elle soit primaire, secondaire ou tertiaire. Cette démarche sera couplée avec la création des parcs et bois municipaux, la plantation des circuits urbains piéton entre autres.

○ **Mettre sur pieds une stratégie d'attractivité territoriale**

La plupart des Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) camerounaises ne savent pas vendre l'image de leur territoire, or la notion d'attractivité territoriale est très importante aujourd'hui en matière de développement territorial. Pour cela, la Commune devrait :

- faire un inventaire complet des atouts et contraintes dont disposent son espace ;
- mettre sur pied une stratégie de marketing territorial de la ville, en vue de la rendre plus visible aux yeux des visiteurs et potentiels investisseurs.

3^{EME} PARTIE : INTRODUCTION AUX SCENARII D'AMENAGEMENT

3.1 BASE DE DEVELOPPEMENT DES SCENARII

3.1.1 PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

En rappel, les problèmes identifiés dans l'étude diagnostique à la base du présent Rapport d'Options Stratégiques du PSU, ont mis en évidence les perspectives de développement sur lesquels la Commune devra s'appesantir dans le processus de son développement. Ces problèmes ont trait :

- au renforcement des capacités des institutions communales afin qu'elles puissent être à même d'assumer leurs missions et de mener à bien les activités ayant trait à la gestion du Plan d'urbanisme et autres documents à produire ;
- à l'acquisition des réserves foncières aussi bien par la Commune que par l'Etat ;
- à la définition claire de la disposition spatiale des diverses activités (spécifiquement les zones industrielles) tout en tenant compte de l'impératif de développement durable de la ville ;
- à la mise en place d'une réelle stratégie d'accès aux services sociaux de base (eau, énergie, assainissement) ;
- à la mise en place d'une stratégie de gestion des bas fonds ;
- à la mise en place d'une stratégie d'attractivité territoriale ;
- à la volonté d'affirmer le rôle de Chef-lieu d'Arrondissement ;
- au renforcement de son réseau de communication avec les autres villes du pays et par l'aménagement de son espace urbain ;
- à la volonté de développer le rôle économique de Nkong-Zem de façon à réduire l'écart avec les emplois offerts par le secteur administratif.

Ceci suppose :

- le développement des activités industrielles, notamment les petites et moyennes entreprises (PME) susceptibles d'offrir à la population un emploi structuré ;
- le développement du secteur tertiaire et d'un Centre d'Affaires en particulier ;
- La volonté d'améliorer le cadre de vie actuel des populations et d'en accueillir de nouvelles.

Ceci suppose aussi ;

- une répartition spatiale équilibrée de l'habitat, des emplois et des équipements ;
- le développement des pôles secondaires d'activités ;
- l'amélioration de la qualité de l'habitat par le biais d'une politique diversifiée de rénovation, de restructuration ou de réhabilitation ;
- l'aménagement de terrains équipés en périphérie ayant un niveau d'équipement compatible avec les revenus des ménages ;
- la protection de l'environnement naturel.

La planification du développement spatial de la ville de Nkong-Zem est fondée sur le développement de deux Scénarii de développement volontariste recommandé par les Termes de Référence (TDR) qui devra permettre de mettre en place le parti d'aménagement, en conformité avec le choix du Comité de Pilotage de l'élaboration du PSU.

La présentation de ce processus de planification comprend :

- l'introduction sur les bases de la planification urbaine ;
- la présentation de chacun des trois scénarii de développement et
- l'analyse comparée de chacun de ces scénarii.

3.1.2 BASES DE PLANIFICATION URBAINE

Les bases de planification urbaine concernent les axes stratégiques de développement, mais aussi la capacité d'accueil démographique du site urbain délimité, l'accroissement démographique et l'extension spatiale correspondante.

3.1.2.1 Axes stratégiques de développement

Les principales perspectives de développement de la ville de Nkong-Zem, dans l'ensemble des deux scénarii, sont organisées sur la base de cinq axes stratégiques de développement urbain. Ces cinq axes stratégiques peuvent être déclinés en programmes, puis en projets, ensuite en composantes et sous-composantes nécessaires au développement de la ville. Il s'agit de :

- **l'axe stratégique d'accroissement démographique et d'extension spatiale** relatif à l'accroissement démographique et à l'extension de l'espace urbain nécessaire ;
- **l'axe stratégique de création des conditions de croissance** relatif à la planification urbaine, à l'organisation de l'espace, au développement multipolaire et poly-axial, ainsi qu'à l'aménagement urbain et à la répartition ordonnée des fonctions urbaines ;
- **l'axe stratégique d'amélioration des conditions de vie des populations** relatif à la mise en place des infrastructures de base, des équipements socioculturels, à la dynamisation de l'économie locale, à l'accès à la sécurité foncière et à la réduction de la précarité de l'habitat par des actions ciblées.
- **l'axe stratégique de renforcement de l'attractivité et de la compétitivité de la ville de Nkong-Zem** relatif au développement des fonctions urbaines culturelles, de centre agricole, d'agro-industrie, d'industries diverses, globalement développement de l'emploi ;
- **l'axe stratégique d'amélioration de la gouvernance urbaine** relatif au renforcement des institutions de gestion communale, l'encouragement de l'intercommunalité et de la coopération décentralisée, la promotion du partenariat public-privé et l'approche du développement urbain par niveau de service des projets.

3.1.2.2 Capacité d'accueil démographique du site de la ville de Nkong-Zem

- **Evaluation de la surface théorique nécessaire à chaque famille**

En revenant sur la question 24 de l'enquête ménage relative à la superficie approximatif du terrain occupé par chaque ménage, bien que les réponses ait été effectivement approximative, cette question a permis d'établir que la superficie moyenne par famille se situe autour de **997,04 m²**. Mais elle tend vers **900 m²** dans la zone agglomérée centrale, et compte tenu de la rareté des terres constructible dans la ville de Nkong-Zem, on peut considérer ce chiffre de **900 m²** comme contenance moyenne de superficie par famille dans le processus ultérieur d'urbanisation.

Cette donnée nous permet de calculer la capacité d'accueil démographique hors densification du site d'étude. Ces 900 m² correspondent à **44,99 %** de surface par habitation. Ici il faudrait par ailleurs tenir compte de **44,99 %** des surfaces d'équipements, d'infrastructures et autres zones d'activités et parc de la ville par habitation, et **10 %** de superficie non aedificandi (zones inondables).

On obtient :

- Une exigence superficielle par famille de 900 m² +900 m² + 180 m², soit **1.980 m²** ;
- Une capacité d'accueil démographique du site d'étude de la ville de Nkong-Zem hors densification de 1.023.000/1.980, soit **5.166 familles** ou parcelles, ou alors **36.166 habitants**.

3.1.2.3 Périmètre d'équipement et périmètre de souveraineté

Le **périmètre d'équipement** sera le périmètre urbain occupé par les habitations et les équipements, y compris les autres infrastructures à différents horizons (2018, 2028) pour chacun des scénarii.

Le **périmètre de souveraineté** est le périmètre urbain arrêté par les membres de la Commission ad hoc de délimitation de la zone d'étude et qui représente éventuellement les limites extérieures (limite de la zone d'étude) de la ville de Nkong-Zem avec la zone rurale. Il s'agit des **1.023 ha** d'espace urbain. Ce périmètre de souveraineté a été confirmé par une Commission Compétente de délimitation de périmètre urbain désignée par l'autorité compétente. Dans tous les cas, le périmètre de souveraineté ne pourra être entièrement occupé qu'à long terme, et même à ce niveau, il devra faire l'objet de densification.

3.1.2.4 Rappels des hypothèses d'accroissement démographique

En rapport avec l'évolution démographique ci-dessus, l'hypothèse d'accroissement démographique minimaliste donne, à partir des données du RGPH de 2005 avec une population de **824** habitants, et un taux d'accroissement annuel moyenne de **3,2 %** jusqu'en 2013, une population **7.000** habitants. A partir de cette date, l'hypothèse d'accroissement reste positive pour le scénario tendanciel, de l'ordre de **3,2 %** de 2013 à 2018, **3,2 %** de 2018 à 2023 et de **3,2 %** de 2023 à 2028, avec respectivement une population théorique de **8.194**, **9.591** et **11.227** habitants. Pour les autres scénarii, les hypothèses d'accroissement démographique sont tout aussi croissantes : croissance modérée pour le scénario de croissance maximaliste pour le dernier.

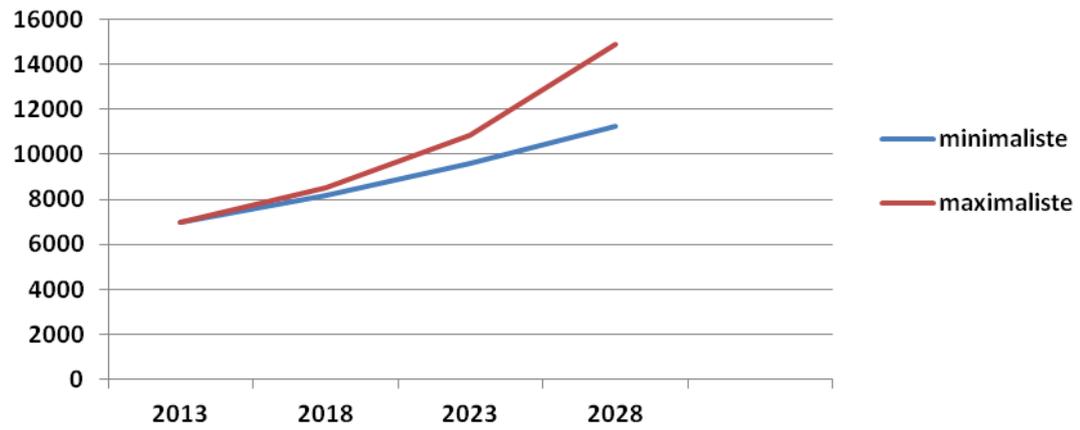
Tableau N° 1: Hypothèse de croissance tendanciel ou minimaliste

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3.2 %	7.000
2018	3.2 %	8.194
2023	3.2 %	9.591
2028	3.2 %	11.227

Tableau N° 2 : Hypothèse de croissance maximaliste

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3,2 %	7.000
2018	4 %	8.517
2023	5 %	10.870
2028	6.5 %	14.893

Le graphique d'accroissement démographique est figuré ci-dessous.



Graphique N° 1 : Hypothèses de croissance démographique

4^{EME} PARTIE : SCENARIO MINIMALISTE

4.1 AXE STRATEGIQUE D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'EXTENSION SPATIALE

4.1.1 HYPOTHESE D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

L'hypothèse de croissance démographique tendancielle donne, à partir des données du RGPH de 2005 avec une population urbaine de la ville de Nkong-Zem de **824** habitants dans le périmètre d'étude, pour **3,2 %** de taux de croissance annuelle jusqu'en 2013, **3,2 %** maintenu de 2013 à 2018, **3,2 %** de 2018 à 2023 et **3,2 %** de 2023 à 2028.

Tableau N° 3 : Accroissement démographique

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3.2 %	7.000
2018	3.2 %	8.194
2023	3.2 %	9.591
2028	3.2 %	11.227

4.1.2 BESOINS D'EXTENSION DE L'ESPACE ET PERIMETRE D'EQUIPEMENT

Périmètre d'équipement immédiat (Nkong-Zem - Horizon 2018 et 2028) : la surface urbaine nécessaire à chaque famille étant de **1.980 m²**, les superficies du périmètre d'équipement respectif sont celles calculées dans le tableau ci-dessous.

Tableau N° 4 : Evaluation de l'extension spatiale (périmètre d'équipement)

Période	Taux d'accroissement estimé (en %)	Population (nouveau p.u.)	Superficie du périmètre d'équipements (ha)
2013		Population de 2013 : 7.000	-
2013 - 2018	3,2	Population de 2018 : 8.194	231,77
2018 - 2023	3,2	Population de 2023 : 9.591	271,28
2023 - 2028	3,2	Population de 2028 : 11.227	317,56

Cette superficie supplémentaire se calcule à partir des projections démographiques minimalistes ci-dessus énumérées. Si on adopte une population de **8.194** habitants en 2018 et de **11.227** habitants en 2028 telle que le propose le scénario de croissance tendanciel, avec le nombre de personnes par ménage égale à **7** et la taille de la parcelle moyenne égale à **900 m²**, on obtient une superficie du périmètre d'équipements de **231,77 ha** à l'horizon 2018 et de **317,56 ha** en 2028. Ces données nous permettent de délimiter l'espace urbain à équipé à l'horizon 2018 et 2028, conformément au projet de PSU pour ce scénario.

4.2 AXE STRATEGIQUE DE CREATION DES CONDITIONS DE CROISSANCE

4.2.1 ORGANISATION DE L'ESPACE

Avec cet accroissement démographique et cette consommation de l'espace, le développement urbain de Nkong-Zem s'organisera de deux façons :

- La densification urbaine dans les zones déjà occupées par le biais de l'aménagement ;
- Les extensions urbaines périphériques mineures par le biais des lotissements.

4.2.1.1 Densification urbaine

Des opérations d'aménagement urbain seront organisées à l'aide des plans de secteurs dans le cadre de la restructuration de la zone centrale.

4.2.1.2 Extension urbaine

Le développement urbain s'organisera dans les zones périphériques d'extension par le biais des lotissements qui devront être programmés en fonction des nécessités d'aménagement. On pourra à cet effet distinguer les lotissements de recasement pour satisfaire les populations déguerpies dans le cadre des réalisations des projets de route, notamment les voiries de contournement, aux projets de sécurisation des zones inondables ou alors suite aux opérations de rénovation et de restructuration urbaine dans la zone centrale ou péri-centrale. Au moins un lotissement communal pourra être programmé, en plus d'un lotissement de recasement.

4.2.2 DEVELOPPEMENT MONO POLAIRE ET POLY AXIAL

4.2.2.1 Développement mono polaire

Le développement urbain s'organisera autour d'un seul pôle de développement urbain, à savoir le pôle central. Ce pôle de centralité sera traversé par plusieurs axes de circulation. Les mesures de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) ne pouvant pas être appliquées pour cause de manque de moyens financiers, le marché central continuera de se ramifier dans les zones administratives et dans les zones d'habitat, avec ce que cela comporte comme désordre urbain. Son aménagement donnera la possibilité de réorganiser les fonctions urbaines à cet endroit.

4.2.2.2 Développement poly-axial

- *Axe principal*

L'axe principal qui souligne la zone urbanisée fait partie de la voirie principale de la ville de Nkong-Zem. Cet axe devra faire l'objet d'une étude d'aménagement, notamment en envisageant sa transformation en boulevard urbain de 2 x 3 voies, avec terre-plein central, accotement et dispositif d'assainissement. Ceci ne sera possible que dans le scénario maximaliste. On se limitera ici au complètement de la construction engagée, notamment par rapport aux bretelles d'entrée et au boulevard central sur environ 2,1 km de voirie. Il conviendra de rechercher la liaison entre le centre-ville et les secteurs périphériques, même en voirie en terre.

- *Axe secondaire*

La voirie secondaire à aménager sera constituée par une partie de rocade de contournement Est et une pénétrante en desserte du centre-ville d'au moins deux côtés de la ville, notamment Est et Ouest. Les deux auront une longueur de 7,4 km et pourra être traité en 1 x 2 voies.

Récapitulatif :

- **Voirie principale :**

- **Voirie primaire (2,1 km) :**

- Bretelles d'entrée dans le centre-ville actuel gauche et droite à compléter (1 km)
- l'axe centre (boulevard urbain Nord-Sud) – (1,1 km) ;

- **Voirie secondaires (7,4 km) :**

- Les pénétrantes et bretelles (7,4 km).

4.3 AXE STRATEGIQUE D'AMELIORATION DES CONDITIONS DES VIES DES POPULATIONS ET DE PRODUCTION URBAINE

4.3.1 PROGRAMMATION D'HABITAT

Les interventions au niveau de l'habitat existant comprennent la stratégie de restructuration. Les zones à restructurer seront spécifiquement délimitées et les opérations seront programmées en fonction des moyens disponibles, prioritairement dans la zone centrale.

4.3.2 PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS

Dans l'approche de définition des équipements collectifs, on aura à pondérer les indications au niveau des grilles et normes d'équipements en vigueur. Selon la nature de l'équipement, on prendra en compte les facteurs démographiques, l'environnement immédiat ou lointain, la volonté politique d'affirmer ou de renforcer le rôle de chef-lieu d'Arrondissement de Nkong-Zem, le rôle de pôle de développement économique dans la Région.

Autrement dit, les équipements à programmer devront permettre de constituer dans la zone, un centre de rayonnement local tant du point de vue social qu'économique.

A cet effet, on devra dans cette approche s'appuyer sur les carences identifiées lors de la phase du diagnostic de la situation actuelle, mais aussi et surtout tenir compte de la fonction commerciale et culturelle de la localité, de la place que l'on veut lui faire jouer dans l'armature urbaine du pays.

Mais les équipements collectifs dont il est question ici concernent ceux identifiés lors de l'analyse comme prioritaires. Il s'agit des équipements scolaires, de santé entre autres.

4.3.2.1 EDUCATION

Pour les besoins de programmation quantitative, on distinguera les types d'enseignement ci-après :

- Maternel ;
- Primaire ;
- Secondaire général ;
- Secondaire technique ;
- Supérieur.

▪ Enseignement maternel

Aujourd'hui, Nkong-Zem dispose de 3 écoles maternelles.

○ *Estimation des besoins*

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants, qui se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles maternelles :

Horizon 2018 : $8.194 / 1.700 = 5$, soit **2 écoles**

Horizon 2028 : $11.227 / 1700 = 7$, soit **2 écoles**

Ainsi à l'horizon 2028 la ville de Nkong-Zem devra compter au moins **8 classes** réparties dans les **2 établissements maternels**.

- **Programme à réaliser**

Les normes les plus favorables (UNESCO) prévoient une classe pour 1.700 habitants avec 4 classes par établissement.

Il existe actuellement 3 établissements maternels à Nkong-Zem. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus sera satisfaite par la programmation ci après. :

Horizon 2018 : $2 - 3 = 0$ école à créer.

Horizon 2028 : $2 - 3 = 0$ école à créer.

En termes de nombre d'écoles en 2018, il ne sera pas nécessaire de construire des écoles maternelles.

- **Investissements**

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 9 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à 45 millions de francs CFA et une salle de classe à 8 millions de francs CFA au 1^{er} Janvier 2013. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen terme (**Horizon 2018**), un forfait en réhabilitation de **100 millions de FCFA**.

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2018, de procéder à la rénovation et/ou à la réhabilitation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

- **Enseignement primaire**

On retiendra le chiffre de 08 établissements publics pour les besoins de programmation quantitative et de localisation spatiale des équipements scolaires.

Les normes les plus favorables (UNESCO) prévoient une classe pour 300 habitants avec 18 à 24 classes par établissement primaire et 50 élèves par classe. Par ailleurs, l'estimation des besoins s'appuiera sur les données d'un hectare par établissement primaire de 20 classes en moyenne y compris les terrains de jeux et de sports.

- **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles primaires :

- **Horizon 2018** : $8.194 / 300 = 28$ classes soit **2 écoles**

- **Horizon 2028** : $11.227 / 300 = 38$ classes soit **2 écoles**.

- **Programme à réaliser**

Il existe actuellement 08 établissements primaires publics à Nkong-Zem. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus amène à la programmation ci-dessous :

Horizon 2018 : $02 - 08 = 0$ école à créer.

Horizon 2028 : $02 - 08 = 0$ école à créer.

- **Investissements**

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école primaire de 20 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à **250 millions de francs CFA** et une salle de classe à **8**

millions de francs CFA au 1^{er} Janvier 2013. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen terme :

Horizon 2018 : un forfait de **100 millions de FCFA** pour la réhabilitation.

En fait, il sera nécessaire, d'ici 2018, de procéder à la construction des salles de classes en matériaux définitifs et à la rénovation ou à la réhabilitation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

▪ **Enseignement secondaire**

La zone urbaine dénombre actuellement 1 établissement d'enseignement secondaire qui est le Lycée de Bafou et aucun Lycée Technique.

Les normes du Ministère de l'Education prévoient 42 classes et une moyenne de 45 élèves par classe pour 30 000 habitants, soit une classe pour 700 habitants pour un Lycée et 18 classes par CES. Par ailleurs, l'estimation des besoins devra tenir compte des données suivantes :

- **1 hectare** par CES de 18 classes et **2 hectares** par lycée de 42 classes, y compris les terrains de jeux et de sports,

○ **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- Horizon 2018 : **8.194/700 = 12 classes**
- Horizon 2028 : **11.227/700 = 16 classes**

Ainsi, à l'horizon 2028, la ville de Nkong-Zem devra compter au moins **16 classes** dans les établissements.

○ **Programme à réaliser**

Il existe actuellement 1 établissement d'enseignement secondaire. Ainsi, la couverture des besoins globaux est largement satisfaite. Dans ce cadre, il faudrait prévoir un forfait de **500 millions de FCFA** pour la rénovation et l'extension de certains établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires est nécessaire.

Le tableau ci-après récapitule le programme d'équipements scolaires à réaliser au cours des périodes 2013 - 2018 et 2018 - 2028, en ce qui concerne le scénario minimaliste.

Tableau N° 5 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires

Type enseignement	Situation 2011-2013		Programme 2013-2018			
	Nbre de classes	Nbre d'Ecoles	Nbre de classes	Nbre d'écoles	Sup (ha)	Investissement (millions FCFA)
Maternel		3	-	0	-	100
Primaire		8	-	0	0	200
Secondaire général		1	-	0	-	300
Secondaire Technique		0		1		200

4.3.2.2 SANTE

○ Normes

Le Ministère de la Santé et l'OMS reconnaissent les normes suivantes :

- 1 lit pour 250 habitants ;
- 1 formation sanitaire pour 10.000 habitants en milieu urbain (et pour 5 000 habitant en milieu rural) ;
- 25 à 30 m² de superficie de plancher en milieu urbain pour chaque lit d'hôpital (15 à 20 m² en milieu rural).

○ *Estimation des besoins*

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de 8.194 et 11.227 habitants se présenteraient comme suit :

A l'Horizon 2018

- **Centre de santé** : $8.194 / 10.000 = 0$ Centres ;
- **Lits d'hôpital** : $8.194 / 250 = 33$ lits.

A l'Horizon 2028

- **Centre de santé** : $11.227 / 10000 = 1$ Centres ;
- **Lits d'hôpital** : $11.227 / 250 = 45$ lits.

○ *Programme à réaliser*

Dans les conditions exposées ci-dessus, la réhabilitation et la rénovation des équipements existants, ainsi que la réalisation d'un centre de santé sera nécessaire pour combler les besoins à l'horizon 2018 nécessaire.

4.3.2.3 EQUIPEMENTS SPORTIFS

La ville ne dispose pas d'infrastructures sportives suffisantes et adéquates pour satisfaire sa population. La ville de Nkong-Zem ne s'appuie que sur les aires de jeux des équipements socio-collectifs des établissements secondaires. La ville de Nkong-Zem manque cruellement d'équipements sportifs. En dehors des établissements scolaires, chaque quartier devrait disposer de terrain de sport de proximité. Le Plan devrait en outre prévoir pour ce qui est des équipements sportifs, des aires de jeux dans chaque quartier hors établissements scolaires.

○ Normes

Par ailleurs les normes proposées à moyen terme sont les suivantes :

- Un Stade omnisport de 50 000 places pour 400 000 habitants (5 ha) ;
- Un complexe sportif pour 250 000 habitants (5 ha) ;
- Un terrain de football pour 10 000 habitants (1,5 ha).

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants se présenteraient comme suit :

- **Horizon 2018 (4,2 ha)**

Il faudra procéder l'aménagement de :

- 1 gymnase (2,2 ha) ;
- 1 complexe sportif communal de proximité (2 ha).

- **Horizon 2028 (3 ha)**

- 3 complexes sportifs communaux de proximité (3 ha).

4.3.2.4 AUTRES EQUIPEMENTS

- **Cimetières**

Dans la ville de Nkong-Zem, on ne rencontre aucun cimetière :

- **Normes et programme à réaliser**

Si l'on admet une norme de 0,3 m² par habitant, la surface cumulée nécessaire sera d'environ **0.2 ha** à l'horizon 2018 et de **0.3 ha** à l'horizon 2028.

A raison de 5 millions de FCFA par hectare, il faudra prévoir un investissement de 2,5 millions de FCFA d'ici 2018.

- **Espaces verts**

La commune de Nkong-Zem ne dispose pas actuellement suffisamment de zone verte ou de parc aménagés pour recevoir le public.

- **Normes et programme à réaliser**

Avec une norme de 6 m² par habitant, le programme d'espaces verts à réaliser à l'horizon 2018 et 2028 comprend :

- **5 ha** à court terme (2013-2018)
- **7 ha** à long terme (2028)

Compte tenu de l'importance du coût d'aménagement des espaces verts, il serait souhaitable de réaliser les programmes d'espaces verts en liaison avec des équipements sportifs, culturels ou de loisir afin de ne pas faire supporter à la Municipalité tous les coûts d'investissement.

- **Administration**

D'autres équipements doivent être envisagés dans le cadre du Plan Sommaire d'Urbanisme. Le recensement de ces équipements et l'estimation de leurs besoins en superficie permettraient d'avoir une première approximation de la consommation d'espace.

Il faudra tenir compte des services de représentations administratives. Chaque service bénéficiera d'une réserve foncière entre 0,2 et 1 ha. Cette superficie peut permettre de réaliser des bureaux et des logements de fonction dans certains cas.

Tableau N° 6 : Superficies à prévoir pour la construction ou l'extension des services départementaux à prévoir dans la ville de Nkong-Zem

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE (ha)
1	SANTE -Délégation d'arrondissement -service de la maintenance + magasin du matériel	0,5
2	JEUNESSE ET EDUCATION CIVIQUE -Délégation d'arrondissement -Complexe Socio –éducatif -Centre audio visuel -Centre de jeunesse et d'animation	0,5 0,5 0,5
3	TRAVAIL ET PREVOYANCE SOCIAL -Délégation d'arrondissement -Siège des Syndicats	0,5
4	ENSEIGNEMENTS SECONDAIRES -Délégation d'arrondissement -Inspection d'arrondissement (Maternelle et primaire) -Inspection médicale scolaire	0,5 0,2 0,2
5	ENSEIGNEMENT SUPERIEUR -Délégation d'arrondissement	0,5
6	TOURISME -Délégation d'arrondissement	0,5
7	AFFAIRES SOCIALES -Service d'arrondissement -Centre social -Centre de rééducation	0,5 0,2 0,3
8	FEMME ET FAMILLE -Service d'arrondissement	0,5
9	ELEVAGE, PECHE ET INDUSTRIES ANIMALES -Délégation d'arrondissement	0,3
10	HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN -Service d'arrondissement -centre des jeunes	0,5
11	MINEPAT -Délégation d'arrondissement	0,5
12	INFORMATION ET CULTURE -Délégation d'arrondissement -Centre culturel provincial -Centre de Télévision -Cinémas -Lieux de culte	0,5 0,3 1,0 0,6
13	FINANCE -Délégation d'arrondissement -Service Annexe (Trésors, Impôt, Enregistrement)	0,5 1,0
14	MINES ET ENERGIE -Délégation d'arrondissement	0,5
15	SECURITE PUBLIQUE -Forces Armées Gendarmeries -Sûreté Nationale -Commissariat de police -poste de police -Casernes de Pompiers	2,0 0 0,5 1,0 0,8 0,4
16	COMMERCE -Grand marché -petits marchés	3,0 1,0
17	TOTAL APPROXIMATIF	23,4

4.3.3 RECAPITULATIF DES BESOINS EN SUPERFICIE ET COUTS

Les données ci-après récapitulent les besoins en superficie des grands équipements programmés dans la ville. Il est utile de rappeler que ces superficies ont été évaluées à titre purement indicatif afin de faciliter ultérieurement le dimensionnement approximatif du périmètre urbain aux horizons 2018 et 2028.

Tableau N° 7 : Estimation des besoins en superficie

Type d'équipement	Superficie (ha)		
	2013 – 2018	2018-2028	Total (ha)
Education	-	-	-
Santé	-	-	-
Cimetières	0.2	0.3	0.5
Espaces verts	5	7	12
Autres grands équipements	22,8	-	22,8
TOTAL			35.3

4.3.3.1 Récapitulatif des équipements et coûts de réalisation

Tableau N° 8 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario minimaliste (Horizon 2018)

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie Primaire	Km	2,1	800 000 000	1 680 000 000
Voirie secondaire	Km	7,4	500 000 000	3 700 000 000
Eclairage public (à l'énergie solaire)	Km	9,5	15 000 000	142 500 000
Ecole maternelle	Salle	-	100 000 000	100 000 000
Ecole et primaire + blocs administratifs	Salle	-	200 000 000	200 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	U	-	300 000 000	300 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Techniques	U	1	200 000 000	200 000 000
Centre de santé	U	-	45 000 000	45 000 000
Cimetière	Ha	0,2	7 000 000	1 400 000
TOTAL				6 368 900 000

- Equipements culturels

On a relevé l'existence de plusieurs chapelles religieuses. Mais certaines ne disposent pas de structures, ou alors elles sont vétustes et sommairement bâties. Les besoins sont réels. Dans les zones d'extension, on devrait prévoir de réserves foncières pour chaque chapelle religieuse, notamment pour les catholiques, les protestants, les musulmans et autres.

Pour ce qui est des cimetières, une réserve foncière sera prévue à raison de 0,3 m² de cimetière par habitant, sans compter les espaces verts entre autres.

- Etablissement de tourisme

Ce secteur est surtout l'œuvre du privé. Tenant compte de la fonction de ville de transit, les structures d'accueil ne sont pas superflues. Le secteur privé pourra également dans le site de la ville construire d'autres structures hôtelières de classe internationale.

Un Jardin Botanique Municipal sera créé dans un des pôles secondaire en création, notamment celui aux abords de l'agropole, dans un espace dont le relief et la topographie s'y prêtent, à raison de 6 m² d'espace vert pour chaque habitant.

4.3.4 OBSERVATION SUR LES EQUIPEMENTS SOCIO COLLECTIFS

La ville de Nkong-Zem dans ce scénario, bien que mettant en place certaines infrastructures de base permettant l'épanouissement des populations, sera loin de satisfaire la majorité de la population, compte tenu du caractère limité des moyens disponibles.

4.3.4 PROGRAMMATION DES INFRASTRUCTURES

Dans le cadre de cette programmation, la priorité sera mise sur la voirie urbaine. Il s'agira de l'extension du réseau actuel sur le prolongement de l'axe central et à une création de son miroir de l'autre côté de la ville avec jonction à l'entrée actuelle. Il faudra aussi étendre ladite voie centrale sur l'axe de contournement en création des zones d'extension urbaine notamment, l'extension de la zone administrative et d'équipements centraux. La création des zones résidentielles et des zones d'activité.

4.3.4.1 Programmation viaire

La programmation viaire comprendra pour ce scénario le réaménagement et le bitumage des catégories des voies suivantes :

- la voirie principale sur 2,1 km ;
- les voies secondaires (pénétrantes) sur 7,4 km.

4.3.4.2 Drainage

Pour le réseau de drainage secondaire, on aura recours à des fossés ou caniveaux le long de toutes les voies. Les chaussées seront aménagées de manière à permettre un écoulement aisé des eaux. Sur les voiries primaires, les caniveaux seront en matériaux définitifs. Ailleurs, on pourra recourir à des fossés en terres. Pour les traversées des voiries, on disposera des dalots en béton armé ou des buses de diamètre suffisant.

- **Autres réseaux**

Le réseau d'eau potable actuel devra être étendu à toutes les zones d'extension.

Des transformateurs de desserte électrique des zones urbaines et des zones d'extension seront prévus, avec l'éclairage public à l'énergie solaire le long des voiries primaires et secondaires.

Quant au réseau d'assainissement des eaux usées, on devra recourir systématiquement au système individuel dans les habitations : les fosses septiques.

Un site effectif de décharge publique contrôlée devra être fixé à la sortie de la ville. Si actuellement les déchets ne semblent pas constituer un problème urgent, avec le développement de la ville il sera nécessaire de s'en préoccuper.

Dans ce scénario tendanciel, l'essentiel des infrastructures urbaines ne sera pas construit par manque de financement. Ni les ressources BIP, ni les ressources négociées par la Commune ne pourront permettre de construire plus de nouvelles voies que celles prévues, notamment toutes les voiries de contournement ou le système de voirie secondaire qui manque tant à Nkong-Zem.

Sur le plan énergétique, seul la Moyenne Tension, avec de multiples coupures intempestives, l'insuffisance de l'alimentation de nouvelles usines industrielles potentielles est à signaler. L'éclairage public à l'énergie solaire devra être envisagé.

Sur le plan de l'adduction d'eau potable, des efforts seront fait pour améliorer l'alimentation en eau potable des populations, grâce à la mise en place des forages supplémentaires pour éviter une

partie de la population se référer à l'eau des puits et des rivières de qualité douteuse pour leurs besoins quotidiens, avec ce que cela comporte comme risque sanitaire et recrudescence des maladies hydriques.

Quant aux transports urbains, les modes privilégiés de transport urbain restera la moto pour lequel des dispositions seront prises pour sa formalisation et peut-être pour une meilleure réglementation dans le cadre de la ville de Nkong-Zem.

Dans les télécommunications, la fibre optique devra être connectée aux entreprises pour permettre la promotion d'une génération industrielle. Le champ sera libre pour le développement des réseaux mobiles.

4.3.5 ACTIONS DIVERSES A ENGAGER

4.3.5.1 Dynamiser l'économie

L'économie de la ville de Nkong-Zem fondé sur l'agriculture et l'élevage, est essentiellement informelle et un des objectifs de développement devrait passer par sa dynamisation à travers la création d'une zone d'activité économique, la promotion de l'industrie de transport, ce qui implique des financements et mesures d'accompagnement que ce scénario ne peut pas permettre.

- Faciliter l'accès à la sécurité foncière

Le foncier au Cameroun en général et à Nkong-Zem en particulier obéit à un régime juridique complexe, ce qui laisse libre cours à une gestion quasiment anarchique des terres. Faciliter l'accès à la sécurité foncière revient à créer des réserves foncières pour l'Etat et la Commune, ce qui suppose des négociations avec les propriétaires coutumiers. Dans ce scénario, les superficies acquises seront loin de leur permettre d'avoir des quantités suffisantes leur permettant d'absorber la demande des populations.

- Réduire la précarité de l'habitat par des actions ciblées

Dans ce scénario, la croissance démographique est stable à environ 3,2 % jusqu'à l'horizon 2028 (11.227 habitants). La Commune, avec la planification et les différents projets de logements qu'entreprendront divers promoteurs (publics et privés), ne pourront pas faire absorber toute la demande, eu égard à la demande latente des populations. Bien que la prolifération de l'habitat anarchique se serait stabilisée, il faudra organiser l'immobilier urbain le long des axes routiers, créer des lotissements communaux, gérer les effets de la croissance démo-spatiale sur le plan infrastructurel et des services sociaux de base (eau, énergie, assainissement, etc.) qui se manifesteront principalement en un accroissement de la demande nécessitant de gros investissements, lesquels dépassent de loin la capacité de financement des CTD.

4.4 AXE STRATEGIQUE DE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE ET DE LA COMPETITIVITE DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

4.4.1 DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre de ce scénario, la ville de Nkong-Zem ne parviendra pas à combler le déficit des équipements administratifs, au vue des divers problèmes tels que la faiblesse budgétaire, le manque de ressources financières, à laquelle s'ajoute l'absence de réserves foncières. Il y a donc impossibilité de :

- Procéder à une extension importante de la ville ;

- Prévoir suffisamment les réservations foncières communales et étatiques ;
- Construire des bureaux pour tous les services administratifs et parapublics ;
- Réfectionner tous les bâtiments administratifs ;
- Créer des espaces verts dans le centre ville et autour des bâtiments administratifs ;
- Etendre le parc municipal et assurer les plantations d'arbre sur toutes les rue et abords de cour d'eau ;
- Mettre en place des vrais signes visibles du pouvoir de l'Etat (Monument, immeuble ministériel, etc.)

4.5 AXE STRATEGIQUE D'AMELIORER DE LA GOUVERNANCE URBAINE

Le développement de la ville de Nkong-Zem passe par la rénovation du cadre institutionnel qui implique des réformes administratives et techniques dont le coût peut être important.

Le renforcement des services techniques passe d'abord par une restructuration desdits services afin de les adapter sur le plan qualitatif et quantitatif aux besoins réels de la Commune, notamment au regard du nouveau document d'urbanisme en élaboration. Aussi, il faudrait penser à mettre sur pieds des plans de formations et de gestions des utilitaires dont les coûts sont élevés et que ce scénario ne pourrait faciliter.

4.6 EVALUATION DE L'ENVIRONNEMENT APRES LA MISE EN ŒUVRE DU SCENARIO MINIMALISTE

Dans le scénario minimaliste, la ville de Nkong-Zem, bien que consciente des enjeux environnementaux, ne se préoccupe pas assez de ce volet qui nécessite des ressources financières importantes. C'est ainsi qu'au-delà même de la chasse aux établissements insalubres, le développement de la ville entraînera lui-même des impacts négatifs croissants sur l'environnement que la Commune notamment, ne parviendra pas à internaliser.

Les zones sensibles telles que les marécages ne seront pas épargnées d'une utilisation anarchique qui entraînera une perte, voire l'extinction de certains écosystèmes, avec les conséquences nocives que cela pourra avoir sur les biens et les personnes (risques accrus d'inondation par exemple). L'accroissement démographique de la ville, même limitée, n'empêchera pas l'augmentation de la population qui devra en fait accentuer la pression sur les infrastructures et équipements de la ville.

4.6.1 AU NIVEAU DE L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Dans ce scénario, la Commune de Nkong-Zem pourra valoriser les bas fonds par la création d'un parc urbain en zone marécageuse. La ville risque, outre la disparition de certains écosystèmes, la pollution des eaux à travers diverses utilisations non contrôlées.

La pollution des sols due au déversement d'hydrocarbures issus des activités telles que les garages qui sont localisés un peu partout dans la ville. Aussi, d'autres structures telles que les centres de santé qui se débarrassent de leurs déchets dans la nature sans aucun préalable. Il sera donc impératif de mettre en place un système de collecte et de traitement des ordures ménagères et déchets spéciaux.

La pollution de l'air qui est due à divers véhicules et activités non réglementées telles que les menuiseries dont les activités rejettent de fines particules dans l'air qui sont nocives pour les populations environnantes. La création des espaces verts pourra résoudre ces problèmes

L'accroissement des risques d'inondations dus aux constructions anarchiques, consécutives au manque de suivi de planification spatiale, exposeront gravement les populations.

4.6.2 AU NIVEAU DE L'ENVIRONNEMENT SOCIOECONOMIQUE

En ce qui concerne le développement économique de la ville, il manquera des conditions attractives permettant à aux structures de se développer et d'être compétitives. De même, la disposition spatiale des structures se fera au hasard, avec les effets négatifs que comporte l'utilisation irrationnelle de l'espace. Les valeurs foncières seront sous optimales et les différents opérateurs économiques se retrouveront avec comme bénéfiques, des retombées maigres. La Commune ne saura donc pas tirer profit des énormes potentialités en matière d'élevage et de production animale.

En outre, bien que la fiscalité essaiera de ramener les différents contribuables sous le régime de la patente, nous observerons une fuite des activités vers l'informel, due au fait que les commerçants ressentiront très fort d'un côté la pauvreté, de l'autre la pression fiscale qui en résultera. Aussi, les différents corps de métier, qui suivront la tendance se démotiveront sans doute à cause du manque de débouchés qu'auront créés les situations sus évoquées. Il s'en suivra donc une certaine anarchie contre laquelle la Commune ne pourra pas grand-chose, elle-même étant amoindrie par le manque de ressources qu'elle aurait pu prélever d'une politique d'intervention bien menée.

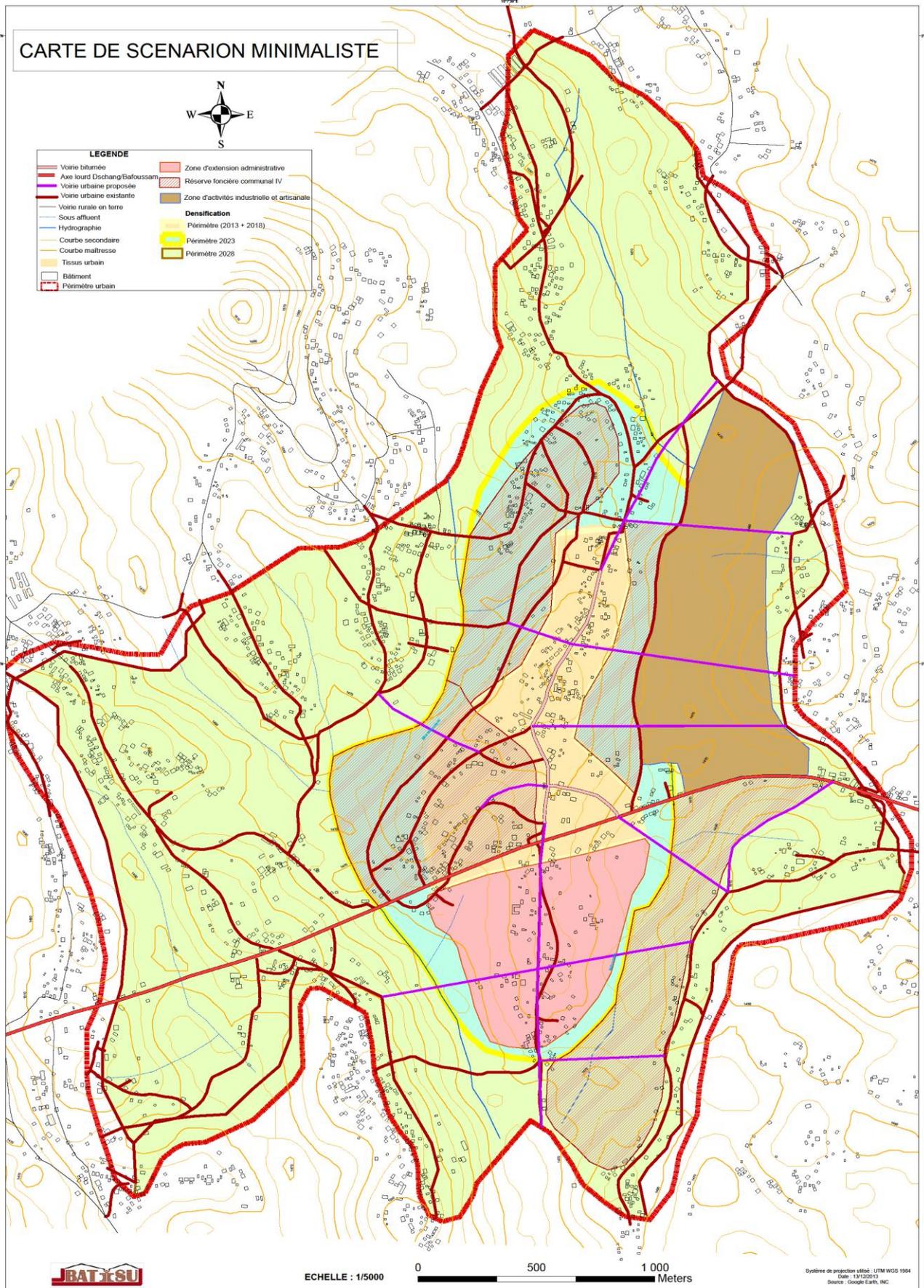
L'habitat dans la ville sera à dominance anarchique, ce qui caractérisera une certaine difficulté pour la Commune à suivre leur évolution à cause essentiellement de l'insuffisance des ressources tant financières qu'humaines. Il s'en suivra plusieurs conséquences pour le moins désavantageuses :

- une prolifération des logements de mauvaise qualité sur une superficie bien plus importante par rapport à la situation actuelle ;
- une exposition des familles à des risques sanitaires ;
- la diminution des valeurs foncières des terres qui ne bénéficient pas des aménagements adéquats ;
- le manque d'attractivité de la ville qui sera assimilée à une zone impropre au tourisme et à l'habitat décent.

Le scénario minimaliste conduirait à une exacerbation de ces méfaits qui, à terme rendra la cité impropre à son rôle de ville relais et chef-lieu d'Arrondissement.

Par ailleurs, les dispositions du DSCE couvrant la période de 2010 – 2020 risqueraient de ne pas apporter grand-chose dans les changements socioéconomiques et spatiaux. A terme, on n'aboutira pas nécessairement au dépeuplement de la ville, mais à la réduction de l'accroissement démographique et spatial. On assistera beaucoup plus au mal développement urbain amplifié par la vulnérabilité sociale, la multiplication des zones d'habitats anarchiques, la surcharge des équipements socio collectifs, le délabrement des infrastructures urbaines. Grosso modo, on fera face au mauvais fonctionnement des infrastructures routières, d'eau, d'électricité, d'assainissement et de communication encore plus accentué qu'à l'heure actuelle.

Cette situation prend en compte les interventions et les démarches sans réels moyens de la Commune, les interventions anarchiques et sans synergie des différents départements ministériels et des acteurs privés dans l'espace urbain. Cette perception de la géopolitique urbaine de Nkong-Zem risquerait être un fondement de la lutte des classes qui rappellerait les évènements du 28 février 2008. Il s'agit d'une situation politique à éviter à tout prix.



Carte N° 1 : Scénario minimaliste

5^{EME} PARTIE : SCENARIO MAXIMALISTE

6.1 AXE STRATEGIQUE D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'EXTENSION SPATIALE

La population de la ville de Nkong-Zem s'accroît assez rapidement comme l'indique le tableau ci-dessous et impacte l'extension spatiale.

Tableau N° 9 : Accroissement démographique

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3,2 %	7.000
2018	4 %	8.517
2023	5 %	10.870
2028	6,5 %	14.893

2.3.3 SCENARIO MAXIMALISTE

Tableau N° 10 : Evaluation de l'extension démo-spatiale (périmètre d'équipement)

Période	Taux d'accroissement estimé (en %)	Population (nouveau p.u.)	Superficie du périmètre d'équipements (ha)
2013	-	Population de 2013 : 7.000	
2013 – 2018	4 %	Population de 2018 : 8.517	240,9
2018 – 2023	5 %	Population de 2023 : 10.870	307,46
2023 – 2028	6,5 %	Population de 2028 : 14.893	421,25

Pour le scénario maximaliste, on obtient une superficie du périmètre d'équipements de **240,9 ha** à l'horizon 2018 et de **421,25 ha** en 2028. Ces données nous permettent de délimiter l'espace urbain à équiper à l'horizon 2018 et 2028, conformément au projet de PSU-scénario maximaliste ci-dessous.

6.2 AXE STRATEGIQUE DE CREATION DES CONDITIONS DE CROISSANCE

6.2.1 ORGANISATION DE L'ESPACE

Avec cet accroissement démographique et cette consommation de l'espace, le développement urbain de Nkong-Zem s'organisera de deux façons :

- La densification urbaine dans les zones déjà occupées par le biais de l'aménagement ;
- Les extensions urbaines périphériques par le biais des lotissements.

6.2.1.1 Densification urbaine

Des opérations d'aménagement urbain seront organisées à l'aide des plans de secteurs dans le cadre de la restructuration. Il en sera ainsi de la mise en place de certains équipements tels que le marché central, la création d'un agropole dans la zone Est. L'ensemble des zones d'habitat anarchique central et péricentral de la ville de Nkong-Zem devra faire l'objet de restructuration.

6.2.1.2 Extension urbaine

Le développement urbain s'organisera dans les zones périphériques d'extension par le biais des lotissements qui devront être programmés en fonction des nécessités d'aménagement. On

pourra à cet effet distinguer les lotissements de recasement pour satisfaire les populations déguerpies dans le cadre des réalisations des projets de route et de création du plan d'eau central, notamment les voiries de contournement, ou alors suite aux opérations de restructuration urbaine dans la zone centrale ou péricentrale. Des lotissements, économiques et de standing pourront être programmés dans l'ensemble des espaces d'extension de la ville, où il faudra bien y engager des réservations foncières, surtout communale.

6.2.2 DEVELOPPEMENT MULTIPOLAIRE ET POLY AXIAL

Le développement urbain s'organisera sur deux pôles de développement urbain donc le pôle central-nord qui recevra une extension de la zone administrative, le pôle central-sud de l'autre côté de l'axe Dschang-Bafoussam. Ces pôles sont reliés entre eux par des axes de circulation hiérarchisés : voirie principale et voirie secondaire.

6.2.2.1 Voirie principale

- **Voirie primaire (10 km) :**
 - Bretelles d'entrée dans le centre-ville actuel gauche et droite à compléter (1 km)
 - l'axe centre (boulevard urbain Nord-Sud) – (5 km) ;
 - voirie de contournement (4km).
- **Voirie secondaires (22 km) :**
 - Les pénétrantes et bretelles (22 km).

6.2.2.2 Développement multipolaire

Le développement de la ville de Nkong-Zem se fera sur la base de trois nouveaux pôles secondaires et d'une multitude de centres de services, en plus des deux pôles centraux Nord et Sud.

- Pôle central nord

Le pôle central Sud ne serait autre chose que la zone actuelle du centre-ville, pour lequel les autorités devraient étendre la zone administrative et divers autres services.

- Pôle central sud

Le pôle central sud ne serait autre chose que la zone sud du centre ville actuel et qui pourrait abriter l'extension de la zone administrative et les lotissements communaux, ainsi qu'une multitude d'activités économiques.

6.3 AXE STRATEGIQUE D'AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE DES POPULATIONS ET DE PRODUCTION URBAINE

6.3.1 DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

6.3.1.1 Zones de restructuration et de rénovation urbaine

Le tissu d'habitat existant présente de nombreux défauts :

- précarité et vétusté des constructions ;
- absence d'équipements socio collectifs ;
- manque d'infrastructures de base ;
- aspect anarchique et précaire des implantations, entrecoupé parfois de broussaille.

Le processus d'aménagement nécessitera une action concertée dans le sens de son amélioration fonctionnelle. Il s'agit d'une action complexe, intégrée, combinant plusieurs modes de traitement spatial : restructuration et déguerpissement.

6.3.1.2 Zones de lotissements et d'extensions urbaines

Les zones d'habitat nouvelles sont destinées à accueillir les populations nouvelles migrantes ou celles touchées par les déguerpissements consécutifs aux opérations d'amélioration du tissu urbain existant. Ce nouveau type de stratégie vise à maîtriser ou à gérer le rythme de consommation du sol dans les fronts d'urbanisation.

Il va s'en dire que la réalisation de l'objectif d'amélioration du cadre de vie de la population urbaine exige que le programme d'aménagement des zones d'extension soit autant que possible adapté à la capacité financière des différentes couches de la population. C'est dans cette perspective qu'il convient de situer l'importance des résultats d'enquêtes ménages concernant en particulier les revenus.

Pour les horizons 2018 et 2028 du scénario maximaliste, l'exploitation de ces résultats et les souhaits exprimés par les habitants conduisent à retenir trois catégories de zones d'habitat nouvelles :

- **Les zones d'habitat économique** qui sont appelées à être aménagées sommairement, avec des tailles de parcelles comprises entre **300 m²** et **400 m²**. On devra réserver à cette catégorie **50 %** de la superficie des zones d'extension. Pour le présent scénario, il s'agit de **80 ha** environ à moyen terme, et **200 ha** à long terme ;
- **Les zones d'habitat de moyen standing** sont appelées à être aménagées de façon complète ou sommaires. Cette catégorie représentera **20 %** environ de la superficie réservée aux zones d'extension. Pour le présent scénario, il s'agit de **45 ha** à moyen terme et **90 ha** à long terme. La taille de la parcelle sera comprise entre **500** et **700 m²**.
- **Les zones d'habitat de haut standing** seront aussi sommairement aménagées, et seront constituées des parcelles de superficie supérieure à **800 m²**. Environ **10 %** de la superficie des zones d'extension seront réservés à cette catégorie, soit environ **20 ha** de terrain à moyen termes et **45 ha** à long terme.

De ce fait, le développement de l'immobilier dans la zone central se fera en R+2 et respectera le recul de 5 m par rapport à la limite de la voirie (CES = 60% et COS < 1).

L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle et harmonieuse, en fonction de la demande. Mais à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière que la croissance spatiale soit équilibrée. On pourra recourir à la stratégie d'urbanisation qui s'appuie sur les principes ci-après :

- concertation avec les propriétaires coutumiers du sol impliqué ;
- participation et/ou partenariat avec lesdits propriétaires coutumiers ;
- récupération des coûts d'aménagement ;
- aménagement graduel et souplesse des interventions ;
- etc.

Dans le scénario maximaliste, les mesures d'aménagement urbain, notamment de restructuration et de rénovation, et même de construction programmée d'infrastructures s'opéreront dans la limite des ressources disponibles.

La séparation des fonctions urbaines reste aussi une préoccupation sérieuse. Un effort sera requis pour différencier les fonctions urbaines d'habitation, administratives (équipements socio collectifs, équipements administratifs, infrastructures urbaines), d'activités, dans le cadre des opérations de rénovation et de restructuration urbaine.

L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle et harmonieuse, en fonction de la demande. Mais à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière que la croissance spatiale soit équilibrée. On pourra recourir à la stratégie des grandes mailles d'urbanisation qui s'appuie sur les principes ci-après :

- concertation avec les propriétaires coutumiers du sol impliqué ;
- participation et/ou partenariat avec lesdits propriétaires coutumiers ;
- récupération des coûts d'aménagement ;
- aménagement graduel et souplesse des interventions...

6.3.2 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS

6.3.2.1 Estimation des besoins en équipements socio-collectifs

Dans l'approche de définition des équipements collectifs, on aura à pondérer les indications au niveau des grilles et normes d'équipements en vigueur. Selon la nature de l'équipement, on prendra en compte les facteurs démographiques, l'environnement immédiat ou lointain, la volonté politique d'affirmer ou de renforcer le rôle de chef-lieu d'arrondissement dans le département. Autrement dit, les équipements à programmer devront permettre de constituer dans la zone un centre de rayonnement local et régional tant du point de vue social qu'économique.

A cet effet, on devra dans cette approche s'appuyer sur les carences identifiées lors de la phase du diagnostic de la situation actuelle, mais aussi et surtout tenir compte de la fonction commerciale et culturelle de la localité, de la place que l'on veut lui faire jouer dans l'armature urbaine du pays. Mais les équipements collectifs dont il est question ici concernent ceux identifiés lors de l'analyse comme prioritaires. Il importe de souligner que la localisation des équipements collectifs sera traitée dans le chapitre relatif aux propositions du plan d'urbanisme.

• Education

Pour les besoins de programmation quantitative, on distinguera les types d'enseignement ci-après :

- Maternel ;
- Primaire ;
- Secondaire général ;
- Secondaire technique ;
- Supérieur.

▪ Enseignement maternel

Aujourd'hui, Nkong-Zem dispose de 3 écoles maternelles.

○ Estimation des besoins

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.517** et **14.893** habitants se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- **Horizon 2018** : $8.517/1700 = 5$ classes, soit **2 écoles**
- **Horizon 2028** : $14.893/1700 = 9$ classes, soit **3 écoles**

Ainsi, à l'horizon 2028, la ville de Nkong-Zem devra compter au moins 9 classes réparties dans 3 écoles.

- ***Programme à réaliser***

Il existe actuellement 3 établissements maternels à Nkong-Zem. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus amène à la programmation ci-dessous :

- **Horizon 2018** : $2 - 5 = 0$ écoles à créer.
- **Horizon 2028** : $3 - 5 = 0$ écoles à créer.

o ***Investissements***

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 4 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à 45 millions de francs CFA et une salle de classe à 8 millions de francs CFA au 1^{er} Janvier 2013. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen terme :

- **Horizon 2018** : **100 millions de F CFA.**

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2018, de procéder à la réhabilitation et l'extension des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les blocs sanitaires.

• **Enseignement primaire**

Ainsi, on retiendra le chiffre de 8 établissements pour les besoins de programmation quantitative et de localisation spatiale des équipements scolaires.

Les normes les plus favorables prévoient une classe pour 300 habitants avec 18 à 24 classes par établissement primaire et 50 élèves par classe.

Par ailleurs, l'estimation des besoins s'appuiera sur les données suivantes d'un hectare par établissement primaire de 20 classes en moyenne y compris les terrains de jeux et de sports,

o ***Estimation des besoins***

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de 8.517 et **14.893** habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles primaires :
 - **Horizon 2018** : $8.517/300 = 29$ classes soit **1 écoles**;
 - **Horizon 2028** : $14.893/300 = 50$ classes soit **2 écoles** ;

- ***Programme à réaliser***

Il existe actuellement 8 établissements primaires à Nkong-Zem. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus est amène à la programmation ci-dessous :

- **Horizon 2018** : $1 - 8 = 0$ école à créer.
- **Horizon 2028** : $2 - 8 = 0$ école à créer.

○ **Investissements**

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école primaire de 20 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à 250 millions de francs CFA et une salle de classe à 8 millions de francs CFA au 1^{er} Janvier 2013. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen termes :

- **Horizon 2018** : Réhabilitation = **300 millions de FCFA**

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2018, de procéder à la réhabilitation et l'extension des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

- **Enseignement secondaire général**

La zone urbaine dénombre actuellement 1 établissement d'enseignement secondaire. Pour l'enseignement technique, on n'en rencontre pas.

NORMES

Les normes du Ministère de l'Education prévoient 42 classes pour 30 000 habitants, soit une classe pour 700 habitant, avec 18 classes par CES, 42 classes par lycée et en moyenne 45 élèves par classe. Par ailleurs, l'estimation des besoins devra tenir compte des données suivantes :

- 1 hectare par Lycée de 18 classes et 2 hectares par lycée de 42 classes, y compris les terrains de jeux et de sports,

○ **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de 8.517 et **14.893** habitants se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- **Horizon 2018** : $8.517/700 = 12$ classes
- **Horizon 2028** : $14.893/700 = 21$ classes soit **0 écoles à créer**

Ainsi, à l'horizon 2028, la ville de Nkong-Zem devra compter au moins 21 classes réparties dans l'établissement existant.

○ **Programme à réaliser**

Il existe actuellement 1 établissement d'enseignement secondaire. Ainsi, la couverture des besoins globaux est largement satisfaite. Dans ce cadre, seule la rénovation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires est nécessaire.

Le tableau ci-après récapitule le programme d'équipements scolaires à réaliser au cours des périodes 2013-2018 et 2018 – 2028.

Tableau N° 11 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires

Type enseignement	Situation 2011-2013		Programme 2013-2018				Programme 2018-2028			
	Nbre de classes	Nbre d'Ecoles	Nbre de classes	Nbre d'écoles	Sup (ha)	Investissement (millions FCFA)	Nbre de classes	Nbre d'écoles	Sup (ha)	Investissement (millions FCFA)
Maternel		3	-	0	-	100		-	-	-
Primaire		8		0	0	300		-	-	
Secondaire général	-	1	0	0	-	300	-	-	-	
Secondaire Technique		1		0	-	300	-	-		

- **SANTE**

On y compte 4 formations sanitaires, dont un hôpital. L'essentiel des formations sanitaires appartient au secteur public. La liste ci-dessous présente plus en détail l'organisation sanitaire de l'espace urbain de Nkong-Zem.

- **Formations sanitaires**

Le CSI de Bassessa-fombet

Le CMA de Baleveng

L'Hôpital des Plaies de Baleveng

Le CSI de Mbeng

- **Pharmacies**

Chaque formation sanitaire abrite en leur sein des pharmacies.

NORMES

Le Ministère de la Santé et l'OMS reconnaissent les normes suivantes :

- 1 lit pour 250 habitants,
- 1 formation sanitaire pour 10.000 habitants en milieu urbain (et pour 5 000 habitant en milieu rural),
- 25 à 30 m² de superficie de plancher en milieu urbain pour chaque lit d'hôpital (15 à 20 m² en milieu rural).

- **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de 8.517 et **14.893** habitants se présenteraient comme suit :

A l'Horizon 2018

- **Centre de santé** : $8.517/10000 = 0$ centres
- **Lits d'hôpital** : $8.517/250 = 34$ lits

A l'Horizon 2028

- **Centre de santé** : $14.893/10000 = 2$ centres
- **Lits d'hôpital** : $14.893/250 = 60$ lits

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, la réalisation des formations sanitaires sera nécessaire, reste à réhabiliter les équipements existants.

Horizon 2028 : $2 - 4 = 0$ centres de santé.

- **EQUIPEMENTS SPORT**

La ville ne dispose pas d'infrastructures sportives suffisantes et adéquates pour satisfaire sa population. La ville de Nkong-Zem ne s'appuie que sur les aires de jeux des équipements socio-collectifs. La ville de Nkong-Zem manque cruellement d'équipements sportifs. En dehors des établissements scolaires, chaque quartier devrait disposer de terrain de sport de proximité. Le Plan

devrait en outre prévoir pour ce qui est des équipements sportifs, des aires de jeux dans chaque quartier hors établissements scolaires.

- **Normes**

Par ailleurs les normes proposées à moyen terme sont les suivantes :

- Stade omnisport de 50 000 places pour 400 000 habitants (5 ha)
- Un complexe sportif pour 250 000 habitants (5 ha)
- Un terrain de football pour 10 000 habitants (1,5 ha).

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2018 et 2028 correspondant respectivement à une prévision de population de 8.517 et **14.893** habitants se présenteraient comme suit :

- **Horizon -2018 (4,2 ha)**

Il faudra procéder l'aménagement de :

- 1 gymnase (2,2 ha)
- 1 complexe sportif communal de proximité ou terrain de football (2 ha).

- **Horizon 2028 (3 ha)**

- 2 complexes sportifs communaux de proximité (3 ha).

- **AUTRES EQUIPEMENTS**

- **Cimetières**

L'existence d'un cimetière municipal aménagé dans le périmètre urbain montre qu'ils accordent une importance à l'inhumation des corps dans des espaces prévus à cet effet.

- **Normes et programme à réaliser**

Si l'on admet une norme de **0,3 m²** par habitant, la surface cumulée nécessaire sera d'environ **2,8 ha** à l'horizon 2018 et de 5 ha à l'horizon 2028.

Il faudrait prévoir la création d'un cimetière municipal à l'horizon 2018.

- **Espaces verts**

La commune de Nkong-Zem ne dispose pas actuellement suffisamment de zone verte ou de parc aménagés pour recevoir le public. Il faudrait à cet effet prévoir ; la construction des espaces verts, des parcs urbains dans la zone administrative. En outre toutes les rues seront plantées que se soit primaires secondaires ou tertiaires à la fois sur les trottoirs et le terre plein central qui seront dimensionné en conséquence.

- **Normes et programme à réaliser**

Avec une norme de 6 m² par habitant, le programme d'espaces verts à réaliser à l'horizon 2018 et 2028 comprend :

- **5 ha** à court terme (2013-2018)
- **10 ha** à long terme (2028)

Compte tenu de l'importance du coût d'aménagement des espaces verts, il serait souhaitable de réaliser les programmes d'espaces verts en liaison avec des équipements sportifs, culturels ou de loisirs afin de ne pas faire supporter à la Municipalité tous les coûts d'investissement.

• EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

D'autres équipements doivent être envisagés dans le cadre du Plan Sommaire d'Urbanisme. Le recensement de ces équipements et l'estimation de leurs besoins en superficie permettraient d'avoir une première approximation de la consommation d'espace.

Il faudra tenir compte des services de représentations administratives. Chaque service bénéficiera d'une réserve foncière entre 0,2 et 1 ha. Cette superficie peut permettre de réaliser des bureaux et des logements de fonction dans certains cas.

Tableau N° 12 : Superficies nécessaires à la construction et à l'extension des services d'arrondissement à prévoir dans Nkong-Zem

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE (ha)
1	SANTE -Délégation d'arrondissement -service de la maintenance + magasin du matériel	0,5
2	JEUNESSE ET EDUCATION CIVIQUE -Délégation d'arrondissement -Complexe Socio –éducatif -Centre audio visuel -Centre de jeunesse et d'animation	0,5 0,5 0,5
3	TRAVAIL ET PREVOYANCE SOCIAL -Délégation d'arrondissement -Siège des Syndicats	0,5
4	ENSEIGNEMENTS SECONDAIRES -Délégation d'arrondissement -Inspection départementale (Maternelle et primaire) -Inspection médicale scolaire	0,5 0,2 0,2
5	ENSEIGNEMENT SUPERIEUR -Délégation d'arrondissement	0,5
6	TOURISME -Délégation d'arrondissement	0,5
7	AFFAIRES SOCIALES -Service d'arrondissement -Centre social -Centre de rééducation	0,5 0,2 0,3
8	FEMME ET FAMILLE -Service d'arrondissement	0,5
9	HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN -Service d'arrondissement -centre des jeunes	0,5
10	MINEPAT -Délégation d'arrondissement	0,5
11	INFORMATION ET CULTURE -Délégation d'arrondissement -Centre culturel provincial -Centre de Télévision -Cinémas -Lieux de culte	0,5 0,3 1,0 0,6
12	FINANCE -Délégation d'arrondissement -Service Annexe (Trésors, Impôt, Enregistrement)	0,5 1,0
13	MINES ET ENERGIE -Délégation d'arrondissement	0,5
14	SECURITE PUBLIQUE -Forces Armées Gendarmeries -Sureté Nationale -Commissariat de police -Poste de police -Casernes de Pompiers	2,0 1,0 0,5 1,0 0,8 0,4
15	COMMERCE -Grand marché -petits marchés	3,0 1,0
16	TOTAL APPROXIMATIF	23,4

6.3.2.2 Récapitulatif des besoins en superficie

Les données ci-après récapitulent les besoins en superficie des grands équipements programmés dans la ville. Il est utile de rappeler que ces superficies sont évaluées à titre purement

indicatif afin de faciliter ultérieurement le dimensionnement approximatif du périmètre urbain aux horizons 2018 et 2028.

Tableau N° 13 : Estimation des besoins en superficie

Type d'équipement	Superficie (ha)		
	2013 – 2018	2018-2028	Total (ha)
Education	-	-	-
Santé	-	-	-
Cimetières	2,8	5	7,8
Espaces verts	5	10	15
Autres grands équipements	23,4	-	23,4
TOTAL			41,2

- Récapitulatif des équipements et coûts de réalisation

Tableau N° 14 : Programmation des équipements socio collectifs (2018)

Equipements	Nombre
Ecoles maternelles	0
Ecoles primaires	0
Lycées et collèges d'enseignement général	0
Lycées et collèges d'enseignement techniques	0
Cimetière (ha)	2,8
Espaces verts (ha)	5

Tableau N° 15 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario maximaliste (2018)

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Route primaire	km	10	800 000 000	8.000 000 000
Route secondaire, y compris servitude de contre allée	km	22	400 000 000	8.800.000.000
Viaduc	Km	0ff	ff	1 500 000 000
Eclairage public	km	13,7	15 000 000	205 500 000
Ecole maternelle	salle	0	100 000 000	100 000 000
Ecole et primaire + blocs administratifs	salle	-	300 000 000	300 000 000
Etablissements d'enseignement général	U	-	300 000 000	300 000 000
Etablissements d'enseignement Technique	U	1	300 000 000	300 000 000
Cimetière	ha	2,8	10 000 000	28 000 000
Verdissement	-	10		100 000 000
TOTAL				39.266.000.000

Tableau N° 16 : Programmation des équipements socio collectifs (2028)

Equipements	Quantité
Ecoles maternelles	0
Ecoles primaires	0
Lycées et collèges d'enseignement général	0
Lycées et collèges d'enseignement techniques	0
Centre de santé	0
Cimetières	5
Espaces verts	10

6.4 AXE STRATEGIQUE DE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE ET DE LA COMPETITIVITE DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

6.4.1 PLAN D'EXPLOITATION DES POTENTIALITES DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

La ville de Nkong-Zem est riche en potentialités diverses, notamment dans le domaine agricole et de l'élevage. Elle pourrait être ainsi un grand carrefour en matière de développement économique et de ce fait, permettre l'émergence prévue pour 2035, notamment la création d'emploi à travers la croissance et la réduction du chômage, l'augmentation des valeurs ajoutées.

Cette émergence pourrait se faire dans différents domaines : l'agriculture et l'élevage dans les zones rurales.

6.4.1.1 Exploitation des potentialités dans le domaine agricole

La ville de Nkong-Zem dispose de plusieurs potentialités en matière de vastes étendues cultivables. L'exploitation de ces zones pourrait permettre à la ville de développer une agriculture compétitive sur le plan quantitatif notamment :

- La révolution agraire qu'entreprend le pays notamment à travers les programmes du MINEPAT, du MINEFOP (le PIAASI), du MINJEUN (le PAJER-U) et du MINADER (à travers les divers programmes : PNVRA, PIAJA, etc. est à étendre dans toutes les zones, surtout celle du projet. En effet, ladite révolution agraire, à travers la promotion de l'agriculture de deuxième génération qui consiste en la mécanisation de l'agriculture et à l'utilisation des variétés à haut rendement, des intrants agricoles et des méthodes améliorés (mécanisation), aura pour but de promouvoir d'abord la substitution des importations (farine de blé pour le pain), d'assurer l'autosuffisance alimentaire et à terme, d'exporter le supplément de production. A cet effet, l'économie locale pourrait obtenir de cette exploitation des revenus qui lui permettrait de financer son développement ;
- La création d'un agropole et d'une zone franche industrielle commerciale pour la promotion des industries de transformation des produits agricole.
- la réorganisation technique qui prendrait en compte dans son système l'agriculture de deuxième génération avec la mise à disposition des paysans des variétés à haut rendement, les engrais et les pesticides, les pratiques de mécanisation ;
- la régularisation de la situation foncière pour les paysans et les investisseurs.

6.4.1.2 Exploitation des potentialités dans le domaine industriel

Le secteur industriel est tout aussi important que l'agriculture en matière de développement. Pour ce scénario, un agropole sera créé dans le secteur Est à l'entrée de la ville en provenance de Bafoussam. Pour cela, les autorités communales devront mettre l'accent dans les domaines suivants:

- Dans le **domaine agro-alimentaire**. Compte tenu du niveau de production projeté par la révolution agricole, l'agriculture est une énorme potentialité en matière industrielle. En effet, la demande en produits agricoles est de plus en plus croissante sur le territoire camerounais et même sous régional. Force est de constater que le Cameroun importe une large frange de ses produits alimentaires. Il existe donc une possibilité de mettre en place un tissu industriel en matière d'agro-alimentaire dynamique qui pourra transformer une bonne partie des

- produits et les exporter vers d'autres marchés. Il serait davantage intéressant d'y introduire la production des huiles de colza, tournesol et soja très recherchées par ailleurs ;
- Dans le domaine de la production animal, les potentialités sont énormes, à la fois sur les ovin, caprins et sur les produits halieutiques. Nkong-Zem devrait ouvrir ses usines de mise en boîte des produits d'élevage si les investisseurs locaux et extérieurs pouvaient s'y lancer ;
 - Dans le **domaine de la manufacture**. La ville de Nkong-Zem dispose en général d'un panel important en matière première (bois, pierre, etc.) et de bons artisans. En outre, elle dispose d'investisseurs locaux qui n'ont pas toutefois la possibilité d'injecter leurs fonds dans l'industrie manufacturière, faute de débouchés d'une part et de manque de politique industrielle nationale et locale d'autre part. Il existe la possibilité d'implanter des industries dans une ville qui ne demande qu'à être planifiée sur le plan spatial ;
 - Dans le **domaine de la construction mécanique**. Les réseaux de transport disponibles de la ville de Nkong-Zem et une perspective de mise en œuvre d'une politique industrielle d'une part et d'autre part de la disponibilité des matières premières, permettra l'implantation d'une industrie de construction mécanique dans la ville, notamment une centrale de montage des tracteurs agricoles adaptés au sol de la région. On peut aussi envisager le montage des engins de transport (motos, voiture, etc.).

6.4.1.3 Exploitation des potentialités dans le domaine des transports

Il existe plusieurs systèmes pouvant être valorisés dans la ville, notamment :

- Le réseau de transport routier qui est le principal système dans la ville. Il conviendra pour la Commune, dans une projection d'extension urbaine notamment de mettre sur pieds un très bon maillage de voies primaires, secondaires et tertiaires, en mettant l'accent sur les différentes sorties urbaines et sur la liaison des pôles secondaires et de quartiers ;

6.4.1.4 Dans le domaine de l'infrastructure

Dans ce scénario, la projection d'un viaduc au dessus de l'axe Dschang – Bafoussam de la largeur de la voie centrale avec 2x2 voies et passages piétons latérales de 2x2 m (4) avec garde fous devra être créée. Cet axe en viaduc tient de corridor entre les deux morceaux (pôle) de la ville et ouvre les possibilités d'extension de la ville de l'autre côté, notamment la zone administrative.

Ce viaduc sera en étroite connexion avec deux voies sur l'axe lourd de Dschang-Bafoussam qui devrait se transformer en servitude de contre allée pour permettre la desserte des immeubles placés à bon recul de cet axe lourd. La distance de 25 m à partir de l'axe central de la route semble raisonnable. Les 25 m comprennent :

- Une moitié de chaussée (4m), un accotement (3m) et l'assainissement (0,5m) ;
- Un ter plein central à traiter en espace vert pouvant abriter des activités et équipements spécifiques (bancs publics) ;
- Une voie à sens unique de 4m avec accotement, plantation d'arbre et assainissement (7 m), soit un total de 25 m de recul par rapport à l'axe central de l'axe lourd. Les 25 m minimum de recul doivent être conservés sur toute la longueur de la ville par rapport à cet axe lourd et en relation avec toutes les constructions. Il faudra ainsi placer des poteaux d'éclairage public à lampe solaire tout le long. Les servitudes de contre allée comporteront l'essentiel des réseaux d'énergie, d'eau et de télécommunication.

Cet axe majeur de développement doit concentrer l'essentiel des activités, commerciales et artisanales nécessaire à la croissance locale et en complément de la zone agro-industrielle à mettre en place (agropole). Elle constituera le réceptacle de la voirie urbaine circulaire, pénétrante (boulevard central en viaduc). Les autres pénétrantes permettront de relier la zone centrale en ligne directe. La zone d'urbanisation centrale devra comporter l'éclairage public et le mobilier urbain.

6.4.1.5 Exploitation des potentialités dans le domaine du tourisme

Dans la ville de Nkong zem, l'industrie hôtelière gagnerait à être développée ici afin d'être compétitive et pouvoir répondre aux attentes de la demande qui sera essentiellement composée d'étrangers occidentaux ou de personnes en transit d'affaires vers Dschang ou Bafoussam. Il conviendra ici de construire des centres hôteliers de luxe d'une part, et un centre climatique de la ville de Nkong-Zem, sous la houlette de la Commune.

6.4.2 EXPLOITATION DES POTENTIALITES DANS LE DOMAINE DU MARKETING TERRITORIAL (PLAN MARKETING TERRITORIAL DE NKONG-ZEM)

Toute ville a la capacité de vendre son image sur le plan interne et international. En effet, il existe un marché des territoires sur lequel l'image de marque d'une localité permet non seulement aux entreprises de s'y délocaliser, mais aussi aux touristes de la visiter. Pour ce faire, les autorités locales devraient mettre sur pieds une politique de marketing territorial mettant l'accent sur les différents atouts dont disposent la ville et qui font sa valeur ajoutée : sa fonction administrative et sa fonction de centre agricole. C'est ainsi que des mesures économiques, fiscales, environnementales notamment devront être mises sur pieds, en particulier à travers le partenariat public privé (ppp).

6.5 AXE STRATEGIQUE DE LA GOUVERNANCE URBAINE

La question de la gouvernance urbaine est devenue une problématique centrale en politique publique. Le mot anglais de « gouvernance » a été introduit dans les années 1990 par les économistes et les politologues anglo-saxons, relayé par certaines institutions internationales comme l'ONU, la Banque Mondiale et le FMI. Son utilisation découle du constat de l'ingouvernabilité des sociétés et des défaillances des gouvernements institutionnels en place. Le terme de « gouvernance » renvoie à la manière de gouverner mais se distingue clairement du mot « gouvernement » (défini comme une institution) : c'est la promotion d'un nouveau mode de gestion des affaires publiques fondé sur la participation de la société civile. La « bonne gouvernance » est définie comme les nouvelles relations qui sont construites entre la société civile et les différents niveaux de gouvernements, ou si l'on veut, entre les institutions publiques et les organisations de la société civile pour établir des manières de gouverner plus efficaces et pour aborder des problèmes de développement qui se pose comme défis à une société à un moment donné.

La « bonne gouvernance » est un outil majeur pour la gestion des grandes villes. L'amélioration de la gouvernance passe par des programmes impliquant les acteurs principaux que sont le Maire et ses collaborateurs, la société civile, les acteurs publics et privés et les populations, à l'effet d'accroître les capacités et les ressources nécessaires à la promotion du développement du territoire communal et le bien-être de ses habitants.

Les problèmes qui empêchent ou limitent la bonne gouvernance locale au Cameroun sont :

- la faiblesse de l'interaction entre les municipalités et la société civile ;
- l'existence des pratiques de corruption dans les secteurs publics ;

- la pauvreté de la qualité des services publics ;
- l'urbanisation anarchique ;
- l'inefficacité de la gestion publique ;
- la pauvreté en matière de capacité de gestion des fonctionnaires et des techniciens municipaux ;
- la faible conscience civique des citoyens ;
- l'iniquité en matière de distribution des ressources ou de prise de décisions que ce soit pour les raisons de genre ou d'appartenance ethnique.

Dans la réalité, la capacité financière de la Commune de Nkong-Zem est très faible. Un constat qui sonne comme un paradoxe, au regard de la mission première d'une collectivité locale qui se définit par sa capacité financière propre et sa capacité à prendre les préoccupations de ses populations.

Afin d'améliorer la fiscalité locale dans la ville de Nkong-Zem, il conviendra de mettre sur pieds des mesures relatives :

- au renforcement des capacités ;
- à l'appui-recouvrement et
- à l'adressage urbain.

6.5.1 RENFORCEMENT DES CAPACITES DANS LE DOMAINE DE LA FISCALITE LOCALE

Il conviendra dans le cadre d'un Plan d'amélioration de la fiscalité locale de la ville de Nkong-Zem, de mettre en œuvre un important programme d'appui à la mobilisation des ressources locales qui aura l'ambition de renforcer l'autonomie financière de la commune par la mise en valeur de son potentiel fiscal si important.

Ces formations et appui-conseil viseraient entre autres à donner à la Commune, une grande lisibilité sur les nombreuses opportunités qui lui sont offertes dans une approche participative d'identification de ressources à l'échelle locale et de l'appuyer à relever très sensiblement le taux de recouvrement de ces recettes avec un impératif de rendement fiscal optimal.

6.5.1.1 Démarche

Il s'agit dans une approche dynamique et participative d'expliquer les procédures et de définir des stratégies et actions de mobilisation des ressources financières locales. La méthode utilisée dans cette approche est une formation-action qui pourrait être décomposée globalement en trois phases :

- une formation de base théorique sur la fiscalité locale ;
- une évaluation des potentialités fiscales dans l'espace de la Commune de Nkong-Zem à travers l'identification des différents types d'impôts et de taxes recouvrables compte tenu des activités existantes ;
- L'élaboration d'une stratégie pour la mise en œuvre déclinée sous forme de plan d'actions.

6.5.2 APPUI-RECouvreMENT DES IMPOTS ET TAXES

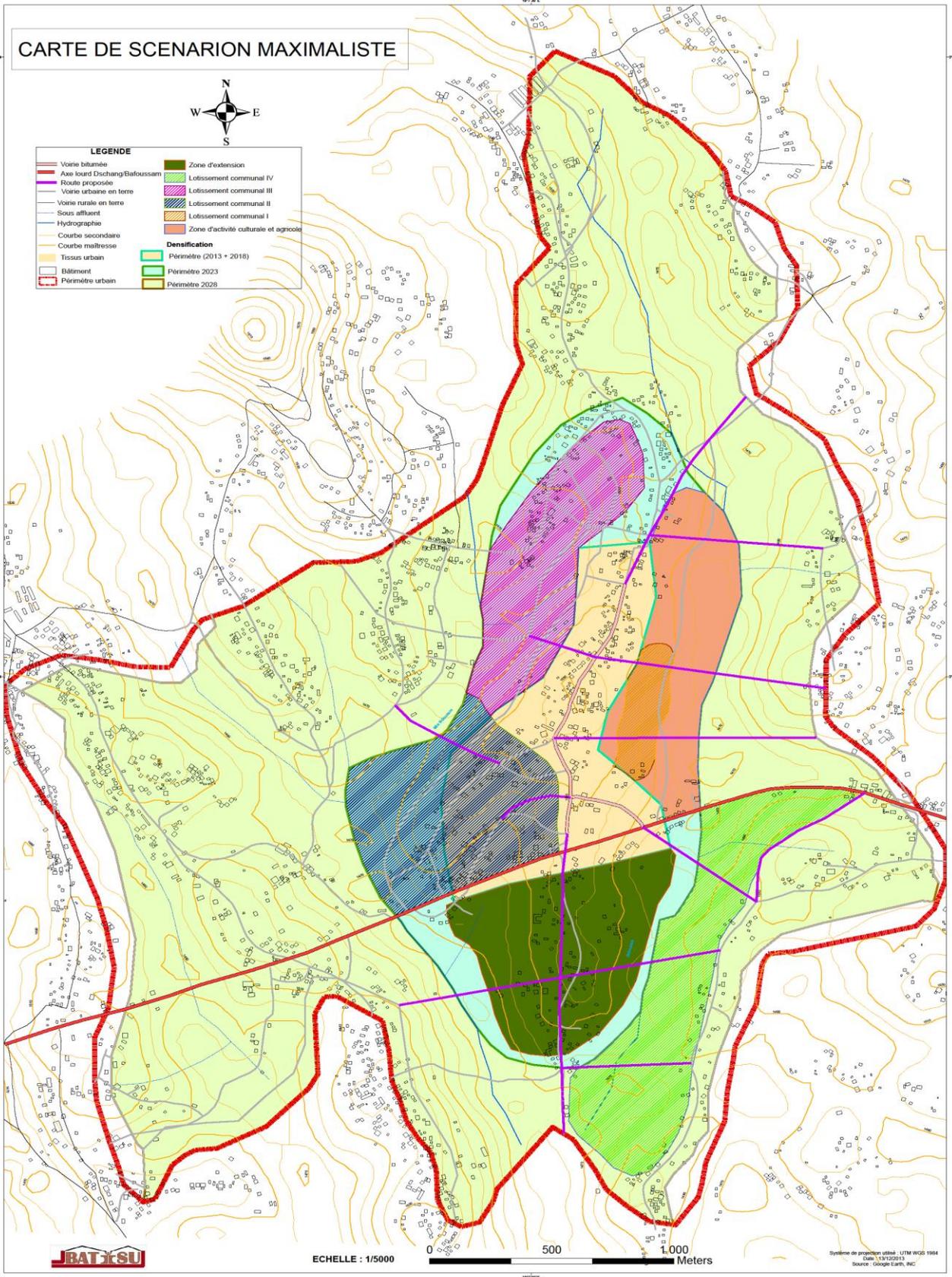
L'appui-recouvrement est une succession d'actions concrètes sur le terrain visant à accompagner les collectivités à l'augmentation de leurs recettes fiscales. Les pertes de recettes de la Commune sont énormes, alors qu'aucune d'entre elles n'est en mesure de financer son développement à partir de ressources propres. Il faut donc mettre en place des dispositifs

performants de recouvrement de tout le potentiel fiscal local. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les opérations d'appui-recouvrement au profit des communes.

Certaines taxes et notamment les droits de marché sont faiblement perçus pour des raisons diverses et malgré le fort potentiel de recettes. De même, la gestion des équipements marchands demeure tatillonne et l'entretien informel et occasionnel. Ces actions d'appui-recouvrement consisteraient alors à descendre sur le terrain en équipe pour atteindre les objectifs dégagés dans le Plan d'Actions qui se résumant essentiellement en un relèvement du taux de recouvrement qui passe par une amélioration du système de perception de ces recettes et une meilleure gestion des infrastructures génératrices d'impôts. Antérieurement, un état des lieux devra être fait sur le niveau de recouvrement avant d'entreprendre des opérations coup de poing.

Elle consistera essentiellement à mettre en place des outils pour le déroulement du Plan d'Actions communément appelé «opérations coup de poing» qui passe notamment par la constitution des missions de recouvrement que chaque collectivité pourra améliorer à sa guise.

Il est préférable de mettre sur pieds un partenariat public-privé (PPP) en la matière dans lequel, l'on pourrait appliquer de la régie intéressée par exemple.



Carte N° 2 : Scénario maximaliste

6.5.3 ADRESSAGE

L'adressage permet ici d'avoir un meilleur inventaire des activités que les chiffres contenus dans la base des données des différents services des impôts. En effet, les données sont plus fiables et elles permettraient à terme d'avoir un registre fiscal complet.

La difficulté de mettre ce plan à exécution est le problème logistique auquel la Commune de Nkong-Zem pourra s'atteler.

6.6 ANALYSE COMPAREE DES DEUX SCENARII DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

Les principales perspectives de développement de la ville de Nkong-Zem, dans l'ensemble des deux scénarii, sont sous-tendues par cinq axes stratégiques de développement urbain. Ces cinq axes stratégiques pourront ultérieurement être déclinés en programmes, projets, puis en composantes et sous-composantes nécessaires au développement de la ville de Nkong-Zem. Il s'agit de :

- l'axe stratégique d'évolution démographique et d'extension ;
- l'axe stratégique de création des conditions de croissance ;
- l'axe stratégique d'amélioration des conditions de vie des populations ;
- l'axe stratégique de renforcement de l'attractivité et de la compétitivité de la ville de Nkong-Zem ;
- l'axe stratégique d'amélioration de la gouvernance urbaine.

Outre ces axes stratégiques, les trois scénarii se distinguent par :

- l'objectif global ;
- les objectifs opérationnels
- les avantages et les inconvénients

6.5.1 SCENARIO MINIMALISTE

Pour le scénario minimaliste, l'objectif global est la réalisation d'un programme complexe de projets de développement urbain prévus à court, moyen et long terme. Ce programme, repris dans les objectifs opérationnels ci-dessous, intéresse tous les secteurs et tous les acteurs de développement urbain.

Les objectifs opérationnels du programme de développement urbain de Nkong-Zem pour le scénario minimaliste sont cristallisés dans un ensemble d'action de développement envisageable à court, moyen et long terme, pouvant être regroupé en huit (08) catégories comme suit :

- Actions sur l'habitat urbain (Habitat social, lotissement communal, lotissement de recasement) ;
- Actions sur les équipements urbains (Equipements socio-collectifs d'éducation, de santé et de sport) ;
- Actions sur les infrastructures urbaines (voirie urbaine primaire et secondaire) ;
- Projet de développement urbain de la Commune Nkong-Zem (espaces verts, Equipement sportifs communal);
- Actions du Contrat de Ville avec le MINDHU (voirie urbaine, encadrement des jeunes);
- Actions sur d'intervention des différents départements ministériels (BIP) ;
- Actions sur l'intervention des autres partenaires au développement ;
- Actions sur l'intervention des investisseurs privés.

Cout total du scénario minimaliste : 6 368 900 000 FCFA (six milliards trois cent soixante huit millions neuf cent mille)

Comme avantages pour ce scénario, on note :

- le réalisme des actions proposées ;
- la précision dans la définition locale de ces actions ;
- les facilités dans la réalisation desdites actions, notamment l'existence des fonds et
- le faible impact des actions sur l'environnement.

Les inconvénients sont limités aussi. Il s'agit du scénario :

- le moins ambitieux ;
- qui répond peu aux préoccupations des populations ;
- qui intègre la faiblesse structurelle des services techniques communaux.

6.5.2 SCENARIO MAXIMALISTE

L'objectif global du scénario maximaliste de développement de la ville de Nkong-Zem est l'exploitation de toutes les potentialités de développement qui existent localement. Il exploite les opportunités de développement en termes davantage, de particularité, de spécificités et même de chances pour cette localité.

Nous exprimerons les objectifs opérationnels correspondants sous la forme de programmes de développement intégrant des projets. Nous proposons à cet effet une série de programmes de développement et d'investissement fondés sur les potentialités locales de Nkong-Zem et favorables au développement de la ville à moyen et long terme. Il s'agit des programmes de développement :

- de l'habitat
- des équipements
- des infrastructures ;
- des transports ;
- de l'agriculture :
- de l'agro-alimentaire ;
- l'industrie touristique ;
- des autres industries.

Cout total : 39. 266.000 000 (trente-neuf milliards deux soixante-six millions cinq cent mille de nos francs).

Les inconvénients sont :

- le coût prohibitif de réalisation de ce scénario ;
- l'importance des impacts environnementaux ;
- les difficultés de mobiliser des ressources financières et
- l'absence de ressources humaines adéquates au niveau de la Commune de Nkong-Zem.

Les avantages sont par contre :

- la vision de la localité de Nkong-Zem, l'ambition de la transformation de la ville en une réelle métropole urbaine d'équilibre entre Dsschang et Bafoussam dans un proche avenir ;
- la prise en compte d'une politique de vente d'image de la ville ;
- la prise en compte du développement durable et
- la prise en compte du développement effectif des potentialités locales (transformation des produits locaux).

CONCLUSION

Le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) de Nkong-Zem doit permettre de poursuivre le développement économique de l'agglomération, tout en assurant dans de bonnes conditions son inévitable croissance démographique et spatiale, en améliorant le cadre de vie de ses habitants. Il comporte des zones d'extension matérialisant la volonté politique d'en contrôler et d'en structurer le développement. De l'importance de l'offre de terrains d'extension dépend :

- la restructuration des quartiers centraux, notamment ceux situés dans les bas-fonds ;
- la résorption de l'habitat insalubre et du développement anarchique ;
- la lutte contre la spéculation foncière ;
- la stabilité foncière et la possibilité pour les ménages d'investir dans leur habitat.

Organisées autour des pôles de développement et des centres de services, la ville comporte un tissu d'accueil composé d'un habitat diversifié : économique, moyen et haut standing.

L'intérêt des scénarii de développement urbain réside non seulement dans l'ambition des orientations qu'ils proposent, mais surtout dans leurs possibilités réelles de mise en œuvre. A ce titre, l'application de l'ensemble des principes d'aménagements proposé suppose notamment :

- le développement des stratégies engagées en matière : foncière, d'habitat, de transports collectifs, de réseaux divers, d'équipements socio-collectifs ;
- la mise en place de stratégies de création d'emplois, d'assainissement, de protection de l'environnement et de création d'espaces verts ;
- la sensibilisation du public et des acteurs du développement urbain ;
- un accroissement important des capacités de financement de l'urbanisation et de gestion (répartition des attributions et stratégies d'allocation des ressources, renforcement des services), notamment pour le scénario moyen et le scénario maximaliste ;
- un développement éventuel des structures et des ressources de l'urbanisation pour ces deux derniers scénarii.

Le Comité Technique de Pilotage devra étudier et choisir le parti d'aménagement, par la préférence d'un scénario, ou alors la combinaison de plusieurs scénarii ou projets de scénarii.