

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail - Patrie

REGION DE LOUEST

DEPARTEMENT DE LA MENOUA

COMMUNE DE NKONG ZEM

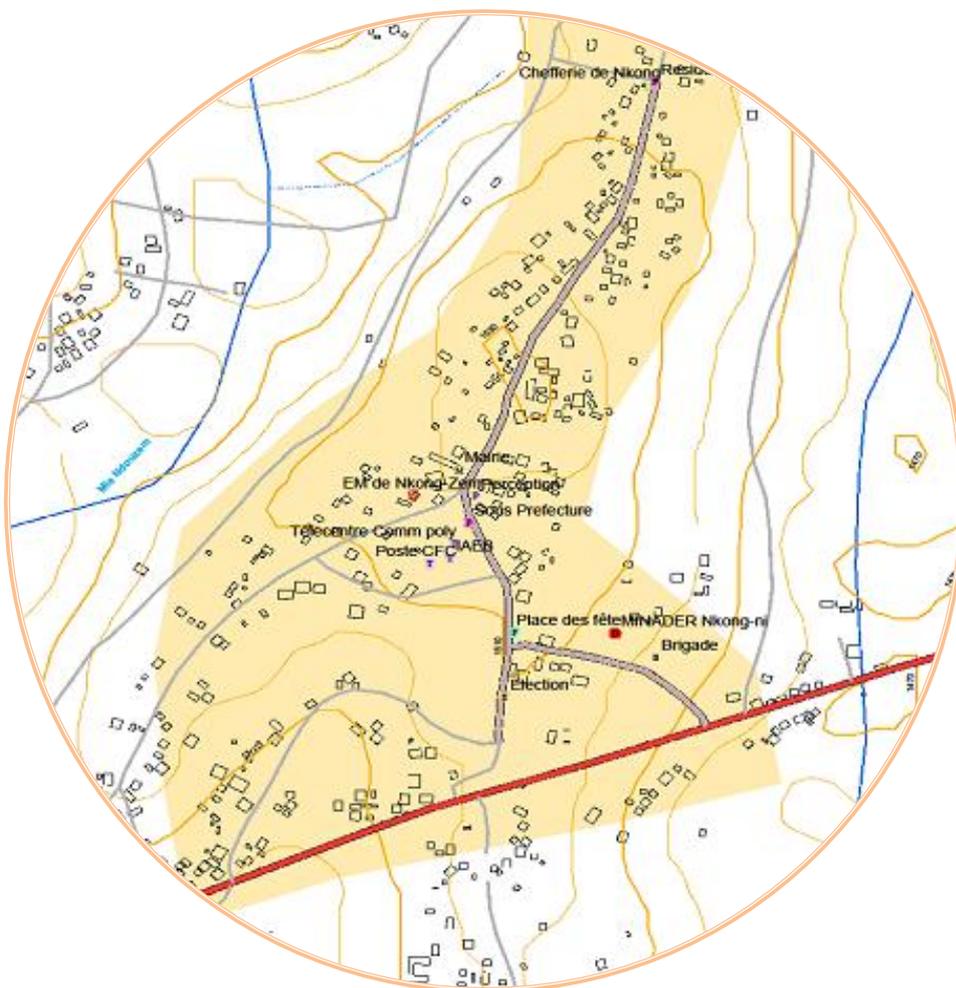
REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work - Fatherland

WEST REGION

MENOUA DIVISION

NKONG ZEM COUNCIL

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



RAPPORT DU BILAN DIAGNOSTIC



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 : franfanfack@yahoo.fr Site Web : www.batususarl.com

Janvier 2014

SOMMAIRE

SOMMAIRE	i
LISTE DES CARTES	iv
LISTE DES GRAPHIQUES	iv
LISTE DES IMAGES	v
LISTE DES TABLEAUX	v
LISTE DES ACRONYMES	vi
INTERVENANTS	vii
INTRODUCTION	8
1. QU'EST-CE QU'UN PLAN SOMMAIRE D'URBANISME (PSU) ?	8
2. POURQUOI UN PSU POUR LA VILLE DE NKONG ZEM ?	8
3. METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU PSU	10
4. OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE	10
4.1 OBJECTIF GLOBAL	10
4.2 OBJECTIFS SPECIFIQUES	11
4.3 ZONE D'ETUDE DU PSU	11
5. CONTEXTE ET JUSTIFICATION D'UN PSU POUR NKONG ZEM	13
5.1 GENERALITES	13
5.2 SPECIFICITES DE LA VILLE DE NKONG ZEM	13
5.3 HISTORIQUE	14
5.4 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	14
1^{ERE} PARTIE : DONNEES DU SITE NATUREL	15
1.1 ELEMENTS DU SITE NATUREL	15
1.1.1 RELIEF ET GEOMORPHOLOGIE	15
1.1.2 HYDROGRAPHIE	15
1.1.3 CLIMAT	15
1.1.4 VEGETATION	15
1.1.5 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE	15
1.2 CONTRAINTES DU SITE NATUREL	16
1.2.1 TERRAINS CONSTRUCTIBLES	16
1.2.3 TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES	16
1.2.5 Zones de risques environnementaux	18
1.3 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL	18
2^{EME} PARTIE : DONNEES DEMOGRAPHIQUES	19
2.1 POPULATION REGIONALE ET D'ARRONDISSEMENT	19
2.2 POPULATION URBAINE DE NKONG-ZEM	20
2.2.1 NATIONALITE DES HABITANTS DE NKONG-ZEM	20
2.2.2 REGION D'ORIGINE DES HABITANTS DE NKONG-ZEM	20
2.2.3 APPARTENANCE ETHNIQUE DE LA POPULATION DE NKONG-ZEM	21
2.2.4 ORGANISATION SOCIALE	21
2.3 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	21
2.3.1 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TENDANCIEL	21
2.3.3 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAXIMALISTE	22

3.1 CARACTERISTIQUES DES MENAGES	23
3.1.1 PERSONNES DANS LE MENAGE ET GROUPES D'AGE	23
3.1.1.1 Sexe du chef de ménage	23
3.1.1.2 Statut matrimonial	23
3.1.2 RELIGIONS ET CROYANCES	25
3.1.3 NIVEAU D'INSTRUCTION	25
3.1.4 NIVEAU DE REVENU DU CHEF DE MENAGE	26
3.1.5 PRINCIPALES SOURCES DE DEPENSES	27
3.1.6 Occupation du chef de ménage	28
3.1.6.1 Secteur d'activités des chefs de ménage	28
3.2 PARAMETRES DEMOGRAPHIQUES DE LA PLANIFICATION URBAINE	29
3.2.1 STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE DES MENAGES	29
3.2.2 POPULATION DE LA VILLE DE NKONG-ZEM PAR GRANDS GROUPES	29
3.2.3 STRUCTURE DES REVENUS ET SOURCES DE DEPENSES DES MENAGES	30
3.2.4 PERSPECTIVES EN MATIERE DE REVENUS	30
3.3 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE	31
3.3.1 DUREE DE RESIDENCE A NKONG ZEM	31
3.3.2 MOTIF D'INSTALLATION A NKONG ZEM	31
3.3.3 INTENTION DE S'INSTALLER DEFINITIVEMENT A NKONG ZEM	32
3.3.4 DUREE DE RESIDENCE A NKONG ZEM	32
3.3.5 PERSPECTIVES D'EMPLOI	33

4.1 ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN	34
4.1.1 ZONE CENTRALE	34
4.1.2 ZONE NORD	34
4.1.3 ZONE SUD	34
4.1.4 ZONE EST	34
4.1.5 ZONE OUEST	34
4.1.6 QUARTIERS URBAINS	35
4.2 HABITAT	35
4.2.1 PROPRIETE FONCIERE	35
4.2.1.1 Statut d'occupation du logement	35
4.2.2 TYPOLOGIE DE L'HABITAT	37
4.2.2 ZONES D'HABITAT	39
4.2.2.1 Habitat anarchique central	39
4.2.2.2 Habitat anarchique péricentral	39
4.2.2.3 Habitat anarchique semi-rural	39
4.2.2.4 Habitat administré (lotissements)	39
4.2.2.5 Habitat planifié	39
4.2.3 CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	40
4.2.3.1 Nature des murs de la maison	40
4.2.3.2 Matériau de toiture	40
4.2.3.3 Emplacement des WC	41
4.2.3.4 Coût approximatif de la construction	41
4.2.4 STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT	42
4.2.4.1 Statut de l'occupant du logement	42
4.2.4.2 Mode d'approvisionnement en eau potable	42
4.2.4.3 Eclairage, eaux usées et ordures ménagères	43
4.2.5 STATUT D'OCCUPATION	45
4.2.5.1 Mode d'acquisition du terrain	45
4.2.5.2 Demande du titre foncier(TF)	45
4.2.5.3 Situation foncière	46
4.2.5.4 Possession du TF	46
4.3 EQUIPEMENTS	47
4.3.1 EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS	47
4.3.1.1 Etablissements scolaires	47

4.3.1.2	Enseignement maternel (EM)	47
4.3.1.3	Enseignement primaire	47
4.3.1.4	Enseignement secondaire	49
4.3.1.5	Enseignement supérieur	49
4.3.2	PROBLEME RELATIF AU SYSTEME EDUCATIF	49
4.3.3	EQUIPEMENTS DE SANTE	49
4.3.3.1	Problèmes relatifs au système sanitaire dans la Commune de Nkong-Zem	50
4.3.4	EQUIPEMENTS SPORTIFS	50
4.3.5	ÉQUIPEMENTS CULTUELS ET CULTURELS	52
4.3.5.1	Equipements religieux	52
4.3.5.2	Equipements culturels	52
4.5.6	ESPACES VERTS, CIMETIERE ET AUTRE VIE ASSOCIATIVE	53
4.3.6.1	Espaces verts	53
4.3.6.2	Cimetières	53
4.3.7	VIE ASSOCIATIVE	53
4.3.8	EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	55
4.3.9	EQUIPEMENTS TOURISTIQUES	59
4.4	INFRASTRUCTURES	59
4.4.1	CARACTERISTIQUES DE LA VOIRIE	59
4.4.2	ENERGIE ELECTRIQUE	60
4.4.3	EAU POTABLE	60
4.4.4	TRANSPORT URBAIN ET INTERURBAIN	60
4.4.5	TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA TELECOMMUNICATION	61
4.5	FREQUENCE DES EQUIPEMENTS SOUHAITES	61
5^{EME}	PARTIE : DONNEES TRANSVERSALES DU SITE CREE	63
5.1	ECONOMIE LOCALE	63
5.1.1	PRINCIPALES ACTIVITES DE L'ECONOMIE LOCALE ET LOCALISATION SPATIALE	63
5.1.1.1	Secteur primaire	63
5.1.1.2	Secteur secondaire	63
5.1.1.3	Secteur tertiaire	63
5.1.2	ACTIVITES PRIMAIRES DANS LA COMMUNE DE NKONG ZEM	64
5.1.3	ACTIVITES SECONDAIRES	67
5.1.4	ACTIVITES TERTIAIRES	68
5.1.5	ACTIVITES INFORMELLES DANS LE MARCHE	68
5.1.6	PROBLEMES DE DEVELOPPEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'ECONOMIE URBAINE	68
5.2	ENVIRONNEMENT URBAIN	70
5.2.1	GESTION DES EAUX USEES	70
5.2.2	GESTION DES DECHETS URBAINS	70
5.2.3	GESTION DES BAS FONDS ET DES ZONES MONTAGNEUSES	72
5.3	SECURITE URBAINE A NKONG-ZEM	72
5.4	GOUVERNANCE URBAINE	73
5.4.1	MOYENS D'INTERVENTION DE LA COMMUNE	73
5.4.1.1	Ressources humaines	73
5.4.1.2	Ressources financières	73
5.4.2	L'ETAT DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE DE NKONG ZEM	75
5.4.3	ACTEURS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTUEL PSU DE NKONG-ZEM	75
6^{EME}	PARTIE : BILAN DIAGNOSTIC	78
6.1	CONTRAINTES DU SITE NATUREL	78
6.1.1	TERRAINS CONSTRUCTIBLES	78
6.1.2	TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES	78
6.1.3	ZONES DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX	79
6.2	FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL	79
6.3	PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	79
6.4	SYNTHESE DES PROBLEMES URBAINS	80
6.4.1	SUR LE PLAN GLOBAL	80

6.4.2 SUR LE PLAN SPECIFIQUE	80
6.4.2.1 Au niveau de la zone urbanisée	80
5.4.2.2 Au niveau des infrastructures	80
5.4.2.3 Au niveau des équipements et services publics	81
5.4.2.4 Au niveau du logement	81
5.4.2.5 Au niveau de la population résidente	81
6.5 ARBRE A PROBLEMES DE LA VILLE DE NKONG ZEM	82
CONCLUSION	86

LISTE DES CARTES

Carte N° 1 : Limites du périmètre urbain de la ville de Nkong Zem	12
Carte N° 2 : Modèle numérique de terrain	17
Carte N° 4 : Equipement éducatifs	48
Carte N° 5 : Equipement sanitaire	51
Carte N° 6 : Equipements Religieux	54
Carte N° 8 : Equipements marchands	74
Carte N° 11 : Carte de l'occupation actuelle des sols	85

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique N° 1 : Région d'origine des habitants de Nkong-Zem	20
Graphique N° 2 : Hypothèses de croissance démographique	22
Graphique N° 3 : Sexe du chef de ménage	23
Graphique N° 4 : Statut matrimonial du chef de ménage	23
Graphique N° 5 : Groupe d'âge	25
Graphique N° 6 : Appartenance religieuse	25
Graphique N° 7 : Niveau d'instruction	26
Graphique N° 8 : Niveau de revenu du chef de ménage	27
Graphique N° 9 : Principales sources de dépenses	28
Graphique N° 10 : Secteur d'activité du chef de ménage	29
Graphique N° 11 : Intention de rester définitivement à Nkong Zem	32
Graphique N° 12 : Modes de financement du logement	36
Graphique N° 13 : Coût de la construction	41
Graphique N° 14 : Mode d'éclairage	43
Graphique N° 15 : Mode d'évacuation des eaux usées	44
Graphique N° 16 : Mode d'évacuation des ordures ménagères	45
Graphique N° 17 : Mode d'acquisition du terrain	45
Graphique N° 18 : Demande de titre foncier	46
Graphique N° 19 : Possession de titre foncier	46
Graphique N° 20 : Préférences des équipements	62
Graphique N° 21 : Mode d'évacuation des eaux usées	70
Graphique N° 23 : Mode d'évacuation ordures ménagères	72

LISTE DES IMAGES

Image N° 1 : Habitation haut standing	38
Image N° 2: Habitation moyen standing	38
Image N° 3 : Ecole Maternelle de Nkong-Zem.....	47
Image N° 4 : Hôtel de ville de Nkong-Zem	55
Image N° 5 : Délégation d'Arrondissement de l'agriculture	56
Image N° 6 : Perception de Nkong-NI.....	56
Image N° 7 : inspection de l'éducation de base de Nkong-NI.....	56
Image N° 8 : poste de contrôle forestier et de chasse.....	57
Image N° 9 : Antenne communal ELECAM de Nkong-Zem	58
Image N° 10 : Brigade de Gendarmerie de Nkong Zem	72

LISTE DES TABLEAUX

Tableau N° 1: Les autres Arrondissements limitrophes de Nkong-Zem	14
Tableau N° 2 : Population Région de l'Ouest	19
Tableau N° 3 : Population du Département de la Menoua.....	19
Tableau N° 4 : Population de l'Arrondissement de Nkong-Zem.....	19
Tableau N° 5 : Nationalité des habitants de Nkong-Zem.....	20
Tableau N° 6 : Région d'origine des habitants de Nkong-Zem	20
Tableau N° 7 : Appartenance ethnique de la population de Nkong-Zem	21
Tableau N° 8 : Scénario tendanciel ou minimaliste	21
Tableau N° 9 : Scénario maximaliste de mobilisation	22
Tableau N° 10 : Sexe du chef de ménage.....	23
Tableau N° 11 : Statut matrimonial du chef de ménage	23
Tableau N° 12 : Groupe d'âge.....	24
Tableau N° 13 : Appartenance religieuse.....	25
Tableau N° 14 : Niveau d'instruction	25
Tableau N° 15 : Niveau de revenu du chef de ménage	26
Tableau N° 16 : Principales sources de dépenses par ordre d'importance	27
Tableau N° 17 : Répartition par secteur d'activité des chefs de ménage.....	28
Tableau N° 18 : Durée de résidence à Nkong Zem.....	31
Tableau N° 19 : Motif d'installation à Nkong Zem	31
Tableau N° 20 : Intention de rester définitivement à Nkong Zem	32
Tableau N° 21 : Durée de résidence à Nkong Zem.....	32
Tableau N° 22 : Occupation du logement	35
Tableau N° 23 : Modes de financement du logement	36
Tableau N° 24 : Montant des loyers dans la ville	36
Tableau N° 25 : Typologie de l'habitat dans la ville de Nkong-Zem	37
Tableau N° 26 : Nature des murs de l'habitation	40
Tableau N° 27 : Matériau de toiture de l'habitation.....	40
Tableau N° 28 : Emplacement du WC de l'habitation	41
Tableau N° 29 : Coûts de la construction.....	41
Tableau N° 30 : Statut de l'occupant du logement.....	42
Tableau N° 31 : Mode d'approvisionnement en eau potable	43

Tableau N° 32 : Mode d'éclairage	43
Tableau N° 33 : Mode d'évacuation des eaux usées.....	44
Tableau N° 34 : Mode d'évacuation des ordures ménagères.....	44
Tableau N° 35 : Mode d'acquisition du terrain	45
Tableau N° 36 : Demande de titre foncier	45
Tableau N° 37 : Possession de titre foncier.....	46
Tableau N° 38 : Préférence des équipements.....	61
Tableau N° 39 : Aperçu des productions en cultures dans Nkong Ni.....	65
Tableau N° 40 : Production animale (en unités) et produits dérivés dans le sous secteur élevage à Nkong Ni.....	66
Tableau N° 41 : Production halieutique en 2012 dans la zone de Nkong Ni.....	66
Tableau N° 42 : Mode d'évacuation ordures ménagères	71
Tableau N° 43 : Evolution de certains indicateurs du budget.....	73
Tableau N° 44 : Aide à la Commune.....	75
Tableau N° 45 : Type d'aide à la Commune.....	75

LISTE DES ACRONYMES

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
CSI	:	Centre de Santé Intégré
DSCE	:	Document de stratégie de Croissance et de l'Emploi
EFA	:	Ecole Franco Arabe
ELECAM	:	Elections Cameroon
EM	:	Ecole Maternelle
EPA	:	Ecole Publique d'Application
EPC	:	Ecole Privée Catholique
EPP	:	Ecole Privée Protestante
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
PAJERU	:	Programme d'Appui à la Jeunesse Rurale et Urbaine
PDC	:	Plan de Développement Communal
PIFMAS	:	Projet d'appui et d'Insertion de la Jeunesse par la création des Micro-entreprises de Fabrication du Matériel Sportif
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
WC	:	Water Closer

INTERVENANTS

EQUIPE D'EXPERTS :

NOMS & PRENOMS	DESIGNATIONS
Dr-Ing. François NANFACK	Consultant, DG BATISU Sarl
M. ABADA Michel Rodrigue	Economiste et Gestionnaire Urbain
Mme FOLEFACK Brigitte	Sociologue Urbain, Urbaniste, Chef de Mission
M. KUIATE FOTSO Léandre	Ingénieur VRD
M. KAMGAING Ernest	Urbaniste Géographe, Chef de Projet
M. KWAKAP	Environnementaliste
Dr. KANA	Expert SIG

INTRODUCTION

1. QU'EST-CE QU'UN PLAN SOMMAIRE D'URBANISME (PSU) ?

Un Plan Sommaire d'Urbanisme est selon l'article 45 de la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5.000e et 1/10.000e.

L'initiative de l'élaboration d'un Plan Sommaire d'Urbanisme appartient au Maire. Il est prescrit par Arrêté Préfectoral après avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions URBAINES selon le cas. Il est élaboré sous l'autorité du Maire.

Les travaux d'élaboration du Plan Sommaire d'Urbanisme sont suivis, d'après la Lettre-Circulaire N° 0005/E/2/MINH DU du 11 avril 2013, par un Comité Technique de Pilotage présidé par le Maire de la Commune. Ce Comité créé par Arrêté Préfectoral, suit les travaux d'élaboration du PSU, afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options de développement retenues.

Ce Plan Sommaire d'Urbanisme est enfin et approuvé par Arrêté Municipal, après délibération du Conseil Municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme (Délégation Départementale du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain-MINH DU) dans un délai de soixante jours à compter de la date de sa transmission. Passé ce délai, le document est réputé approuvé.

2. POURQUOI UN PSU POUR LA VILLE DE NKONG ZEM ?

Au lendemain de la conférence d'Istanbul (Habitat II), le constat partagé d'une urbanisation mal contrôlée des villes camerounaises aux plans spatial et qualitatif, et l'imminence de la mise en œuvre de la décentralisation ont conduit l'ex Ministère de la Ville à élaborer avec certaines communautés « les contrats d'objectifs », plateforme de collaboration et de suivi des programmes et des projets choisis et exécutés d'accord parties.

Les résultats peu satisfaisants obtenus au terme de la mise en route de ces contrats d'objectifs ont conduit à expérimenter une autre forme de contractualisation, le « Contrat de Ville » qui permet de fédérer autour de la formulation d'un projet urbain, les partenaires techniques et financiers dans un but d'optimisation des résultats.

Le protocole de Partenariat qui concourt à l'atteinte des objectifs identiques à ceux du Contrat de Ville est un outil plus léger préalable à la mise en route du « Contrat de ville ». Il est la plateforme privilégiée de collaboration entre le MINDUH et les CTD. Son objectif principal est de permettre un développement harmonieux et concerté des villes et communes camerounaises à travers l'exécution des programmes concourant à la stimulation de la croissance.

Par ailleurs, l'article 44 de la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun stipule qu'en attendant de se doter d'un Plan Sommaire d'Urbanisme, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan Sommaire d'Urbanisme.

C'est ainsi que dans le souci de prévoir la mise en place des structures de développement, et au-delà des objectifs d'aménagement du territoire, la Commune de Nkong Zem veut veiller au bien être de ses populations, à travers la mise en place des infrastructures urbaines de base et des équipements socio-collectifs, mais aussi la prise en compte de toutes les opportunités et potentialités de développement urbain offertes.

Le paysage urbain de Nkong Zem, en dépit des multiples interventions des acteurs urbains, notamment étatiques, communaux et des promoteurs privés, est marqué par :

- la quasi absence d'un réseau d'eau potable. Les 05 forages SCANWATER réalisés dans les années 1980 sont tous tombés en panne ;
- des zones d'habitat vétustes, à fort caractère rural dans l'ensemble du périmètre urbain ;
- le manque de lisibilité des fonctions urbaines ;
- l'insuffisance de l'éclairage public ;
- un réseau routier beaucoup plus proche des pistes que de la voirie urbaine ;
- l'absence d'un système de ramassage et de traitement des ordures ménagères et autres déchets urbains, etc. ;
- une pénurie de terres en termes de mobilisation de terrains constructibles résultant d'une gestion complexe des terres ;
- une occupation anarchique des espaces publics (emprises des voies, zone non aedificandi, terrains publics, etc.) ;
- l'absence d'un équipement marchand dans le périmètre urbain ;
- l'étroitesse et la non maîtrise de l'assiette fiscale communale ;
- des réseaux urbains peu étendus ou carrément absents, vétustes, non entretenus (routes, électricité, eau potable, téléphone) ;
- etc.

En outre, la Commune de Nkong Zem a connu un ensemble d'études techniques stratégiques, comme le Plan de Développement Communal (PDC), le Programme National de Développement Participatif (PNDP), le PADDL/GTZ, etc.

Le potentiel de développement urbain de la ville de Nkong Zem s'exprime par :

- la proximité de l'Université de Dschang, de la métropole régionale Bafoussam et de la station de recherche agronomique IRAD de Dschang ;
- l'existence de plusieurs types de sols favorisant différents types de production agro-sylvo-pastorale ;
- la présence d'une diversité d'espèces végétales dont certaines sont utilisées dans l'artisanat, l'alimentation humaine et animale, etc. ;
- une pluviométrie suffisante et bien répartie ;
- les possibilités de l'agro-industrie avec la transformation des produits agricoles ;
- les multiples financements BIP, et les actions des partenaires au développement tels le PNDP, le PADDL, le FEICOM ou le partenariat avec le MINH DU.

Le Plan Sommaire d'Urbanisme de la ville est donc le document de planification approprié pour la définition de la vision de développement d'ensemble de la localité de Nkong Zem pour les 15 prochaines années.

3. METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU PSU

L'étude d'élaboration du Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) d'une ville se réalise en trois phases principales, avec des rapports écrits, graphiques et numériques à soumettre à l'approbation du Maître d'ouvrage qui est le Maire de la Commune de Nkong Zem.

La planification urbaine engagée permet d'établir, à partir d'un état des lieux ou d'un diagnostic urbain, des orientations stratégiques de développement de la ville, d'envisager plusieurs options de développement, avant de choisir le parti d'aménagement qu'on développe de manière participative.

L'élaboration du PSU nécessite au préalable une connaissance approfondie du milieu urbain et de l'ensemble de ses mécanismes de développement qui doivent faire l'objet d'études spécifiques. C'est pour collecter ces données urbaines que des enquêtes à travers l'ensemble de la ville (auprès des ménages) et dans différentes institutions sectorielles et transversales du développement de (enquêtes auprès des services administratifs, des entreprises et des groupes spécifiques) sont nécessaires.

Plusieurs variantes de développement sont proposées au Comité Technique de Pilotage des Travaux du PSU qui retient une option d'aménagement. Ce Comité est constitué de l'ensemble des acteurs concernés par le développement urbain de la ville, essentiellement des départements ministériels, de la Commune, des aménageurs publics et des concessionnaires des services publics, etc.

Deux Comités de pilotage seront organisés respectivement pour statuer sur :

- le Rapport du bilan diagnostic, les scénarii de développement et le choix du parti d'aménagement ;
- le Dossier du PSU constitué d'un rapport Justificatif, de la cartographie, du règlement d'urbanisme et des annexes diverses.

Ces travaux seront en outre utilisés pour organiser les enquêtes publiques à l'effet de recueillir les ultimes observations du public pour finaliser le Rapport Justificatif du Plan à soumettre à la validation du Conseil Municipal et à l'approbation du Maire, conformément à la réglementation en vigueur.

4. OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE

4.1 OBJECTIF GLOBAL

Sur la base des objectifs nationaux de croissance et de développement économique durable, de lutte contre la pauvreté et des orientations pertinentes du Document de Stratégie pour la Croissance l'Emploi (DSCE), il s'agira d'établir et de valider le Plan Sommaire d'Urbanisme de la ville de Nkong Zem, adossé à un programme pertinent d'actions prioritaires à court terme.

Le plan présentera des axes d'interventions prioritaires de la Commune de Nkong Zem, des différents partenaires institutionnels, privés y compris la société civile, visant à :

- renforcer l'attractivité et la compétitivité de la ville en mettant en exergue les potentialités des zones de développement et les actions concrètes à entreprendre pour les promouvoir ;
- créer les conditions de croissance par une planification judicieuse des pôles économiques privilégiant à la fois les activités rémunératrices du secteur informel, l'agro industrie,

l'industrie culturelle, l'industrie touristique et toute activité latente capable d'attirer les investisseurs ;

- respecter le principe de planification qui envisage au mieux les relations des pôles de développement avec le centre ville et les zones en cours d'urbanisation ;
- améliorer la gouvernance urbaine à travers notamment un cadre institutionnel local rénové et adapté au contexte tout en privilégiant l'intercommunalité ;
- améliorer les conditions de vie des populations pauvres notamment à travers la dynamisation du secteur informel. Une attention particulière sera également portée aux dysfonctionnements qui entravent l'accès des populations à la sécurité foncière et favorisent en conséquence la précarité de l'habitat.
- développer le potentiel culturel de Nkong Zem.

En d'autres termes, il s'agira d'élaborer un document dont la mise en œuvre devra permettre, à travers une bonne gouvernance, d'assurer le développement économique durable de la ville et la prise en compte des problèmes environnementaux, en attendant la mise sur pied d'un document plus élaboré tel le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU).

4.2 OBJECTIFS SPECIFIQUES

Plus spécifiquement, il s'agira :

- de produire la cartographie de base de la localité ;
- de produire, en s'aidant de l'image satellitaire récente, des données urbaines pertinentes et fiables en vue de la maîtrise de la gestion prospective du développement de cette localité : description de l'économie de la ville, identification de nouveaux éléments sur le potentiel de croissance et de développement durable de la ville ainsi que des mesures de leur mise en valeur, évaluation des ressources énergétiques en fonction des besoins, enquêtes auprès des opérateurs économiques, analyse de l'offre en services urbains : marchés d'approvisionnement des ménages, eau potable, logement, électricité, transport, traitement des déchets, télécommunication, éducation, santé, etc. ;
- d'évaluer les capacités des institutions en charge du développement urbain et de proposer les mesures de leur renforcement ;
- d'élaborer un bilan diagnostique du développement urbain de la localité ;
- de définir des orientations concertées du développement urbain, notamment des axes stratégiques intégrant les défis de croissance de la ville et son hinterland ;
- etc.

4.3 ZONE D'ETUDE DU PSU

Il s'agit du cadre de développement de la ville de Nkong Zem à moyen termes (10 à 15 ans) : compte tenu de la croissance de la ville tant démographique qu'économique et spatiale, l'ensemble des facteurs qui concourent à son développement seront analysés. Le devenir de la ville sera donc étudié en fonction des perspectives générales de développement du pays et de la politique d'aménagement du territoire au niveau régional et local.

Ensuite, la réflexion sera portée sur le territoire géographique proprement dit sur lequel l'agglomération a une incidence, c'est-à-dire, l'Arrondissement de Nkong Zem et les territoires

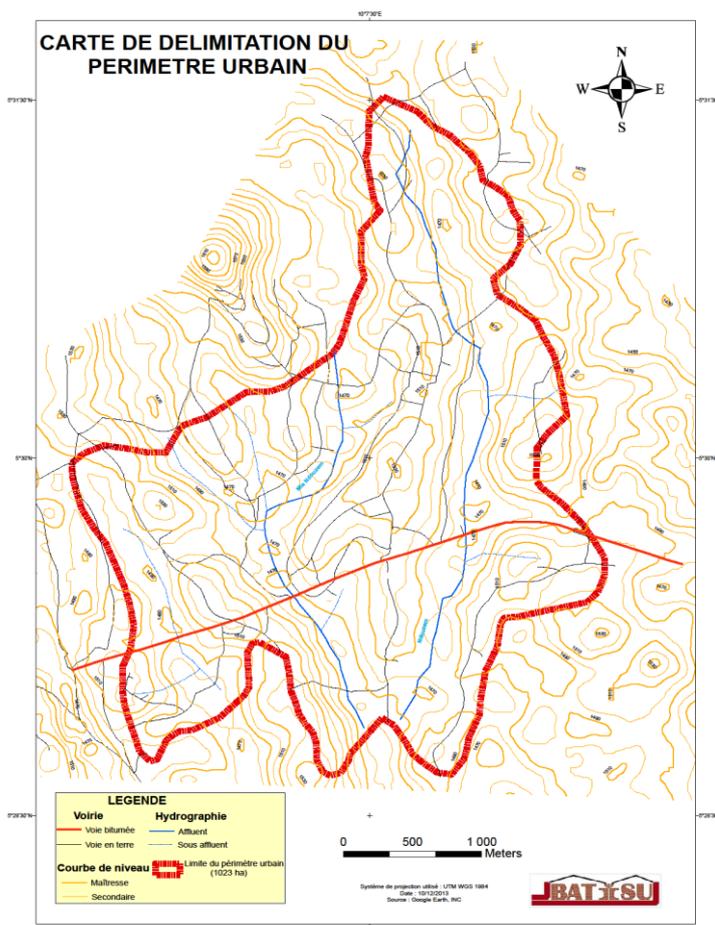
adjacents des Arrondissements limitrophes. Sur ce périmètre opérationnel, seront définies les options d'urbanisme.

En fait, le périmètre proposé pour l'élaboration du PSU de Nkong Zem prend en compte le développement spatial actuel et les potentialités de développement socio-économique, démographique et spatial de la ville de Nkong Zem. Avec l'élaboration de ce document d'urbanisme, la délimitation du périmètre urbain est indispensable.

Le périmètre d'études du PSU tel que envisagé par la Commune de Nkong Zem doit être élargi dans tout son pourtour de 100 m afin d'éviter que les routes constituent les limites de la ville. Le principal inconvénient de cette disposition découle du fait que les riverains du périmètre urbain bénéficient des avantages de la ville (construction des infrastructures et autres équipements urbains de bases) sans en subir des désagréments ou conséquences (taxes urbaines diverses).

Les limites futures de la ville de Nkong Zem flirtent au Nord le quartier Bassessa avec l'école publique de Bassessa, à l'Est avec le quartier Banza, au Sud-Est dans le quartier Mbou où il faudra envisager l'installation d'une agro industrie, au Sud par le quartier Zinkop et à l'Ouest après le l'école publique de Bafou et au Sud ouest par le quartier Mbeng.

Avec une distance Est-ouest de **3,4 km** contre une distance Nord-sud de **6 km** environ, la ville de Nkong Zem aura une superficie de près de **1.023 ha**. Cette zone d'étude correspondrait à un périmètre urbain ambitieux et nécessiterait beaucoup de moyen pour sa mise en valeur. Mais, il faut aussi compter sur la bonne volonté et le dynamisme des acteurs locaux.



Carte N° 1 : Limites du périmètre urbain de la ville de Nkong Zem

5. CONTEXTE ET JUSTIFICATION D'UN PSU POUR NKONG ZEM

5.1 GENERALITES

La politique générale de développement urbain au Cameroun issue du Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi de 2009 qui intègre la Déclaration de Stratégie Urbaine du Gouvernement de 1999 comporte :

- le renforcement économique du rôle des villes ;
- l'amélioration des conditions de vie des populations afin de réduire la précarité ;
- la promotion de la bonne gouvernance.

Spécifiquement, il s'agit :

- de développer les infrastructures et les services urbains dans les villes ;
- de développer les potentialités économiques des villes ;
- d'améliorer la prise en charge de l'environnement ;
- d'améliorer l'offre de logements décentes pour le plus grand nombre par la mise en place d'une politique d'appui à la construction ;
- d'assurer l'accès de tous aux services urbains de base ;
- d'améliorer la gestion stratégique du développement urbain.

Pour atteindre ces objectifs, il faut :

- d'une part, mettre en place un projet novateur prenant en compte les aspects fondamentaux qui la caractérisent, à savoir une ville agro industrielle ;
- la projection d'infrastructures de communication reliant les différents axes ;
- d'autre part, mettre à la disposition des autorités municipales, des outils relativement opérationnels, de programmes et projets suffisamment concrets, porteurs d'éléments de croissance économique et création des emplois, notamment un Plan Sommaire d'Urbanisme.

5.2 SPECIFICITES DE LA VILLE DE NKONG ZEM

Nkong Zem, Chef-lieu de la Commune du même nom et de l'Arrondissement de Nkong Ni est située dans la région de l'Ouest du Cameroun à **42 km** de Bafoussam, Chef lieu de la Région de l'Ouest. Au RGPH de 2005, la Commune de Nkong Zem comptait une population de **824 habitants**. De nos jours la population urbaine est estimée à **7.000 personnes** pour un taux d'accroissement de 3,2 %. Cette Commune est limitée à l'Est par la Commune de Penka Michel, à l'Ouest par la Commune de Fongo Tongo, au Nord-Est par la Commune de Batcham dans le département des Bamboutos, au Nord par la Commune de Aloh dans le département de Lebiallem, province du Sud-Ouest et au sud par la Commune de Fokoué.

L'extension spatiale urbaine est marquée par une occupation le long des axes routiers, notamment des différentes sorties vers le Nord (Bassessa), l'Ouest (Bafou et Mbeng) et l'Est (Banza et Mbou).

Comme dans toutes les villes du Cameroun, le paysage urbain de Nkong Zem, en dépit de plusieurs actions de rénovation liées aux interventions des multiples programmes sectoriels, est marqué par :

- des réseaux urbains vétustes non entretenus (routes, électricité, eau potable, téléphone) ;
- des équipements commerciaux abandonnés (hangars, magasins, etc.) ;
- des zones d'habitats vétustes dans la zone périurbaine;
- l'insuffisance de l'éclairage public ;
- etc.

Nkong Zem est une ville carrefour qui regorge en son sein une diversité d'ethnies et de cultures de part sa position stratégique. Peuplée majoritairement des Bamiléké qui sont des autochtones, on y retrouve aussi des Bassa, des Beti et des Foulbés qui y ont leur domicile aussi bien pour des fonctions administratives que pour d'autres activités. La variété des groupes humains est une des données maîtresse de la ville de Nkong Zem et constitue ainsi un atout pour son développement culturel et touristique.

La ville de Nkong Zem peut jouer le rôle de ville de liaison et de foyer d'échanges entre Bafoussam et Dschang. Les avantages d'une telle situation nous conduisent à nous interroger sur la nature du développement de la ville, et de ses liens avec le milieu dans lequel elle a grandi. Qu'il s'agisse de son rôle démographique, de son emprise agraire, de sa fonction commerciale, de son attraction sociale, Nkong Zem ne peut manquer d'être marquée par sa position.

5.3 HISTORIQUE

Créée en 1996, la Commune de Nkong-Zem a une superficie totale de 225 km² et fait partie des cinq (5) Communes du département de la Menoua. Elle est constituée de deux grands groupements de villages (Bafou et Baleveng) qui ont toujours vécu en harmonie. De par sa situation en zone tampon entre le village Douzem de Bafou et Douzem de Baleveng, ils ont trouvé le juste milieu pour l'appeler Commune de Nkong-zem qui veut dire « **Colline de Zem** ». Les grands évènements qui ont marqué la Commune sont :

- **2004** : signature de partenariat avec la Commune d'Halluin en France ;
- **2007** : signature de partenariat avec les communes du Département du Nord de la France.

5.4 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La Commune de Nkong-Zem est située dans l'arrondissement de Nkong-NI, dans la Région de l'Ouest. Elle couvre une superficie d'environ 225 km² et compte environ 1.023 habitants. Elle est limitée géographiquement :

- A l'Est par la Commune de Penka Michel ;
- A l'Ouest par la Commune de Fongo Tongo ;
- Au Nord-Est par la Commune de Batcham dans le Département des Bamboutos ;
- Au Nord par la Commune d'Alou dans le Département de Lebiallem, Région du Sud-Ouest ;
- Au Sud par la Commune de Fokoué.

Les autres Arrondissements sont répertoriés dans le tableau ci-après.

Tableau N° 1: Les autres Arrondissements limitrophes de Nkong-Zem

Arrondissements/Commune	Habitants
Penka Michel	65.135
Batcham	83.817

Fokoué	9.576
Alou	35.855

Source : 3^{ième} RGPH

I^{ÈRE} PARTIE : DONNÉES DU SITE NATUREL

1.1 ELEMENTS DU SITE NATUREL

1.1.1 RELIEF ET GEOMORPHOLOGIE

Le relief de la Commune de Nkong-zem comporte deux unités géomorphologiques distinctes à savoir: la chaîne de collines de Djutitsa (1900 mètres d'altitude) dans la partie Nord et les plateaux latéritiques. Ces plateaux latéritiques d'altitude variable entre 1100 et 1400 mètres sont essentiellement localisés dans le centre, le sud et l'est de la commune.

1.1.2 HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique est constitué de quelques cours d'eau et des sources plus ou moins saisonnières. Les principaux cours d'eau sont entre autres : *Mia Douzem* et *Douzem*.

1.1.3 CLIMAT

Cette Commune est soumise à un climat semblable à celui de toute la Région de l'Ouest, c'est-à-dire tropical soudano guinéen tempéré par l'altitude et est caractérisée par deux saisons, une courte saison sèche (mi novembre, mi mars) et une longue saison de pluie (mi mars, mi novembre). La précipitation moyenne annuelle se situe autour de 1922 mm avec une température moyenne annuelle de 18,9°C.

1.1.4 VEGETATION

La végétation est celle de la savane herbeuse, progressivement remplacée par un couvert végétal essentiellement dominé par les cultures maraîchères dans la partie nord de Bafou. On note aussi la présence de cultures vivrières annuelles et semi pérennes dominées par les bananiers, les arbres fruitiers et autres arbres forestiers. Les forêts d'eucalyptus dans des domaines privés se retrouvent aussi dans certaines zones de la commune. Des forêts de raphia sont présentes le long des cours d'eau. Les espèces d'arbres les plus rencontrées sont les suivantes : avocatiers, manguiers, safoutier.

1.1.5 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

La commune de Nkong-Zem dispose d'une grande diversité de type de sols, la mise en place de ces différents types se fait en fonction de la topographie du milieu :

- Les sols ferrugineux tropicaux sont localisés sur les pentes des collines dans les parties nord de la commune. Ces sols peu évolués et aussi peu profonds (une profondeur d'environ 45 centimètres) à valeur agricole très faible sont utilisés à des

fins sylvo-pastorales (Activité agricole d'entretien, de cultures, d'exploitations, destinées à l'élevage typique des régions montagneuses);

- Les sols hydromorphes et argileux sont localisés dans les vallées bas fonds et pieds de collines le long des cours d'eau. Se sont des sols plus profonds que les sols ferrugineux (avec une profondeur de plus de 40 centimètres) et très sollicités pour les activités agricoles.

De façon générale, on observe une dégradation progressive des différents types de sols. Cette situation rend pratiquement impossible leur exploitation dans la durée si des aménagements ne sont pas effectués en vue de la protection et l'apport de matières organiques et minérales.

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 occupée 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 nécessitent 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

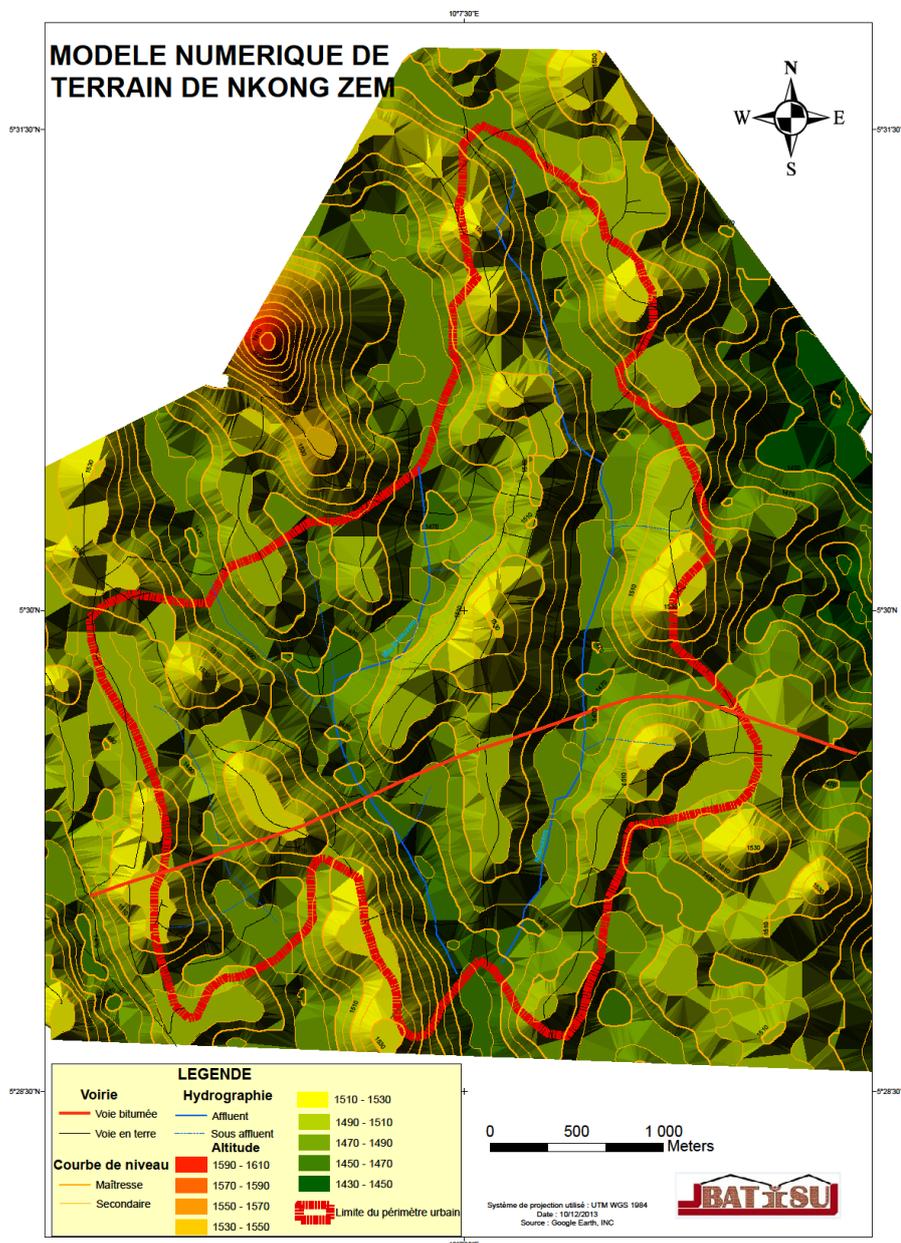
Cette catégorie de terrain fait partie des zones à risques environnementaux avec en tout **102,3**

ha soit **10 % de l'ensemble**.

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 peu nombreux ;
- les zones de fortes pentes également peu nombreuses ;
- la zone de décharge à situer hors de la ville et à protéger ;
- les zones de cimetières à créer et à protéger et
- la zone industrielle à créer et 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 des 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 a contraint jusqu'ici toutes les voies à suivre la direction Nord/Sud, parce que nécessitant des ouvrages de franchissement souvent importants. Pour permettre l'urbanisation, il faudra créer des franchissements permettant de joindre facilement des zones d'extension potentielle de la ville, mais aussi pour y accéder et rendre ainsi possible leur désenclavement.

2^{ème} PARTIE : DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Les données démographiques et socio-économiques de Nkong-Zem concernent la population régionale, départementale et urbaine, les hypothèses de peuplement et les mouvements migratoires urbains, les hypothèses d'accroissement démographique, les paramètres démographiques de la planification urbaine en termes de structure socioprofessionnelle des ménages, de population de la ville de Nkong-Zem par grands groupes, ainsi que la structure des revenus, les sources de dépenses des ménages et les perspectives y relatives.

2.1 POPULATION REGIONALE ET D'ARRONDISSEMENT

La population régionale, départementale et d'arrondissement est figurée dans la série de tableaux ci-dessous. Pour la Région de l'Ouest, la population totale au RGPH de 2005 était de 1.720.047 âmes. Il s'agit en fait de l'ensemble de la zone métropolitaine de Bafoussam et Dschang avec toute leur dynamique démographique. Le taux d'accroissement de la population est estimé à 3,2 %.

Tableau N° 2 : Population Région de l'Ouest

Année	Population totale	Taux d'accroissement	Population urbaine	Population rurale
1976	1.035.597			
1987	1.339.791	2.90 %	431.337	908.454
2005	1.720.047	2.29 %	732.561	987.486

Source : 3^{ème} RGPH

La population de la région de l'Ouest est en nette croissance suivant le dernier recensement démographique. C'est aussi le cas pour le département de la Menoua qui s'accroît lentement de près de **0.70 %**.

Tableau N° 3 : Population du Département de la Menoua

Année	Population totale	Taux d'accroissement	Population urbaine	Population rurale
1987	251.616		48.214	203.402
2005	285.764	0.70 %	80.475	205.289

Source : 3^{ème} RGPH

Tableau N° 4 : Population de l'Arrondissement de Nkong-Zem

Année	Population totale	Taux d'accroissement	Population urbaine	Population rurale
1976				
1987				
2005	53.367	3,2 %	824	52.543

Source : 3^{ème} RGPH

Le tableau ci-dessus montre que l'Arrondissement de Nkong-Zem a une croissance démographique assez constante depuis sa création en 1996.

Ceci peut s'expliquer par le manque d'attractivité de la ville au profit de celles des villes voisines, notamment Bafoussam et Dschang.

Notons que les taux d'accroissement des autres villes du département sont beaucoup plus élevé.

2.2 POPULATION URBAINE DE NKONG-ZEM

La population urbaine de Nkong-Zem au RGHP de 2005 était de 824 âmes. Avec un taux d'accroissement de 3,2 %, on peut l'évaluer à environ **7.000 habitants** en 2013, dans le nouveau périmètre urbain. Cette population a été obtenu par évaluation à partir de image satellitaires récentes.

2.2.1 NATIONALITE DES HABITANTS DE NKONG-ZEM

Tableau N° 5 : Nationalité des habitants de Nkong-Zem

Désignation	Nationalité	
	Fréquence	Pourcentage
Camerounaise	193	100%
Autre	0	0,00%
Total	193	100%

Source : Enquêtes BATISU

La population de la ville est uniquement de nationalité camerounaise. Il n y a pas encore de réelle activité dans la ville qui puisse attirer les étrangers.

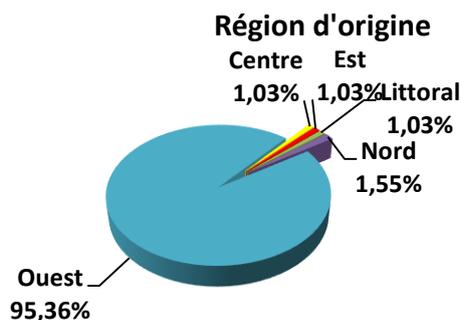
2.2.2 REGION D'ORIGINE DES HABITANTS DE NKONG-ZEM

Tableau N° 6 : Région d'origine des habitants de Nkong-Zem

DESIGNATION	Région d'origine	
	Fréquence	Pourcentage
ADAMAOUA	0	0,00%
CENTRE	2	1,03%
EST	2	1,03%
EXTREME-NORD	0	0,00%
LITTORAL	2	1,03%
NORD	3	1,55%
NORD-OUEST	0	0,00%
OUEST	185	95,36%
SUD	0	0,00%
SUD-OUEST	0	0,00%
TOTAL	194	100%

Source : Enquêtes BATISU

La population de la ville de Nkong Zem est à 95,36 % originaire de la Région de l'Ouest.



Graphique N° 1 : Région d'origine des habitants de Nkong-Zem

2.2.3 APPARTENANCE ETHNIQUE DE LA POPULATION DE NKONG-ZEM

Tableau N° 7 : Appartenance ethnique de la population de Nkong-Zem

N°	DESIGNATION	Ethnie d'origine		N°	DESIGNATION	Ethnie d'origine	
		Fréquence	Pourcentage			Fréquence	Pourcentage
1	BAMILEKE	182	93,78 %	BAMILEKE	182	93,78 %	BAMILEKE
2	BASSA	2	1,04 %	BASSA	2	1,04 %	BASSA
3	BETI	3	1,55 %	BETI	3	1,55 %	BETI
4	BORORO	1	0,52 %	BORORO	1	0,52 %	BORORO
5	FOULBE	5	2,59 %	FOULBE	5	2,59 %	FOULBE
6	MAKA	1	0,52 %	MAKA	1	0,52 %	MAKA
7	TOTAL	194	100%	TOTAL	194	100%	TOTAL

Source : Enquêtes BATISU

Les habitants de la ville de Nkong Zem appartiennent à plus de 93% à l'ethnie Bamiléké. Ces statistiques veulent dire que la population urbaine est majoritairement autochtone. On note par ailleurs une faible représentation de la communauté du centre dont bon nombre travaille dans l'administration. Les bororos éleveurs sont également peu nombreux.

2.2.4 ORGANISATION SOCIALE

La commune est fortement hiérarchisée. Les populations sont organisées au sein de 02 groupements (Baleveng et Bafou) avec à leur tête les chefs de 2^{ème} degré. Les populations à la base sont regroupées en organisation de producteurs et en associations. Sur le plan socio professionnel, les populations sont organisées en groupes de tontine, en comité de développement, de concertation et en organisation de production agro pastorale.

Le pouvoir traditionnel est au centre de la hiérarchie sociale. Au sommet de cette hiérarchie se trouvent des chefs supérieurs (chef Bafou et chef Baleveng). La chefferie est l'organe suprême de la tradition et les chefs supérieurs ont leurs représentants dans les villages. Les chefs sont entourés de notables et plusieurs confréries formant les sociétés secrètes.

2.3 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Suivant la tendance actuelle d'accroissement démographique, la population de Nkong-Zem atteindra difficilement **12.000 habitants** à l'horizon 2023 (scénario minimaliste). Par contre, dans un contexte de mobilisation tous azimut (scénario maximaliste), la population de Nkong-Zem pourrait atteindre et même dépasser les **15.000 habitants** à l'horizon 2028.

Ces différentes possibilités de développement de la ville de Nkong-Zem seront étudiées dans le développement des options stratégiques du rapport correspondant.

2.3.1 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TENDANCIEL

Tableau N° 8 : Scénario 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

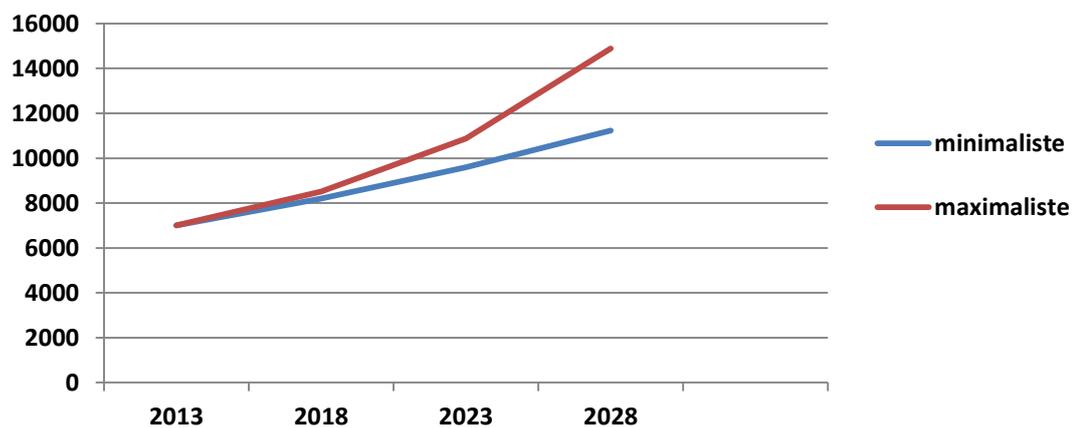
Source : Enquêtes BATISU

2.3.3 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAXIMALISTE

Tableau N° 9 : Scénario maximaliste de mobilisation

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

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 2 : Hypothèses de croissance démographique

3^{EME} PARTIE : DONNEES SOCIOECONOMIQUES

3.1 CARACTERISTIQUES DES MENAGES

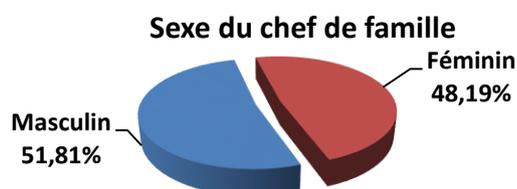
3.1.1 PERSONNES DANS LE MENAGE ET GROUPES D'AGE

3.1.1.1 Sexe du chef de ménage

Tableau N° 10 : Sexe du chef de ménage

Désignation	Sexe du chef de famille	
	Fréquence	Pourcentage
Masculin	100	51,81%
Féminin	93	48,19%
Total	193	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 3 : Sexe du chef de ménage

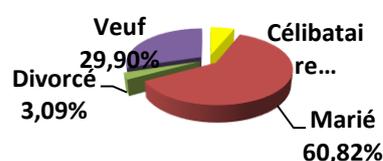
A Nkong Zem, Le pourcentage des chefs de ménage de sexe féminin (48,19%) est très peu différent de celui des chefs de sexe masculin (51,81%).

3.1.1.2 Statut matrimonial

Tableau N° 11 : Statut matrimonial du chef de ménage

DESIGNATION	STATUT MATRIMONIAL	
	FREQUENCE	POURCENTAGE
Célibataire	12	6,19%
Marié	118	60,82%
Divorcé	6	3,09%
Veuf	58	29,90%
Autres	0	0,00%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 4 : Statut matrimonial du chef de ménage

- **Personnes dans le ménage**
Le nombre moyen de personne par ménage est de **6,44 ≈ 7**.

- **Nombre de femmes dans les foyers**
 - Nombre de femmes 150
 - Moyenne **1,67 ≈ 2**

- **Nombre d'enfants par ménage**
 - Nombre d'enfants 1148
 - Moyenne **6,34 ≈ 7**

- **Nombre d'enfant de plus de 15 ans**
 - Enfants > 15 ans 687
 - Pourcentage 59,84%
 - Moyenne **4,71 ≈ 5**

- **Nombre total de personnes dans le ménage (adultes et enfants)**
 - Total personnes 1243
 - Moyenne **6,44 ≈ 7**

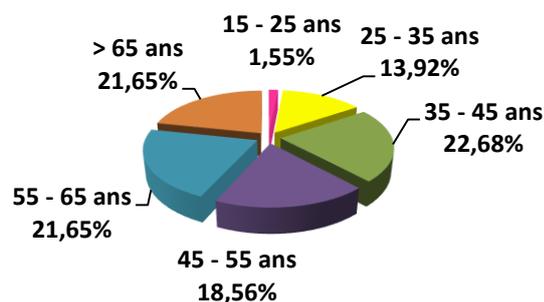
- **Nombre de personnes occupant un emploi rémunéré dans le ménage**
 - Total personnes rémunérées 108
 - Pourcentage 8,69%
 - Moyenne 1,42

- **Age des chefs de ménage**

Tableau N° 12 : Groupe d'âge

DESIGNATION	GROUPE D'AGE	
	FREQUENCE	POURCENTAGE
15 - 25	3	1,55%
25 - 35	27	13,92%
35 - 45	44	22,68%
45 - 55	36	18,56%
55 - 65	42	21,65%
> 65 ans	42	21,65%
TOTAL	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 5 : Groupe d'âge

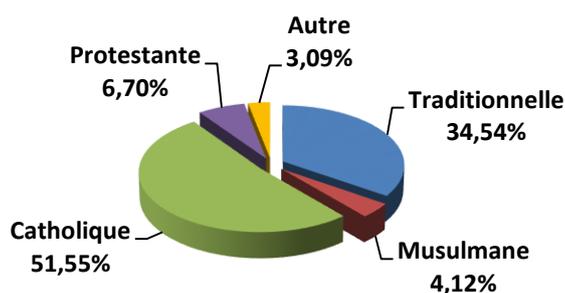
Bien que le groupe d'âge des 35-45 ans ait le pourcentage le plus élevé, force est de constater que les 55-65 ans et les supérieurs à 65 constituent la plus grande frange de la population de la ville de Nkong Zem. Ces caractéristiques sont celles d'une **population vieillissante** du fait du départ des jeunes vers les grandes villes que sont Bafoussam, Dschang voire Douala, Yaoundé dans une certaine mesure.

3.1.2 RELIGIONS ET CROYANCES

Tableau N° 13 : Appartenance religieuse

DESIGNATION	RELIGION	
	FREQUENCE	POURCENTAGE
Traditionnelle	67	34,54%
Musulmane	8	4,12%
Catholique	100	51,55%
Protestante	13	6,70%
Autre	6	3,09%
TOTAL	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 6 : Appartenance religieuse

Les résultats des enquêtes montrent que la religion catholique est la plus répandue dans la zone d'étude (**51,55%**) avec cependant plusieurs autres représentations religieuses comme les protestants (**6,70%**), les Musulmans (**4,12%**) et les autres (**3,09%**) constitués essentiellement des Pentecôtistes et des Témoins de Jéhovah. Toutes ces religions dites « importées » coexistent en harmonie à côté des croyances ancestrales ou traditionnelles (**34,54%**) qui occupent encore une place assez importante dans les convictions religieuses des populations.

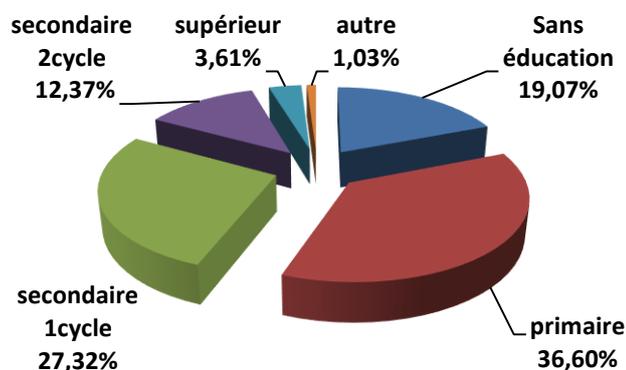
3.1.3 NIVEAU D'INSTRUCTION

Tableau N° 14 : Niveau d'instruction

DESIGNATION	NIVEAU D'INSTRUCTION	
	FREQUENCE	POURCENTAGE
Sans éducation	37	19,07%
Primaire	71	36,60%
Secondaire 1 ^{er} C.	53	27,32%

Secondaire 2 nd C.	24	12,37%
Supérieur	7	3,61%
Autre	2	1,03%
TOTAL	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 7 : Niveau d'instruction

Le niveau d'instruction des chefs de ménage est très bas dans la ville car **36,60%** sont du primaire, suivi immédiatement par ceux ayant atteint le secondaire premier cycle (**27,32%**). Il est important de relever les **19,07%** sans éducation. Cette situation met en exergue une analphabétisation relative, ce qui n'est pas favorable au développement.

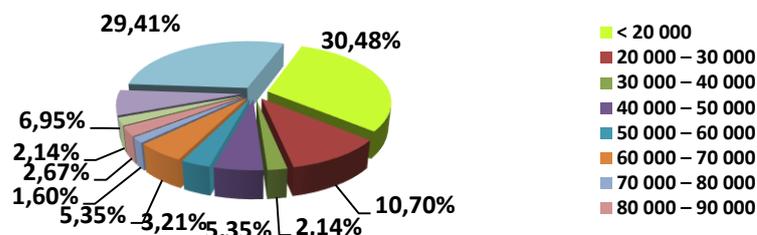
3.1.4 NIVEAU DE REVENU DU CHEF DE MENAGE

Tableau N° 15 : Niveau de revenu du chef de ménage

DESIGNATION	CATEGORIES REVENUS MENSUELS	
	FREQUENCE	POURCENTAGE
< 20 000	57	30,48%
20 000 – 30 000	20	10,70%
30 000 – 40 000	4	2,14%
40 000 – 50 000	10	5,35%
50 000 – 60 000	6	3,21%
60 000 – 70 000	10	5,35%
70 000 – 80 000	3	1,60%
80 000 – 90 000	5	2,67%
90 000 – 100 000	4	2,14%
> 100 000	13	6,95%
Ne sait pas	55	29,41%
TOTAL	187	100%

Source : Enquêtes BATISU

Dans la ville de Nkong Zem, **41,18%** des personnes ont un revenu inférieur au SMIG qui s'élève à environ 30.000 CFA mensuel.



Graphique N° 8 : Niveau de revenu du chef de ménage

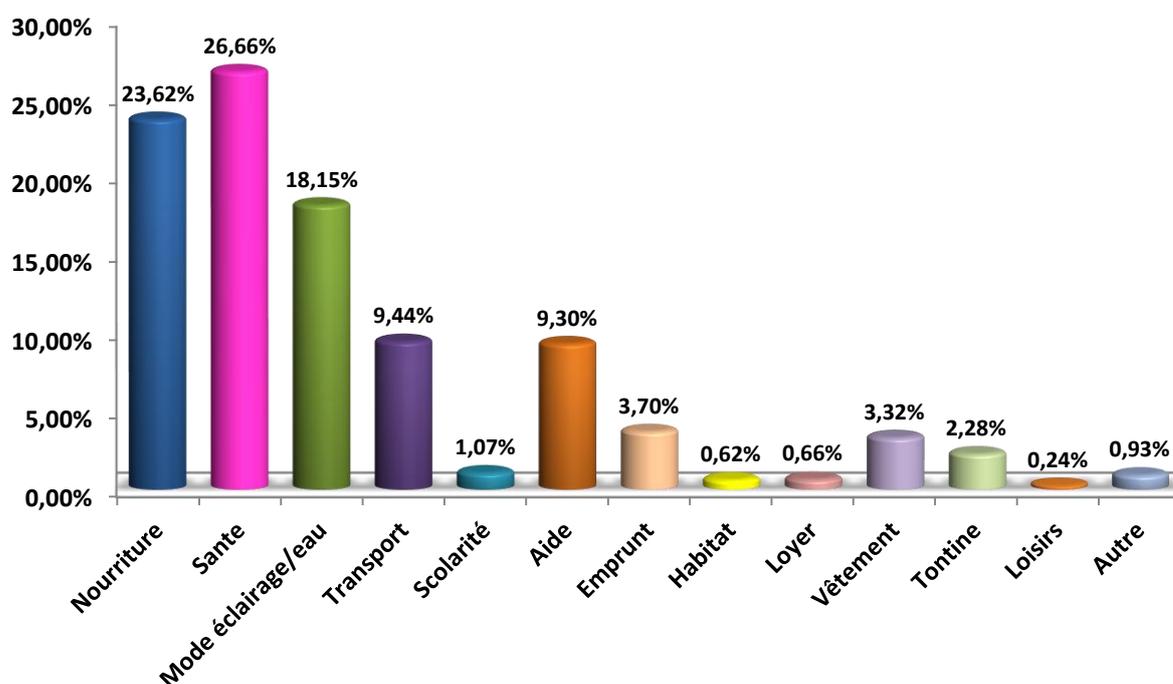
Les revenus mensuels sont assez bas avec **30,48 %** de chefs de ménage qui ont moins de **20.000 FCFA**. Mais la présence des fonctionnaires dans la ville améliore le montant des revenus.

3.1.5 PRINCIPALES SOURCES DE DEPENSES

Tableau N° 16 : Principales sources de dépenses par ordre d'importance

DESIGNATION	PRINCIPALES SOURCES DE DEPENSES	
	SCORE	POURCENTAGE
Nourriture	683	23,62%
Sante	771	26,66%
Mode éclairage/eau	525	18,15%
Transport	273	9,44%
Scolarité	31	1,07%
Aide	269	9,30%
Emprunt	107	3,70%
Habitat	18	0,62%
Loyer	19	0,66%
Vêtement	96	3,32%
Tontine	66	2,28%
Loisirs	7	0,24%
Autre	27	0,93%
Total	2892	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 9 : Principales sources de dépenses

Les trois principales sources de dépenses des ménages sont :

- la santé (26,66%) ;
- la nourriture (23,62%) ;
- les factures du concessionnaire du réseau électrique (18,15%).

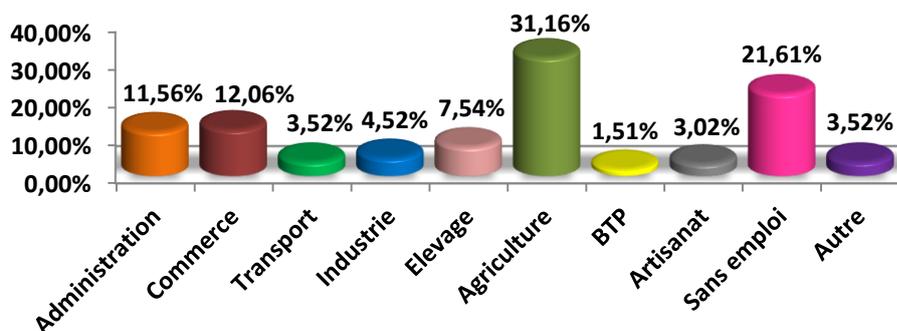
3.1.6 OCCUPATION DU CHEF DE MENAGE

3.1.6.1 Secteur d'activités des chefs de ménage

Tableau N° 17 : Répartition par secteur d'activité des chefs de ménage

DESIGNATION	Secteur d'activités	
	Fréquence	Pourcentage
Administration	23	11,56%
Commerce	24	12,06%
Transport	7	3,52%
Industrie	9	4,52%
Elevage	15	7,54%
Agriculture	62	31,16%
Pêche	0	0,00%
BTP	3	1,51%
Artisanat	6	3,02%
Sans emploi	43	21,61%
Autre	7	3,52%
Total	199	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 10 : Secteur d'activité du chef de ménage

La population de Nkong Zem est principalement active dans:

- **l'agriculture (31,16 %) ;**
- **le commerce (12,06 %) ;**
- **l'administration (11,56 %) ;**
- **l'élevage (7,54 %).**

L'industrie, l'artisanat, le transport sont sous représentés malgré l'énorme potentiel culturel et agricole de la ville. Le taux d'inactivité est assez élevé (**21,61 %**).

3.2 PARAMETRES DEMOGRAPHIQUES DE LA PLANIFICATION URBAINE

3.2.1 STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE DES MENAGES

Selon les enquêtes effectuées auprès d'un échantillon de **200** ménages, le nombre moyen de personnes par ménage est de **7**. L'analyse des résultats d'enquêtes révèle un niveau moyen d'instruction des chefs de ménage. Il faut relever également que **19,07 %** des chefs de ménage n'ont pas été à l'école. Ainsi, aux revenus les plus bas, correspond le niveau d'instruction le moins élevé. Ces enquêtes ménages ont permis d'identifier un seul type d'activités dominantes qui couvre le secteur privé agricole et occupe **31,16 %** des chefs de ménage.

Les autres activités qui occupent principalement les habitants de Nkong Zem sont le commerce (**12,06 %**) et l'administration publique (**11,56 %**). Le secteur industriel qui n'occupe que **4,52 %** des chefs de ménages gagnerait à être davantage développé car pourvoyeur d'emplois urbains. Nous devons par ailleurs noter que le transport surtout par moto taxi, prend de l'ampleur et occupe beaucoup plus les jeunes.

Le taux de personnes sans travail est de **21,61 %**. Ce taux assez élevé par rapport à la moyenne nationale qui est de **13,1 %** ne fait que confirmer la précarité des activités de transports par mototaxi qui occupent les jeunes.

3.2.2 POPULATION DE LA VILLE DE NKONG-ZEM PAR GRANDS GROUPES

Le RGPH de 2005 donne la structure par grands groupes d'âge de la population de la Région de l'Ouest comme suit :

- population de moins de 15 ans : **46,1 % ;**
- population de 15 à 59 ans : **46,5 % ;**

- population de 60 ans et plus : **7,4 %**.

De ces statistiques, on peut déduire :

- la population scolarisable de la ville de Nkong-Zem soit :
 $7.000 \times 46.1 \% = \mathbf{3.227 \text{ personnes}}$
- la population en incapacité de travail de la ville de Nkong-Zem soit :
 $7.000 \times 7,4 \% = \mathbf{518 \text{ personnes}}$
- la population théoriquement active de la ville de Nkong-Zem soit :
 $7.000 \times 46.5 \% = \mathbf{3.255 \text{ personnes.}}$

Si l'on déduit les **21,61 %** des personnes sans emploi révélées par l'enquête ménage soit **1.513 personnes**, il reste **5.487 personnes** actives dans la ville. Mais à ce chiffre, il faut retrancher les **3,52%** exerçant dans d'autres secteurs d'activités soit **249 personnes**. En définitive, le nombre de personnes effectivement actives est : $7.000 - 1.762 = \mathbf{5.238 \text{ personnes.}}$

3.2.3 STRUCTURE DES REVENUS ET SOURCES DE DEPENSES DES MENAGES

Le revenu moyen mensuel de la population est relativement faible. La distribution simplifiée des ces revenus se présente comme suit :

- **41,18 %** inférieur au SMIG ;
- **18,19 %** entre le SMIG et 50.000 FCFA ;
- **10,16 %** entre 51.000 et 80.000 FCFA ;
- **4,81 %** entre 81.000 et 100.000 FCFA ;
- **6,95 %** supérieur à 100.000 FCFA.

D'autre part, l'exploitation des différents résultats a permis d'établir une corrélation entre le niveau de revenu et le niveau d'éducation, tout aussi bas. Par ailleurs, la préoccupation primaire des habitants de la ville de Nkong-Zem, c'est d'abord la santé (**26,66 %**) et ensuite la nourriture (**23,62 %**). Les frais de scolarités occupent presque la dernière place dans les priorités de dépense des chefs de ménage avec **1,07 %**. Ceci peut être une explication du niveau d'instruction assez bas. Les factures des concessionnaires de réseau comme l'eau et l'électricité ne préoccupent que **18,15 %** des chefs de ménage. C'est un indicateur d'une population assez vulnérable sur le plan du revenu.

3.2.4 PERSPECTIVES EN MATIERE DE REVENUS

Les perspectives en matière de revenus sont fonction de six paramètres :

- disponibilité des emplois diversifiés ;
- niveau de formation de la population ;
- types de dépenses de ménage, notamment intégrant plus d'investissements que de nécessité de survie (nourriture) ;
- mobilité de la population (moyens de transports) marquée par la disponibilité des infrastructures ;
- santé publique, conditionnelle pour la productivité des populations et la réduction des charges familiales ;
- gouvernance urbaine à l'effet d'une meilleure utilisation des ressources de développement ;
- Etc.

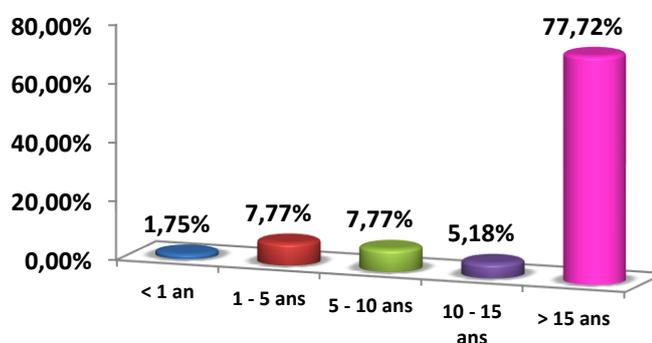
3.3 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

3.3.1 DUREE DE RESIDENCE A NKONG ZEM

Tableau N° 18 : Durée de résidence à Nkong Zem

DESIGNATION	DUREE DE RESIDENCE A NKONG ZEM	
	FREQUENCE	POURCENTAGE
< 1 an	3	1,75%
1 - 5 ans	15	7,77%
5 - 10 ans	15	7,77%
10 - 15 ans	10	5,18%
> 15 ans	150	77,72%
TOTAL	193	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N°11 : Durée de résidence à Nkong Zem

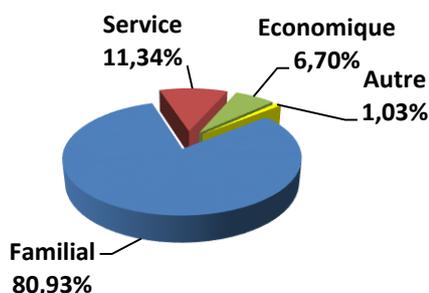
Près de **78 %** de la population est basée à Nkong Zem depuis plus de 15 ans. Les **22,28 %** restants proviennent surtout d'une immigration récente et travaillent dans la plupart des cas dans l'administration publique (**11,56 %**). Il s'agit d'une mobilité résidentielle très réduite qui caractérise le caractère encore rural de la ville de Nkong Zem qui n'exerce pas encore une attraction sur les territoires avoisinants. C'est ce qui ressort également du motif d'installation qui est fondamentalement familiale.

3.3.2 MOTIF D'INSTALLATION A NKONG ZEM

Tableau N° 19 : Motif d'installation à Nkong Zem

Désignation	Motif d'installation à NKONG ZEM	
	Fréquence	Pourcentage
Familial	157	80,93%
Service	22	11,34%
Economique	13	6,70%
Autre	2	1,03%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



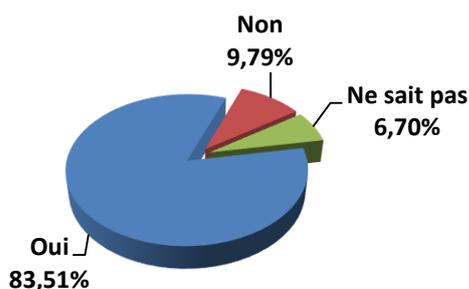
Graphique N° 12 : Motif d'installation à Nkong Zem

3.3.3 INTENTION DE S'INSTALLER DEFINITIVEMENT A NKONG ZEM

Tableau N° 20 : Intention de rester définitivement à Nkong Zem

Désignation	Rester définitivement à NKONG ZEM	
	Fréquence	Pourcentage
Oui	162	83,51%
Non	19	9,79%
Ne sait pas	13	6,70%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



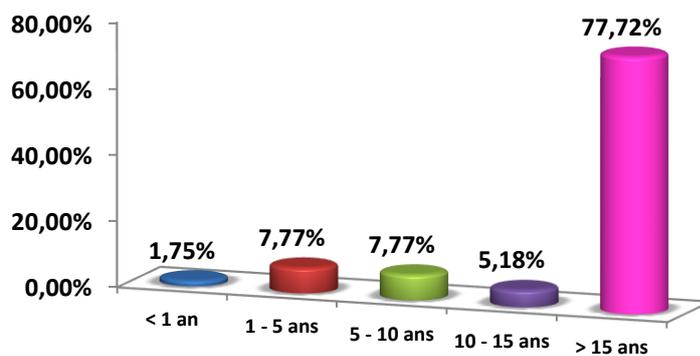
Graphique N° 11 : Intention de rester définitivement à Nkong Zem

3.3.4 DUREE DE RESIDENCE A NKONG ZEM

Tableau N° 21 : Durée de résidence à Nkong Zem

Désignation	Durée de résidence à NKONG ZEM	
	Fréquence	Pourcentage
< 1 an	3	1,75%
1 - 5 ans	15	7,77%
5 - 10 ans	15	7,77%
10 - 15 ans	10	5,18%
> 15 ans	150	77,72%
Total	193	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 13 : Durée de résidence à Nkong Zem

3.3.5 PERSPECTIVES D'EMPLOI

La plupart des jeunes souhaitent avoir des emplois salariés mais la rareté des recrutements dans la Fonction Publique doublée de la quasi absence des entreprises locales n'offrent pas de meilleures perspectives d'emplois. Ce groupe est plutôt exposé au chômage qui recrute **21,61 %** de la population.

4^{EME} PARTIE : DONNEES DU SITE CREE

4.1 ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN

L'espace urbain de la ville de Nkong-Zem est organisé en cinq zones distinctes :

- la zone centrale ;
- la zone Est ;
- la zone Nord ;
- la zone Sud et
- La zone Ouest.

4.1.1 ZONE CENTRALE

La zone centrale, situé à l'entrée la plus importante de la ville sur l'axe bitumé Bafoussam – Dschang. Elle constitue le pôle de développement principal de la ville. Cette zone abrite le secteur administratif et diverses activités commerciales.

L'ensemble de cette zone centrale abrite les quartiers administratifs autour desquels gravite une mosaïque de quartiers résidentiels caractérisée par une occupation anarchique et habitée par une forte majorité de populations allogènes. Ces occupants sont attirés par la proximité des équipements collectifs et scolaires en particulier.

4.1.2 ZONE NORD

Elle est encore très faiblement urbanisée, très peu étendue et assez effilée mais bénéficie de certaines ressources naturelles telles la carrière de pierre vers Bassessa.

4.1.3 ZONE SUD

La zone située au Sud est délimitée de la zone centrale par la Provinciale N°17. Cette zone présente en réalité des caractéristiques d'un tissu rural, avec l'agriculture comme principale activité. Elle est une potentielle zone d'extension du centre administratif de la ville compte tenu de la qualité du relief, de la disponibilité des terres et de la faible probabilité d'inondation.

4.1.4 ZONE EST

Cette zone offre l'image d'un milieu faiblement peuplé avec des villages isolés. Des équipements tels que l'Hôpital des plaies et un espace marécageux y sont présents. Ce secteur bénéficie de la route qui va jusqu'à Bafoussam et pourrait être exploité pour l'implantation d'une agro industrie.

4.1.5 ZONE OUEST

Elle est assez urbanisée et jouxte le centre urbain. Elle est délimitée dans sa partie Sud par la P 12 qui constitue dès lors un avantage indéniable de développement dans le cas où des réserves foncières y sont mises en œuvre.

4.1.6 QUARTIERS URBAINS

La ville de Nkong-Zem compte 19 quartiers organisés en deux grands groupes que sont les quartiers centraux et les quartiers périphériques.

QUARTIERS CENTRAUX

- ZEM I, II
- BASSESSA FOMBET
- MBIH
- ZINKOP
- MBOUH
- NKAK
- NZUINLAH BAFU
- LOH KEMZI
- BASSESSA DJOMOUCK

QUARTIERS PERIPHERIQUES

- MBENG
- BASSESSA MVOUH
- BASSESSA MELEKOUET
- MENGUIN
- MIAH TSUET
- BANZA
- NZUINLAH BALEVENG
- KEKEWE
- MVOUH
- FODZONG

4.2 HABITAT

Les secteurs résidentiels qui découpent l'espace urbain de Nkong-Zem aujourd'hui attestent dans une première mesure que cette ville a un manque aigu d'espace. Ceci est certainement dû au manque de lotissement communal et aux fonctions administratives de chef lieu de d'Arrondissement de Nkong-Ni. Comment est organisé ce foncier ? Quel est le niveau de respect des normes d'urbanisation et de construction ?

4.2.1 PROPRIETE FONCIERE

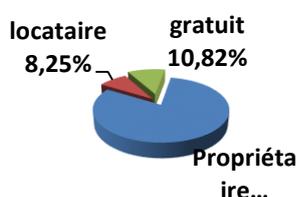
4.2.1.1 Statut d'occupation du logement

L'étude du statut d'occupation des logements dans la ville de Nkong-Zem a permis d'identifier les propriétaires, les locataires et les ménages subventionnés ou aidés. A la lumière des résultats, **80,93%** des chefs de ménage sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Les ménages ont une forte tendance à habiter leur propre maison quelque soit leur niveau de vie. Les locataires constituent **8,25%** de la population contre **10,82 %** logés à titre gratuit.

Tableau N° 22 : Occupation du logement

Désignation	Statut de l'occupant du logement	
	Fréquence	Pourcentage
Propriétaire	157	80,93%
locataire	16	8,25%
gratuit	21	10,82%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 14 : Statut de l'occupant du logement

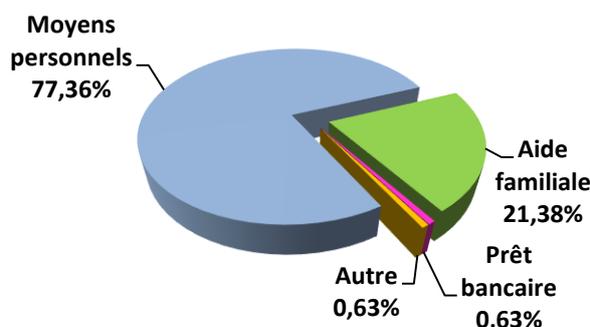
- **Cas d'un propriétaire**

Le mode de financement de la construction est fondé sur les moyens personnels et subsidiairement sur les aides familiales. Les populations semblent ne pas être habituées à la demande de crédit d'investissement. Cette situation se justifie par le fait que les pauvres possèdent moins souvent la garantie exigée pour ces types de crédits ou manquent d'appui dans les démarches.

Tableau N° 23 : Modes de financement du logement

Désignation	Mode de financement	
	Fréquence	Pourcentage
Moyens personnels	123	77,36%
Aide familiale	34	21,38%
Prêt bancaire	1	0,63%
Crédit Foncier	0	0,00%
Autre	1	0,63%
Total	159	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 12 : Modes de financement du logement

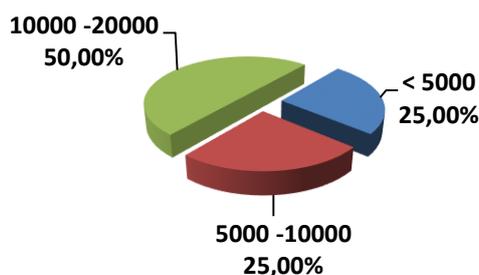
- **Cas d'un locataire**

Les montants des loyers mensuels des chefs de ménage sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Tableau N° 24 : Montant des loyers dans la ville

Désignation	Loyer Mensuel	
	Fréquence	Pourcentage
< 5000	3	25,00%
5000-10000	3	25,00%
10000-20000	6	50,00%
20000-30000	0	0,00%
30000-40000	0	0,00%
>40000	0	0,00%
Autre	0	0,00%
Gratuit	0	0,00%
Total	12	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 16: Montant des loyers dans la ville

- **Superficie moyenne de terrain par habitant :** 997,04 m²

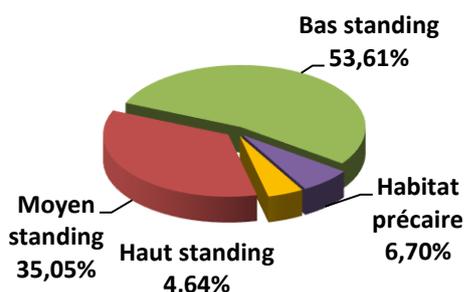
4.2.2 TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Les enquêtes ont permis d'identifier le caractère définitif ou provisoire, moderne ou traditionnel des matériaux de construction des logements. Ces matériaux sont incontestablement des indicateurs apparents du niveau de vie du ménage qui l'occupe. Il en ressort quatre types d'habitation avec les pourcentages repris dans le tableau ci-dessous.

Tableau N° 25 : Typologie de l'habitat dans la ville de Nkong-Zem

Désignation	Catégorie habitation	
	Fréquence	Pourcentage
Haut standing	9	4,64%
Moyen standing	68	35,05%
Bas standing	104	53,61%
Habitat précaire	13	6,70%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 17 : Catégorie d'habitation dans la ville

Les zones d'habitat sont occupées à **6,70 %** par de l'habitat économique, à **53,61 %** par l'habitat anarchique, à **35,05 %** par l'habitat moyen standing et seulement à **4,64 %** par l'habitat de haut standing. L'habitat traditionnel caractérise la majeure partie des zones habitées. Il est constitué de cases carrées ou rectangulaires construites en briques de terre et couvert de tôles ondulées. On retrouve quelquefois au sein d'une même concession des habitations traditionnelles et semi-modernes. L'habitat traditionnel est de forme plus ou moins irrégulière, les limites parcellaires étant clairement définies.



Image N° 1 : Habitation haut standing



Image N° 2: Habitation moyen standing



Image N° 3 : Habitation économique



Image N° 4 : Habitations Anarchiques

4.2.2 ZONES D'HABITAT

4.2.2.1 Habitat anarchique central

L'habitat anarchique central sans respect de normes, est un secteur urbain encombré d'habitations, sans équipements et sans infrastructures de base. Ces quartiers se sont densifiés avec le temps, continuant à accueillir des habitants supplémentaires sans que la situation foncière, le respect des normes d'urbanisme et de construction soient régularisés.

4.2.2.2 Habitat anarchique péricentral

L'habitat anarchique péricentral a les caractéristiques comparables à celles de l'habitat anarchique central, avec les mêmes dispositions anarchiques des constructions en matériaux provisoires, des manquements en matière d'accès et de la voirie tertiaire permettant la desserte et la structuration du quartier en îlots d'habitation, des réseaux d'infrastructures de première importance, en particulier l'électricité, l'éclairage public et l'alimentation en eau potable. Il se situe dans les zones proches du Sud de la ville. Il s'agit des quartiers urbains populaires donc les habitations en matériaux provisoires sont en cours de consolidation, par le biais des initiatives privées. Ces zones abritent une bonne partie de la population urbaine.

4.2.2.3 Habitat anarchique semi-rural

L'habitat anarchique périphérique ou semi-rural est présent dans toutes les zones urbaines périphériques, et à tous les autres fronts d'urbanisation. Dans ces zones, se développe un type d'habitat rural soumis aux influences urbaines, du fait de sa localisation à proximité de la zone urbanisée. En fait, il s'agit d'une zone d'habitat traditionnel entre l'urbain et le rural, d'où sa localisation périphérique.

4.2.2.4 Habitat administré (lotissements)

Dans le cas où les populations disposent des moyens et des ressources (financières, techniques, culturelles, etc.) elles peuvent initier leur projet de construction, mais en relation avec la collectivité qui met à leur disposition des lotissements domaniaux, communaux ou privés. Les aménagements de sol qui consistent à :

- délimiter des terrains de façon précise sous forme de propriétés individuelles ;
- produire des textes et règlement (sanitaire, construction, urbanisme) qui précisent ce qu'on n'a le droit de faire, ce qu'on est obligé de faire et ce qui est interdit.

En général, toutes les dispositions ne sont pas toujours prises pour une bonne réalisation de l'habitat administré dans la ville, ce qui se justifie par le fait qu'il n'y ait pas de lotissement engagé après 10 ans de création.

4.2.2.5 Habitat planifié

Ce type d'habitat y est généralement caractérisé par :

- un niveau d'équipement plus élevé, avec présence d'équipements et d'infrastructure, en particulier l'alimentation en eau potable et l'électricité.
- un niveau de desserte facilitant la lisibilité générale du tissu résidentiel et la

structuration du quartier en îlots d'habitation.

- un niveau de construction plus développé : sur le plan qualitatif, les habitations sont en matériaux définitifs, ce qui leur confère davantage un caractère de Moyen ou haut standing.

L'habitat planifié, n'a pas été encore réalisé à grande échelle dans la ville de Nkong-Zem.

4.2.3 CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

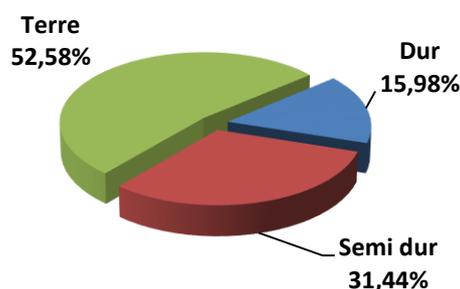
4.2.3.1 Nature des murs de la maison

Tableau N° 26 : Nature des murs de l'habitation

Désignation	Nature des murs de la maison	
	Fréquence	Pourcentage
Dur	31	15,98%
Semi dur	61	31,44%
Terre	102	52,58%
Bois	0	0,00%
Autre	0	0,00%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU

A 15,98 %, les constructions à Nkong-Zem sont en dur (agglos de ciment), 31,44 % en semi-dur (terre stabilisée parfois au ciment), 52,58 % en terre seulement.



Graphique N°18: Nature des murs de l'habitation

4.2.3.2 Matériau de toiture

Tableau N° 27 : Matériau de toiture de l'habitation

Désignation	Matériau de toiture	
	Fréquence	Pourcentage
Dalle	1	0,52%
Tôle	186	95,88%
Tuile	7	3,61%
Paille	0	0,00%
Autre	0	0,00%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU

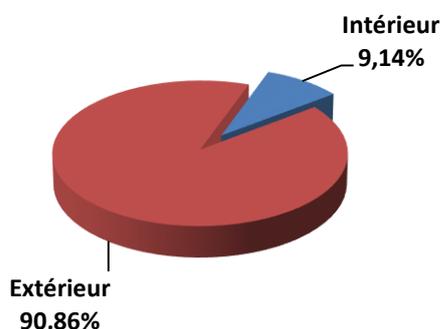
4.2.3.3 Emplacement des WC

Tableau N° 28 : Emplacement du WC de l'habitation

Désignation	Emplacement des WC	
	Fréquence	Pourcentage
Intérieur	18	9,14%
Extérieur	179	90,86%
Total	197	100%

Source : Enquêtes BATISU

Les WC sont en général situés à l'extérieur de la maison (90,86 %). Ceci est un problème d'indisponibilité de l'eau potable, et bien plus du coût de l'installation qui n'est pas toujours à la portée des populations à faible revenu.



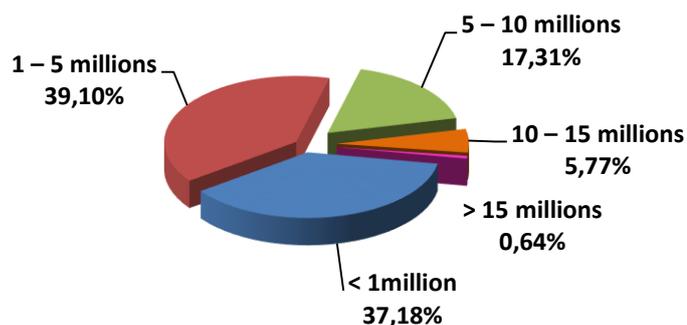
Graphique N° 19 : Emplacement du WC de l'habitation

4.2.3.4 Coût approximatif de la construction

Tableau N° 29 : Coûts de la construction

Désignation	Coût de la construction	
	Fréquence	Pourcentage
< 1million	58	37,18%
1 – 5 millions	61	39,10%
5 – 10 millions	27	17,31%
10 – 15 millions	9	5,77%
> 15 millions	1	0,64%
Total	156	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 13 : Coût de la construction

Pour le coût de construction, il s'agit d'une construction en matériaux provisoire ou en semi-dur majoritairement en dessous de 1 million (48,75%).

4.2.4 STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

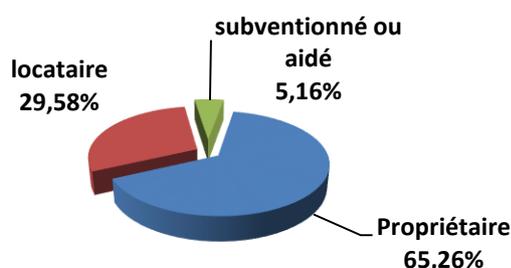
Trois catégories d'occupants ont été identifiées au cours des enquêtes : les propriétaires et les locataires.

4.2.4.1 Statut de l'occupant du logement

Tableau N° 30 : Statut de l'occupant du logement

Désignation	Statut de l'occupant du logement	
	Fréquence	Pourcentage
Propriétaire	278	65,26%
locataire	126	29,58%
Subventionné ou aidé	22	5,16%
Total	426	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 21 : Statut de l'occupant du logement

On peut à cet effet observer que :

- la majorité des résidents sont propriétaires : **65,26 %** ;
- **29,58 %** sont locataires ;
- 5.16 % sont subventionnés et dont les propriétaires appartiennent soit à l'Etat, soit à la famille pour les logements aidés.

L'autofinancement des constructions traduit d'une part les difficultés d'accès au système traditionnel de crédit et d'autre part l'aspect qualitatif rudimentaire des constructions, ce qui du reste est intimement lié au faible niveau de revenu des populations.

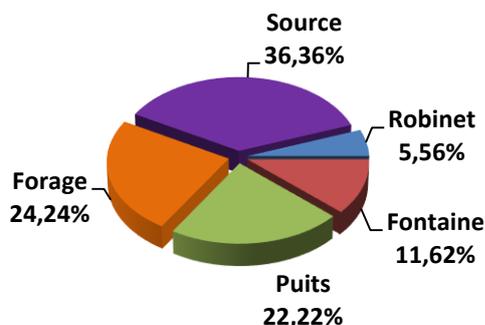
4.2.4.2 Mode d'approvisionnement en eau potable

Les résultats d'enquête ménages montrent que plus de la majorité de la population utilise les points d'eau naturels (source) (36,36%), les points d'eau semi modernes (puits busés, bornes fontaines et forages pour certains particuliers) : forages (24,24%), puits (22,22%) et bornes fontaines (11,62%). Ces données stipulent que la présence de la Camerounaise Des Eaux n'est pas encore effective dans la ville de Nkong-Zem. L'accès à l'eau potable dans la commune est l'une des préoccupations des populations. Les installations réalisées par la SCANWATER dans les années quatre vingt sont pour la plus part tombées en panne à cause de manque d'entretien par les usagers.

Tableau N° 31 : Mode d'approvisionnement en eau potable

Désignation	Mode d'approvisionnement en eau potable	
	Fréquence	Pourcentage
Robinet	11	5,56%
Fontaine	23	11,62%
Puits	44	22,22%
Forage	48	24,24%
Source	72	36,36%
Total	198	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 22: Mode d'approvisionnement en eau potable

4.2.4.3 Eclairage, eaux usées et ordures ménagères

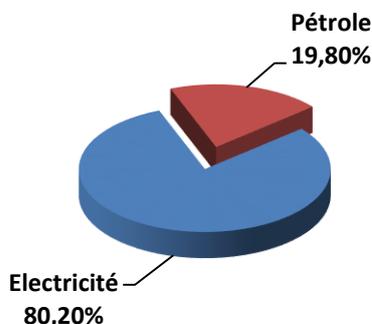
L'énergie AES-SONEL est utilisée par 80,20% de la population contre 19,80 % pour le pétrole lampant. Ces résultats montrent que ce dernier mode d'éclairage est encore très utilisé dans la ville.

- **Mode d'éclairage**

Tableau N° 32 : Mode d'éclairage

Désignation	Mode d'éclairage	
	Fréquence	Pourcentage
Electricité	158	80,20%
Pétrole	39	19,80%
Autre	0	0,00%
Total	0	0,00%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 14 : Mode d'éclairage

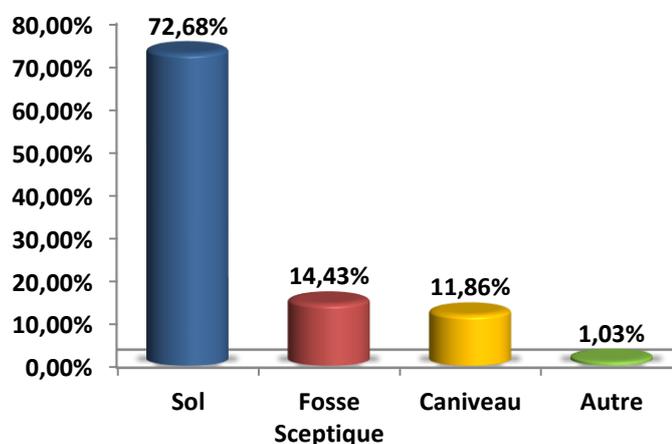
Le niveau de propreté dans les logements reste encore très approximatif, avec 72,68 % de la population qui verse leurs eaux usées à même le sol, ou alors dans les caniveaux (11,86%), alors que 14,43% de la population utilise des fosses sceptiques.

○ **Mode d'évacuation des eaux usées**

Tableau N° 33 : Mode d'évacuation des eaux usées

Désignation	Mode d'évacuation des eaux usées	
	Fréquence	Pourcentage
Sol	141	72,68%
Fosse Sceptique	28	14,43%
Caniveau	23	11,86%
Autre	2	1,03%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU



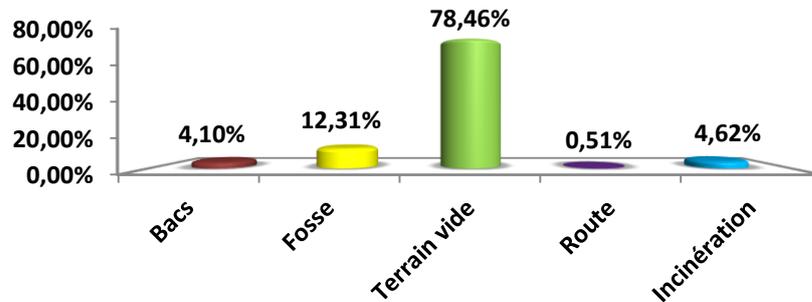
Graphique N° 15 : Mode d'évacuation des eaux usées

○ **Evacuation ordures ménagères**

Tableau N° 34 : Mode d'évacuation des ordures ménagères

Désignation	Evacuation ordures ménagères	
	Fréquence	Pourcentage
Bacs	8	4,10%
Fosse	24	12,31%
Terrain vide	153	78,46%
Route	1	0,51%
Incinération	9	4,62%
Total	195	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 16 : Mode d'évacuation des ordures ménagères

Ce graphique montre que le système de collecte et de traitement des ordures ménagères est encore très faible. Les ordures sont versées et entassées anarchiquement. Se sont très souvent des déchets plastiques non biodégradables utilisés comme emballages par les marchands divers.

4.2.5 STATUT D'OCCUPATION

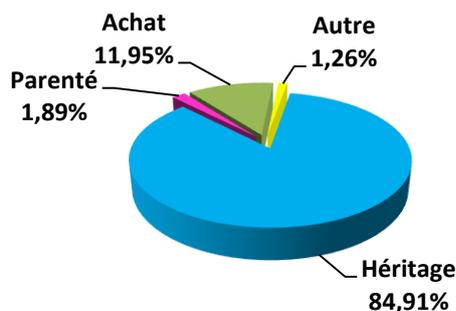
4.2.5.1 Mode d'acquisition du terrain

Tableau N° 35 : Mode d'acquisition du terrain

Désignation	Mode d'acquisition du terrain	
	Fréquence	Pourcentage
Héritage	Fréquence	Pourcentage
Parenté	135	84,91%
Achat	3	1,89%
Autre	19	11,95%
Total	2	1,26%

Source : Enquêtes BATISU

Le mode d'acquisition privilégié de terrain est le don ou héritage.



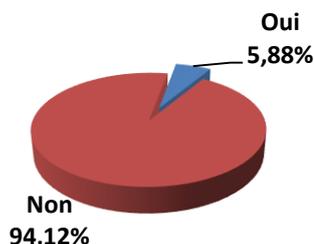
Graphique N° 17 : Mode d'acquisition du terrain

4.2.5.2 Demande du titre foncier(TF)

Tableau N° 36 : Demande de titre foncier

Désignation	Demande de TF	
	Fréquence	Pourcentage
Oui	7	5,88%
Non	112	94,12%
Total	119	100%

La population de Nkong-Zem ne s'intéresse pas à l'obtention des titres fonciers avec seulement 5,88% de la population ayant établi un titre foncier, malgré le pourcentage élevé de ceux n'ayant pas de titre foncier (à 94,12%).



Graphique N° 18 : Demande de titre foncier

4.2.5.3 Situation foncière

La ville de Nkong-Zem abrite quatre types de propriétés foncières :

- les propriétés privées de l'Etat ;
- les propriétés privées des particuliers ;
- le domaine public naturel et artificiel ;
- le domaine national.

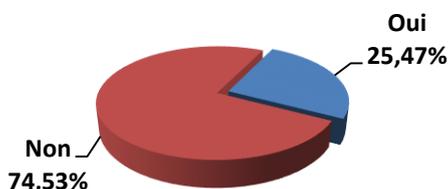
Tous les équipements administratifs sont dans le domaine privé de l'Etat. Il en est de même des équipements socio collectifs dispersés dans l'ensemble de la ville.

4.2.5.4 Possession du TF

Tableau N° 37 : Possession de titre foncier

Désignation	Possession du TF	
	Fréquence	Pourcentage
Oui	41	25,47%
Non	120	74,53%
Total	161	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 19 : Possession de titre foncier

Par rapport aux terrains des particuliers, si l'on exclut la proportion des locataires, on constate que 25,47 % des chefs de ménage enquêtés ont un titre foncier. Une nouvelle exploitation des résultats d'enquêtes permet de relever que parmi les propriétaires qui n'ont pas de titre foncier, 5,88% ont constitué et déposé un dossier depuis un certain temps.

En ce qui concerne le domaine public, on distingue le domaine public naturel, constitué par les zones marécageuses, les cours d'eau, le sous-sol et le domaine aérien, et le domaine Public Artificiel,

constitué par les emprises des voies, les servitudes publiques et les espaces occupés par les équipements publics (parcs).

Pour ce qui est du domaine national constitué par les terres qui ne sont classées ni dans le domaine privé, ni dans le domaine public, la majeure partie de la ville de Nkong-Zem, compte-tenu de l'existence de très peu de titres fonciers, se trouve dans cette catégorie.

4.3 EQUIPEMENTS

4.3.1 EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS

4.3.1.1 Etablissements scolaires

Il existe deux formes d'enseignement dans la Commune de Nkong-Zem : l'enseignement public, l'enseignement confessionnel. Les cycles d'études sont la Maternelle, le Primaire et le Secondaire.

4.3.1.2 Enseignement maternel (EM)

La Commune de Nkong-Zem rassemble en son sein un total de 3 écoles maternelles tous appartenant aux publiques (Ecole Maternelle de Bafou carrefour, L'Ecole Maternelle de Loh-Kemzi, l'Ecole Maternelle de Nkong-zem).

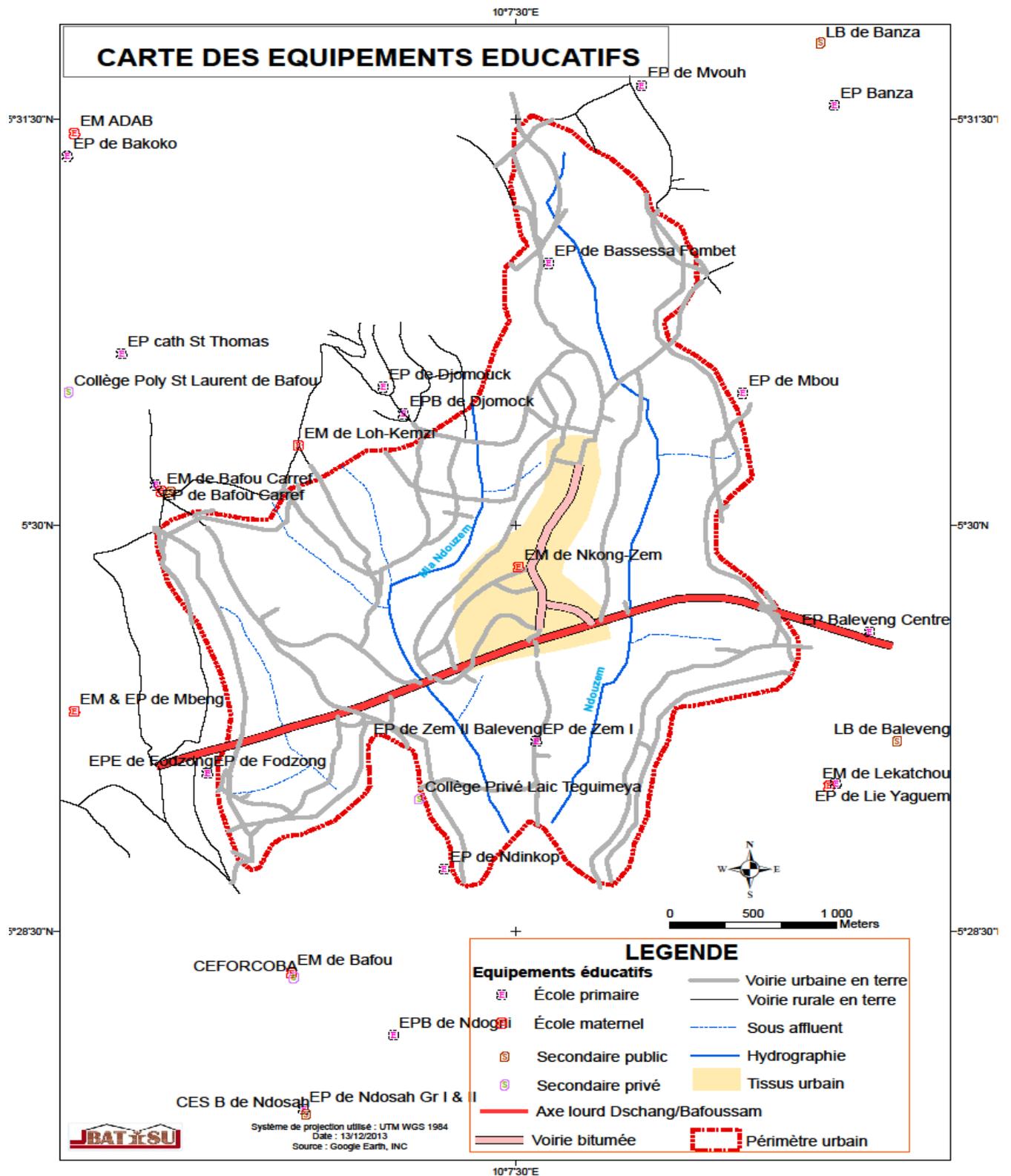


Image N° 3 : Ecole Maternelle de Nkong-Zem

4.3.1.3 Enseignement primaire

On dénombre dans la Commune de Nkong-Zem 10 écoles primaires (EP) dont 08 publiques et 2 privées (EPE de Fodzong et l'Ecole Catholique de Bakoko) accueillant en tout près de 3.000 élèves au sein de 67 salles de classes.

Le niveau d'équipement au sein des établissements primaires de l'Arrondissement est relativement faible, on remarque en l'occurrence une insuffisance de toilettes modernes fonctionnelles, la vétusté des équipements existants, le mauvais état des installations des services de base tels que les circuits électriques. Certains établissements souffrent d'inondations durant la saison pluvieuse, entraînant l'arrêt ou la dispense des cours.



Carte N° 3 : Equipement éducatifs

4.3.1.4 Enseignement secondaire

La zone urbaine dénombre actuellement 1 établissement d'enseignement secondaire et un lycée technique.

- **Le lycée de Bafou**
 - 15 salles de classes ;
 - 25 enseignants ;
 - 1102 élèves.
- **Le lycée technique**

4.3.1.5 Enseignement supérieur

L'enseignement supérieur n'est pas encore représenté dans la ville de Nkong-Zem, les jeunes bacheliers se trouvant en majorité à Dschang pour continuer leur étude supérieure.

4.3.2 PROBLEME RELATIF AU SYSTEME EDUCATIF

Comme problèmes on peut citer :

- Insuffisance d'établissements scolaires d'enseignement secondaire, primaire et maternel dans la commune;
- abondance d'infrastructures vétustes dans les établissements existants ;
- Insuffisance de personnel enseignant qualifié;
- Insuffisance d'équipements d'enseignement et de matériels didactiques dans les établissements
- Absence de points d'eau potable et de latrines dans les établissements existants.

4.3.3 EQUIPEMENTS DE SANTE

Le secteur de la santé est organisé par le district de santé de Dschang qui a subdivisé la commune de Nkong-Zem en 05 aires de Santé (Mbeng, doumbouo, lepoh, Ndo, Baleveng) ; Ces aires de santé sont animées par 02 CMA (le CMA de Nkong-ni et le CMA de Djutitsa qui appuient les actions d'une dizaine de centres de santé intégré. On note également 04 formations sanitaires privées catholiques (tsingbeu, Saint-Laurent, Bafou chefferie, Baleveng) et une protestante (Doumbouo).

La lutte contre le VIH/SIDA constitue une des priorités de la commune. C'est ainsi que 20 comités locaux de lutte contre le VIH/SIDA ont été mise en place avec l'appui du GTP/O. Par ailleurs plusieurs autres pathologies sont causées par la pollution d'eau et l'insuffisance d'hygiène alimentaire.

La manipulation des boissons et denrées alimentaires est précaire au sein des bars et boutiques. Certains abattages clandestins de porc échappent au contrôle vétérinaire et l'exposition des aliments à la poussière, aux mouches engendrent des maladies diarrhéiques, des parasitoses intestinales.

Nous dénombrons dans l'espace urbain :

- Le CSI de Bassessa-fombet
- Le CMA de Baleveng
- Le CS St KISITO
- L'Hôpital des Plaies de Baleveng
- La Clinique Privée Zinkop
- Le Cabinet de soins de Tsinfou
- Le CSI de Mbeng
- Le Cabinet de soins pour tous
- Le Centre Santé St Famille
- Le CS st Famille de Bafou.

Les médicaments peuvent être trouvés dans les Centres de santé intégrés et hôpitaux.

La médecine traditionnelle se pratique localement dans chaque famille. Elle concerne les maladies dites de moindre importance telles que la jaunisse, la colique, les maux de tête, les petites brûlures.

De même, il existe dans la localité des tradi-praticiens vers lesquels les cas de maladies graves sont dirigés (folie, épilepsie, envoûtement, etc.).

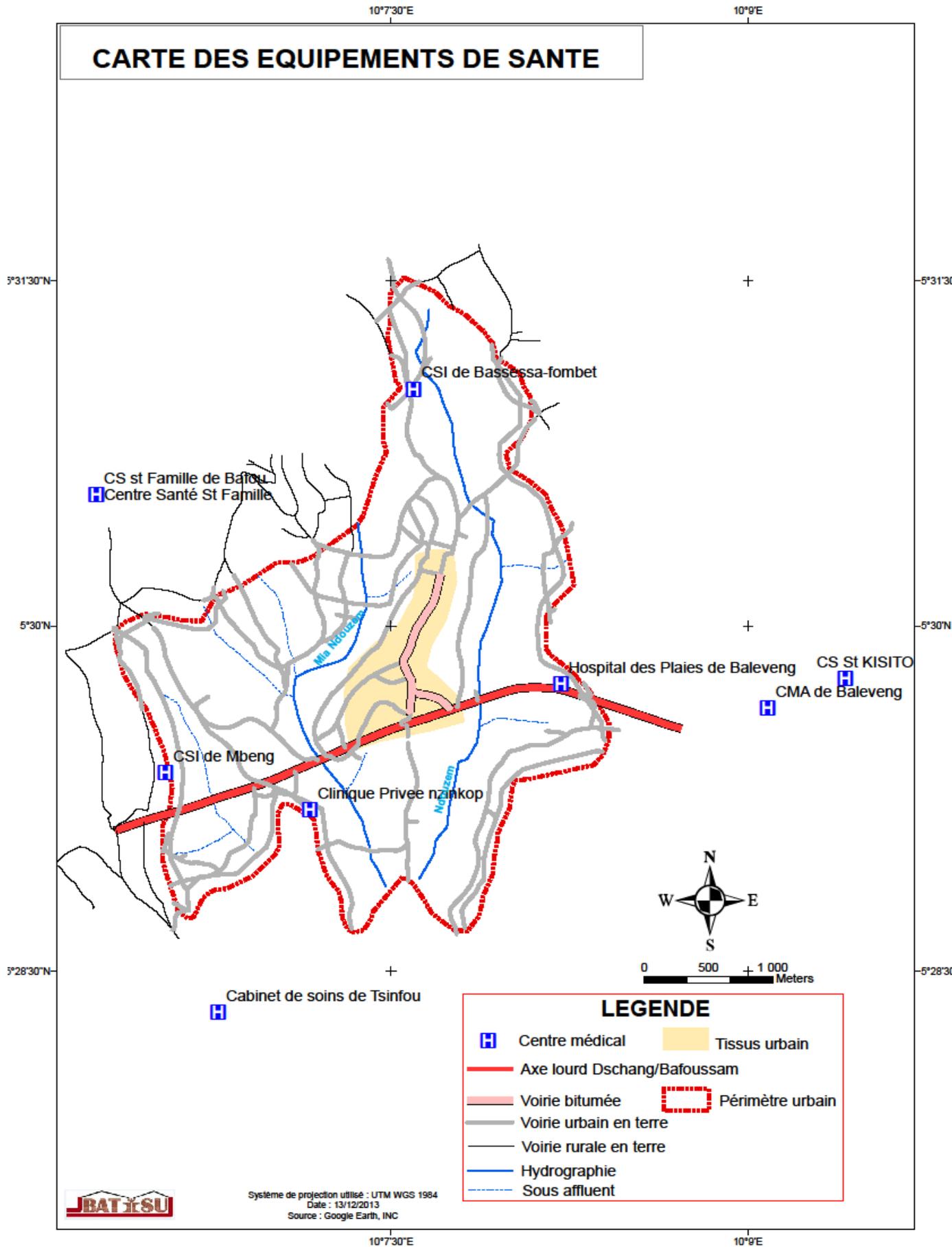
4.3.3.1 Problèmes relatifs au système sanitaire dans la Commune de Nkong-Zem

Les problèmes récurrents sont entre autres :

- l'insuffisance des structures sanitaires dans la Commune ;
- le manque de logistique et matériel roulant ;
- l'absence de crédits pour certaines formations ;
- l'insuffisance de chaîne de froid, Sept formations sanitaires n'ont pas de frigos appropriés ;
- l'archivage inadéquat ;
- la faible sensibilisation dans la lutte contre le VIH/SIDA ;
- le refus de certains parents à faire vacciner leurs enfants lors des campagnes de vaccination ;
- l'analphabétisme.

4.3.4 EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les espaces sportifs au sein de la ville de Nkong-Zem sont localisés principalement au sein des établissements d'enseignement secondaire. Il s'agit principalement des aires de jeux du Lycée de Bafou où l'on peut pratiquer des sports tels que Football, basket-ball, football et sport pour tous. Il n'existe pas encore de stade municipal.



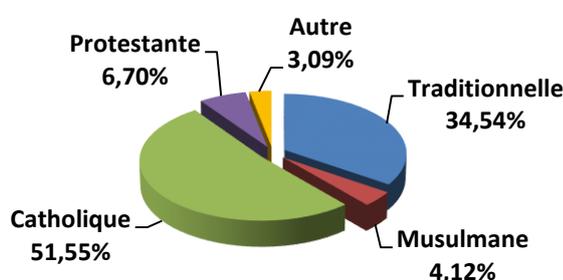
Carte N° 4 : Equipement sanitaire

4.3.5 ÉQUIPEMENTS CULTUELS ET CULTURELS

4.3.5.1 Equipements religieux

La ville de Nkong-Zem connaît une diversité des croyances religieuses. Ces formations religieuses sont très actives sur le plan social. Il est capital de révéler la forte proportion des populations animistes, 34,54%, qui se traduit par des croyances ancestrales. Il existe donc de multiples lieux de culte. On y trouve :

- La Mission catholique de Bassessa-Fombet;
- L'Église Apostolique de Banza;
- L'Église Évangélique de Banza-Mvouh;
- La Mission catholique de Banza;
- L'Église Évangélique de Baleveng;
- La Mission catholique de Zinkop;
- L'Église Évangélique du Cameroun de Fodzong.



4.3.5.2 Equipements culturels

L'identité culturelle des habitants de Nkong-Zem est fortement dominée par celle du peuple Bamiléké. On rencontre très peu d'étranger dans la ville mais ces différents peuples vivent en parfaite harmonie et pratiquent des activités diverses telles que l'agriculture, l'élevage et le commerce. Leur culture est également marquée par leur fort attachement aux pratiques traditionnelles, qui cependant sont influencées par le christianisme et les religions révélées.

Le pouvoir traditionnel est au centre de la hiérarchie sociale et est représenté par les chefferies traditionnelles réparties dans la ville de Nkong-Zem à savoir :

- La Chefferie Bassessa-Fombet;
- La Chefferie Banza;
- Chefferie Supérieur de Baleveng;
- Chefferie Supérieure Bafou;
- Chefferie Bakoko;
- Chefferie Miah tsuet;
- Chefferie Loh kemzi;
- Chefferie Melekouet;
- Chefferie de Nkong.

4.5.6 ESPACES VERTS, CIMETIERE ET AUTRE VIE ASSOCIATIVE

4.3.6.1 Espaces verts

La ville ne dispose pas actuellement d'un parc public ou d'une zone verte aménagée pour recevoir le public.

4.3.6.2 Cimetières

La Commune ne dispose pas de cimetière municipal.

4.3.7 VIE ASSOCIATIVE

Malgré le fait que l'on dénombre officiellement ça et là quelques fédérations et autres unions de Groupes d'Initiatives Communes. Le mouvement associatif et la dynamique communautaire y sont encore très faible du fait de l'égoïsme, des luttes d'influences souvent fratricides et de la gestion et l'organisation approximative des GIC qui sont par conséquent incapables de jouer leur véritable rôle.

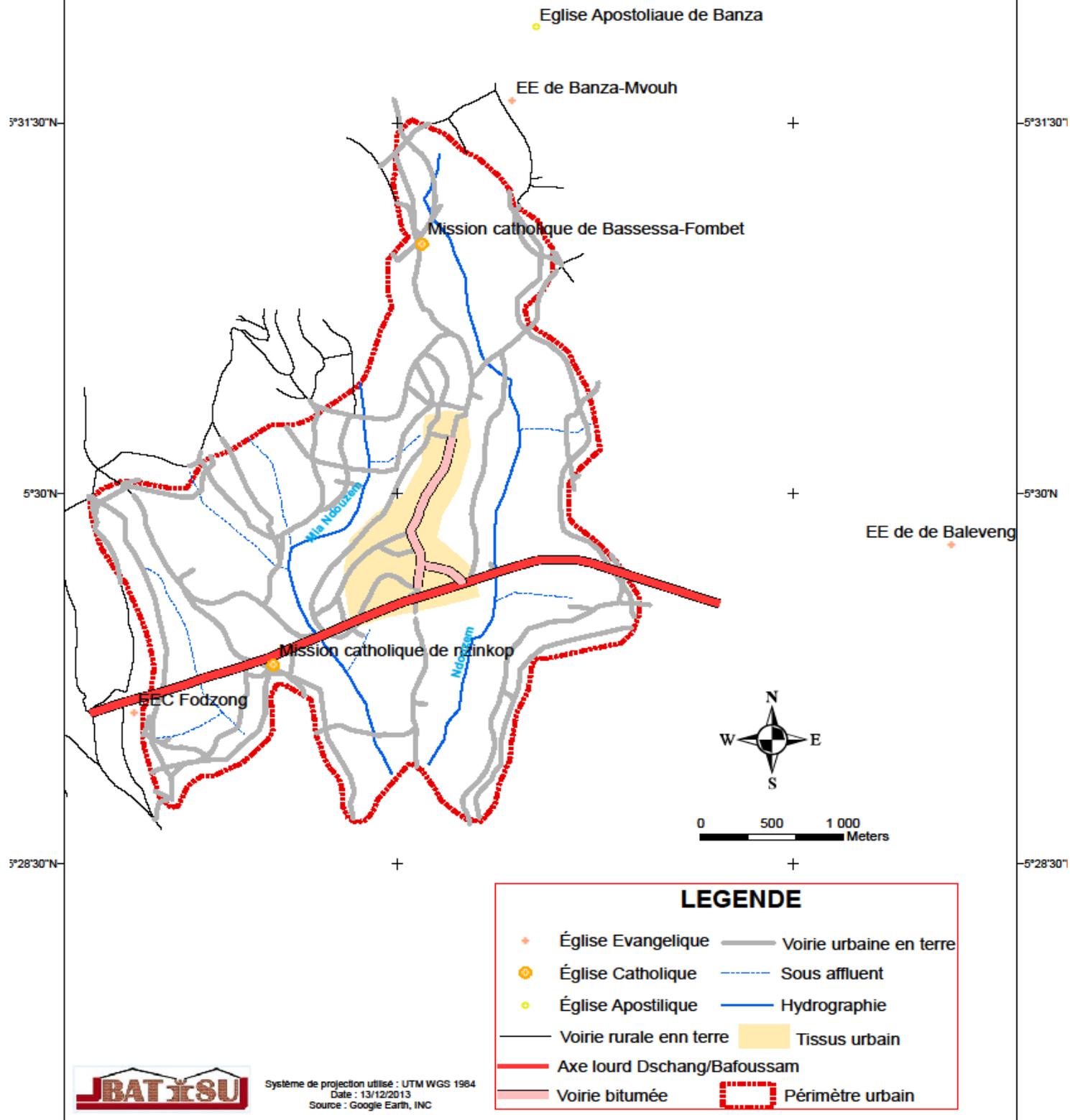
La commune a des traits culturels caractéristiques tels que les danses culturelles (Madzong, Kondzang, Kwakwa, Baya, Pomedzong, Kena, Nzin), les coutumes et les traditions qui sont des pratiques, des interdits et des considérations qui peuvent être observés tels que édictés par les ancêtres. Elles sont immuables par exemple on ne peut aller au champ les "Bouolou", un des huit jours de la semaine. La culture de la solidarité dans les travaux champêtres et les funérailles est marquée dans le milieu.

L'entraide ou l'assistance est la principale raison qui pousse les individus à adhérer à une association. Vient ensuite le besoin de participer à la gestion des affaires de la communauté. L'adhésion à une association semble donc être surtout motivée par un besoin de couverture socio-économique raison pour laquelle la vie communautaire à Nkong-Zem se développe autour de multiples tontines.

10°7'30"E

10°9"E

CARTE DES EQUIPEMENTS RÉLIGIEUX



Carte N° 5 : Equipements Religieux

4.3.8 EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La ville de Nkong-Zem n'est pas encore dotée de tous les équipements administratifs nécessaires pour assurer son fonctionnement sur le plan politique, ce qui serait dû à des lenteurs administratives. On peut à cet effet retrouver dans la ville les départements ministériels suivants :

- **MINISTERE DE L'ADMINISTRATION TERRITORIALE ET DE LA DECENTRALISATION**

Il est suffisamment représenté dans la ville à l'échelle communale. La Commune de Nkong-Zem a des nouveaux locaux flambant neufs. Elle dispose d'un budget relativement élevé et connaît des problèmes d'ordre infrastructurels, mais il faut surtout noter la présence imposante du bâtiment de la Mairie, et ses anciens locaux encore non occupés. Il faut également signaler la bonne qualité des bâtiments abritant les services de la sous-préfecture de Nkong-Ni. L'ancienne n'étant pas encore occupée.



Image N° 4 : Hôtel de ville de Nkong-Zem

- **MINISTERE DE LA JEUNESSE ET DE L'EDUCATION CIVIQUE**

Cette Délégation d'Arrondissement squatte les locaux de la sous-préfecture. Ce département est un centre multifonctionnel de promotion des jeunes de Nkong-Ni et connaît de sérieux problèmes tels que l'insuffisance du personnel, surtout le problème de l'irrégularité du crédit de fonctionnement. Ce service connaît également des difficultés liées aux moyens de déplacement.

- **MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPEMENT RURAL**

La représentation communale est assurée par la DAADER « Délégation d'Arrondissement du MINADER » de Nkong -Zem à la quelle sont annexés 08 Postes Agricoles.

Les missions dévolues à cette délégation d'arrondissement de l'agriculture et de développement rural sont :

- la sensibilisation ;
- la formation ;
- l'encadrement ;
- la vulgarisation ;

- l'information.



Image N° 5 : Délégation d'Arrondissement de l'agriculture

- **MINISTERE DE L'ELEVAGE, DES PÊCHES ET DES INDUSTRIES ANIMALES**

La ville est entourée par une végétation de savane par endroit, par la présence des fleuves. Elle constitue donc des lieux privilégiés pour le développement de l'élevage et la pêche. La Délégation Départementale de ce Ministère veille au développement de l'élevage et de la pêche dans le département. Cette Délégation d'Arrondissement occupe les locaux de la Sous-préfecture. Le problème auquel ce service fait face est celui du manque de matériel, de l'insuffisance du personnel et de l'insuffisance des moyens de déplacement.

- **MINISTERE DES FINANCES**

Il est représenté au niveau de l'Arrondissement par les services de la perception dans un bâtiment assez vétuste.



Image N° 6 : Perception de Nkong-NI

- **MINISTERE DE L'EDUCATION DE BASE**

Il est représenté par l'inspection d'Arrondissement de l'éducation de base de Nkong-Ni. Il possède des locaux flambant neufs mais reste sous équipés et en sous effectif.



Image N° 7 : inspection de l'éducation de base de Nkong-NI

- **MINISTERE DE LA SANTE PUBLIQUE**

Il est représenté au niveau Départemental. On compte plusieurs hôpitaux et Centre de Santé Intégrés. Pour ce qui est de la ville de Nkong-Zem, on y rencontre un Hôpital de District, un hôpital Régional. On y compte 2 pharmacies. Il est à noter que chaque formation sanitaire PSU sède sa pharmacie.

- **MINISTERE DE LA FORET ET DE LA FAUNE**

Il est représenté au niveau de l'Arrondissement par le poste de contrôle forestier et de chasse de Nkong-NI. Il occupe ses propres locaux qui sont un bâtiment en délabrement, très étroit, Le niveau d'équipement y est déplorable pour permettre au personnel de mieux faire leur travail. Ce service pose le problème du manque de moyens de déplacement. Leur besoin en terrain serait pour la construction des nouveaux locaux.



Image N° 8 : poste de contrôle forestier et de chasse

- **DELEGATION GENERALE A LA SURETE NATIONALE**

Cette structure est représentée par le Commissariat Spécial et le Commissariat de la Sécurité Publique.

- **Commissariat Spécial**

Situé dans la Mairie au centre administratif.

- **LES DEPARTEMENTS MINISTERIELS ABSENTES DANS LA VILLE**

- Délégation d'Arrondissement du Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement durable ;
- Délégation d'arrondissement du ministère de l'emploi et de la formation professionnelle ;
- Délégation d'arrondissement du ministère de l'eau et de l'énergie ;
- Délégation d'arrondissement du ministère des transports ;
- Délégation d'arrondissement du ministère de la justice ;
- Délégation d'arrondissement du ministère de la promotion de la femme et de la famille ;
- Délégation d'arrondissement du ministère de l'habitat et du développement urbain ;

- Délégation d'arrondissement du ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières ;
- Délégation d'arrondissement du ministère des enseignements secondaires ;
- Délégation d'arrondissement du ministère des travaux publics ;
- Délégation d'arrondissement du ministère de l'économie de la planification et de l'aménagement du territoire ;
- Délégation d'arrondissement du ministère du commerce ;
- Délégation d'arrondissement du ministère des petites et moyennes entreprises, de l'économie sociale et de l'artisanat ;
- Délégation d'arrondissement du ministère des mines, de l'industrie et du développement technologique ;
- Délégation d'Arrondissement du Ministère de la communication ;
- Délégation d'Arrondissement du Ministère du travail et de la sécurité sociale ;
- Délégation d'Arrondissement du Ministère des postes et Télécommunication ;
- Délégation d'Arrondissement du Ministère du tourisme et des loisirs ;
- délégation d'arrondissement du ministère des sports et de l'éducation physique ;
- Délégation d'Arrondissement du Ministère des Marchés Publics.

Compte tenu des richesses culturelles de la ville de Nkong-Zem, il est nécessaire d'envisager aussi une Délégation Départementale de la Culture Etc.

Ces Délégations absentes de l'Arrondissement sont gérées au niveau de Dschang, chef-lieu du département de la Menoua.

- **AUTRES SERVICES PUBLICS ET PARAPUBLICS**

- **ELECTION CAMEROON (ELECAM)**

Il est représenté à l'échelle de l'Arrondissement. Il est logé dans un petit local réfectionné et sous équipé en face de la place des fêtes. C'est l'antenne communale de Nkong-Zem. Les bâtiments sont étroits pour ces services.



Image N° 9 : Antenne communal ELECAM de Nkong-Zem

Il est à noter l'absence de L'Hôtel Des Postes, de la Cameroon Télécommunication (Camtel), d'Aes-Sonel, de la Caisse Nationale De Prévoyance Sociale (Cnps), de la Camerounaise Des Eaux (Cde) à Nkong-Zem.

4.3.9 EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

- EQUIPEMENTS DE TOURISME

L'Arrondissement n'a pas de grands hôtels de classe internationale, on y retrouve un hôtel de standing variable. Il s'agit entre autre de l'Hôtel Eco-Touristiaue.

- EQUIPEMENTS MARCHANDS

Les équipements marchands de la ville de Nkong-Zem concernent 04 marchés : Le Marche de Banza, Le Marche de Bafou, Marche de chefferie, Marchés Bafou de sa'a, le marché Maya et le Marché de Baleveng.

Il s'agit des marchés non spécialisés où il est vendu un peu de tout, des vivres frais, de la lingerie jusqu'aux produits manufacturés. Le jeudi à Nkong-Zem est un moment de rencontre, d'échange, de liesse pour la population car c'est le jour du marché de Baleveng, le marché périodique où des ressortissants des Arrondissements voisins et les locaux se réunissent pour vendre leur produit.

La ville de Nkong-Zem dispose de 01 agence de transport implantée à Baleveng mais pas de gare routière pour gérer le transport inter urbain s'effectuant dans la ville. On note aussi l'abattoir fonctionnel dans le quartier Douzem.

4.4 INFRASTRUCTURES

La situation actuelle des infrastructures à Nkong-Zem est caractérisée par un déséquilibre dynamique entre le processus de densification des quartiers résidentiels, les extensions spatiales, l'investissement public nécessaire à l'équipement et à la mise en place des infrastructures de base, en termes de voirie, des réseaux d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, du réseau d'eau potable dont l'absence dans certains ilots résidentiels est durement ressentie par la population, sans oublier le réseau téléphonique.

4.4.1 CARACTERISTIQUES DE LA VOIRIE

La voirie primaire : elle est matérialisée par deux axes de 1x2 voies bitumés: la Provinciale N°17 qui traverse la commune dans sa partie centrale et la relie aux centres urbains de Dschang et de Bafoussam et la voie qui va de cette provinciale jusqu'à la Commune de Nkong-Zem. Ces axes nécessitent au moins 30 m de plateforme, même s'il faut imposer les reculs règlementaires.

La voirie secondaire est constituée des axes routiers qui ceignent la ville. Dans les différents secteurs urbains ou alors vers des zones résidentielles et les équipements de superstructures. Ce sont des voies en terre mal entretenue.

La voirie tertiaire permettant la desserte des quartiers, est généralement en terre et irrégulière.

L'analyse du plan de voirie permet de relever que la hiérarchisation de la voirie urbaine n'est pas évidente, que le système de voirie primaire et secondaire est inarticulé, d'où son rôle plus ou moins effacé dans la desserte et dans les déplacements inter et intra quartiers. Il est

aussi important de noter son caractère discontinu du fait de l'absence des ouvrages de franchissements des bas fonds marécageux et des cours d'eau qui drainent la ville.

Dans la même perspective, le système de voirie tertiaire est totalement désarticulé. Cette situation prévaut dans toute la ville de Nkong-Zem, à l'exception des quartiers de standing autour de la zone administrative, où l'on observe une certaine occupation rationnelle du sol. Dans les quartiers populaires de la ville, il est pratiquement difficile de procéder à la lecture du système de voirie tertiaire et d'en décrire la structure géométrique. Ceci résulte logiquement de l'absence des lotissements dans la ville, de la forme d'occupation anarchique du sol et en particulier de l'absence d'une voirie structurante primaire.

Dans l'ensemble, la ville de Nkong-Zem compte environ 5 km linéaire de voirie revêtue et un important linéaire de voirie en terre.

4.4.2 ENERGIE ELECTRIQUE

Malgré la présence du réseau électrique AES SONEL et d'un dispositif de production d'énergie éolien fonctionnel à Bafou –Nord (Ndoh), l'accès à l'électricité reste une préoccupation dans la commune et notamment dans les quartiers éloignés des grands axes de Bafou et de Baleveng.

Pour mieux cerner la situation actuelle de l'énergie électrique à Nkong-Zem, il faut distinguer l'éclairage public et l'éclairage domestique. D'une manière générale, l'éclairage public est encore très faiblement représenté voire presque inexistant dans la ville. Seuls quelques lampadaires sont implantés sur la voirie primaire.

L'utilisation de l'électricité dans le ménage est également assez répandue dans la ville puisque 19,80% n'y ont pas accès. Cette situation serait imputable à une politique d'extension limitée du réseau existant et une faible demande due au pouvoir d'achat limité des populations.

En tout état de cause, l'alimentation en énergie électrique dans la ville de Nkong-Zem souffre de multiples maux qui vont de la défaillance des transformateurs qui cause des coupures intempestives à la vétusté des installations.

4.4.3 EAU POTABLE

L'accès à l'eau potable dans la commune est l'une des préoccupations des populations. L'alimentation en eau ici se fait à partir des sources qui sont les points d'eau naturels et les points d'eau semi modernes (puits busés et forages pour certains particuliers). On peut citer les points d'eau comme : Nous notons parmi les points d'eau présents dans la ville : les forages de Miat suet II, de Ndinkop, de Sichem Ndinkop, de Nzuilah, de Loh-Kemzi et de EP Bafou Chefferie ...etc. les sources et puits sont utilisés pour les usages domestiques et la production maraîchère en saison sèche. Certains aménagements réalisés avec le budget d'investissement public (bip) sont principalement utilisés pour des besoins domestiques. Les installations réalisées par la SCANWATER dans les années quatre vingt sont pour la plus part tombées en panne à cause du manque d'entretien par les usagers.

4.4.4 TRANSPORT URBAIN ET INTERURBAIN

Les modes de déplacement souvent utilisés sont surtout la marche à pied et la moto.

Le parc automobile de Nkong-Zem est encore très faible. Les populations se déplaçant plus à pied qu'en véhicule dans la ville. Ainsi le transport urbain n'est pas encore développé. Les motos taxis ne pouvant desservir adéquatement l'espace urbain et péri urbain. Compte tenu de l'importance du pôle d'animation centrale, le problème fondamental sur lequel il faudra se pencher consistera surtout à mettre en place une gare routière centrale. Elle pourra servir de tête de lignes centrales pour les voitures, taxis, mototaxis et bus de transport collectif, étant donné les retombées économiques positives qu'ils engendreraient pour la Commune.

Malgré l'axe bitumé qui traverse la commune dans sa partie centrale et la relie aux centres urbains de Dschang et de Bafoussam, le secteur du transport de Nkong-Zem souffre par endroit du mauvais état de la route qui relie les villages entre eux, les grandes zones de production vivrière et maraîchère de Djutitsa. Ces zones sont presque inaccessibles durant les mois de juillet et août, empêchant ainsi l'écoulement de la production. Le transport des marchandises concerne essentiellement les grumes, les produits agro-pastoraux et les produits manufacturés surtout lors des marchés périodiques.

4.4.5 TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA TELECOMMUNICATION

Le fonctionnement des télécommunications de la ville est assuré par la Cameroon Télécommunication (CAMTEL) basée à Dschang, MTN et ORANGE. La ville de Nkong-Zem est reliée au réseau téléphonique national. Le réseau urbain comprend des câbles aériens en particulier le long des artères principales. Les nouvelles technologies, d'introduction récente restent encore assez marginales dans la ville de Nkong-Zem. L'Internet et le téléphone cellulaire sont présents, notamment par l'intermédiaire du Télé-centre Communautaire Polyvalent de Nkong-Zem. On dénombre aussi quelques secrétariats bureautiques où sont installés des micro-ordinateurs et la présence de l'outil informatique dans quelques administrations de la ville.

Les fournisseurs de réseau mobiles sont CAMTEL mobile, ORANGE-Cameroun et MTN qui couvrent l'ensemble de la ville et des villages périphériques avec des antennes de relais implantées. Le nombre des abonnés croit sans cesse et de plus en plus.

Un autre réseau en cours dans la ville est celui de la compagnie téléphonique VIETTEL qui a déjà commencé à implanter ses pylônes. Le Télé-Centre d'Accès Numérique Communautaire Polyvalent est fonctionnel à Nkong-Zem au centre administratif et permet la fourniture des services internet mais rencontre des multiples difficultés du fait du faible débit internet (10 minute/jours).

La Commune de Nkong-Zem est desservie par la plupart des média audio-visuels tant nationaux qu'étranger. L'information se fait à travers les radios locales Yemba et Batcham qui émettent en FM depuis la ville de Dschang et de Batcham puis la CRTV.

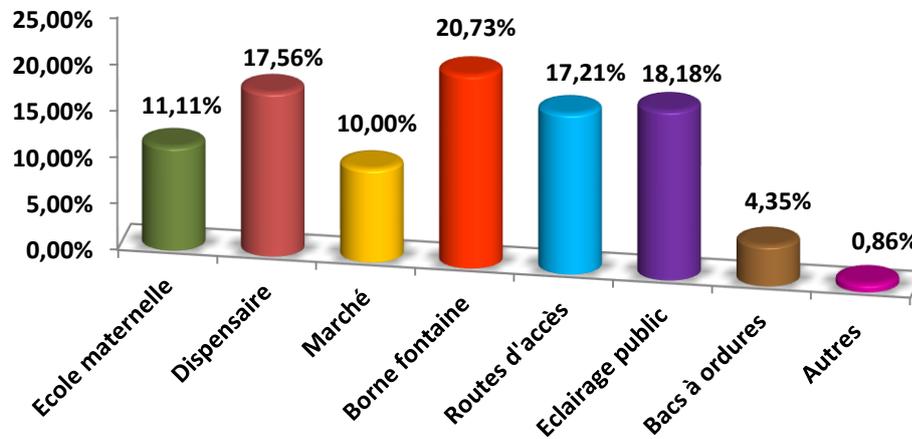
4.5 FREQUENCE DES EQUIPEMENTS SOUHAITES

Tableau N° 38 : Préférence des équipements

Désignation	Préférence des équipements	
	Score	Pourcentage
Ecole maternelle	322	11,11%
Dispensaire	509	17,56%
Marché	290	10,00%
Borne fontaine	601	20,73%

Routes d'accès	499	17,21%
Eclairage public	527	18,18%
Bacs à ordures	123	4,35%
Autres	25	0,86%
Total	2899	100%

Source : Enquêtes BATISU



Graphique N° 20 : Préférences des équipements

Les équipements les plus sollicités sont par ordre d'importance :

- **Borne fontaine ;**
- **Eclairage public ;**
- **Dispensaire ;**
- **Route d'accès ;**
- **Ecole maternelle.**

5^{EME} PARTIE : DONNEES TRANSVERSALES DU SITE CREE

Les données transversales du site créé de la ville de Nkong Zem porteront sur les principales activités de l'économie locale qui consisteront en une analyse structurelle des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, et les problèmes inhérents à leur bon fonctionnement, l'environnement urbain en terme d'assainissement, de drainage, de gestion des déchets urbains et d'espaces verts, la sécurité urbaine et enfin, les moyens d'intervention de la commune. Cette partie de l'étude s'appesantit sur les acteurs de mise en œuvre du Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) de la ville de Nkong Zem.

5.1 ECONOMIE LOCALE

5.1.1 PRINCIPALES ACTIVITES DE L'ECONOMIE LOCALE ET LOCALISATION SPATIALE

La structure sectorielle traditionnelle de l'économie comporte trois secteurs distincts :

- Le secteur primaire ;
- Le secteur secondaire ;
- Le secteur tertiaire.

5.1.1.1 Secteur primaire

Le secteur primaire comprend l'agriculture, l'élevage et la pêche. Les industries primaires sont liées à l'extraction des ressources de la terre et à l'agriculture. Il s'agit pour le moins des activités périurbaines, rurales ou mieux situées hors de la ville de Nkong Zem.

5.1.1.2 Secteur secondaire

Le secteur secondaire regroupe les activités liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire. Il comprend des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'électronique, etc. Ce secteur, même s'il représente une part relativement modeste du PIB des pays développés (par exemple 20,6 % en France en 2006), il est considéré comme stratégique car il fournit des emplois d'ingénieur et du travail de recherche et de développement aux entreprises du secteur tertiaire. Il n'y aurait pas de véritable développement sans le secteur secondaire de transformation des matières premières. Les entreprises du secteur sont localisées dans des zones spécifiques et des zones industrielles comportant des zones tampon avec les autres espaces urbains, notamment l'habitat.

5.1.1.3 Secteur tertiaire

Le secteur tertiaire regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie des deux autres. Par exemple, l'assurance, l'enseignement, la grande distribution, les associations, le tourisme font partie du secteur tertiaire. Il s'agit du secteur qui produit des services. Dans les pays développés, c'est de loin le secteur le plus important en nombre d'actifs occupés. On distingue le secteur tertiaire marchand du secteur tertiaire non marchand, ce dernier comprenant la production de services non

échangeables comme la justice, la sécurité, etc. Les activités tertiaires marchandes contribuent beaucoup à l'animation urbaine, mais elles créent de la congestion et des encombrements dès lors qu'il manque de l'organisation spatiale et des séparations fonctionnelles.

5.1.2 ACTIVITES PRIMAIRES DANS LA COMMUNE DE NKONG ZEM

Les différentes activités primaires pratiquées sont les suivantes :

- L'agriculture ;
- L'élevage ;
- La pêche ;
- La chasse ;
- L'exploitation des pierres.

o L'agriculture

Les activités agricoles dans le Département de la Menoua en général et la commune de Nkong Zem en spécifiquement sont assez particulières. En effet, l'Arrondissement est une vaste zone agricole. Au cours des années 2012 et 2013, environ 11.900 exploitations agricoles ont été identifiées dans l'Arrondissement de Nkong Ni par des divers producteurs dont des privés. Des entretiens avec le Délégué Départemental du MINADER nous avons pu identifier les produits suivants:

- les céréales

Ici, la céréale produite est le maïs, entrant dans les habitudes alimentaires de la ville et dans l'élevage.

- Le café arabica

Le cacao est un produit de rente dont la culture est répandue dans la zone, compte tenu du relief et du climat.

- Les tubercules

Ici sont produites en quantité substantielle : le manioc, le macabo, les pommes de terre, les ignames, des betteraves, les patates douces et le taro qui entre dans la préparation des mets de choix dans la zone.

- Les bananes

Produit de grande consommation, les bananes plantain et douces sont aussi bien produites en importante quantité dans la zone et sont très souvent acheminées vers les grands centres urbains.

- Les légumes

Les légumes produits localement sont généralement les feuilles, des choux, des tomates, des carottes notamment, pour la consommation des ménages.

- Les épices et autres assaisonnements

La zone de Nkong Zem est une importante productrice d'épices. En effet, sont produites ici du piment, du poivron, des oignons et du poireau.

- **Les fruits**

La zone est un important bassin de production de fruits : papayes, avocats entre autres.

- **Les légumineuses**

Les légumineuses produites dans la zone sont le haricot (vert, rouge, noir, blanc), les arachides, le soja entre autres.

La zone de Nkong Ni bénéficie en outre de plusieurs projets et programmes du MINADER : PACA, PNVRA, PNDRT, etc.

Le tableau suivant nous donne un aperçu des productions en cultures de la zone de Nkong Ni et son poids dans le Département de la Menoua :

Tableau N° 39 : Aperçu des productions en cultures dans Nkong Ni

Spéculation	Quantité en tonne dans Nkong Ni		Quantité en tonne dans la Menoua		Poids de la production de Nkong Ni dans la Menoua (en pourcentage)	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Maïs	6.198,4	6.317	19.770	20.739	31,35	30,45
Haricot	3.925	5.070	11.516	15.241	34,08	33,26
Pommes de terre	5.715	2.800	15.037	11.197,5	38	25
Banane plantain	5.418	5.568	31.909	31.881	16,22	17,46
Banane douce	975	975	12.329	12.708	7,9	7,67
Chou	2.070	5.400	10.547	17.486	19,62	30,88
Champignons	0,420	0,650	2,26	1,815	15,58	35,81
Café arabica	84	110	1.301	1.678	6,45	8,45
Café robusta	0,25	0,3	3.672	4.221	0,006	0,007
Igname	473	540	4.944	5.148	9,56	10,48
Manioc	300	338	19.970	23.451	1,5	1,43
Légumes (morelle noire)	644	795	4.150	4.869	15,51	16,32
Betterave	38	39,6	45	48	79,16	82,5
Arachides	10	12	142	246	7,04	4,87
Oignons	224	319	503	668	44,53	47,75
Macabo	131	185	2.053	2.453	6,38	7,54
Tomate	1.715	2.220	8.234	9.771	20,82	22,72
Gombo	88	55	965	1.138	9,11	4,83
Carotte	825	1.560	2.342	4.542	35,22	34,34
Poivron	428	520	1.319	1.719	32,44	30,25
Poireau	602,5	725	727	871	82,87	83,23
Aubergine	5,4	7,3	45	48	12	15,2
Piment	95	140	652	872	14,57	16,05
Taro	228	264	3.992	4.178	5,71	6,31

Source : calculs de l'expert à partir des données DD/MINADER

Lorsque nous observons ce tableau, nous remarquons que l'Arrondissement de Nkong Ni a un poids considérable en matière d'agriculture dans l'ensemble du département. Si certaines cultures sont marginales, notamment les produits de rente et certains vivres, force est de constater qu'il existe certains produits pour lesquels la zone est majoritairement productrice (poireau et betterave), d'autres pour lesquels elle l'est moyennement (poivrons, oignons, carottes, maïs et haricot) et enfin certaines cultures qui ont connu des bonds importants entre 2012 et 2013 (les choux et les champignons).

○ **L'élevage**

L'élevage dans l'Arrondissement de Nkong Ni est plutôt une activité assez significative eu égard aux types d'animaux élevés, à la taille du cheptel et du fait qu'il soit répandu et bien ancré dans les mœurs des habitants, bien qu'il s'agisse en général d'un élevage de type traditionnel en divagation.

L'on retrouve ici plusieurs catégories de bêtes, à savoir les ovins, caprins, porcins et l'élevage non conventionnel (aulacodes notamment). L'on observe pourtant un élevage des bovins qui sont le fait de certains bergers très souvent nomades et donc difficiles à intégrer dans les statistiques.

Le secteur moderne de l'élevage est détenu par la ferme EPA qui s'est installée depuis une dizaine d'années dans les hauteurs de Djutitsa. Ses activités sont axées sur : l'élevage bovin, les ovins, les caprins, les porcins, la volaille, puis la provenderie.

Le tableau suivant présente, pour l'année 2012, les productions de la l'Arrondissement de Nkong Ni.

Tableau N° 40 : Production animale (en unités) et produits dérivés dans le sous secteur élevage à Nkong Ni

Activité	2012
Bovins	1.082
Ovins	1.082
Caprins	701
Camélidés et équinidés	15
Porcins	3.346
Elevages avicoles	126.783
Etat de la production des œufs	10.860.400
Elevage non conventionnel	0
Apiculture (nombre de litres de miel obtenus)	2.150
Abattages contrôlés	1.625
Production de viande en tonnes	235,8

Source : DD/EPIA et calculs de l'expert

Il ressort de prime abord, en observant ce tableau qu'il existe une production avérée dans la zone mais nous ne pouvons pas faire une réelle comparaison à cause de manque de données de base.

○ **La pêche**

La production halieutique est assez marginale, sans doute à cause du caractère peu poissonneux des cours d'eau qui traversent la zone d'étude. Il n'existe peu de types de poissons pêchés dans la zone, à savoir les carpes et les silures entre autres.

Une entrevue avec le DD/MINEPIA nous a permis d'identifier une quantité de poisson produite qui augmente faiblement et le nombre de pisciculteurs reste faible à 18 individus.

Le tableau suivant nous donne des indications en matière de production halieutique dans la zone.

Tableau N° 41: Production halieutique en 2012 dans la zone de Nkong Ni

Activité	2012
Production de poisson (en tonnes)	3890,5
Nombre de pisciculteurs	18
Nombre d'étangs	35
Superficie totale des étangs (en m ²)	7.781

Source : DD/EPIA et calculs de l'expert

○ **La chasse**

La chasse est pratiquée dans la zone de Nkong Zem où les indices de présence des animaux sont bien visibles. Les moyens de chasse sont soit des pièges à câble, soit des fusils uniquement et les flèches. Le gibier (les rats palmistes, félins sauvages et certaines variétés d'oiseaux) est destiné soit à l'autoconsommation, soit aux circuits de vente.

○ **Les activités extractives**

La ville de Nkong Zem est située dans une zone de collines. Cet état des choses favorise l'utilisation anarchique des matériaux locaux par les populations. En effet, les populations exploitent de façon artisanale le sable et les pierres qui sont extraites des collines environnantes, ce, sans aucune autorisation de la collectivité, chose qui produit un manque à gagner. Cependant, la Commune de Nkong Zem dispose elle-même de nombreuses carrières qui sont installées un peu partout sur le territoire communal.

En effet, les carrières de sables existantes au sein de la Commune sont les suivantes :

- Pokang à Bafou Centre A
- 2 carrières à Batseng'la II et III
- 01 carrière à Bafou Sud
- 01 carrière à Baleveng Sud.

En ce qui concerne les carrières de pierre, nous avons :

- 01 carrière sur la colline de Minlekwet (Bafou Centre D)
- 01 carrière à Bafou Nord A
- 01 carrière à Bafou Sud
- 03 carrières à Baleveng Nord-ouest
- 01 carrière à Baleveng Nord
- 02 carrières à Bafou Nord B
- 01 carrière à Bafou Nord C
- 01 carrières à Bafou Nord D.

Le ministère des mines a en effet pris au cours de l'année 2012 un arrêté visant à faire exploiter lesdits produits de façon légale et promet des sanctions pour des contrevenants.

5.1.3 ACTIVITES SECONDAIRES

Le secteur secondaire n'est pas développé dans la zone de Nkong Zem. En fait, il existe toutefois un embryon d'industrie localement, qu'on peut identifier sous forme de très petites entreprises de transformation qui comprend :

- Menuiseries ;
- Des garages;
- Des ateliers de menuiserie et de soudure métallique ;
- Des moulins.

Cependant, le secteur de l'agro industrie est représenté par la CTE qui est spécialisée dans la transformation du thé

5.1.4 ACTIVITES TERTIAIRES

Le tertiaire compte les structures qui ont trait aux différents services. La ville de Nkong Zem compte à peu près la plupart des services que l'on pourrait trouver dans les chefs lieu de d'Arrondissements. Ce sont :

- Prestation de services divers ;
- Soins de santé ;
- Secrétariat public ;
- Micro finance ;
- Commerce général ;
- Cafétérias ;
- Auberge ;
- Etablissement scolaire.

Force est de constater qu'il n'existe pas de société de transport dans la ville. En effet, les seuls moyens de locomotion existant ici est le fait des motos taxi, des taxis, des minibus et bus qui font la ligne des grandes villes et des autres centres de production agricole. Ce qui peut s'expliquer par le mauvais état des routes qui y mènent d'une part et d'autre part que la Commune est traversée par une grande voie.

5.1.5 ACTIVITES INFORMELLES DANS LE MARCHE

La ville de Nkong Zem ne dispose pas de marché à proprement parler. Mais, certaines zones de la Commune disposent de ces équipements marchands. En effet, les principaux marchés dans la zone sont ceux de Bafou et de Baleveng dont ce dernier s'est doté d'une gare routière.

Les activités informelles sont disséminées sur tout le territoire, mais ils sont le plus rassemblés au niveau des marchés cités supra. Il s'agit des services de redistribution des produits de consommation, de petites confections telles que les ateliers de couture, de coiffure, des petits commerces comme les boutiques de quartier, des petites quincailleries, des ventes d'appareils, cafeterias, etc.

Ce sont dans la très grande majorité des cas de très petites entreprises qui emploient entre une et dix personnes au maximum et qui ont des chiffres d'affaires assez faibles.

Il est toutefois important de signaler que les marchés, compte tenu de la demande des produits qui est croissante, va s'avérer trop exigü pour contenir ou absorber cette demande etc.

A la demande citée supra vient se conjuguer la tenue des marchés périodiques, où les vendeurs et acheteurs viennent aussi bien de Nkong Ni que de son hinterland afin d'échanger des produits qui sont le plus souvent issus du secteur primaire.

5.1.6 PROBLEMES DE DEVELOPPEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'ECONOMIE URBAINE

Pour le **secteur primaire**, on note une demande croissante des produits vivriers, notamment le maïs en grains, des tomates, du plantain entre autres, sans doute pour la fabrication de la provende et la consommation directes des ménages.

Les problèmes du secteur primaire agricole sont :

- **La faible organisation des producteurs.** L'Arrondissement de Nkong Ni compte un foisonnement important de GIC et de confédérations de GIC, force quand ceux-ci existent, force est de

constater que ces groupes évoluent en autarcie, sans réelle synergie avec d'autres organisations existantes. D'un autre côté, la plupart des cultivateurs et d'éleveurs n'ont pas d'informations suffisantes, ce qui contribue à fragiliser davantage leurs activités qui sont déjà extensives ;

- **Le manque de financements.** Bien que les pouvoirs publics aient mis sur pieds des mécanismes permettant aux artisans de ce secteur d'avoir accès aux appuis financiers, force est de constater que ceux-ci n'arrivent que très difficilement, voire rarement chez les bénéficiaires finaux;
- **La difficulté de l'accès aux terres.** La prééminence du droit traditionnel sur la législation foncière constitue en pratique un obstacle important à l'investissement du privé. De ce fait, la grande majorité des occupants des terres n'a aucun droit sur elles et privilégie la mise en œuvre de systèmes et de techniques de production extensifs (peu d'améliorations foncières et d'investissements). Le dispositif législatif et institutionnel dans le domaine foncier est donc inadapté;
- **L'insuffisance de l'assistance technique.** Malgré le foisonnement des programmes et projets intervenant dans la localité, les artisans se plaignent que les pouvoirs publics les délaissent en matière de renforcement des capacités techniques. Mais il se pose d'une part un problème de manque d'informations et d'autre part, un abandon des postes par les fonctionnaires chargés d'assister les artisans;
- **Le manque d'intrants.** La plupart des producteurs se plaignent de ce problème qui est du principalement à la faiblesse de leurs revenus. A cela s'ajoute l'approvisionnement inefficent en intrants qui est dû à une mauvaise organisation de la filière de distribution. La mauvaise organisation de la distribution des intrants a entraîné le renchérissement des coûts de ces intrants et par là une productivité faible ;
- **La main d'œuvre sous qualifiée.** Au delà des instruments de production rudimentaires, la main d'œuvre dans le secteur est globalement sous qualifiée et les techniques de productions demeurent archaïques. L'insuffisance de formation des éleveurs handicape la modernisation de l'agriculture et l'élevage ;

En ce qui concerne le **secteur secondaire**, les structures présentes ici sont celles qui ont trait aux autres petites industries manufacturières en général. Les entreprises ici sont de très petite taille et de ce fait, sont sujettes à plusieurs problèmes :

L'absence d'organisation globale. Il n'existe pas à Nkong Ni une organisation repérable en matière d'entreprises. En effet, il n'a pas été recensé une association d'entreprises ou de PME/PMI dans la ville ;

La dépendance de ces structures par rapport au marché d'une part et aux fluctuations économiques d'autre part. Ces entreprises étant faiblement structurées avec des capitaux faibles, elles subissent en général de plein fouet les conjonctures et divers mouvements économiques. La ville de Nkong Zem n'échappe pas à cette règle. C'est ainsi que l'on voit des confections disparaître du jour au lendemain dans la cité ;

La gestion quotidienne des structures est faible, et n'est pas généralement codifiée. Cela est principalement du au fait que le rythme de la production soit liée/dépendant de la demande effective des clients ;

La centralisation du mode de gestion fait en sorte que les entreprises soient gérées à l'emporte pièce. Les promoteurs n'ont pas très souvent des notions de management, ce qui se fait ressentir dans la qualité managériale des structures. Aussi, les activités de suivi sont difficilement bien menées, ce qui entraîne un manque de compétitivité ;

La qualité des ressources humaines n'est pas toujours adéquate. En effet, il n'est pas rare de voir des employés qui sont plutôt des proches aux promoteurs. Cela a un impact assez important en matière des prestations et même de la gestion des entreprises ;

Le manque de financements. La plupart de ces structures ont des capitaux faibles. A cela s'ajoute le manque de garanties dont ne disposent pas la plupart de temps les entreprises. Elles n'ont pas toujours accès aux circuits de financements formels de leurs activités. Elles sont contraintes pour la plupart d'avoir recours aux tontines.

Pour le **secteur tertiaire**, toutes les entreprises rassemblent en général les mêmes problèmes que leurs homologues du secondaire.

5.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

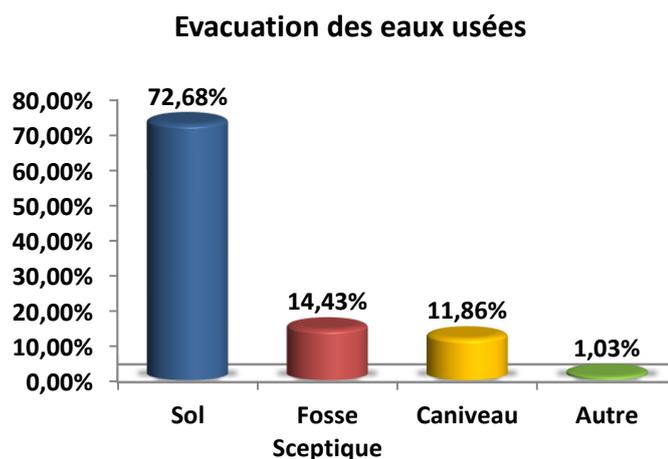
5.2.1 GESTION DES EAUX USEES

Pour l'environnement urbain, la situation actuelle des eaux usées dans la ville de Nkong Zem est critique, compte tenu de l'absence de véritable réseau d'assainissement.

La génération des latrines, puits perdus et autres fosses septiques non étanches et parfois à ciel ouvert que l'on a décelé au cours des enquêtes ménages, constitue dans les quartiers, le principal mode d'évacuation des eaux usées.

Le réseau primaire des eaux pluviales est constitué principalement du réseau hydrographique naturel, dans lequel les eaux de ruissellement se déversent par l'intermédiaire d'un réseau de ravinement inexistant et non entretenu.

En outre, l'absence d'un réseau de ravinement dans les quartiers entraîne de nombreux problèmes en l'occurrence la dégradation du réseau de voirie de la ville. Un entretien du réseau de drainage existant pourrait garantir l'évacuation des eaux pluviales. Celles-ci seront ensuite dirigées vers les nombreux exutoires naturels que constituent les cours d'eau. En somme, le problème de drainage se pose à Nkong Zem avec acuité, du fait de la nature du sol qui entraîne une érosion considérable de celle-ci.



Graphique N° 21 : Mode d'évacuation des eaux usées

5.2.2 GESTION DES DECHETS URBAINS

Les ordures ménagères dans la ville de Nkong Zem sont essentiellement constituées de :

- Matières plastiques (bouteilles et sachets d'emballage plastique) ;

- Matières végétales (feuilles, débris et tiges d'arbres) provenant des balayages des concessions et voies de circulation, marchés, ...;
- Bouses des bœufs et autres animaux domestiques qui errent sur les servitudes et la voie publique ;
- Verres et autres déchets métalliques ;

En ce qui concerne les déchets classiques, les enquêtes ménages ont révélé que la grande majorité de la population jette leurs ordures dans les terrains vides ou des dépotoirs sauvages (78,46%), tandis que d'autre (4,62%) les incinèrent.

La commune pour le moment ne gère pas les ordures (les habitants disposent à cet effet des systèmes de gestion individuels) et ne dispose pas de décharge contrôlée. Ce déficit vient accroître la pression environnementale déjà forte dans la ville.

La responsabilité de la commune est pourtant claire :

- La collecte des ordures, le nettoyage de la ville en dehors des zones inaccessibles et
- La construction d'une zone de décharge ;

Pour les perspectives à court terme, elle devrait envisager d'en finir avec les tas d'ordures sauvages de la ville et maintenir le standing de propreté. Surtout, il lui faudra acquérir le matériel roulant pour effectuer différentes tâches.

En ce qui concerne les autres types de déchet, ils ne constituent pas encore une préoccupation sérieuse. Il s'agit des déchets non ménagers :

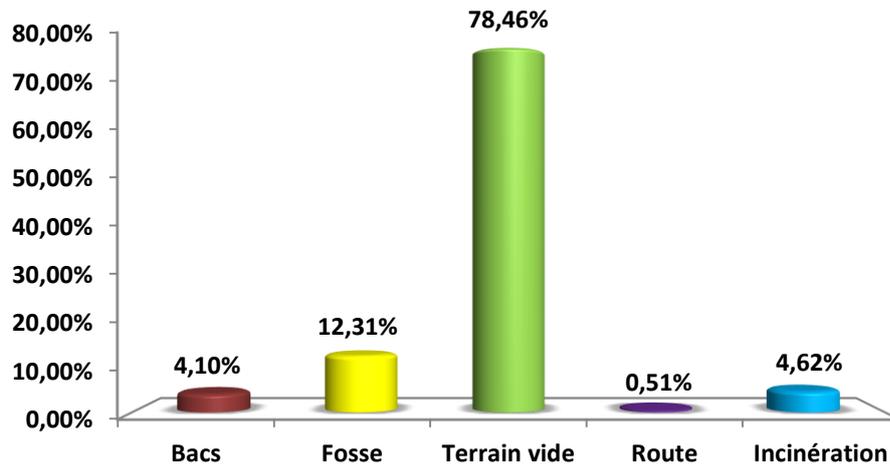
- Carcasses des véhicules et matériaux ;
- Déchets d'abattoirs ;
- Déchets des hôpitaux.

Tableau N° 42 : Mode d'évacuation ordures ménagères

Désignation	Evacuation ordures ménagères	
	Fréquence	Pourcentage
Bacs	8	4,10%
Fosse	24	12,31%
Terrain vide	153	78,46%
Route	1	0,51%
Incinération	9	4,62%
Autre	0	0,00%
Total	195	100%

Source : Enquêtes BATISU

Evacuation des ordures ménagères



Graphique N° 22 : Mode d'évacuation ordures ménagères

5.2.3 GESTION DES BAS FONDS ET DES ZONES MONTAGNEUSES

Pour la gestion des bas fonds, la ville de Nkong Zem est une zone pour laquelle il existe quelques marécages. Bien que ces zones soient considérées comme des sites sensibles, il leur faut éviter des exploitations anarchiques pour des activités agricoles. La commune doit envisager une gestion organisée de ces zones inondables, et utiliser à bon escient le **Projet de Valorisation Des Bas Fonds (PVBF)** abrité par le MINADER.

En ce qui concerne la gestion des flancs de collines, force est de constater que ces zones fragiles sont menacées au jour le jour par des techniques culturales inadéquates. Tout comme les bas fonds, les flancs de collines méritent une attention particulière des pouvoirs publics.

5.3 SECURITE URBAINE A NKONG-ZEM

En matière de sécurité, la ville de Nkong Zem ne semble dans l'ensemble bien quadrillée en ce qui concerne les équipements sécuritaires. En effet, il existe une brigade de gendarmerie pour la localité. Cette brigade ne dispose pas cependant de moyens de locomotion suffisants, ni de caserne. Le seul bâtiment qui abrite les gendarmes ne dispose pas d'assez de cellules pouvant contenir les prévenus qui sont parfois gardés à vue dans le secrétariat.

En outre, la Sûreté Nationale y a un commissariat spécial qui vient d'être créé et dont les bureaux sont pour le moment situés dans les locaux de la Commune.

En ce qui concerne l'éclairage public, il est inexistant dans la ville.



Image N° 10 : Brigade de Gendarmerie de Nkong Zem

5.4 GOUVERNANCE URBAINE

En référence aux textes de base sur les attributions des municipalités au Cameroun, la commune de Nkong Zem a une mission générale de développement local et d'amélioration du cadre de vie de ses habitants. Elle compte 25 conseillers municipaux ressortissant de plusieurs groupements sociologique répartis dans tout l'espace communal.

A ce titre, elle est chargée :

- **du développement économique**, notamment :
 - de promouvoir l'action économique ;
 - de la protection de l'environnement et de la gestion des ressources naturelles ;
 - de la planification, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat ;
- **du développement sanitaire et social**, notamment :
 - de la santé de la population et de l'action sociale ;
- **du développement urbain**, notamment :
 - de l'amélioration du cadre de vie des populations ;
- **du développement éducatif, sportif et culturel**, notamment :
 - de l'éducation, de l'alphabétisation et de la formation professionnelle ;
 - de la jeunesse, des sports et des loisirs ;
 - de la culture et de la promotion des langues nationales.

5.4.1 MOYENS D'INTERVENTION DE LA COMMUNE

La gestion communale dans la ville de Nkong Zem est assez difficile à cerner. Une première analyse de l'évolution des chiffres montre que ses recettes sont croissantes dans l'ensemble. Il est important de noter que les transferts étatiques contribuent pour beaucoup, notamment les CAC et les fonds de décentralisation.

5.4.1.1 Ressources humaines

Une analyse du personnel de la commune présente trois types de ressources humaines, à savoir :

- Le personnel contractuel,
- Le personnel décisionnaire et
- Le personnel temporaire.

La Commune de Nkong Zem compte un personnel de 32 individus répartis comme suit :

L'analyse de ce tableau nous fait savoir que sur un total de 32 personnes dont 5 contractuels et 27 permanents. Seulement 2 sont des cadres : l'agent financier recruté par le PNDP et le chef de services des affaires générales. Et ce qui est frappant, c'est qu'il n'y a aucun cadre dans les services techniques en général.

5.4.1.2 Ressources financières

Tableau N° 43 : Evolution de certains indicateurs du budget

Exercice		2010	2011	2012
Recettes	Investissement	316.633.801	237.165.629	208.687.709
	Fonctionnement			143.714.447
	Total			352.402.186
Dépenses	Investissement		114.153.548	216.740.379
	Fonctionnement			135.583.144
	Total			352.323.523
Taux d'exécution	Recettes			53,54
	Dépenses			90,44

Source : consultant à partir des données de la Commune de Nkong Zem

Lorsque nous observons ce tableau, l'on remarque de prime abord que les recettes ont fluctué entre 2010 et 2012.

Une analyse plus fine des données nous fait constater une amélioration de la qualité de gestion des finances communales. En effet, nous saluons la nature des dépenses d'investissement qui sont supérieures à celles de fonctionnement au cours de l'exercice 2012. Mais, nous ne pouvons que déplorer l'extrême faiblesse des sources de financements propres de la collectivité. Ce qui devrait amener la Commune de Nkong Zem à diversifier ses postes de recettes en mettant sur pied des projets pouvant lui apporter les revenus nécessaires.

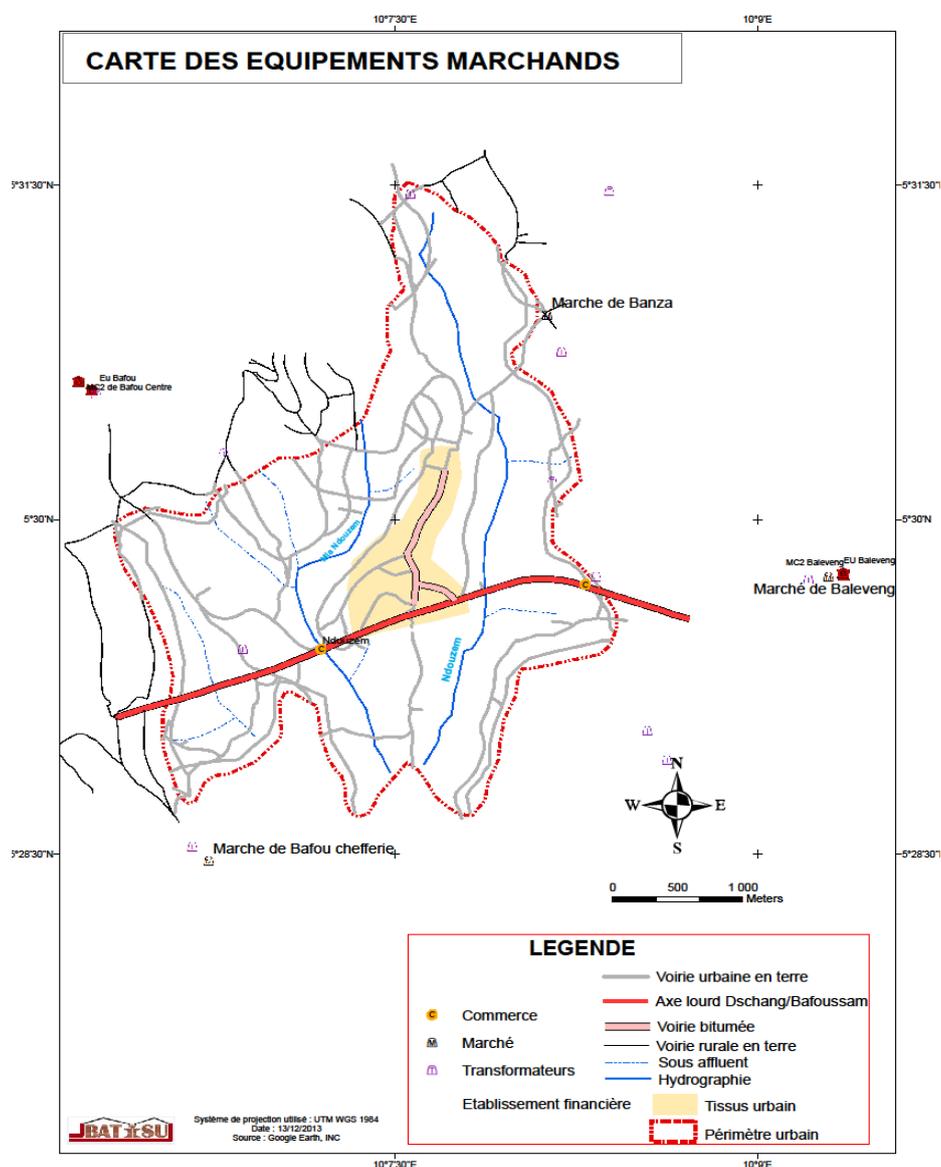


Tableau N° 44 : Aide à la Commune

Désignation	Aide à la Commune	
	Fréquence	Pourcentage
Oui	177	91,24%
Non	17	8,76%
Total	194	100%

Source : Enquêtes BATISU

Tableau N° 45 : Type d'aide à la Commune

Désignation	Type d'aide	
	Fréquence	Pourcentage
Finance	44	22,80%
Physique	128	66,32%
Autre	21	10,88%
Total	193	100%

Source : Enquêtes BATISU

5.4.2 L'ETAT DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE DE NKONG ZEM

La Commune de Nkong Zem est appelé à gérer le PSU en tant que maître d'ouvrage. Et pour se faire, elle a besoin d'un patrimoine adéquat. Il sera question ici de mener un diagnostic sur cet aspect.

Le patrimoine communal est constitué pour l'essentiel de :

- 01 bâtiment abritant les différents services et la salle des actes ;
- 01 Hôtel de Ville en construction ;
- 01 tribune à la place des fêtes ;
- 02 mats de drapeau ;
- matériel roulant (Toyota HILUX, 02 camions Benne, une Niveleuse, une pelle chargeuse) ;
- 300 chaises ;
- 03 ordinateurs complets ;
- 03 marchés communaux où sont prélevés les Tickets et les droits de place sur le marché (Marché de Baleveng, Marché de Bafou-Maya, Marché de Louong et Marché de Bafou-Chefferie) ;
- 02 Gares routières Balenveng aménagée et Bafou Maya non aménagée ;
- Carrières de sable et de pierres.

Comme nous pouvons le voir, le niveau de patrimoine pour une Commune si riche est assez faible. En effet, le matériel roulant et le sommier des bâtiments sont réduits au strict minimum.

5.4.3 ACTEURS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTUEL PSU DE NKONG-ZEM

La mise en œuvre de l'actuel Plan Sommaire d'Urbanisme va nécessiter entre les différents acteurs, une interaction concertée et dynamique. Dans cette optique, la commune de Nkong Zem, maître d'ouvrage, doit garder une position centrale par rapport aux autres acteurs. Il est soutenu dans ce rôle par la préfecture, tutelle administrative, et la délégation du MINHDU, tutelle technique. La population, principale bénéficiaire des actions de développement et autres mesures du PSU à mettre en place, eu égard à la politique d'amélioration des conditions de vie et de travail,

devrait être le reflet de l'ensemble des actions à mener. Elle est donc en relation directe ou indirecte avec chaque acteur urbain.

- **L'Etat : acteur cadre du développement urbain**

L'Etat est représenté par l'ensemble des administrations publiques (MINHDU, MINEPAT, MINATD, etc.) Et para publiques responsables des projets et programmes publics de développement urbains, ainsi que ceux des structures sous-tutelles.

Au regard des perspectives de développement et des objectifs arrêtés, l'Etat aura dans la mise en œuvre des mesures de développement urbains, dix principaux rôles à jouer:

- La sensibilisation des CTD et des populations locales ;
- La mobilisation de l'élite et autres partenaires ;
- La régulation des différentes interventions des parties prenantes ;
- La conception des différents projets et programmes à réaliser ;
- Le financement des projets et programmes ;
- L'élaboration de la législation et de la réglementation ;
- La coordination des travaux des projets et programmes initiés ;
- L'aval auprès des bailleurs de fonds ;
- Le suivi et l'évaluation des programmes et des projets engagés ;
- La préservation de la sécurité des biens et des personnes ;
- Le développement des équipements administratifs et socio-collectifs, etc.

- **Bailleurs de fonds : levier de développement local**

Les bailleurs de fonds sont des leviers de développement qui regroupent les institutions financières étrangères, les ONG internationales, les banques étrangères, les organismes internationaux de développement.

- **Commune de Nkong Zem : acteur clé du développement urbain**

L'institution communale au Cameroun procède du souci des pouvoirs publics de promouvoir des pôles de développement, mieux de donner une impulsion forte au développement local. C'est la collectivité territoriale décentralisée de base donc la mission générale est le développement local et l'amélioration du cadre et des conditions de vies des populations. Cette volonté politique est concrétisée dans la loi n° 96/006 du 18 janvier 1996 portant révision de la constitution du 02 juin 1972 (article 55).

- **Secteur privé**

Il est constitué des opérateurs économiques, des établissements financiers locaux, des bureaux d'études, des sociétés privées, etc. Le secteur privé qui devrait occuper une place centrale dans la mise en œuvre du PSU de Nkong Zem aura comme rôles :

- La création des emplois grâce à la promotion des activités économiques ;
- Le financement des activités économiques ;
- Le renforcement des capacités techniques et managériales ;
- La réalisation des études de faisabilité ;

- L'appui aux acteurs de développement social.

- **Elite : place centrale dans le développement local**

Dans cette catégorie, on retrouve les intellectuels, les opérateurs économiques, les hauts cadres, les fonctionnaires, les hommes politiques et autres personnalités originaires ou sympathisants de Nkong Zem et de sa région plus ou moins immédiate. L'élite de Nkong Zem, compte tenu de la place centrale qu'elle occupe dans le développement local, aura quatre principaux rôles à jouer :

- La mobilisation et la sensibilisation des populations locales ;
- La promotion et la réalisation des activités socio-économiques ;
- Le financement des actions de développement ;
- Le renforcement des capacités des communautés locales.

- **Société civile : agent de contrôle des actions de développement**

La société civile regroupe en général les ONG, les associations des populations, les communautés religieuses, les syndicats interprofessionnels, les organisations de droits de l'homme qui peuvent formuler un point de vue et initier l'orientation du développement local.

Les rôles de la société civile comme agent de contrôle des actions de développement est surtout porté sur :

- L'information des communautés à la base ;
- La sensibilisation et la mobilisation des populations aux actions de développement ;
- Le renforcement des capacités techniques et managériales.

- **Populations locales : les bénéficiaires des actions de développement**

La population locale, bénéficiaire des actions de développement comprend l'ensemble de communautés locales vivant dans le territoire urbain (artisans, petits commerçants, chefs traditionnels, locataires, propriétaires terriens, etc.). Elle est la plus importante au plan numérique et est la principale bénéficiaire des mesures du pos. Elle aura pour rôle:

- Le respect de la réglementation urbaine et de l'ordre urbain ;
- La mobilisation des activités économiques ;
- La création des emplois ;
- La participation aux actions de développement ;
- L'autogestion des ressources locales ;
- L'intégration des populations allogènes et autres partenaires de développement.

De l'ensemble de ces acteurs, quatre occupent une place centrale, il s'agit de :

- L'Etat qui doit concevoir et donner l'impulsion pour le développement urbain ;
- L'élite qui va mobiliser les différentes communautés et inciter l'Etat à la réalisation du PSU ;
- Le secteur privé qui va créer la richesse et les emplois, enfin ;
- Les populations locales, principales bénéficiaires des actions de développement dont l'implication est nécessaire pour la mise en œuvre des options d'urbanisation.

6^{ème} PARTIE : BILAN DIAGNOSTIC

6.1 CONTRAINTES DU SITE NATUREL

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 ZONES DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les zones de risques environnementaux sont :

- les fonds de vallée peu nombreux ;
- les zones de fortes pentes peu nombreuses ;
- la zone de décharge à situer hors de la ville à protéger ;
- les zones de cimetières à créer et à protéger et
- la zone industrielle à protéger par des zones tampons.

6.2 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.

6.3 PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

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

- de ses quartiers manquant d'infrastructures urbaines de base. L'électrification est insuffisante à cause des coupures permanentes et de l'insuffisance énergétique, notamment pour la mise en place des unités industrielles, et il manque de l'eau potable, sa fourniture étant insuffisante et lié à celle de l'électricité par le pompage électrique ;
- de la zone centrale avec un boulevard raccourcis par la place des fêtes et qui ne permet plus le fonctionnement optimal de la ville ;
- de la quasi-totalité des voies de desserte en dehors de la zone central qui est impraticable et des quartiers urbains périphérique qui présentent l'allure rurale à cause de l'anarchie et du manque du respect des normes d'urbanisme et de construction ;
- du centre ville qui souffre de l'encombrement par des activités informelles et d'un manque d'extension spatiale pour le développement des services urbains, la zone administrative étant visiblement à cours de réservation foncière ;
- 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 ;
- du réseau électrique qui ne couvre que partiellement la ville et reste inaccessible à la plupart des ménages pauvres ;
- de l'éclairage public par panneaux photovoltaïques qui ne couvre que partiellement la ville, ce qui pose le problème d'insécurité dans les zones périurbaines ;
- de l'absence d'un plan et de mesures de suivi des règles d'urbanisme, pour un chef-lieu de département.

6.4 SYNTHÈSE DES PROBLÈMES URBAINS

6.4.1 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 ;

6.4.2 SUR LE PLAN SPÉCIFIQUE

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

6.4.2.1 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.

6.4.2.2 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.

5.4.2.3 Au niveau des équipements et services publics

- Inoccupation des bâtiments administratifs abandonnés dans la ville ;
- 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 espace de sécurité pour regrouper les populations en cas de sinistre ;
- Absence d'un parc public et d'espaces verts aménagés ;
- Absence des équipements sportifs.

5.4.2.4 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.

5.4.2.5 Au niveau de la population résidente

- Population généralement vieille ;
- Très faibles niveaux de revenus limitant les possibilités d'investissement dans l'amélioration du logement.

6.5 ARBRE A PROBLEMES DE LA VILLE DE NKONG ZEM

• SITE NATUREL

CAUSES	PROBLEMES	CONSEQUENCES
<ul style="list-style-type: none"> • Climat avec pluviométrie importante ; • Présence de cours d'eau 	<p>Présence de marécages sur les abords des cours d'eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • zones non aedificandi ; • nombreuses contraintes à l'aménagement ; • Coûts élevés des aménagements ; • Risques environnementaux.

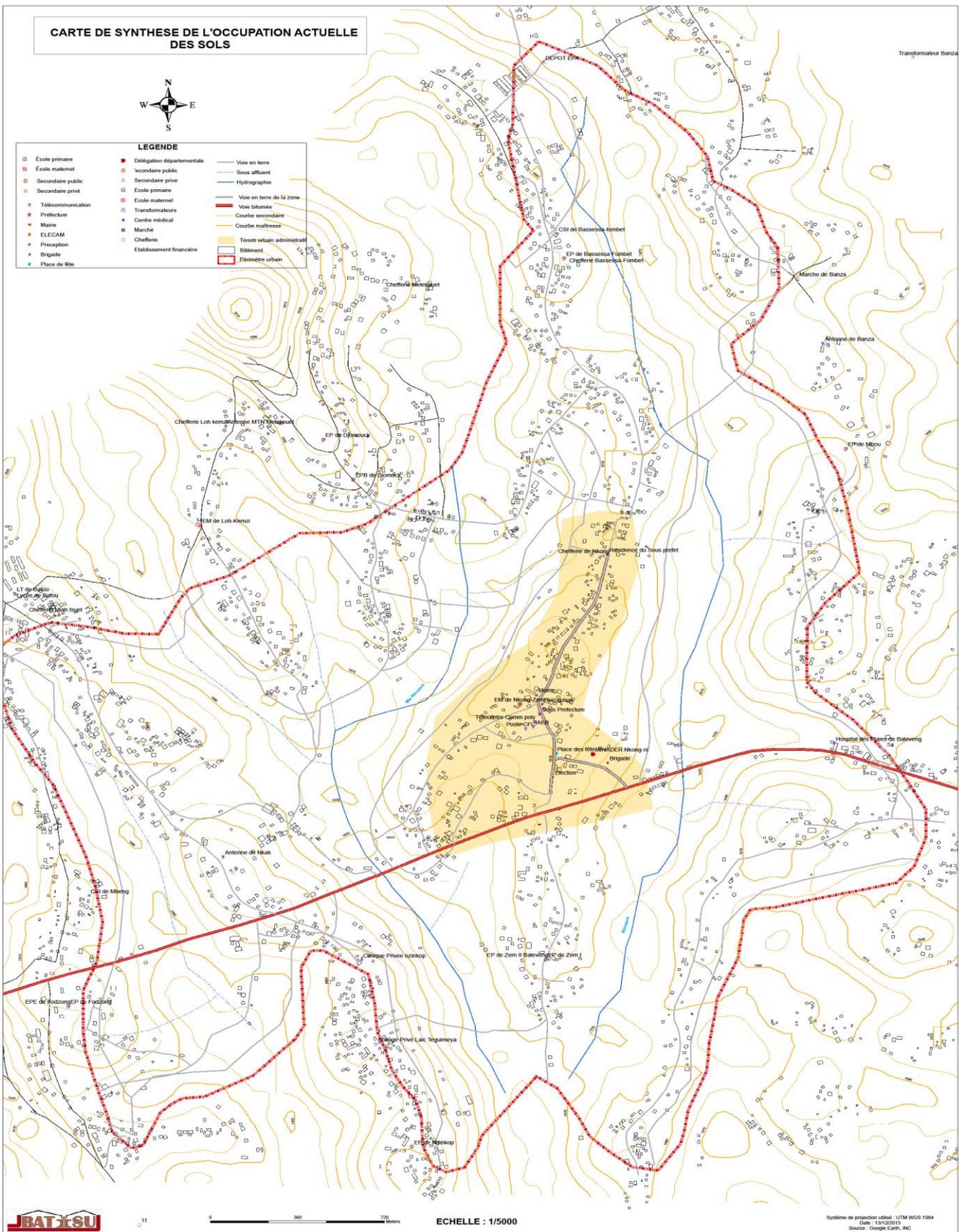
• SITE CREE

SECTEUR	CAUSES	PROBLEMES	CONSEQUENCES
Au niveau de la zone urbanisée	<ul style="list-style-type: none"> • Coexistence de différentes sources juridiques consacrant la propriété foncière (traditionnelles et modernes) ; • Budget de la commune faible et ne permettant pas une négociation aisée des terres pour équipements et infrastructures futurs. 	<p>Insuffisance de réserves foncières</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faiblesse en matière de planification spatiale ; • Installations hasardeuses et à l'étroitesse des services administratifs.
	<ul style="list-style-type: none"> • Mauvaise gestion du développement urbain ; • Absence de planification urbaine. 	<p>Développement urbain de type mono polaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Croissance incontrôlée des espaces urbains ; • Absence d'un système d'îlots d'habitation permettant la lisibilité générale du tissu urbain ; • Difficultés de contrôle de l'évolution de la surface urbanisée.
Au niveau des infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> • Faiblesse des ressources financières communales ; • Faiblesse des services techniques de suivi ; • Absence de planification. 	<p>Mauvais état général de la voirie et Absence d'une voirie hiérarchisée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés de circulation dans la ville et dans les quartiers ; • Temps de transport moyen accru.
	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de planification ; • Faiblesse des services techniques de suivi 	<p>Etat d'abandon des réseaux d'assainissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du risque des maladies ; • Accroissement du risque d'érosion.
	<ul style="list-style-type: none"> • Faiblesse des services techniques de suivi ; • Faiblesse des ressources financières communales 	<p>Insuffisance d'ouvrages de franchissement des bas-fonds</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés d'accès à certaines zones urbaines, notamment le centre ville ; • Temps de transport relativement long.
	<ul style="list-style-type: none"> • Faible investissement en termes d'offre ; • Insuffisance d'alimentation électrique. 	<p>Alimentation insuffisante en électricité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'industries lourdes ; • Accès limité en termes de consommation des ménages.

	<ul style="list-style-type: none"> • Absence du réseau d'eau potable ; • Faible investissement dans le secteur ; • Panne généralisée des Installations SCANWATER. 	Alimentation insuffisante en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> • Faible garantie de la qualité de l'eau offerte ; • Offre quantitative insuffisante ; • Risques accrus des maladies hydriques.
Au niveau des équipements et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Faible investissement dans les équipements • Absence de réserves foncières ; • Absence de certains services publics. 	Faible capacité d'accueil des équipements de superstructure	<ul style="list-style-type: none"> • Exiguïté et vétusté des divers équipements ; • Rayon d'impact faible de divers équipements ; • Absence d'équipements publics de loisirs.
Au niveau du logement	<ul style="list-style-type: none"> • insuffisance de l'offre en terrains aménagés ; • insuffisance des réserves foncières ; • difficulté d'accès au crédit foncier ou bancaire ; • Absence de contrôle des constructions de la part des services techniques communaux. 	Prolifération des logements de mauvaise qualité	<ul style="list-style-type: none"> • Précarité des logements • Insalubrité ambiante ; • Faible accès aux services urbains de base ; • Prolifération des maladies ; • Prédominance des constructions en matériaux provisoires.
Au niveau du transport urbain	<ul style="list-style-type: none"> • exercice non contrôlé du transport par motos taxis et intra urbain ; • absence d'un système de transport collectif ; • présence d'aventuriers dans le domaine du transport inter urbain ; • Mauvais contrôle routier. 	Anarchie dans le transport urbain et interurbain	<ul style="list-style-type: none"> • risque élevé d'accidents ; • pertes en termes de recettes fiscales pour la commune ; • effet négatif sur l'attractivité territoriale ; • augmentation du risque de pollution.
Au niveau de la santé	<ul style="list-style-type: none"> • faiblesse du budget accordé au secteur ; • coût très élevé des équipements ; • partenariat public privé faible dans le domaine ; • faiblesse des investissements privés. 	Insuffisance qualitative et quantitative des équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements inadaptés aux besoins de l'heure ; • Augmentation du taux de morbidité ; • Centres de santé surchargés • Intervention limitée des agents de santé.
	<ul style="list-style-type: none"> • coût très élevé des formations ; • réticence de certains agents de rejoindre leurs lieux d'affectation ; • insuffisance d'agents formés ; 	Insuffisance qualitative et quantitative du personnel qualifié	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du taux de morbidité ; • Intervention limitée des agents de santé.
	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'informations ; • Coût relativement élevé de certaines prestations ; • Préférence affichée pour l'auto médication 	Réticence des populations à aller vers les centres de santé	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du taux de morbidité ; • Augmentation du taux de mortalité ; • Augmentation du taux d'intoxications
	<ul style="list-style-type: none"> • Inefficacité des voies de sensibilisations actuelles. • Précarité des conditions de vie. 	Taux de maladies de la pauvreté élevé (tuberculose, paludisme, VIH/SIDA)	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du taux de morbidité et de mortalité.

• **ASPECT TRANSVERSAUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Population résidente	<ul style="list-style-type: none"> • absence de formation adéquate ; • manque d'informations sur les programmes en cours ; • inefficacité des programmes à apporter leurs concours aux populations ; • condition d'accès à l'aide rigides. 	Intégration limitée des couches vulnérables dans l'économie locale	<ul style="list-style-type: none"> • paupérisation des couches vulnérables • délinquance.
Economie urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Manque d'information sur les programmes en cours ; • Conditions d'accès à l'aide rigide ; • Appui technique et matériel insuffisant des différentes structures publiques ; • Absence d'un réel marché financier permettant l'accès aux fonds ; • Absence des ressources humaines efficaces 	Faiblesse de l'organisation des producteurs	<ul style="list-style-type: none"> • Baisse des différentes productions. • Faible productivité ; • Absence claire de visibilité pour la Commune qui ne peut ainsi mettre sur pieds des plans d'action fiables en matière industrielle.
	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de réelle planification spatiale ; • Croissance démo spatiale incontrôlée ; 	Mauvaise disposition spatiale des activités	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation extensive du sol ; • Désordre urbain ; • Difficulté de contrôle des activités ; • Pertes substantielles en revenus fiscaux.
	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'une réelle politique publique industrielle ; • Absence de ressources financières. 	Faiblesse de l'organisation structurelle de l'économie locale	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de lisibilité en termes de politique d'entreprise ; • Pertes en termes de recettes fiscales pour la Commune notamment.
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Absence plan de gestion de l'environnement ; • Constructions anarchiques. 	Dégradation environnementale	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction du tissu environnemental • Accroissement de la superficie des zones inondables ; • Disparition des écosystèmes ;
Gestion urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de personnel technique adéquat ; • Faiblesses du budget communal ; • Absence de plans de renforcement des capacités. 	faiblesse des services techniques au niveau des institutions communales.	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de visibilité en matière de développement urbain ; • Faiblesse au niveau du suivi des opérations menées par la commune.



Carte N° 7 : Carte de l'occupation actuelle des sols

CONCLUSION

L'état des lieux de la ville de Nkong-Zem établi sur la base des données du site naturel, du site créé des données démographiques, socioéconomiques, et transversales, a permis de ressortir le bilan diagnostic de la ville de Nkong-Zem qui fait état des contraintes d'aménagement et des problèmes urbains. C'est à la lumière des problèmes ci-dessus évoqués qu'il est maintenant possible de proposer des perspectives de développement de la ville de Nkong-Zem sous forme d'objectifs prioritaires, qui devront se concrétiser par deux scénarii indépendants de développement à soumettre aux choix du comité de pilotage du PSU.

Il s'agira dans ces scénarii de programmer des besoins en infrastructures et équipements collectifs conformément aux normes correspondantes et en fonction de la population à divers horizons. Ces scénarii seront soumis à l'appréciation et au choix des membres du comité de pilotage, à l'effet du choix du parti d'aménagement qui devrait sous-tendre l'élaboration du rapport justificatif du PSU.