

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
*Paix – Travail - Patrie*

REGION DE LOUEST

DEPARTEMENT DE LA MENOUA

COMMUNE DE NKONG ZEM



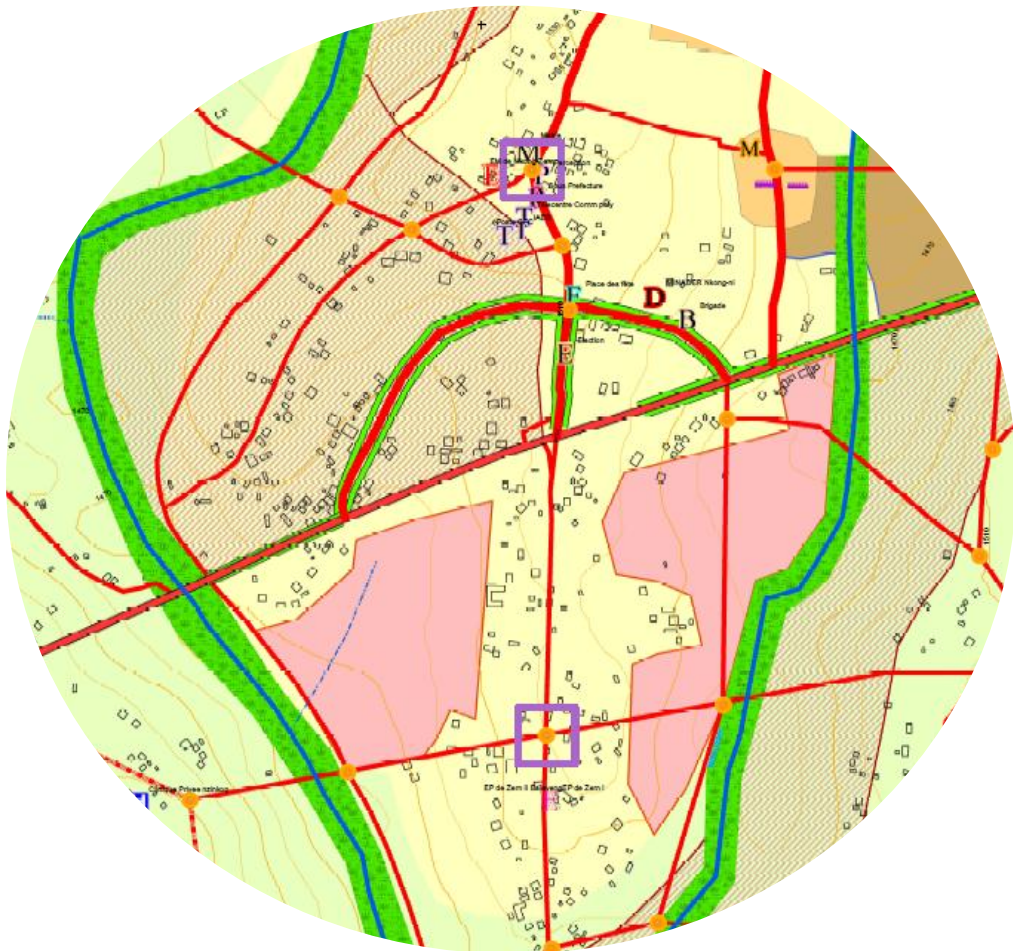
REPUBLIC OF CAMEROON  
*Peace – Work - Fatherland*

WEST REGION

MENOUA DIVISION

NKONG ZEM COUNCIL

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



## RAPPORT JUSTIFICATIF



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 : [francnanfack@yahoo.fr](mailto:francnanfack@yahoo.fr)

Site Web : [www.batisusarl.com](http://www.batisusarl.com)

Mars 2014

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b><i>i</i></b>
<b>LISTE DES CARTES</b>	<b><i>iv</i></b>
<b>LISTE DES TABLEAUX</b>	<b><i>iv</i></b>
<b>LISTE DES GRAPHIQUES</b>	<b><i>v</i></b>
<b>LISTE DES ACCRONYMES</b>	<b><i>vi</i></b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b><i>1</i></b>
1. QU'EST-CE QU'UN PLAN SOMMAIRE D'URBANISME (PSU) ?	<b>1</b>
2. POURQUOI UN PSU POUR LA VILLE DE NKONG ZEM ?	<b>1</b>
3. METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU PSU	<b>2</b>
4. OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE	<b>3</b>
4.1 OBJECTIF GLOBAL	3
4.2 OBJECTIFS SPECIFIQUES	4
4.3 ZONE D'ETUDE DU PSU	4
5. CONTEXTE ET JUSTIFICATION D'UN PSU POUR NKONG ZEM	<b>6</b>
5.1 GENERALITES	6
5.2 SPECIFICITES DE LA VILLE DE NKONG ZEM	6
5.3 HISTORIQUE	7
5.4 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
<b>CHAPITRE I : RAPPEL DES GRANDES DONNEES URBAINES</b>	<b><i>10</i></b>
1.1 CONTEXTE REGIONAL	<b>10</b>
1.1.1 Armature urbaine de la région de L'OUEST	10
1.1.2 COMMUNE ET ZONES D'INFLUENCE DE NKONG ZEM	11
1.2 DONNEES DU SITE NATUREL DE NKONG ZEM	<b>12</b>
1.2.1 RELIEF ET GEOMORPHOLOGIE	13
1.2.2 CLIMAT, HYDROGRAPHIE ET VEGETATION	13
1.2.3 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE	13
1.2.4 CONTRAINTES DU SITE NATUREL	13
1.2.4.1 Terrains constructibles	13
1.2.4.2 Terrains non constructibles	14
1.2.5 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL	18
1.3 DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIOECONOMIQUES	<b>18</b>
1.3.1 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	19
1.3.2 DONNEES SOCIOECONOMIQUES	20
Paramètres démographiques de la planification urbaine	23
1.3.2.3 Caractéristiques de la population active	25
1.3.2.4 Perspectives d'emploi	25
1.3.2.5 Organisation de l'espace urbain	25
1.4 Habitat	<b>26</b>
1.4.1 MODE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS	26
1.4.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS	27
1.4.3 STATUT DE L'OCCUPANT DU LOGEMENT	27
1.4.4 MODE DE FINANCEMENT DES CONSTRUCTIONS	28
1.4.5 POSSESSION DU TITRE FONCIER	28
1.4.6 MODE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	28
1.4.7 MODE D'ECLAIRAGE	29

1.4.8	MODE D'EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	29
<b>1.5</b>	<b>EQUIPEMENTS</b>	<b>29</b>
1.5.1	EQUIPEMENTS EDUCATIFS	29
1.5.2	EQUIPEMENTS DE SANTE	30
1.5.3	EQUIPEMENTS CULTUELS ET CULTURELS	31
1.5.4	EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	32
<b>1.6</b>	<b>INFRASTRUCTURES</b>	<b>33</b>
1.6.1	Caractéristiques de la voirie	34
1.6.2	RESEAUX D'EAU ET D'ENERGIE	34
1.6.3	TRANSPORT ET TELECOMMUNICATION	35
1.6.4	FREQUENCE DES EQUIPEMENTS SOUHAITES	36
<b>1.7</b>	<b>ECONOMIE LOCALE</b>	<b>36</b>
1.7.1	LES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES	36
1.7.2	LES ACTIVITES EXTRACTIVES	37
<b>1.8</b>	<b>ENVIRONNEMENT URBAIN</b>	<b>40</b>
1.8.1	SECURITE URBAINE	40
1.8.2	GOUVERNANCE URBAINE	41
1.8.3	ACTEURS DE MISE EN ŒUVRE DU PSU	42
<b>1.9</b>	<b>BILAN DIAGNOSTIC</b>	<b>42</b>
1.9.1	CONTRAINTES DU SITE NATUREL	42
1.9.2	FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL	43
1.9.3	PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	43
1.9.4	SYNTHESE DES PROBLEMES URBAINS	44
1.9.4.1	Au niveau de la zone urbanisée	44
1.9.4.2	Au niveau des infrastructures	45
1.9.4.3	Au niveau des équipements et services publics	45
1.9.4.4	Au niveau du logement	45
<b>CHAPITRE II : PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION DE L'ESPACE URBAIN</b>		<b>46</b>
<b>2.1</b>	<b>OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>46</b>
2.2.1	OBJECTIFS GENERAUX	46
2.2.2	OBJECTIFS INSTRUMENTAUX	47
2.2.2.1	Au niveau de l'organisation de l'espace	47
2.2.2.2	Au niveau des équipements collectifs	47
2.2.2.3	Au niveau de l'habitat	48
2.2.2.4	Au niveau des infrastructures routières	48
2.2.2.5	Au niveau des infrastructures de transports	49
2.2.2.6	Au niveau des réseaux d'infrastructure	49
2.2.2.7	Au niveau administratif	50
2.2.2.8	Au niveau des questions transversales du développement urbain	50
<b>2.2</b>	<b>CAPACITE D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE DE NKONG-ZEM</b>	<b>52</b>
2.2.1	EVALUATION DE LA SURFACE THEORIQUE POUR CHAQUE FAMILLE	52
2.2.2	PERIMETRE D'EQUIPEMENT ET PERIMETRE DE SOUVERAINETE	52
2.2.3	ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE	52
<b>2.3</b>	<b>PARTI D'AMENAGEMENT</b>	<b>53</b>
2.3.1	ENQUETE PUBLIQUE DU PSU DE NKONG-ZEM	53
2.2.2	ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE NKONG-ZEM	53
2.2.3	Options du développement urbain à justifier	53
2.2.4	BESOINS D'EXTENSION DE L'ESPACE ET PERIMETRE D'EQUIPEMENT	55
<b>CHAPITRE III : PROPOSITIONS ET PROGRAMMATION DU PSU DE LA VILLE DE NKONG-ZEM</b>		<b>56</b>
<b>3.1</b>	<b>ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE URBAIN</b>	<b>56</b>
3.1.1	DENSIFICATION URBAINE	56
3.1.2	EXTENSION URBAINE	56
3.1.3	DEVELOPPEMENT MULTIPOLAIRE	56
3.1.3.1	Pôle central nord	56

3.1.3.2	Pôle central sud	57
3.1.3.3	Pôle secondaire Est	57
3.1.3.4	Pôle secondaire Ouest	57
3.1.4	DEVELOPPEMENT POLY-AXIAL	57
	Axes principaux Nord-Sud et voirie secondaires	57
3.1.4.4	Système de pénétrante	57
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>	<b>58</b>
<b>3.2.1.</b>	<b>Typologie de l'habitat</b>	<b>58</b>
3.2.2	ZONES DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINE	59
3.2.3	Programmation générale d'extension des zones nouvelles d'habitat	59
<b>Par assimilation, l'essentiel des zones administratives devra être bâti sur ce même modèle, avec cependant un accent sur le dimensionnement des équipements, l'importance des infrastructures (voies triomphales, espaces verts, etc.).</b>		
<b>3.3</b>	<b>PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS</b>	<b>61</b>
3.3.1	EQUIPEMENTS SCOLAIRES	61
3.3.1.1	Enseignement maternel	61
3.3.1.2	Enseignement primaire	62
3.3.1.3	Enseignement secondaire	63
3.3.2	EQUIPEMENTS DE SANTE	64
3.3.3	EQUIPEMENTS SPORTIFS	64
3.3.4	AUTRES EQUIPEMENTS	65
3.3.4.1	Cimetières	65
3.3.4.2	Espaces verts	65
3.3.4.3	Administration	66
3.3.5	RECAPITULATIF DES EQUIPEMENTS ET COUTS DE REALISATION	67
3.3.6	EQUIPEMENTS CULTUELS	68
3.3.7	ETABLISSEMENTS DE TOURISME	68
<b>3.4</b>	<b>PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES</b>	<b>68</b>
3.4.1	AMENAGEMENT DE LA VOIRIE	68
3.4.1.1	Caractéristiques de la voirie primaire de 22 m	68
3.4.1.2	Caractéristiques de la voirie secondaire de 16 m	69
3.4.2	SYSTEME DE TRANSPORTS	69
3.4.3	APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	70
3.4.4	DRAINAGE ET ASSAINISSEMENT	75
3.4.4.1	Déchets urbains	75
3.4.4.2	Electricité et éclairage public	75
3.4.4.3	Autres réseaux	76
<b>3.5</b>	<b>PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE URBAINE</b>	<b>76</b>
3.5.1	ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE	76
3.5.1.1	Exploitation agricole	76
3.5.1.2	Exploitation des potentialités dans le domaine agricole	77
3.5.1.3	Agriculture urbaine	77
3.5.2	ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE	78
3.5.2.1	Industrie et services	78
3.5.2.2	Artisanat et économie sociale	78
3.5.2.3	Exploitation des potentialités dans le domaine industriel	78
3.5.3	ACTIVITES DU SECTEUR TERTIAIRE	79
3.5.3.1	Exploitation des potentialités dans le domaine du tourisme	79
3.5.4	EXPLOITATION DES POTENTIALITES DANS LE DOMAINE DE MARKETING TERRITORIAL	79
<b>3.6</b>	<b>EXTENSION STRATEGIQUE DE LA VILLE</b>	<b>79</b>
3.6.1	STRATEGIE GENERALE D'ORGANISATION SPATIALE	80
3.6.2	CENTRE VILLE ET COURONNES D'EXTENSION URBAINE :	80
3.6.3	DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES	81
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>PROPOSITIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE NKONG-ZEM</b>	<b>82</b>
<b>4.1</b>	<b>PROJETS PRIORITAIRE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>82</b>

4.1.1 PROJETS PRIORITAIRES DE VOIRIE	82
4.1.2 PROJETS MARCHANDS PRIORITAIRES	82
4.1.3 PROJETS D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE D'HABITAT ET ENVIRONNEMENT	82
<b>4.3 dtr DE QUELQUES PROJETS D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE (PIP)</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE V : CONDITIONS DE REALISATION DU PSU DE NKONG-ZEM</b>	<b>94</b>
<b>5.1 DEVELOPPEMENT ET GESTION STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DE NKONG-ZEM</b>	<b>94</b>
5.1.1 HYPOTHESES D'EVOLUTION SPATIAL A LONG TERME	94
5.1.1.1 Stratégie générale d'organisation spatiale	94
5.1.1.2 Stratégie de mise en place des infrastructures	94
5.1.1.3 Stratégie de développement des zones d'activités	95
<b>5.3 AMELIORATION DE LA GOUVERNANCE URBAINE</b>	<b>96</b>
5.3.1 GOUVERNANCE URBAINE	96
5.3.3 FISCALITE LOCALE	97
5.3.5 MISE EN PLACE D'UN CADRE GENERAL INCITATIF	97
5.3.6 DISPONIBILITE DE RESERVES FONCIERES	98
<b>5.4 PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP)</b>	<b>98</b>
<b>5.5. APPROCHE DE DEVELOPPEMENT PAR NIVEAU DE SERVICES</b>	<b>98</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>101</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>102</b>

## LISTE DES CARTES

Carte N° 1 : Limites du périmètre urbain de la ville de Nkong Zem	5
Carte N° 2 : Carte de la Commune de Nkong Zem	8
Carte N° 3 : Armature urbaine région de l'ouest	10
Carte N° 4 : Modèle numérique de terrain	14
Carte N° 5 : Carte des pentes de la ville de Nkong Zem	15
Carte N° 6 : Modèle numérique de terrain de la ville de Nkong Zem	16
Carte N° 7 : Carte des étages et des bassins versants	17
Carte N° 8 : Plan Sommaire d'Urbanisme de Nkong-Zem Horizon 2024	99
Carte N° 9 : Plan Sommaire d'Urbanisme de Nkong-Zem Horizon 2029	100

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau N° 1 : Les autres Arrondissements limitrophes de Nkong-Zem	7
Tableau N° 2 : Population Région de l'Ouest	18
Tableau N° 3 : Population du Département de la Menoua	18
Tableau N° 4 : Population de l'Arrondissement de Nkong-Zem	18
Tableau N° 5 : Hypothèse de croissance démographique tendancielle	19
Tableau N° 6 : Hypothèse de croissance démographique maximaliste	20
Tableau N° 15 : Production animale et produits dérivés dans le sous-secteur élevage à Nkong Ni	37
Tableau N° 16: Production halieutique en 2012 dans la zone de Nkong Ni	37
Tableau N° 17 : Evolution de certains indicateurs du budget	41
Tableau N° 4 : Hypothèse maximaliste	52
Tableau N° 19 : Accroissement démographique	55
Tableau N° 22 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires	63
Tableau N° 23 : Superficies nécessaires à la construction et à l'extension des services départementaux à prévoir dans Nkong-Zem	66

Tableau N° 24 : Estimation des besoins en superficie	67
Tableau N° 25 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario minimaliste (Horizon 2019)	67
Tableau N° 26 : Programmation des équipements socio collectifs (2029)	67
Tableau N° 27 : Bilan des caractéristiques de la voirie	69

## LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique N° 1 : Région d'origine des habitants de Nkong-Zem	19
Graphique N° 2 : Hypothèses de croissance démographique	20
Graphique N° 3 : Statut matrimonial du chef de ménage	20
Graphique N° 4 : Groupe d'âge	21
Graphique N° 5 : Appartenance religieuse	21
Graphique N° 6 : Niveau d'instruction	22
Graphique N° 7 : Niveau de revenu du chef de ménage	22
Graphique N° 8 : Principales sources de dépenses	22
Graphique N° 9 : Secteur d'activité du chef de ménage	23
Graphique N° 10 : Durée de résidence à Nkong Zem	25
Graphique N° 11 : Motif d'installation à Nkong Zem	25
Graphique N° 12 : Modes de financement du logement	27
Graphique N° 13 : Catégorie d'habitation dans la ville	27
Graphique N° 15 : Modes de financement du logement	28
Graphique N° 16 : Possession de titre foncier	28
<b>Graphique N° 17 : Mode d'approvisionnement en eau potable</b>	29
Graphique N° 18 : Mode d'éclairage	29
Graphique N° 20 : Préférences des équipements	36
Graphique N° 1 : Hypothèses de croissance démographique	52
Graphique N° 21 : Profil en travers type voie de 22 m (Echelle : 1/100 <sup>e</sup> )	71
<b>Graphique N° 22 : Profil en travers type d'une voirie tertiaire de 9 à 12 m, (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)</b>	72
Graphique N° 23 : Profil en travers type voie de 30 m (Echelle : 1/100 <sup>e</sup> )	73
Graphique N° 24 : Profil en travers type voie de 32 m (Echelle : 1/100 <sup>e</sup> )	74

# LISTE DES ACCRONYMES

APE	:	Association des Parents d'Elèves
APREOAF	:	Association pour la Promotion et l'Encadrement des Orphelins Enfants de la rue Abandonnés, des filles Mères célibataires
BATISU	:	Bureau d'Appui Technique à l'Immobilier et aux Services Urbains
BEPC	:	Brevet d'Etudes de Premier Cycle
B.I.P	:	Budget d'Investissement Public
CAMTEL	:	Cameroon and Telecommunication
CAP	:	Certificat d'Aptitude Professionnel
CDE	:	Camerounaise des Eaux
CEHAVIM	:	Centre des Handicapés Visuel de Nkong-Zem
CEP	:	Certificat d'Etudes Primaires
CES	:	Collège d'Enseignement Secondaire
CMPJ	:	Centre Multifonctionnel de Promotion des Jeunes
CSI	:	Centre de Santé Intégré
CTD	:	Collectivités Territoriales Décentralisées
DSRP	:	Document de stratégie pour la réduction de la Pauvreté
DUP	:	Déclaration d'utilité Publique
ELECAM	:	Elections Cameroon
EM	:	Ecole Maternelle
ENIEG	:	Ecole Normale d'Instituteurs de l'Enseignement Normal
EP	:	Ecole Publique
EPC	:	Eglise Presbytérienne du Cameroun
FEICOM	:	Fonds d'Equipements Intercommunaux
GIC	:	Groupe d'initiative commune
IST/SIDA	:	Infection sexuellement transmissible
MINADER	:	Ministère de l'Agriculture et du développement Rural
MINATD	:	Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
MINEPIA	:	Ministère de l'Elevage de la Pêche et de l'Industrie Animale
MINHDU	:	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MT	:	Moyenne Tension
ONG	:	Organisation Non Gouvernementale
PDC	:	Plan de Développement Communal
PDFP	:	Projet de Développement de la Filière Porcine
PME	:	Petites et Moyennes Entreprises
PMI	:	Petites et Moyennes Industries
PNDP	:	Programme National de Développement Participatif
PSU	:	Plan Sommaire d'Urbanisme
PNVRA	:	Programme National de Vulgarisation des Recherches Agricoles
PTT	:	Postes et Télécommunications
RDPC	:	Rassemblement Démographique du Peuple Camerounais
RGPH	:	Recensement Général des Populations et de l'Habitat
SAR/SM	:	Section Artisanale Rurale et Section Ménagère
SMIG	:	Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
UEEC	:	Union des Eglises Evangélique du Cameroun
VRD	:	Voiries et Réseaux Divers

# 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 considéré approuvé.

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

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 et le réseau CAMWATER y est absent ;
- 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, assainissement) ;
- 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 MINHDU.

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, sous la supervision d'un Comité de Pilotage, 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, des concessionnaires des services publics, etc.

Deux Comités de pilotage sont 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 sont 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'agit 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 présente 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 toutes activités latentes 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 doit également être 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'agit d'élaborer un document dont la mise en œuvre doit 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 d'Occupation des Sols (POS).

## 4.2 OBJECTIFS SPECIFIQUES

Plus spécifiquement, il s'agit :

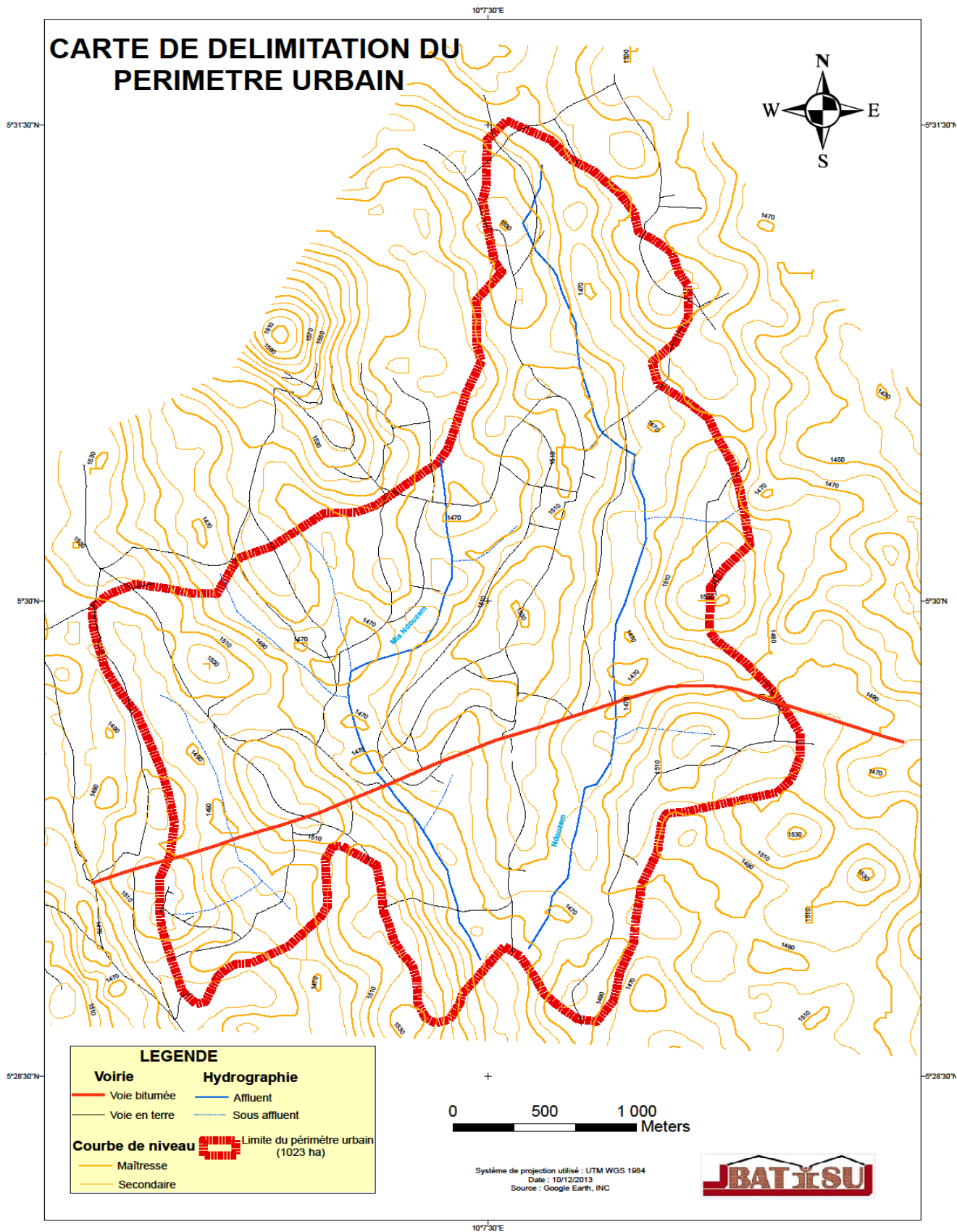
- de produire la cartographie de base de la localité ;
- de produire, en s'aidant de l'image satellitaire récente, des données urbaines pertinentes et fiables en vue de la maîtrise de la gestion prospective du développement de cette localité : description de l'économie de la ville, identification de 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 Ni et les territoires adjacents des Arrondissements limitrophes. Les options d'urbanisme seront définies sur ce périmètre opérationnel. 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 Commission 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 avec le quartier Bassessa, à l'Est avec le quartier Banza, au Sud-Est par le quartier Mbou où il faudra envisager l'installation d'une agro-industrie, au Sud par le quartier Zinkop et à l'Ouest après 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 a une superficie de près de **1.023 ha**. Cette zone d'étude correspond à un périmètre urbain ambitieux et nécessite 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 (DSCE) 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 ladite Région. Au RGPH de 2005, la Commune de Nkong Zem comptait une population urbaine de **824 habitants**. De nos jours cette 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 Lebialem, Région 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 par sa position stratégique. Peuplée majoritairement des Bamiléké qui sont des autochtones, on y retrouve aussi des Bassa, des Béti et des Foulbés qui y sont installés 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 se développe. 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 1995, la Commune de Nkong-Zem a une superficie totale de 225 km<sup>2</sup> 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. La ville est située en zone tampon entre les villages Douzem de Bafou et Douzem de Baleveng, qui ont trouvé le juste milieu pour l'appeler « **Nkong-zem** » qui veut dire « **Colline de Zem** ». Les grands événements 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, Région de l'Ouest. Elle couvre une superficie d'environ **225 km<sup>2</sup>** et compte environ **7.000 habitants**. Elle est limitée géographiquement :

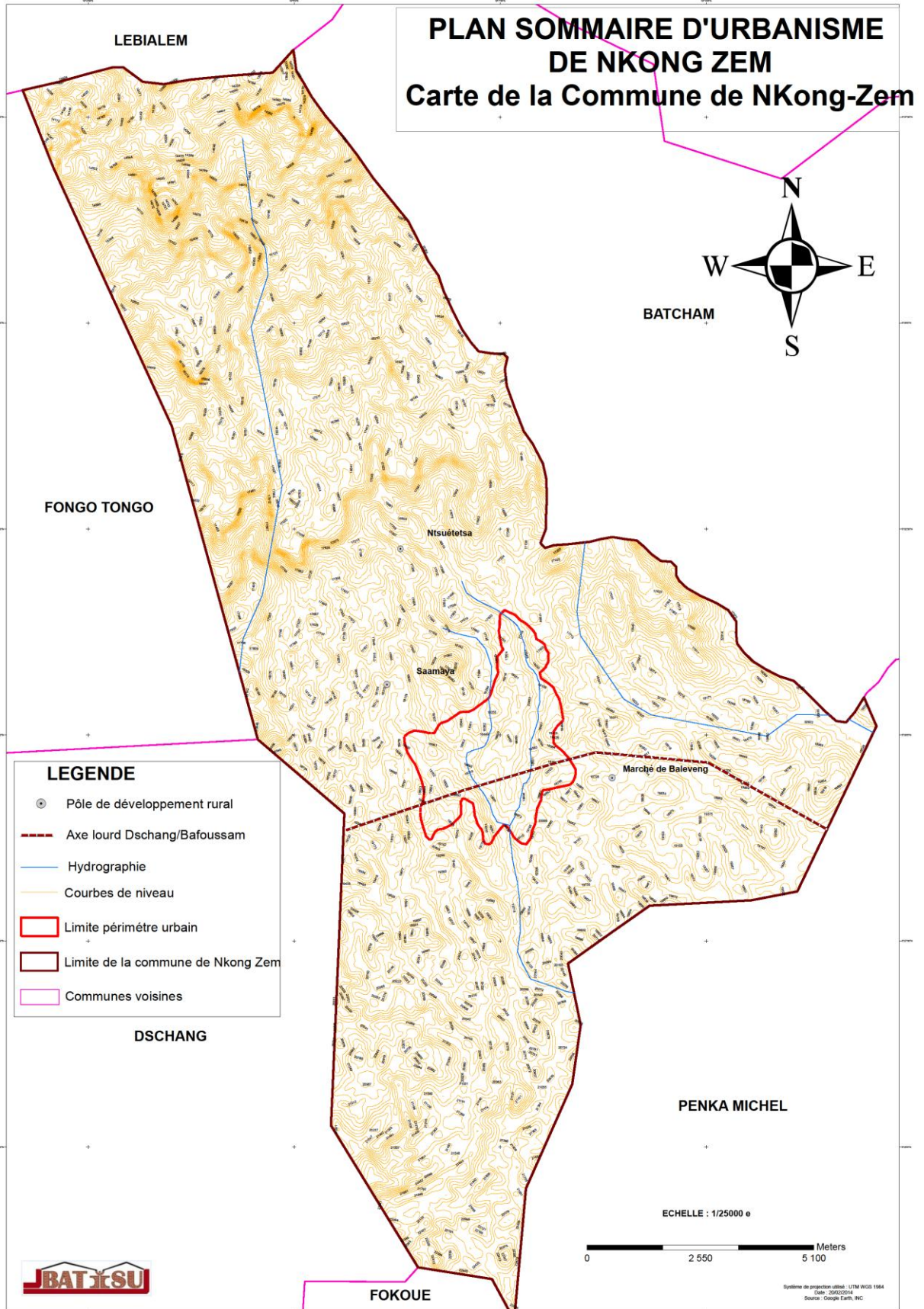
- A l'Est par la Commune de Penka Michel ;
- A l'Ouest par la Commune de Fongo Tongo ;
- Au Nord-Est par la Commune de Batcham dans le Département des Bamoutos ;
- Au Nord par la Commune d'Alou dans le Département de Lebiam, Région du Sud-Ouest ;
- Au Sud par la Commune de Fokoué.

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
Fongo Tongo	60.000

Source : 3<sup>ème</sup> RGPH



**Carte N° 2 : Carte de la Commune de Nkong Zem**

La Commune de Nkong Zem qui couvre les limites territoriales de l'Arrondissement de Nkong-Ni 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 Bamoutos, au Nord par la Commune de Aloh dans le département de Lebialem, Région 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) dans Baleveng.



# CHAPITRE I : RAPPEL DES GRANDES DONNEES URBAINES

## 1.1 CONTEXTE REGIONAL

### 1.1.1 ARMATURE URBAINE DE LA REGION DE L'OUEST

L'armature urbaine de l'ouest est une classification des différentes villes fondée sur leur taille et leur rythme d'accroissement, l'aspect fonctionnel, la répartition dans l'espace et le système de transport. Il s'agit de Bafoussam, métropole régionale et Dschang, Chef-lieu du Département de la Menoua, pour ce qui est de la zone Est de la région de l'Ouest

La ville de Bafoussam influence directement tous ses départements alentours que ces derniers soient éloignés ou non. Il est question ici des localités comme Dschang, Bamendjou, Penka Michel, Fongo tongo, Mboudah, Fokoué, Nkong Zem, etc.



Carte N° 3 : Armature urbaine région de l'ouest

En retour, chaque localité, influence aussi sur les Communes voisines, c'est le cas spécialement de Dschang. Ceci est plus marqué sur le plan administratif, car on retrouve la plupart des équipements et structures administratives nécessaires au bon fonctionnement de ces villes au niveau du département.

Les villes telles Bamendjou, Penka Michel, Batcham, Fongo tongo, Mboudah, Fokoué, Nkong Zem etc. se retrouvent influencer tant économiquement, socialement, institutionnellement et politiquement. Cela explique aussi le phénomène d'exode rural que connaissent ces petites localités avec la fuite de leurs ressources vives vers les grandes métropoles alentours.

Il arrive que de ces petites Communes, boosté par une activité quelconque (par exemple la production des produits vivriers et maraichers), se retrouve à jouer un rôle majeur dans leur localité. C'est à peu près le rôle joué par la Commune de Nkong Zem dans le département de la Menoua car

les pratiques agricoles sont orientées vers les cultures vivrières, les cultures maraîchères, les cultures pérennes et semi pérennes. L'agriculture vivrière qui absorbe une grande partie de la population active est une activité économique de grande importance. Les principales spéculations pratiquées dans ce domaine des vivriers sont constituées du maïs, du manioc, des pommes de terre, des bananes, du macabo, haricot, arachide, manioc.

Les cultures pérennes sont dominées par d'anciens champs de café arabica. Il faut relever le fait que les jeunes n'accordent plus d'engouement à cette spéculation qui autre fois était la principale source de revenu familiale.

Le secteur de l'agriculture industrielle repose sur la culture et la transformation du thé dans les hauteurs de Djutitsa. Cette activité est conduite par l'entreprise CTE qui emploie plus de 1500 personnes.

**Tableau :** Les productions moyennes par spéculation obtenue en 2006

<b>Spéculation</b>	<b>Quantité en tonne</b>
<b>Maïs</b>	<b>282</b>
<b>Haricot</b>	<b>92</b>
<b>Pommes de terre</b>	<b>278</b>
<b>Banane plantain</b>	<b>18,5</b>
<b>Banane douce</b>	<b>72</b>
Chou	209,5
<b>Café arabica</b>	<b>36,5</b>
Igname	20
<b>Manioc</b>	<b>17</b>
Légumes	47
Fruits	46
<b>Arachides</b>	<b>16</b>
Taro	6
Macabo	9
Tomate	191,5
Oignon	21
Carotte	45
Poivron	40,5
Poireau	20
Betterave	8
Piment	5
Avocat	10

### 1.1.2 COMMUNE ET ZONES D'INFLUENCE DE NKONG ZEM

La Commune de Nkong Zem se trouve dans le Département de la Menoua, Région de l'Ouest. Elle est limitée au Nord par la Commune d'Aloh, à l'Ouest par les Communes de Fongo Tongo, au Sud par la Commune de Fokoué, au Nord-est par la Commune de Batcham et à l'Est par la Commune de Penka Michel. Ce sont des communes voisines à celle de Nkong Zem.

La production des produits vivriers et maraichers est fortement présente dans la Commune de Nkong Zem. Elle est le fer de lance économique de la Commune, les nombreux acteurs y afférents

(élites, jeunes et associations) sont la preuve vivante de l'importance de ces cultures, mais aussi de l'impact de cette activité dans le département de la Menoua.

Les produits vivriers et maraîchers en provenance des différents villages de la commune sont les principaux produits commercialisés.

Le commerce des pommes de terre et des cultures maraîchères est florissant et fait l'objet d'exportation vers les grands centres urbains et les pays voisins. Les marchés les plus importants sont ceux de Maya, Baleveng et Bafou chefferie. Le marché de Baleveng vient de se doter d'une gare routière équipée des stands modernes.

Même si le secteur du commerce regorge d'énormes potentialités, il existe cependant des contraintes qui font obstacle à son expansion. Il s'agit de l'enclavement de certaines localités de la commune dû au mauvais état des routes, la mauvaise organisation et gestion des marchés. Le commerce des produits miniers (pierres, sable) génère beaucoup de revenus pour les opérateurs. Malheureusement cette activité ne se trouve pas sous le contrôle des services communaux.

La zone de Djutitsa constitue un pôle attractif national et international dans la production maraîchère. On y trouve des clients de plusieurs origines (Gabon, Guinée équatoriale, Douala, Yaoundé, etc.).

*Une vue du marché de Bafou*

De nombreux regroupements de producteurs (GIC, UGIC) existent dans la commune de Nkong-Zem; ils sont très dynamiques et ont des domaines d'intervention très variés. Cependant ils sont confrontés à des problèmes d'organisation, de formation et surtout de l'insuffisance des moyens matériels et financiers pour se professionnaliser véritablement dans leur domaine de compétence.

En outre, il existe dans la commune de Nkong –Zem une forte dynamique de regroupement dans le domaine de l'élevage. Les groupements d'éleveurs œuvrent dans la promotion du secteur de l'élevage et ont des domaines d'intervention très divers. Une des associations dynamiques dans la commune est le GIC- FFAOC dont les actions sont axées sur l'achat, la transformation et la commercialisation des aliments pour volaille, entre autres.

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 (1500 têtes), les ovins (1200), les caprins (800), porcins (3000), volaille (20 000) puis la provenderie.

Les marchés fréquentés sont les marchés de : Dschang ; Bafou (Maya, chefferie Bafou) ; Bamendou ; Bafoussam ; Baleveng ; Balessing ; Louong ; Ndoh ; Bangang.

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.

## **1.2 DONNEES DU SITE NATUREL DE NKONG ZEM**

Les données du site naturel portent sur le relief et la géomorphologie, l'hydrographie, le climat et la végétation, la géologie et la pédologie.

## 1.2.1 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.

## 1.2.2 CLIMAT, HYDROGRAPHIE ET VEGETATION

La Commune de Nkong Zem 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.

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*.

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 : avocats, manguiers, safoutier.

## 1.2.3 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.

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.

## 1.2.4 CONTRAINTES DU SITE NATUREL

### 1.2.4.1 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 - 60 %**

Il s'agit des zones peu élevées donc la majorité a déjà été occupé par l'urbanisation actuelle. Les terrains de cette catégorie sont facilement aménageables dans le cadre d'une urbanisation planifiée. 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 toute la ville 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 varient de 5 à 15%. Bien qu'aménageables, les terrains de cette catégorie des terrassements importants ou une destruction de l'environnement. Ils sont propices aux cultures vivrières 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 économique.

#### **Terrains de plus de 15% : - 5 %**

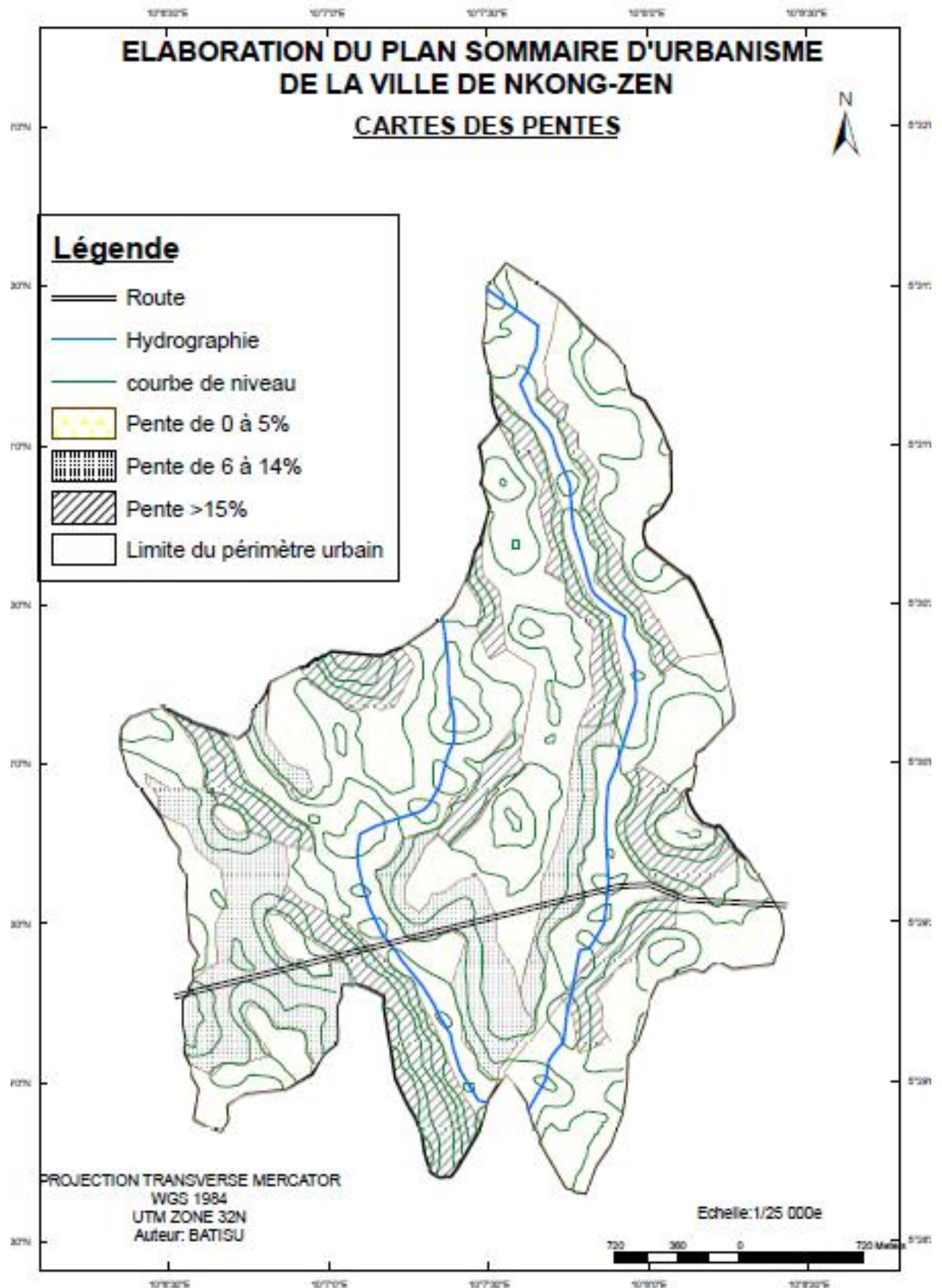
Il s'agit des terrains très pentus, où il faut éviter toute action humaine non contrôlée. En vérité, ces terrains peuvent être associés à des terrains non constructibles.

### **1.2.4.2 Terrains non constructibles**

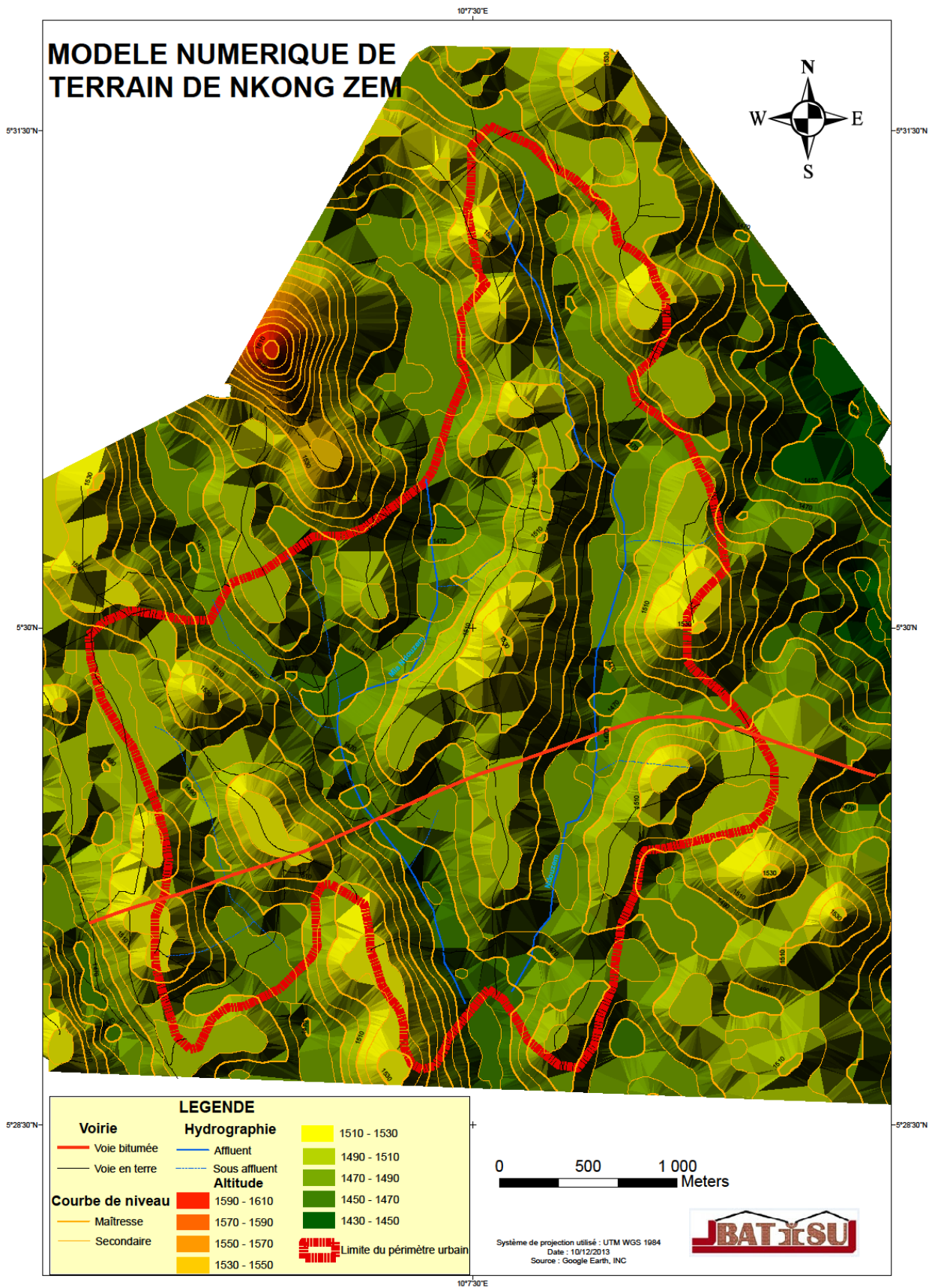
Cette catégorie de terrain fait partie des zones à risques environnementaux avec en tout **102,3 ha** représentant **10 %** de l'ensemble. Ces terrains comprennent essentiellement les bas-fonds marécageux le plus souvent inondés ou alors les terrains à très fortes pentes. Malgré leurs possibilités d'assainissement 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.

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 ;
- les zones de carrières de pierres existantes et
- la zone industrielle à créer et à protéger par des zones tampons.



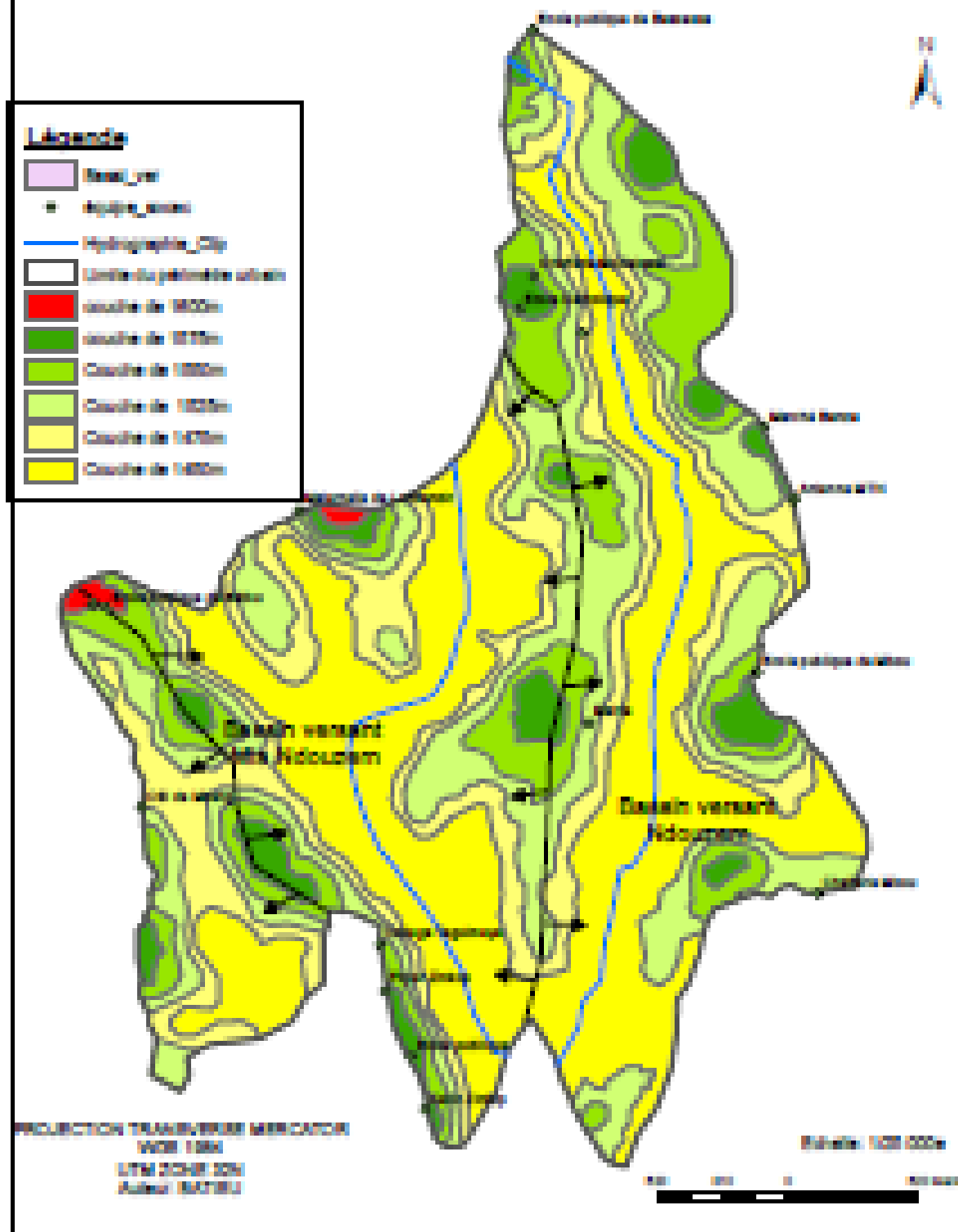
**Carte N° 5: Carte des pentes de la ville de Nkong Zem**



**Carte N° 6 : Modèle numérique de terrain de la ville de Nkong Zem**

# ELABORATION DU PLAN SOMMAIRE D'URBANISME DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

## CARTE DES ETAGES ET DES BASSINS VERSANTS



Carte N° 7 : Carte des étages et des bassins versants



## 1.2.5 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL

Malgré le pourcentage élevé des terrains facilement aménageables (90 %), 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 faciliter l'urbanisation, il faudra programmer et construire ces ouvrages permettant de joindre facilement les zones d'extension potentielle de la ville, mais aussi pour accélérer leur désenclavement.

## 1.3 DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIOECONOMIQUES

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	<b>2.90 %</b>	431.337	908.454
2005	1.720.047	<b>2.29 %</b>	732.561	987.486

Source : 3<sup>ième</sup> 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	<b>0.70 %</b>	80.475	205.289

Source : 3<sup>ième</sup> RGPH

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

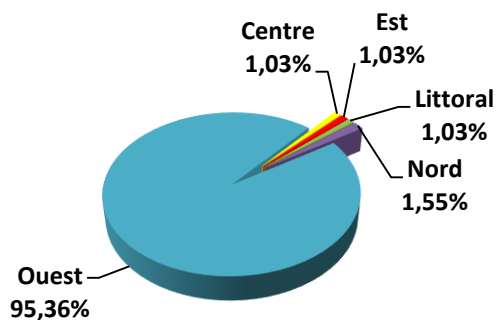
Année	Population totale	Taux d'accroissement	Population urbaine	Population rurale
1976				
1987				
<b>2005</b>	<b>53.367</b>	<b>3,2 %</b>	<b>824</b>	<b>52.543</b>

Source : 3<sup>ième</sup> RGPH

Le tableau ci-dessus montre que l'Arrondissement de Nkong-Zem a une croissance démographique assez constante depuis sa création en 1995. 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 élevés.

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 obtenue par évaluation à partir des images satellitaires récentes. 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**

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.

Les populations sont organisées au sein de 02 groupements (Baleveng et Bafou) avec à leur tête les chefs de 2<sup>ème</sup> 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 Bafou et 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.

### 1.3.1 HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Suivant la tendance actuelle d'accroissement démographique, la population de Nkong-Zem atteindra difficilement **12.000 habitants** à l'horizon 2029 (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 2029.

**Tableau N° 5 : Hypothèse de croissance démographique tendancielle**

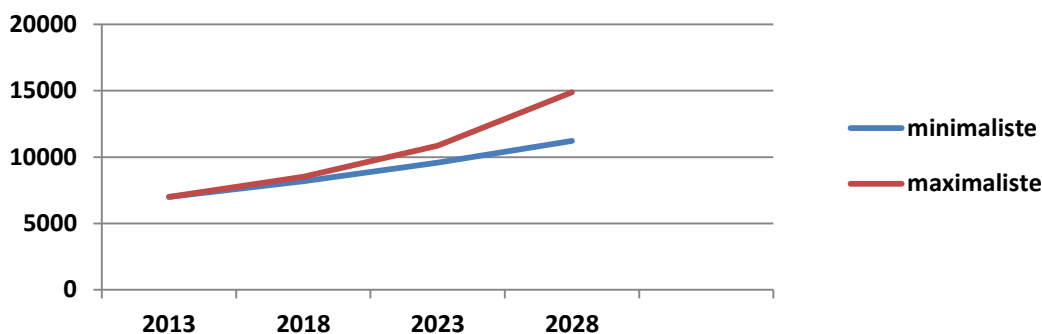
PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3,2 %	7.000
2019	3,2 %	8.194
2023	3,2 %	9.591
2029	3,2 %	11.227

Source : Enquêtes BATISU

**Tableau N° 6 : Hypothèse de croissance démographique maximaliste**

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3,2 %	7.000
2019	4 %	8.517
2023	5 %	10.870
2029	6.5 %	14.893

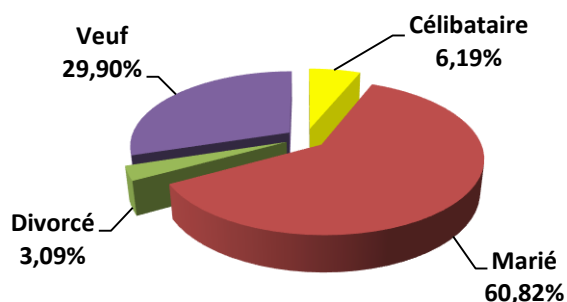
Source : Enquêtes BATISU



**Graphique N° 2 : Hypothèses de croissance démographique**

### 1.3.2 DONNEES SOCIOECONOMIQUES

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%). Le statut matrimonial est celui du graphique ci-dessous :



**Graphique N° 3 : 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**

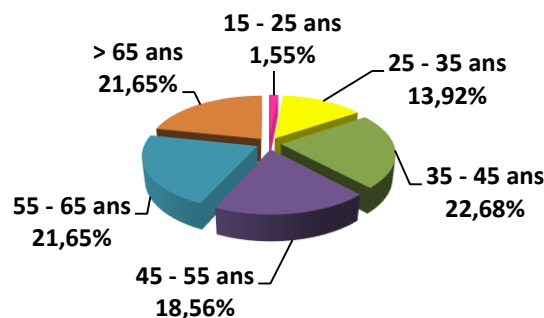
- **Nombre d'enfants par ménage**

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

- **Nombre d'enfant de plus de 15 ans**

- Enfants > 15 ans 687

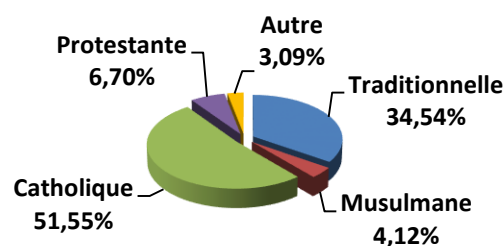
- Pourcentage 59,84%
  - Moyenne 4,71 ≈ 5
- **Nombre total de personnes dans le ménage (adultes et enfants)**
    - Total personnes 1243
    - Moyenne 6,44 ≈ 7
- **Nombre de personnes occupant un emploi rémunéré dans le ménage**
    - Total personnes rémunérées 108
    - Pourcentage 8,69%
    - Moyenne 1,42



**Graphique N° 4 : Groupe d'âge**

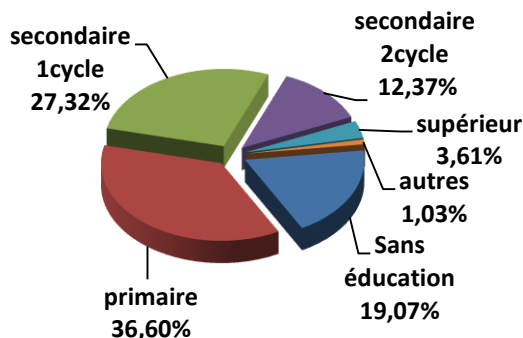
Bien que le groupe d'âge des 35-45 ans ait le pourcentage le plus élevé, force est de constater que les 55-65 ans et les supérieurs à 65 constituent la plus grande frange de la population de la ville de Nkong Zem. Ces caractéristiques sont celles d'une **population vieillissante** du fait du départ des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

L'appartenance religieuse est celle du graphique ci-dessous :



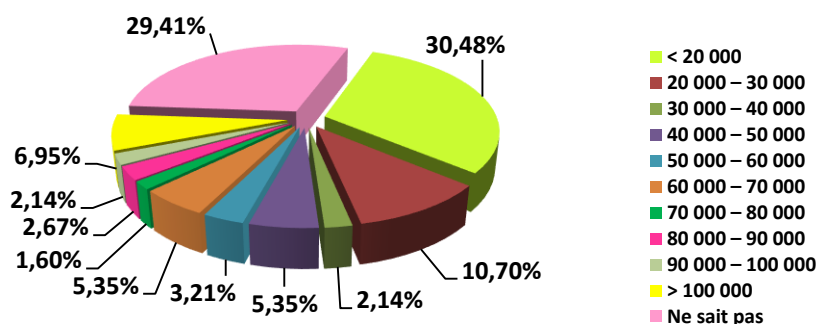
**Graphique N° 5 : Appartenance religieuse**

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.



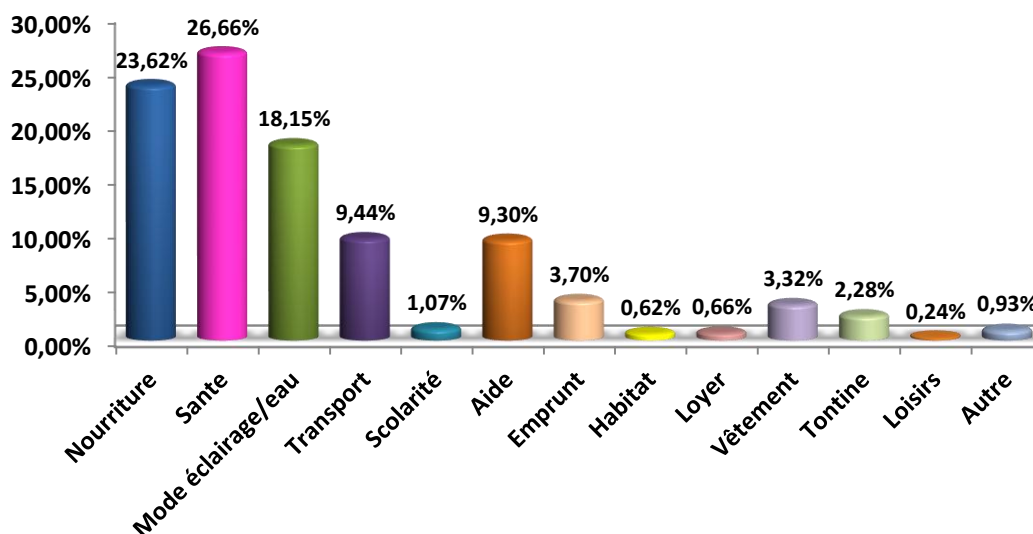
**Graphique N° 6 : Niveau d'instruction**

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 %** des populations sans éducation. Cette situation met en exergue une analphabétisation relative qui n'est pas favorable au développement. 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° 7 : Niveau de revenu du chef de ménage**

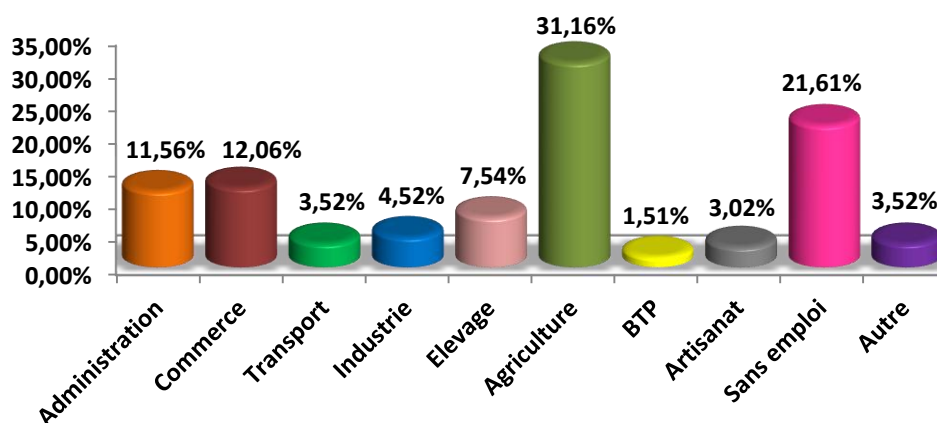
Les revenus mensuels sont assez bas avec **30,48 %** de chefs de ménage qui ont moins de **20.000 FCFA**. Mais la présence des fonctionnaires dans la ville améliore le montant moyen des revenus.



**Graphique N° 8 : 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%).



**Graphique N° 9 : 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 %**).

### **Paramètres démographiques de la planification urbaine**

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 pratiqués par les jeunes.

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 :  
 $7.000 \times 46.1 \% = 3.227$  personnes
- la population en incapacité de travail de la ville de Nkong-Zem soit :  
 $7.000 \times 7,4 \% = 518$  personnes
- la population théoriquement active de la ville de Nkong-Zem soit :  
 $7.000 \times 46.5 \% = 3.255$  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 :  $7.000 - 1.762 = 5.238$  personnes. Le revenu moyen mensuel de la population est relativement faible. La distribution simplifiée des ces revenus se présente comme suit:

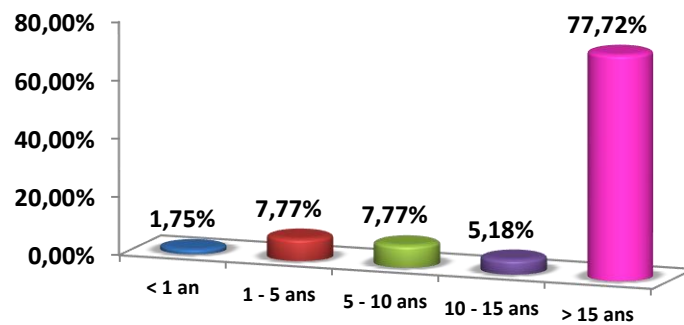
- **41,18 %** inférieur au SMIG ;
- **18,19 %** entre le SMIG et 50.000 FCFA ;
- **10,16 %** entre 51.000 et 80.000 FCFA ;
- **4,81 %** entre 81.000 et 100.000 FCFA ;
- **6,95 %** supérieur à 100.000 FCFA.

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 première 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.

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

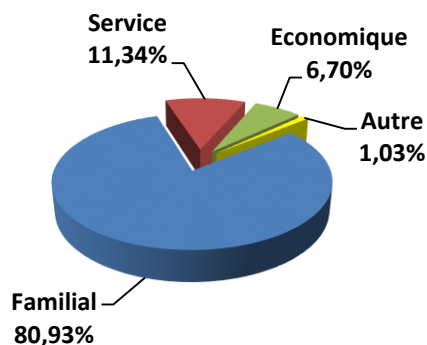
- disponibilité des emplois diversifiés ;
- niveau de formation de la population ;
- types de dépenses de ménage, notamment intégrant plus d'investissements que de nécessité de survie (nourriture) ;
- mobilité de la population (moyens de transports) marquée par la disponibilité des infrastructures ;
- 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.

### 1.3.2.3 Caractéristiques de la population active



Graphique N° 10 : 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 est la particularité du 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.



Graphique N° 11 : Motif d'installation à Nkong Zem

### 1.3.2.4 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.

### 1.3.2.5 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.

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 diverse 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.

La *zone nord* est encore très faiblement urbanisée, très peu étendue et assez effilée mais bénéficie de certaines ressources naturelles telles la carrière vers Bassessa.

La *zone 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.

La *zone est* 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 présent. Ce secteur bénéficie de la route qui va jusqu'à Bafoussam et pourrait être exploité pour l'implantation d'une agro industrie.

La *zone ouest* 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 mise en œuvre.

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 BAFOU
- LOH KEMZI
- BASSESSA DJOMOUC

#### QUARTIERS PERIPHERIQUES

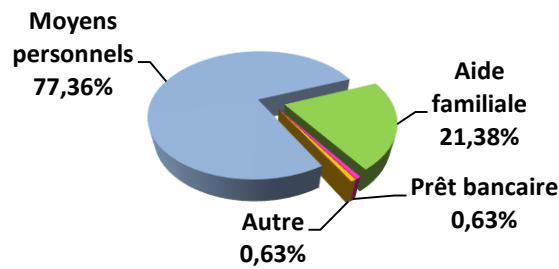
- MBENG
- BASSESSA MVOUH
- BASSESSA MELEKOUET
- MENGUIN
- MIAH TSUET
- BANZA
- NZUINLAH BALEVENG
- KEKEWE
- MVOUH
- FODZONG

## 1.4 HABITAT

Les secteurs résidentiels qui occupent 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.

### 1.4.1 MODE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS

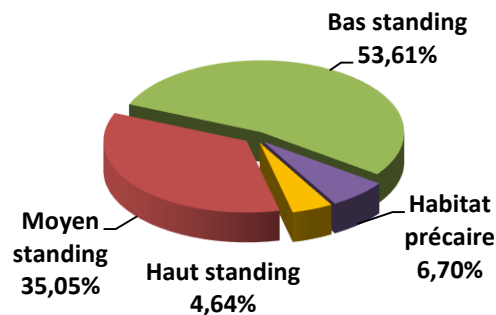
Le mode de financement de la construction est fondé sur les moyens personnels et subsidiairement sur les aides familiales. Les populations semblent ne pas être habituées à la demande de crédit d'investissement. Cette situation se justifie par le fait que les pauvres possèdent moins souvent la garantie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



**Graphique N° 12 : Modes de financement du logement**

### 1.4.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS

Pour la 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.



**Graphique N° 13 : Catégorie d'habitation dans la ville**

Les zones d'habitat sont occupées à **6,70 %** par de l'habitat précaire, à **53,61 %** par l'habitat bas standing, à **35,05 %** par l'habitat moyen standing et seulement à **4,64 %** par l'habitat de haut standing. L'habitat bas standing qui correspond ici au type 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.

Les statistiques montrent que la majorité des chefs de ménage ont dépensé moins de cinq millions de francs pour la construction de leur maison. Plus concrètement, 39,10 % ont dépensé entre un et cinq millions, 37,18 % moins d'un millions. Par contre, seulement 0,64 % ont utilisés plus de quinze millions. Cette situation démontre le niveau de revenu assez limité des populations.

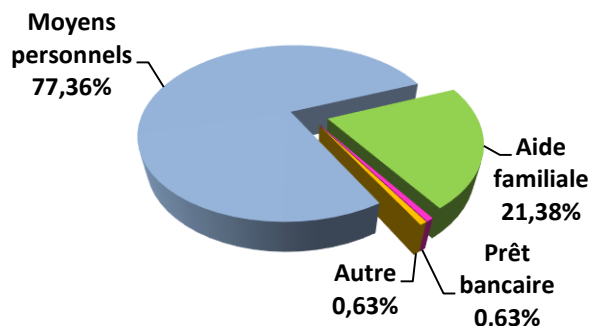
### 1.4.3 STATUT DE L'OCCUPANT DU LOGEMENT

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

- la majorité des résidents sont propriétaires : **65,26 %** ;
- **29.58 %** sont locataires ;
- 5.16 % sont subventionné et dont les propriétaires appartiennent soit à l'Etat, soit à la famille pour les logements aidés.

#### 1.4.4 MODE DE FINANCEMENT DES CONSTRUCTIONS

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.

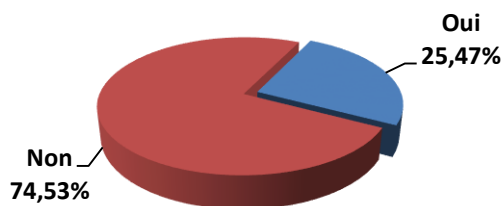


Graphique N° 14 : Modes de financement du logement

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.

#### 1.4.5 POSSESSION DU TITRE FONCIER

Les résultats des enquêtes montrent 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 de demande de titre foncier depuis un certain temps.

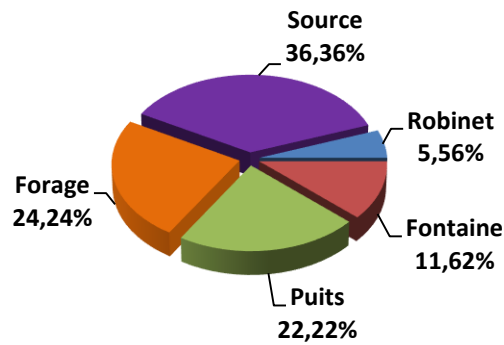


Graphique N° 15 : Possession de titre foncier

#### 1.4.6 MODE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

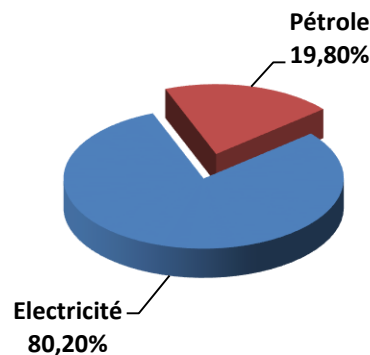
Pour le mode d'approvisionnement en eau potable, les résultats d'enquête ménages montrent que 36,36% de la population utilise les points d'eau naturels ou source, 24,24% les points d'eau semi modernes (puits busés, bornes fontaines et forages pour certains particuliers), 22,22% les puits simples et 11,62% les bornes fontaines ou sources aménagées avec robinet. 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.



**Graphique N° 16 : Mode d'approvisionnement en eau potable**

#### **1.4.7 MODE D'ECLAIRAGE**



**Graphique N° 17 : Mode d'éclairage**

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.

#### **1.4.8 MODE D'EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Les tableaux et graphiques montrent que le système de collecte des ordures ménagères est inexistant à Nkong Zem. Ces ordures sont versées dans des terrains vides par 78,46 % de la population. Se sont très souvent outre les déchets ménagers, des déchets plastiques non biodégradables utilisés comme emballages.

### **1.5 EQUIPEMENTS**

#### **1.5.1 EQUIPEMENTS EDUCATIFS**

Il existe deux formes d'enseignement dans la Commune de Nkong-Zem : l'enseignement public et l'enseignement confessionnel. Les cycles d'études vont de la Maternelle au Secondaire en passant par le Primaire.

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

On dénombre dans la Commune de Nkong-Zem 10 écoles primaires (EP) dont 08 du secteur public et 2 du privé (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.

La zone urbaine dénombre actuellement 1 Lycée d'enseignement général et un lycée technique. Le lycée de Bafou compte 15 salles de classes; 25 enseignants et 1102 élèves.

Comme problèmes on peut citer :

- Insuffisance d'établissements scolaires d'enseignement secondaire, primaire et maternel dans la commune ;
- Vétustés d'infrastructures 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.

### **1.5.2 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 cinq aires de Santé (Mbeng, doumbouo, lepoh, Ndo, Baleveng). Ces aires de santé sont animées par deux Centres Médicaux d'Arrondissement (CMA). Il s'agit du CMA de Nkong-ni et de Djutitsa qui appuient les actions d'une dizaine de centres de santé intégré. On note également quatre formations sanitaires privées catholiques à Tsingbeu, Bafou Saint-Laurent, Bafou chefferie et Baleveng et une protestante à Doumbouo.

La lutte contre le VIH/SIDA constitue une des priorités de la commune. C'est ainsi que vingt comités locaux de lutte contre le VIH/SIDA ont été mis 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 constitue un risque sérieux 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 et autres parasitoses intestinales. Il est dénombré 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, les coliques, les maux de tête, les petites brûlures, etc. De même, il existe dans la localité des tradi-praticiens vers lesquels les cas de maladies graves sont dirigés (folie, épilepsie, envoûtement, etc.).

Les problèmes récurrents sont entre autres :

- l'insuffisance des structures sanitaires ;
- 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 réfrigérateurs 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.

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 et sport pour tous. Il n'existe pas encore de stade municipal.

### **1.5.3 EQUIPEMENTS CULTUELS ET CULTURELS**

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 relever la forte proportion des populations animistes, 34,54% qui se traduit de fortes croyances ancestrales. Il existe donc de multiples lieux de culte :

- La Mission Catholique de Bassessa-Fombet ;
- L'Eglise Apostolique de Banza ;
- L'Eglise Evangélique de Banza-Mvouh ;
- La Mission Catholique de Banza ;
- L'Eglise Evangélique de Baleveng ;
- La Mission Catholique de Zinkop ;
- L'Eglise Evangélique du Cameroun de Fodzong.

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 le périmètre urbain de Nkong-Zem à savoir :

- La Chefferie Bassessa-Fombet;
- La Chefferie Banza ;
- Chefferie Miah tsuet ;

- Chefferie Loh Kemzi ;
- Chefferie Bassessa-Melekouet ;

La ville ne dispose pas actuellement d'un parc public ou d'une zone verte aménagée et aussi pas de cimetière municipal.

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. Certaines sont immuables à l'instar de l'interdit du "Bouolou", journée pendant laquelle on ne doit et ne peut exercer aucune activité champêtre. 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. On y retrouve également des GIC qui ne jouent pas pleinement leur rôle.

#### **1.5.4 EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS**

La ville de Nkong-Zem n'est pas encore dotée de tous les équipements administratifs nécessaires pour assurer pleinement ses fonctions. On peut à cet effet retrouver dans la ville les représentations des départements ministériels suivants :

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

Il est suffisamment représenté dans la ville à l'échelle communale l'hôtel de ville et la sous-préfecture de Nkong Ni avec leur locaux flamboyants neufs. La Commune dispose d'un budget relativement élevé et connaît des problèmes d'ordre infrastructurels.

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

Cette Délégation d'Arrondissement est logée dans 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, l'irrégularité du crédit de fonctionnement, les difficultés liées aux moyens de déplacement, etc.

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

La représentation d'Arrondissement est assurée par la Délégation d'Arrondissement du MINADER de Nkong-Ni à laquelle sont annexés 08 Postes Agricoles.

- **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 d'Arrondissement de ce Ministère veille au développement de l'élevage et de la pêche dans la localité. Elle est logée dans les locaux de la Sous-préfecture. Le problème auquel ce service fait face est celui du manque de matériel, de l'insuffisance du personnel, etc.

- **MINISTERE DES FINANCES**

Il est représenté au niveau de l'Arrondissement par les services de la perception dans un bâtiment neuf mais mal entretenu.

- **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 est en sous effectif.

- **MINISTERE DE LA SANTE PUBLIQUE**

Il est représenté au niveau de l'Arrondissement par des CMA et autres Centre de Santé Intégrés. Chaque formation sanitaire Possède 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 non seulement exigus, mais souffre d'un faible niveau d'équipement pour permettre au personnel de mieux faire leur travail. Ce service présente un besoin en terrain nécessaire pour la construction des nouveaux locaux.

- **DELEGATION GENERALE A LA SURETE NATIONALE**

Cette structure est représentée par la Brigade de la Gendarmerie.

- **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.

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.

- **EQUIPEMENTS MARCHANDS**

Les équipements marchands de la ville de Nkong-Zem sont : le marchés : Banza, Bafou chefferie, Bafou sa'a 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.

## **1.6 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 est durement ressentie par la population, sans oublier le réseau téléphonique tel que le réseau filaire CAMTEL voire l'introduction de la fibre optique .

### **1.6.1 CARACTERISTIQUES DE LA VOIRIE**

**La voirie primaire** : elle est matérialisée par deux axes de 1×2 voies bitumés : la Régionale 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 régionale jusqu'au centre administratif de la ville. 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 ceinturent 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 respectée, 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. Dans les quartiers 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 d'aménagements 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.

### **1.6.2 RESEAUX D'EAU ET D'ENERGIE**

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 réoccupation dans la commune et notamment dans les quartiers éloignés des grands axes routiers.

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 presque inexistant dans la ville en dehors de quelques lampadaires 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 qui utilisent encore les lampes à pétrole.

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.

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). 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, 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.

### **1.6.3 TRANSPORT ET TELECOMMUNICATION**

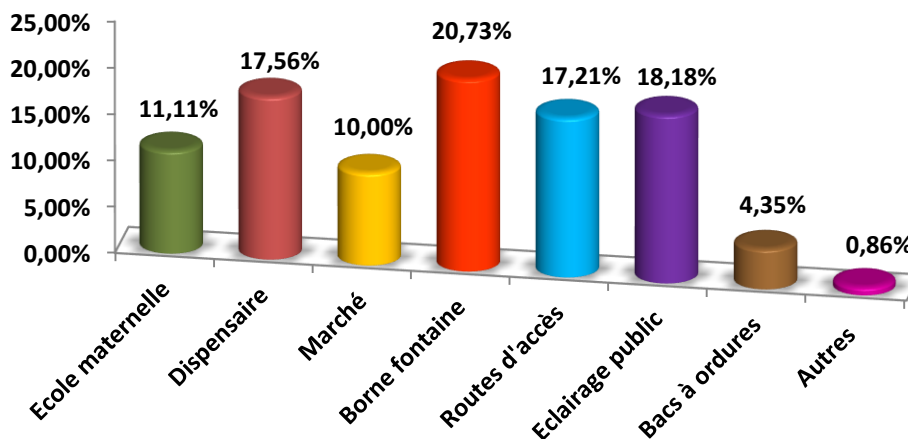
Les modes de déplacement souvent utilisés sont surtout la marche à pied et la moto.

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 central, 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 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 agrumes, les produits agro-pastoraux et les produits manufacturés surtout lors des marchés périodiques.

Le fonctionnement des télécommunications de la ville est assuré par la Cameroon Télécommunication (CAMTEL) basée à Dschang, MTN et ORANGE. Les nouvelles technologies, d'introduction récente restent encore assez marginales dans la ville de Nkong-Zem. L'Internet et la téléphonie mobile sont présents, notamment par l'intermédiaire du Télé-centre Communautaire Polyvalent de Nkong-Zem. On dénombre la présence de l'outil informatique dans quelques administrations de la ville. Les fournisseurs de réseaux 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 Télé-Centre 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.

## 1.6.4 FREQUENCE DES EQUIPEMENTS SOUHAITES



**Graphique N° 18 : Préférences des équipements**

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

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

## 1.7 ECONOMIE LOCALE

### 1.7.1 LES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

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

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.

Les différentes activités primaires pratiquées sont les suivantes :

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

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 divers.

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 l'Arrondissement de Nkong Ni.

**Tableau N° 7 : Production animale 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
<b>Elevages avicoles</b>	<b>126.783</b>
<b>Etat de la production des œufs</b>	<b>10.860.400</b>
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

Ce tableau montre 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 production halieutique est assez marginale, sans doute à cause du caractère peu poissonneux des cours d'eau qui traversent la zone d'étude. Il 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° 8: Production halieutique en 2012 dans la zone de Nkong Ni**

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

Source : DD/EPIA et calculs de l'expert

## 1.7.2 LES ACTIVITES 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.

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.

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.

Ce secteur 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.

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. Ce sont les activités de ce secteur qui sont prédominant dans la ville.

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.

La ville de Nkong Zem ne dispose pas de marché à proprement parler. Mais, certaines zones de la Commune possèdent de ces équipements marchands. En effet, les principaux marchés dans la zone sont ceux de Bafou et de Baleveng qui s'est récemment 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 exigu pour contenir ou absorber cette demande etc.

A la demande citée ci-dessus, 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.

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 ;
- Le manque de financements ;
- La difficulté de l'accès aux terres ;
- L'insuffisance de l'assistance technique ;
- Le manque d'intrants ;
- 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 sont celles qui ont trait aux autres petites industries manufacturières en général. Les entreprises sont de très petite taille et de ce fait, sont sujettes à plusieurs problèmes :

- L'absence d'organisation globale ;
- La dépendance de ces structures par rapport au marché d'une part et aux fluctuations économiques d'autre part ;
- La gestion quotidienne des structures est faible, et n'est pas généralement codifiée ;
- La centralisation du mode de gestion fait en sorte que les entreprises soient gérées à l'emporte-pièce ;
- La qualité des ressources humaines n'est pas toujours adéquate ;
- Le manque de financements.

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

## 1.8 ENVIRONNEMENT URBAIN

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.

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, etc.;
- 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 ne gère pas pour le moment les ordures (les habitants disposent à cet effet des systèmes de gestion individuels) et ne dispose pas de décharge contrôlée.

En ce qui concerne les autres types de déchets, ils ne constituent pas encore une préoccupation sérieuse même si des mesures préventives doivent déjà être prises. Il s'agit des déchets non ménagers :

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

La ville de Nkong Zem est une zone où 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)** encadré 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 culturelles inadéquates. Tout comme les bas-fonds, les flancs de collines méritent une attention particulière des pouvoirs publics.

### 1.8.1 SECURITE URBAINE

En matière de sécurité, la ville de Nkong Zem 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.

## 1.8.2 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.

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 (Centimes Additionnel Communaux) CAC et les fonds de décentralisation.

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 : 05 contractuels et 27 permanents. Seulement 2 sont des cadres : l'agent financier recruté par le PNDP et le chef de services des affaires générales. Ce qui est frappant, c'est qu'il n'y a aucun cadre dans les services techniques en général.

**Tableau N° 9 : 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		4.430.000	135.583.144
	Total		118.583.548	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, nous remarquons 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.

### 1.8.3 ACTEURS DE MISE EN ŒUVRE DU PSU

Pour 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 de 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 chacun des acteurs urbains que sont :

- L'Etat : acteur cadre du développement urbain
- Bailleurs de fonds : levier de développement local
- Secteur privé
- Elite : place centrale dans le développement local
- Société civile : agent de contrôle des actions de développement

## 1.9 BILAN DIAGNOSTIC

### 1.9.1 CONTRAINTES DU SITE NATUREL

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 définie de la manière suivante :

<b>Terrains de moins de 5 % non inondables</b>	<b>664,95 ha</b>	<b>65 %</b>
--	------------------	-------------

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 de la ville, 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.

<b>Terrains de 5 à 15 % :</b>	<b>255,75 ha</b>	<b>:</b>	<b>25 %</b>
-------------------------------	------------------	----------	-------------

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 économique ou bas standing.

Cette catégorie de terrain fait partie des zones à risques environnementaux avec en tout **102,3 ha** soit **10 %**. Ces terrains comprennent 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 constructibles. Ces terrains, essentiellement inondables, occupent une superficie considérable tandis que les terrains de forte pente sont presque inexistant 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.

Les zones de risques environnementaux sont :

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

### **1.9.2 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL**

Malgré le pourcentage élevé (90 %) des terrains 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 le développement 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 possible leur désenclavement.

### **1.9.3 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. Il se pose dans la localité un problème réel d'alimentation en eau potable ;
- 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 centrale qui est impraticable et des quartiers urbains périphériques 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 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 d'Arrondissement.

#### 1.9.4 SYNTHÈSE DES PROBLÈMES URBAINS

- 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 insuffisants et parfois vétustes 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 ;

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

##### 1.9.4.1 Au niveau de la zone urbanisée

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

- Absence d'équipements de première importance dans les zones d'extension de la ville ;
- Développement incontrôlé des quartiers périphériques.

#### **1.9.4.2 Au niveau des infrastructures**

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

#### **1.9.4.3 Au niveau des équipements et services publics**

- Présence 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.

#### **1.9.4.4 Au niveau du logement**

- Prédominance des constructions en matériaux précaires ;
- 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.

# CHAPITRE II : PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION DE L'ESPACE URBAIN

La planification du développement spatial de la ville de Nkong-Zem est fondée sur le parti d'aménagement retenu au cours du deuxième atelier de travail. Le parti d'aménagement est fondé sur les objectifs de développement et la capacité d'accueil du site.

## 2.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

### 2.2.1 OBJECTIFS GENERAUX

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

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

Ceci suppose :

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

Il faut aussi :

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

## 2.2.2 OBJECTIFS INSTRUMENTAUX

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

### 2.2.2.1 Au niveau de l'organisation de l'espace

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

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

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

### 2.2.2.2 Au niveau des équipements collectifs

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

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

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

- créer des jardins et parcs publics (6 m<sup>2</sup> par habitant), des promenades boisées, des placettes de rencontre avec bancs ombragés pour le repos. Ces équipements peuvent

être localisés au cœur des principaux îlots d'habitation, des centres de quartier ou des centres secondaires ;

- créer un cimetière municipal ;
- créer de véritables pôles administratifs capables d'accueillir des bâtiments modernes et mieux adaptés aux différents services publics représentés dans la ville, notamment dans la ville nouvelle.

### **2.2.2.3 Au niveau de l'habitat**

Les objectifs suivants sont envisageables :

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

### **2.2.2.4 Au niveau des infrastructures routières**

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

- faciliter les communications avec le reste du pays en privilégiant les principaux pôles d'entrées et de sorties de la ville ;
- favoriser le développement économique en privilégiant les liaisons entre les espaces administratifs, économiques et résidentiels ;
- faciliter les déplacements intra-urbains en tenant compte de la localisation des centres générateurs de déplacements, notamment les zones d'emplois, les zones d'activités, les zones d'habitat, les zones d'extension de la ville, les grands équipements, la gare routière, etc.
- désenclaver les zones urbanisables entrecoupées par les cours d'eau ;

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

### **2.2.2.5 Au niveau des infrastructures de transports**

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

### **2.2.2.6 Au niveau des réseaux d'infrastructure**

#### ○ ***Eau potable***

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

#### ○ ***Electricité***

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

#### ○ ***Drainage***

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

#### ○ ***Assainissement des eaux usées***

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

#### ○ ***Collecte des ordures ménagères***

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

#### ○ ***Téléphone***

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



### 2.2.2.7 Au niveau administratif

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

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

- **Au niveau administratif local**

- ***Sur le plan organisationnel***

Les objectifs opérationnels à atteindre ici sont :

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.2.8 Au niveau des questions transversales du développement urbain

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

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

- Définir des zones d'activités agro industrielles en tenant compte d'une zone tampon ;
- Définir les autres zones d'activités économiques ;
- Définir les zones d'agrément telles que les parcs, les espaces verts à aménager, les cimetières, etc.

○ **Définir une stratégie d'accès aux services sociaux de base**

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

- **Accès à l'eau potable**

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

- **Accès à l'énergie**

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

- **Accès à l'assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

- faire un inventaire complet des atouts et contraintes dont disposent son espace ;

- mettre sur pied une stratégie de marketing territorial de la ville, en vue de la rendre plus visible aux yeux des visiteurs et potentiels investisseurs.

## 2.2 CAPACITE D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE DE NKONG-ZEM

### 2.2.1 EVALUATION DE LA SURFACE THEORIQUE POUR CHAQUE FAMILLE

En revenant sur la question 24 de l'enquête ménage relative à la superficie approximatif du terrain occupé par chaque ménage, bien que les réponses ait été effectivement approximative, cette question a permis d'établir que la superficie moyenne par famille se situe autour de **997,04 m<sup>2</sup>**. Mais elle tend vers **900 m<sup>2</sup>** dans la zone agglomérée centrale, et compte tenu de la rareté des terres constructible dans la ville de Nkong-Zem, on peut considérer la moyenne de la parcelle à **1.200 m<sup>2</sup>** par famille dans le processus ultérieur d'urbanisation.

### 2.2.2 PERIMETRE D'EQUIPEMENT ET PERIMETRE DE SOUVERAINETE

Le **périmètre d'équipement** sera le périmètre urbain occupé par les habitations et les équipements, y compris les autres infrastructures à différents horizons (2019, 2029) pour chacun des scénarii.

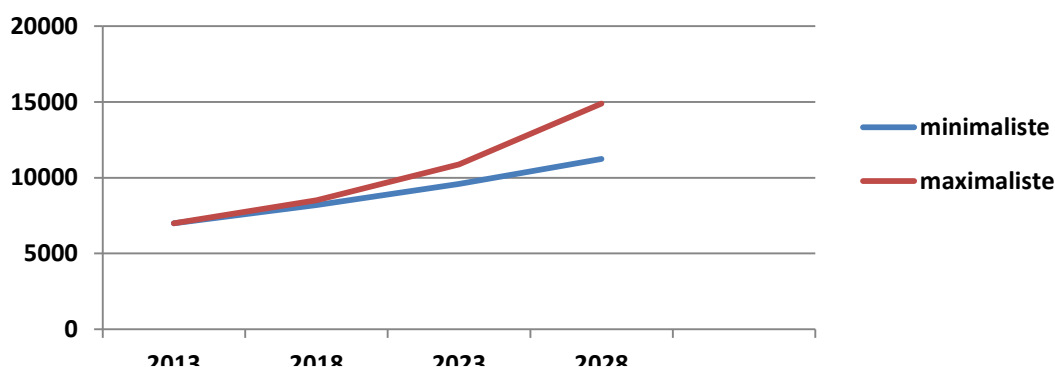
Le **périmètre de souveraineté** est le périmètre urbain arrêté par les membres de la Commission ad hoc de délimitation de la zone d'étude et qui représente éventuellement les limites extérieures (limite de la zone d'étude) de la ville de Nkong-Zem avec la zone rurale. Il s'agit des **1.023 ha** d'espace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

### 2.2.3 ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

Tableau N° 10 : Hypothèse maximaliste

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2013	3,2 %	7.000
2019	4 %	8.517
2023	5 %	10.870
2029	6.5 %	14.893

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



Graphique N° 19 : Hypothèses de croissance démographique

## **2.3 PARTI D'AMENAGEMENT**

A l'issu du Comité de Pilotage relatif au choix du parti d'aménagement, le scénario maximaliste a été choisi. Les recommandations ci-après ont été faites :

- Au niveau des équipements marchands il faut une spécialisation des marché avec la création d'une zone franche industrielle que la mairie doit gérer ;
- la cartographie de base doit être revue en intégrant certains aspects omis ;
- des réserves foncières communales doivent être prévues ;
- Se rapprocher du concessionnaire de fourniture de l'énergie afin d'avoir des données sur leurs projections ;
- Des solutions doivent être proposées pour l'amélioration de la sécurité urbaine ;
- Proposer des projets pour l'occupation des jeunes chômeurs de la zone ;
- Exploiter les potentialités agricoles et touristiques de la zone ;
- Trouver un emplacement de la gare routière pas trop près de la voirie primaire ;
- Mettre en place un passage aérien reliant les deux entités de Nkong Zem séparées par la Régionale N°17.

### **2.3.1 ENQUETE PUBLIQUE DU PSU DE NKONG-ZEM**

La loi N°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun et son Décret d'application N°2008/0736/PM du 23 avril 2008 prévoient clairement la participation des citoyens, en disposant que tous les acteurs urbains sont associés à l'élaboration des documents de planification.

La loi renvoie ainsi sur la nécessité d'informer le public et d'obtenir son adhésion. La procédure de l'élaboration du PSU de Nkong Zem en a tenu compte de deux façons : d'abord par l'affichage des scénarii dans des lieux publics pendant 30 jours, précédés des communiqués audiovisuels dans les médias nationaux et locaux, de la mise en place d'une boîte à suggestion et suivi des explications publiques appropriés. Toutefois, les premières explications ont porté entre autre sur les Equipements (stade, cimetières, monuments), sur les superficies des services ou délégations dans la ville, la mise en place de la collecte et du traitement des déchets dans la ville et concernant la carte, des modifications doivent être apportées sur les voiries en réhabilitation ou en bitumage, les zones de restructurations, les noms des lieux.

### **2.2.2 ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE NKONG-ZEM**

Le parti d'aménagement développé par les membres du premier atelier de travail d'élaboration du PSU de Nkong-Zem est fondé sur un ensemble d'options de développement ; en ce qui concerne le dimensionnement démographique et spatial de la ville, la mise en place des programmes d'habitat, des infrastructures et des équipements conséquents.

### **2.2.3 OPTIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN A JUSTIFIER**

Les options du développement urbain à justifier sont :

- **les hypothèses de croissance démographiques minimaliste**, notamment avec un taux de croissance de 3,2 % pour l'horizon de 2029, auquel correspond une population estimée à près de **11.227** âmes ;
- **deux pôles de développement pour organiser le développement spatial et décongestionner le centre urbain actuel**. En effet, afin d'étendre rationnellement la ville, il est prévu de donner à Nkong-Zem une structure polycentrique qui comprendra le pôle central nord et le pôle centrale sud ;
- **un double système de voiries primaires et secondaires** qui aura pour but, non seulement de relier les pôles de développement entre eux, mais aussi d'améliorer l'accès aux différentes zones aménagées. En termes de voirie primaire, il sera question de créer un boulevard urbain à partir de l'axe de la ville et des entrées à gauche et à droite. Pour ce qui est de la voirie secondaire, il est prévu de créer des bretelles Est et Nord afin d'éviter l'engorgement de l'axe principal;
- **un programme d'habitat complexe et étendu** qui comportera des lotissements de standing différents. L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle et harmonieuse, en fonction de la demande. Mais à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière à ce que la croissance spatiale soit équilibrée. Dans cette option de développement de la ville, les mesures d'aménagement urbain, notamment de restructuration et de rénovation, et même de construction programmée d'infrastructures opèreront dans la limite des ressources disponibles. En outre, un programme d'intégration progressif des hameaux villageois à l'armature urbaine est prévu, ceci en concertation avec les autorités administratives d'une part et celles de Bafou et Baleveng d'autre part ;
- **un programme de développement des infrastructures et des équipements collectifs soutenus**. Les équipements et infrastructures à programmer devront permettre de constituer dans la zone un centre de rayonnement local tant du point de vue social qu'économique. Mais les équipements collectifs dont il est question ici concernent ceux identifiés lors de l'analyse comme prioritaires. Leur programmation prendra en compte les normes existantes avec quelques adaptations locales liées aux problèmes de localisation ou d'équilibre des zones ;
- **un programme de développement économique comportant** une programmation structurée de renforcement de la compétitivité et de l'attractivité de la ville fondée sur les projets de développement prévus à court et moyen terme, les opportunités de développement et les potentialités de la ville ;
- Un **programme de gestion environnemental** prenant en compte les préoccupations environnementales et mettant sur pieds une réelle stratégie visant à promouvoir le développement durable. La Commune devra, à travers un Plan de Gestion Environnementale, pour la maîtrise convenable des impacts négatifs du PSU, en particulier l'utilisation encadrée des zones sensibles telles que les marécages, construire des zones vertes et de loisirs, en rapport avec les contraintes environnementales ;
- **un programme d'amélioration de la gouvernance urbaine** comportant un renforcement soutenu des capacités des services techniques communaux qui seront appelés à jouer un rôle de premier plan dans la gestion du PSU. A cet effet, il importe que ces structures soient outillées et dotées d'un personnel compétent.

Pour le parti d'aménagement choisi, les taux d'accroissement successifs sont : **3,2 %**, **3,2 %** et **3,2 %** respectivement pour une population de **8.194** entre 2013 et 2019, de **9.591** entre 2019 et 2023, de **11.227** entre 2023 et 2029.

Ce parti d'aménagement est fondé sur les options de développement telles que l'agro-industrie, le tourisme et la dynamisation des activités commerciales. Il exploite les opportunités de développement en termes d'avantage, de particularité, de spécificités et même de chance pour cette localité à formuler en programme. De façon précise, il s'agit :

- des opportunités de liaison terrestre par voie bitumée ;
- des opportunités de la décentralisation et la dynamique possible du développement local naissante.

Il exploite aussi les potentialités de développement de la ville de Nkong-Zem dans différents domaines. De façon précise, il s'agit : des potentialités agricoles et agro-industrielles ; des potentialités touristiques ; des potentialités liées aux ressources naturelles.

La ville deviendra une zone d'importation de main d'œuvre et les fonctions urbaines pourront se diversifier : fonction administrative, agricole, touristique, etc.

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

**Tableau N° 11 : Accroissement démographique**

PERIODE	TAUX (%)	POPULATION ESTIMEE
2013	<b>3.2 %</b>	<b>7.000</b>
2019	<b>3.2 %</b>	8.194
2023	<b>3.2 %</b>	9.591
2029	<b>3.2 %</b>	<b>11.227</b>

#### **2.2.4 BESOINS D'EXTENSION DE L'ESPACE ET PERIMETRE D'EQUIPEMENT**

- **Périmètre d'équipement immédiat** (Nkong-Zem Horizon 2019 et 2029) : la surface urbaine nécessaire à chaque famille étant de 997,04 m<sup>2</sup>, les superficies de périmètre d'équipement respectif sont celles calculées dans le tableau ci-dessous.

# CHAPITRE III : PROPOSITIONS ET PROGRAMMATION DU PSU DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

Les stratégies de développement du secteur social permettront, non seulement d'améliorer les conditions de vie des populations, mais aussi de disposer d'un capital humain solide, capable de soutenir la croissance économique. Ainsi, les autorités vont poursuivre la réalisation des investissements en faveur des différentes catégories sociales, dans les domaines de la santé, de l'éducation et de la formation professionnelle avec une attention particulière pour les jeunes et les femmes, ainsi que pour l'encadrement et la prise en charge des autres groupes socialement fragilisés.

## 3.1 ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE URBAIN

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

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

### 3.1.1 DENSIFICATION URBAINE

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

### 3.1.2 EXTENSION URBAINE

Le développement urbain s'organisera dans les zones périphériques d'extension par le biais des lotissements qui devront être programmés en fonction des nécessités d'aménagement. On pourra à cet effet distinguer les lotissements de recasement pour satisfaire les populations déguerpies dans le cadre des réalisations des projets de verdissement, et de voirie, notamment les bretelles, ou alors suite aux opérations de rénovation et de restructuration urbaine dans la zone centrale ou péricentrale. Des lotissements, économiques et de standing pourront être programmés dans l'ensemble des espaces d'extension de la ville, où il faudra bien y engager des réservations foncières, surtout communale.

### 3.1.3 DEVELOPPEMENT MULTIPOLAIRE

Ce développement sera fondé autour d'un pôle central Nord, d'un pôle secondaire Sud, d'un pôle secondaire Est et d'un pôle secondaire Ouest.

#### 3.1.3.1 Pôle central nord

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

### **3.1.3.2 Pôle central sud**

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

### **3.1.3.3 Pôle secondaire Est**

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

### **3.1.3.4 Pôle secondaire Ouest**

Le pôle secondaire Ouest ne serait autre chose que la zone Ouest du centre ville actuel (Ndouzem) et qui abrite d'jà un marché, une garre routière et un abattoir. Une multitude d'activités économiques pourra s'y intégrer.

## **3.1.4 DEVELOPPEMENT POLY-AXIAL**

Les pôles de développement sont reliés entre eux par des axes de circulation hiérarchisés : voirie principale et voirie secondaire.

Le développement poly-axial sera basé sur deux axes principaux : la route principale Dschang-Bafoussam, et la voirie de contournement de la zone centrale qui longe en boulevard urbain bouclé et ouvre la zone d'en face à l'urbanisation.

### **- Axes principaux Nord-Sud et voirie secondaires**

Les deux Boulevards urbains relient les pôles de développement central Nord au pôle de développement secondaires Est. Ces deux boulevards axes qui soulignent la zone urbanisée font partie de la voirie principale de la ville de Nkong-Zem. Ils devront faire l'objet d'une étude d'aménagement, notamment en envisageant leur transformation en 2 x 2 voies, avec terre-plein central, parkings bilatéraux et dispositif d'assainissement. On se limitera ici au complètement de la construction engagée, notamment par rapport aux bretelles d'entrée et au boulevard central sur environ 2,1 kml de voirie. Il conviendra de rechercher la liaison entre le centre-ville et les secteurs périphériques, même en voirie en terre.

Ces boulevards centraux ceinturent la ville en jouant un double rôle : permettre de construire un réseau de voiries primaires et secondaires et l'extension de la ville. Pour le développement de la zone centrale de Nkong-Zem et des zones périphérique, il est important d'y adosser une voirie en secondaire et tertiaire.

### **3.1.4.4 Système de pénétrante**

Les liaisons avec des rocares nécessitent une série de pénétrantes de liaison en voirie secondaire qu'il faut réaliser dans le programme de voirie.



## 3.2 PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

L'enquête effectuée auprès de 200 ménages de la ville a permis de mettre en évidence les principaux indicateurs descriptifs de l'habitat. Il s'agit, à travers ces indicateurs, de cerner les éléments à partir desquels il sera possible d'esquisser une problématique générale de l'habitat à NkongZem.

### 3.2.1. TYPOLOGIE DE L'HABITAT

La typologie de l'habitat dans la ville Nkong Zem distingue l'habitat populaire anarchique et l'habitat de standing.

L'habitat anarchique peut se regrouper sous trois formes essentielles :

- l'habitat anarchique central ;
- l'habitat anarchique péricentral et
- l'habitat anarchique périphérique ou semi-rural.

L'habitat de standing se présente quant à lui sous la forme non planifiée, constitué de maisons de standing mais isolées.

- ***Habitat anarchique central***

L'**habitat anarchique central** peut être défini comme un secteur urbain encombré d'habitations et de commerces sans équipements et sans infrastructures de base. Il s'agit de Ndzinkop. Il s'agit aussi des quartiers urbains mis en place par des populations rattrapées par la ville à sa création. Ces quartiers se densifient et continuent à accueillir des habitants supplémentaires sans que la situation foncière, de respect des normes d'urbanisme et de construction soit régularisée.

Ces zones constituent un véritable problème d'aménagement urbain à ce jour, dans ce sens qu'elles sont parfois rattrapées par des mesures administratives d'aménagement, avec des risques de déguerpissement massifs des populations. Il est par exemple envisagé de rénover ou de restructurer le centre-ville dans les mesures de planification urbaine à moyen termes.

- ***Habitat anarchique péricentral***

L'habitat anarchique péricentral, bien que les caractéristiques soient comparables à celui 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 sont remarquables. Elle se situe dans les zones proches du centre-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. Ce type d'habitat se rencontre dans les quartiers tels que Nkap, Ndzinkop Sud, etc.

L'action d'aménagement envisageable est aussi la rénovation ou la restructuration qui permet de réorganiser les sols, d'intégrer les équipements et les infrastructures qui manquent.

- **Habitat anarchique semi-rural ou zone de protection villageoise**

L'habitat anarchique périphérique ou semi-rural est présent dans toutes les zones périphériques. 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. Ce type d'habitat presque linéaire le long des voies existantes peut être appréhendé à l'aide des indicateurs suivants :

- Constructions en matériaux provisoires (brique de terre) ;
- Taille élevée des parcelles (1 100 m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- plantations de cultures vivrières autour des habitations ;
- absence d'un réseau de voirie tertiaire ;
- absence d'équipements structurants (écoles, dispensaires, etc ...) ;
- absence d'électricité et d'eau potable.

Bien que ces indicateurs ne soient pas exhaustifs, ils permettent cependant une perception de l'habitat semi-rural. En fait, il s'agit d'une zone d'habitat traditionnel entre l'urbain et le rural, d'où sa localisation en périphérie.

Il apparaît de la plus haute nécessité d'envisager une politique de planification, par le biais des lotissements communaux ou privés, pour préserver les intérêts à la fois publics et privés. Dans tous les cas, il est nécessaire de rendre ces quartiers viables en créant un réseau de voies de desserte pour rendre possible l'accès aux habitations et ouvrir de nouveaux sites à l'urbanisation et ainsi faciliter la mise en place des réseaux divers, notamment l'assainissement, l'alimentation en eau potable, l'électricité entre autres.

Il existe dans la périphérie de la ville à l'étude des zones de protection villageoise : la stratégie à adopter consiste à intégrer ces hameaux villageois dans la ville de façon évolutive. Elles doivent être délimitées en y intégrant l'espace vital villageois (zone de cultures vivrières) et la possibilité sera donnée aux occupants d'accéder à tous les équipements urbains (eau, électricité, téléphone). A cet effet, un minimum de voirie d'accès et d'équipements socio collectifs sera nécessaire. La stratégie est de laisser le village se transformer par lui-même, sur la base des structures d'habitat avoisinantes.

### **3.2.2 ZONES DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINE**

Le tissu d'habitat existant présente de nombreux défauts :

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

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

### **3.2.3 PROGRAMMATION GENERALE D'EXTENSION DES ZONES NOUVELLES D'HABITAT**

Pour les horizons 2019 et 2024, l'exploitation des résultats d'approche de programmation de l'habitat sous tendue exprimés par les habitants lors des enquêtes ménages conduit à retenir trois catégories de zones d'habitat nouvelles :

- **Les zones d'habitat économique** qui sont appelées à être aménagées sommairement, avec des tailles de parcelles comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>. On devra réserver à cette catégorie 60% de la superficie des zones d'extension ;
- **Les zones d'habitat de moyen standing** sont appelées à être aménagées de façon complète ou sommaires. Cette catégorie représentera 30 % environ de la superficie réservée aux zones d'extension. La taille de la parcelle sera comprise entre 600 et 1.000 m<sup>2</sup>.
- **Les zones d'habitat de haut standing** seront aussi sommairement aménagées, et seront constituées des parcelles de superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>. Environ 10 % de la superficie des zones d'extension seront réservées à cette catégorie.

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

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

La séparation des fonctions urbaines reste un objectif sérieux. Un effort sera requis pour différencier les fonctions urbaines : habitation, équipements socio collectifs, équipements administratifs, infrastructures urbaines, zones d'activités, dans le cadre des opérations de rénovation et de restructuration urbaine.

- **Habitat administré (lotissements)**

Dans le cas où les populations disposent des moyens et des ressources (financières, techniques, culturelles, ...) pour construire leur propre habitation, elles peuvent initier leur projet de construction, mais en relation avec l'Administration (collectivité) qui devrait dans tous les cas :

- 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 données pour une bonne réalisation de l'habitat administré à Nkong-Zem. Ces secteurs résidentiels présentent un contraste notoire avec les autres quartiers résidentiels anarchiques de la ville du fait des caractéristiques suivantes :

- niveau d'équipement plus élevé : on note la présence d'une école de voisinage dans les quartiers de standing. On note également la présence d'équipements d'infrastructure, en particulier l'alimentation en eau potable et l'électricité ;
- niveau de desserte facilitant la lisibilité générale du tissu résidentiel et la structuration du quartier en îlots d'habitation ;
- niveau de construction plus développé: sur le plan qualitatif, les habitations sont en matériaux définitifs, ce qui leur confère davantage un caractère de standing ;
- niveau d'occupation du sol très faible : les parcelles sont en général de grande taille (plus de 1.000 m<sup>2</sup> en moyenne). Ceci se traduit par une faible densité d'occupation du sol.

Ce dernier type d'habitat ne pourra être valorisé à moyen terme que par les organismes institutionnels tels que la MAETUR ou la SIC.

- **Habitat planifié**

Une voie de solution pour l'habitat est celle de proposer aux populations la résolution de leur problème complexe de logement par une solution toute simple, unique, qui facilite la bonne administration et la bonne gestion de la part des autorités. La caractéristique de cet habitat est :

- un niveau d'équipement plus élevé, avec présence d'équipements 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.

La solution d'habitat planifié, même si elle n'a pas été encore faite dans la ville de Nkong Zem, simplifie énormément les problèmes de la population et évite de ce fait la dispersion des responsabilités et des compétences au niveau des administrations, notamment communales.

Par assimilation, l'essentiel des zones administratives devra être bâti sur ce même modèle, avec cependant un accent sur le dimensionnement des équipements, l'importance des infrastructures (voies triomphales, espaces verts, etc.).

### **3.3 PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS**

#### **3.3.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

Pour les besoins de programmation quantitative, on distinguera les types d'enseignement ci-après : Maternel, Primaire, Secondaire général ; Secondaire technique ; Supérieur.

##### **3.3.1.1 Enseignement maternel**

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

- **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2019 et 2029 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants, qui se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles maternelles :

**Horizon 2019** :  $8.194 / 1.700 = 5$ , soit **2 écoles**

**Horizon 2029** :  $11.227 / 1700 = 7$ , soit **2 écoles**

Ainsi à l'horizon 2029 la ville de Nkong-Zem devra compter au moins **8 classes** réparties dans les **2 établissements maternels**.

- **Programme à réaliser**

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

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

**Horizon 2019** : 2 - 3 = 0 école à créer.

**Horizon 2029** : 2 - 3 = 0 école à créer.

En termes de nombre d'écoles en 2019, il ne sera pas nécessaire de construire des écoles maternelles.

○ **Investissements**

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 9 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à 45 millions de francs CFA et une salle de classe à 8 millions de francs CFA au 1<sup>er</sup> Janvier 2013. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen terme (**Horizon 2019**), un forfait en réhabilitation de **100 millions de FCFA**.

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2019, de procéder à la rénovation et/ou à la réhabilitation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

### 3.3.1.2 Enseignement primaire

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

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

○ **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2019 et 2029 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles primaires :

- **Horizon 2019** :  $8.194 / 300 = 28$  classes soit **2 écoles**

- **Horizon 2029** :  $11.227 / 300 = 38$  classes soit **2 écoles**.

○ **Programme à réaliser**

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

**Horizon 2019** : 02 - 08 = **0 école** à créer.

**Horizon 2029** : 02 - 08 = **0 école** à créer.

○ **Investissements**

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

**Horizon 2019** : un forfait de **100 millions de FCFA** pour la réhabilitation.

En fait, il sera nécessaire, d'ici 2019, de procéder à la construction des salles de classes en matériaux définitifs et à la rénovation ou à la réhabilitation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

### 3.3.1.3 Enseignement secondaire

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

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

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

- o **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2019 et 2029 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- Horizon 2019 : **8.194/700 = 12 classes**
- Horizon 2029 : **11.227/700 = 16 classes**

Ainsi, à l'horizon 2029, la ville de Nkong-Zem devra compter au moins **16 classes** dans les établissements.

- o **Programme à réaliser**

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

Le tableau ci-après récapitule le programme d'équipements scolaires à réaliser au cours des périodes 2013 - 2019 et 2019 - 2029, en ce qui concerne le scénario minimaliste.

**Tableau N° 12 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires**

Type enseignement	Situation 2011-2013		Programme 2013-2019		
	Nbre de classes	Nbre d'Ecoles		Nbre de classes	Nbre d'Ecoles
<b>Maternel</b>		3	<b>Maternel</b>		3
<b>Primaire</b>		8	<b>Primaire</b>		8
<b>Secondaire général</b>		1	<b>Secondaire général</b>		1
<b>Secondaire Technique</b>		0	<b>Secondaire Technique</b>		0

### 3.3.2 EQUIPEMENTS DE SANTE

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

#### ○ **Formations sanitaires**

- Le CSI de Bassessa-fombet
- Le CMA de Baleveng
- L'Hôpital des Plaies de Baleveng
- Le CSI de Mbeng

#### ○ **Pharmacies**

Chaque formation sanitaire abrite en leur sein des pharmacies.

#### **NORMES**

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

- 1 lit pour 250 habitants,
- 1 formation sanitaire pour 10.000 habitants en milieu urbain (et pour 5 000 habitant en milieu rural),
- 25 à 30 m<sup>2</sup> de superficie de plancher en milieu urbain pour chaque lit d'hôpital (15 à 20 m<sup>2</sup> en milieu rural).

#### ○ **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2019 et 2029 correspondant respectivement à une prévision de population de 8.517 et **14.893** habitants se présenteraient comme suit :

#### **A l'Horizon 2019**

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

#### **A l'Horizon 2029**

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

#### ○ **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, la réhabilitation et la rénovation des équipements existants, ainsi que la réalisation d'un centre de santé sera nécessaire pour combler les besoins à l'horizon 2019 nécessaire.

### 3.3.3 EQUIPEMENTS SPORTIFS

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

- **Normes**

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

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

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2019 et 2029 correspondant respectivement à une prévision de population de **8.194** et **11.227** habitants se présenteraient comme suit :

- **Horizon 2019 (4,2 ha)**

Il faudra procéder l'aménagement de :

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

- **Horizon 2029 (3 ha)**

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

### **3.3.4 AUTRES EQUIPEMENTS**

#### **3.3.4.1 Cimetières**

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

- **Normes et programme à réaliser**

Si l'on admet une norme de 0,3 m<sup>2</sup> par habitant, la surface cumulée nécessaire sera d'environ **0.2 ha** à l'horizon 2019 et de **0.3 ha** à l'horizon 2029.

A raison de 5 millions de FCFA par hectare, il faudra prévoir un investissement de 2,5 millions de FCFA d'ici 2019.

#### **3.3.4.2 Espaces verts**

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

- **Normes et programme à réaliser**

Avec une norme de 6 m<sup>2</sup> par habitant, le programme d'espaces verts à réaliser à l'horizon 2019 et 2029 comprend :

- **5 ha** à court terme (2013-2019)
- **7 ha** à long terme (2029)

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



### 3.3.4.3 Administration

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

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

**Tableau N° 13 : Superficies nécessaires à la construction et à l'extension des services départementaux à prévoir dans Nkong-Zem**

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

	-poste de police -Casernes de Pompiers	0,8 0,4
16	<b>COMMERCE</b> -Grand marché -petits marchés	3,0 1,0
17	<b>TOTAL APPROXIMATIF</b>	<b>23,4</b>

- **Récapitulatif des besoins en superficie**

Les données ci-après récapitulent les besoins en superficie des grands équipements programmés dans la ville. Il est utile de rappeler que ces superficies ont été évaluées à titre purement indicatif afin de faciliter ultérieurement le dimensionnement approximatif du périmètre urbain aux horizons 2019 et 2029.

**Tableau N° 14 : Estimation des besoins en superficie**

Type d'équipement	Superficie (ha)		
	2013 – 2019	2019-2029	Total (ha)
Education	-	-	-
Santé	-	-	-
Cimetières	0.2	0.3	<b>0.5</b>
Espaces verts	5	7	<b>12</b>
Autres grands équipements	22,8	-	<b>23,4</b>
<b>TOTAL</b>			<b>35.9</b>

### 3.3.5 RECAPITULATIF DES EQUIPEMENTS ET COUTS DE REALISATION

**Tableau N° 15 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario minimaliste (Horizon 2019)**

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

**Tableau N° 16 : Programmation des équipements socio collectifs (2029)**

Equipements	Qté
Ecoles maternelles	-
Ecoles primaires	1
Lycées et collèges d'enseignement général	1
Lycées et collèges d'enseignement techniques	1
Centre de santé	1
Cimetières (ha)	0.3
Espaces verts (ha)	7

### **3.3.6 EQUIPEMENTS CULTUELS**

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

Pour ce qui est des cimetières, une réserve foncière sera prévue à raison de 0,3 m<sup>2</sup> de cimetière par habitant, sans compter les espaces verts entre autres.

### **3.3.7 ETABLISSEMENTS DE TOURISME**

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

Un Jardin Botanique Municipal sera créé dans un des pôles secondaire en création, notamment celui aux abords de l'agropole, dans un espace dont le relief et la topographie s'y prêtent, à raison de 6 m<sup>2</sup> d'espace vert pour chaque habitant.

## **3.4 PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES**

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

### **3.4.1 AMENAGEMENT DE LA VOIRIE**

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

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

#### **3.4.1.1 Caractéristiques de la voirie primaire de 22 m**

La voirie primaire dans le cadre de ce travail concerne l'axe principal Nord-Sud qui souligne la zone urbanisée et relie les pôles secondaires Nord et Sud; c'est essentiellement une voirie primaire en boulevard central de près de 1,1 km. Ce réaménagement comporte l'élargissement de l'emprise de la voie à 22 m. Il y a aussi le contournement extérieur avec une emprise de 22 m. La construction de la voirie primaire devrait prévoir la mise en place des caractéristiques urbaines, notamment :

- emprise : 22 m ;
- deux routes à 2 voies de 3 m ;
- parkings bilatéraux : 2 m ;
- classe de trafic : T3 ;
- espace de stationnement et de livraison : 2 m ;
- trottoirs : 4 m plantés de part et d'autre des deux voies ;

- terre plein central planté: 2 m ;
- structure de la chaussée : couche de roulement 5 cm, couche de base 20 cm, couche de fondation de 20 cm, etc.

Le contournement extérieur permettra de contourner le centre ville, ou alors de raccorder le centre de la ville aux zones d'extension ou encore de relier entre eux les centres de services ou de quartiers. Elle limite physiquement et désenclave les blocs constituant les quartiers, et collecte les flux intermédiaires.

### 3.4.1.2 Caractéristiques de la voirie secondaire de 16 m

Il s'agit du contournement extérieur, des bretelles et des pénétrantes en voirie secondaire de la ville. Ce contournement permettra de relier directement les pôles secondaires, la zone agro industrielle à l'Est et aux différentes entrées Nord de la ville en passant notamment sur le boulevard urbain. Il désenclave ainsi les quartiers périurbains. Cette voirie de circulation aura les caractéristiques suivantes :

- emprise : 16 m ;
- chaussée : 1 x 3m x 2 voies ;
- caniveaux : 2 x 0,5 x 0,5m ;
- trottoirs latéraux plantés : 2,5 x 2,5 m ;
- parkings latéraux : 2 x 2 m ;
- classe de trafic : T3 ;
- trottoirs bilatéraux.

#### ▪ **Caractéristiques de la voirie tertiaire de 9 à 12 m**

Il s'agit essentiellement des dessertes de quartiers ayant les caractéristiques dominantes suivantes :

- emprise : 9 à 12 m ;
- chaussée : 1 x 2,5 m x 2 voies ;
- trottoir bilatéraux de 1,5 m ;
- accotements ou non 1,5 x 1,5 m.

**Tableau N° 17 : Bilan des caractéristiques de la voirie**

Voiries Caractéristiques	Primaires	Secondaires	Tertiaires
	22 m	16 m	9 à 12 m
Couple sol/trafic	53/T3	53/T4	53/T4
Couche de roulement	5 cmBB	-	-
Couche de base	20 cm	15 cm	15 cm
Couche de fondation	20 cm	20 cm	20 cm
Nombre de voies	2x2x3 m	1x2x3 m	1x2x2,5 m
Terre plein central	2 m	-	-
Parkings latéraux (Accotement)	2x2 m	2x2	1,5x2 ou non
Trottoirs latéraux	2x2 m	2x2 m	1,5 x1,5m
Plantation	Oui	-	-

Source : Enquêtes BATISU

### 3.4.2 SYSTEME DE TRANSPORTS

Le système des transports devra se fonder sur les atouts indéniables de la ville afin de contribuer efficacement à sa croissance économique et à sa compétitivité ainsi qu'à la lutte contre la pauvreté. La demande globale de déplacements devrait suivre l'accroissement de la population mais

sa répartition modale évoluera sensiblement sous l'effet de l'augmentation de la motorisation et d'une politique volontariste de développement du transport collectif et de limitation de circulations des mototaxis dans la zone du centre ville aux heures de pointe.

Avec l'accroissement de la motorisation et de la mobilité des ménages, le nombre de déplacements quotidiens doublera presque d'ici 2019. Cependant, les conditions de circulation seront sensiblement améliorées par :

- l'accroissement de la capacité du réseau principal de voirie qui verra sa longueur augmenter ;
- la mise en place des transports en commun ;
- la mise en place d'un Plan de Circulation.

Le réseau proposé à moyen terme s'articule autour de:

- l'axe principal Nord-Sud
- les bretelles
- Les pénétrantes à gauche et à droite de la ville

Parallèlement, la réalisation de voiries tertiaires se poursuivra dans le cadre des opérations de viabilisation des quartiers d'habitat spontané.

La valorisation des infrastructures passe par la conception et la mise en œuvre d'un Plan de Circulation qui permettra :

- d'assurer un meilleur écoulement du trafic par l'aménagement des carrefours et l'installation d'une signalisation verticale et horizontale ;
- d'améliorer les conditions de fonctionnement des transports collectifs ;
- d'organiser le stationnement ;
- de protéger les piétons.

Cela exige la mise en place d'une structure spécialisée dans le cadre de la Commune, qui sera chargée de la conception puis de l'exécution du Plan de Circulation.

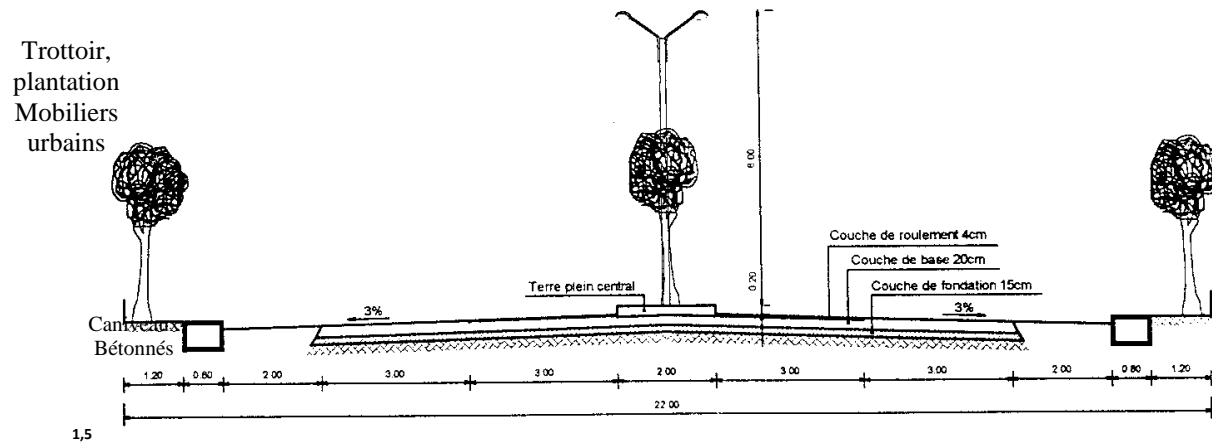
### **3.4.3 APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE**

L'accès à l'eau potable et aux infrastructures d'assainissement de base en milieu urbain et rural est limité. Le Gouvernement entend par conséquent, améliorer cette situation, en portant à 75% en 2020 le taux d'accès à l'eau potable suivant le DSCE. Pour cela :

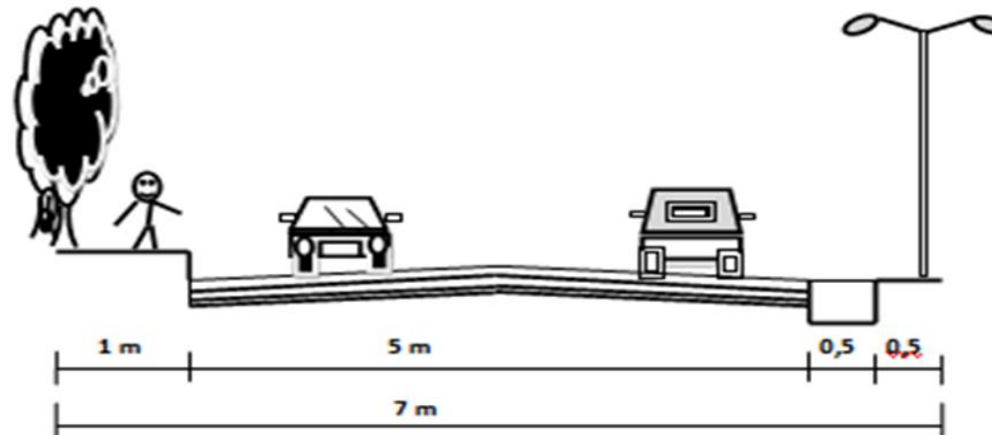
- réhabiliter les infrastructures existantes réalisées dans leur grande majorité depuis plus de 20 ans ;
- réaliser les extensions des réseaux existants qui n'ont pas suivi le rythme d'expansion urbain et démographiques ;
- favoriser la réalisation des programmes des branchements à grande échelle. En milieu urbain, l'option retenue par le Gouvernement, notamment dans la lettre de politique d'hydraulique urbaine d'avril 2007 est le partenariat public - privé et la création de deux entités chargées respectivement des infrastructures et de la distribution.

En milieu rural, la politique d'approvisionnement a pour principaux objectifs :

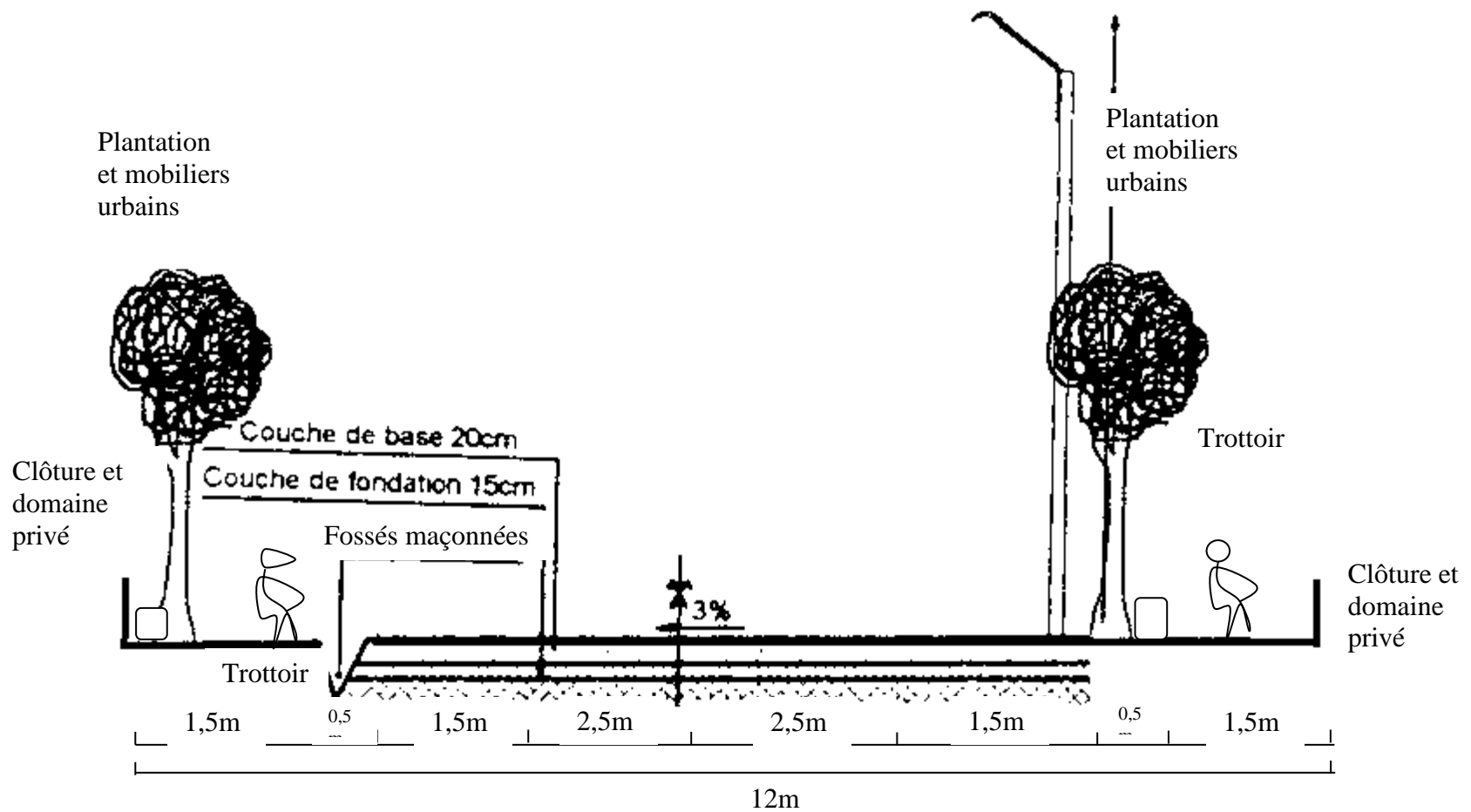
- une meilleure planification des ouvrages en répondant à la demande, augmentant la couverture des services et évitant les incohérences ;
- une pérennisation des investissements réalisés en améliorant l'entretien, sécurisant le financement et prévoyant le financement du renouvellement et,
- une moindre dépendance vis-à-vis de l'Etat afin d'asseoir le développement du secteur sur toutes les forces disponibles.



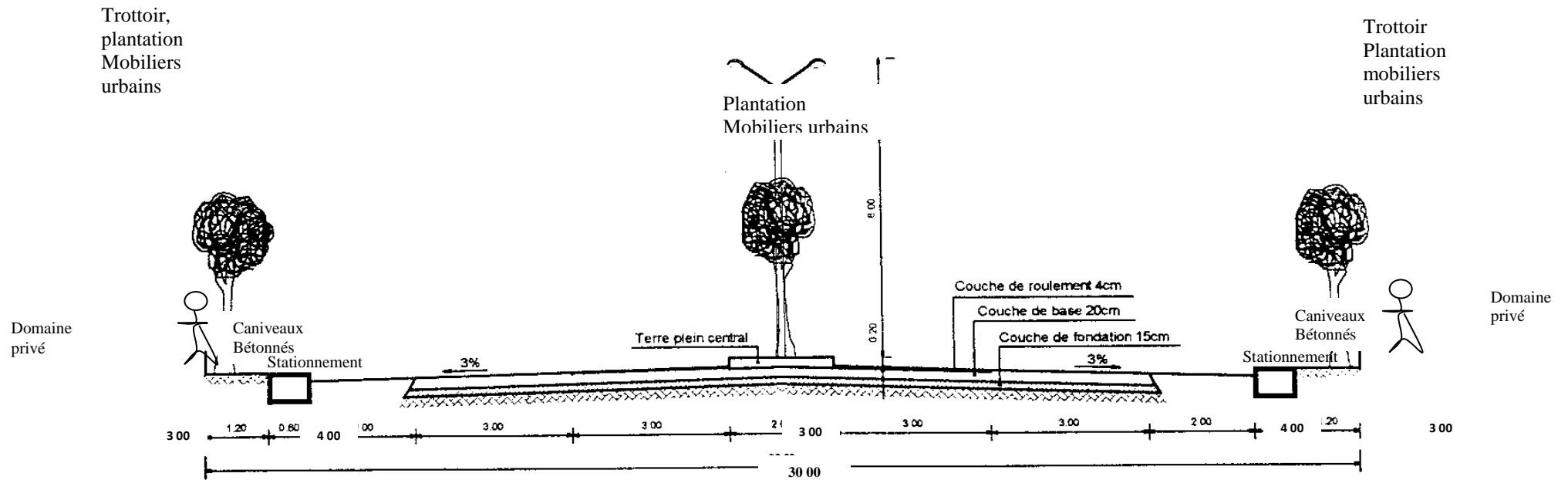
Graphique N° 20 : Profil en travers type voie de 22 m (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)



Graphique N° 25 : Profil en travers type voie de 7 m (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)

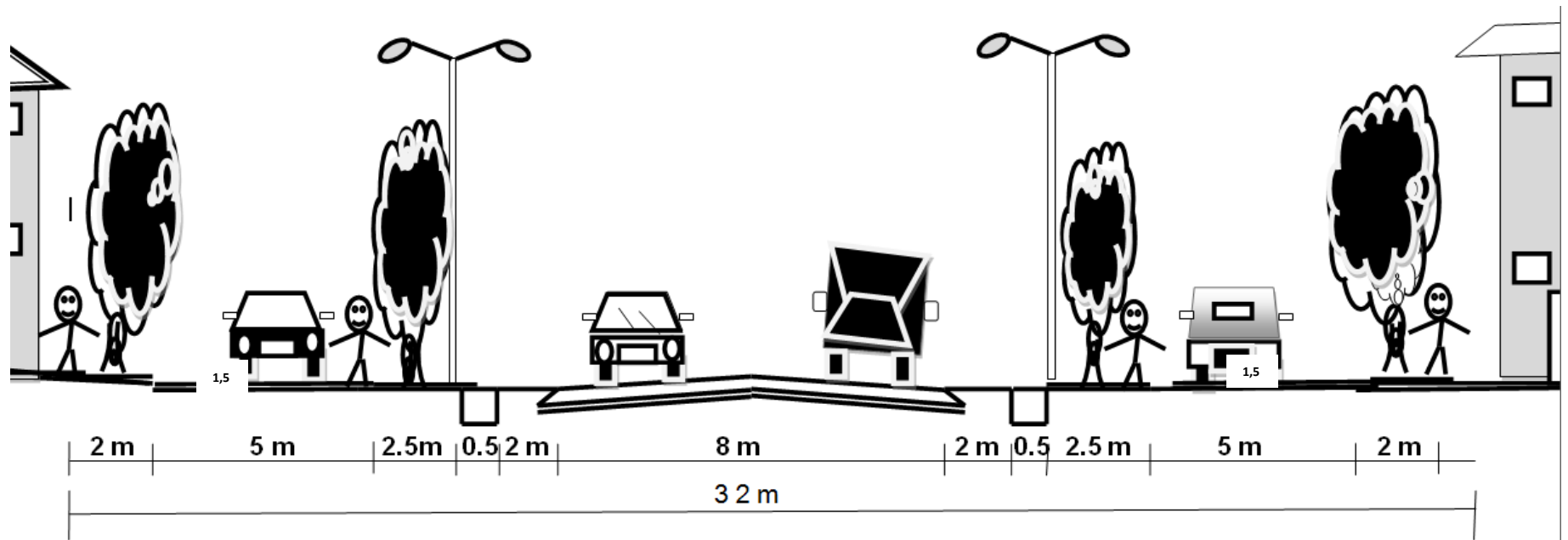


**Graphique N° 21 : Profil en travers type d'une voirie tertiaire de 9 à 12 m, (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)**



Graphique N° 22 : Profil en travers type voie de 30 m (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)





Graphique N° 23 : Profil en travers type voie de 32 m (Echelle : 1/100°)

Avec un besoin minimal de 45 l d'eau par jour par individu, les besoins actuels de la ville de Nkong-Zem se chiffrent au minimum à 505,2 m3. On est loin du compte dans la ville. Pour les horizons 2019 et 2029, la situation pourrait s'aggraver avec une population respective de **8.194** et **11.227** habitants si rien n'est fait.

Un château d'eau souterrain pourrait être construit dans le secteur Nord de la ville du côté de la carrière de Djutsitsa pour subvenir aux besoins futur de la ville.

Ces châteaux permettront à la Camerounaise de eaux (CDE) d'assurer la couverture des besoins jusqu'au delà de 2029.

### **3.4.4 DRAINAGE ET ASSAINISSEMENT**

Le réseau de drainage actuel est essentiellement constitué des principaux cours d'eau qui drainent la ville en direction des bas fonds. Pour le réseau de drainage secondaire, on aura recours à des fossés ou caniveaux le long de toutes les voies. Les chaussées seront aménagées de manière à permettre un écoulement aisé des eaux (dévers de 3% environ). Sur les voiries primaires et secondaire, les caniveaux seront rectangulaire et en matériaux définitifs (cf. schémas profil en travers-type des voies ci-dessus). Pour les traversées des voiries, on disposera des dalots en béton armé ou des buses de diamètres suffisants.

Pour l'assainissement, on devra recourir systématiquement au système individuel dans les habitations (les fosses septiques).

L'étude du PSU retient le principe d'un système séparatif entre EP et EU, en insistant sur l'urgence d'amélioration du réseau primaire et secondaire de drainage : d'ici 2019 on devrait prévoir le recalibrage des drains primaires dans les quartiers centraux, notamment le long de la zone concernée par l'agropole, des rocales de contournement et des bretelles.

La Commune de Nkong-Zem devrait prévoir d'assurer l'évacuation et le traitement des rejets industriels et des rejets domestiques provenant des quartiers vers une station d'épuration qui serait situé sur le Douzem, vers où convergent l'essentiel des bassins versants, en attendant le branchement de tous les ménage au réseau collectif d'égout, à prévoir à l'horizon 2029.

#### **3.4.4.1 Déchets urbains**

L'objectif du PSU est de collecter plus de 80 % des ordures ménagères et industrielles en 2019 et 95 % en 2029, ce qui nécessitera une amélioration de la voirie secondaire pour étendre la collecte à tous les quartiers, une diversification des types de collecte, une meilleure organisation du ramassage et un bon fonctionnement de la décharge à crée, sous la houlette d'une entreprise privé en place dans la ville.

Une zone de décharge a été prévue dans le secteur Ouest de la ville, hors du périmètre urbain.

#### **3.4.4.2 Electricité et éclairage public**

Suivant le DSCE et les divers programmes d'entretien, de réhabilitation et de développement de la capacité énergétique, le pays compte successivement résorber définitivement le déficit structurel, accompagner les besoins énergétiques pour l'atteinte des objectifs de croissance escomptés, devenir un exportateur d'électricité et contribuer ainsi à l'équilibre de la balance commerciale du pays. Il s'agira à l'horizon 2020 de porter les capacités de production du pays à 3

000 MW. Le programme d'aménagement dans le sous-secteur énergétique contient des actions de court, moyen et long terme, correspondant aux objectifs spécifiques précédemment déclinés.

Avec une consommation minimale par ménage en BT de 4 KWh, il faudra prévoir pour la ville de Nkong-Zem à l'heure actuelle avec 7.000 habitants une capacité globale de 28.000 KWh par jour de consommation globale pour les ménages, sans prendre en compte les exploitations industrielles. Avec un tel niveau de consommation, la ligne MT en provenance de Dschang serait bien limitée dans 5 ou 10 ans pour desservir la ville de Nkong-Zem.

Des transformateurs de desserte électrique des zones urbaines et des zones d'extension seront prévus, avec l'éclairage public à l'énergie solaire le long des voiries primaires, secondaires et sur toutes les places publics et les espaces collectifs de regroupement dans les quartiers. Des programmes d'électrification comporteront :

- Programme d'éclairage public dans la ville à l'énergie solaire ;
- Programme d'électrification des ménages dans la ville par la BT
- Programme de production des énergies renouvelables à savoir l'énergie l'aide du champ photovoltaïque.

Il serait cependant intéressant de faire la part belle aux énergies renouvelables tels que le solaire est déjà pour alimenter l'éclairage public dans la ville de Nkong-Zem, expérience pilote réussie dans l'ensemble du pays. Si la technologie venait à être mieux maîtrisée, elle pourrait être utilisée afin de créer une alternative à l'éclairage des ménages.

#### **3.4.4.3 Autres réseaux**

Un site de décharge publique contrôlée sera aménagé sur un terrain non loin de la forêt communale, dans la zone Nord. Actuellement les déchets ne constituent pas un problème urgent, avec le développement de la ville, il sera ainsi nécessaire de s'en préoccuper.

La gare routière sera localisée dans le pôle de développement secondaire Est vers Mbouh. Elle devra permettre l'organisation des transports intra et interurbain.

### **3.5 PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE URBAINE**

L'économie de la ville de Nkong-Zem doit être fondée dans les trois secteurs d'activités que sont le secteur primaire, le secteur secondaire et le secteur tertiaire.

#### **3.5.1 ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE**

##### **3.5.1.1 Exploitation agricole**

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

Après l'adoption en 2005 de la stratégie de développement du secteur rural et les résultats mitigés atteints lors de sa mise en œuvre, le Gouvernement entend lancer un vaste programme d'accroissement de la production agricole en vue de satisfaire non seulement les besoins alimentaires des populations, mais également des agro-industries. Dans ce cadre, il procédera à la modernisation de l'appareil de production. Il s'agira de : (i) rendre accessible et disponible les

facteurs de production notamment la terre, l'eau et les intrants agricoles ; (ii) promouvoir l'accès aux innovations technologiques à travers notamment le renforcement de la liaison recherche/vulgarisation ; et (iii) développer la compétitivité des filières de production. Le Gouvernement compte mettre l'accent sur le développement d'hyper-extensions agricoles dans les différentes régions du pays selon leurs spécificités agro écologiques afin de réaliser des rendements d'échelle et d'accroître substantiellement la production. Cette action sera accompagnée par une forte activité de désenclavement des zones de production pour permettre le plein épanouissement des plantations et productions paysannes.

### **3.5.1.2 Exploitation des potentialités dans le domaine agricole**

La révolution agraire qu'entreprend le pays notamment à travers les programmes du MINEPAT, du MINEFOP, du MINJEUN et du MINADER est à étendre dans toutes les zones susceptibles de production agricole. En effet, ladite révolution agraire, à travers la promotion de l'agriculture de deuxième génération qui consiste en la mécanisation de l'agriculture et à l'utilisation des intrants et méthodes améliorés, aura pour but de promouvoir d'abord la substitution des importations, d'assurer l'autosuffisance alimentaire et à terme, d'exporter le supplément de production. A cet effet, l'économie locale pourrait obtenir de cette exploitation des revenus qui lui permettrait de financer son développement.

### **3.5.1.3 Agriculture urbaine**

La ville de Nkong-Zem dispose de plusieurs potentialités en la matière, notamment de vastes étendues cultivables. La zone périurbaine de Nkong-Zem est réputée pour être vaste et inexploitée. Outre cela, nous remarquerons que lesdites étendues sont vierges et disposent d'une fertilité avérée car elles sont partiellement occupées par les raphias ou de couverture herbeuse en fonction des saisons. L'exploitation de ces zones pourrait permettre à la ville de développer une agriculture compétitive sur le plan quantitatif notamment.

L'agriculture est l'ensemble des activités concernant la domestication des plantes et des animaux, destinées à tirer de la terre des productions utiles à l'homme, notamment sur le plan alimentaire.

L'agriculture urbaine est une forme émergente de pratiques agricoles en milieu urbain, généralement en parcelles partagées ou en jardins, individuelles et/ou collectives.

L'agriculture urbaine est une des solutions proposées et recommandées par l'ONU et la FAO, notamment dans les villes des pays dit pauvres. En effet, selon la FAO, l'agriculture urbaine et périurbaine est déjà utilisée par environ 700 millions de citoyens (une personne sur 4 environ dans le monde), et si la tendance se poursuit, en 2030, la presque totalité de la croissance de la population se fera dans les villes des pays émergents et environ 60% des habitants seront des urbains. Pour ce faire, on passe par un plan de développement agricole qui est élaboré bien au préalable par des urbanistes experts dans le domaine.

Afin d'améliorer l'économie locale en matière de production agropastorale, il serait judicieux pour la Commune d'octroyer à ceux qui le désirent des terres qui seront loties au préalable pour y mener des activités en la matière. Il sera question ici de mettre en valeur des terres qui ne seront pas soumises à l'urbanisation dans le court terme. De même, les activités piscicoles et de maraichage obéiront à cette logique, mais il s'agira ici des zones de bas fonds.

## **3.5.2 ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE**

Il est ici question d'élaborer des programmes spécifiques de renforcement de la compétitivité de la ville de Nkong Zem.

### **3.5.2.1 Industrie et services**

Le Gouvernement s'engage à procéder aux réformes requises pour rendre l'environnement de ces secteurs plus attractif, puis de mettre en place un dispositif opérationnel d'incitation et d'accompagnement de l'investissement privé, afin que celui-ci puisse effectivement jouer son rôle moteur dans la croissance économique. Il s'agira notamment de combler le déficit en infrastructures, de réduire les difficultés d'accès aux financements, de déployer sur le long terme un programme général de développement des filières de production et, sur le moyen terme et en liaison avec certains partenaires au développement, des programmes spéciaux d'impulsion de la compétitivité dans certaines filières à fort potentiel de croissance et de mise à niveau des entreprises, notamment des PME et PMI.

### **3.5.2.2 Artisanat et économie sociale**

L'objectif du Gouvernement est d'améliorer la performance et la rentabilité de l'économie sociale. A ce titre, les autorités s'engagent à (i) créer un environnement politique institutionnel juridique et réglementaire propice au développement de l'entrepreneuriat collectif au Cameroun, (ii) développer des ressources humaines capables d'impulser l'essor de cette composante, (iii) promouvoir l'entrepreneuriat collectif, de groupe, comme l'une des stratégies fiables par la création et l'épanouissement d'organisations, d'entreprises de l'économie sociale viables permettant de lutter efficacement contre la pauvreté tout en promouvant la croissance économique.

De plus, le Gouvernement est résolu à rendre l'artisanat plus attractif à travers l'appui à l'organisation et à la structuration du secteur, le renforcement des capacités des artisans et le confortement de l'entreprise artisanale dans son environnement économique, ainsi que l'amélioration du système de commercialisation des produits.

Des écoles de formation ont été proposées en construction dans la ville de Nkong-Zem dans les programmes de développement urbain listés.

### **3.5.2.3 Exploitation des potentialités dans le domaine industriel**

Le secteur industriel est tout aussi important que l'agriculture en matière de développement. Pour cela, il faudra mettre l'accent dans les domaines suivants par les autorités communales :

- Dans le domaine agro-alimentaire. Compte tenu du niveau de production projeté par la révolution agricole, l'agriculture est une énorme potentialité en matière industrielle. En effet, la demande en produits agricoles est de plus en plus croissante sur le territoire camerounais et même sous régional. Force est de constater que le Cameroun importe une large frange de ses produits alimentaires. Il existe donc une possibilité de mettre en place un tissu industriel en matière d'agro-alimentaire dynamique qui pourra transformer une bonne partie des produits et les exporter vers d'autres marchés (national et sous régional notamment).
- Dans le domaine de la manufacture. La ville de Nkong-Zem dispose en général d'un panel important en matière première (produits agricoles, métaux divers...) et de bons artisans. En

outre, elle dispose d'investisseurs locaux qui n'ont pas toutefois la possibilité d'injecter leurs fonds dans l'industrie manufacturière, faute de débouchés d'une part et de manque de politique industrielle nationale et locale d'autre part. Il existe la possibilité d'implanter des industries dans une ville vaste qui ne demande qu'à être planifiée sur le plan spatial;

- Dans le domaine de la construction mécanique. Les réseaux de transport disponibles de la ville de Nkong-Zem et une perspective de mise en œuvre d'une politique industrielle d'une part et d'autre part de la disponibilité des matières premières, permettra l'implantation d'une industrie de construction mécanique dans la ville, notamment pour la fabrication des engins agricoles ou même de véhicule de transports de personnes et biens.

### **3.5.3 ACTIVITES DU SECTEUR TERTIAIRE**

#### **3.5.3.1 Exploitation des potentialités dans le domaine du tourisme**

Le MINTOUR et la Commune de Nkong Zem pourraient dans un projet commun mettre sur pieds une politique de valorisation des zones attractives qui pourraient être le fleuron touristique de la zone.

Aussi, l'industrie hôtelière gagnerait à être développée ici afin d'être compétitive et pouvoir répondre aux attentes de la demande qui sera essentiellement composée d'hommes d'affaire et de touristes. Il conviendra ici de construire des centres hôteliers de luxe d'une part, et un centre climatique de la ville de Nkong-Zem d'autre part.

#### **3.5.4 EXPLOITATION DES POTENTIALITES DANS LE DOMAINE DE MARKETING TERRITORIAL**

Toute ville a la capacité de vendre son image sur le plan interne et international. En effet, il existe un marché des territoires sur lequel l'image de marque d'une localité permet non seulement aux entreprises de s'y délocaliser, mais aussi aux touristes de visiter la zone. Pour se faire, les autorités locales devraient mettre sur pieds une politique de marketing territorial mettant l'accent sur les différents atouts dont disposent la ville et qui font sa valeur ajoutée notamment via la création d'un site internet de la ville de Nkong-Zem. C'est ainsi que des mesures économiques, fiscales, environnementales notamment devront être mises sur pieds.

### **3.6 EXTENSION STRATEGIQUE DE LA VILLE**

D'ici 2019, il est prévu d'équiper 525 hectares d'extension sous la forme d'opérations planifiées ou administrées. On distinguera :

- Nkong-Zem Centre (restructuration, désenclavement et densification);
- Nkong-Zem Sud (extension et maillage) ;
- Nkong-Zem Est (extension et maillage) ;
- Nkong-Zem Nord-ouest (extension et maillage).

Les opérations administrées destinées à offrir des terrains aux catégories de ménages qui ne peuvent accéder aux opérations planifiées, occuperont plusieurs hectares, en association avec les recasements rendus nécessaires par les programmes de voirie et de drainage dans la ville actuelle.

Conçues sous forme de maillage large avec un minimum d'équipements, elles permettront de minimiser le coût foncier initial à imputer aux propriétaires ou aux constructeurs en reportant le coût d'équipement en VRD à une époque où la densité le justifiera tout en préservant l'avenir grâce à la réservation des emprises et des terrains pour les services publics.

Dans la ville actuelle, les moyens limités de la puissance publique et la nécessité de structurer en priorité la périphérie de la ville conduiront à porter l'essentiel des efforts sur des opérations de viabilisation et de désenclavement des quartiers d'habitat anarchique, en association avec les travaux de grande voirie et de drainage primaire. L'amélioration des conditions de vie des habitants de ces zones passe en effet par la meilleure accessibilité qui permet le ramassage des ordures, le drainage secondaire, la pénétration des transports en commun et l'installation des réseaux d'eau et d'électricité.

### **3.6.1 STRATEGIE GENERALE D'ORGANISATION SPATIALE**

La capacité d'occupation de la zone centrale étant saturée, elle continuera à se densifier et la ville évoluera vers trois directions :

- Nkong-Zem Sud : territoire situé au sud de la Régionale 17 jusqu'à Nzinkop ;
- Nkong-Zem est : territoire située à l'entrée est de la ville proche de l'extension de la zone agropole ;
- Nkong-Zem Nord : territoire qui accueillera le futur centre administratif et d'autres équipements tels que le cimetière municipal

Le principal effet de structuration apporté par le PSU de Nkong-Zem est dû à la mise en place d'un réseau primaire et secondaire de communications correctement maillé et hiérarchisé composé d'un réseau de voies rapides (rocales et radiales) ;

Le schéma de composition urbaine répond à trois objectifs principaux :

- rendre lisible les grands éléments qui structurent la ville ;
- mettre en valeur les différents quartiers ;
- ouvrir la ville sur les composantes naturelles de son site, en répondant à une carence de la situation actuelle : le PSU prévoit la mise en place d'espaces naturels organisés contribuant par leur caractère différencié et leur répartition à la structuration générale de l'agglomération et intégrant les équipements sportifs et de loisirs.

### **3.6.2 CENTRE VILLE ET COURONNES D'EXTENSION URBAINE :**

- Délimité à l'Est par le lotissement de l'agropole, le Centre ville regroupera l'ensemble des activités tertiaires centrales, motrices et induites. Il sera structuré par plusieurs axes de circulations, notamment le boulevard et pénétrantes urbains convergeant vers le zone centrale qui devrait faire l'objet d'une construction particulière, avec des têtes de transport et le parc central de Nkong-Zem à mettre en place ;
- La première couronne des quartiers péricentraux actuels abritera en 2019 une grande partie de la population importante, elle sera intégrée au reste de la ville par le réseau de pénétrantes urbaines et fera l'objet d'opérations de restructuration ;
- Les deux zones d'extension : Nkong-Zem Sud et Nkong-Zem Est recevront principalement des opérations diversifiées d'habitat (standing, planifié, administré, recasement, intégration villageois, etc.) et d'activités économiques.

Bien qu'il s'agisse d'options à long terme, il faut, dès à présent, en prendre la mesure et en préparer la mise en œuvre avant 2019, notamment en prévoyant la libération et la réservation des emprises et en s'abstenant d'attribuer des permis de bâtir sans recul confortable d'au moins 16 m à partir de l'axe centrale de la chaussée.

Avec la mise en place de l'ensemble des mesures du PSU, le taux d'accroissement de la population augmenterait sensiblement après 2019 et la population de Nkong-Zem risquerait dépasser les 20.000 habitants d'ici 2035.

### **3.6.3 DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES**

La zone industrielle, le Centre ville, la nouvelle gare routière sont les principaux moteurs de la croissance économique de la ville de Nkong-Zem, qui continueront à s'étendre et accueilleront de nouvelles structures et services.

Les activités de bureaux et les administrations vont continuer à se développer dans la zone d'extension prévu à cet effet et le remodelage du centre ville sera amorcé par la création de la petite ceinture.



# CHAPITRE IV : PROPOSITIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE NKONG-ZEM

## 4.1 PROJETS PRIORITAIRE D'INVESTISSEMENT

Les Projets Prioritaires d'Investissements (PIP) de la Commune de Nkong-Zem sont fondés sur les critères de priorisation suivants :

- Localisation du projet dans un quartier défavorisé ou désenclavant un quartier défavorisé ;
- Caractère générateur de revenus et d'emplois (favorisé par l'approche HIMO) ;
- Considération des attentes des populations locales ;
- Possibilité de maîtrise d'ouvrage locale ;
- Possibilité de financement locale (Budget de la commune de Nkong-Zem) ;
- Possibilité de financement locale (sûr d'un partenaire au développement) ;
- Inscription dans une vision globale de développement de la ville ;
- Impact positif du projet sur les conditions de vie des populations riveraines.

### 4.1.1 PROJETS PRIORITAIRES DE VOIRIE

- Projet de **réservation des emprises des axes principaux Nord-Sud et Est-ouest** ;
- Projet de **réservation des bretelles d'entrée dans la ville** ;
- Projet **d'aménagement de certaines voiries tertiaires** ;
- Projet de **réservation des emprises de la servitude de contre allée sur la Régionale N°17**
- Projet **d'embellissement des principaux carrefours de la ville de Nkong-Zem (Carrefour de l'entrée et de sortie de la ville, carrefour du centre administratif, etc.)**

### 4.1.2 PROJETS MARCHANDS PRIORITAIRES

- Projet de **création d'un agropole à l'Est spécialisé dans la production des poulets de chairs et des œufs, ainsi que celui de la transformation du maïs** ;
- Projet **d'aménagement et de spécialisation du marché** (à construire)
- Projet de **réhabilitation des sources, puits et forages** dans les quartiers peuplés de la ville de Nkong-Zem (à intégrer dans les projets de voiries et équipements marchands comme ouvrage connexes),
- Projets de captage d'eau par gravitation de Bafou Nord pour irriguer toute la commune
- Projets d'implantation des bornes fontaines payantes dans les quartiers péricentraux.
- Projet de **construction de la gare routière dans la ville près du marché** ;
- Projet **de construction d'un abattoir moderne dans la zone de l'agropole** ;
- Projet **d'amélioration de l'exploitation des carrières situées au Nord de la ville.**

### 4.1.3 PROJETS D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE D'HABITAT ET ENVIRONNEMENT

- Projet de création d'une Commission de Suivi-évaluation du PSU de Nkong-Zem ;
- Projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;
- Projet de création et d'équipement des services technique de la commune ;

- Projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter ;
- Projet de création de réserve foncière communale ;
- Projet d'études et de réalisation des lotissements communaux ;
- Projet de construction d'un stade municipal dans la ville de Nkong Zem.

### **4.3 DTR DE QUELQUES PROJETS D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE (PIP)**

#### **PIP N°1 : Agropole poulet de chair :**

**INTITULE DU PROJET : Création d'un Agropole spécialisé dans l'élevage des poulets de chair et la production des œufs**

**DOMAINE D'INTERVENTION :** Economie urbaine

L'élevage au Cameroun souffre de nombreuses contraintes, notamment les difficultés d'accès à la terre, aux intrants modernes et autres facteurs de revenu, la faible productivité des bénéficiaires, la pénibilité du travail à cause de la faible mécanisation, l'insuffisance de l'encadrement technique, les difficultés d'accès au marché, absence de structures de financement adaptées... Fort de ces contraintes, le MINEPAT a mis en place le Programme Agropole. Un agropole étant défini comme un ensemble d'entreprises circonscrites dans une aire géographique donnée, qui entretiennent des relations fonctionnelles dans leurs activités de production, de transformation et de commercialisation d'un produit animal, végétal, halieutique ou forestier. Les parties prenantes que sont les institutions publiques ou privées, les opérateurs économiques, la société civile et partenaires au développement du Cameroun doivent œuvrer pour la réussite de ce programme.

Créé le 6 août 2012 par décret du Premier ministre, ce programme se veut un outil de développement sectoriel pour l'appui et le suivi de l'exécution des stratégies nationales de développement de l'élevage de seconde génération. En conformité avec le Document de stratégie pour la croissance et l'emploi (Dsce) de la vision 2035 du développement au Cameroun, le programme identifie les bassins agricoles susceptibles de porter les unités modernes de production, de transformation et de commercialisation des produits végétaux, animaux, halieutiques ou forestières. Il devra au terme de sa mise en œuvre permettre la résorption des déficits de production dans les filières sus-évoquées, la production d'une importante valeur ajoutée la création de nombreux emplois stables dans le secteur rural et bien d'autres opportunités.

Le processus de création d'un agropole est structuré en deux phases :

Dans la première phase, un ministère technique estime qu'une zone donnée, généralement un arrondissement ou alors une Commune, peut servir de base de développement de la production, de la transformation ou de la commercialisation d'un produit donné. Il peut s'agir du MINEPIA. La base de cette idée est la présence d'une multitude d'acteurs dans un ou plusieurs maillons de la filière poulet de chair. Le ministère technique identifie les acteurs déjà actifs, pour identifier avec chacun d'eux leurs objectifs d'extension et les investissements nécessaires pour y arriver. Le projet ainsi défini est donc transmis au Programme Agropole pour financement.

Dans la deuxième phase, le Programme Agropole se charge alors de réunir toutes les administrations publiques impliquées pour :

- Se répartir les tâches ;
- Veiller à la cohérence entre les maillons et
- Identifier les financements y afférents.

Le projet est alors soumis à la validation du Comité de Pilotage du Programme. S'il est approuvé, un cahier des charges est signé avec le promoteur et les membres de l'agropole. Chacune des administrations impliquées peut alors démarrer sa contribution à la mise en place du projet.

L'accompagnement de l'Etat intervient sous trois formes :

- D'abord les infrastructures sociales de production telles que les routes, les points d'eau et autres infrastructures à usage communautaires. L'Etat assure leur réalisation à 100%, sans rien demander aux membres de l'agropole. Il en est de même des activités de renforcement des capacités ;
- Ensuite, les biens privés portant sur les intrants et les équipements sont financés respectivement à 35 et 30 % par l'Etat. Tous ces appuis sont réalisés sur la base d'un chronogramme précis, adopté d'un commun accord et pour lequel, l'Etat doit s'assurer que les promoteurs ont déjà mobilisé leur quote part avant que celle de l'Etat ne soit mobilisée. Des missions de suivi de la mise en œuvre sont régulièrement organisées, soit par les ministères techniques porteurs de l'initiative, soit par les responsables du Programme Agropoles.

Les filières sont identifiées par les ministères techniques. Le MINEPIA par exemple, s'intéresse davantage à tous ce qui a trait à l'élevage en général qu'il soit halieutique, porcine, caprine ou volaille.

### **Production et demande de poulet de chair dans la Commune de Nkong-Zem et ses environs**

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.**

**Tableau 28 : Production animale et produits dérivés dans le sous-secteur élevage à Nkong Ni**

<b>Activité</b>	<b>2012</b>
Bovins	1.082
Ovins	1.082
Caprins	701
Camélidés et équinidés	15
Porcins	3.346
<b>Elevages avicoles</b>	<b>126.783</b>
<b>Etat de la production des œufs</b>	<b>10.860.400</b>
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

On rencontre aussi des éleveurs informels de poulets de chairs repartis ça et là dans la Commune. La demande est faite par :

- Les commerçants des villes de Nkong Zem, Dschang, Bafoussam et des villages voisins dont l'ensemble constitue des détaillants sur les marchés;
- le GIC- FFAOC dont les actions sont axées sur l'achat, la transformation et la commercialisation des aliments pour volaille ;
- Les ménages.

## Acteurs de production et de vente de poulet de chair

Les principaux acteurs de production et de vente du poulet de chair localement sont pour la plupart de grands exploitants. Nous avons entre autres :

- ✓ La Commune de Nkong Zem
- ✓ L'entreprise agréée ;
- ✓ Les éleveurs ;
- ✓ La main d'œuvre

Acteurs chargés de la commercialisation ici sont entre autres:

- ✓ La Commune de Nkong Zem
- ✓ L'entreprise agréée
- ✓ Les GIC
- ✓ Les commerçants

## Réorganisation des filières de poulet de chair par l'agropole de poulet de chair

Pour rendre formel l'activité avicole dans la ville de Nkong Zem, il faudra organiser ce secteurs en trois branches :

- **Production** : assurer par une entreprise agréée. Elle a pour mission de:
  - Organiser les éleveurs indépendants dument formés en associations ;
  - Fournir des poussins, des aliments et des traitements ;
  - Elever les poussins dans les conditions strictes.A la fin, il y aura production de poulet de chair et des œufs.
- **Transformation** : elle est assurée par plusieurs machines de traitement permettant de conduire progressivement le poulet vers l'emballage appelé « POULET DODU ».
- **Commercialisation** : elle sera constituée par :
  - L'entreprise par la vente directe à la ferme;
  - Les GIC et autres associations
  - Les grossistes utilisant les moyens de transport adaptés;
  - Les commerçants des villes de Nkong Zem, Dschang, Bafoussam et des villages voisins dont l'ensemble constitue des détaillants sur les marchés;

## Intérêt de la création de l'agropole pour la ville de Nkong-Zem

- Créer des emplois, notamment chez les jeunes ;
- Développer des infrastructures telles que le réseau d'eau, le réseau d'électricité et la voirie ;
- Développer l'économie urbaine ;
- Accroître l'assiette fiscale de la Commune de Nkong Zem ;
- Placer la ville de Nkong Zem dans la sphère des villes d'envergure nationale

## Saisine du MINEPIA par la Mairie avec le projet agropole poulet de chair.

Après validation du projet par le conseil municipal de la Commune de Nkong Zem, le MINEPIA, ministère responsable du projet « agropole de production de poulet de chair et des œufs » se chargera de le monter en partenariat avec la Mairie de Nkong Zem et les acteurs consentante de la filière.

**OBJECTIF :** le programme va permettre d’assurer la sécurité alimentaire, d’approvisionner des ménages en vivres, de lutter contre le déséquilibre de la balance commerciale de Nkong Zem permettre la mise en place des équipements et infrastructures.

**COMPOSANTE DU PROJET :**

- ❖ Signature d’un texte de création par arrêté préfectoral ;
- ❖ Constatations de la liste des membres par arrêté municipal ;
- ❖ Financement prévisionnelle sur la base éventuelle du budget communal (Conseil Municipal).

**DEMARCHE DE REALISATION :**

- ❖ Initiation par le Maire ou par un homme d’affaire e la place ;
- ❖ Préparation des textes de création et soumission à la signature de l’autorité compétente.

**COUT DE REALISATION :**

Il faut prévoir pour le lancement environ 2 millions, en attendant le financement de l’Etat (3 à 5 milliards)

**INVESTISSEMENT GLOBAUX : 3 à 5 milliards de FCFA**

**ORIGINE DES FINANCEMENTS : Revenus communaux**

**PORTEUR : Commune de Nkong Zem, Homme d’Affaire**

**PARTENAIRE : MINEPIA**

**DELAI D’EXECUTION : 06 mois**

**PIP n°2 : Agropole maïs**

**Projet de création de l’Agropole de production du Maïs**

Le maïs, étant la culture céréalière la plus pratiquée à Nkong Zem, avec plus de 6.000 tonnes en 2013, avec un poids dans le Département de la Menoua de près de 30%, nous pousse à la classer comme l’activité agricole phare de la Commune. C’est la raison pour laquelle, nous avons décidé de mettre sur pied un agropole de transformation du maïs.

**Production et demande du maïs dans la Commune de Nkong-Zem et ses environs**

**Tableau 29: 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
<b>Maïs</b>	<b>6.198,4</b>	<b>6.317</b>	<b>19.770</b>	<b>20.739</b>	<b>31,35</b>	<b>30,45</b>
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
<u>Chou</u>	2.070	5.400	10.547	17.486	19,62	<u>30,88</u>
<u>Champignons</u>	0,420	0,650	2,26	1,815	15,58	<u>35,81</u>
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
<u>Betterave</u>	38	39,6	45	48	<u>79,16</u>	<u>82,5</u>
Arachides	10	12	142	246	7,04	4,87
<u>Oignons</u>	224	319	503	668	<u>44,53</u>	<u>47,75</u>
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
<u>Carotte</u>	825	1.560	2.342	4.542	<u>35,22</u>	<u>34,34</u>
<u>Poivron</u>	428	520	1.319	1.719	<u>32,44</u>	<u>30,25</u>
<u>Poireau</u>	602,5	725	727	871	<u>82,87</u>	<u>83,23</u>
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

La demande sera constitué par :

- Les commerçants des villes de Nkong Zem, Dschang, Bafoussam et des villages voisins dont l'ensemble constitue des détaillants sur les marchés;
- Les éleveurs de poules qui l'utiliseront comme produit alimentaire ;
- le GIC- FFAOC dont les actions sont axées sur l'achat et la commercialisation ;
- Les ménages.

#### **Acteurs de production et de commercialisation du maïs**

Les principaux producteurs de maïs dans la Commune sont pour la plupart les élites qui rivalisent par de grandes plantations.

- **Acteurs de production :**
  - ✓ La Commune de Nkong Zem
  - ✓ L'entreprise agréée ;
  - ✓ Les agriculteurs ;
  - ✓ La main d'œuvre
- **Acteurs chargés de la commercialisation :**
  - ✓ La Commune de Nkong Zem
  - ✓ L'entreprise agréée
  - ✓ Les GIC
  - ✓ Les agriculteurs ;
  - ✓ Les commerçants.

#### **Réorganisation des filières par l'agropole maïs**

Pour rendre formel l'activité céréalière dans la ville de Nkong Zem, il faudra organiser ce secteurs en trois branches :

- **Production** : assurer par une entreprise agréée. Elle a pour mission de:
  - Organiser les agriculteurs indépendants dument formés en associations ;
  - Fournir des semences de bonne qualité voire de seconde génération ;A la fin, il y aura production d'une importante quantité de maïs
- **Transformation** : elle est assurée par plusieurs machines de traitement permettant de conduire progressivement le maïs vers la farine, la semoule (pour le couscous et la bouillie)
- **Commercialisation : elle sera constituée par :**
  - L'entreprise par vente directe ;
  - Les GIC et autres associations ;
  - Les grossistes utilisant les moyens de transport adaptés ;
  - Les commerçants des villes de Nkong Zem, Dschang, Bafoussam et des villages voisins dont l'ensemble constitue des détaillants sur les marchés;

#### **Intérêt de la création de l'agropole de transformation de maïs pour la ville de Nkong-Zem**

- Créer des emplois, notamment chez les jeunes ;
- Développer des infrastructures telles que le réseau d'eau, le réseau d'électricité et la voirie ;
- Développer l'économie urbaine
- Accroître l'assiette fiscale de la Commune de Nkong Zem

#### **Saisine du MINADER par la Mairie avec le projet agropole maïs**

Après validation du projet par le conseil municipal de la Commune de Nkong Zem, le MINADER, ministère responsable du projet « agropole de production du maïs » se chargera de le monter en partenariat avec la Mairie de Nkong Zem et les acteurs consentant de la filière.

**OBJECTIF** : le programme va permettre d'assurer la sécurité alimentaire, d'approvisionner des ménages en vivres, de lutter contre le déséquilibre de la balance commerciale de Nkong Zem permettre la mise en place des équipements et infrastructures.

#### **COMPOSANTE DU PROJET :**

- ❖ Signature d'un texte de création par arrêté préfectoral ;
- ❖ Constatations de la liste des membres par arrêté municipal ;
- ❖ Financement prévisionnelle sur la base éventuelle du budget communal (Conseil Municipal).

#### **DEMARCHE DE REALISATION :**

- ❖ Initiation par le Maire ou par un homme d'affaire e la place ;
- ❖ Préparation des textes de création et soumission à la signature de l'autorité compétente.

**COUT DE REALISATION :**

Il faut prévoir pour le lancement environ 2 millions, en attendant le financement de l'Etat (3 à 5 milliards)

**INVESTISSEMENT GLOBAUX : 3 à 5 milliards de FCFA****ORIGINE DES FINANCEMENTS : Revenus communaux****PORTEUR : Commune de Nkong Zem, Homme d'Affaire****PARTENAIRE : MINADER****DELAI D'EXECUTION : 06 mois****PIP N°3****INTITULE DU PROJET :** Mise en place d'une Commission Locale de Suivi-évaluation de la Réalisation du Plan Sommaire d'Urbanisme de la ville de Nkong-Zem**DOMAINE D'INTERVENTION :** Gouvernance urbaine

**SITUATION ACTUELLE :** La ville de Nkong-Zem ne dispose pas des services techniques solides, et on constate qu'il manque de personnel compétent pour l'interprétation et la mise en œuvre de tous les projets d'urbanisme prévus dans le Plan Sommaire d'Urbanisme. En effet, on est loin de l'organigramme standard prévu par le MINATD. Pour que les conditions soient réunies à la réalisation effective du PSU de la ville de Nkong-Zem, il faut que la Commune mettent sur pied un renforcement de ses capacités techniques et administratives qui passe par des formations appropriées du personnel, au regard de l'organigramme type du Ministère de l'Administration Territoriale (MINADT) et surtout des préoccupations du développement de la ville.

Le Plan Sommaire d'Urbanisme a pourtant prévu un recrutement du personnel technique notamment un urbaniste, un technicien supérieur de génie civil, un technicien de topographie entre autres. Au-delà de ce renforcement des services techniques de la mairie, il y'a une réelle nécessité d'accompagner la mairie et les services locaux du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain dans l'interprétation des mesures du PSU. Il s'agit entre autres de développer des projets programmés pour la plupart et d'envisager la recherche des partenaires et des financements éventuels desdits projets. Il est aussi question de réviser en permanence l'ordre de priorité des projets urbains et de s'assurer que le PSU est effectivement mis en exécution.

**OBJECTIF :** Créer une commission en charge du suivi-évaluation et exécution du PSU.**COMPOSANTES DU PROJET :**

- Signature d'un texte de création par arrêté préfectoral ;
- Constatations de la liste des membres par arrêté municipale ;
- Financement prévisionnel sur la base éventuelle du budget communal (Conseil Municipal)

**DEMARCHE DE REALISATION :**

- Initiation par le Maire ou par le Délégué MINH DU ;
- Préparation des textes de création et soumission à la signature de l'autorité compétente ;
- Constatation de la liste des membres (N.B : le Maire président, Rapporteur : Délégué MINH DU, Conseil : Consultant, entre autres Délégués sectoriels locaux).

**COUTS DE REALISATION :**



Il faudrait prévoir :

Pour une dizaine de membres à raison de 50.000 F pour le carburant par personne pour un total de 500.000 FCFA par séance, en plus de 200.000 d'intendance de réunion. Pour le suivi-évaluation par an, il faut prévoir environ 1.5 million de FCFA.

**INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 2.200.000FCFA**

**ORIGINE DES FINANCEMENTS :** Revenus communaux

**PORTEUR :** Commune de Nkong-Zem

**PARTENAIRES :** Ministère en charge du Développement Urbains, Consultant.

**DELAIS D'EXECUTION :** 02 mois

**Périodicité :** la commission devra siéger deux fois par an soit tous les 6 mois.

#### **PIP n°4**

**INTITULE DU PROJET :** Création des réserves foncières communales

**DOMAINE D'INTERVENTION :** Aménagement urbain

**SITUATION ACTUELLE :** La ville de Nkong-Zem, ville en pleine croissance démographique avec un taux d'accroissement supérieur à 5 % à l'Horizon 2029, n'a pas suffisamment de réserves foncières nécessaires pour accueillir la population future. D'où l'importance des multiples opérations d'extension de la ville prévues par le biais des lotissements afin d'organiser les différentes zones d'habitat futur.

Le PSU de la ville de Nkong-Zem a pour cela prévu plusieurs réserves foncières au niveau de la nouvelle ville et de la périphérie urbaine. Ces espaces seront ainsi réservés pour la mise en place des équipements et infrastructures compte tenu de la croissance accélérée de la population actuelle qui pourra tripler dans les prochaines 15 années.

**OBJECTIFS :** Créer des réserves foncières pour les aménagements futurs ;

#### **COMPOSANTES DU PROJET :**

La réalisation du projet nécessitera les composantes ci- dessous :

- La composante foncière : la loi No 2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun, dispose que dès l'approbation du PSU par les autorités compétentes, que le Ministère des Domaines lève tous les terrains programmés pour les infrastructures et équipements. Une délégation créée s'organise avec celle du Ministère de l'Habitat et Développement Urbains et celle de la mairie pour engager les travaux de sécurisation publique.
- Les travaux de réservation foncière : ils consistent à recenser les biens des populations pour les proposer à l'indemnisation et expropriation prévu dans le régime foncier domaniale. Cette composante concerne le bornage et la sécurisation foncière par des plantations sous-forme de parc urbain.

#### **DEMARCHE DE REALISATION :**

- Processus de déguerpissement et d'indemnisation de la population résidente à travers la DUP ;
- Délimitation des réserves foncières et bornage ;
- Sécurisation de ces réserves.

#### **COUTS DE REALISATION :** Il faudrait prévoir :

Pour expropriation et indemnisation, un minimum d'un millions de FCFA pour 1 ha de terrain ;

Pour la sécurisation et le bornage on prévoit 20.000FCFA par ha, dans ces fonds, il faut prévoir les frais de titre foncier. Donc 1542ha x 20.000 = 30.840.000 FCFA.

**ORIGINE DES FINANCEMENTS :** Revenus Communaux

**PORTEUR :** Commune de Nkong-Zem

**PARTENAIRES :** Ministère en charge du Développement Urbain, Ministère en charge des Domaines.

**DELAIS D'EXECUTION :** 3mois

### **PIP n°5**

**INTITULE DU PROJET :** Construction d'une gare routière dans la ville de Nkong-Zem

**DOMAINE D'ACTION :** Aménagement urbain ; Transport urbain ; Fiscalité communale.

#### **SITUATION ACTUELLE :**

La ville de Nkong-Zem, est une ville en pleine croissance démographique avec un taux d'accroissement supérieur à 3,2 % aujourd'hui et c'est une ville sans transport collectif. Les populations de la localité sont obligées d'aller du côté de Dschang ou de Bafoussam s'ils veulent aller vers les grandes métropoles régionales telles que Yaoundé et Douala.

Le Plan sommaire d'Urbanisme de Nkong-Zem a pour cela prévu la création d'une gare routière en centre-ville. Nkong-Zem étant le lieu de convergence des communications routières au niveau départemental, les transports interurbains jouent un rôle structurant dans la ville du fait des activités économiques qu'il génère. Leur évolution prévisible nécessite la mise en place d'une gare routière centrale. Celle-ci pourra stimuler le développement urbain et l'extension du centre des affaires.

#### **OBJECTIFS :**

- Décongestionner le centre-ville actuel ;
- Faciliter les déplacements inter urbain ;
- Améliorer la fiscalité communale.

#### **COMPOSANTES DU PROJET :**

La réalisation du projet nécessitera les composantes ci- dessous :

- La composante foncière : la loi N° 2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun dispose que dès l'approbation du PSU par les autorités compétentes que le Ministère en charge des Domaines procède aux levées topographiques de tous les terrains programmés pour les infrastructures et équipements urbains pour les incorporer dans le domaine public. une délégation s'organise avec celle du Ministère en charge du Développement Urbain conjointe à la mairie pour engager les travaux de sécurisation du site.
- La localisation de la parcelle en question en prenant en compte les contraintes du site et le bornage des espaces destinées à l'équipement.

#### **COUTS DE REALISATION :**

Il faudrait prévoir un minimum de 1.000.000 par ha pour indemnisation

**PORTEUR :** Commune de Nkong-Zem

**PARTENARIATS :** FEICOM ; Partenariats Publics Privés (pour la construction)

**Délais :** 3 mois

### **PIP n°6 :**

**INTITULE DU PROJET :** Création d'une pépinière municipale

**DOMAINE D'INTERVENTION :** Environnement urbain

**Situation actuelle :** Nkong-Zem, bien que situé en pleine forêt équatorial, occulte dans sa gestion la création des espaces verts, des parcs publics et des plantations le long des voies. A cet effet, les quelques espaces verts interstitielles notamment au niveau du quartier administratif ne bénéficie d'aucune protection et traitement nécessaire.

Le Plan Sommaire d'Urbanisme a prévu l'extension de ces espaces interstitielles, notamment en prolongeant à plus de 7km l'axe central élargi à plus de 32m. La création des parcs urbains le long des espaces inondables des deux Douzem. Les plantations d'arbres le long des voiries primaires et secondaires sans oublier les espaces boisés pour les promenades ou encore mieux la proposition de création d'un jardin botanique qui devrait concentrer l'essentiel des espaces arbustives et floral qui pourrait servir à des fins touristiques.

Pour se faire, il est absolument nécessaire de mettre sur pied une pépinière municipale, les espaces susceptibles d'accueillir cette pépinière seront à rechercher le long des Douzem. Il s'agit aussi d'un service marchand car les citoyens devraient avoir la possibilité de solliciter l'achat des plantes dans cette pépinière municipale.

#### **OBJECTIFS :**

- Embellir la ville à moindre frais ;
- Utiliser les plantes pour délimiter les réserves foncières communales ;
- Préserver l'environnement et favoriser le tourisme (jardins botanique).

#### **COMPOSANTES :**

Il s'agira :

- Choix du site (A opérer dans une zone non aedificandi près des Douzem)
- Recrutement d'un jardinier (personnel communal).

#### **COUTS DE REALISATION :**

On devra :

Recruter un jardinier communal, prévoir son salaire et la construction d'un hangar en bois tout cela un minimum de 400.000 FCFA

Alternativement, on peut encourager et subventionner les jeunes à la vente des fleurs dans la ville, faire une étude sur le type de plan et de fleurs à cultiver, acquérir des semences pour un coût global de 200.000FCFA ;

Si nous prenons par exemple 400 m<sup>2</sup> au niveau des abords des Douzem,

1 plant tous les 5m

400 m<sup>2</sup> pour une surface carrée

20x20m=400 m<sup>2</sup> donc 20m /5m= 4x4=16 plants

Au total nous aurons 16 plants sur les 400 m<sup>2</sup>

Supposons qu'un plan coute 2500fcfa les 16 plants prévu vont couter 40.000 FCFA.

**INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 640.000FCFA**

**PORTEUR :** Mairie de Nkong-Zem

**PARTENAIRES :** Ministère en charge du Développement Urbain et Ministère en charge des Forêts.

**Délais :** 03 mois.

# CHAPITRE V : CONDITIONS DE REALISATION DU PSU DE NKONG-ZEM

## 5.1 DEVELOPPEMENT ET GESTION STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DE NKONG-ZEM

### 5.1.1 HYPOTHESES D'EVOLUTION SPATIAL A LONG TERME

Nkong-Zem pourrait devenir dans les 15 prochaines années une ville d'équilibre régionale, avec un taux d'accroissement de plus de 4 à 5 %. La consommation de l'espace urbain serait tout aussi importante et tendrait à l'occupation totale du périmètre de souveraineté.

#### 5.1.1.1 Stratégie générale d'organisation spatiale

Le principal effet de structuration de l'espace de Nkong-Zem est dû à la mise en place d'un réseau primaire et secondaire de communications correctement maillé et hiérarchisé composé d'un réseau de voies rapides (rocales et pénétrantes) ;

Le schéma de composition urbaine répond à trois objectifs principaux :

- rendre lisibles les grands éléments qui structurent la ville ;
- mettre en valeur les différents quartiers ;
- ouvrir la ville sur les composantes naturelles de son site, en répondant à une carence de la situation actuelle : le PSU prévoit la mise en place d'espaces naturels organisés contribuant par leur caractère différencié et leur répartition à la structuration générale de l'agglomération et intégrant les équipements sportifs et de loisirs.

Avec une extension radioconcentrique dans toutes les directions, Nkong-Zem évitera dorénavant l'extension linéaire Est-Ouest appuyée uniquement sur les axes routiers principaux.

Bien qu'il s'agisse d'options à long terme, il faut, dès à présent, en prendre la mesure et en préparer la mise en œuvre avant 2019, car, même si le taux de croissance annuel est encore à 3,2 % par an, il augmenterait sensiblement après 2019. Dans tous les cas, la population de Nkong-Zem risquerait dépasser les 10 à 25.000 habitants d'ici 2035.

#### 5.1.1.2 Stratégie de mise en place des infrastructures

##### ○ Voirie, circulation et transports

La demande globale de déplacements devrait suivre l'accroissement de la population mais sa répartition modale évoluera sensiblement sous l'effet de l'augmentation de la motorisation et d'une politique volontariste de développement du transport collectif et de limitation de circulations des mototaxis dans la zone du centre ville aux heures de pointe.

Avec l'accroissement de la motorisation et de la mobilité des ménages, le nombre de déplacements quotidiens doublera presque d'ici 2019. Cependant, les conditions de circulation seront sensiblement améliorées par :

- l'accroissement de la capacité du réseau principal de voirie qui verra sa longueur augmenter rapidement ;
- la mise en place d'un Plan de Circulation.

Le réseau proposé à moyen terme s'articule autour de :

- l'axe principal Est-Ouest

- l'axe principal Nord-ouest – Sud-est ;
- la rocade de contournement Est ;
- Les pénétrantes Est et Sud de la ville

Parallèlement, la réalisation de voiries tertiaires se poursuivra dans le cadre des opérations de viabilisation des quartiers d'habitat spontané.

La valorisation des infrastructures passera par la conception et la mise en œuvre d'un Plan de Circulation qui permettra :

- d'assurer un meilleur écoulement du trafic par l'aménagement des carrefours et l'installation d'une signalisation verticale et horizontale ;
- d'améliorer les conditions de fonctionnement des transports collectifs ;
- d'organiser le stationnement ;
- de protéger les piétons.

#### ○ **Adduction d'eau, assainissement et drainage**

Le projet de construction d'un nouveau château d'eau du côté Nord de la ville permettra à la CAMWATER et à la Camerounaise de Eaux (CDE) d'assurer la couverture des besoins jusqu'au delà de 2029.

Pour les déchets urbains, la collecte des déchets devrait permettre de collecter 80 % des ordures ménagères en 2019, et 95 % en 2029, ce qui nécessitera une amélioration effective de la voirie secondaire et tertiaire pour étendre la collecte à tous les quartiers, notamment les quartiers anarchiques à restructurer, une diversification des types de collecte, une meilleure organisation du ramassage et un bon fonctionnement de la nouvelle décharge. Il en est de même des déchets industriels et hospitaliers.

Il faudra absolument tenir compte des boues de vidange pour lesquelles une station de traitement devra être construite et mis en marche, notamment par les particuliers.

Le PSU de Nkong-Zem retient le principe d'un système séparatif entre EP et EU, en insistant sur l'urgence d'amélioration du réseau primaire et secondaire de drainage.

Ce document de planification prend également en compte les projets de développement des télécommunications, des forces armées et police, pour optimiser l'utilisation des réservations foncières.

### **5.1.1.3 Stratégie de développement des zones d'activités**

Les agropoles, le centre-ville, le marché central et la nouvelle gare routière sont les principaux moteurs de la croissance économique de la ville, qui continueront à s'étendre et accueillir de nouvelles structures et services.

Les activités de bureaux et les administrations vont continuer à se développer dans la zone d'extension du centre administratif et le remodelage du centre ville sera amorcé par la création du boulevard Nord-Sud.

Pour l'accroissement de l'offre d'emplois, le DSCÉ compte essentiellement sur le développement des PME.

La mise en place de programmes spécifiques de création d'emplois en faveur des couches sociales les plus défavorisées (jeunes, femmes, groupes vulnérables et personnes handicapées), ainsi dans le secteur administratif viendra compléter l'offre d'emplois décents.

Il faudra encourager l'auto emploi pour accompagner le développement des secteurs porteurs de croissance notamment dans le secteur rural, l'artisanat et les services. Le

gouvernement attend spécifiquement une contribution importante à la réduction du sous-emploi et à la migration du secteur informel vers le secteur formel de l'économie.

Dans le secteur primaire, en cohérence avec la stratégie de l'aménagement des bas-fonds et du développement de grandes exploitations agricoles en zones rurales et périurbaines, des mesures incitatives devront être prises, dans le sens de l'agriculture de seconde génération, pour la création des technopôles.

Dans le secteur des services, des programmes spécifiques, en appui à la stratégie de développement des filières porteuses (confection, tourisme etc.), pourront être mis en œuvre pour favoriser l'installation des jeunes issus des établissements de formation professionnelle.

Pour favoriser la migration du secteur informel vers le secteur formel, la stratégie portera principalement sur l'accompagnement des acteurs du secteur informel pour organiser leurs activités en très petites entreprises (TPE) à travers :

- une réglementation souple sur la fiscalité ;
- la facilitation de l'enregistrement administratif y compris la sécurité sociale ;
- la formation dans le but d'aider ces acteurs à mieux suivre leurs activités par la tenue d'une comptabilité légère ;
- l'aide à l'installation et aux financements.

Le DSCE recommande sur ce plan :

- de recourir à la concertation entre les administrations économiques, les différents acteurs du secteur privé, et la société civile afin de passer en revue et de lever les facteurs de blocage à la création d'emplois
- de mettre en œuvre un ensemble de mesures incitatives permettant de faciliter la création d'emplois ;
- de recourir aux approches HIMO dans les projets publiques, en particulier dans le domaine des BTP.

## **5.3 AMELIORATION DE LA GOUVERNANCE URBAINE**

### **5.3.1 GOUVERNANCE URBAINE**

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

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

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

### 5.3.3 FISCALITE LOCALE

La consultation des documents budgétaires (budgets, comptes administratifs ou comptes de gestion) de la majorité des collectivités locales de la ville de Nkong-Zem révèle une exploitation limitée des différentes sources de revenus et un rendement faible de la quasi totalité de celles mises en recouvrement. Dans la réalité, leur capacité financière est très faible. Un constat qui sonne comme un paradoxe, au regard de la mission première d'une collectivité locale qui se définit par sa capacité financière propre et sa capacité à prendre les préoccupations de ses populations.

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

- Au renforcement des capacités ;
- A l'appui-recouvrement ;
- Au suivi-évaluation et
- A l'adressage urbain.

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

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

### 5.3.5 MISE EN PLACE D'UN CADRE GENERAL INCITATIF

La stratégie qui sera adoptée dans le but de permettre au secteur privé de jouer son rôle économique en termes de création d'emplois se déclinera suivant trois volets :

- réactiver le cadre de concertation tripartite existant entre les administrations économiques, les différents acteurs du secteur privé et la société civile afin de passer en revue et de lever les facteurs de blocage à la création d'emplois ;
- mettre en œuvre un ensemble de mesures incitatives permettant de faciliter la création d'emplois ;
- mettre en œuvre la stratégie de promotion des approches HIMO. Quatre (04) volets ont été identifiés :
  - le développement d'un environnement politique institutionnel favorable aux approches HIMO ;
  - le renforcement des capacités des acteurs impliqués;
  - la promotion de l'application des approches HIMO dans les investissements publics et
  - l'amélioration des connaissances sur les approches HIMO. En particulier, dans le domaine des BTP, la stratégie consistera à utiliser les approches HIMO dans les domaines tels que l'entretien des routes rurales et les constructions civiles.



### **5.3.6 DISPONIBILITE DE RESERVES FONCIERES**

Afin de mettre en œuvre ses politiques, toute autorité décentralisée a besoin de réserves foncières. Mais force est de remarquer qu'au Cameroun, la plupart des collectivités n'en ont pas, ce qui retarde pour beaucoup la réalisation des programmes de développement.

Effet, la notion de propriété foncière au Cameroun en général, et à Nkong-Zem en particulier n'est pas simple et univoque. Depuis son utilisation, sa transmission et son échange sont toujours encadrés par des règles qui sont délaissées au détriment de procédures traditionnelles et informelles, ce qui empêche une urbanisation régulière de la ville.

Il serait donc intéressant pour la commune de Nkong-Zem, d'associer les populations locales au processus de mise en place de réserves foncières notamment en les intéressant à travers certaines compensations.

### **5.4 PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP)**

L'idée ici est d'associer la poursuite d'un intérêt collectif tel que le développement des services essentiels ou des équipements marchands, avec un mode de gestion privé réputé plus efficace. Le cofinancement privé des services permettra d'alléger les contraintes budgétaires municipales. Couvrir les besoins de développement de la ville de Nkong-Zem génèrera des coûts énormes que ne pourront pas supporter seules les autorités locales. Or comme ces prestations représenteront des marchés importants, il sera possible pour la Commune d'intéresser des opérateurs privés à leur mise en place et leur fonctionnement.

### **5.5. APPROCHE DE DEVELOPPEMENT PAR NIVEAU DE SERVICES**

Les infrastructures et divers équipements étaient programmés de façon que nous qualifions ici de « globale ». En effet, ce type de projections mettait l'accent sur le fait que les infrastructures et les équipements projetés devaient être totalement mis en œuvre afin de procurer une totale satisfaction aux bénéficiaires, méthode qui s'avérait décevante notamment à cause des contraintes assez difficiles à lever, notamment la difficulté à rassembler les financements qui sont très souvent lourds et dont la mobilisation en interne est assez difficile.

Face à cette situation, une méthode alternative visant à donner une certaine flexibilité dans la programmation d'une part et dans la satisfaction progressive des desideratas des populations d'autre part a été trouvée : il s'agit de l'approche dite « par niveau de service ».

Cette approche, innovante, permet aux pouvoirs publics, en fonction de l'enveloppe disponible de procéder à des aménagements successifs et à terme d'atteindre le niveau de service souhaité.

C'est ainsi que par exemple, la construction d'une route se fera en plusieurs étapes, notamment, la réservation d'emprise, le terrassement et le profilage. Quand les moyens le permettront, l'on augmentera le niveau de service en mettant une première couche de roulement, ainsi de suite jusqu'à la bitumer.

Cette approche pourra être mise sur pieds, dans la ville de Nkong-Zem, notamment, compte tenu de l'importance des moyens financiers nécessaires au développement de la cité. Ceci permettra au magistrat municipal de travailler sur plusieurs fronts à la fois et concomitamment d'améliorer le niveau de satisfaction des citoyens.

## Carte N° 8 : Plan Sommaire d'Urbanisme de Nkong-Zem Horizon 2024

## Carte N° 9 : Plan Sommaire d'Urbanisme de Nkong-Zem Horizon 2029

# CONCLUSION

Le Plan Sommaire d'Urbanisme de la ville de Nkong-Zem (PSU) doit permettre de poursuivre le développement économique de l'agglomération tout en assurant dans de bonnes conditions son inévitable croissance démographique et spatiale en améliorant le cadre de vie de ses habitants.

Les zones d'extension matérialisent la volonté politique d'en contrôler et d'en structurer le développement.

De l'importance de l'offre de terrains d'extension dépend :

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

Organisées autour des pôles de développement et des centres de services, elles constituent le tissu d'accueil d'un habitat diversifié : économique, moyen et haut standing.

L'intérêt du Plan Sommaire d'Urbanisme réside non seulement dans l'ambition des orientations qu'il propose, mais surtout dans sa possibilité de mise en œuvre.

A ce titre, l'application de l'ensemble des principes d'aménagements proposé suppose notamment :

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

Au-delà de l'indispensable concertation entre tous les organismes concernés qui a permis l'élaboration de ce document (atelier de travail), la mise en œuvre du PSU repose sur un certain nombre d'actions foncières, institutionnelles et règlementaires. Les problèmes fonciers particulièrement importants à Nkong-Zem sont à la source de nombreux blocages dans le développement de la ville. La stratégie foncière proposée devra permettre le renforcement et l'extension du réseau de distribution avec les opérations organisées par la Commune.

Enfin le PSU est un document d'affectation des sols qui doit être suivi par des plans d'application, notamment des Plans de Secteurs, à une échelle plus détaillée et des règlements d'urbanisme.

Les programmes et projets proposés, distinguant d'une part les programmes d'investissements prioritaires, d'autres part les programmes spécifiques, doivent répondre aux grands problèmes de la ville de Nkong-Zem d'ici 2019 et au-delà, dans les domaines de l'habitat (équipement de terrains en périphérie, restructuration et rénovation), des infrastructures (grandes voiries, viabilisation, réseaux) et des équipements collectifs et administratifs, et en ce qui concerne les activités dans les différents secteurs économiques, tout en restant cohérents et compatibles avec le cadre institutionnel et financier à mettre en place.

# BIBLIOGRAPHIE

1. Comment définir une ville durable [archive]
2. Selon l'ASPO, les réserves de pétrole conventionnel décroissent depuis 1980, voir *La vie après le pétrole* de Jean-Luc Wingert, page 65
3. Source : AIE 2004
4. Newman et Kenworthy, 1989, voir aussi dépendance au pétrole, Dépendance en fonction de l'organisation urbaine
5. Journal des projets, MINEPAT 2009
6. Mercuriale des prix, MINCOM 2012  
Yaoundé, janvier 2010
7. Plan de Développement Communale de la ville de Nkong Zem