



**République du  
Cameroun**

MINISTRE DE L'HABITAT  
ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN

# **Plan de Secteur du Noyau Central de la ville de Yaoundé**

## **RAPPORT JUSTIFICATIF**

AUGEA AFRIQUE

BP 16355 Yaoundé  
Tél : 22 09 95 53

Email : [augea.afrique@yahoo.fr](mailto:augea.afrique@yahoo.fr)

**Mai 2015**

## Préface



Le devenir du noyau central de Yaoundé s'inscrit tout naturellement dans le prolongement des prescriptions du Plan Directeur d'Urbanisme de la Communauté Urbaine approuvé en septembre 2008. Il intègre également les enjeux et orientations exprimées dans la déclaration du Gouvernement relative à la vision Cameroun 2035, qui, en matière de développement urbain insiste sur la nécessité de maîtriser l'urbanisation et d'améliorer le cadre et les conditions de vie des populations urbaines avec pour effet l'accroissement de la compétitivité et l'efficacité économique, sociale et environnementale.

Le noyau central de Yaoundé est aujourd'hui au centre de défis majeurs. Il convient de lui conférer une ampleur et une attractivité à la dimension d'un hyper centre urbain d'une métropole, qui entend prendre de la hauteur et assumer pleinement son rôle de capitale ambitieuse d'un pays en voie d'émergence à l'horizon 2035.

Le scénario de transformation retenu en concertation avec les partenaires concernés (Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, Communauté Urbaine de Yaoundé, urbanistes et aménageurs) tend à reconstruire « la Ville sur la Ville », en pratiquant une politique de mise en valeur et de préservation de l'environnement, un remodelage et une densification du tissu urbain central, une amélioration notable de l'accessibilité, un renforcement des fonctions premières d'un centre ville de capitale ainsi qu'une diversification des activités économiques. Ce scénario se caractérise par la volonté affirmée d'innover et de transformer radicalement l'image de la Capitale camerounaise.

Le Plan de Secteur doit à terme :

- Favoriser le bon fonctionnement des secteurs administratifs et commerciaux et leur effet polarisateur, garant de l'essor économique du centre ville ;
- Guider l'évolution urbaine et favoriser la recomposition urbaine ;
- Améliorer la cohérence urbaine et encourager une meilleure cohabitation entre les diverses vocations du centre ville ;
- Développer l'urbain dans le respect de son environnement naturel ;
- Valoriser et préserver les grands espaces naturels ;
- Renforcer la cohésion et la mixité sociale en développant un cadre de vie de qualité ;
- Maîtriser les déplacements des personnes et le transport des marchandises et prévenir des nuisances y afférent ;
- Conférer au centre ville une identité forte et fédératrice autour de symbole historique et culturel.

Identité culturelle, urbanistique, économique, partage de l'espace, environnement, maîtrise des déplacements urbains, centralité, ..., sont autant d'axes que les acteurs concernés devront s'attacher à conjuguer harmonieusement pour assurer un développement, prenant la juste mesure des dimensions sociales, environnementales, écologiques et économiques.

En vue de garantir un développement harmonieux et cohérent de cette zone stratégique le plan de secteur propose des solutions adaptées, réalistes mais également ambitieuses. Tout d'abord, un dispositif réglementaire définissant les règles de constructibilité permettra la transformation progressive du noyau central en un centre-ville moderne présentant une identité singulière.

De plus, des partis d'aménagement seront proposés, qui devront faire ultérieurement l'objet d'études de détail. Il s'agit :

- des abords du Boulevard du 20 mai
- de la Vallée de la Mingoa
- des abords du Lac Municipal
- de la vallée du Djoungolo

Feront également l'objet d'études spécifiques, les zones adjacentes au centre ville qui touchent les quartiers de la gare ferroviaire, du lac, de la Briqueterie et de Mvoga-Ada.

Les solutions avancées impliqueront une évolution, tant en termes de vision de l'aménagement, qu'en termes de pratiques urbaines. Ces évolutions s'effectueront de manière progressive en vue de répondre au plus vite aux besoins urgents en matière d'amélioration des voiries, des déplacements, de l'habitat, etc. mais également à la volonté d'améliorer durablement l'image du centre-ville et son efficacité économique.

La réalisation de ce grand projet de transformation du Cœur de la Capitale Camerounaise s'inscrit dans le cadre de la politique des grandes ambitions et grandes réalisations préconisées par le chef de l'état, Son Excellence Paul BIYA.

Jean Claude MBWENTCHOU

Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain

# SOMMAIRE

Préface .....	2
Résumé .....	9
<b>I SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>12</b>
<b>I.1. Contexte et enjeux de l'étude .....</b>	<b>13</b>
<b>I.2. Caractéristiques environnementales .....</b>	<b>19</b>
<b>I.3 Cadre bâti .....</b>	<b>26</b>
<b>I.4 Transport et réseaux .....</b>	<b>36</b>
<b>I.5 Gestion urbaine .....</b>	<b>44</b>
<b>II ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES .....</b>	<b>52</b>
<b>2.1 Enjeux majeurs identifiés .....</b>	<b>53</b>
<b>2.2 Orientations stratégiques .....</b>	<b>55</b>
<b>III SCENARII D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>57</b>
<b>IV PROGRAMME D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>66</b>
<b>IV.1 présentation générale du scénario de transformation .....</b>	<b>68</b>
<b>IV.2 Démographie et équipements .....</b>	<b>71</b>
<b>IV.3 Transports et Déplacements .....</b>	<b>77</b>
<b>IV.4 ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE .....</b>	<b>80</b>
<b>IV.5 Recomposition urbaine et habitat .....</b>	<b>83</b>
<b>IV.6 Capitale et centralité .....</b>	<b>86</b>
<b>IV.7 Economie et emploi .....</b>	<b>87</b>

<b>V ZOOM SUR LES ZONES A ENJEUX .....</b>	<b>95</b>
<b>V.1 Lac municipal.....</b>	<b>98</b>
<b>V.2 Vallée de la Mingoa .....</b>	<b>100</b>
<b>V.3 Boulevard du 20 mai.....</b>	<b>104</b>
<b>V.4 Vallée de Djoungolo .....</b>	<b>106</b>
<b>VI MESURES D'ACCOMPAGNEMENT .....</b>	<b>110</b>
<b>VI.1 Mesures d'ordre institutionnel.....</b>	<b>112</b>
<b>VI.2 Mesures d'ordre financier .....</b>	<b>113</b>
<b>VI.3 Autres mesures .....</b>	<b>114</b>
<b>ANNEXES RESEAUX .....</b>	<b>117</b>

## LISTE DES CARTES

N°	INTITULE	PAGE
1	Situation du noyau central de Yaoundé	15
2	Limites du périmètre du projet	16
3	Limites de la zone d'urgence	17
4	Sous-secteurs structurants du noyau central	18
5	Carte oro-hydrographique	20
6	Carte des pentes	21
7	Carte physique de la zone d'urgence	22
8	Verticalité du bâti	27
9	Situation foncière	28
10	Equipements administratifs	29
11	Equipements scolaires	30
12	Equipements sanitaires	31
13	Equipements touristiques et sportifs	32
14	Equipements socio culturels	33
15	Zones d'activités	34
16	Trame viaire actuelle	37
17	Réseau électrique HT actuel	38
18	Réseau actuel de distribution d'eau potable	39
19	Synthèse de la situation actuelle	50
20	Trame viaire future	78
21	Transports et déplacements futurs	79
22	Assainissement et aménagements paysagers futurs	82
23	Recomposition urbaine	89
24	Synthèse des projets futurs	90
25	Zones à enjeux	96
26	Schéma d'aménagement de la vallée de Djoungolo	105
27	Variante Schéma d'aménagement de la vallée de Djoungolo	106
28	Synthèse des projets dans la zone d'urgence	109

## LISTE DES TABLEAUX

N°	INTITULE	PAGE
1	Arbre à problèmes relatif aux questions environnementales	25
2	Arbre à problèmes relatif au cadre bâti	35
3	Arbre à problèmes relatif au transport	42
4	Arbre à problèmes relatif à la gestion urbaine	49
5	Description des scénarii d'aménagement	61
6	Evolution de la population du noyau central	71
7	SHON des logements à produire	72
8	Estimation des équipements de l'enseignement maternel	72
9	Estimation des équipements de l'enseignement primaire	73
10	Estimation des équipements de l'enseignement secondaire	73
11	Estimation des équipements sanitaires	74
12	Superficie des espaces verts à créer	75
13	Phasage des propositions d'aménagement	92
14	Estimation sommaire du programme d'investissements prioritaires	34

## LISTE DES ABREVIATIONS

BAD	Banque africaine de développement
C2D	Contrat désengagement dettes
CAMTEL	Cameroun téléphonie
CAMWATER	Cameroon water
CTD	Collectivité territoriale décentralisée
CUY	Communauté urbaine de Yaoundé
EMIA	Ecole militaire inter armes
ENAM	Ecole nationale d'administration et de magistrature
FEICOM	Fonds spécial d'équipement et d'intervention communale
HYSACAM	Hygiène et salubrité du Cameroun
INS	Institut national de la statistique
MAETUR	Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux
MINAS	Ministère des affaires sociales
MINATD	Ministère de l'administration territoriale et de la décentralisation
MINCOMMERCE	Ministère du commerce
MINDCAF	Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières
MINEE	Ministère de l'eau et de l'énergie
MINESEC	Ministère des enseignements secondaires
MINFI	Ministère des finances
MINHDU	Ministère de l'habitat et du développement urbain
MINTP	Ministère des travaux publics
MINUH	Ministère de l'urbanisme et de l'habitat
MINVIL	Ministère de la ville
OSC	Organisation de la société civile
PDL	Plan de développement local
PDU	Plan directeur d'urbanisme
PM	Premier ministre
POS	Plan d'occupation du sol
PPP	Partenariat public privé
PPTE	(Initiative pour les) Pays pauvres très endettés
PS	Plan de secteur
Qté	Quantité
RDC	Rez de chaussée
SDAU	Schéma directeur d'aménagement urbain
SHON	Surface hors œuvre nette
SIC	Société immobilière du Cameroun
ENE0	Société nationale d'électricité

## RESUME

---

Le présent rapport est la synthèse des différents rapports produits au cours de l'élaboration du plan de secteur du noyau central de la ville de Yaoundé. Cette version finale porte sur une surface totale de 664 ha, contre un périmètre initial (contractuel) de 365 ha. Une zone d'urgence (239 ha) identifiée par les pouvoirs publics et à traiter prioritairement est également définie dans cette version finale. Dans ce nouveau contexte, le diagnostic porte essentiellement sur le périmètre contractuel (initial) tandis que les propositions d'aménagement et le règlement d'urbanisme portent-ils sur le périmètre élargi.

La phase diagnostic a permis de posséder une lecture affinée des dysfonctionnements qui affectent le noyau central.

### **Un dysfonctionnement dans le secteur des transports et des infrastructures urbaines**

- Faible capacité des voies (emprises insuffisantes, absence de couloirs réservés, absence de parkings aménagés au niveau des îlots ou parcelles, aires de stationnement prélevés sur les chaussées...),
- Absence de voie de contournement du noyau central censée collecter et dévier les flux en transit,
- Encombrement des voies (moyens de transport inadaptés),
- Assainissement pluvial insuffisant.

### **Un environnement économique déficient**

- Cadre réglementaire non incitatif
- Cadre institutionnel inopérant
- Faible dynamique du secteur moderne encore incapable d'offrir des emplois suffisants aux citoyens,
- Développement inexorable du secteur informel
- Des espaces d'activités insuffisants.

### **Un environnement urbain dégradé**

- Pollution de l'environnement urbain
  - Cours d'eau pollués
  - Lac municipal pollué
  - Air pollué
- Insuffisance des espaces verts aménagés.

### **Un cadre bâti disparate**

- Une prédominance du bâti à rez de chaussée et à peine 10% des immeubles à plus de 4 niveaux,
- Une faible densité d'occupation du sol (existence de nombreuses friches et lenteur dans les constructions nouvelles)
- Inadéquation des constructions
  - Existence de constructions vétustes voir précaires,
  - Groupements ou alignements hétérogènes)
- Faible importance de bâtiments monumentaux.

Après le diagnostic de la situation actuelle, la phase de scénarisation a permis de faire émerger l'image souhaitable du centre ville de Yaoundé à divers horizons (court, moyen, long termes).

Ce rapport final a pour principale finalité de proposer des mesures d'opérationnalisation du scénario de transformation retenu.

Il vise notamment à :

- **Doter le centre-ville d'un outil de gestion urbaine** : le plan de zonage permet de répondre à la nécessité de transformer l'image du noyau central à travers la densification du tissu urbain, la requalification de certaines zones du centre-ville et la valorisation du cadre de vie. Elaboré de manière prospective, ce zonage répond également à la préoccupation de créer des pôles symboliquement et économiquement forts. Le zonage est accompagné d'un règlement définissant des dispositions générales et communes à toutes les zones, ainsi que des dispositions spécifiques. Celles-ci permettent, tout en laissant une marge de manœuvre aux futurs investisseurs, d'encadrer l'évolution urbaine, morphologique, architecturale et fonctionnelle des différentes zones.
- **Renforcer le cadre institutionnel et réglementaire et assurer une gestion transparente et efficace du « noyau central »** : les précédents points détaillent les mesures de renforcement du cadre réglementaire qui ont été envisagées. D'autre part, des mesures d'accompagnement permettront de renforcer le cadre institutionnel du projet de gestion du noyau central.
- **Identifier les travaux prioritaires d'infrastructures projetés dans la zone et définir de façon participative les perspectives réalistes et cohérentes de développement du centre-ville.** La phase diagnostic a permis de posséder une lecture affinée des dysfonctionnements qui affectent le noyau central. La phase de scénarisation a permis de faire émerger l'image souhaitable du centre ville de Yaoundé à l'horizon 2025. Afin de mettre en œuvre progressivement cette image, différentes zones ont été identifiées comme secteurs à enjeux.
  - **les abords du Boulevard du 20 mai** : les propositions d'aménagements avancées visent, avant tout, à transformer le boulevard du 20 mai en véritable « place » urbaine dont l'architecture moderne, le traitement remarquable des espaces publics (place centrale, esplanades multi-usages connectant la place du 20 mai à la Vallée de la Mingoa) et les fonctions qui devraient le caractériser (tertiaire supérieur, logement de standing) puissent représenter un symbole fort et fédérateur du Cameroun ;
  - **la vallée de la Mingoa** : l'aménagement de ce secteur doit permettre de transformer une zone aujourd'hui peu entretenue et déconnectée du noyau central (fracture entre le centre-ville et la colline de l'EMIA, quartier Melen) en un pôle attractif fort du centre-ville mêlant activités économiques, activités culturelles, habitat, et espaces de détente. Ce secteur participera au renforcement de la monumentalité du centre-ville à travers l'implantation d'aménagements urbains remarquables s'appuyant sur la symbolique identitaire de la ville : les 7 tours d'Abbia et le jardin des Cinq Continents desservis par le boulevard des 7 collines ;
  - **les abords du Lac Municipal** : l'aménagement de ce secteur vise à exploiter le potentiel qu'offre le Lac Municipal, dans une logique de requalification du tissu existant, en privilégiant l'implantation d'équipements touristique offrant des fonctionnalités de détente aux abords de l'hyper centre ;
  - **la vallée du Djoungolo** : la requalification de cet espace enclavé et déconnecté du fonctionnement urbain du centre ville doit contribuer à l'accueil de nouvelles populations résidentes en augmentant et en diversifiant l'offre de logements et d'espaces de détente.
  - **les zones adjacentes au centre ville proprement dit qui font partie des quartiers de la gare ferroviaire, du lac, de la Briqueterie et de Mvog-Ada.**

Ces secteurs à enjeux constitueront, à l'avenir, les pôles structurants du centre ville à partir desquels la ville de Yaoundé entend assumer pleinement son rôle de capitale ambitieuse. Ils répondent aux principaux axes de développement souhaité pour le centre ville à savoir :

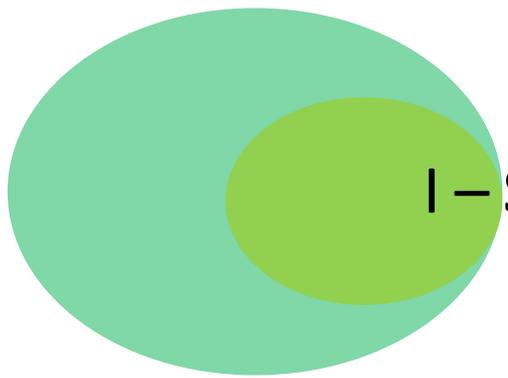
- Encourager le développement économique du centre-ville par l'aménagement de zones de tertiaire supérieur permettant d'attirer des investisseurs ;
- Rendre concrète l'identité verte de Yaoundé à travers les aménagements du « Y vert » ;
- Créer une offre culturelle et touristique dans le centre-ville ;
- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et équipements ;
- Permettre aux habitants de Yaoundé de réinvestir le centre-ville notamment en rendant de la place au piéton et créant des espaces récréatifs.

Compte tenu du rôle moteur de ces secteurs, l'essentiel des propositions de projets d'aménagement du noyau central y sont concentrés. L'aménagement des autres secteurs est essentiellement régi par le règlement d'urbanisme qui édicte les règles d'occupation du sol et de construction. L'aménagement de ces secteurs et les autres travaux prioritaires ont fait l'objet d'un phasage s'échelonnant d'aujourd'hui à 2030.

- **Renforcer le cadre institutionnel et réglementaire et assurer une gestion transparente et efficace du « noyau central »** : les précédents points détaillent les mesures de renforcement du cadre réglementaire qui ont été envisagées. D'autre part, des mesures d'accompagnement permettront de renforcer le cadre institutionnel du projet de gestion du noyau central.
  
- **Enfin au plan réglementaire, actualiser le Plan d'Urbanisme de Détail, et étendre le nouveau plan au périmètre actuel de la zone.** Tout en s'appuyant sur les études menées par le passé, à savoir le plan d'urbanisme de la Vallée de l'Ancienne Gare de 1982 et le Plan d'Urbanisme de Détails de la zone commerciale de 1998, les pièces réglementaires (plan de zonage et règles d'urbanisme) ont été actualisées conformément aux orientations du scénario de transformation adopté. Le règlement s'appuie également sur le Plan de Déplacements Urbains de la ville de Yaoundé.

Le présent rapport est articulé autour des chapitres suivants:

- Résumé synthétique du diagnostic
- Enjeux et orientations stratégiques
- Présentation des scénarios d'aménagement proposés
- Programme d'aménagement du scénario retenu
- Présentation des zones à enjeu qui devront faire l'objet d'études détaillées
- Mesures d'accompagnement.



**I – SYNTHESE DU DIAGNOSTIC**

## **I.1 CONTEXTE ET ENJEUX DE L'ETUDE**

### **I.1.1 Contexte**

#### **a) Un secteur urbain au cœur de la deuxième métropole du pays**

Yaoundé, capitale politique du Cameroun, est la deuxième concentration humaine du pays (2 400 000 habitants) mais aussi la deuxième concentration d'entreprises avec 22 436 entreprises sur les 93 969 que compte le pays (INS/Recensement général des entreprises, 2009) , d'où son importance administrative et économique.

Cette métropole est caractérisée par

- la plus forte croissance démographique urbaine du pays (5,7% par an),
- un étalement urbain phénoménal (9% de progression annuelle),
- une urbanisation non maîtrisée (occupations anarchiques et illégales des espaces),
- une dégradation progressive du cadre de vie, malgré de nombreux efforts en cours pour l'améliorer dans le centre ville,
- un site naturel vallonné, peu maniable pour les constructions.

#### **b) Un centre ville commercial et tertiaire**

Le centre-ville se compose du centre administratif et du centre commercial de Yaoundé, séparés par la vallée de l'Ancienne Gare. Outre les nombreux bâtiments administratifs et ministériels, il comprend une forte densité d'entreprises des secteurs bancaire et financier, des assurances, d'import export, ainsi que les sièges sociaux de grandes entreprises industrielles (CAMTEL, Imprimerie Nationale, MTN). Le centre commercial a un rôle moteur dans les activités économiques de Yaoundé et une position au centre des réseaux et liaisons.

Ce site est défini par le Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé (PDU) horizon 2020 comme « centre commercial et tertiaire à renforcer d'ici 2020 ». Il connaît de fortes évolutions, comme la construction du Palais Polyvalent des Sports de Warda.

#### **c) Des documents qui orientent le développement du centre-ville**

La Communauté urbaine de Yaoundé expérimente un processus marqué de décentralisation, permettant une participation accrue des collectivités locales dans l'analyse et la décision. Elle dispose ainsi depuis 1987 des compétences d'urbanisme, d'infrastructures et équipements d'intérêt communautaires et de transports.

Yaoundé a ainsi fait approuver en 2003 son Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme par le conseil de la Communauté Urbaine de Yaoundé en présence du MINVIL et du MINUH, puis en 2008, conformément à la réglementation, son Plan Directeur d'Urbanisme par le Préfet du département du Mfoundi. Ce document définit à grande échelle l'ensemble des orientations de développement du territoire de la Communauté urbaine de Yaoundé.

Le PDU nécessite d'être complété par des plans de secteurs détaillant davantage les opérations à mener. En 1973, le Ministère de l'Urbanisme a ainsi initié le projet d'aménagement de la Vallée de l'Ancienne Gare de Yaoundé, site centré autour de l'actuel boulevard du 20 mai. Un plan d'urbanisme de détail du centre commercial a ainsi été établi en 1973, puis révisé en 1998. Actuellement deux Plans Sommaires d'urbanisme (Yaoundé Sud et Yaoundé Nord) sont en cours de réalisation par la MAETUR financé par la CUY. De même, deux études de restructuration (Briqueterie et Ntaba) sont en cours de démarrage initié par la Communauté Urbaine de Yaoundé.

#### **d) Un diagnostic pour l'élaboration d'un plan de secteur du centre-ville**

La situation centrale de cette zone, les transformations qui l'animent et la multiplicité des acteurs qui interviennent dans sa gestion, appellent une définition plus précise des enjeux d'aménagement qui la traversent. C'est l'objet de la présente étude, dont le périmètre est semblable à celui du plan de détail de 1973. Il correspond à

- une surface initiale de 365 hectares, ayant fait l'objet d'un diagnostic détaillé et comprenant :
  - Le centre commercial
  - La cité des fonctionnaires et le centre administratif
  - La zone résidentielle (camp SIC Messa)
  - L'échangeur de la Préfecture
  - Le Palais Polyvalent des Sports de Warda
  - Toute la zone en cours d'aménagement qui jouxte la vallée aval du Mfoundi
- Une surface complémentaire de 299 hectares définie autour du périmètre initial
- Une **zone d'urgence (239 ha)** définie au sud-est de la zone d'étude et devant être aménagée prioritairement.

#### **I.1.2 Enjeux de l'aménagement du centre-ville de Yaoundé**

Le quartier de la Vallée de l'Ancienne Gare est *au carrefour de nombreux enjeux* : l'affirmation du centre de Yaoundé comme cœur d'un pôle d'attractivité d'échelle internationale, mais aussi sa position au centre de nombreux flux.

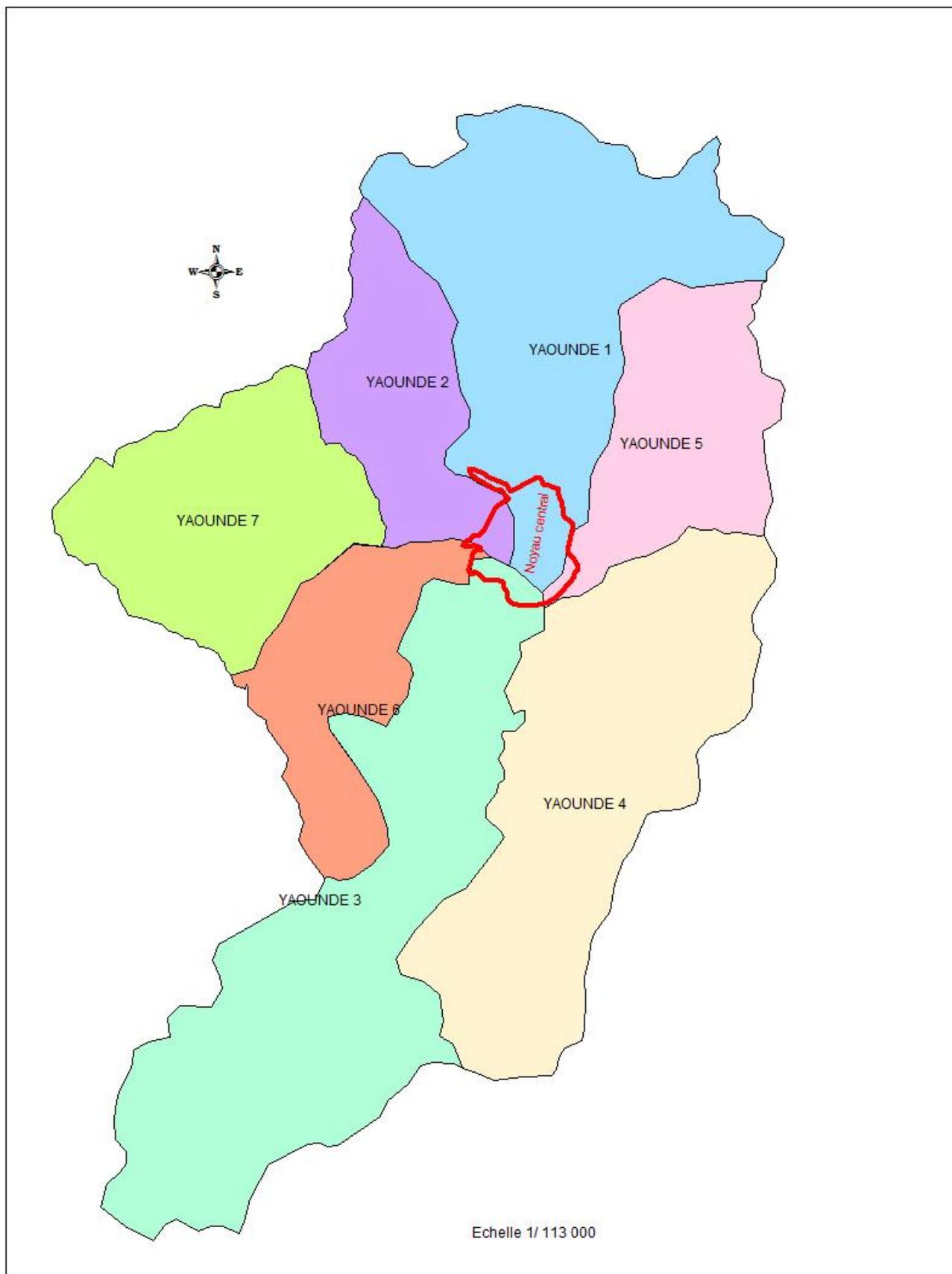
Le centre-ville de Yaoundé est moins concerné par une dynamique de développement urbain, que par une **reconstruction de la ville sur la ville**. On s'intéressera ainsi aux potentialités foncières de ce territoire pour entrevoir les futurs espaces de projets.

L'accueil par le centre-ville des principales fonctions économiques, commerciales et administratives doit se traduire dans son organisation urbaine. On étudiera ainsi les atouts de ce quartier pour affirmer son *identité métropolitaine* : monumentalité, qualité architecturale, équipements publics, commerciaux et de loisirs de grande échelle, offre proposée à la clientèle d'affaires.

La monumentalité du Boulevard du 20 mai n'occulte pas les *difficultés de circulations* qui affectent ce quartier, en son sein et à ses alentours. On étudiera ainsi le fonctionnement des mobilités dans le centre-ville, afin d'identifier les aménagements à réaliser sur ses infrastructures.

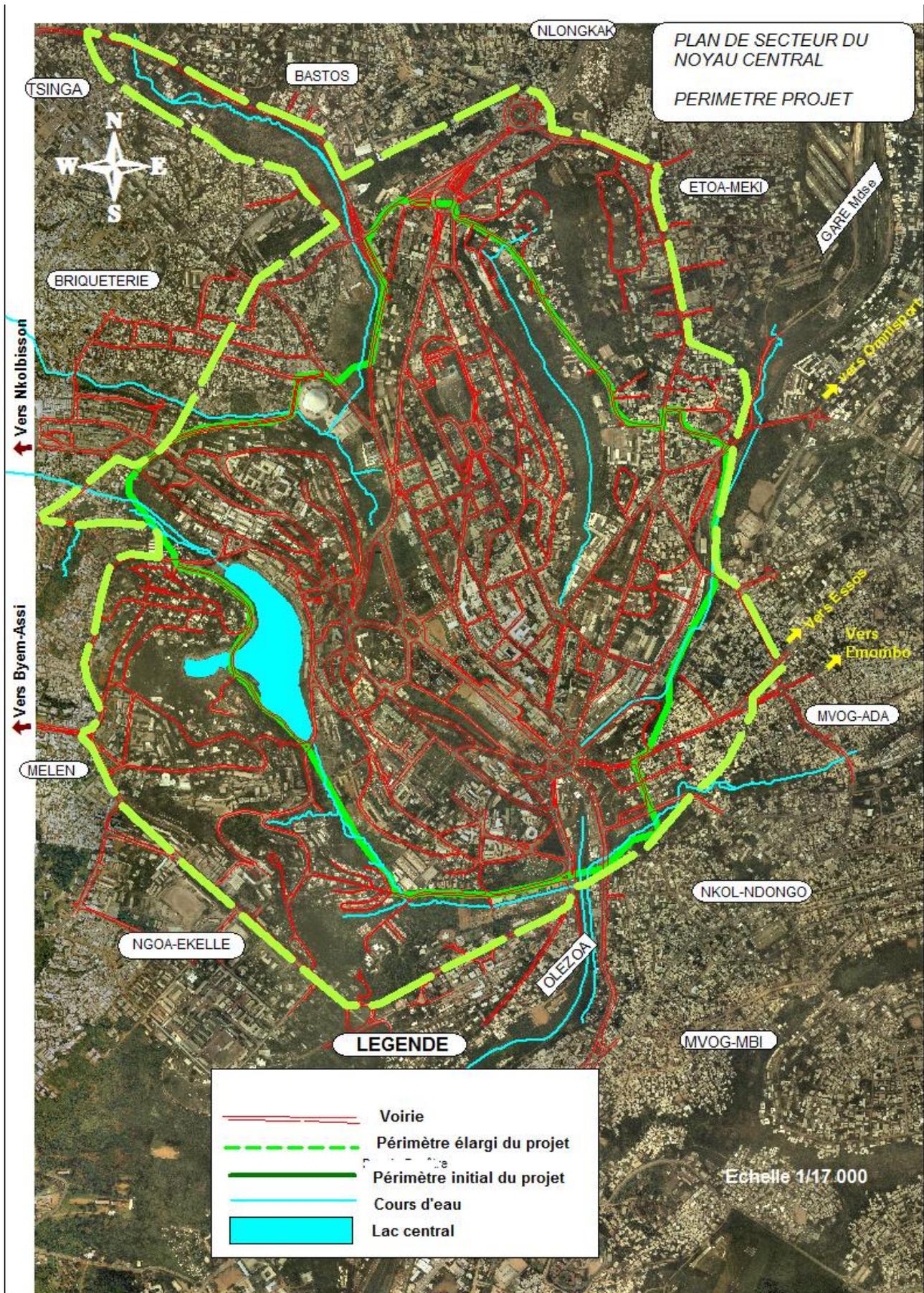
Le noyau central de Yaoundé est aussi un *quartier résidentiel*. On s'intéressera aux évolutions socio-économiques du quartier, à la qualité de l'environnement et de la desserte en réseaux.

Carte 1 : Situation du noyau central de Yaoundé\*

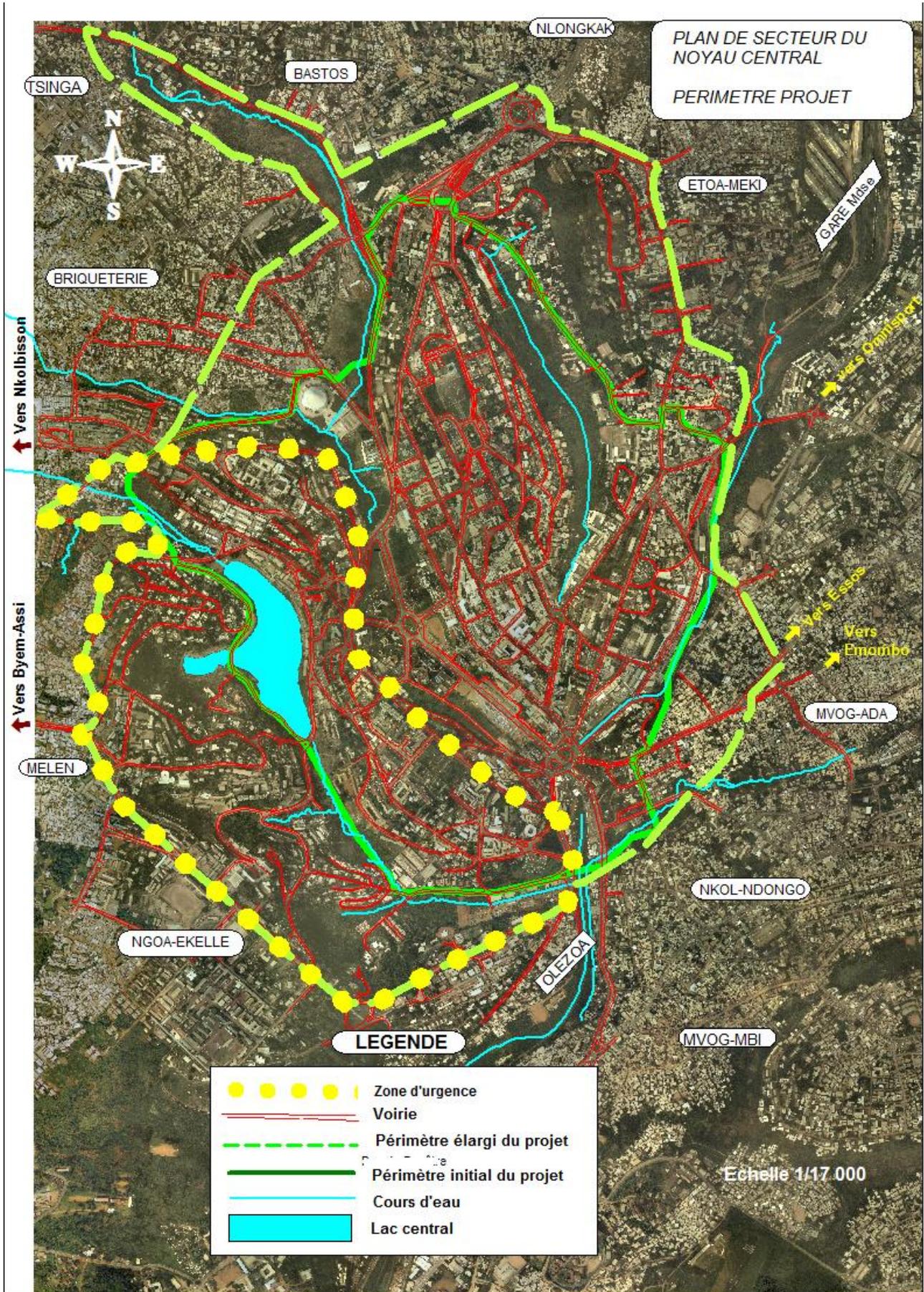


\* : Système de projection UTM/WGS 84/Zone 32 Nord et coordonnées métriques, pour cette carte et toutes les suivantes.

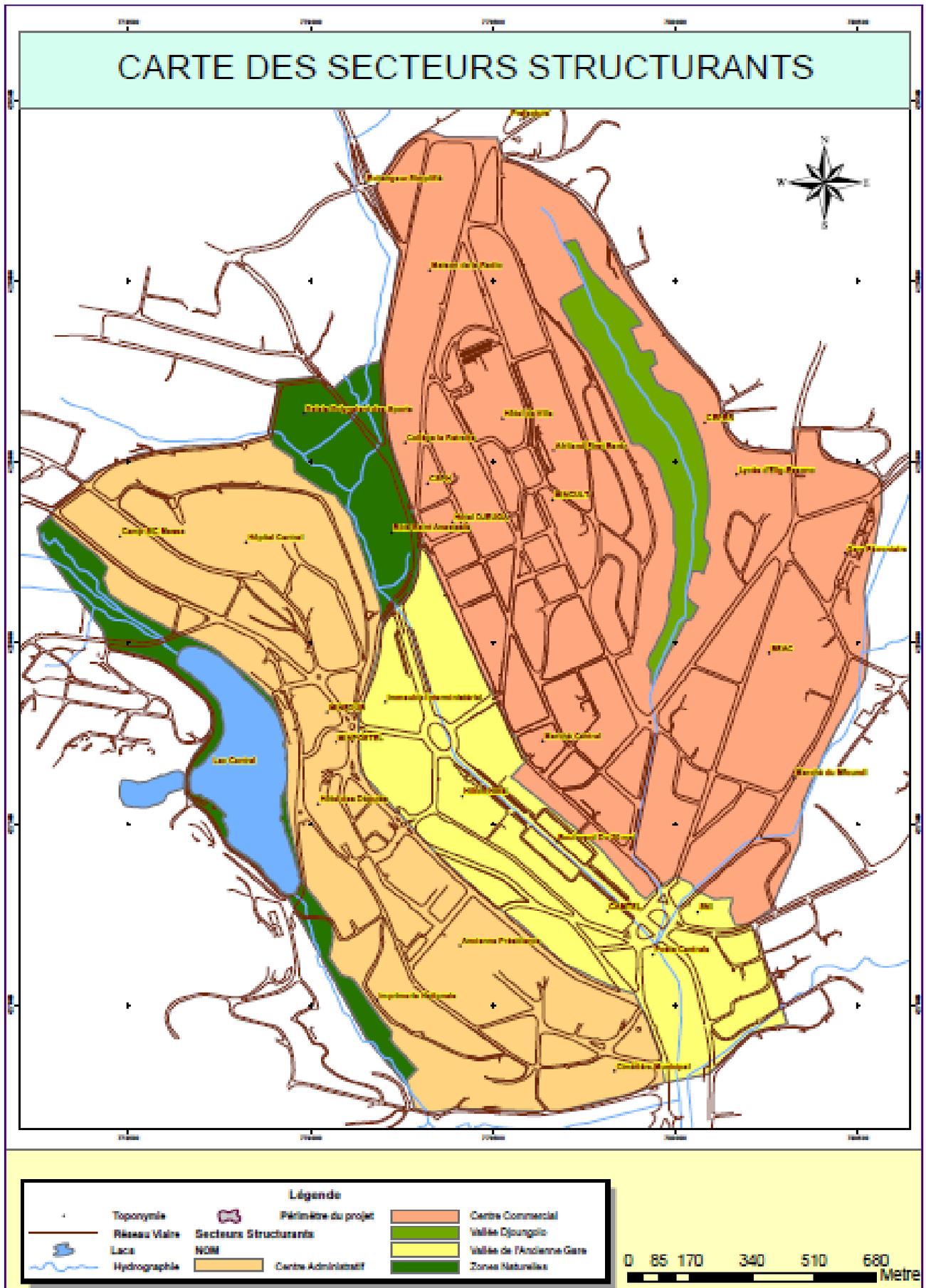
Carte 2 : Limites du périmètre du projet



Carte 3 : Limites de la zone d'urgence



Carte 4 : Sous-secteurs structurants du noyau central



## I.2 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

### I.2.1. Environnement physique

#### a. Un état initial de l'environnement caractérisé par

- Un relief vallonné constitué de
  - 3 massifs collinaires qui culminent en 3 plateaux (sud-ouest, centre-nord, nord-est) qui constituent l'armature du site urbanisée de la zone,
  - 5 vallées plus ou moins aménagées, correspondant aux cinq bassins versants arrosés par les cours d'eau portant les mêmes noms (Mingoa, Abiergue, Ekozoa, Djoungolo et Mfoundi) ;
  - une altitude moyenne de 750 mètres,
  - une prédominance de pentes modérées (70% de terrains ont des pentes à moins de 20%),
  - une faible proportion (30%) de zones inondables (fonds de vallées) ou à forte pente
- Un climat modéré de type équatorial à 2 saisons de pluie et deux saisons sèches,
- Une hydrographie abondante constituée de 6 cours d'eau qui drainent les vallées correspondantes: Mingoa, Abiergue, Ekozoa, Djoungolo, Ewoué et Mfoundi.
- Une végétation fortement anthropisée avec cependant quelques poches de végétation naturelle,
- Une faune naturelle limitée aux poissons et autres organismes aquatiques ainsi que de rares oiseaux.

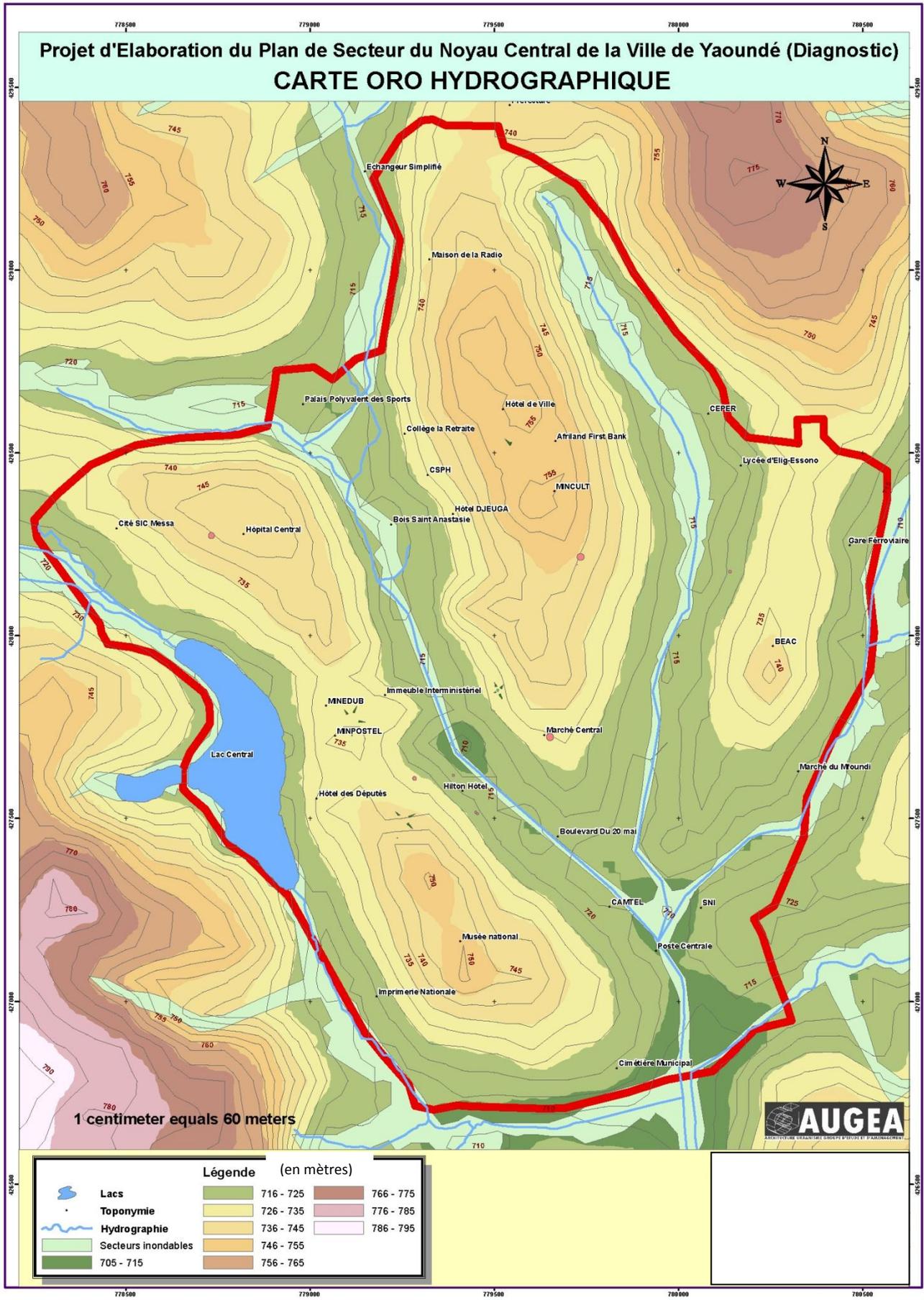
#### b. Un cadre physique globalement favorable à l'urbanisation

- Relief vallonné favorisant l'écoulement des eaux pluviales,
- Plateaux facilitant l'aménagement des crêtes (faibles pentes)
- Pentes moyennes favorables aux constructions,
- Réseau hydrographique dense, définissant la trame primaire du réseau d'assainissement de la ville,
- Sol constitué de roches dures métamorphiques favorables aux constructions.

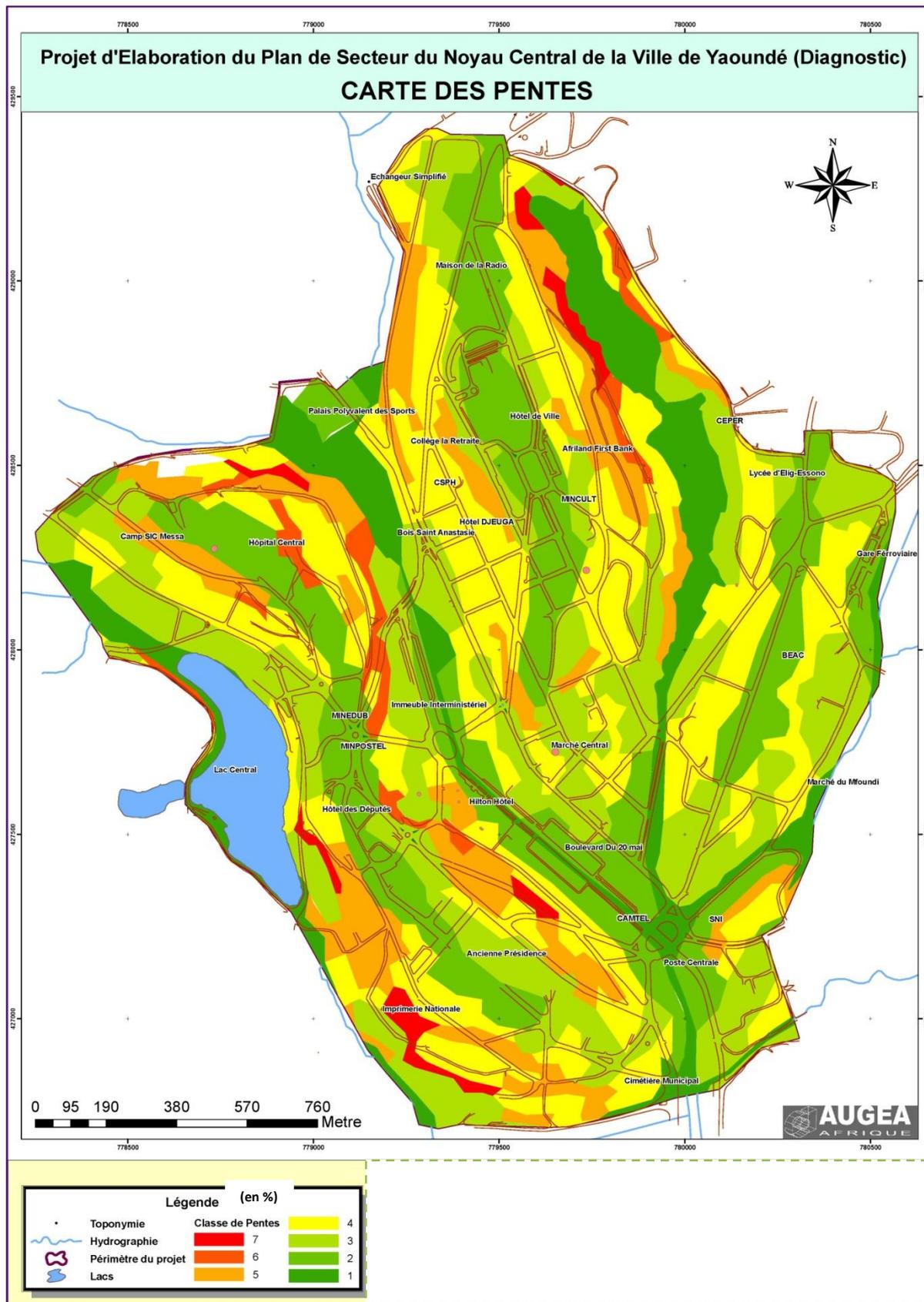
#### c. Un cadre physique qui recèle cependant des faiblesses

- Fortes pentes (*aménagements coûteux pour les constructions, risques d'érosion*),
- Fonds de vallées inondables (*mises en valeur coûteuses pour les constructions– vallée de l'ancienne gare, Palais des sports...*),
- Pluies violentes et abondantes (*érosion des sols, dégradation des chaussées, inondations*),
- Quasi disparition du couvert végétal naturel.

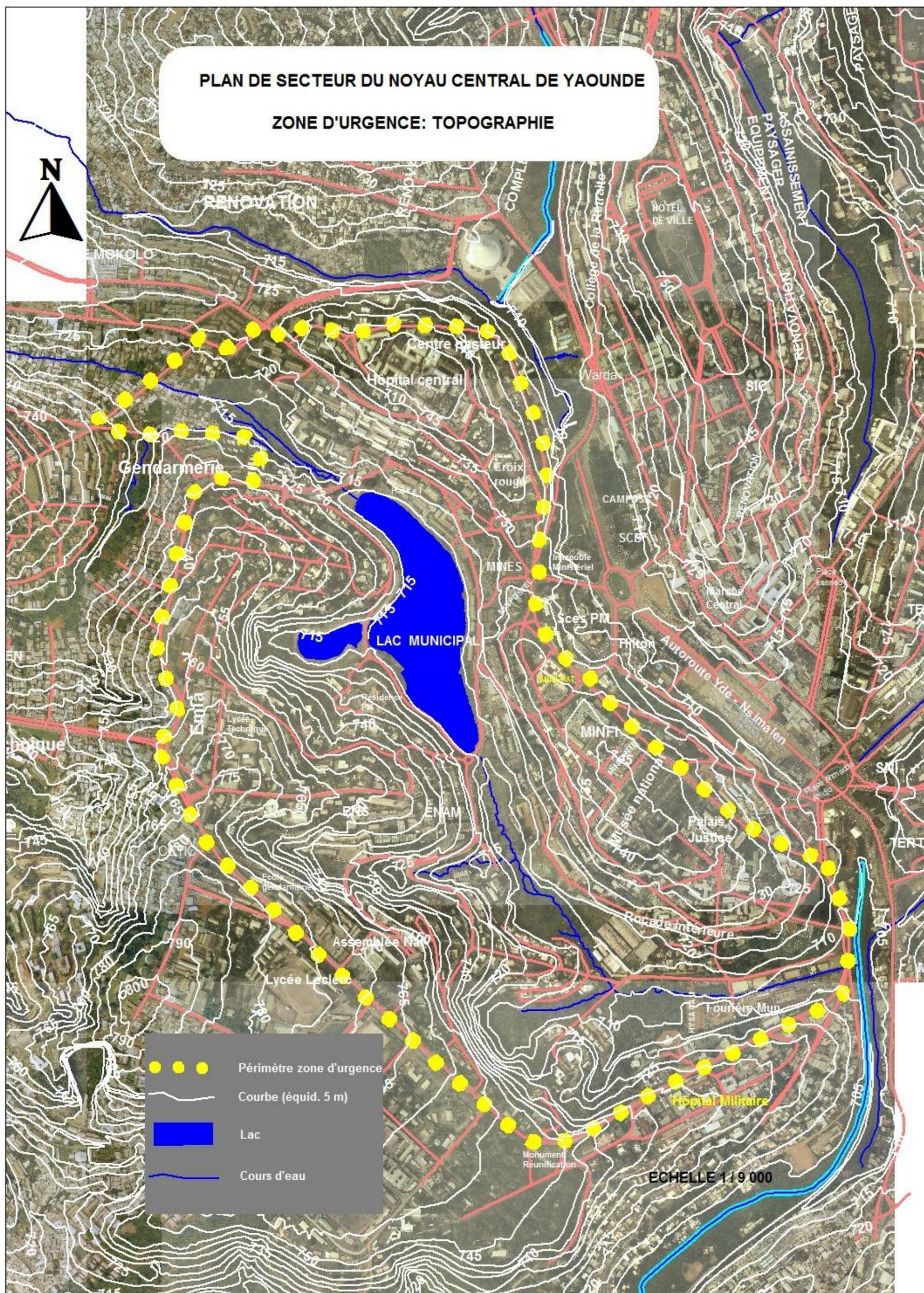
Carte 5 : Carte oro-hydrographique



Carte 6 : Carte de pentes (en %)



Carte 7 : Carte physique de la zone d'urgence



## I.2.2. Cadre de vie

Les caractéristiques du cadre de vie (entendu comme espace intégré au bâti), sont les suivantes :

### ➤ Un cadre de vie fonctionnel

Du point de vue fonctionnel le noyau central offre à ses habitants toutes les commodités nécessaires à la vie en milieu urbain :

- Voirie assez dense et praticable toutes saisons ;
- Services urbains accessibles (eau potable, électricité, ramassage des ordures, drainages des eaux pluviales, transports, ...) ;
- Equipements publics (administration, santé, éducation, sport, espaces plantés, commerces, monuments...).

### ➤ Mais un cadre de vie assez dégradé

- Conjuguant une persistance des problèmes d'assainissement
  - Des cours d'eau pollués;
  - Un lac municipal non aménagé et pollué ;
  - Des fonds de vallée inondés par temps de pluie ;
  - Dysfonctionnement des réseaux collectifs d'eau usée.
- Avec une dégradation de la qualité du cadre de vie
  - Progression de la pollution atmosphérique par des gaz d'échappement des véhicules ;
  - Insuffisance des espaces de détente ;
  - Occupation spontanée des trottoirs par des marchands ambulants ;
  - Nuisances divers (bruits);
  - Résidus de déchets solides sur les voies et dans les drains.



**1. Lac municipal (nénuphars et eaux vertes)**



**2 et 3 - dépôts anarchiques de déchets dans les bas-fonds**



**4. Mélanges boues et déchets dans les bas -fonds**



**5. Dépôt sauvage d'ordures**



**6. Dépôt d'ordures hors bacs en ½ fûts**



**7. Ordures dans le bac et lavage véhicules**

**TABEAU 1 : ARBRE A PROBLEMES RELATIF AUX QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES**

EFFETS	PROBLEME CENTRAL	CAUSES 1 <sup>er</sup> NIVEAU	CAUSES 2 <sup>nd</sup> NIVEAU
Dégradation de l'environnement naturel	<b>L'absence de rigueur dans la gestion environnementale du noyau central de Yaoundé a favorisé une dégradation de l'espace urbain</b>	Faible sensibilisation aux questions environnementales	Actions médiatiques limitées
Dégradation de la qualité du cadre de vie			Actions éducatives sur le terrain limitées
		Actions concrètes insuffisantes des pouvoirs publics	Volonté politique timide et réglementation faiblement appliquée
			Actions répressives limitées
		Investissements insuffisants	Absence de coordination entre divers intervenants
			Ressources limitées des pouvoirs publics
			Indifférence des opérateurs ou promoteurs privés

### Esquisses d'orientations stratégiques

Reconquérir le milieu naturel du noyau central dans le respect des exigences du développement durable grâce à :

- **La valorisation du milieu naturel**
  - Sauvegarde et protection des espaces verts,
  - Reconquête du lac municipal et des rivières urbaines,
  - Développement des aménagements paysagers,
  - Poursuite de la mise en œuvre du projet d'assainissement de Yaoundé.
  
- **La modernisation du cadre de vie et la valorisation du patrimoine**
  - Création d'autres espaces de loisir (parcs, musée, monuments),
  - Renforcement du réseau de drainage des eaux pluviales,
  - Renforcement du réseau collectif d'évacuation des eaux usées,
  - Protection des personnes et des biens à l'égard des nuisances et des risques que la ville engendre (risques d'inondation, risques industriels, bruits, pollution de l'air).

## I.3. CADRE BATI

### I.3.1 Caractéristiques du cadre bâti

Les caractéristiques du bâti du noyau central sont résumées comme suit :

- **Une situation foncière**
  - dominée par les propriétés de l'Etat (dont la CUY et les organismes parapublics),
  - offrant encore plusieurs friches ou « dents creuses » exploitables.
  
- **Une prédominance des bâtiments à rez-de-chaussée**
  - 54% de maisons à rez de chaussée,
  - 36% de bâtiments R+1 à R+3
  - 10% de bâtiments R+4 et plus
  
- **Une prédominance des bâtiments administratifs et commerciaux**
  - 40% de bâtiments à usage de bureaux (administration et privé)
  - 27% de bâtiments à usage commercial
  - 15% de bâtiments destinés au logement
  - 18% de bâtiments destinés aux usages divers (enseignement, santé, hôtellerie, culturel...)
  
- **Une survivance de maisons vétustes ou précaires et de plain-pied.**
  
- **Un faible dynamisme des travaux neufs** (en moyenne un immeuble fini tous les deux ans).

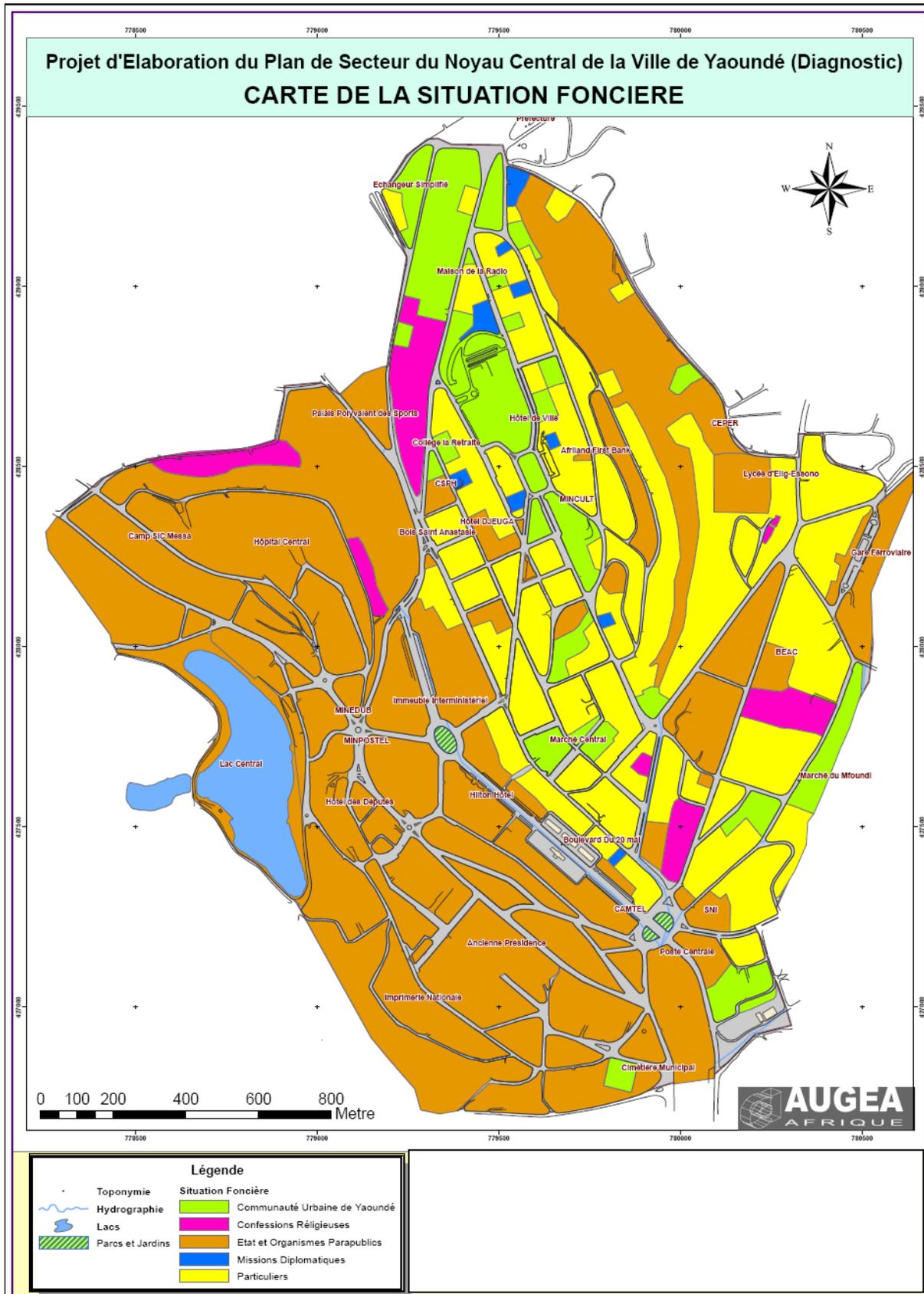


8 et 9 Survivance de vieilles maisons dans le centre ville

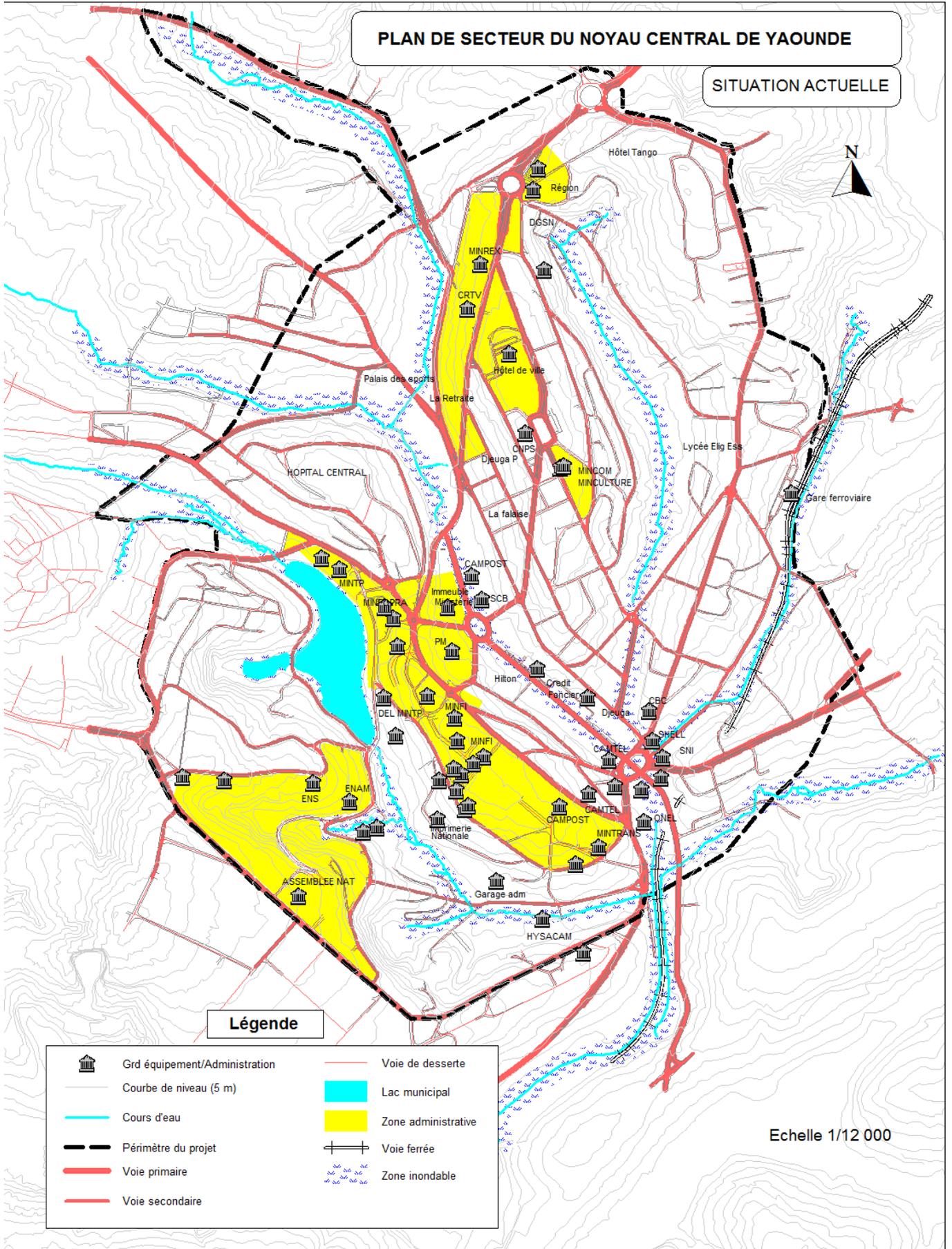
Carte 8 : Verticalité du bâti dans le noyau central (en nombre d'étages)



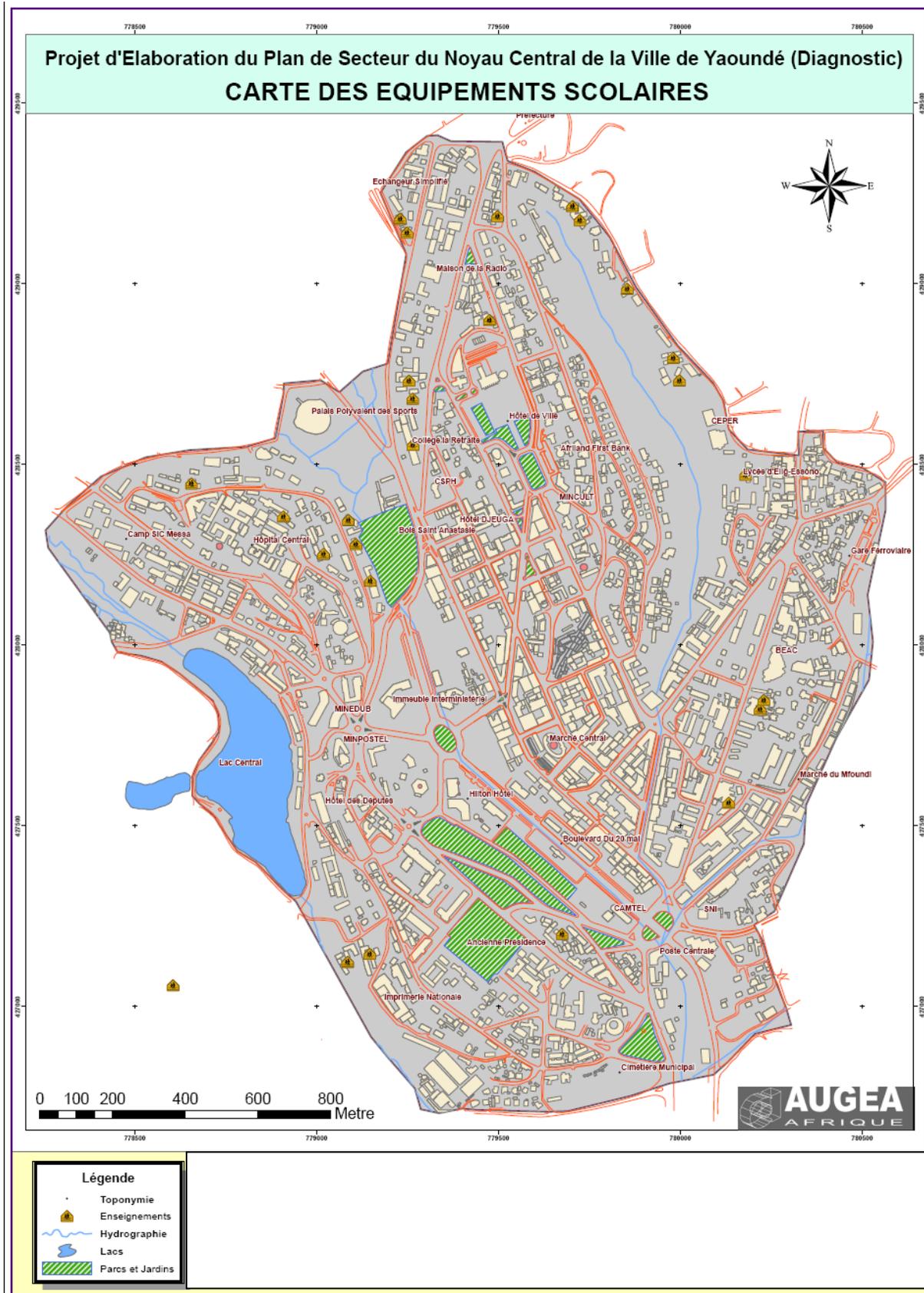
Carte 9 : Situation foncière dans le noyau central



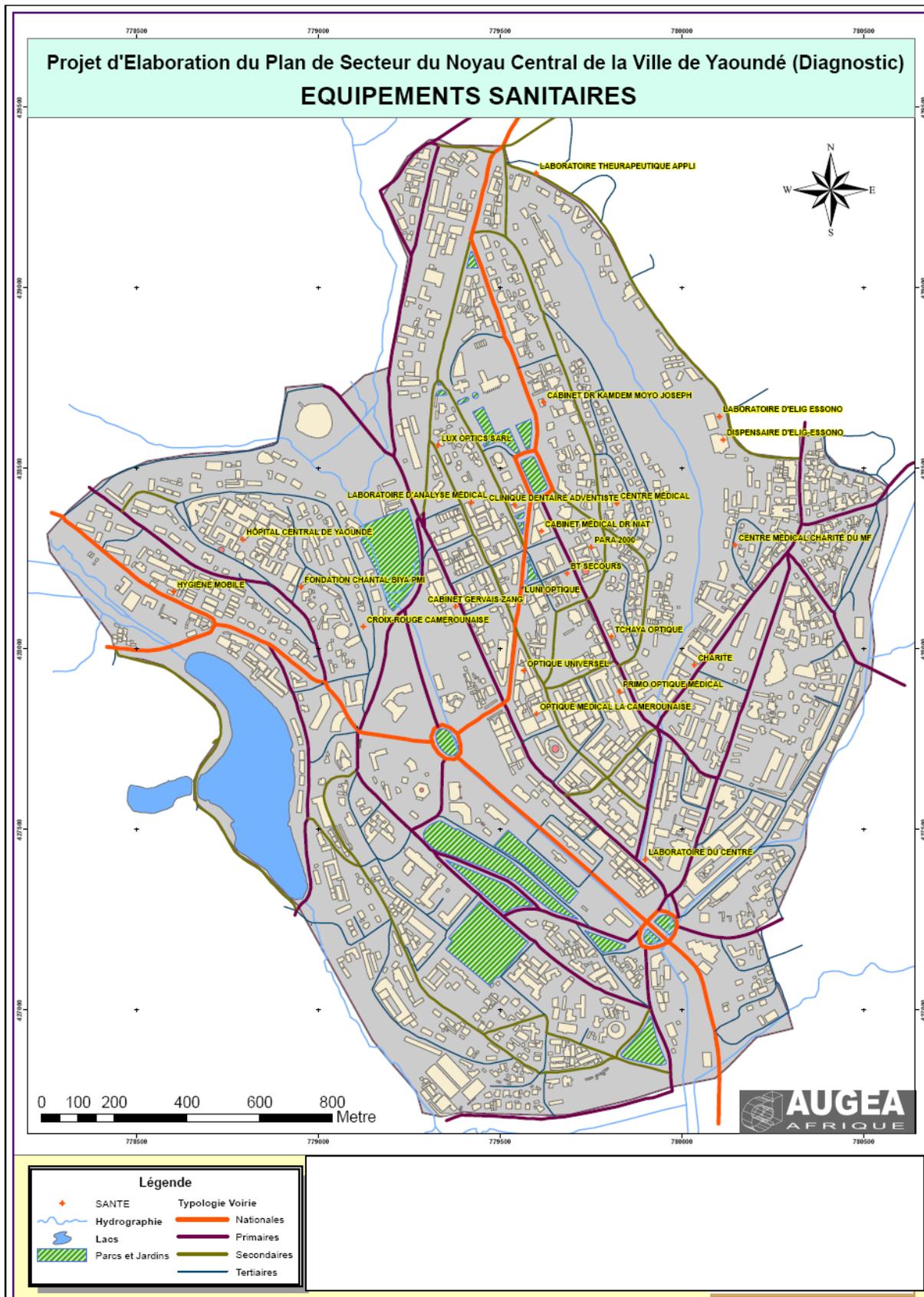
Carte 10 : Equipements administratifs

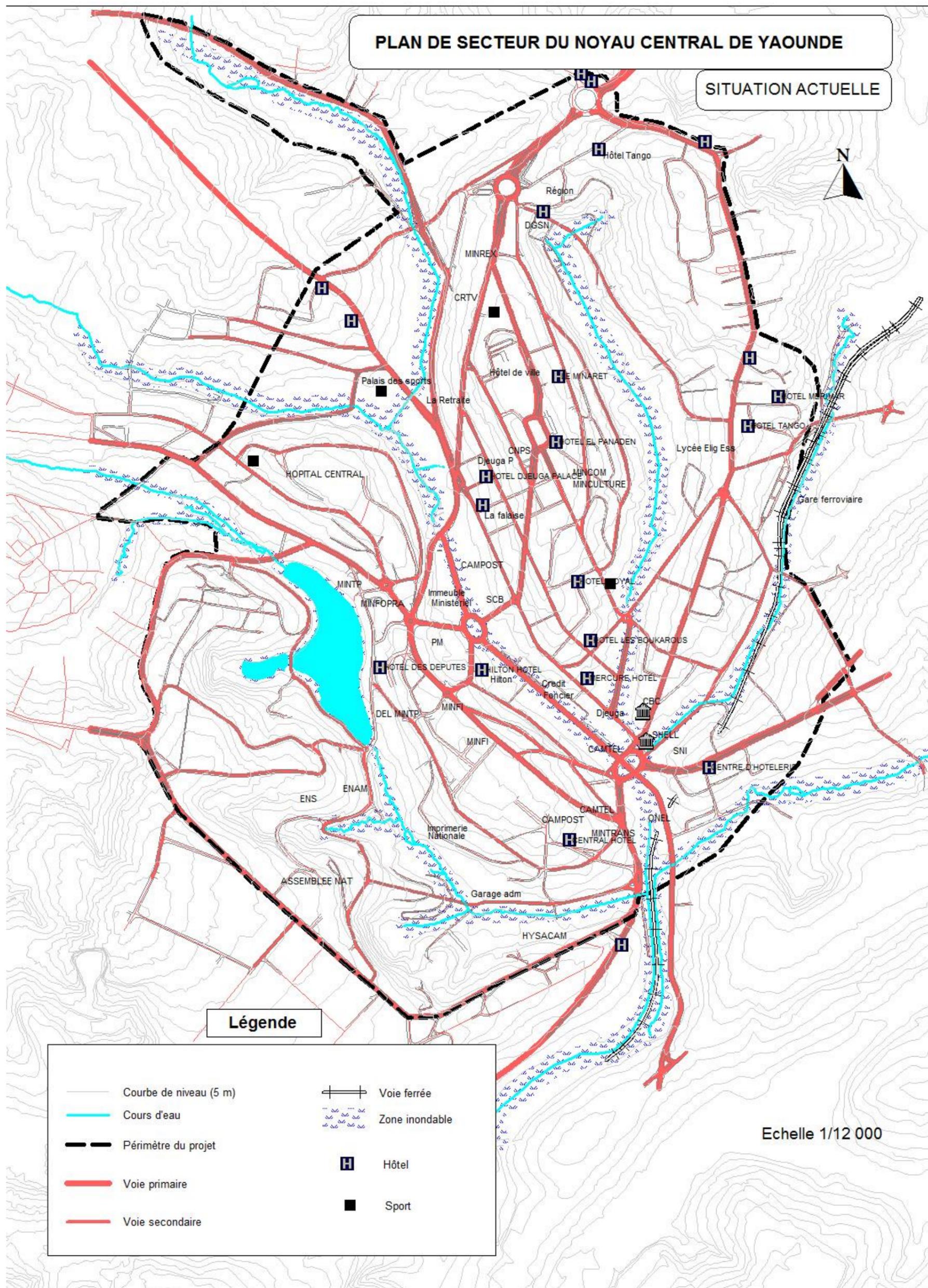


Carte 11 : Equipements scolaires

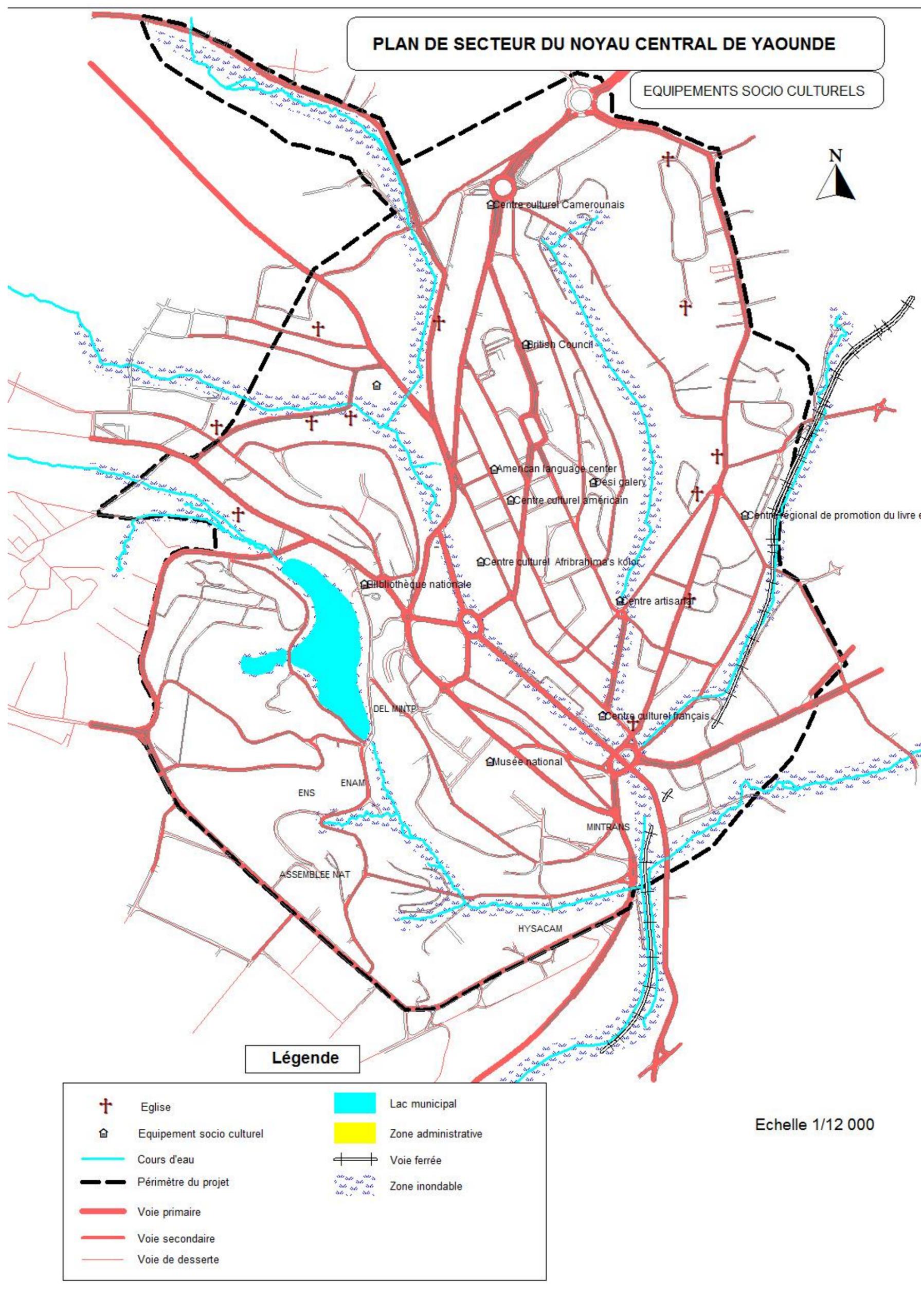


Carte 12 : Equipements sanitaires

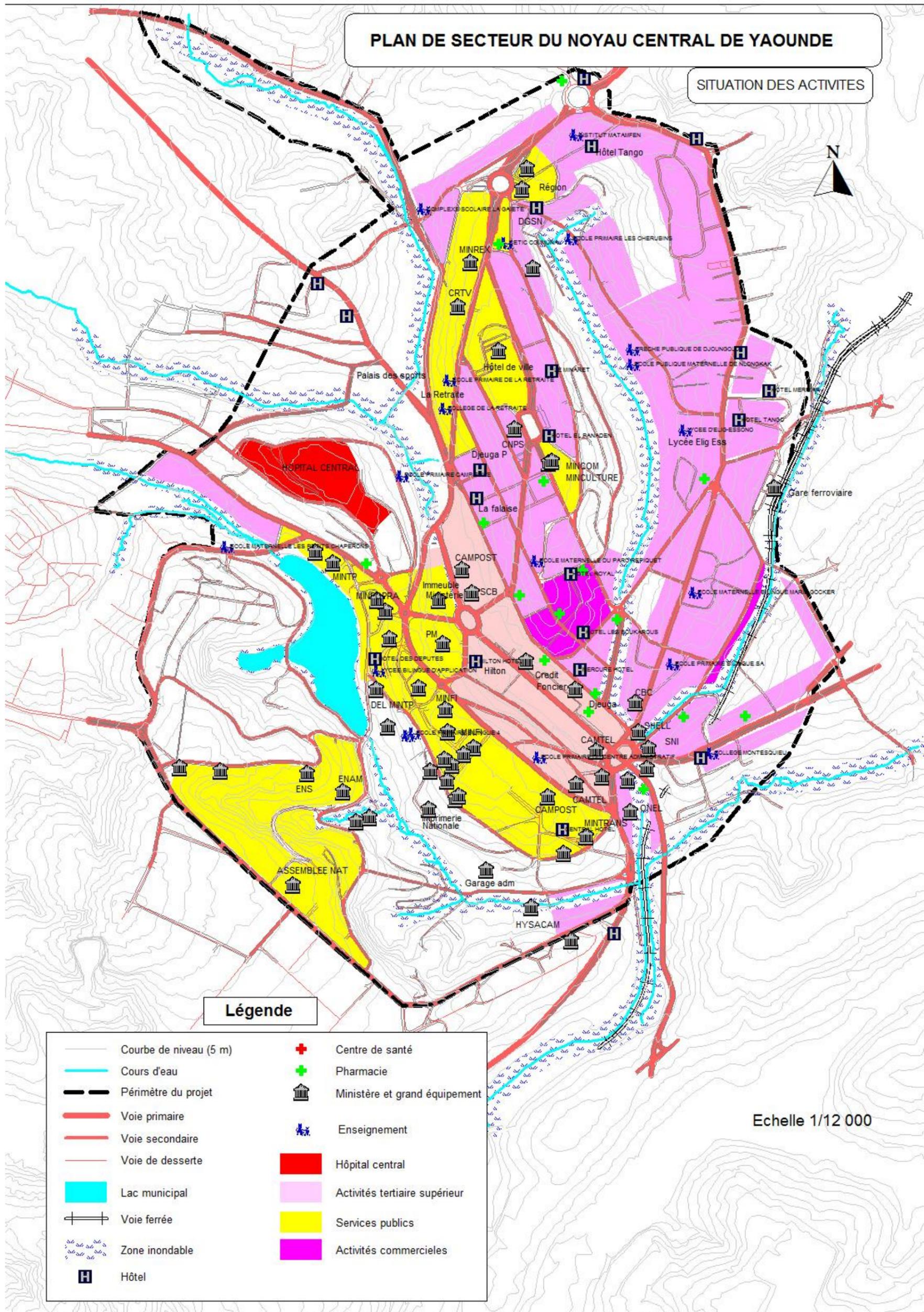




Carte 14: Equipements socio culturels et culturels



Carte 15 : Zones d'activités



**Tableau 2 : Arbre à problèmes du cadre bâti**

EFFETS	PROBLEME CENTRAL	CAUSES 1 <sup>er</sup> NIVEAU	CAUSES 2 <sup>nd</sup> NIVEAU
Cadre bâti hétéroclite	<b>Le cadre bâti du noyau central manque d'harmonie et de perspective</b>	Documents de planification non appliqués (SDAU, PDL centre, PS Centre Commercial...)	Documents de planification non approuvés
Aspect esthétique du paysage urbain		Renouvellement lent de maisons vétustes et d'exploitation des espaces non bâtis	Actions alternatives de sensibilisation limitées
		Faible intervention des professionnels de l'immobilier	Actions coercitives de la CUY limitées ( <i>destruction des bâtiments irréguliers</i> )
			Moyens financiers limités des propriétaires fonciers
			Insuffisance de mesures incitatives en faveur des promoteurs
			Disponibilités foncières limitées (Etat et particuliers)

### I.3.2 Orientations stratégiques

Renforcer la monumentalité des équipements dans le noyau central par

- Le maintien de la spécialisation fonctionnelle des secteurs structurants actuels
- L'accroissement de la densité d'occupation du sol grâce au remplissage des dents creuses et à l'augmentation de la verticalité du bâti,
- Le remplacement des constructions vétustes et l'élimination progressive des maisons à rez-de-chaussée dans l'hyper centre (plateau administratif et centre commercial),
- L'harmonisation du bâti le long des voies et dans certains îlots centraux.

## I.4 TRANSPORTS ET RESEAUX

### I.4.1 CONSTAT

#### a) Infrastructure de transports

- Une trame viaire de près de 40 km de voies presque entièrement revêtues ;
- Une structure de chaussée dominée par le béton bitumineux et enrobé dense (80% du linéaire) ;
- Une voirie majoritairement en état passable à bon (70%) ;
- Quelques parkings aménagés (Ministères, CAMTEL, Hôtel Mercure, Place de la Région)
- Quelques feux tricolores et panneaux de signalisation,
- Quelques carrefours aménagés (Places A. Ahidjo, An 2000, Carrefour Warda, du MINESEC, Giratoires de la Région)
- Une voie triomphale (Avenue du 20 mai) qui divise le noyau central en « deux rives » coupées entre elles lors des événements spéciaux (cortèges présidentiels et défilés).

#### b) Réseaux divers

##### Les réseaux techniques

Le noyau central est bien couvert par les réseaux d'eau potable, électrique et téléphonique filaire. Il n'y a donc pas de problèmes majeurs au niveau de la desserte des bâtiments par les réseaux techniques.

**Le drainage des eaux pluviales** est assuré par

- Un réseau primaire constitué de 6 cours d'eau (Mingoa, Abiergue, Ekozoa, Djoungolo, Ewoué et Mfoundi),
- Et un réseau secondaire assuré par les ouvrages d'assainissement (buses, caniveaux, canaux enterrés).

**L'assainissement des eaux usées** est assuré par deux systèmes

- Le système individuel à fosse septique avec puisard (le plus répandu),
- Le système collectif (tout à l'égout) en usage dans les citées SIC et dans le centre commercial.

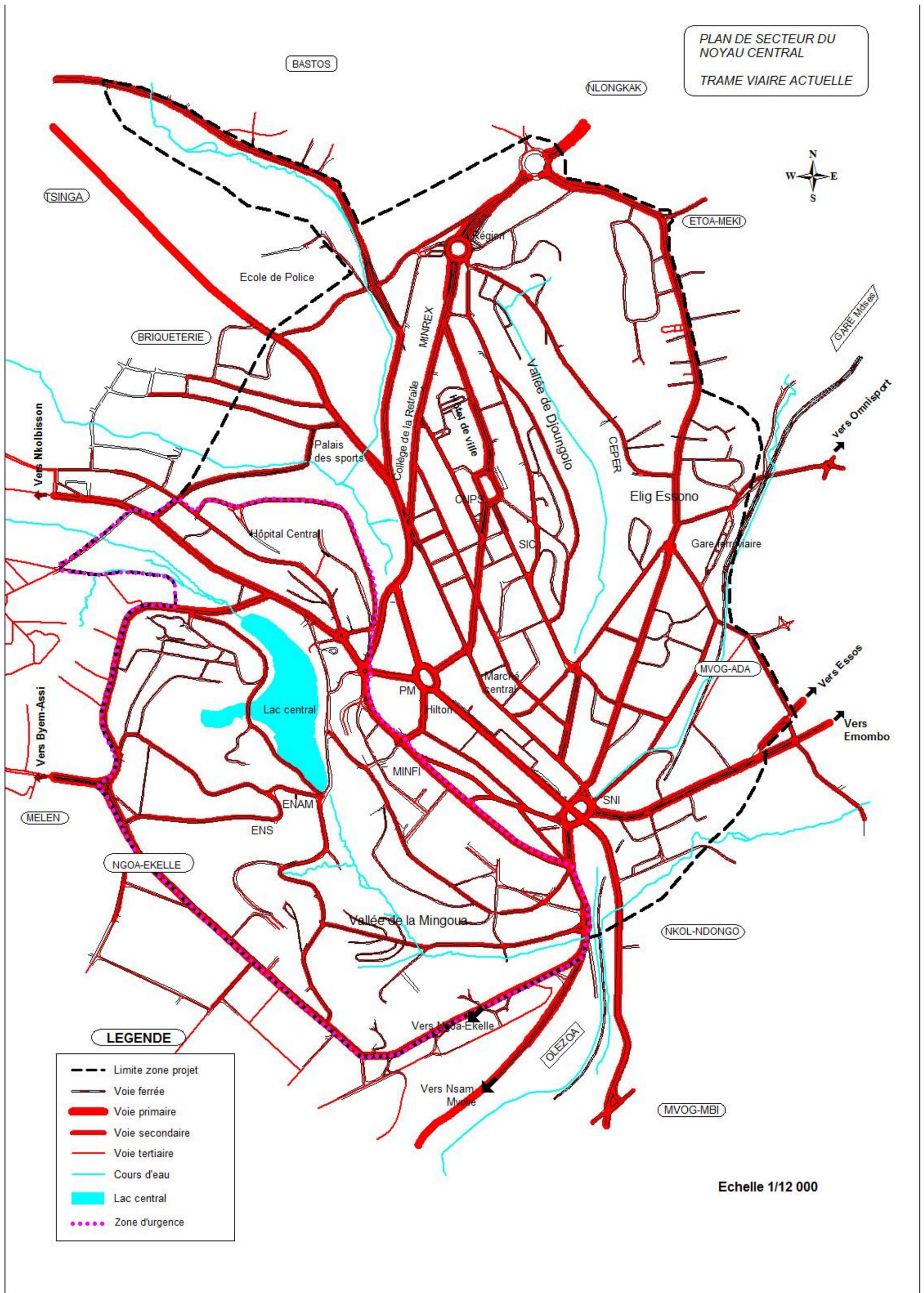
**La gestion des déchets solides** est concédée à HYSACAM. Une stratégie de gestion des déchets à Yaoundé est en cours d'étude par la CUY.

#### c) Transports

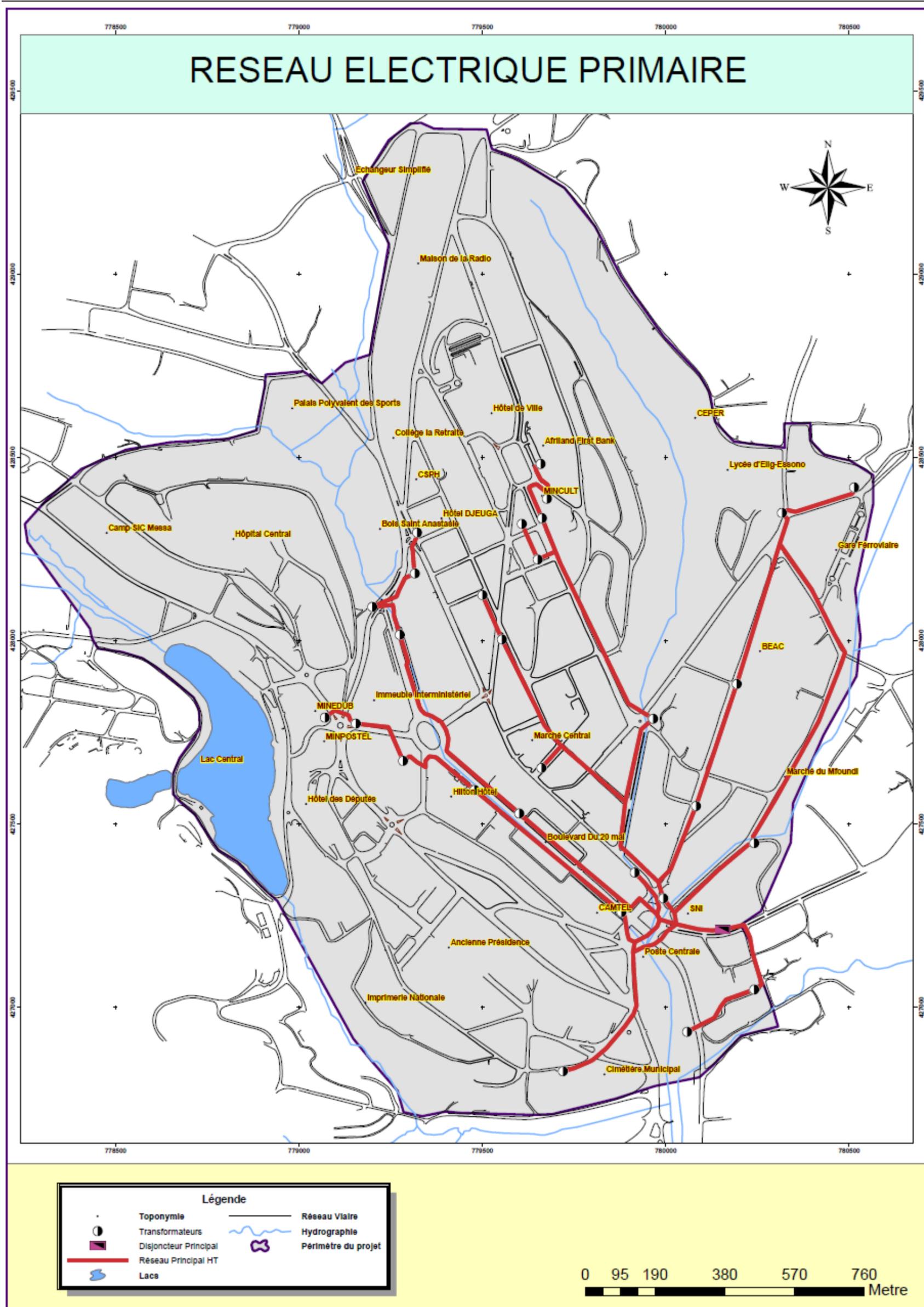
Tous les modes de transport de personnes se mêlent au centre ville de Yaoundé : marche à pied, deux roues, voiture particulière, taxi, minibus et autobus.

Les flux circulatoires sont dominés par les taxis et les voitures particulières.

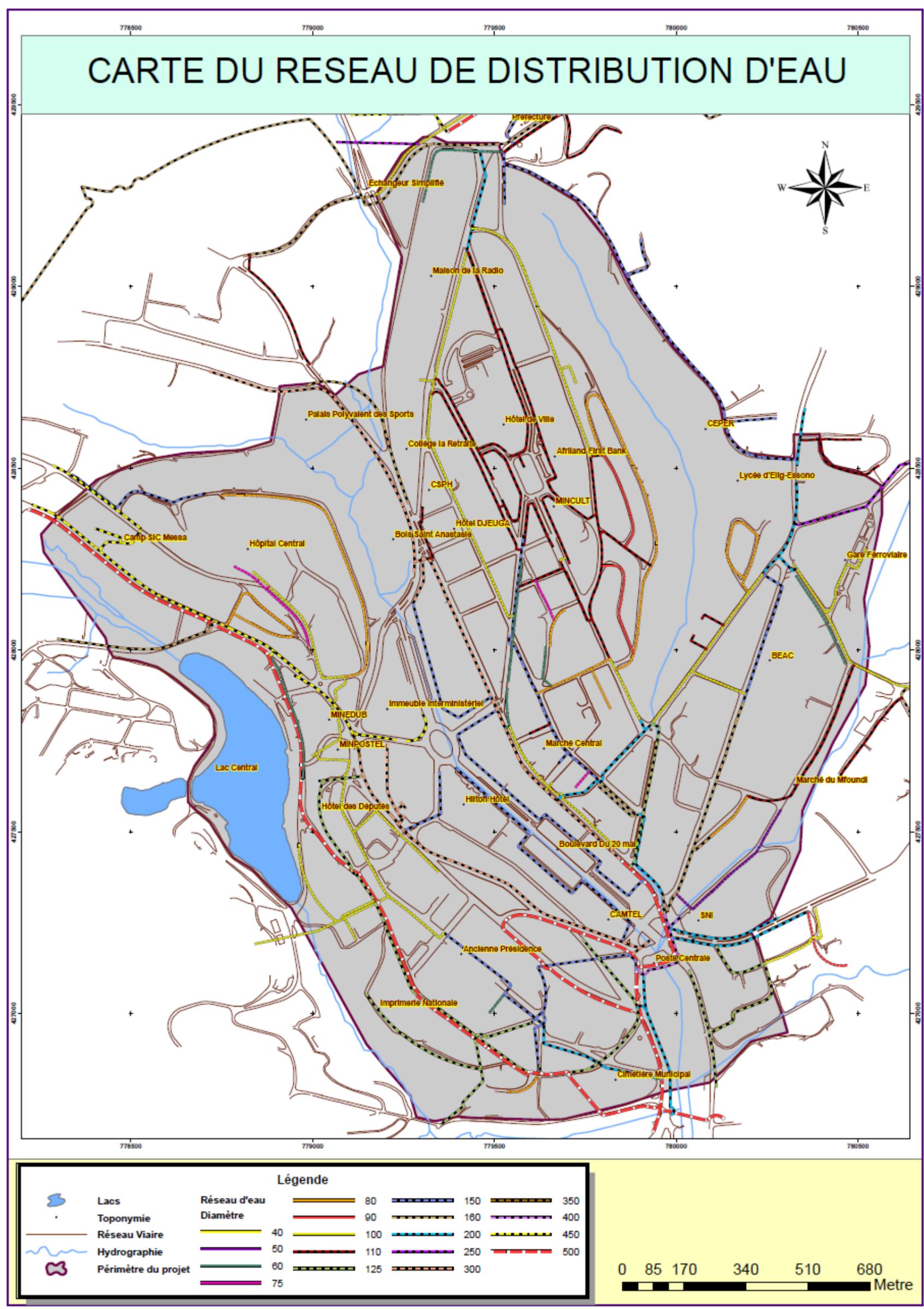
Carte 16 : Trame viaire actuelle



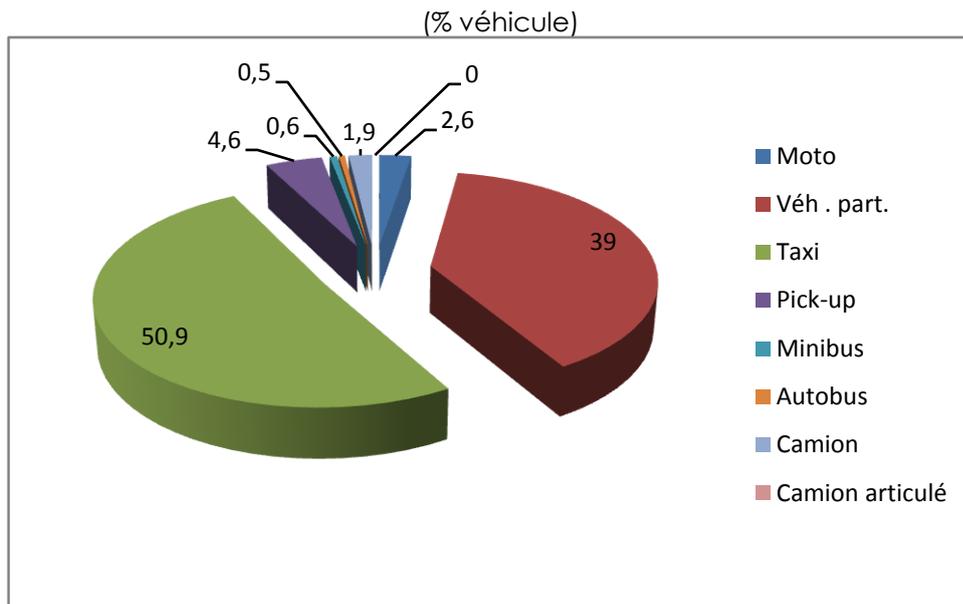
Carte 17 : Réseau électrique



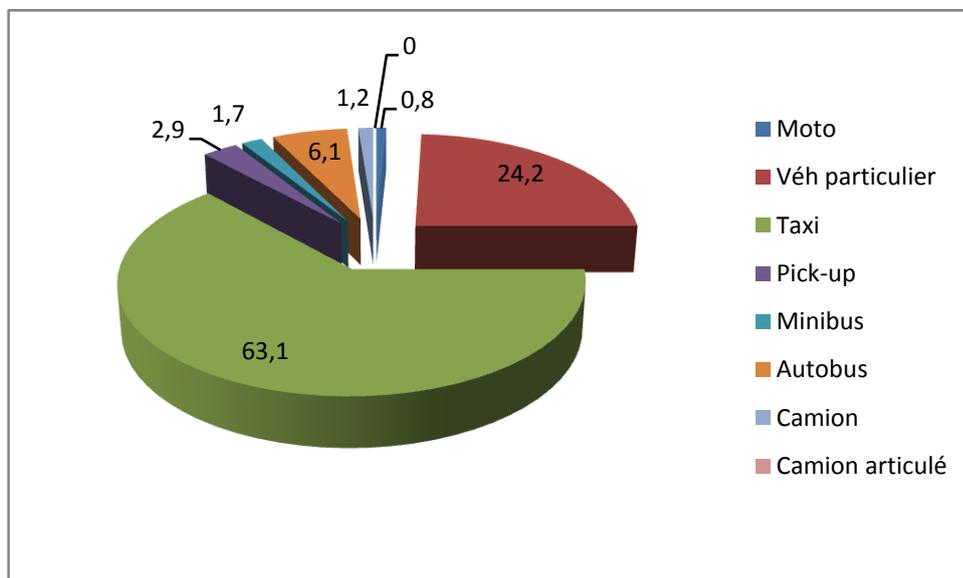
Carte 18 : Réseau d'eau potable



**Graphique 1 : Composition du trafic à la place Ahmadou Ahidjo**



**Graphique 2 : Répartition des déplacements par type de véhicule  
A la place Ahmadou Ahidjo**  
(% passagers)



### I.4.2 Diagnostic

Nonobstant quelques atouts (trame viaire assez développée, voies revêtues et globalement en bon état), le système des transports et les réseaux dans le noyau central présentent des lacunes.

### ➤ **Insuffisance d'offre d'infrastructures**

- Faible capacité des voies primaires passant par le centre ville,
- Faible capacité des voies secondaires, construites pour la plupart depuis des décennies pour un trafic déjà dépassé,
- Insuffisance des moyens techniques d'équipements de voirie
  - Carrefours aménagés
  - Parkings aménagés
  - Signalisation routière (feux, panneaux, marquage au sol, police de circulation)
  - Arrêts aménagés des transports en commun.
- Absence de voie de contournement du centre ville (PDU) permettant de le délester du trafic de transit,
- Absence de couloirs spécialisés (bus, deux roues) sur les chaussées,
- Absence d'infrastructures de transport sur site propre

### ➤ **Offre inadéquate des moyens de transport**

- Offre des transports collectifs dominée par les taxis (encombrement des voies, pollution ...),
- Très faible offre des moyens de transport de grande capacité,
- Offre négligeable des deux roues,
- Absence des moyens de transport sur site propre (autobus, tramway..).

### ➤ **Circulation difficile**

- Organisation insuffisante des différents modes de transport,
- Organisation quasi-inexistante des courants de circulation (plan de circulation),
- Coupure de la circulation au Bd du 20 mai lors des évènements spéciaux,
- Absence de Plan de Déplacement Urbain (en cours d'élaboration).

### ➤ **Inefficacité du réseau de drainage des eaux pluviales**

- défaillance du réseau de drainage primaire en aval (calibrage)
- insuffisance de l'entretien des ouvrages de drainage primaires (encombrement)
- mauvais état général des ouvrages de drainage secondaire

### ➤ **Défaillance du système d'assainissement des eaux usées**

- Insuffisance des ouvrages d'assainissement des eaux usées (une seule station d'épuration),
- Mauvais fonctionnement du système existant (échappement des eaux usées dans la nature).

### ➤ **Faiblesses persistances dans le système de gestion des déchets**

- Insuffisance de bacs à ordures (persistance des dépôts sauvages),
- Inaccessibilité de certaines zones de dépôts sauvages (fourrés et abords des cours d'eau)

**Tableau 3 : Arbre à problèmes relatifs aux transports**

EFFETS	PROBLEME CENTRAL	CAUSES 1 <sup>er</sup> NIVEAU	CAUSES 2 <sup>nd</sup> NIVEAU
Engorgements, embouteillages, pollution atmosphérique	<b>Inefficacité des systèmes de transports et d'assainissement dans le noyau central de Yaoundé</b>	Offre insuffisante d'infrastructures de transports	Ressources limitées des pouvoirs publics
Coûts totaux d'exploitation des véhicules élevés			Offre inadéquate des moyens de transports
		Prédominance de l'offre informelle (taxis, minibus)	
		Organisation insuffisante de la circulation	Faible impulsion des pouvoirs publics pour promouvoir l'offre formelle (entreprises d'autobus)
			Organisation insuffisante des modes de transport
Inondations fréquentes des chaussées et des locaux		Inefficacité du réseau de drainage des eaux pluviales	Absence de plan de déplacements urbains (en cours de réalisation)
			Encombrement des drains
			Sections insuffisantes des drains
Pollution de l'environnement par des eaux usées et les dépôts d'ordures sauvages		Défaillance du système d'assainissement des eaux usées	Mauvais état général des ouvrages
			Insuffisance des ouvrages d'assainissement des eaux usées
	Faiblesses persistantes dans le système de gestion des déchets	Mauvais fonctionnement du système existant	
		Insuffisance de bacs à ordures	
			Inaccessibilité de certaines zones de dépôts sauvages

### 1.4.3 Orientations stratégiques

Les orientations du PDU de Yaoundé horizon 2 020 relatives à **l'amélioration de la circulation** au centre ville restent pertinentes.

- Elaborer un Schéma de Déplacements Urbains allant de l'échelle du quartier à celle de la métropole ;
- Eviter l'engorgement du centre ville en détournant le trafic de transit par
  - la construction de la rocade intérieure qui contourne le centre ville,
  - la construction du boulevard circulaire qui contourne les quartiers péricentraux ;
- Inclure les parkings dans la conception de nouvelles voies ou la réhabilitation d'anciennes,
- Réorganiser les transports en commun en
  - développant le transport par autobus
  - limitant la circulation des véhicules légers au centre ville,
  - créant de nouveaux modes de transport en site propre.
- Favoriser les modes de transports alternatifs à l'automobile,

Sans préjuger des conclusions du Plan de déplacement urbain en cours d'élaboration, on peut ajouter d'autres axes d'orientations liés à

- L'aménagement de capacité de certaines voies,
- L'aménagement de certains carrefours.

S'agissant de **l'assainissement urbain**,

- Poursuivre la mise en œuvre du schéma d'assainissement de Yaoundé,
- Moderniser les canaux de drainage,
- Renforcer les réseaux collectifs d'évacuation des eaux usées,
- Mettre en œuvre l'étude sur la stratégie de gestion des déchets solides en cours de démarrage.

Quant aux réseaux techniques, deux principales orientations peuvent guider leur développement futur.

- Accompagner les plans de développement des réseaux techniques des concessionnaires,
- Etendre les réseaux souterrains électriques et téléphoniques.

## I.5 GESTION URBAINE

La gestion urbaine en général et du noyau central en particulier repose essentiellement sur l'exploitation des ressources disponibles et des outils d'urbanisme réglementaire et d'urbanisme opérationnel, en vue de satisfaire les besoins des populations. La gestion urbaine dans le noyau central est caractérisée par :

### I.5.1 Un cadre législatif et réglementaire bien pourvu *parmi lesquels les lois et décrets ci-après :*

- **Lois**
  - *Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun,*
  - *loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation,*
  - *loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes,*
  - *Loi n° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement,*
  - *Loi 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière*
  - *Loi n° 98-005 du 14 Avril 1998 portant régime de l'eau,*
  - *Loi n° 2009 / 019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale.*
- **Décrets**
  - *décret n° 2008 00737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction,*
  - *décret 2008 0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime de sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme,*
  - *décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier,*
  - *Décret N° 2008/739/PM du 23 Avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.*

### I.5.2 Un cadre institutionnel caractérisé par une multitude d'intervenants

- La CUY qui est le principal gestionnaire de la ville,
- Le MINATD qui exerce sa tutelle sur la CUY,
- Le MINHDU et le MINTP qui interviennent dans l'opérationnel,
- Le MINAF qui intervient dans les affaires foncières,
- et le MINTRANS qui intervient dans la définition de la politique des transports urbains,
- le MINAS qui intervient dans les affaires sociales
- le MINCOMMERCE compétent en matière de réglementation
- Les Forces de l'ordre qui participent à la gestion de la circulation,
- Le MINFI et le FEICOM qui interviennent dans le financement
- Les Concessionnaires de services publics qui interviennent dans l'opérationnel (MAETUR, SIC, CAMWATER, AES ENEO, CAMTEL, HYSACAM...).

### I.5.3 Des outils de gestion urbaine plus ou moins exploités

- **De nombreux documents de planification élaborés**
  - Le Plan d'Urbanisme de Détail du Centre Commercial de 1973, actualisé en 2000 : *très faiblement exécuté ;*

- L'aménagement de la vallée de l'Ancienne Gare en 1982 : *assez bien réalisé (enterrement du Mfoundi, immeubles construits) ;*
  - Aménagement du Centre Administratif réalisé en 1982 : *faiblement exécuté (2 immeubles seulement construits) ;*
  - Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme réalisé en 1982 : *mise en œuvre handicapée par la crise économique ;*
  - Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme réalisé en 2002 et actualisé en PDU en 2008 : *timidement en cours d'exécution, malgré quelques coups partis au centre ville (échangeur simplifié, échangeur de Nlongkak, Bois St Anastasie, Palais Polyvalent des Sports).*
- **Un début de contractualisation des rapports Etat – CUY**  
*Un Contrat de Ville relatif à un programme d'action adopté et réalisé par les deux parties.*
  - **Des budgets exclusifs de la CUY et de l'Etat.**

#### **I.5.4 Des ressources disponibles**

- Patrimoine foncier de l'Etat et de la CUY,
- Ressources humaines qualifiées de l'Etat et de la CUY,
- Un secteur privé et la société civile à impliquer.
- Un potentiel économique avéré (fiscalité),
- Un partenariat public privé à développer,

#### **Organisation actuelle de la communauté urbaine de Yaoundé**

La Communauté Urbaine de Yaoundé est composée d'un organe délibérant et d'un exécutif.

L'organe délibérant ou Conseil de Communauté est composé:

- du Délégué du Gouvernement qui assure la présidence du conseil de communauté,
- du Maire de chaque Commune d'Arrondissement,
- de 6 autres conseillers municipaux de chaque Commune d'Arrondissement élus par leurs pairs. Ces derniers sont appelés (langage courant) grands conseillers.

L'exécutif de la Communauté Urbaine est composé :

- du Délégué du Gouvernement, nommé par décret présidentiel, *exerçant la plénitude des fonctions et attributions dévolues au maire,*
- de 6 adjoints, nommés par arrêté du Président de la République, qui assistent le Délégué du gouvernement.

L'exécutif de la CUY est assisté d'un Secrétaire général de mairie, *principal animateur des services de l'administration municipale.* Nommé par arrêté du Ministre chargé de l'Administration territoriale, il assiste aux réunions de l'exécutif communal dont il assure le secrétariat.

S'agissant des relations entre l'organe délibérant et l'exécutif de la CUY, l'absence d'une définition précise des attributions du Conseil de Communauté et de sa prééminence sur l'exécutif, ne lui permet pas d'exercer un réel contrôle sur la marche des affaires de la CUY. L'article 116 de la loi 200/018 définissant les attributions du Délégué du gouvernement ne prévoit aucune disposition précisant que celui-ci exerce ses attributions sous le contrôle du Conseil de Communauté, comme c'est le cas des autres maires avec leurs conseils municipaux. Par exemple le Conseil de communauté ne dispose d'aucun arsenal juridique pour

infléchir les décisions de l'exécutif, et d'aucun pouvoir de nomination/suspension/révocation du Délégué du gouvernement.

Quant à l'organisation des services, l'organigramme actuel comprend :

- le Délégué du Gouvernement,
- son cabinet,
- le Secrétariat Général et Services Rattachés,
- et trois Directions.

La Direction des Affaires Financières et Economiques comprend 4 services :

- la Cellule de promotion économique,
- le Service d'assiette,
- le Service de la Comptabilité,
- le Service des Approvisionnements.

La Direction des Affaires Administratives et Juridiques comprend aussi 4 services :

- le service du personnel,
- le service juridique et du contentieux,
- le service des archives et de la documentation,
- le service des affaires sociales.

La Direction des Services Techniques, la plus étoffée en services et en personnels, comprend 3 Cellules et 6 services :

- Cellule de développement urbain,
- Cellule PPTE (C2D),
- Cellule BAD,
- Service de l'architecture,
- Service de l'environnement et de l'hygiène,
- Service du garage,
- Service des parcs et jardins,
- Service de l'urbanisme,
- Service de la voirie.

A cette organisation il faut ajouter les autres services en liaison directe avec le Délégué du Gouvernement à savoir

- la Recette Municipale,
- le Contrôle financier,
- la Comptabilité matière.

Bien que remplissant normalement ses attributions, on peut tout de même constater que

- L'organisation de la Communauté est fondée sur une approche trop administrative
- Il existe des distorsions d'organisation importante pour des missions identiques
- L'organigramme est bâti sans plans d'organisation du travail et d'effectifs types.

Cette organisation reste insuffisante au regard de l'organigramme type des communautés urbaines proposé par le Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation (MINATD), repris à la page suivante.

### **I.5.5 Bilan diagnostic**

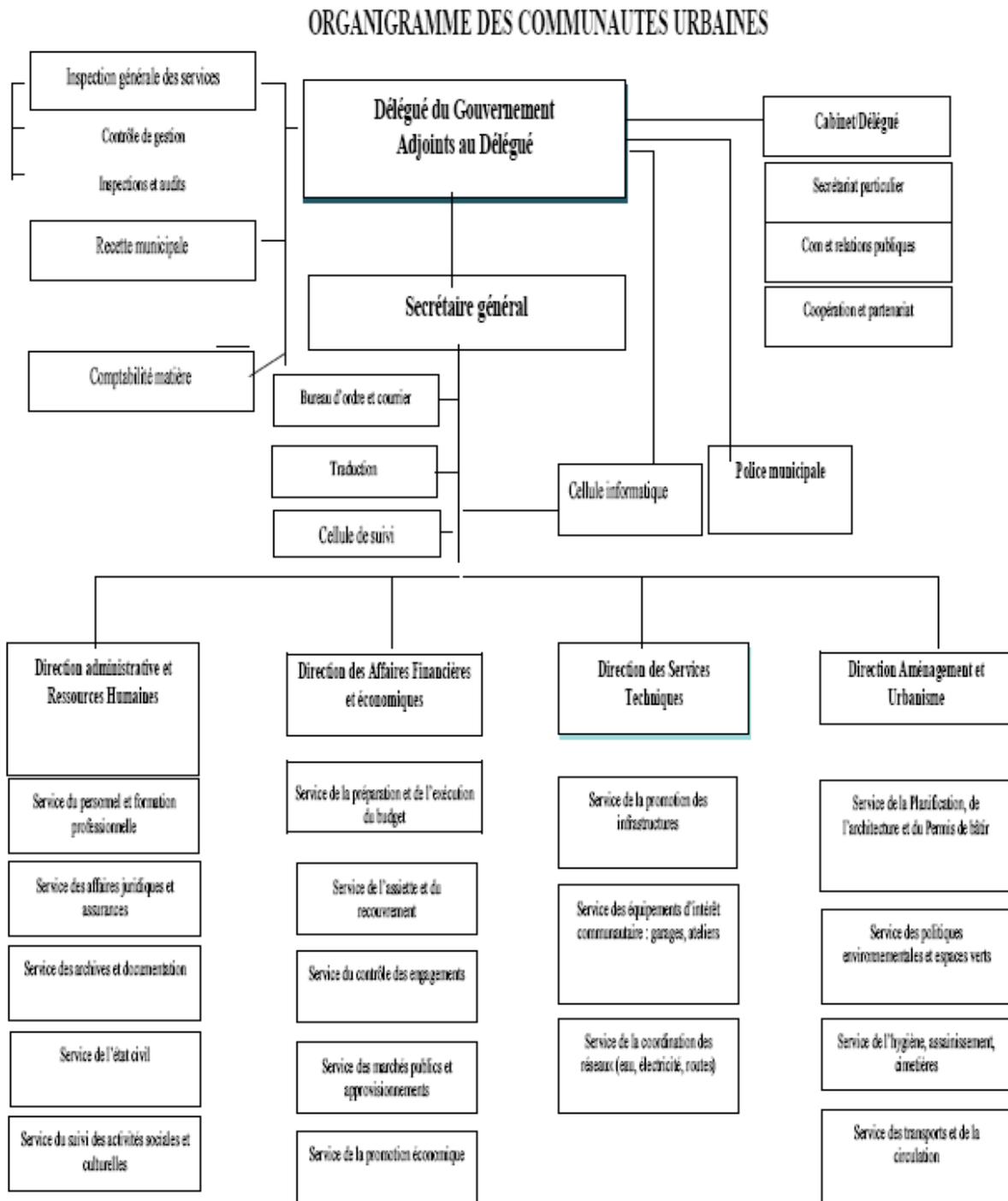
- **Faiblesses**

- Absence de coordination entre acteurs multiples,
- Inexistence d'un cadre formel de concertation multi acteurs,
- Absence de documents d'application du PDU (POS, PS..),
- Faible exploitation des outils de gestion disponibles,
- Ressources financières insuffisantes,
- Faible implication du secteur privé

- **Atouts**

- Une réglementation abondante,
- Des ressources humaines qualifiées,
- Un patrimoine foncier (Cuy et Etat) à valoriser,
- Un potentiel économique avéré.

**Proposition d'organigramme type des communautés urbaines par le MINATD**



Source : MINATD

**Tableau 4 : Arbre à problèmes relatifs à la gestion urbaine du noyau central**

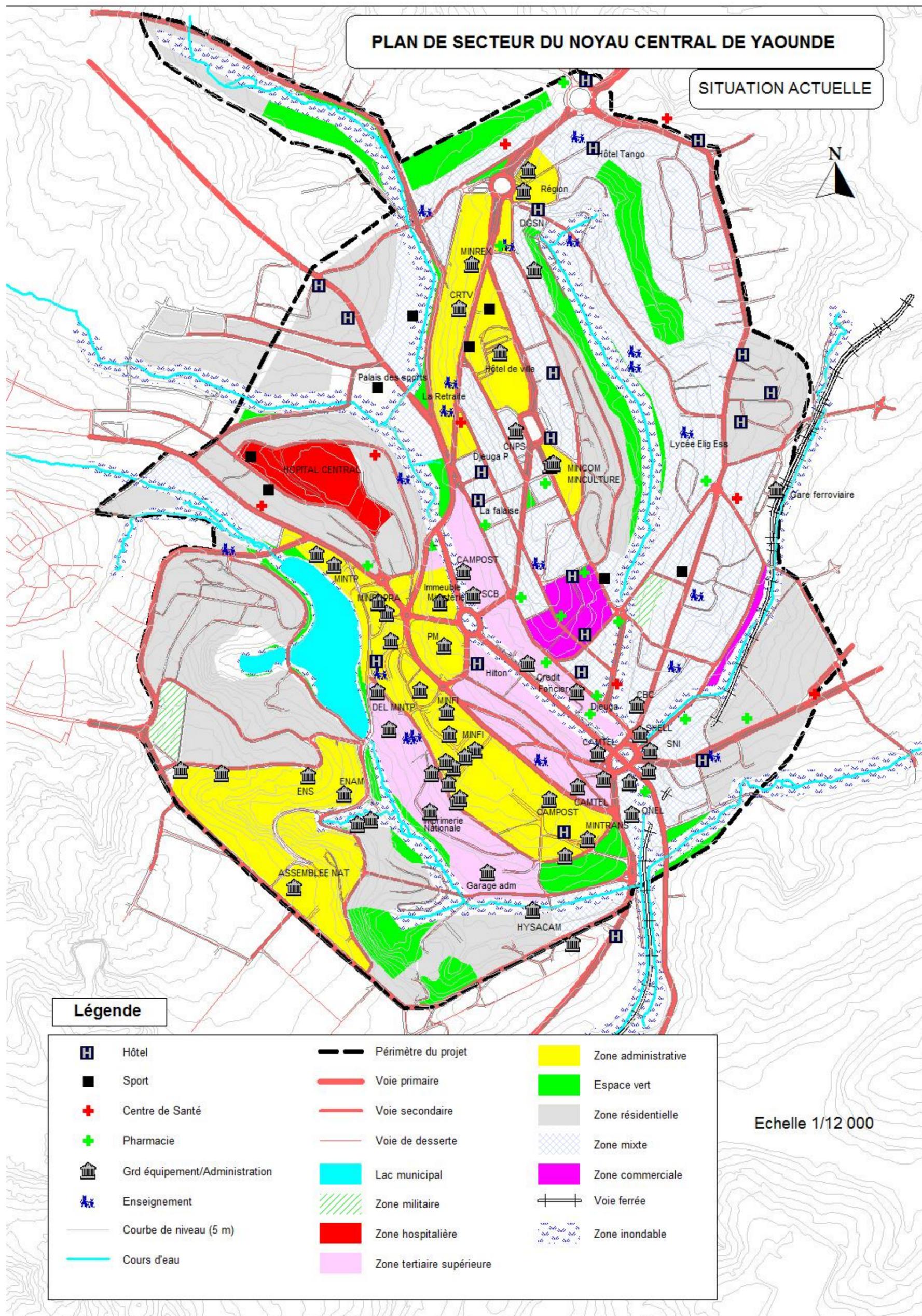
EFFETS	PROBLEME CENTRAL	CAUSES 1 <sup>er</sup> NIVEAU	CAUSES 2 <sup>nd</sup> NIVEAU
Actions disparates sans cohérence sur le terrain	<b>La gestion urbaine du noyau central de Yaoundé n'est pas maîtrisée</b>	Absence ou Faible coordination des intervenants	Pluralité des intervenants
			Chevauchement de compétences
Outils de gestion mal exploités		Faible application des documents de planification stratégique	
		Faible application des outils d'urbanisme opérationnel	
Faible dynamique du secteur moderne		Ressources limitées et non maîtrisées	Contrôle insuffisant des ressources financières par la CUY
			Faible implication du secteur privé et de la société civile
	Faible promotion du secteur privé moderne (activités formelles)		
	Multiplication des activités informelles (commerces, services divers)	Faible encadrement du secteur informel	

## **I.5.6 Orientations stratégiques**

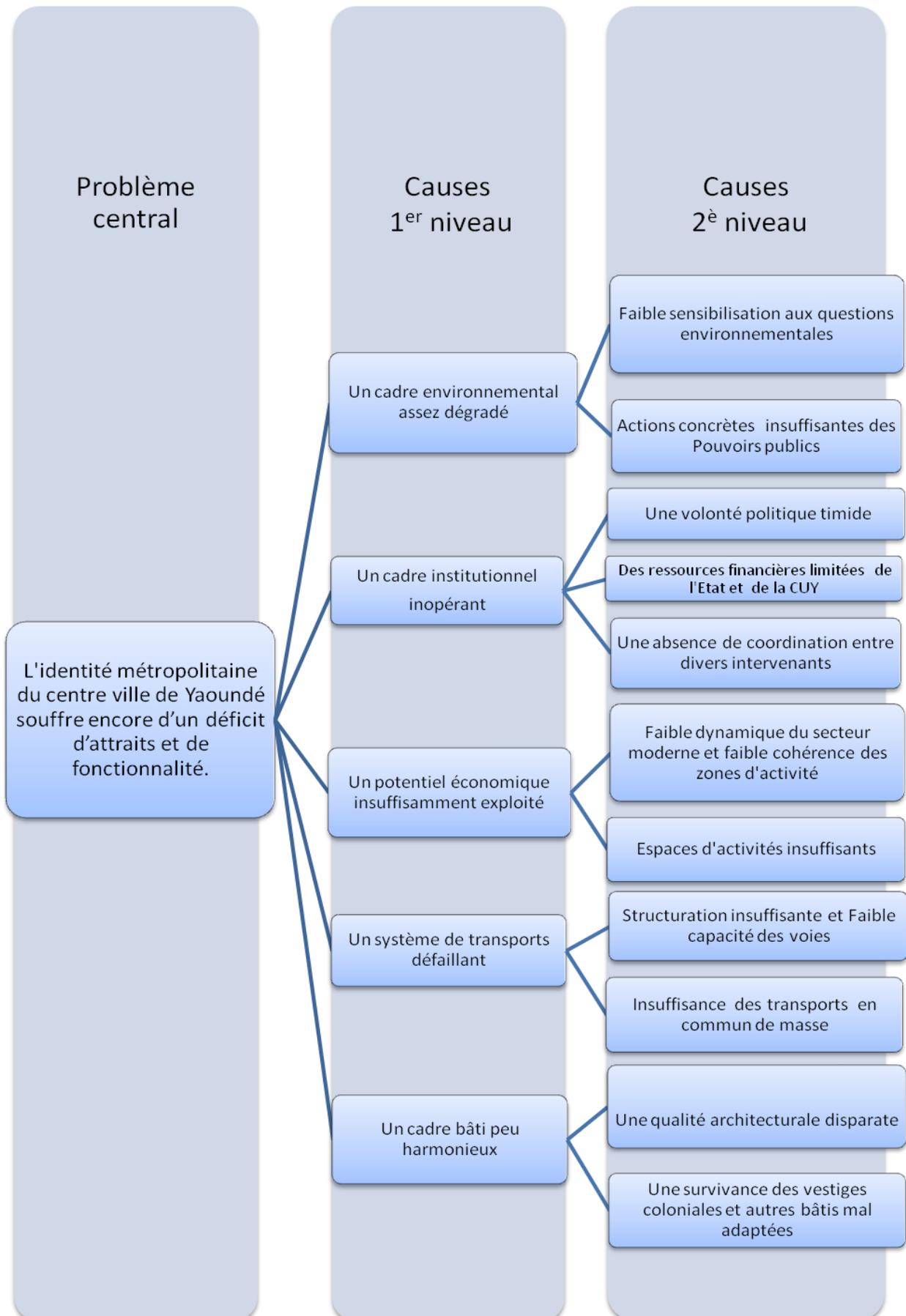
Un noyau central mieux géré et mieux administré. Ce qui suppose :

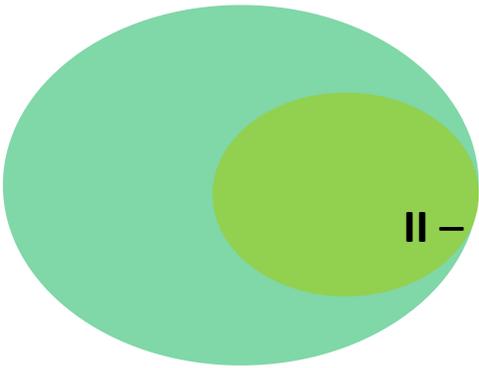
- **Une coordination de l'action des divers intervenants**
  - Mise en place d'un cadre de concertation formel des différents acteurs (Etat – CTD – Secteur privé – OSC)
  - Développement des approches concertées du type « contrats de ville »,
  - Implication du secteur privé et de la société civile.
  
- **Une planification des interventions dans le noyau central**
  - Elaboration et mise en place des documents de planification complémentaires,
  - Utilisation rationnelle de toutes les ressources disponibles,
  - Mise en valeur du patrimoine foncier de l'Etat et de la CUY,
  - Mise en place d'un mécanisme de suivi évaluation.
  
- **Un développement de la fonction administrative**
  - Améliorer la capacité d'accueil des structures administratives en tenant compte des recommandations du PDU au sujet de la réalisation des centres administratifs dans les communes d'arrondissement,
  - Sécuriser les réserves foncières pour accueillir les bâtiments administratifs,
  - Créer les équipements d'accompagnement,
  - Créer un outil opérationnel d'aménagement et de gestion du noyau central.

Carte 19: Synthèse de la situation actuelle



ARBRE A PROBLEMES SYNTHETIQUE RELATIF AU DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLE





**II – ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES**

## II.1 ENJEUX MAJEURS IDENTIFIES

La ville de Yaoundé **entend prendre de la hauteur et assumer pleinement son rôle de capitale ambitieuse d'un pays en voie d'émergence à l'horizon 2035.**

Au regard de son statut, de son histoire, de sa configuration, de ses caractéristiques, de ses contraintes et de ses atouts, le centre ville de Yaoundé et les zones environnantes, présentent de multiples enjeux qu'il est indispensable de mesurer avant toute proposition de parti d'aménagement.

### II.1.1. Les enjeux économiques

- *Favoriser le bon fonctionnement des secteurs administratifs et commerciaux et leur effet polarisateur, garant de l'essor économique du centre ville.*

Il s'agira de renforcer la dynamique économique présente par la consolidation des activités existantes pour favoriser l'émergence d'un pôle économique à vocation commerciale, administratif et tertiaire de première importance.

A cet effet, il faudra s'efforcer de prendre toutes les mesures et précautions nécessaires à l'épanouissement des activités administratives et commerciales. Ainsi, il sera primordial de favoriser l'implantation réfléchie et adaptée d'activités économiques complémentaires indispensables à l'essor économique du territoire.

Dans le même temps, il sera important de **renforcer l'accessibilité** aux différents centres commerciaux et administratifs, de diversifier les secteurs d'activités, de **maitriser davantage le secteur informel** et de **prévenir les nuisances** liées à ces activités.

### II.1.2. Les enjeux environnementaux

*Développer l'urbain dans le respect de son environnement naturel*

Il faudra s'efforcer, autant que faire se peut, de favoriser la densification raisonnée, à travers des opérations de renouvellement urbain, de restructuration ou de réhabilitation du tissu existant afin de limiter les incidences sur l'environnement naturel.

D'autre part, il s'agira de protéger les populations face aux risques naturels (inondations, érosion, ...) mais également face aux risques inhérents au développement économique de la zone et aux activités existantes.

- *Valoriser et préserver les grands espaces naturels*

Il s'agira d'identifier les entités naturelles à sauvegarder et de prendre des mesures adéquates de valorisation de ce patrimoine afin de garantir un cadre de vie de qualité à tous.

### II.1.3. Les enjeux sociaux

- *Renforcer la cohésion sociale en développant un cadre de vie de qualité*

Il faudra procéder au renforcement de l'attractivité du centre ville et de ses sous secteurs. L'amélioration de l'habitat, l'amélioration des services de proximité au quotidien, le développement de l'offre de transport, le renforcement des espaces publics, la prévention des risques et des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, etc.), sont autant de leviers devant y contribuer.

### II.1.4. Les enjeux urbanistiques

- *Maîtriser les déplacements des personnes et le transport des marchandises et prévenir des nuisances y afférent.*

Il sera essentiel d'ordonner avec vigilance et rigueur les flux de personnes et de biens au niveau du centre ville et des zones environnantes afin de ne pas asphyxier cet espace et ne pas compromettre les potentialités économiques de la zone.

- *Guider l'évolution urbaine et favoriser la recomposition urbaine*

Cela se traduira autour de la formulation d'un projet d'aménagement urbain d'ensemble cohérent alliant des opérations de renouvellement urbain, de restructuration ou de réhabilitation du tissu existant, et d'une politique foncière volontariste et forte.

- *Améliorer la cohérence urbaine et encourager une meilleure cohabitation entre les diverses vocations du centre ville*

Activités administratives, commerces, services, logements, équipements socio-collectifs, équipements culturels, etc., autant d'usages du sol qu'il faudra réglementer à travers la définition de mesures et d'instruments régissant l'affectation, l'occupation des sols et de l'usage premier qui en sera fait.

Ces règles seront déterminantes dans la structuration raisonnée de l'espace, dans la disposition adéquate des zones de différentes natures, dans leur bon fonctionnement, mais également, in fine, dans l'amélioration et la consolidation des rapports sociaux.

### II.1.5. Les enjeux historiques et identitaires

- *Conférer au centre ville une identité forte et fédératrice autour de symbole historique et culturel*

Il s'agira, dans une démarche de modernisation et de dynamisation du centre ville, d'affirmer ses fonctions et vocations premières (politique, administratif, commercial) tout en privilégiant des symboliques marquantes.

A cet effet, il faudra s'efforcer de favoriser l'implantation réfléchie et adaptée de repères culturels et historiques fortement représentatifs de la Nation.

Identité culturelle, urbanistique, économique, partage de l'espace, environnement, maîtrise des déplacements urbains, centralité, etc..., sont autant d'axes que les acteurs concernés devront s'attacher à conjuguer harmonieusement pour assurer un développement, prenant la juste mesure des dimensions sociales, environnementales, écologiques et économiques.

## II.2. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Les orientations stratégiques découlent des problèmes fondamentaux identifiés lors de la phase diagnostic. Problèmes dont la résolution découlera de la formulation d'objectifs d'actions précis, accompagnés de plans d'actions et règlements appropriés.

Pour une meilleure appréhension des défis il est important d'être simple et concis. Il s'agira donc ici de proposer des axes d'orientations stratégiques partagés par l'ensemble des acteurs concernés par l'aménagement du centre-ville.

### **FAVORISER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE RÉAMÉNAGEMENT URBAIN**

- Accroître la densité d'occupation du sol grâce au remplissage des dents creuses et à l'augmentation de la verticalité du bâti ;
- Remplacer progressivement les constructions vétustes par du bâti de qualité ;
- Améliorer le parc de logements ;
- Harmoniser le bâti le long des voies et dans certains îlots ;
- Créer des liaisons judicieuses avec les quartiers périphériques afin de favoriser leur intégration avec le noyau central ;
- Connecter les secteurs centraux aux quartiers voisins par la création de pôles de vie communs ;
- Desservir et intégrer le quartier dans une trame viaire cohérente ;
- Dimensionner de façon rationnelle les besoins futurs en équipements socio-collectifs ;
- Optimiser et moderniser les réseaux techniques afin de minimiser les coûts d'investissement.

### **CONFORTER L'IDENTITÉ SYMBOLIQUE DE LA CAPITALE**

- Consolider la fonction administrative et politique du noyau central ;
- Requalifier les espaces publics d'envergure en y intégrant des symboles historiques et culturels forts (sept tours, architectures traditionnelles, la lettre Y, l'eau, les collines, ...) ;
- Préserver la richesse du patrimoine paysager et architectural du secteur à travers des inventaires et des politiques de prescriptions architecturales ;
- Conforter la monumentalité mémorielle ;
- Inscrire le concept de la ville aux sept collines dans l'aménagement du centre ville de Yaoundé en révélant le relief.

### **AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ AU CENTRE VILLE**

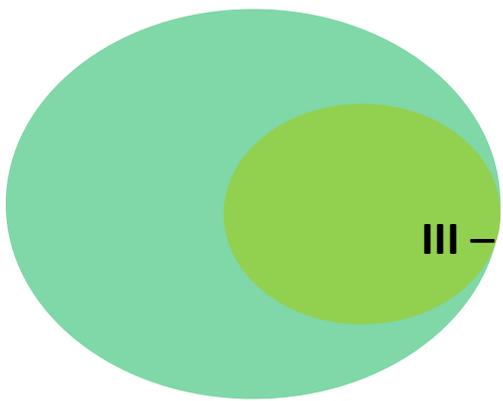
- Réhabiliter, recalibrer et moderniser la voirie urbaine afin d'augmenter sa capacité ;
- Requalifier et réglementer la circulation en cœur de ville afin d'accorder une place prépondérante aux déplacements doux ;
- Planifier de nouveaux axes primaires de circulation (boulevard périphérique, radiales) ;
- Implanter des aires de stationnements en périphérie afin d'alléger le trafic en cœur de ville ;
- Mettre en place un système de Transports en Commun en Site Propre afin d'améliorer la desserte générale ;
- Assurer des liaisons transversales pour compléter la trame viaire existante et mieux connecter le noyau central aux quartiers périphériques ;
- Maintenir et développer les circulations douces en créant des cheminements piétons et cycliste.

## **PROTÉGER ET EMBELLIR L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

- Reconquérir les espaces naturels (lac, rivières urbaines, ...) afin de répondre aux exigences de la ville durable ;
- Créer des espaces d'agrément et des espaces publics à travers des aménagements paysagers de qualité (parcs, espaces verts, ...) ;
- Créer des continuités végétales et paysagères qui relient les différentes entités paysagères du noyau central ;
- Déterminer une volumétrie du bâti en fonction du paysage vu et à voir ;
- Intégrer les thématiques environnementales dans le design urbain : hydrogéologie, paysage et relief, biodiversité, déplacements, énergie, gestion de l'eau ;
- Conserver les points de vue privilégiés sur des horizons et des éléments de repères intéressants ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre une meilleure maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ;
- Moderniser les réseaux d'assainissement des eaux usées et d'évacuation des eaux pluviales (recalibrage des drains) pour les adapter aux exigences de la densification future (verticalité du bâti) ;
- Poursuivre et améliorer l'évacuation des déchets solides pour un centre urbain propre.

## **PÉRENNISER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

- Conforter les pôles commerciaux existants ;
- Aménager des espaces pour accueillir les activités informelles afin de contenir leur expansion ;
- Promouvoir les activités du tertiaire supérieur (conseil en systèmes informatiques, activités juridiques et comptables, architecture, ingénierie, recherche et développement, publicité, ;
- Encourager les activités économiques liées au secteur culturel et touristique ;
- conseil pour les affaires et la gestion, le conseil en recrutement, etc.) qui conviennent davantage aux fonctions d'un hyper centre urbain (noyau central).



### **III – SCENARII D'AMENAGEMENT**

Il ressort de l'analyse diagnostic et de l'approche environnementale effectuées sur le secteur central de Yaoundé qui ont principalement mis l'accent sur les forces et faiblesses, qu'il est impérieux d'établir au plus vite des scénarii contrastés afin de **contrecarrer au plus vite les évolutions actuelles** du noyau central.

L'un des résultats attendus de l'exercice de scénarisation est d'examiner les **devenirs possibles** du noyau central de Yaoundé en montrant ses **physionomies probables**. Pour y arriver, il est primordial de faire varier les jeux d'hypothèses en retenant les dimensions et les configurations les plus probables. La finalité d'une telle approche est de mettre en évidence les **arbitrages nécessaires** à prendre en considération dans le cadre de la réalisation du Plan de Secteur et dans la définition des projets stratégiques prioritaires. A cet effet seront présentés deux types de scénarii :

- **un scénario tendanciel** : Le scénario tendanciel est avant tout une histoire, l'histoire la plus probable d'un futur possible. C'est le scénario de base ou scénario « sans projet ». Ses principales caractéristiques sont de :
  - chercher à déterminer un futur possible ;
  - supposer la permanence et la prédominance des tendances lourdes ;
  - examiner la poursuite dans l'avenir, de ces tendances et des mécanismes qui les expliquent.
  
- **des scénarii contrastés** : Les scénarii contrastés se veulent être une alternative au scénario tendanciel en faisant varier des hypothèses. Ses principales caractéristiques sont de :
  - chercher à produire une image d'un futur possible et souhaitable ;
  - supposer que l'on peut déterminer un ensemble possible d'objectifs à atteindre ;
  - synthétiser ces objectifs et relier cette image du futur au présent.

Les scénarii présentés par la suite s'appuient sur :

- les conclusions de l'analyse diagnostic ;
- les objectifs du Maître d'Ouvrage et des de la Communauté Urbaine de Yaoundé ;
- les capacités institutionnelles locales ;
- les besoins et manques répertoriés.

Ils s'attarderont, tout en considérant les prévisions démographiques, sur les besoins répertoriés en matière de :

- Recomposition urbaine ;
- Attractivité et centralité ;
- Transports, déplacements et dessertes ;
- Environnement et cadre de vie ;
- Économie et emploi.

Le **scénario tendanciel**, qualifié de « scénario de référence » s'inscrira dans la tendance constatée depuis 1982. Il résultera de l'**absence d'une volonté forte de politique d'aménagement d'encadrement**. Il se traduira principalement par :

- la poursuite d'une urbanisation galopante mal maîtrisée, opérée de façon spontanée et selon les opportunités foncières ;
- des difficultés à appliquer les recommandations des documents d'urbanisme et d'aménagement réglementaires tel que le Plan Directeur d'Urbanisme approuvé ;
- l'implantation de constructions en contradiction avec les prescriptions réglementaires en la matière ;
- une dominance de l'habitat précaire et la prolifération des bidonvilles ;
- l'envahissement grandissant des fonds de vallées et des crêtes ;
- l'accélération de la détérioration de la faune et de la flore ;
- d'importantes complications à accéder au centre ville tant pour les piétons que pour les automobilistes.

Pour remédier au scénario de l'inacceptable, les **scénarii contrastés** s'inscrivent dans une **démarche volontariste et planificatrice** en adéquation avec les prescriptions et directives issues des réflexions urbaines menées par le passé (Plan Directeur d'Urbanisme par exemple). Ils auront comme finalité de reconstruire la ville sur la ville en modifiant qualitativement l'image du noyau central. Ils se caractériseront par :

- la revalorisation du tissu urbain existant à travers des opérations de rénovation, de restructuration privilégiant la mixité fonctionnelle et sociale ;
- une densification du tissu urbain en priorité aux abords des axes majeurs existants ;
- une amélioration notable de l'accessibilité au centre ville par la hiérarchisation et la structuration des transports et des déplacements ;
- une protection accrue des espaces naturels et le développement d'espaces publics, d'espaces verts et d'espaces d'agrément de qualité ;
- une diversification des activités économiques.

**TABLEAU 5 : DESCRIPTION DES SCENARII D'AMENAGEMENT ENVISAGEABLES**

Scénario tendanciel ou de référence	Scénario d'encadrement ou d'accompagnement	Scénario contrasté ou de transformation
<b>OBJECTIF GENERAL</b>		
<i>CONTENIR DANS LA MESURE DU POSSIBLE LES TENDANCES LOURDES D'ÉVOLUTION DU NOYAU CENTRAL</i>	<i>MODIFIER L'IMAGE DU CENTRE VILLE EN SAUVEGARDANT LES ACQUIS ET EN AMÉLIORANT LE CADRE DE VIE ET L'ACCESSIBILITÉ</i>	<i>TRANSFORMER RADICALEMENT L'IMAGE DU CENTRE VILLE A TRAVERS UNE VOLONTÉ D'INNOVER ET DE MISE EN VALEUR</i>
<b>DEMOGRAPHIE</b>		
Difficulté à maintenir une population résidente de 12 500 habitants à l'horizon 2025	Légère augmentation de la population résidente à l'horizon 2025  Population estimée à 15 000 habitants	Accroissement notable de la population résidente à l'horizon 2025  Population passant de 12 500 habitants actuellement à 25 000 habitants en 2025
<b>RECOMPOSITION URBAINE ET HABITAT</b>		<b>Objectifs opérationnels</b>
Rénovation progressive des constructions au gré de la volonté des propriétaires fonciers  Persistance de l'habitat jugé indigne  Renouvellement du tissu urbain résidentiel au gré des opportunités foncières  Implantation aléatoire et sans cohérence globale de	Rénovation généralisée des constructions  Réduction généralisée de l'habitat jugé indigne  Densification du tissu urbain résidentiel par la démolition des constructions insalubres basses (souvent maisons à RDC) et leur remplacement par des maisons en durs et des petits collectifs, pouvant varier entre R+1 et R+2	Rénovation généralisée des constructions  Réduction généralisée de l'habitat jugé indigne  Densification du tissu urbain résidentiel par la démolition des constructions insalubres basses (souvent maisons à RDC) et leur remplacement par des constructions en dur, plus élevées (immeubles collectifs d'habitation), pouvant varier entre R+1 et R+5

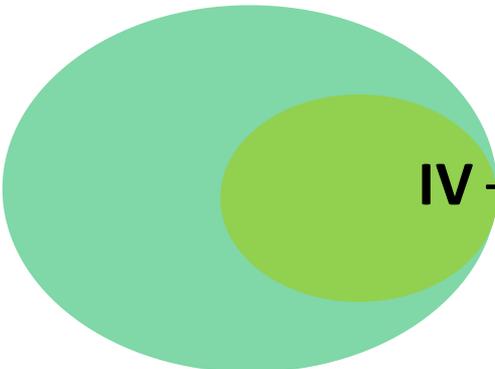
<p>nouveaux immeubles à vocation administrative, commerciale et/ou de bureaux</p>	<p>Densification des constructions le long des axes majeurs (boulevard du 20 mai notamment)</p> <p>Implantation en cœur de ville, sur les assises foncières disponibles, d'immeubles à destination administrative, commerciale et/ou de bureaux, variant entre R+4 et R+20 intégrant du stationnement souterrain</p> <p>Implantation de constructions à vocation commerciale, culturelle ou touristique aux abords du Lac (hôtels, restaurants, musée, etc.)</p> <p>Rénovation et densification du centre administratif en fonction du degré de mutabilité du tissu urbain en envisageant des constructions variant de R+4 à R+12</p> <p>Réaménagement des abords de la Vallée du Djoungolo mêlant habitats collectifs et individuels groupés, équipements artisanaux, aménagements paysagers et espaces d'agrément</p>	<p>Réalisation d'espaces d'agrément, d'immeubles à vocation commerciale et/ou de bureaux en priorité sur les espaces libérés par la densification du tissu urbain résidentiel</p> <p>Densification des constructions le long des axes majeurs (boulevard du 20 mai notamment)</p> <p>Implantation en cœur de ville, sur les assises foncières disponibles, d'immeubles à destination administrative, commerciale et/ou de bureaux, variant entre R+4 et R+20 intégrant du stationnement souterrain</p> <p>Implantation de constructions à vocation commerciale, culturelle ou touristique aux abords du Lac (hôtels, restaurants, musée, etc.)</p> <p>Rénovation et densification du centre administratif en fonction du degré de mutabilité du tissu urbain en envisageant des constructions variant de R+4 à R+12</p> <p>Restructuration des quartiers périphériques vétustes (la Briqueterie notamment) à travers des « opérations tiroirs »</p> <p>Réaménagement des abords de la Vallée du Djoungolo mêlant habitats collectifs et individuels groupés, équipements artisanaux, aménagements paysagers et espaces d'agrément</p> <p>Opérationnalisation d'une politique foncière forte (DUP, partenariats publics-privés, etc.)</p> <p>Implantation raisonnée de nouveaux équipements socio-collectifs.</p>
---	---	--

<b>CAPITALE ET CENTRALITE</b>		
<p>Renforcement de la fonction administrative, politique et commerciale du centre ville</p> <p>Construction d'hôtels et restaurants</p> <p>Implantation de nouveaux sièges sociaux</p>	<p>Renforcement de la fonction administrative, politique et commerciale du centre ville</p> <p>Implantation d'équipements remarquables : commerces de luxe, grands hôtels, etc.</p> <p>Renforcement de la fonction tertiaire</p> <p>Implantation de nouveaux sièges sociaux</p>	<p>Maintien de la fonction administrative, politique et renforcement de la fonction commerciale et activités du tertiaire supérieur.</p> <p>Implantation d'équipements remarquables : commerces de luxe, grands hôtels, etc.</p> <p>Renforcement de la fonction tertiaire</p> <p>Implantation de nouveaux sièges sociaux</p> <p>Affirmation d'une fonction culturelle digne d'une capitale par la construction d'équipements culturels remarquables</p> <p>Mise en valeur d'une identité totémique représentée par des symboles marquants (présence de l'eau, concept des sept collines)</p>
<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>		
<p>Réorganisation minimale des systèmes de transport en commun</p> <p>Accroissement permanent du trafic automobile au détriment des autres modes de déplacement</p> <p>Amélioration des déplacements piétons</p> <p>Difficulté de plus en plus grande d'accessibilité au noyau central</p>	<p>Réorganisation intermédiaire des systèmes de transports en commun</p> <p>Mise en place d'une desserte bus renforcée</p> <p>Interconnexion entre les quartiers du centre ville et avec les quartiers périphériques</p> <p>Amélioration notable des déplacements piétons</p>	<p>Réorganisation volontariste des systèmes de transports en commun et des déplacements à travers la mise en œuvre progressive d'un Plan de Déplacement Urbain du centre ville et de sa périphérie</p> <p>Finalisation de la rocade intérieure</p> <p>Développer un système de transports en commun en site propre entourant le centre ville</p>

	<p>Aménagements de parcs de stationnement souterrain et aérien avec l'application d'une réglementation adaptée</p> <p>Recalibrage et bitumage des axes majeurs existants</p>	<p>Mise en place d'une desserte bus renforcée</p> <p>Interconnexion entre les quartiers du centre ville et avec les quartiers périphériques</p> <p>Réalisation d'un circuit adapté au déplacement doux ainsi qu'un circuit cœur entourant le centre ville</p> <p>Aménagements de parcs de stationnement souterrain et aérien avec l'application d'une réglementation adaptée</p> <p>Recalibrage et bitumage des axes majeurs existants</p> <p>Réalisation de nouveaux axes transversaux (est-ouest)</p> <p>Requalification de la voie ferrée Ngaoundéré-Douala en vue de la création de nouvelles dessertes urbaines</p>
<b>ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE</b>		
<p>Poursuite de la réalisation du Projet d'Assainissement de Yaoundé</p> <p>Opérations d'embellissement ponctuelles à travers la réalisation de jardins et de parcs en fonction des opportunités</p>	<p>Poursuite de la réalisation du Projet d'Assainissement de Yaoundé</p> <p>Conception et mise en œuvre d'un schéma d'assainissement spécifique au centre ville</p> <p>Nettoyage et recalibrage des rivières</p> <p>Opérations d'embellissement ponctuelles à travers la réalisation de jardins et de parcs de part et d'autre des rivières irrigant le centre ville</p> <p>Aménagement paysager des axes majeurs</p>	<p>Poursuite de la réalisation du Projet d'Assainissement de Yaoundé (PADY).</p> <p>Protection systématique des cours d'eau irriguant le noyau central</p> <p>Reconquête des espaces humides</p> <p>Conception et mise en œuvre d'un schéma d'assainissement spécifique au centre ville</p>

		<p>Opérations d’embellissement ponctuelles à travers la réalisation de jardins et de parcs de part et d’autre des rivières irrigant le centre ville</p> <p>Création de coulée de verdure de part et d’autre des rivières assainies</p> <p>Mise en place progressive d’une trame verte préconisée par le Plan Directeur d’urbanisme</p> <p>Aménagement paysager des axes majeurs</p> <p>Remise en valeur du patrimoine naturel ayant une portée symbolique (le Y de Yaoundé par exemple)</p> <p>Nettoyage et recalibrage des rivières</p> <p>Aménagements d’espaces d’agrément (parc, aire de détente, etc.)</p> <p>Réaménagement du Lac et de ses abords</p>
<b>ÉCONOMIE ET EMPLOI</b>		
<p>Encadrement minimal du secteur informel en l’intégrant dans un processus d’aménagement précisant les secteurs affectés aux activités informelles</p> <p>Renforcement léger de l’emploi formel en pratiquant une politique d’aménagement axé sur la reconstruction d’équipements administratif</p>	<p>Accompagnement de la réduction du secteur informel, en l’intégrant dans un processus d’aménagement plus marqué, correspondant à un réajustement servant à équilibrer en fixant un ratio de 50 % d’informel et de 50 % de formel</p> <p>Développement d’échoppes dans les secteurs d’activités commerciales dans le cadre de la réorganisation des marchés existants</p>	<p>Inversion de la tendance constatée du poids du secteur informel en se fixant comme objectif d’augmenter notamment les emplois formels au détriment des emplois informels soit un rapport de 70 % d’emplois formels et un reliquat de 30 % d’emplois informels, à travers un processus d’encadrement maximal</p> <p>Développement d’échoppes dans les secteurs d’activités</p>

	<p>Renforcement de l'emploi formel en pratiquant une politique d'aménagement axé sur la reconstruction d'équipements administratif, culturel et commercial à haute valeur ajoutée</p>	<p>commerciales dans le cadre de la réorganisation des marchés existants</p> <p>Mise en place progressive et concertée de dispositifs réglementaires et législatifs devant encadrer l'activité informelle</p> <p>Diversification des foyers d'emplois formels en favorisant l'établissement de sièges sociaux et commerciaux, l'implantation de nouvelles activités culturelles et touristiques (musées, théâtres, restaurants, hôtels, night clubs), l'accroissement de la fonction administrative et du secteur tertiaire, la multiplication des équipements d'accompagnement de base : enseignement, crèche, maternelles etc.</p>
--	---	--



## IV – PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

1. Présentation générale du scénario de transformation
2. Démographie et équipement
3. Transports et déplacements
4. Environnement et cadre de vie
5. Recomposition urbaine et habitat
6. Capitale et centralité
7. Économie et emploi
8. Phasage des propositions d'aménagement

## 4.1 PRESENTATION GENERALE DU SCENARIO DE TRANSFORMATION

---

Le scénario de transformation vise à reconstruire « la Ville sur la Ville », en pratiquant une politique de mise en valeur et de préservation de l'environnement, un remodelage et une densification du tissu urbain central, une amélioration notable de l'accessibilité, un renforcement des fonctions premières d'un centre ville de capitale.

Ce scénario se différencie des autres par la **volonté affirmée d'innover et de transformer radicalement l'image de la Capitale camerounaise.**

### Démographie

La principale hypothèse posée réside dans l'augmentation de la population résidente dans le Noyau Central d'ici à 2025. Elle devrait doubler à cet horizon, passant **de 12 500 habitants à 25 000 habitants**. En effet, la nouvelle image du centre ville, son attractivité renforcée conduiraient les citoyens à réinvestir le centre ville.

Cet accroissement de population nécessitera la construction d'environ **2 500 nouveaux logements**, en considérant une moyenne de 5 personnes par logement.

### Recomposition urbaine et habitat

L'une des principales finalités exprimées à travers le scénario de transformation est de **reconstruire la ville sur la ville** dans une **démarche de durabilité**. Cette volonté nécessite d'envisager différents types d'opération : rénovation, restructuration, réhabilitation, notamment. D'une manière générale, une **densification raisonnée** du tissu urbain sera recherchée.

**Concernant le tissu urbain résidentiel**, il est suggéré une modification de ses caractéristiques en profondeur, se traduisant par des opérations **de rénovation urbaine** de démolition de maisons précaires et leur remplacement prioritairement par des immeubles collectifs d'habitation (R+5).

Cette dynamique de rénovation urbaine devrait tendre vers **l'amélioration notable des conditions de logements** de la population résidente, donc la réduction de l'habitat jugé indigne.

Elle devrait permettre également de libérer de l'assise foncière qui pourrait faire l'objet de requalification d'usage : création d'espaces verts, de détente, implantation de bâtiment à vocation administratives, commerciales et/ou de bureaux.

D'autres secteurs feront l'objet de **transformation**, dans une démarche de **densification générale** du noyau central de Yaoundé, à travers des opérations de **restructuration, de réhabilitation et de rénovation urbaine**. Les secteurs retenus sont :

- Le centre administratif en général et plus spécifiquement le long des axes majeurs tels que le Boulevard du 20 mai et le Boulevard Ahidjo : une densification progressive sera recherchée à travers

des opérations de rénovation urbaine, en fonction du degré de mutabilité du tissu urbain (voir carte de mutabilité), et de remplissage des dents creuses. Y seront implantés des immeubles de grande hauteur pouvant atteindre une vingtaine d'étages (60 mètres) voire plus, avec parcs de stationnement souterrains, les constructions les moins élevés devant respecter une hauteur de 5 étages minimum. Les parcelles appartenant aux institutions publiques seront mobilisées à cette fin ;

- Aux abords les abords du Lac : il s'agira de conférer une vocation culturelle et touristique à ce secteur. L'assainissement du Lac et de ses abords, la démolition des baraquements et des immeubles vétustes bordant le Lac, devraient permettre la réalisation, en priorité, d'équipements touristiques, et culturels : hôtels, restaurants, musées, etc. ;
- La Vallée du Djoungolo : l'aménagement de ce secteur mêlera habitats collectifs, équipements artisanaux dans la partie la plus élevée, espaces de détente, jardins familiaux, de part et d'autre du cours d'eau recalibré et d'un nouveau plan d'eau à creuser. D'autre part, il est proposé l'implantation de nouveaux bâtiments (R+4) dans les dents creuses destinés à de nouveaux logements collectifs, à l'Est, le long de la route bordant le Djoungolo. Enfin, certains îlots situés entre le Djoungolo et l'hôtel de ville doivent faire l'objet d'une restructuration pour accueillir de nouveaux bâtiments R+4 minimum à vocation d'habitat ;
- le secteur de la gare : en prévision de la requalification de la ligne ferroviaire en tram-train (tout du moins en y favorisant les déplacements urbains), une opération de rénovation est envisageable sur deux îlots à proximité de la gare ferroviaire actuelle. Elle portera sur la construction de nouveaux logements d'habitat résidentiel dont la hauteur de bâtiment atteindrait R+4 et la reconstruction d'autres immeubles de la même hauteur comportant commerces en RDC et logements à l'étage. Des bureaux, des hôtels se grefferont à ce tissu urbain. Enfin, une gare multimodale pourra voir le jour en lieu et place de la gare ferroviaire actuelle ;
- Le secteur du marché central : les deux îlots à proximité du Marché Central pourront être remodelés. Il sera retenu le principe de restructurer ces deux îlots en composant avec une liaison piétonne interne et en recomposant le tissu urbain par la construction de bâtiments R+4 s'ordonnant autour de placettes et le long des voies existantes. La mixité fonctionnelle sera favorisée en programmant des commerces en RDC et des bureaux et/ou logements en étage ;
- le secteur de la Messa : cette zone fera l'objet d'une réhabilitation d'une part, et d'autre part, d'opérations de rénovation conférant une vocation à dominante résidentielle et artisanale. Une attention particulière sera apportée sur le rétablissement du fonctionnement de la station d'épuration du secteur.

En périphérie du noyau central, d'autres opérations accompagneront la transformation du centre ville. Ainsi, la restructuration de quartiers anciens (Briqueterie, Mvog Ada, Gare) visant l'assainissement et l'accueil dans des conditions décentes les populations, participeront au **remodelage du noyau central**.

Ces différentes opérations de remodelage du tissu urbain actuel nécessitent des **mesures d'accompagnement adroites** :

- la mise en œuvre d'une politique foncière audacieuse s'appuyant sur l'utilisation de procédures adaptées telles que la déclaration d'utilité publique ou la mise à disposition de terrains appartenant à l'État ou à la Collectivité pour réaliser des opérations immobilières concertées promouvant la mixité fonctionnelle ;
- la promotion du partenariat public privé permettant l'association des secteurs publics et privés dans le financement et la réalisation des opérations immobilières ;
- l'application de prescriptions et dispositions réglementaires strictes notamment en ce qui concerne la hauteur maximum et minimum des bâtiments respectant un épannelage tenant compte du relief et de la qualité des sols ;
- la programmation raisonnée et réfléchie de nouveaux équipements socio-collectifs, au sein des opérations immobilières ou en périphérie du noyau central (facilitant les interconnexions entre noyau central et quartiers périphériques) afin de répondre aux besoins d'une nouvelle population notamment écoles, aires de jeux, terrains de sports.

## 4.2 DEMOGRAPHIE ET EQUIPEMENTS

---

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

- Accroître notablement la population résidente à l'horizon 2025 pour passer de 12 500 habitants actuellement à 25 000 habitants en 2025 ;
- Implanter de façon rationnelle de nouveaux équipements socio-collectifs en réponse aux attentes des nouvelles populations.

### REPARTITION DE LA POPULATION ADDITIONNELLE

L'objectif fixé de la population est de 25 000 habitants en 2025. Soit une population additionnelle de 12 500 habitants par rapport à 2010 correspondant à un taux de croissance moyen annuel de 4.7%. Dans ces conditions, l'évolution de la population à différents horizons est présentée dans le tableau suivant.

**Tableau 6 : Évolution de la population du Noyau Central**

Année	Population	Population additionnelle	Population additionnelle cumulée
2010	12500	-	-
2015	15750	3250	3250
2020	19850	4100	7350
2025	25000	5150	12500
2030	31500	6500	19000

Source : RGPH 2005 et nos estimations

### ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Concernant les besoins en logement, les hypothèses suivantes ont été établies :

- taille moyenne des ménages : 5 habitants par logement ;
- surface hors œuvre nette moyenne d'un logement : 100 m<sup>2</sup>.

**Tableau 7 : Surface Hors Œuvre Nette de logement à produire**

Année	Population	Population additionnelle	Population additionnelle cumulée	SHON à produire (m <sup>2</sup> )	SHON cumulée à produire (m <sup>2</sup> )
2010	12500	-	-	-	-
2015	15750	3250	3250	65000	65000
2020	19850	4100	7350	82000	147000
2025	25000	5150	12500	103000	250000
2030	31500	6500	19000	130000	380000

**ÉVALUATION DES BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS****SECTEUR EDUCATIF**

Dans le secteur éducatif les normes nationales sont les suivantes :

- 1 *salle de classe* maternelle pour 1700 habitants et 55 élèves par classe maternelle ;
- 1 *salle de classe* primaire pour 185 habitants et 55 élèves par classe primaire ;
- 1 *salle de classe* secondaire pour 370 habitants et 45 élèves par classe secondaire.

En moyenne, le nombre de classes par école est :

- au moins 3 salles de classes pour 1 école maternelle ;
- au moins 12 salles de classes pour 1 école primaire ;
- au moins 14 salles de classes pour 1 école secondaire.

Avec 8 écoles maternelles, 7 écoles primaires, 7 établissements secondaires et 1 établissement d'enseignement supérieur, les équipements éducatifs répondent largement aux besoins des populations du noyau central de Yaoundé. Mais ces équipements centraux profitant également aux populations des autres quartiers de la ville, l'estimation qui suit s'attarde essentiellement sur les besoins de la population additionnelle du noyau central.

**Tableau 8 : Estimation des équipements maternels à implanter**

Besoins	Période			
	2010 à 2015	2015 à 2020	2020 à 2025	2025 à 2030
Salles de classes supplémentaires à ouvrir	2	3	3	4
Salles de classes supplémentaires à ouvrir cumulées	2	5	8	12
Ecoles supplémentaires à ouvrir	1	1	1	1
Ecoles supplémentaires à ouvrir cumulées	1	2	3	4

**Tableau 9 : Estimation des équipements primaires à implanter**

Besoins	Période			
	2010 à 2015	2015 à 2020	2020 à 2025	2025 à 2030
Salles de classes supplémentaires à ouvrir	18	22	28	35
Salles de classes supplémentaires à ouvrir cumulées	18	40	68	103
Ecoles supplémentaires à ouvrir	2	2	2	3
Ecoles supplémentaires à ouvrir cumulées	2	4	6	9

**Tableau 10 : Estimation des équipements secondaires à implanter**

Besoins	Période			
	2010 à 2015	2015 à 2020	2020 à 2025	2025 à 2030
Salles de classes supplémentaires à ouvrir	9	11	14	18
Salles de classes supplémentaires à ouvrir cumulées	9	20	34	52
Ecoles supplémentaires à ouvrir	1	1	1	1
Ecoles supplémentaires à ouvrir cumulées	1	2	3	4

D'autre part, compte tenu de la vocation du noyau central et sous réserve de la libération foncière, il sera envisageable de prévoir l'implantation d'équipements éducatifs techniques, professionnels voire supérieurs. Ces équipements permettront notamment de rapprocher le monde des entreprises (tertiaire supérieur notamment) des pôles de formation.

## SECTEUR SANITAIRE

Dans le secteur sanitaire les normes sont les suivantes :

- 1 lit d'hôpital pour 250 habitants ;
- 1 centre de santé pour 10 000 habitants.

Avec 3 hôpitaux, 1 clinique, plus de 5 centres de santé et plus de 200 lits, les équipements sanitaires couvrent largement les besoins des populations du noyau central. Mais ces équipements centraux profitant également aux populations des autres quartiers de la ville, l'estimation qui suit s'attarde essentiellement sur les besoins futurs de la population additionnelle du noyau central.

**Tableau 11 : Estimation des équipements sanitaires à implanter**

Besoins	Période			
	2010 à 2015	2015 à 2020	2020 à 2025	2025 à 2030
Lits supplémentaires à créer	13	17	20	26
Lits supplémentaires à créer cumulés	13	30	50	76
Centres supplémentaires à créer	0	0	1	1
Centres supplémentaires à créer cumulés	0	0	1	2

## SECTEUR ADMINISTRATIF

Dans le secteur administratif les normes sont les suivantes :

- 1 sous- Préfecture pour 250 000 habitants ;
- 1 mairie pour 100 000 habitants ;
- 1 office P.T.T. pour 80 000 habitants
- 1 commissariat de police pour 80 000 habitants ;
- 1 poste de police pour 20 000 habitants ;
- 1 caserne de pompiers pour 200 000 habitants.

Les équipements administratifs et de sécurité, de par leur multiplicité au sein du noyau central, couvrent largement les besoins des usagers. Toutefois, certains feront l'objet de rénovation.

## SECTEUR SPORTIF ET RECREATIF

Dans le secteur sportif les normes urbaines moyennes sont les suivantes :

- 1 stade omnisport pour 400 000 habitants (15 hectares de superficie) ;
- 1 complexe sportif pour 250 000 habitants (5 hectares de superficie) ;
- 1 terrain de football pour 20 000 habitants (0,9 hectares de superficie).

Avec un complexe multisports, deux courts de tennis, un gymnase et deux parcs, les équipements sportifs et récréatifs couvrent les besoins des populations du Noyau central. Toutefois un terrain de foot-ball devra être construit dans le cadre des projets de restructuration des secteurs identifiés. Mais vu leur caractère structurant, ces équipements satisfont également les besoins des populations de la ville de Yaoundé. Aussi, en vue de diversifier l'offre, il sera nécessaire d'implanter des équipements sportifs de proximité (notamment dans les secteurs à restructurer ou à rénover). D'autre part, dans l'optique d'améliorer qualitativement le cadre de vie, des efforts seront entrepris en termes de parcs urbains, espaces verts et jardins. Il est généralement établi un ratio minimum de 800 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour 1 000 habitants.

**Tableau 12: Surface d'espaces verts à créer**

Année	Population additionnelle	Population totale	Surface d'espaces verts à créer (m <sup>2</sup> )	Surface d'espaces verts cumulées à créer (m <sup>2</sup> )
2010	–	12500	10000	10000
2015	3250	15750	2600	12600
2020	4100	19850	3280	15880
2025	5150	25000	4120	20000
2030	6500	31500	5200	25200

## SECTEUR SOCIOCULTUREL

Dans le secteur socioculturel les normes sont les suivantes :

- 1 centre social pour 80 000 habitants.

Aucun centre social n'est présent dans le noyau central, il sera nécessaire d'en programmer un, notamment dans le projet d'aménagement de la vallée de Djoungolo. D'autre part, au regard de la centralité de la zone considérée, il serait envisageable de prévoir une bibliothèque ou médiathèque, des salles d'exposition, un musée, un théâtre, etc.

## **SECTEUR CULTUEL**

Dans le secteur culturel, aucune norme n'a été fixée par les autorités. Les équipements culturels présents sur le noyau central ou en périphérie couvrent les besoins actuels et futurs des usagers.

## **SECTEUR DES TRANSPORTS**

Dans ce secteur, aucune norme n'a été fixée par les autorités. Les équipements de transport (arrêt d'autobus, gare ferroviaire, gare multimodale, etc.) feront l'objet d'un traitement particulier. Une réorganisation et une valorisation des transports en commun sont prévues au sein du noyau central conformément au Plan de Déplacements Urbains. Ces efforts devraient se traduire par l'implantation de plateformes d'échange multimodal, le recalibrage de certaines voiries pour favoriser les transports en commun en site propre, l'optimisation du stationnement, etc.

## **SECTEUR MARCHAND**

Dans ce secteur, aucune norme n'a été fixée par les autorités. Les équipements commerciaux et marchands sont nombreux. Ils confèrent une vocation commerciale marquée du noyau central. En vue de renforcer ce caractère propre au noyau central de nouveaux équipements commerciaux verront le jour par les promoteurs privés (galeries commerciales, boutiques, etc) ou dans le cadre des projets d'aménagement des zones à enjeux (lac central, vallée de Djoungolo, boulevard du 20 mai).

## 4.3 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

---

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

- Renforcer l'accessibilité du centre ville en réorganisant la circulation et en recalibrant le réseau viaire ;
- Diversifier les modes de déplacements (système de transports en commun en site propre, gare multimodale intégrant des parkings relais, train urbain)
- Interconnecter les quartiers centraux aux quartiers périphériques ;
- Réguler la circulation autour des zones commerciales ;
- Favoriser les déplacements doux (piétons en priorité) ;
- Redimensionner de façon rationnelle l'offre de stationnement ;
- Gérer au mieux les flux de livraison.

### PARTI D'AMÉNAGEMENT PROJETÉ

Pour répondre au besoin grandissant d'accessibilité, il est mis l'accent sur l'impérieuse nécessité de **réorganiser le système de transports en commun** (conformément aux prescriptions du Plan Directeur d'Urbanisme) par la mise en place d'une desserte bus renforcée, la valorisation de transports en commun en site propre, une amélioration des modes de déplacements doux, la création de parcs de stationnements aériens et l'application d'une réglementation adaptée (stationnements payants) ainsi que le recalibrage de certaines voies et la requalification de carrefours stratégiques.

#### Aménagements de voirie

Compte tenu des projections de la demande de déplacements (Plan de déplacement urbain), il conviendra à court terme d'ajuster la capacité de l'infrastructure aux volumes de trafic qui augmentent en conséquence par:

- l'élargissement de certaines voies structurantes, passant de 2x1 voies à 2x2 voies ou 2x3 voies ;
- la réalisation de liaisons structurantes de contournement du centre-ville afin d'éliminer la congestion des Carrefours de la Place Ahidjo et de Warda. L'aménagement de liaisons de contournement au Sud et au Nord du centre-ville, en plus d'éliminer la saturation de certains tronçons de routes, permettra d'envisager deux points de franchissement des itinéraires des convois officiels :
- le passage actuel sous l'échangeur de la Nouvelle Route de Bastos sera élargi à 2x2 voies ;
- l'aménagement d'une route et d'un ouvrage de liaison (pénétrante de l'autoroute Yaoundé – Nsimalen), avec bretelles d'accès, entre l'Avenue Charles Atangana et la Rue Many Ewondo (2x2 voies) au Sud de la Place du 20 Mai.

- Mises en sens unique de certaines voies : Les recommandations de mise en sens unique correspondent au plan de circulation du centre-ville ;

Les tronçons de voies à aménager figurent sur la carte 19 ci-après.

### **Aménagements de carrefours**

- Les carrefours principaux à traiter comprennent quatre points d'entrée-clé du centre-ville :
- La Place Ahmadou Ahidjo, un rond-point à 9 voies ;
- L'ensemble de carrefours de Warda, composé de 4 intersections ;
- L'ensemble de carrefours Elig-Essono, composé de 5 intersections principales ;
- Le rond-point de la Place Kennedy ;
- Trois carrefours au sud aux abords du lac municipal.

Ont également été pris en compte des intersections ou ensemble d'intersections majeures, situées sur les pénétrantes principales de la ville de Yaoundé. Il s'agit des carrefours suivants :

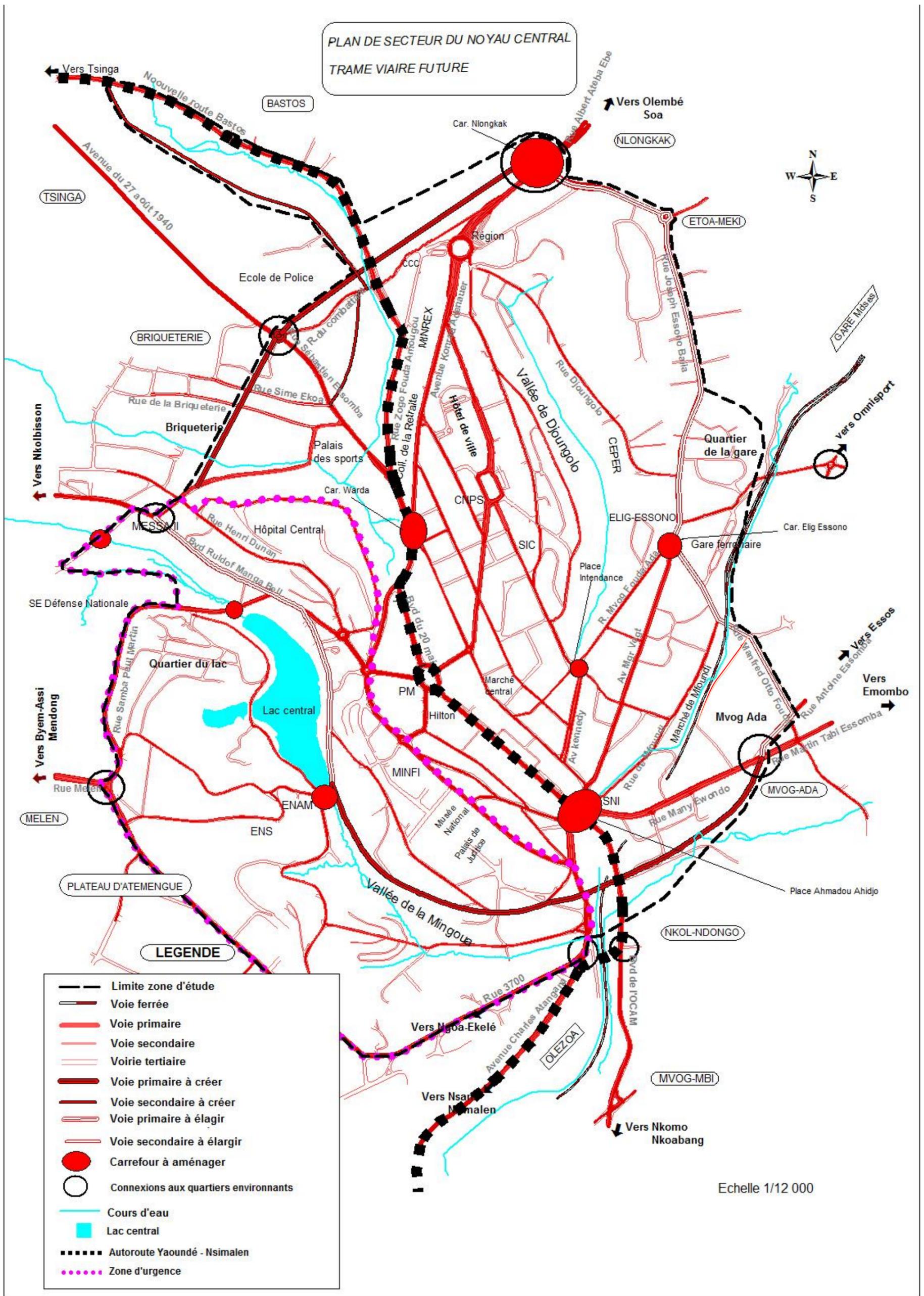
- Au nord de la ville, le Rond-point Nlongkak et l'ensemble de carrefours connexes composant un groupe de 7 intersections principales pour lesquelles un traitement cohérent et global a été proposé dans le PDU.
- Installation et réglage des feux : le plan de feux et leur phasage ont été optimisés en fonction du trafic aux carrefours ; dans certains cas, il s'agira simplement de réhabiliter les feux existants et de régler les phases.
- Et de manière systématique, aménagement de la signalisation verticale et horizontale, aménagement et sécurisation des traversées piétons, élargissement et protection des trottoirs.

La mesure phare de l'apaisement de la circulation dans le centre commercial consiste en l'aménagement d'une zone à l'intérieur de laquelle les véhicules circuleront à une vitesse maximale de 30 km/h, dite « zone 30 ». Elle vise à la fois à limiter l'utilisation de l'automobile au bénéfice de modes de transport plus sûrs et générant moins de nuisances, et à favoriser des comportements, notamment des vitesses de circulation, compatibles avec la vie urbaine. Les mesures d'aménagement d'une zone 30 conduisent également à dissuader le trafic de transit d'emprunter ces voies.

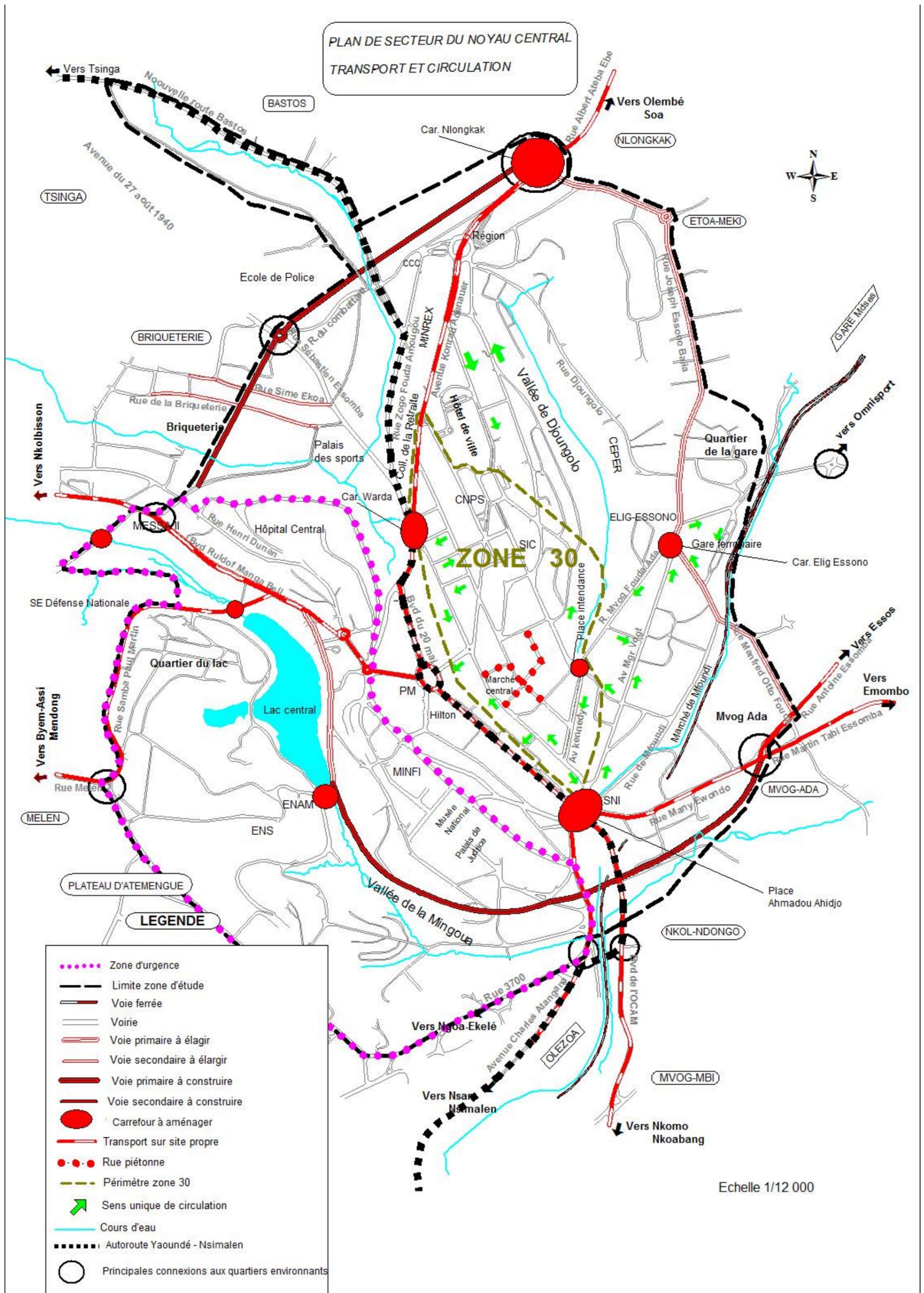
La zone 30 peut être envisagée dans un premier temps dans le secteur qui entoure le Marché central qui est déjà une zone où la vie locale domine et qui est fortement fréquentée par les piétons. Dans ce premier secteur, le trafic est déjà fortement ralenti. Par conséquent, l'aménagement d'une zone 30 ne réduira pas l'écoulement du trafic, alors qu'il apportera plus de sécurité et de confort aux piétons.

Dans le but d'améliorer les conditions des déplacements des piétons, il conviendra d'assurer la continuité et le confort des aménagements de trottoirs, de cheminements piétonniers et de traversées de chaussée.

Carte 20 : Trame viaire future



Carte 21 : Transport et déplacement futurs



## 4.4 ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

---

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

- Opérer à un embellissement d'envergure du centre ville ;
- Protéger et reconquérir les espaces naturels (lac, rivières urbaines, parc, etc.) afin de répondre aux exigences de la ville durable ;
- Créer des continuités végétales et paysagères connectant les différentes entités du noyau central ;
- Augmenter l'offre d'espaces d'agrément et d'espaces publics de qualité ;
- Moderniser les réseaux d'assainissement et améliorer l'évacuation des déchets ;
- Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement et des paysages ;
- Maitriser au mieux l'écoulement des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

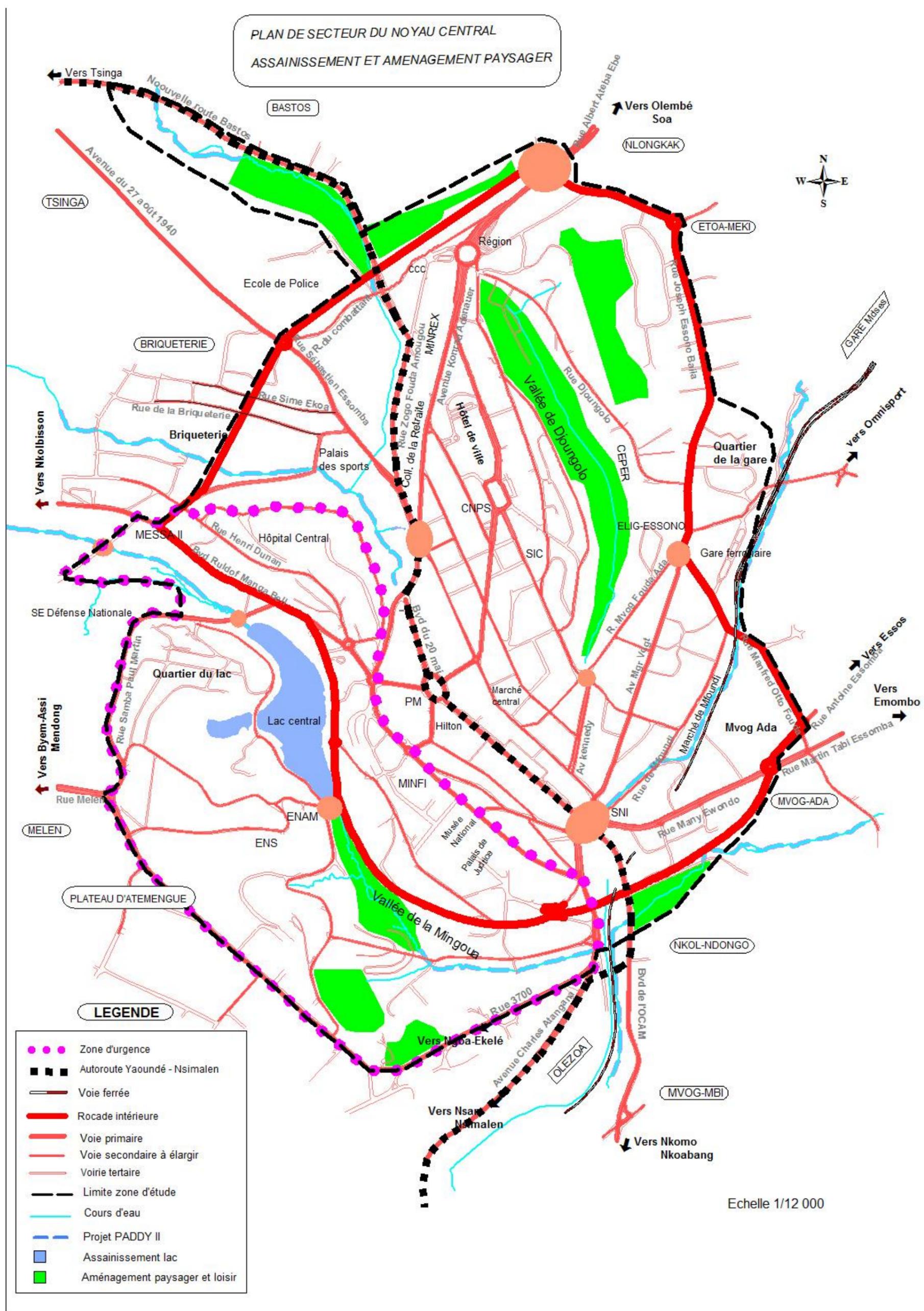
### PARTI D'AMÉNAGEMENT PROJETÉ

A travers le scénario de transformation de la Capitale, il est mis l'accent sur l'affirmation de la **trame verte et bleue** qui enserme le noyau central. Il s'agira, dans l'optique de **reconquérir le cadre de vie**, de protéger et de remettre en valeur tout le patrimoine paysager et environnementale du centre ville. Cette intention est le fondement du projet **Riviera** qui vise à poursuivre l'effort **d'optimisation du cadre environnemental et d'embellissement du cadre de vie**. Il se concrétisera par :

- la poursuite de la réalisation du Projet d'Assainissement de Yaoundé sur la Rivière Mfoundi ;
- la reconquête des cours d'eau et des zones humides à travers des opérations d'assainissement et de nettoyage, de part et d'autre des rivières irriguant le centre ville, afin de leur conférer un statut de rivière urbaine et non plus de rivières poubelles ;
- une protection systématique des cours d'eau, des zones humides et de leurs abords ;
- l'aménagement paysager des abords des cours d'eau (Lac municipal, Djoungolo en priorité) ;
- le creusement de nouveaux plans d'eau sur la Mingoa et le Djoungolo en vue de faciliter l'écoulement des eaux ;
- l'aménagement d'espaces d'agrément (aires de détente et de jeux, jardins, parcs, espaces verts) à l'image du bois Saint Anastasie, en priorité de part et d'autre des axes piétonniers majeurs (par exemple en partant de la place du 20 Mai et en se poursuivant jusqu'au Mingoa) ;
- le traitement paysagers des carrefours principaux aux quatre points d'entrée-clé du centre-ville (Place Ahidjo, Carrefour Warda, Carrefour Elig-Essono, Place Kennedy) ainsi que des axes routiers majeurs (plantation d'arbres de hautes tiges sur les grands axes);
- l'amélioration de la collecte des déchets ;
- l'aménagement de deux stations d'épuration dans les quartiers à rénover (Mvog Ada de part et d'autre) ;

- le rétablissement du fonctionnement des stations d'épuration de MESSA et la création de nouvelles par secteurs selon les besoins des habitants;
- la sécurisation des lieux publics (éclairage, réglementation horaire, etc.) : places, parcs et jardins.

Carte 22 : Assainissement et aménagement paysager futurs



## 4.5 RECOMPOSITION URBAINE ET HABITAT

---

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

- Densifier le tissu urbain existant ;
- Augmenter et diversifier le parc résidentiel ;
- Réduire notablement l'habitat jugé indigne ;
- Accroître l'offre d'espaces d'agrément et de détente ;
- Affirmer la mixité fonctionnelle du tissu urbain ;
- Réinvestir les secteurs enclavés et déconnectés du fonctionnement urbain (Vallée de Djoungolo, Lac Municipal et Vallée de la Mingoa en priorité).

### PARTI D'AMÉNAGEMENT PROJETÉ

L'une des principales finalités exprimées à travers le scénario de transformation est de **reconstruire la ville sur la ville** dans une **démarche de durabilité**. Cette volonté nécessite d'envisager différents types d'opération : rénovation, restructuration, réhabilitation, notamment. D'une manière générale, une **densification raisonnée** du tissu urbain sera recherchée.

**Concernant le tissu urbain résidentiel**, il est suggéré une modification de ses caractéristiques en profondeur, se traduisant par des opérations **de rénovation urbaine** de démolition de maisons précaires et leur remplacement prioritairement par des immeubles collectifs d'habitation (R+1 à R+5).

Cette dynamique de rénovation urbaine devrait tendre vers **l'amélioration notable des conditions de logements** de la population résidente, donc la réduction de l'habitat jugé indigne.

Elle devrait permettre également de libérer de l'assise foncière qui pourrait faire l'objet de requalification d'usage : création d'espaces verts, de détente, implantation de bâtiment à vocation administratives, commerciales et/ou de bureaux.

D'autres secteurs feront l'objet de **transformation**, dans une démarche de **densification générale** du noyau central de Yaoundé, à travers des opérations de **restructuration, de réhabilitation et de rénovation urbaine**. Les secteurs retenus sont :

- le centre administratif en général et plus spécifiquement le long des axes majeurs tels que le Boulevard du 20 mai et le Boulevard Ahidjo : une densification progressive sera recherchée à travers des opérations de rénovation urbaine, en fonction du degré de mutabilité du tissu urbain (voir carte de mutabilité), et de remplissage des dents creuses. Y seront implantés des immeubles de grande hauteur pouvant atteindre une vingtaine d'étages (60 mètres) et plus avec parcs de stationnement

souterrains, les constructions les moins élevés devant respecter une hauteur de 5 étages minimum. Les parcelles appartenant aux institutions publiques seront mobilisées à cette fin ;

- aux abords du Lac : il s'agira de conférer une vocation culturelle et touristique à ce secteur. L'assainissement du Lac et de ses abords, la démolition des baraquements et des immeubles vétustes bordant le Lac, devraient permettre la réalisation, en priorité, d'équipements touristiques, culturels : hôtels, restaurants, musées, etc. ;
- la Vallée du Djoungolo : l'aménagement de ce secteur mêlera habitats collectifs et équipements artisanaux dans la partie la plus élevée, espaces de détente, de part et d'autre du cours d'eau recalibré et d'un nouveau plan d'eau à creuser. D'autre part, il est proposé l'implantation de nouveaux bâtiments (R+4) dans les dents creuses destinés à de nouveaux logements collectifs, à l'Est, le long de la route bordant le Djoungolo. Enfin, certains îlots situés entre le Djoungolo et l'hôtel de ville (îlots 4 et 5) doivent faire l'objet d'une restructuration pour accueillir de nouveaux bâtiments R+4 minimum à vocation d'habitat ;
- le secteur de la gare : en prévision de la requalification de la ligne ferroviaire en tram-train (tout du moins en y favorisant les déplacements urbains), une opération de rénovation est envisageable sur deux îlots à proximité de la gare ferroviaire actuelle (îlot 27 et 28). Elle portera sur la construction de nouveaux logements d'habitat résidentiel dont la hauteur de bâtiment atteindrait R+4 et la reconstruction d'autres immeubles de la même hauteur comportant commerces en RDC et logements à l'étage. Des bureaux, des hôtels se grefferont à ce tissu urbain. Enfin, une gare multimodale pourra voir le jour en lieu et place de la gare ferroviaire actuelle ;
- le secteur du marché central : deux îlots (îlots 8 et 51) à proximité du Marché Central pourront être remodelés. Il sera retenu le principe de restructurer ces deux îlots en composant avec une liaison piétonne interne traversant en diagonale l'îlot 8 et une aération de l'îlot 51 en recomposant le tissu urbain par la construction de bâtiments R+4 s'ordonnant autour de placettes et le long des voies existantes. La mixité fonctionnelle sera favorisée en programmant des commerces en RDC et des bureaux et/ou logements en étage ;
- le secteur de Messa : cette zone fera l'objet d'une réhabilitation d'une part (îlot 37 et 41), et d'autre part, d'opérations de rénovation conférant une vocation à dominante résidentielle (îlot 34, 42, 47, 48 et 92) et artisanale (îlot 40). Une attention particulière sera apportée sur le rétablissement du fonctionnement de la station d'épuration du secteur.

En périphérie du noyau central, d'autres opérations accompagneront la transformation du centre ville. Ainsi, la restructuration de quartiers anciens (Briqueterie notamment) visant l'assainissement et l'accueil dans des conditions décentes les populations, participeront au **remodelage du noyau central**.

Ces différentes opérations de remodelage du tissu urbain actuel nécessitent des **mesures d'accompagnement adroites** :

- la mise en œuvre d'une politique foncière audacieuse s'appuyant sur l'utilisation de procédures adaptées telles que la déclaration d'utilité publique ou la mise à disposition de terrains appartenant à

l'État ou à la Collectivité pour réaliser des opérations immobilières concertées promouvant la mixité fonctionnelle et sociale ;

- **la promotion du partenariat public privé** permettant l'association des secteurs publics et privés dans le financement et la réalisation des opérations immobilières ;
- l'application de prescriptions et dispositions réglementaires strictes notamment en ce qui concerne la hauteur maximum et minimum des bâtiments respectant un épannelage tenant compte du relief et de la qualité des sols ;
- la programmation raisonnée et réfléchie de nouveaux équipements socio-collectifs, au sein des opérations immobilières ou en périphérie du noyau central (facilitant les interconnexions entre noyau central et quartiers périphériques) afin de répondre aux besoins d'une nouvelle population notamment écoles, aire de jeux, terrains de sports.

## 4.6 CAPITALE ET CENTRALITE

---

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

- Consolider la fonction administrative, politique et commerciale du centre ville ;
- Renforcer la fonction tertiaire de haut niveau ;
- Requalifier les espaces publics d'envergure en y intégrant des symboles historiques et culturels forts (sept tours, la lettre Y, etc.) ;
- Affirmer une fonction culturelle digne d'une capitale ;
- Conforter la monumentalité du noyau central en implanter des édifices remarquables (commerces de luxe, hôtels de prestige, grands équipements, etc.) ;
- Valoriser la richesse du patrimoine paysager et architectural

### PARTI D'AMÉNAGEMENT PROJETÉ

Il convient de s'interroger sur le devenir et le **rayonnement des fonctions** qui caractérisent le rôle d'une Capitale. Certes, pour ce qui concerne le rôle économique, celui-ci, loin d'être négligeable, peut être développé mais il convient de prendre en considération le rôle majeur exercé par Douala.

La **fonction économique est importante** dans le secteur central. Elle repose essentiellement sur l'exercice :

- du pouvoir politique (Assemblée Nationale, Ministères, Hôtel de Ville) de la fonction administrative, judiciaire, sanitaire, culturelle ;
- de la fonction commerciale et financière : sièges de banque, bureaux, marchés, commerces en tout genre.

Il semble opportun, aujourd'hui, de s'orienter vers le **renforcement de sa fonction administrative, commerciale mais également de la fonction tertiaire de haut niveau, tout en y intégrant un rôle symbolique et/ou culturel d'une Capitale**. En effet, la recherche d'une nouvelle centralité doit s'accomplir par l'affirmation de plusieurs concepts s'appuyant sur la mise en valeur d'une **identité naturelle** représentée à Yaoundé par la présence de l'eau qui enserme et irrigue le territoire de la Communauté Urbaine et « des 7 Collines » qui caractérisent le paysage.

Cette orientation se traduira principalement par :

- l'amélioration de la capacité d'accueil des populations par la construction de logements mais également de bureaux, d'hôtels et de services divers ;
- la modernisation des services publics existants ;
- l'implantation d'équipements à vocation culturelle à haute charge symbolique, tel qu'un « Palais des Nouvelles Technologies » qui pourrait se localiser aux abords du Lac.

## 4.7 ÉCONOMIE ET EMPLOI

---

### **RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU**

- Consolider la fonction administrative ;
- Conforter et optimiser le fonctionnement des pôles commerciaux existants ;
- Promouvoir les activités du tertiaire supérieur (conseil en systèmes informatiques, activités juridiques et comptables, architecture, ingénierie, recherche et développement, publicité,
- Encourager les activités économiques liées au secteur culturel et touristique
- Diversifier les foyers d'emplois formels ;
- Cadrer de façon optimale le secteur informel en vue d'inverser les tendances.

### **PARTI D'AMÉNAGEMENT PROJETÉ**

En ce qui concerne les emplois, il est proposé une inversion de la tendance constatée du poids du secteur informel. L'objectif poursuivi est de réduire considérablement le secteur informel au profit des emplois formels, s'exprimant à travers un rapport de 70 % d'emplois formels et un reliquat de 30 % d'emplois informels. Pour atteindre cet objectif ambitieux, il est primordial de diversifier les activités et d'encadrer fermement le secteur informel.

De nouveaux foyers pourvoyeurs d'emplois formels pourraient être envisagés en favorisant l'établissement de nouveaux sièges sociaux et commerciaux, l'implantation de nouvelles activités culturelles et touristiques (musées, théâtres, restaurants, hôtels, night clubs), l'accroissement de la fonction administrative et du secteur tertiaire, la multiplication des équipements d'accompagnement de base : enseignement, crèche, maternelles etc.

La diversification progressive des activités économiques, qui a pour objectif de renforcer les performances du secteur formel, pourrait s'opérer sur certains secteurs prioritaires. Ainsi :

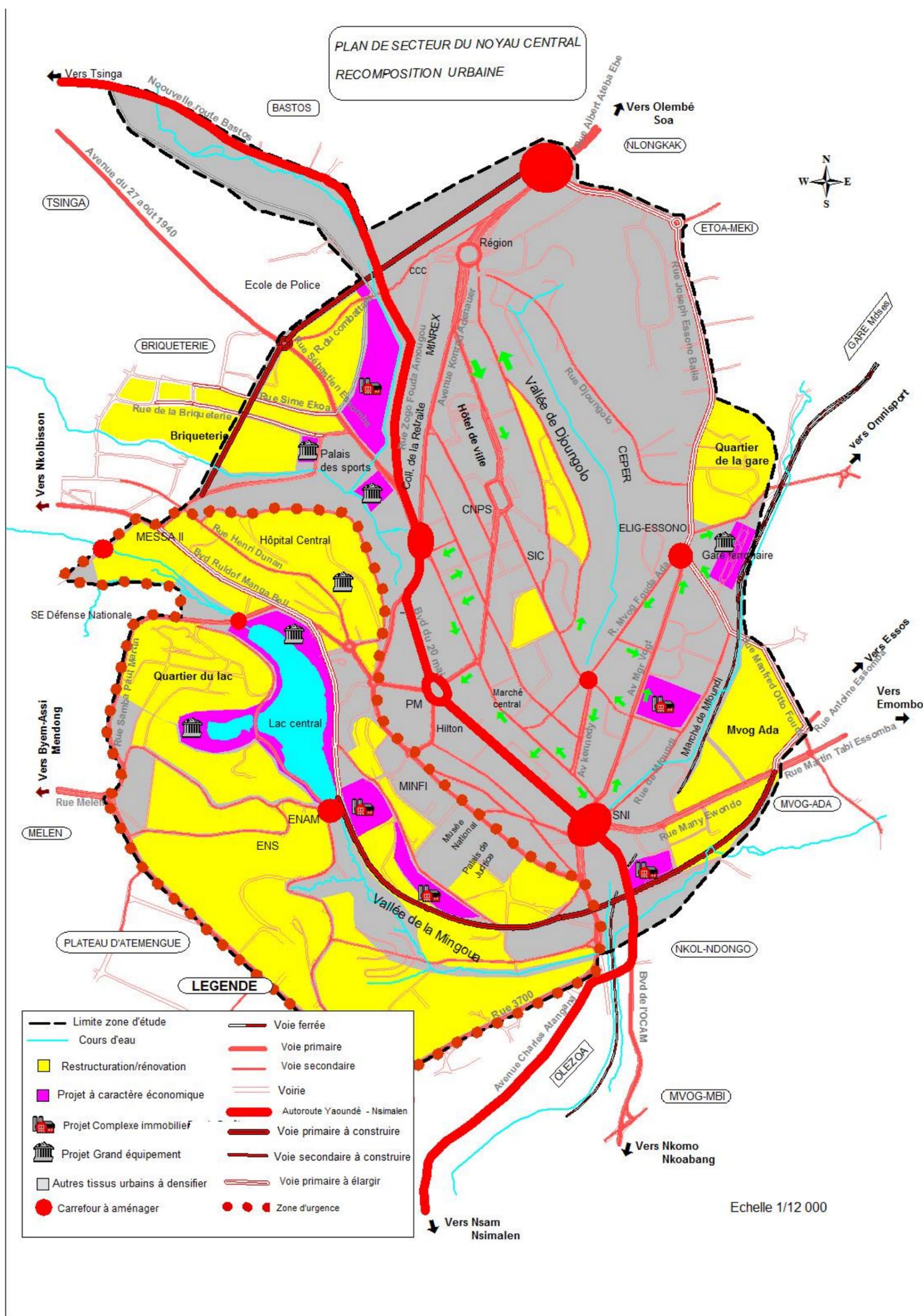
- les abords du boulevard du 20 mai pourraient accueillir davantage de sièges sociaux, d'équipements hôteliers et commerciaux de luxe, d'établissements bancaires, organisés autour de la place centrale qui sera requalifiée qualitativement. La programmation d'une opération immobilière à vocation commerciale d'envergure (centre commercial moderne intégré d'envergure) renforcera l'attrait du centre ville ;
- la construction, à proximité du lac, d'hôtels, de restaurants, d'équipements publics (ministères, musées, Palais des Nouvelles Technologies, de l'Information et de la Communication, etc.) pourraient favoriser l'implantation d'activités culturelles et touristiques, et par conséquent conférer une nouvelle vocation au noyau central ;

- enfin, le centre administratif devra faire l'objet d'une rénovation et d'une densification, en fonction de la mutabilité du tissu urbain afin de conforter la vocation administrative et politique du noyau central.

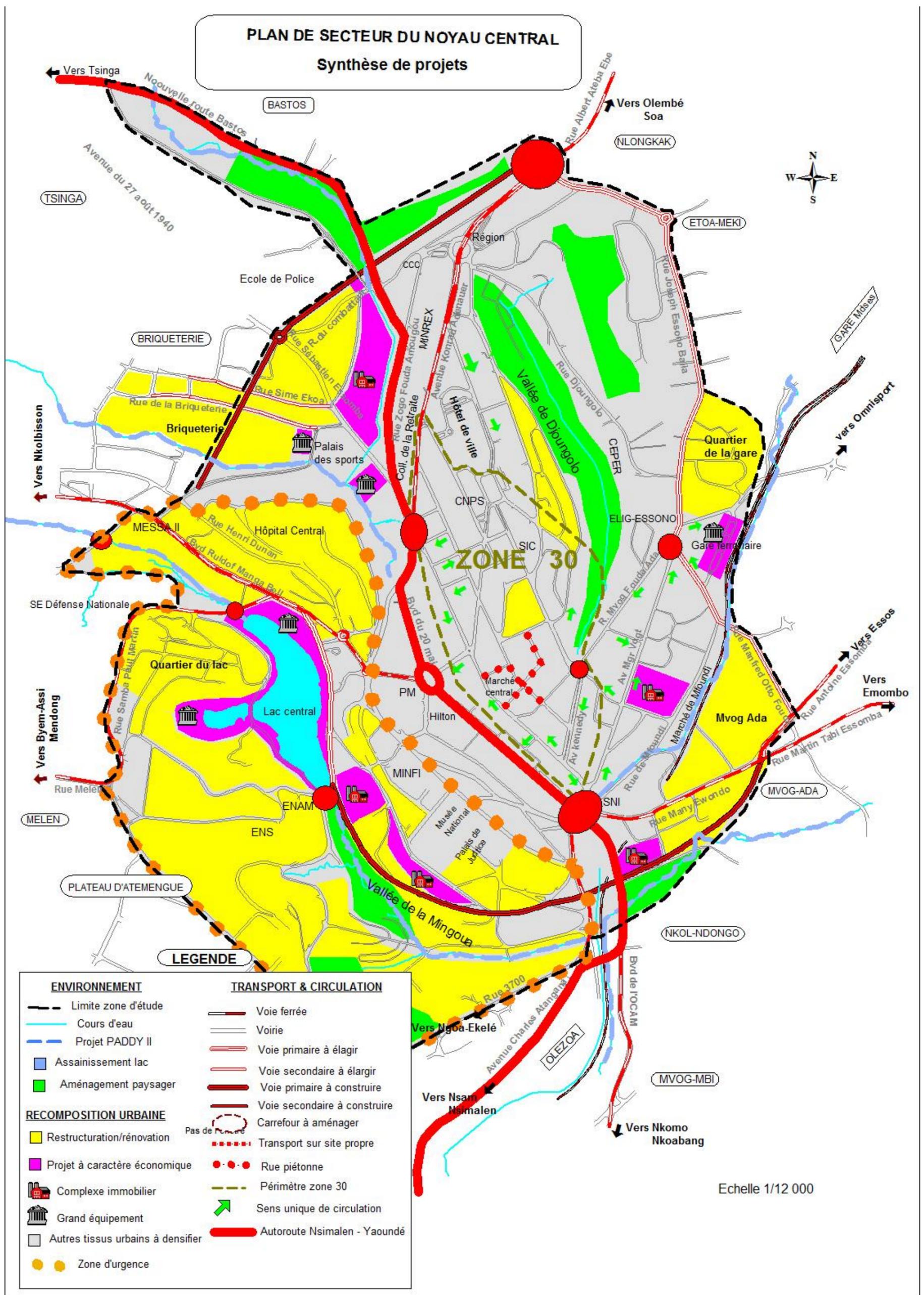
D'un autre côté, la réduction drastique de l'emploi informel devra s'appuyer sur des mesures d'encadrement et d'accompagnement. A ce sujet, sont projetées la construction d'échoppes dans les secteurs d'activités commerciales, notamment dans le cadre de la réorganisation du Marché Mfoundi et du Marché Central. A cette occasion, un système de paiement de redevances (symboliques) correspondant à un droit de place pourrait être mis en place progressivement. Il nécessitera, au préalable, une concertation entre les pouvoirs publics et les représentants du milieu informel.

En parallèle, la mise en place de dispositions réglementaires acceptables devrait aboutir à une résorption de l'activité informelle au profit d'une insertion de cette activité dans un contexte légalisé.

Carte 23 : Recomposition urbaine et économie



Carte 24 : Synthèse des projets



## 4.8 PHASAGE DES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Tableau 13 : Phasage des propositions

Phases	Démographie et équipement	Recomposition urbaine et habitat	Capitale et centralité	Transports et déplacements	Environnement et cadre de vie	Economie et emploi
<b>2015-2020</b>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population résidente additionnelle de 3 250 habitants, portant la population résidente à 15 750 habitants en 2015</li> <li>- Construction de nouveaux équipements : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 école maternelle</li> <li>2 écoles primaires</li> <li>1 école secondaire</li> <li>2 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts</li> </ul> </li> <li>- Production de 65 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de logement</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification progressive du tissu urbain du noyau central à travers l'application du règlement de Plan de Secteur</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA GARE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restructuration progressive du quartier de la gare</li> </ul> <p>SECTEUR DU MARCHÉ CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démarrage de la piétonisation des abords du marché central</li> <li>- Aménagement progressif de la zone 30</li> <li>- Restructuration progressive de l'îlot 8</li> </ul> <p>SECTEUR DU BOULEVARD DU 20 MAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la place du 20 mai, des espaces publics et des cheminements piétonniers</li> <li>- Percée vers le boulevard Ahidjo</li> <li>- Mise en place de tribunes amovibles à l'emplacement des tribunes actuelles.</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA BRIQUETERIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lancement de la restructuration du secteur (en cours d'étude)</li> </ul> <p>SECTEUR DU DJOUNGOLO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lancement de la tranche SIC Hippodrome.</li> </ul>	<p>SECTEUR DU LAC MUNICIPAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement et aménagement des abords du lac</li> </ul> <p>SECTEUR DU BOULEVARD DU 20 MAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la place du 20 mai, des espaces publics et des cheminements piétonniers</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement des cours d'eau et des abords</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiérarchisation et normalisation du réseau viaire</li> <li>- Réhabilitation progressive du réseau structurant</li> <li>- Lancement du recalibrage des axes devant accueillir les Transports en Commun en Site Propre</li> <li>- Réaménagement des carrefours stratégiques</li> <li>- Implantation d'aires de stationnement de soutien (parkings silos, parkings de plain pied conformément au Plan de Déplacements Urbains)</li> </ul> <p>SECTEUR DU LAC MUNICIPAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recalibrage et aménagement progressif de la rocade intérieure</li> </ul> <p>SECTEUR DU MARCHÉ CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piétonisation des abords du marché central</li> <li>- Aménagement progressif de la zone 30</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recalibrage et aménagement progressif de la rocade intérieure</li> <li>- Construction d'une plateforme d'échanges multimodaux</li> <li>- Construction d'un parking paysager</li> </ul> <p>SECTEUR DU BOULEVARD DU 20 MAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de cheminements piétonniers à proximité de la place du 20 mai</li> <li>- Recalibrage et aménagement progressif du boulevard du 20 mai avec une voie de transports en site propre</li> <li>- Création d'aires de stationnement en bordure de voirie et de parkings souterrains</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement paysager progressif des axes structurants du noyau central conformément au règlement de Plan de Secteur</li> <li>- Assainissement et mise en valeur progressive des carrefours stratégiques</li> </ul> <p>SECTEUR DU LAC MUNICIPAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement et aménagement des abords du lac</li> </ul> <p>SECTEUR DU BOULEVARD DU 20 MAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la place du 20 mai, des espaces publics et des cheminements piétonniers</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement des cours d'eau et des abords</li> </ul> <p>SECTEUR DU MARCHÉ CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piétonisation des abords du marché central</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement progressif du tissu commercial à travers l'application du règlement de Plan de Secteur</li> </ul> <p>SECTEUR DU MARCHÉ CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piétonisation des abords du marché central et implantation de zones réservées au secteur informel</li> </ul> <p>AUTRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'emplois à travers le lancement des différents aménagements</li> </ul>

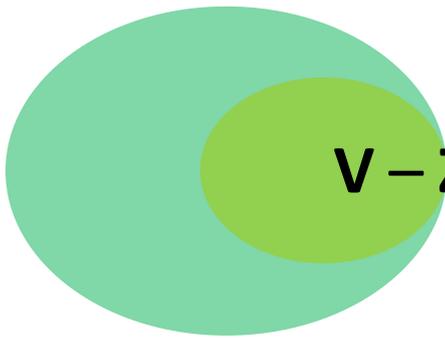
Phases	Démographie et équipement	Recomposition urbaine et habitat	Capitale et centralité	Transports et déplacements	Environnement et cadre de vie	Economie et emploi
<b>2020-2025</b>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population résidente additionnelle de 5 150 habitants, portant la population résidente à 25 000 habitants en 2025</li> <li>- Construction de nouveaux équipements : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 école maternelle</li> <li>2 écoles primaires</li> <li>1 école secondaire</li> <li>4 120 m<sup>2</sup> d'espaces verts</li> <li>1 centre de santé</li> <li>1 musée</li> <li>1 station d'épuration (20 000 équivalents habitants)</li> </ul> </li> <li>- Production de 103 000 m<sup>2</sup> de SHON de logement</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la densification du tissu urbain du noyau central à travers l'application du règlement de Plan de Secteur</li> </ul> <p>SECTEUR DU MARCHÉ CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Finalisation Aménagement progressif de la zone 30</li> <li>- Achèvement de la restructuration de l'îlot 8</li> </ul> <p>SECTEUR DE DJOUNGOLO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Achèvement de la seconde tranche d'équipements en bordure de la vallée</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation progressive d'édifices remarquables, d'équipements administratifs, d'équipements culturels et de bureaux</li> </ul> <p>SECTEUR MESSA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restructuration progressive de l'îlot 47.</li> </ul>	<p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation progressive d'édifices remarquables, d'équipements administratifs, d'équipements culturels et de bureaux.</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien du réseau structurant et réhabilitation du réseau secondaire</li> <li>- Mise en place effective des lignes de transports en commun en site propre</li> <li>- Renforcement des cheminements piétonniers</li> <li>- Création de parkings publics</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA GARE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement de la desserte ferroviaire</li> <li>- Reconversion progressive de la gare en plateforme d'échanges multimodaux</li> <li>- Réaménagement des parkings à proximité de la gare</li> </ul> <p>SECTEUR DU DJOUNGOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Achèvement des axes transversaux dans la vallée du Djoungolo</li> <li>- Renforcement des promenades et cheminements piétonniers</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de l'aménagement paysager des axes structurants du noyau central conformément au règlement de Plan de Secteur</li> <li>- Poursuite de la mise en valeur paysagère des carrefours stratégiques</li> </ul> <p>SECTEUR DU DJOUNGOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement des promenades et cheminements piétonniers</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement qualitatif des espaces publics</li> <li>- Renforcement des promenades</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement progressif du tissu commercial à travers l'application du règlement de Plan de Secteur</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation progressive d'édifices remarquables, d'équipements administratifs, d'équipements culturels et de bureaux</li> </ul> <p>AUTRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'emplois à travers le lancement des différents aménagements</li> </ul>
<b>2025-2030</b>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population résidente additionnelle de 6 500 habitants, portant la population résidente à 31 500 habitants en 2030</li> <li>- Construction de nouveaux équipements : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 école maternelle</li> <li>3 écoles primaires</li> <li>1 école secondaire</li> <li>5 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts</li> <li>1 centre de santé</li> <li>1 salle d'exposition</li> </ul> </li> <li>- Production de 130 000 m<sup>2</sup> de SHON de logement</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la densification du tissu urbain du noyau central à travers l'application du règlement de Plan de Secteur</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de l'implantation d'équipements majeurs</li> <li>- Restructuration progressive de l'îlot 73</li> </ul>	<p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de l'implantation d'équipements majeurs.</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien du réseau structurant et du réseau secondaire</li> <li>- Renforcement des lignes de transports en commun en site propre</li> <li>- Renforcement des cheminements piétonniers</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA GARE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Achèvement de la reconversion de la gare ferroviaire en plateforme d'échanges multimodaux</li> <li>- Renforcement de l'offre ferroviaire</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de l'aménagement paysager des axes structurants du noyau central conformément au règlement de Plan de Secteur</li> <li>- Poursuite de la mise en valeur paysagère des carrefours stratégiques</li> <li>- Entretien des parcs urbains et des espaces verts</li> <li>- Renforcement des cheminements piétonniers</li> </ul>	<p>ENSEMBLE DU NOYAU CENTRAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement progressif du tissu commercial à travers l'application du règlement de Plan de Secteur</li> </ul> <p>SECTEUR DE LA VALLEE DE LA MINGOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de l'implantation d'équipements majeurs</li> </ul> <p>AUTRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'emplois à travers le lancement des différents aménagements</li> </ul>

#### 4.9 : Programme d'investissements publics

Il s'agira ici d'indiquer les investissements publics identifiés. Les autres investissements réalisés dans le cadre des Partenariats Publics/Privés et dans le cadre des études ultérieures d'urbanisme de détail ne seront pas estimés, faute de connaissance des consistances des projets. Le tableau ci-après présente une estimation sommaire du programme d'investissements prioritaires à court, moyen et long termes.

Tableau 14: Estimation sommaire du Programme d'investissements prioritaires

Equipements/infrastructures	Périodes /coûts (million de FCFA)						Coût total
	2015-2020		2020-2025		2025-2030		
	Qté	Coûts	Qté	Coûts	Qté	Coûts	
<b>ETUDES D'URBANISME DE DETAIL</b>							<b>310</b>
Lac central	PM						PM
Vallée de la Mingoua	PM						PM
Boulevard du 20 mai	ff	60					60
Vallée de Djoungolo	ff	50					50
Rénovation Mvog Ada	ff	100					100
Restructuration Elig Essono	ff	50					50
Rénovation quartier du Lac	ff	50					50
<b>TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>							<b>7 100</b>
Aménagement Lac central	12 ha	PM					
Aménagement Vallée de la Mingoua	25 ha	PM					
Aménagement Boulevard du 20 mai	4 ha	800					800
Aménagement Vallée de Djoungolo			16 ha	1 600			1 600
Rénovation Mvog Ada			21 ha	2 100			2 100
Restructuration Elig Essono	11 ha	1 100					1 100
Rénovation quartier du Lac	15 ha	1 500					1 500
<b>EQUIPEMENTS</b>							<b>2 225</b>
Ecoles maternelles	1	75	1	75	1	75	225
Ecoles primaires	2	300	2	300	3	450	1 050
Ecoles secondaires	1	300	1		1		300
Centres de santé			1	300	1	300	600
Ministères	3	PM		PM		PM	PM
Musée			1	PM			PM
Salle d'exposition		0	1	50			50
<b>VOIRIE</b>							<b>14 000</b>
<b>Voirie à créer</b>							
Autoroute	4,5 km	PM					PM
Rocade intérieure			4 km	10 000			10 000
Voies secondaires			1,4 km	1 000			1 000
<b>Voirie à élargir</b>							0
Rocade intérieure			3 km	3 000			3 000
<b>AIRES DE STATIONNEMENT</b>							<b>720</b>
Vallée de la Mingoua	3000 m <sup>2</sup>	120					120
Messa		120	3000 m <sup>2</sup>	120			240
Vallée de Ndjoungolo	3000 m <sup>2</sup>	120					120
Mvog Ada		0	3000 m <sup>2</sup>	120			120
Briqueterie	3000 m <sup>2</sup>	120					120
<b>CARREFOURS A AMENAGER</b>							<b>2 700</b>
Carrefour Nlongkak	Ff	1 000					1 000
Place Ahidjo	PM						0
Warda	PM						0
Elig Essono			Ff	700			700
Place Kennedy (intendance)					Ff	300	300
Carrefour ENAM/Lac	Ff	500					500
Carrefour MINEE/Lac			Ff	100			100
Carrefour Lissouk			Ff	100			100
<b>Plateforme d'échanges multimodaux</b>	ff	4 000		1 000		0	<b>5 000</b>
<b>Stations d'épuration</b>			2	1 400			1 400
<b>Autres réseaux divers</b>	PM		PM		PM		
<b>Espaces verts</b>	20 ha	200	10 ha	100	10 ha	100	400
<b>TOTAL</b>		<b>10 565</b>		<b>22 065</b>		<b>1 225</b>	<b>33 855</b>



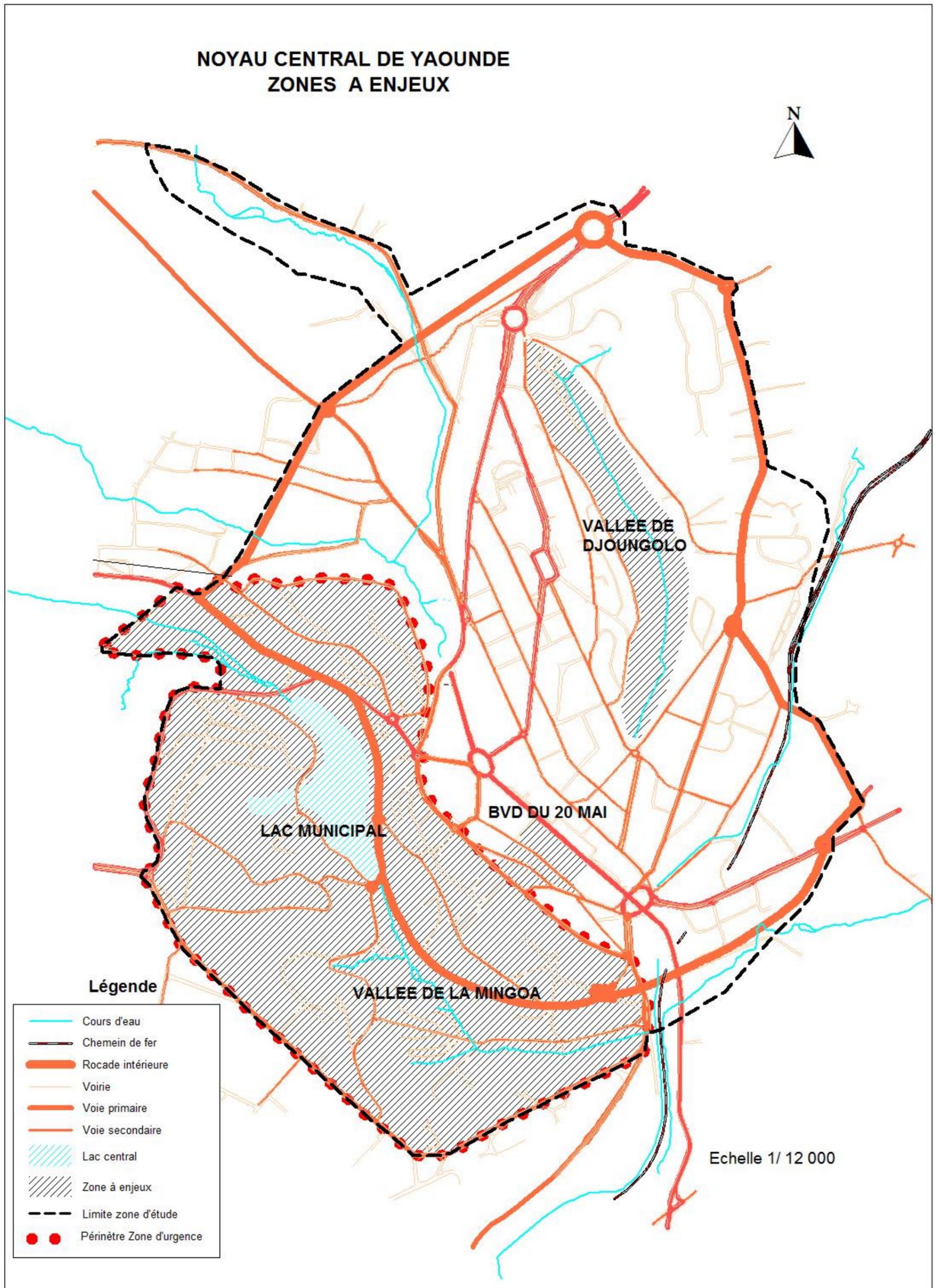
## **V – ZOOM SUR LES ZONES A ENJEUX**

Pour répondre aux grandes priorités du développement du centre ville de Yaoundé quatre projets porteurs ont été identifiés. Au regard du rôle majeur qu'ils pourraient jouer, à l'avenir, dans le fonctionnement urbain du noyau central, ces secteurs feront l'objet d'un traitement approfondi. Pour chacun des secteurs concernés, les enjeux d'aménagement, le rôle et la place dans la ville seront analysés, ce qui a donnera lieu à des préconisations dans les traitements et les opérations à envisager ainsi que dans l'image à leur conférer. Des partis d'aménagement seront proposés, qui devront faire ultérieurement l'objet d'études d'urbanisme de détail. Il s'agit :

- des abords du Lac Municipal
- de la Vallée de la Mingo
- des abords du Boulevard du 20 mai
- de la vallée du Djoungolo

Deux secteurs à enjeux, notamment la vallée de la Mingo et les abords du lac municipal devront être traités prioritairement dans le cadre d'une **zone d'urgence** définie par les pouvoirs publics. C'est ainsi que le traitement de la zone du lac et de la vallée de la Mingo est concédé à un partenaire privé dans le cadre du partenariat public/privé (PPP). La consistance des travaux ainsi que leurs coûts sont en cours de définition dans le cadre d'études d'urbanisme de détail. Ils seront donc évoqués ici pour mémoire. Pour la zone d'urgence comme pour les autres zones à enjeux, ces études spécifiques consisteront essentiellement à :

- engager des travaux topographiques détaillées de la zone d'étude ;
- dresser une analyse fonctionnelle succincte du sous-secteur ;
- caractériser les enjeux d'aménagement du sous-secteur ;
- définir les principes généraux de composition urbaine ;
- concevoir les partis d'aménagements détaillés de l'implantation des bâtiments, du traitement des espaces publics, du fonctionnement du réseau viaire et de valorisation des espaces verts ;
- définir les préconisations détaillées architecturales ;
- déterminer le phasage d'exécution détaillé des aménagements proposés ;
- évaluer l'incidence financière des aménagements proposés.



## 5.1 LAC MUNICIPAL

---

### PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION

La volonté de faire de Yaoundé une ville de culture se heurte encore à des pesanteurs socioculturelles liées à la préhension des lieux d'expression. Ce phénomène explique, en grande partie, le déficit des équipements de loisir, unanimement déploré par les habitants et les autorités. Il convient donc d'exploiter le potentiel qu'offre le Lac Municipal, dans une logique de requalification du tissu existant, en **priviliégiant l'implantation d'équipements à vocation culturelle** et offrir des **fonctionnalités de détente** aux abords de l'hyper centre.

Le projet du Lac s'inscrit dans le prolongement des réflexions urbaines issues du scénario d'aménagement retenu pour le centre-ville :

- **Capitale et centralité** : développement d'un pôle récréatif de qualité et mise en valeur de symbole patrimoniaux;
- **Transports et déplacements** : recalibrage de la voirie en vue de favoriser les déplacements doux et la circulation des transports en commun en site propre ;
- **Environnement et cadre de vie** : reconquête et embellissement du plan d'eau, valorisation du patrimoine naturel des abords du Lac, aménagement d'esplanades piétonnières, cheminements piétonniers sur le pourtour du lac, implantation d'activités touristiques, culturelles et récréatives ;
- **Économie et emploi** : création d'emplois lors de l'aménagement du boulevard et de l'installation de nouvelles activités.

### OBJECTIFS ET IMPACTS ATTENDUS

Ce projet d'aménagement urbain a pour finalité de **remodeler les abords du Lac** (principalement la façade Est du plan d'eau) et de proposer à tous les habitants de Yaoundé un **lieu de rencontre et de chalandise**. Il vise à :

- **Contribuer à la revalorisation du patrimoine** en créant un lieu chargé d'histoire et de civilisation;
- **Créer un espace inédit** en Afrique Subsaharienne qui exprime une identité culturelle forte ;
- **Participer au développement économique** de la ville en innovant avec des structures nouvelles ;
- Proposer des aménagements permettant de **réconcilier la ville avec son environnement** ;
- **Définir un espace dynamique** en associant des concepts traditionnels ;
- **Conférer à la ville un pôle représentatif** de son dynamisme et de l'égard qu'elle porte envers son environnement.

Le projet d'aménagement du lac est déjà lancé, sur la base d'une proposition d'aménagement ayant permis une évaluation des travaux dont le financement a fait l'objet d'une convention-cadre de financement d'un montant de 32,8 milliards de FCFA entre le Cameroun et le Royaume d'Espagne. Le programme prévoit effectivement l'assainissement du lac, l'aménagement d'espaces verts, la construction d'un débarcadère, d'un hôtel, d'une bibliothèque et de boutiques.

## PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet du lac se décomposera de la manière suivante :

- L'assainissement du lac et la reconquête de ses abords ;
- L'aménagement paysager (cheminements piétonniers, espaces d'agrément,..), culturel et récréatif (activités nautiques, centre de balnéothérapie) du pourtour du lac ;
- La réalisation d'une opération prestigieuse regroupant les activités touristiques, culturelles, récréatives plus intensives (places publiques, bâtiments abritant boutiques, restaurants) ;
- Un palais de nouvelles technologies, un centre d'information et d'exposition ;
- Un hôtel haut de gamme.

## 5.2 VALLEE DE LA MINGOA

---

### PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION

Situé au sud-ouest du noyau central, le secteur de la Vallée de la Mingoa est actuellement constitué d'espaces de maraîchage bordant la rivière Ewoué, et de bâtiments administratifs dont la majorité présente un état relativement précaires. L'aménagement de la Vallée de la Mingoa doit permettre de requalifier une zone aujourd'hui peu entretenue et représentant une fracture entre le centre-ville et la colline de l'EMIA (quartier Melen). Intégrant une plateforme d'échange multimodal, cette zone pourrait représenter à l'avenir **un pôle attractif fort du centre-ville**, d'une part **pour les populations de la capitale** par les loisirs qu'elle offrira, et d'autre part **pour les futurs investisseurs** qui y trouveront un cadre idéal pour le développement de leurs activités. Les aménagements proposés s'inscrivent dans la continuité du projet du Lac Municipal.

L'aménagement de la Vallée de la Mingoa répond aux préoccupations affichées dans le scénario d'aménagement retenu pour le noyau central, à savoir :

- **Recomposition urbaine et habitat** : densification du tissu urbain existant à travers le remplissage des dents creuses, création de logements de divers standing, implantation d'équipements socio-collectifs ;
- **Capitale et centralité** : développement d'un pôle économiquement fort autour d'une architecture de prestige ;
- **Transports et déplacements** : recalibrage de la voirie en vue de favoriser la circulation des transports en commun en site propre, valorisation de cheminements piétonniers ;
- **Environnement et cadre de vie** : création d'espaces de loisirs et de respiration dans le centre-ville, porteurs d'une identité forte (parc urbain) ;
- **Économie et emploi** : création d'emplois lors de l'aménagement du boulevard et de l'installation des futures entreprises.

### OBJECTIFS ET IMPACTS ATTENDUS

A **proximité de la future plateforme d'échange multimodal** et de la colline administrative, la Vallée de la Mingoa représentera un nouveau pôle structurant du centre-ville, en répondant notamment à la demande en équipements qu'impliquera l'augmentation de la population du centre-ville et la nécessité d'attirer des investisseurs. Il vise à :

- **Créer un pôle multifonctionnel** (loisirs, tertiaire, espaces verts) desservi par l'axe structurant que représentera le boulevard des sept collines ;
- **Attirer les investisseurs en leur offrant un espace de travail valorisé** par une architecture de prestige (les sept tours) au sein d'un environnement naturel préservé ;
- **Promouvoir l'emploi** en créant une pépinière d'entreprise à destination des jeunes professionnels camerounais ;
- **Recréer du lien** entre le centre-ville et la colline de l'EMIA (quartier Melen) ;
- **Rendre le centre-ville aux populations** par l'aménagement d'un jardin des cinq continents offrant des activités éducatives et de loisirs pour les familles.

- **Répondre à la demande en équipements** par l'implantation d'une médiathèque, et d'un centre sportif proposant une offre culturelle et de loisirs au futur complexe scolaire situé à proximité, mais également à l'ensemble de la population du centre-ville.

## PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet de la Vallée de la Mingoa se décomposera de la manière suivante :

- la création d'un **véritable boulevard urbain (boulevard des sept collines)** favorisant les **transports en commun en site propre et respectant le maillage des cheminements piétonniers et des espaces publics** ;
- **l'aménagement d'espaces publics remarquables reliant la Vallée de la Mingoa au boulevard du 20 mai** ;
- l'implantation symbolique de **sept tours modernes remarquables, rappelant les sept collines de Yaoundé**, pouvant accueillir des commerces de proximité, des bureaux et des logements en vue répondre aux attentes des futures populations résidentes ;
- l'implantation **d'équipements socio-collectifs éducatifs et culturels d'envergure** (médiathèque, complexe sportif, complexe scolaire, etc.)
- l'assainissement du cours d'eau et la reconquête de ses abords ;
- l'aménagement d'un **jardin des cinq continents, soulignant la vocation de capitale internationale**, comprenant des jardins botaniques, des cheminements piétonniers, des espaces d'agrément, des aires de jeux autour du cours d'eau.

## 5.3 BOULEVARD DU 20 MAI

---

### PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION

Le boulevard du 20 mai représente l'axe structurant du centre-ville et revêt une fonction principalement symbolique et politique. Le potentiel de ce boulevard est actuellement sous-exploité. Sur le plan économique, le nombre important de friches qui le bordent constitue un manque à gagner. Sur le plan urbain, sa densité reste faible en comparaison à sa vocation d'artère centrale. D'autre part, du fait qu'il s'agisse aujourd'hui d'un axe traversant, les espaces publics ne sont pas suffisamment investis par les habitants. Les propositions avancées visent, avant tout, à **conférer à cet axe un véritable statut de boulevard urbain dont l'architecture moderne, le traitement remarquable des espaces publics (place centrale, esplanades multi-usages) et les fonctions qui devraient le caractériser puissent représenter un symbole fort et fédérateur de Yaoundé.**

Le projet d'aménagement du boulevard du 20 mai s'inscrit pleinement dans l'opérationnalisation des orientations du scénario d'aménagement volontariste du noyau central choisi :

- **Recomposition urbaine et habitat** : création d'espaces publics et de surfaces de logements de haut et moyen standing ;
- **Capitale et centralité** : développement d'un pôle tertiaire supérieur économiquement fort et architecture de prestige valorisant la fonction éminemment politique du boulevard ;
- **Transports et déplacements** : recalibrage de la voirie en vue de favoriser la circulation des transports en commun en site propre ;
- **Environnement et cadre de vie** : création d'une véritable place centrale, aménagement d'esplanades afin de créer un espace public multi-usages (scènes urbaines, flânerie, espace de détente et de loisirs) ;
- **Économie et emploi** : création d'emplois lors de l'aménagement du boulevard et de l'installation des futures entreprises.

### OBJECTIFS ET IMPACTS ATTENDUS

Ce projet d'aménagement urbain a pour **finalité de revitaliser les abords du Boulevard du 20 mai et de lui attribuer une véritable centralité.** Il vise à :

- **Redonner à Yaoundé l'image d'une capitale moderne** où le pouvoir central reste omniprésent ;
- **Dynamiser le centre-ville** par l'implantation d'un centre d'affaire à vocation tertiaire, dans un cadre agréable et bien desservi ;
- **Conférer au boulevard sa fonction d'artère principale** en permettant aux populations de jouir d'aménagements de loisirs et commerciaux de qualité (commerces, restaurants, boutiques) ;
- **Répondre aux attentes des populations aisées** en développant une offre de logements de standing en priorité (mixé à des logements de standing moyen) et des commerces de luxe ;
- **Créer une continuité urbaine douce** en connectant le boulevard Ahidjo à la Vallée de la Mingoa via des cheminements piétonniers traversant le boulevard du 20 mai et la colline administrative ;
- **Valoriser la fonction symbolique** du boulevard en permettant d'offrir un cadre prestigieux aux grandes manifestations (Défilé du 20 mai, Yafé, etc.) ;
- **Proposer des lieux de rencontre** aux habitants dans un cadre agencé et de qualité ;

- **Améliorer la desserte du centre-ville** par le passage de Transports en Commun en Site Propre sur le boulevard.

## PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement du boulevard du 20 mai répond à la fois aux exigences politiques (implantation de tribunes amovibles en lieu et place des tribunes actuelles pour les manifestations officielles, sécurité présidentielle), et aux critères d'attractivité des investisseurs nationaux et étrangers (desserte de qualité, cadre de vie remarquable, centralité, services aux entreprises, etc.).

L'aménagement du boulevard du 20 mai s'articulera autour des aménagements suivants :

- la transformation de l'actuel boulevard traversant qui supporte un important trafic de transit en une **véritable place centrale** traversée du nord au sud par un flux de véhicules régulé et d'ouest en est par des cheminements piétonniers sécurisés ;
- Réaménagement des carrefours (notamment la Place Ahmadou Ahidjo) et recalibrage de l'artère centrale en vue de conférer un statut de boulevard urbain (boulevard triomphal) avec une emprise de 32 mètres conformément aux profils proposés ci-après ;
- le recalibrage des axes viaires en privilégiant les **déplacements doux et en transport en commun en site propre** ;
- la constitution d'un **important maillage de cheminements piétonniers rétablissant un lien entre la place centrale, le centre commercial (marché central et ses environs) et la colline administrative** ;
- Création de parkings souterrains y compris sous les immeubles;
- la réalisation d'un **front bâti prestigieux en bordure du boulevard du 20 mai consacré principalement aux activités tertiaires supérieures** ;
- la **densification du front bâti, en bordure ouest du boulevard Ahidjo**, consacré aux logements (haut et moyen standing) ainsi qu'aux activités commerciales et tertiaires ;
- **l'aménagement d'esplanades multi-usages pouvant accueillir manifestations et expositions**. Cet espace, ponctué d'espaces de détente (espaces verts, plans d'eau), sera **cadre par des bâtiments épousant la topographie des lieux et abritant des boutiques, des restaurants, des espaces de loisirs**.

## 5.4 VALLEE DE DJOUNGOLO

---

### PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION

Situé au Nord-Est du périmètre du noyau central, la vallée du Djoungolo est actuellement un espace de bas fond enclavé et déconnecté du fonctionnement urbain du centre ville. Le projet d'aménagement de la Vallée du Djoungolo doit **contribuer à l'accueil de nouvelles populations résidentes en augmentant et en diversifiant l'offre de logements**. S'inscrivant dans la logique de requalification des espaces bordant le rond point province, souhaité par les autorités, l'aménagement de la vallée du Djoungolo **permettra également d'offrir de nouveaux espaces de détente et de déambulation aux citoyens**.

Ce projet d'aménagement répond à certains objectifs poursuivis à travers le scénario d'aménagement du noyau central retenu :

- **Recomposition urbaine et habitat** : création d'un nouveau maillage permettant de désenclaver et de raccrocher la vallée au centre-ville, construction de logements, implantation d'équipements socio-collectifs ;
- **Environnement et cadre de vie** : intégration de la vallée du Djoungolo dans le patrimoine naturel de Yaoundé et mise en valeur du cours d'eau ;
- **Économie et emploi** : création d'emplois lors de la phase travaux.

### OBJECTIFS ET IMPACTS ATTENDUS

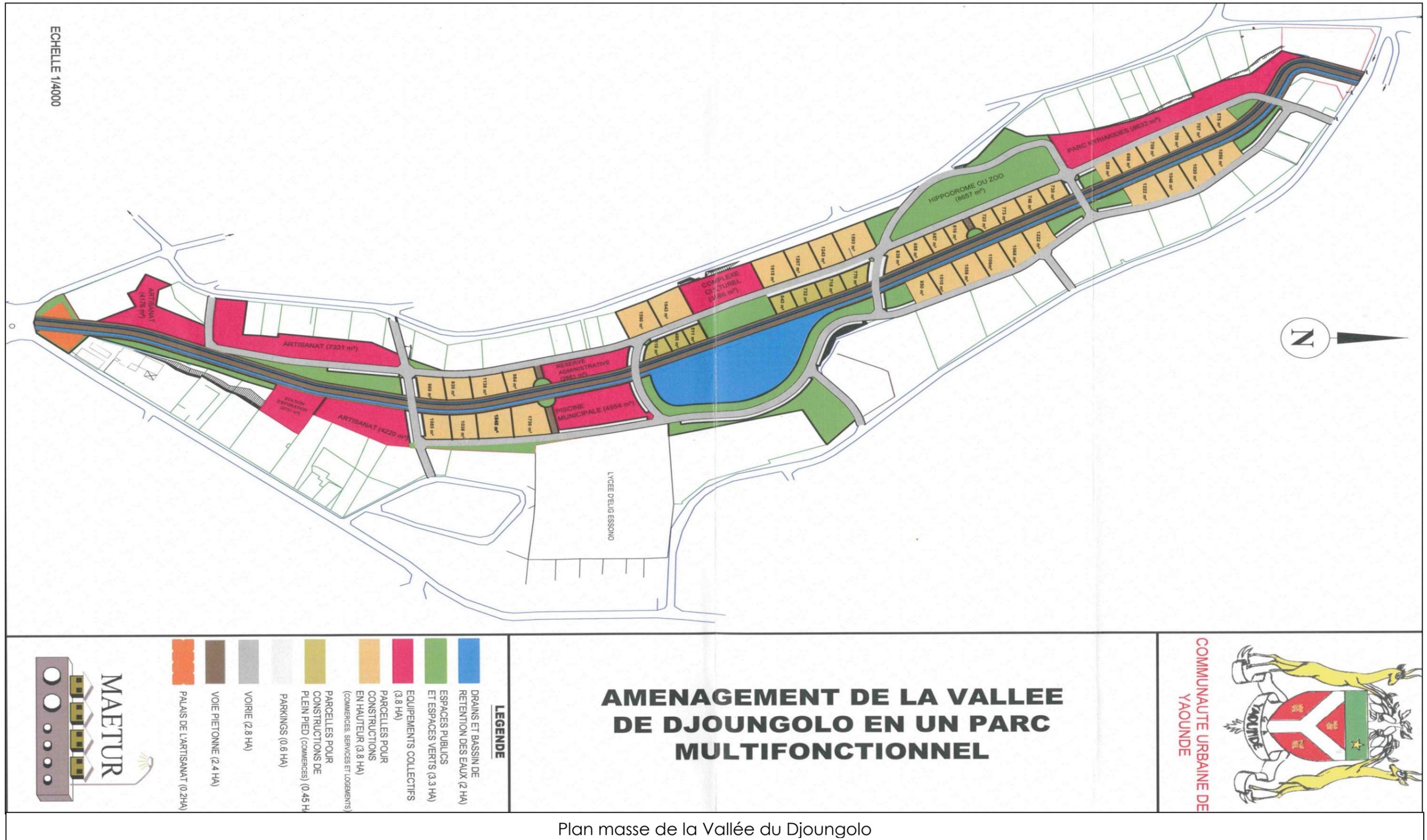
Aujourd'hui peu investie, la vallée du Djoungolo bénéficiera à l'avenir de la proximité de la future gare multimodale située sur le site de la gare centrale actuelle, et de nouveaux liens piétonniers et routiers, avec le reste de la ville. Son réaménagement vise à :

- **Équilibrer la répartition des espaces verts** au sein du centre-ville. La vallée du Djoungolo constituera à terme la branche est du Y vert de Yaoundé, en complément à la branche ouest composée par la vallée de la Mingoa et le lac municipal ;
- **Répondre à une partie des besoins en logements** impliqués par l'augmentation de la population du centre-ville à l'horizon 2035, en proposant des logements de divers standing ;
- **Désenclaver cette partie du centre-ville** à travers la création de connexions inter-quartiers et la valorisation de cheminements piétonniers assurant un lien sûr et agréable entre le quartier de la gare, la zone commerciale et le quartier de l'hôtel de ville ;

### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet de la Vallée du Djoungolo se décomposera de la manière suivante :

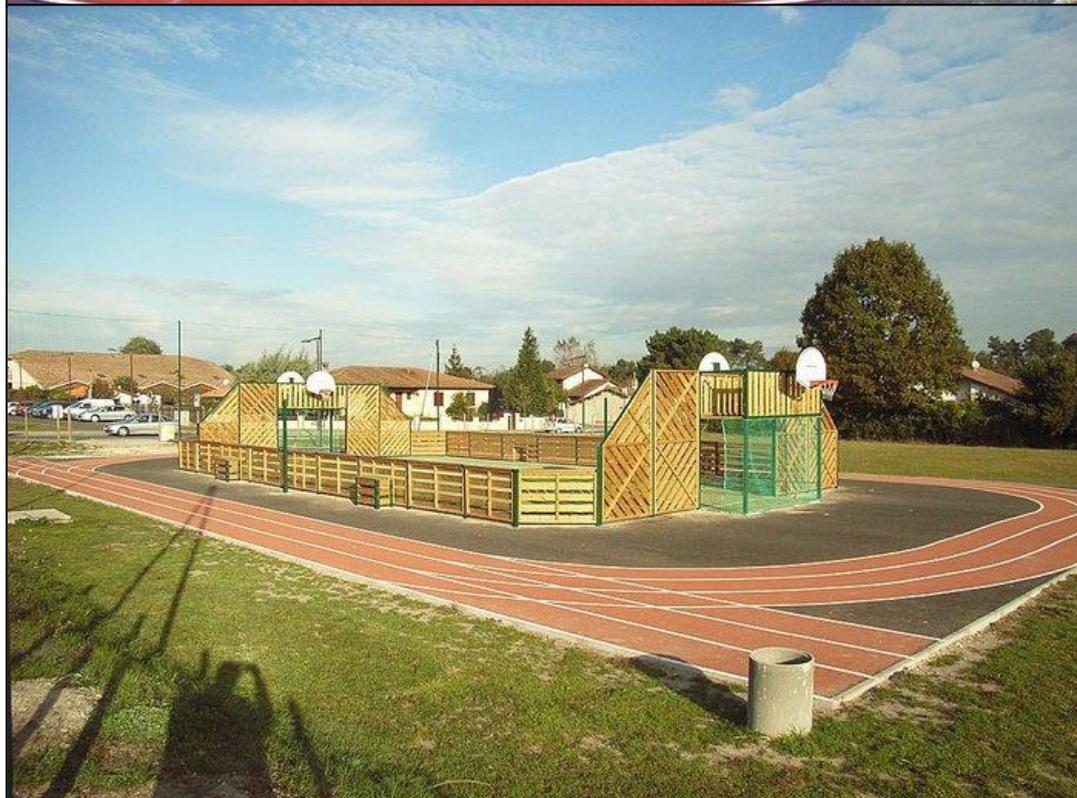
- **l'assainissement du cours d'eau et la reconquête de ses abords** ;
- **l'aménagement paysager** (cheminements piétonniers, espaces d'agrément, parc urbain regroupant des espaces de détente, des aires de jeux, des jardins familiaux, etc.), **du pourtour du cours d'eau** et des cheminements piétonniers formant une promenade au cœur de la vallée ;
- **la production d'immeubles d'habitat collectif** respectant la topographie, les risques d'inondation du terrain d'assise ainsi que les perspectives sur la vallée ;
- **l'implantation d'équipements socio-collectifs** en vue de répondre aux attentes des futures populations résidentes ;
- **l'implantation d'équipements liés à l'artisanat**.



Carte 27 : Proposition variante d'aménagement de la vallée de Djoungolo



Plan masse de la Vallée du Djoungolo (variante)

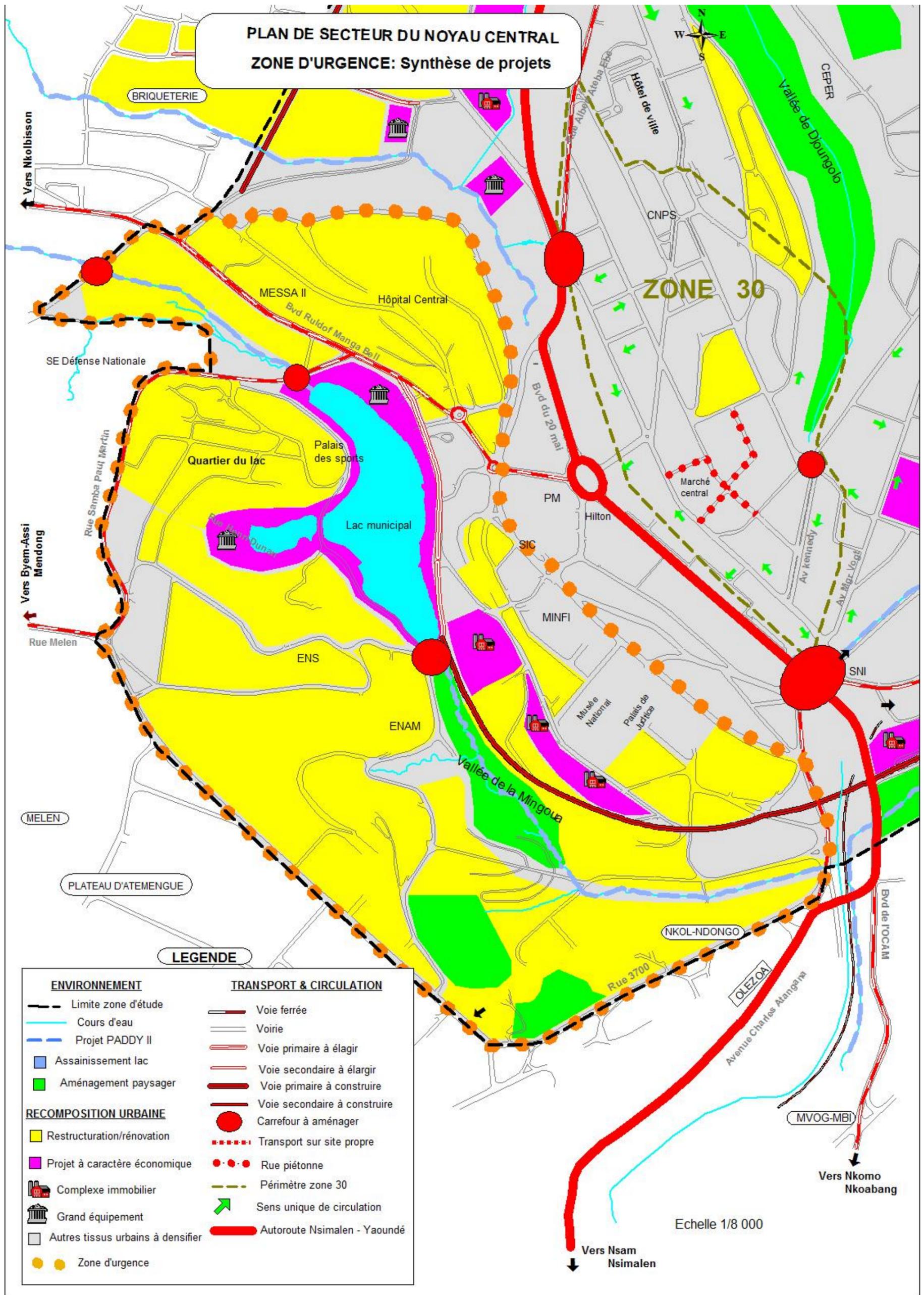


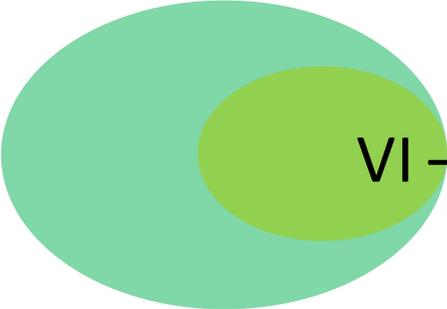
Exemples de terrain multisports



Exemples d'aire de jeux

Carte 28 : Synthèse de projets dans la zone d'urgence





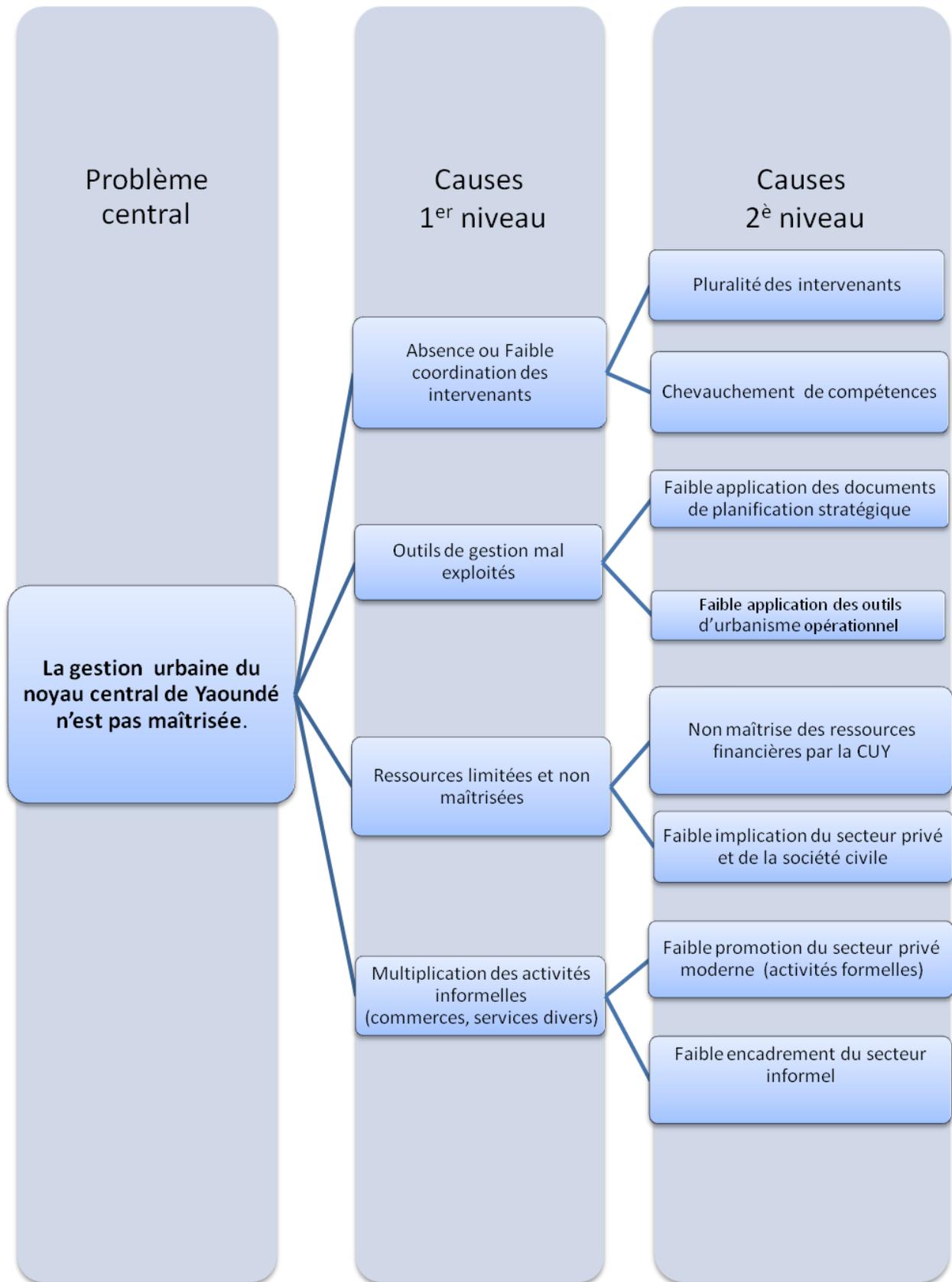
## VI – MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Mesures Institutionnelles

Mesures Financières

Autres mesures

**RAPPEL DE L'ARBRE A PROBLEMES RELATIF A LA GESTION DU NOYAU CENTRAL**



## 6.1 MESURES D'ORDRE INSTITUTIONNEL

Au regard des importants enjeux qui affectent la zone d'étude et de l'ambition affichée de transformer radicalement l'image du tissu urbain considéré, il pourrait être opportun de créer une structure responsable de l'opérationnalisation des nombreuses propositions d'aménagements avancées.

Selon l'article 73 de la Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, les Établissements Publics d'Aménagement sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par ladite loi. Le décret n° 2008-0740-PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme, stipule, dans son article 16, que les Établissements Publics d'Aménagement sont habilités à veiller à la bonne application des dispositions des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction.

Généralement les Établissements Publics d'Aménagement sont créés pour mener à bien des opérations d'intérêt national. Il s'agit d'opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ce type de secteur une maîtrise accentuée de la politique d'urbanisme. Les Établissements Publics d'Aménagement sont érigés à différentes fins :

- rééquilibrer le territoire national en développant des pôles économiques secondaires ;
- doter le pays de pôles économiques et compétitifs de premier plan ;
- aménager, dynamiser, recomposer, réparer des territoires soumis à des fractures et des dysfonctionnements urbains majeurs.

La naissance d'un Établissement Public d'Aménagement vise donc à développer dans la durée une politique d'équipements structurants et une offre de logements qui répondent aux besoins des populations et des entreprises pour donner au territoire considéré la capacité de se placer ou replacer dans le jeu économique et social.

Ainsi, la création d'un **Établissement Public d'Aménagement** chargé de la redynamisation du noyau central de Yaoundé pourrait, sans pour autant remettre en question les compétences des collectivités territoriales :

- appliquer et mettre en œuvre les prescriptions du Plan de Secteur ;
- réaliser et suivre les études complémentaires nécessaires à l'accomplissement des projets d'aménagement préconisés par le Plan de Secteur ;
- coordonner, suivre et évaluer ces projets ;
- s'assurer de l'équilibre du financement de ces projets ;
- réaliser des opérations, des équipements et des actions (acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis, céder des immeubles acquis par voie d'expropriation, exercer le droit de préemption) concourant à l'aménagement, pour le compte de l'État ou pour celui des collectivités territoriales, de la zone.

Afin d'assurer un fonctionnement optimal et d'impliquer l'ensemble des acteurs concernés par le noyau central, l'Établissement Public d'Aménagement pourrait être composée des instances suivantes :

- un Conseil d'Administration regroupant notamment des membres représentant l'État (primature, ministère chargé de l'urbanisme, des transports, de l'aménagement du territoire et des collectivités

territoriales, de l'économie, du budget) et les collectivités territoriales (Communauté Urbaine de Yaoundé, Mairies d'arrondissement). Le conseil d'administration serait l'organe de décision du projet de territoire. A ce titre, il approuverait toutes les décisions budgétaires ou d'interventions de l'Établissement Public d'Aménagement ;

- un Conseil de Développement Économique, Social et Environnemental regroupant les grands acteurs économiques, sociaux et environnementaux intervenant au cœur du noyau central et plus largement dans la Capitale. Il aurait pour vocation d'éclairer le Conseil d'Administration sur les actions qui lui paraissent prioritaires pour le développement économique, social et environnemental du territoire considéré.
- une Commission d'Appel d'Offres responsables du dépouillement et de l'examen des dossiers présentés dans le cadre de l'exécution des études nécessaires à l'accomplissement des projets d'aménagement ;
- des Directions Techniques chargées de conduire les missions propres à l'Établissement Public d'Aménagement.

Si cette recommandation venait à être retenue, un décret devra préciser l'objet de l'Établissement Public d'Aménagement chargé de la redynamisation du noyau central de Yaoundé, sa zone d'activité territoriale, sa durée, son statut, son fonctionnement interne, etc.

## 6.2 MESURES D'ORDRE FINANCIER

La ville de Yaoundé entend prendre de la hauteur et assumer pleinement son rôle de capitale ambitieuse d'un pays en voie d'émergence à l'horizon 2035. L'importance du centre ville dans le projet de rénovation de la ville n'est plus à démontrer. Les approches de solutions avancées sont ambitieuses.

Leur coût sera conséquent. Il convient donc de s'interroger sur les approches de solution concernant leur financement.

Un des financements souvent choisis pour assurer les services publics est le système de **concessions**. Or, ce système ne peut être concluant que pour des services publics qui peuvent s'auto-financer via des redevances. Pour les autres services ou projets d'envergure, non finançables par les utilisateurs finaux, le secteur public est souvent dans l'incapacité économique et budgétaire de répondre à toutes les attentes. Pour l'opérationnalisation de projet urbain complexe, tel les aménagements proposés pour la redynamisation du noyau central, les acteurs publics ont de plus en plus recours au partenariat public privé au détriment des marchés publics, des délégations de service public.

**Le partenariat public-privé** est un mode de financement par lequel une autorité publique fait appel à des prestataires privés pour financer, concevoir, construire, entretenir, exploiter un équipement assurant ou contribuant au service public. Le partenaire privé reçoit en contrepartie un paiement du partenaire public et/ou des usagers du service qu'il gère. Au-delà de cette définition générale, le terme de partenariat public-privé est utilisé pour désigner une nouvelle forme de contrats publics. Reprenant des techniques de financement de projet venues du secteur privé, elle se distingue de formes plus anciennes de partenariat – notamment les délégations de service public – sur deux points principaux. Tout d'abord, elle vise à réaliser un partage optimisé des risques. Ensuite, elle ouvre la possibilité d'avoir comme client principal une

collectivité publique et de ne plus être ainsi tenue de tirer une part essentielle de ses ressources des paiements directs des usagers.

L'une des nouvelles formes de partenariat public privé est le **contrat de partenariat**. Ce dernier se conclut pour une période longue, généralement entre 20 et 30 ans, déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues. Le contrat de partenariat présente des modalités de rémunération originales puisque ces dernières peuvent :

- être étalées sur la durée du contrat ;
- être liées à des objectifs de performances ou de disponibilité du bien/service ;
- intégrer des recettes annexes.

En ne liant pas la rémunération du partenaire privé aux recettes d'exploitation du bien mais à la performance ou à la disponibilité de l'équipement, le contrat de partenariat repose sur une notion de qualité de service ou de performance.

Le contrat de partenariat s'ajoute aux autres types de contrats dont disposaient jusque-là les personnes publiques afin de mettre en œuvre des projets :

- le marché public dans lequel l'entreprise privée est un simple fournisseur d'un produit, ou prestataire d'un service, ou encore entreprise réalisant des travaux définis par l'autorité publique ;
- la délégation de service public, dans laquelle l'entreprise privée prend en charge et a la responsabilité à ses risques de l'exploitation d'un service public sous le contrôle de l'administration.

À la différence des marchés publics, le contrat de partenariat s'étend sur le long terme et comprend une prestation globale, et donc une implication plus forte du privé. Au contraire des délégations de service public, la rémunération n'est pas substantiellement fondée sur les recettes d'exploitation de l'infrastructure mais elle repose sur des critères de performance/disponibilité d'une installation.

Les principaux avantages du contrat de partenariat résident dans :

- le lancement rapide du projet grâce au préfinancement privé ;
- l'étalement des dépenses publiques dans le temps ;
- le transfert des charges de construction, de gestion, d'entretien au à la personne privée ;
- le contrôle permanent du déroulement de l'opération par le secteur public ;
- le profit en termes d'innovation et de créativité.

## 6.3 AUTRES MESURES

### SECURITE

Les différents aménagements proposés pour le noyau central doivent permettre de répondre en partie à la problématique de l'insécurité caractérisant actuellement cette zone. La création d'activités de loisirs et l'implantation d'équipements d'éclairage public permettront de dynamiser cette zone en période nocturne. Néanmoins, il est nécessaire de prévoir des mesures de sécurité spécifiques à la zone. Celles-ci doivent permettre de répondre à différentes problématiques :

- la sécurité des biens et des personnes ;
- le respect du règlement prévu dans certain secteur spécifique.

Des approches de solution complémentaires, à mettre en place progressivement, peuvent être envisageables :

- **multiplier et affirmer**, dans un premier temps, **la présence policière** dans le noyau central ;
- élaborer un **Plan Local de Sécurité** à l'échelle du noyau central, afin d'optimiser l'intervention des équipes de sécurité en leur affectant des secteurs d'action prioritaires. A titre d'illustrations, le secteur du marché central pourrait faire l'objet d'une présence renforcée en vue d'appliquer les mesures spécifiques au traitement du commerce informel.
- recourir au **système de vidéosurveillance** dans certains secteurs sensibles, notamment au niveau du boulevard du 20 mai. Néanmoins, cette mesure ne peut se suffire à elle-même, dans la mesure où les coupures d'électricité sont fréquentes à Yaoundé. Le positionnement du matériel devra être pensé pour en éviter le vol au maximum.

#### TRAITEMENT DU COMMERCE INFORMEL

Le secteur informel fait partie intégrante de l'économie du Cameroun, dans la mesure où il concerne 90% de la population, sous des formes variables. Le diagnostic a mis en évidence que le nombre de commerçants informels, ou « sauveteurs », occupant les trottoirs et les espaces interstitiels du centre-ville est très important. Il nuit à la sécurité du piéton, à l'économie des commerçants du secteur formel et à la fluidité du trafic automobile.

La CUY a entrepris certains efforts en vue d'encadrer le secteur informel. A cet effet, la construction de marchés a été programmée hors du centre-ville. Néanmoins, leur construction et le déplacement des commerçants informels en périphérie du noyau central s'effectueront sur le long terme. Des mesures transitoires pourraient accompagner cette politique sur le court terme.

Dans le quartier du marché central, le règlement d'urbanisme prévoit l'implantation d'aires de vente commerciales conformément aux marquages matérialisés au sol en partie centrale des voiries situées en périphérie du marché. Cette mesure ne sera effective qu'après la piétonisation desdites rues. Cette démarche devrait répondre à plusieurs enjeux :

- la **sécurité du piéton** dans les secteurs commerciaux ;
- le **désengorgement des trottoirs** ;
- l'**organisation des sauveteurs** regroupés par secteurs d'activité ;
- le **passage progressif des sauveteurs du secteur informel au secteur formel** par le paiement de l'impôt libérateur. Cet impôt constituera d'une part une source de revenu substantielle pour la CUY et d'autre part une source de chiffre de secteur informel. La mise en œuvre de moyens adaptés visant à diminuer les nuisances engendrées par le commerce informel ne pourra qu'en être facilitée.

La mise en œuvre simultanée des mesures de sécurisation devrait optimiser les mesures d'encadrement du secteur informel.

#### GESTION DES DECHETS

L'augmentation de la population du noyau central d'ici 2035 aura pour conséquence d'amplifier le problème de ramassage et de traitement des déchets.

A court terme, il conviendrait de doter le noyau central d'un nombre suffisant de poubelles afin de limiter le rejet des déchets sur la voirie publique.

A moyen terme, le **ramassage et le traitement des ordures ménagères** dans le centre-ville devront être **réorganisés et redimensionnés**. Des **décharges supplémentaires** seront nécessaires. La fréquence de ramassage des ordures sera à augmenter.

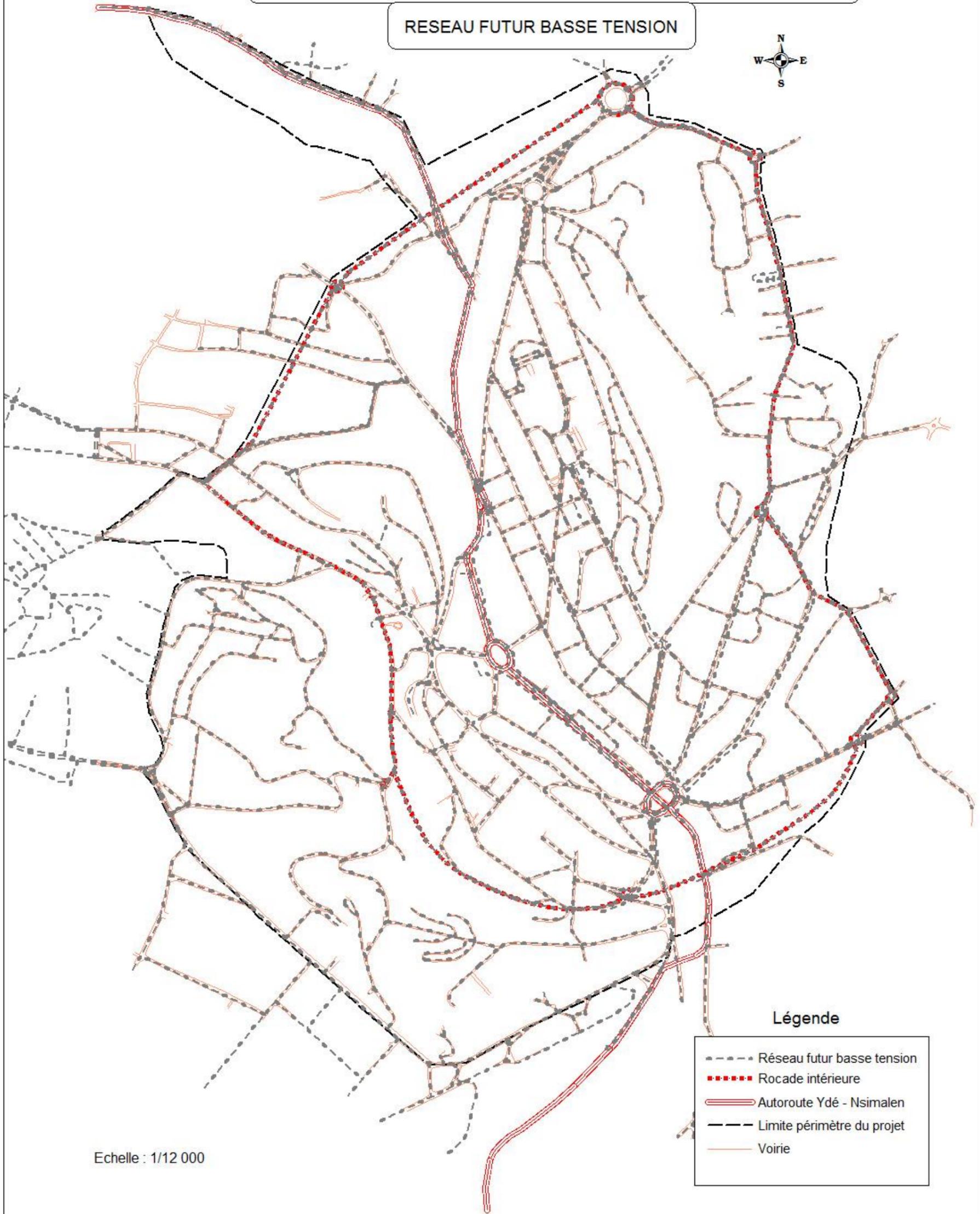
Aujourd'hui une seule entreprise est responsable du ramassage et du traitement des déchets sur l'ensemble de la ville de Yaoundé (HYSACAM). L'ouverture de ce secteur d'activité à la concurrence pourrait avoir des retombées positives sur la qualité des services proposés. Le recours au **partenariat public-privé** devrait permettre de diversifier l'offre en matière de gestion des déchets.

Enfin, afin d'atténuer les comportements inciviques des **campagnes de sensibilisation** devront être entreprises, en ciblant prioritairement les populations jeunes (écoles notamment).

## **ANNEXE RESEAUX DIVERS**

PLAN DE SECTEUR DU NOYAU CENTRAL DE LA VILLE DE YAOUNDE

RESEAU FUTUR BASSE TENSION



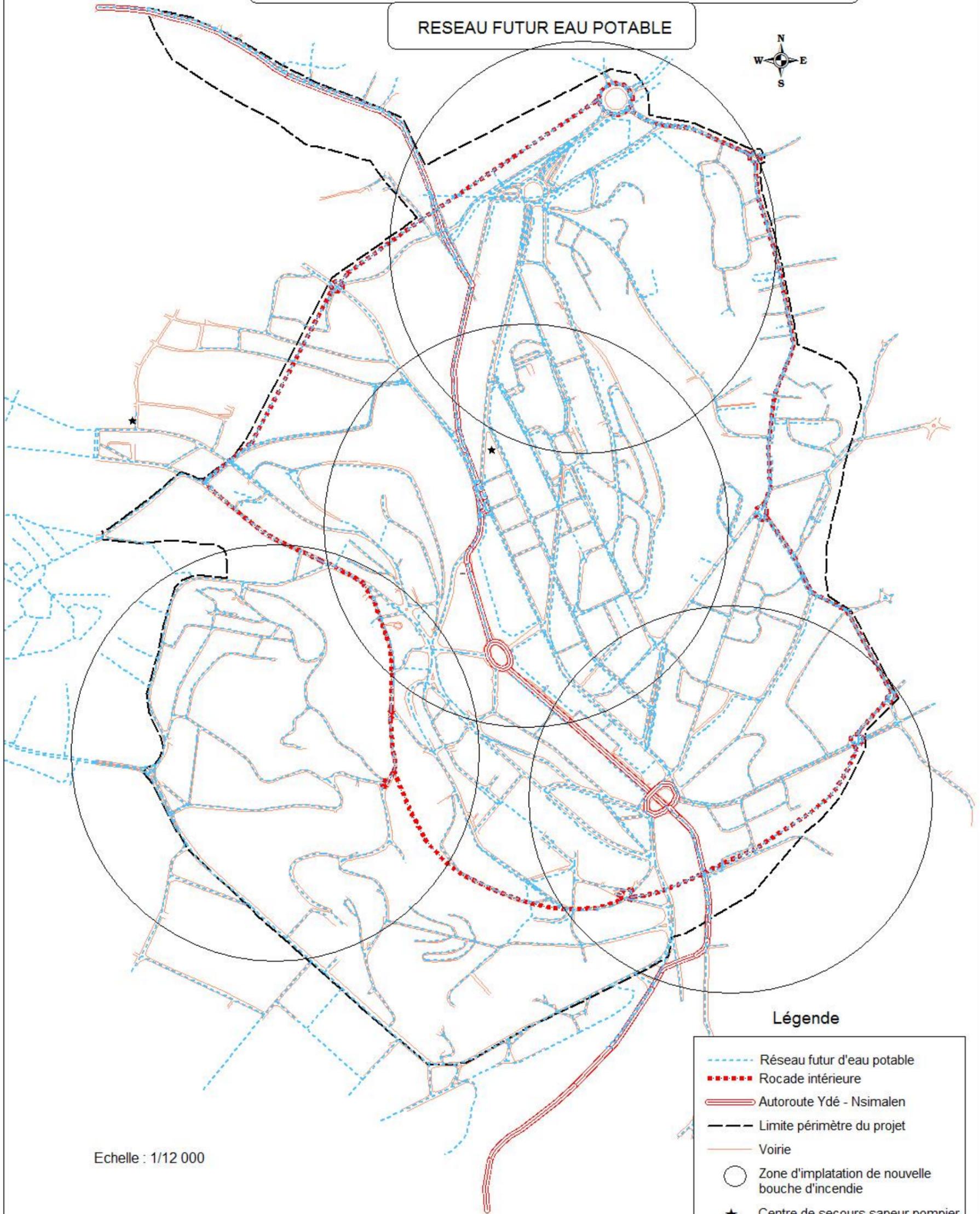
Légende

- Réseau futur basse tension
- ..... Rociade intérieure
- ==== Autoroute Ydé - Nsimalen
- - - - Limite périmètre du projet
- Voirie

Echelle : 1/12 000

PLAN DE SECTEUR DU NOYAU CENTRAL DE LA VILLE DE YAOUNDE

RESEAU FUTUR EAU POTABLE



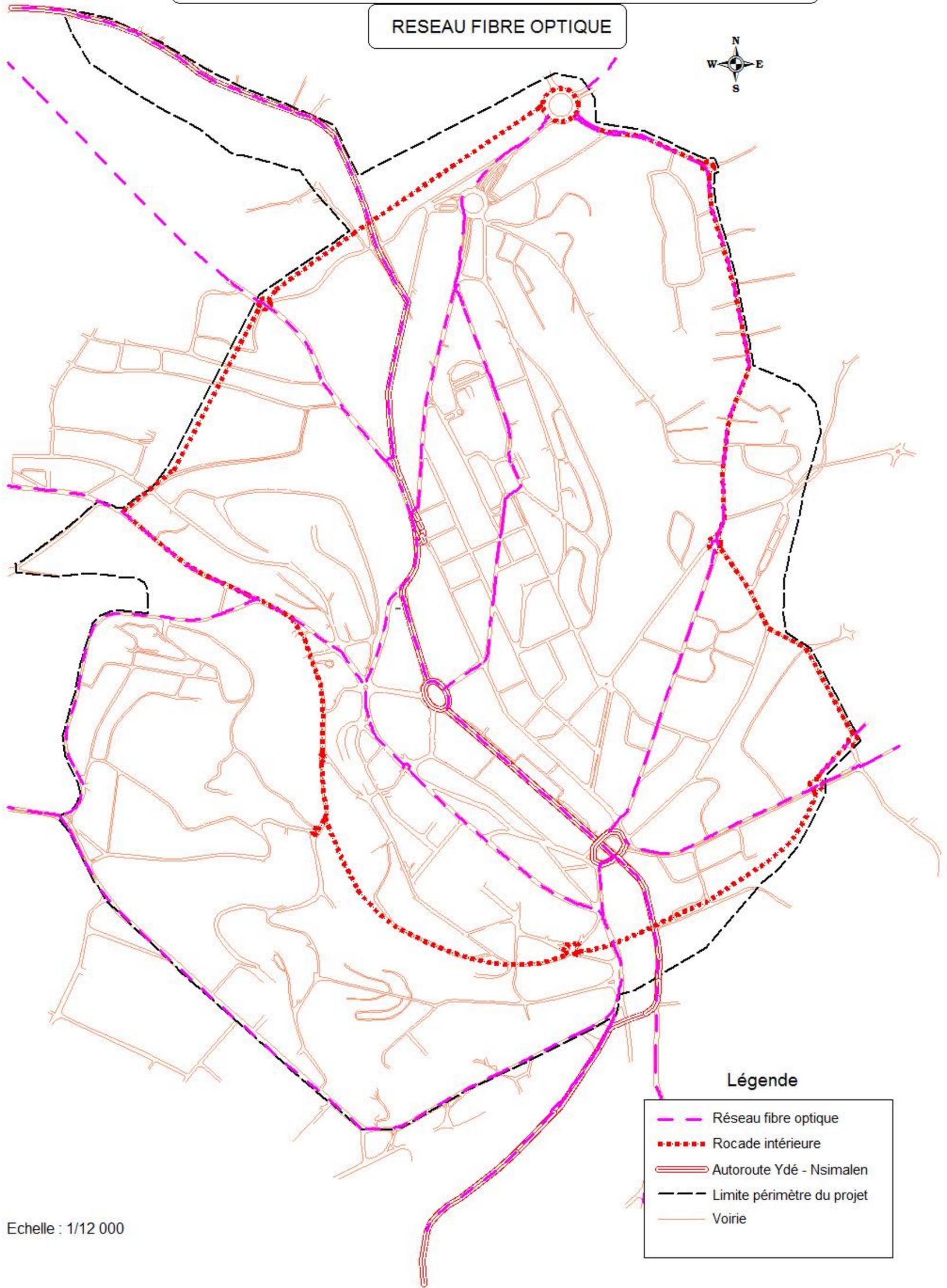
Légende

-  Réseau futur d'eau potable
-  Rocade intérieure
-  Autoroute Ydé - Nsimalen
-  Limite périmètre du projet
-  Voirie
-  Zone d'implatation de nouvelle bouche d'incendie
-  Centre de secours sapeur pompier

Echelle : 1/12 000

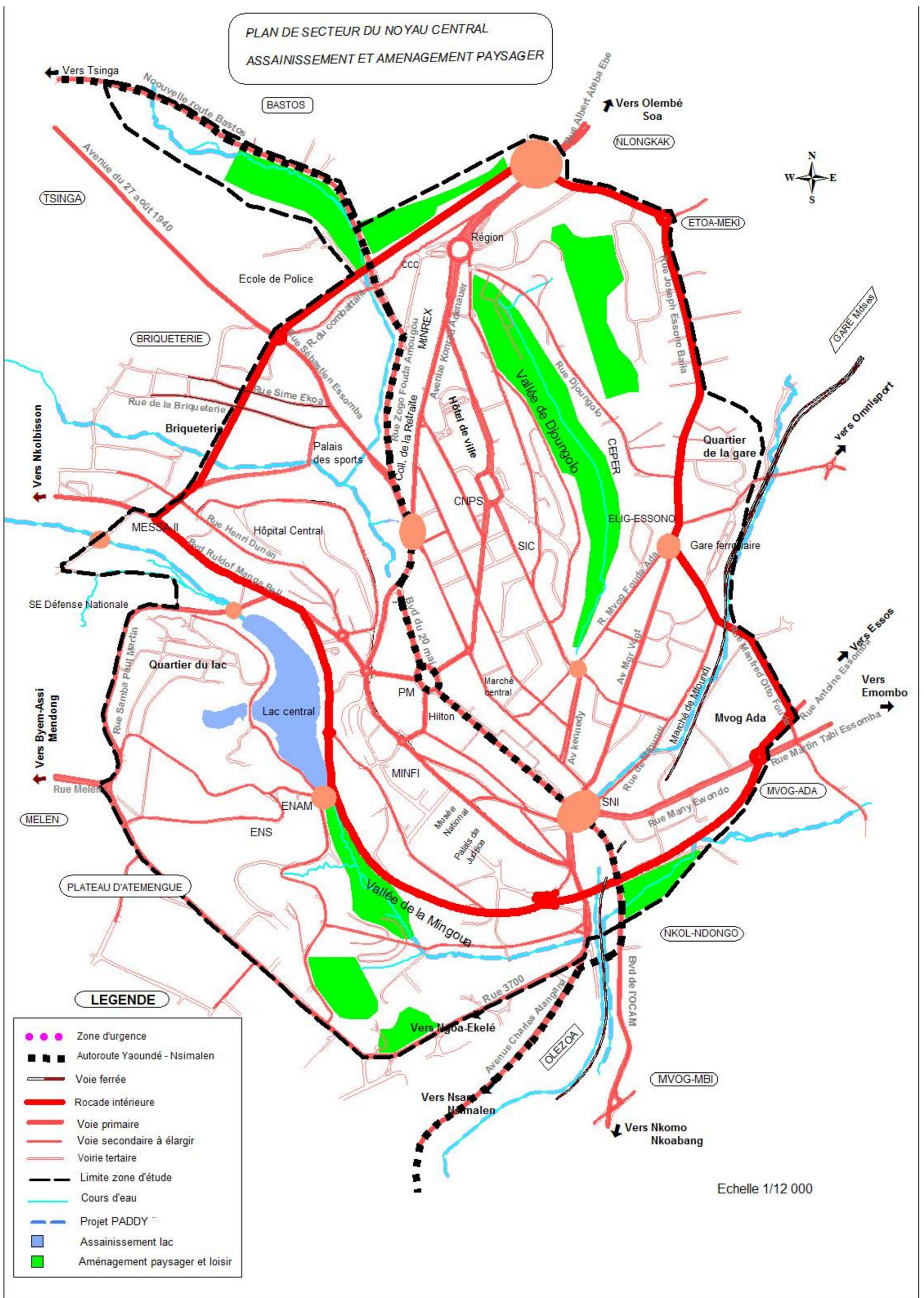
PLAN DE SECTEUR DU NOYAU CENTRAL DE LA VILLE DE YAOUNDE

RESEAU FIBRE OPTIQUE



Echelle : 1/12 000

PLAN DE SECTEUR DU NOYAU CENTRAL  
ASSAINISSEMENT ET AMENAGEMENT PAYSAGER



LEGENDE

- ● ● Zone d'urgence
- ▬▬▬ Autoroute Yaoundé - Nsimalen
- ▬▬▬ Voie ferrée
- ▬▬▬ Rocade intérieure
- ▬▬▬ Voie primaire
- ▬▬▬ Voie secondaire à élargir
- ▬▬▬ Voirie tertiaire
- ▬▬▬ Limite zone d'étude
- ▬▬▬ Cours d'eau
- ▬▬▬ Projet PADDY
- ▬▬▬ Assainissement lac
- ▬▬▬ Aménagement paysager et loisir

Echelle 1/12 000



