

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	9
I- INTRODUCTION GENERALE	11
I.1- DEFINITION DU PLAN DE SECTEUR.....	12
I.2- CONTEXTE ET JUSTIFICATION	12
I.3- OBJECTIF GENERAL DE L'ETUDE	12
I.4- OBJECTIFS SPECIFIQUES.....	13
I.1- METHODOLOGIE D'APPROCHE ET STRUCTURE DU RAPPORT.....	13
I.1.1- <i>Methodologie d'approche</i>	13
I.1.2- <i>Structure du rapport</i>	13
II- ENQUETES MENAGES ET SECTORIELLES	14
II.1- ORGANISATION DES ENQUETES ET COLLECTE DES DONNEES	15
II.2- CALCUL DE LA TAILLE DE L'ECHANTILLON DE BASE.....	15
II.3- EFFET DU PLAN D'ECHANTILLONNAGE	15
II.4- TIRAGE DE L'ÉCHANTILLONAGE.....	16
II.5- RECRUTEMENT ET FORMATION DES ENQUÊTEURS.....	16
II.5.1- <i>Sélection des enquêteurs et contrôleurs</i>	16
II.5.2- <i>La collecte des données</i>	17
II.6- DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	17
II.7- TRAITEMENT ET ANALYSE DES RÉSULTATS	17
III- PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE	18
III.1- IDENTIFICATION DE LA ZONE D'ETUDE	19
III.2- LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE	19
IV- POPULATION ET DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN.....	23
IV.1- CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION.....	24
IV.1.1- <i>Répartition de la population selon les tranches d'âge</i>	24
IV.2- DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN	25
IV.2.1- <i>Situation matrimoniale</i>	25
IV.2.2- <i>Religion du chef de ménage</i>	26
IV.2.3- <i>Taille des ménages</i>	27
IV.2.4- <i>Niveau d'instruction des chefs de ménages</i>	28
IV.2.5- <i>Secteurs d'activités</i>	30

IV.2.6-	Revenus mensuels des ménages.....	31
IV.2.7-	Priorisation des dépenses	32
IV.2.8-	Priorisation des équipements publics	34
IV.3-	LES PROJECTIONS DE LA POPULATION	35
V-	LE SITE CREE	37
V.1-	LE FONCIER	38
V.1.1-	Statut juridique des terrains	38
V.1.2-	Les pratiques foncières	39
V.1.3-	Superficie et utilisations des parcelles.....	40
V.2-	CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT	43
V.2.1-	Organisation de l'espace de Molyko	43
V.2.2-	Tendance évolutive de notre zone d'étude.....	44
V.2.3-	Le tissu urbain.....	45
V.2.4-	Typologie des constructions	47
V.3-	DIAGNOSTIC DE MOLYKO EN TERMES DE VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	61
V.3.1-	AXE MILE 17- Vers les services du gouverneur (Voie primaire)	61
V.3.2-	Axe Malingo junction – Carrefour Doubai center (Voie secondaire)	62
V.3.3-	Axe Carrefour stade- Marché central (Voie secondaire)	62
V.3.4-	Axe Malingo- junction- Bulu Native (Voie secondaire).....	63
V.3.5-	Les Voies tertiaires.....	63
V.4-	ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES.....	65
VI-	BASE ECONOMIQUE DE MOLYKO	68
VI.1-	LE SECTEUR PRIMAIRE	69
VI.1.1-	Agriculture	70
VI.1.2-	La pêche.....	70
VI.1.3-	L'Elevage.....	70
VI.2-	LE SECTEUR SECONDAIRE	70
VI.3-	LE SECTEUR TERTIAIRE.....	71
VI.4-	LE SECTEUR QUATERNAIRE	73
VI.4.1-	Projets en cours à Molyko.....	75
VII-	REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE	77
VII.1-	REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES, U2, UA1	79
VII.2-	REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES U1, UA1, UA2	81
VII.3-	REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES A1 ET A2	83

VII.4-	LE REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES (E)	85
VII.5-	LE REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES (N1, N2, N3)	87
VIII-	DOSSIER D'AVANT PROJET SOMMAIRE (APS).....	88
VIII.1-	DESCRIPTION DE LA VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	89
<i>VIII.1.1-</i>	<i>Voiries</i>	<i>89</i>
<i>VIII.1.2-</i>	<i>Reseaux divers</i>	<i>89</i>
<i>VIII.1.3-</i>	<i>Réseau d'assainissement.....</i>	<i>90</i>
VIII.2-	APPROCHE METHODOLOGIQUE SUR LE MAILLAGE ROUTIER.....	91
<i>VIII.2.1.3-</i>	<i>Proposition des variantes d'aménagement</i>	<i>91</i>
VIII.3-	COUTS SOMMAIRES D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIES	92
<i>VIII.3.1-</i>	<i>Coût sommaire d'aménagement de la voirie en enduit superficiel (première variante).....</i>	<i>92</i>
<i>VIII.3.2-</i>	<i>Coût sommaire d'aménagement de la voirie en pavés (deuxième variante)</i>	<i>93</i>
<i>VIII.3.3-</i>	<i>Coût sommaire d'aménagement de la voirie en béton bitumineux (troisième variante).....</i>	<i>94</i>
VIII.4-	PROGRAMMATION ET LOCALISATION DES EQUIPEMENTS.....	95
<i>VIII.4.1-</i>	<i>Rappel de l'estimation de la population selon les hypothèses d'études</i>	<i>95</i>
<i>VIII.4.2-</i>	<i>Programmation des équipements</i>	<i>96</i>
CONCLUSION	99	

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	<i>Points de référence des limites du périmètre d'étude.....</i>	21
Tableau 2 :	<i>Répartition de la population totale de Molyko selon le sexe en 2005.....</i>	24
Tableau 3 :	<i>Répartition de la population de la zone de Molyko les tranches d'âge en 2005.....</i>	24
Tableau 4 :	<i>Situation matrimoniale du chef de ménage selon la nature de l'habitat principal.....</i>	26
Tableau 5 :	<i>Répartition des chefs de ménages selon leur religion et la nature de l'habitat principal.....</i>	27
Tableau 6 :	<i>Taille des ménages selon la nature de l'habitat principal.....</i>	28
Tableau 7 :	<i>Niveau d'instruction des chefs de ménages selon le sexe.....</i>	29
Tableau 8 :	<i>Secteur d'activité du chef de ménage selon le sexe.....</i>	30
Tableau 9 :	<i>Revenu mensuel du chef de ménage selon le sexe.....</i>	31
Tableau 10 :	<i>Cinq principales sources de dépenses les plus fréquentes des ménages selon le sexe.....</i>	32
Tableau 11 :	<i>Dépense la plus importante des ménages selon le sexe.....</i>	33
Tableau 12 :	<i>Cinq principaux équipements publics de proximité selon le sexe du chef de ménage.....</i>	34
Tableau 13 :	<i>Premier équipement public de proximité souhaité selon le sexe du chef de ménage.....</i>	35
Tableau 14 :	<i>Estimation de la population de Molyko selon les hypothèses d'étude.....</i>	36
Tableau 15 :	<i>Domaine privé de l'Etat ayant un plan de lotissement.....</i>	38
Tableau 16 :	<i>Propriétés non loties de l'Etat.....</i>	38
Tableau 17 :	<i>Propriétés privées de la Commune.....</i>	39
Tableau 18 :	<i>Procédés d'acquisition et superficie des parcelles.....</i>	40
Tableau 19 :	<i>Taille du logement et et superficie des parcelles.....</i>	41
Tableau 20 :	<i>Taille du logement et utilisation des parcelles.....</i>	42
Tableau 21 :	<i>Taille du logement et statut d'occupation de la parcelle.....</i>	42
Tableau 22 :	<i>Zone de construction et matériau de construction de l'habitat dans la concession.....</i>	48
Tableau 23 :	<i>Filière d'accès au logement.....</i>	49
Tableau 24 :	<i>Statut d'occupation du logement.....</i>	50
Tableau 24 :	<i>Statut d'occupation des logements selon le sexe.....</i>	50
Tableau 26 :	<i>Matériau de construction des murs et nature de l'habitat principal.....</i>	51
Tableau 27 :	<i>Nature du sol.....</i>	52

<i>Tableau 28 : Matériau du toit et nature de l'habitat principal.....</i>	52
<i>Tableau 29 : Matériau du toit et caractéristique du WC</i>	52
<i>Tableau 30 : Taille du logement principal.....</i>	54
<i>Tableau 31 : Sources d'approvisionnement en eau potable.</i>	55
<i>Tableau 32 : Traitement de l'eau avant la consommation et maladie lié à l'eau.....</i>	55
<i>Tableau 33 : Accès à l'électricité dans les ménages selon la nature du sol.....</i>	56
<i>Tableau 34 : Accès à l'électricité dans les ménages selon la nature du toit</i>	57
<i>Tableau 35 : Accès à l'électricité dans les ménages selon le type de revêtement des murs.. ..</i>	57
<i>Tableau 36 : Accès à l'électricité dans les ménages selon le standing du logement.....</i>	58
<i>Tableau 37 : Source d'énergie pour la cuisson selon la nature du sol.....</i>	58
<i>Tableau 38 : Mode d'assainissement domestique (des ordures ménagères) et raisons de dépôt des ordures dans la rue.....</i>	60
<i>Tableau 39 : Mode d'assainissement domestique (des ordures ménagères) et problèmes plastiques</i>	60
<i>Tableau 40 : Mode d'assainissement domestique des ordures ménagères Niveau d'éducation scolaire</i>	61
<i>Tableau 41 : récapitulatif du diagnostic des voiries et réseaux divers.....</i>	64
<i>Tableau 42 : Les emplois du secteur secondaire.....</i>	71
<i>Tableau 43 : Liste des centres de santé dans la zone de Molyko selon les aires de santé</i>	72
<i>Tableau 44 : Répartition des principaux hôtels/restaurants dans Molyko</i>	72
<i>Tableau 45 : Récapitulatif des emplois de l'informel à Molyko</i>	73
<i>Tableau 46 : Journal des projets 2014 dans la localité de Molyko</i>	76

LISTE DES FIGURES

<i>Figure 1 : Localisation de Molyko dans le périmètre urbain de Buéa</i>	20
<i>Figure 2 : Localisation et description des limites de Molyko</i>	22
<i>Figure 3 : Répartition de la population dans la localité de Molyko par tranche d'âge en 2005.....</i>	25
<i>Figure 4 : Situation matrimoniale du chef de ménage</i>	26
<i>Figure 5 : Répartition des chefs de ménages selon leur religion.....</i>	27
<i>Figure 6 : Taille des ménages (en %) selon les tranches.....</i>	28
<i>Figure 7 : Répartition des chefs de ménages selon leur niveau d'instruction.....</i>	29
<i>Figure 8 : Secteur d'activité du chef de ménage.....</i>	30
<i>Figure 9 : Revenu des ménages selon le sexe</i>	32
<i>Figure 10 : Dépense la plus importante selon les ménages.....</i>	33
<i>Figure 11 : Premier équipement public de proximité souhaité par le ménage.....</i>	35
<i>Figure 12 : Répartition des superficies des parcelles.....</i>	41
<i>Figure 13 : Classement de l'habitat</i>	48
<i>Figure 14 : filière d'accès au logement.....</i>	49
<i>Figure 15 : Matériau du toit.....</i>	53
<i>Figure 16 : Taille de l'habitat principal</i>	54
<i>Figure 17 : origine d'approvisionnement en eau potable.....</i>	56
<i>Figure 18 : Mode d'assainissement domestique (des eaux usées)</i>	59
<i>Figure 19 : Mode d'assainissement domestique des ordures ménagères</i>	61
<i>Figure 20 : Activité principale des chefs de ménage à Molyko</i>	69

LISTE DES PHOTOS

<i>Photo 1 : Poche d'activités spontanées dans le quartier</i>	<i>65</i>
<i>Photo 2 : Propriété privée non bâtie</i>	<i>65</i>
<i>Photo 3 : Voie d'accès obstruée par des petits commerces.....</i>	<i>65</i>
<i>Photo 4 : Bâti dominé par les maisons à niveaux.....</i>	<i>65</i>
<i>Photo 5 : Mélange entre bâti fait de matériau définitif et précaire.....</i>	<i>65</i>
<i>Photo 6 : Voie d'accès existante en très mauvaise état.....</i>	<i>65</i>
<i>Photo 7 : Route représentée par une piste.....</i>	<i>66</i>
<i>Photo 8 : Espace inexploité par le bâti.....</i>	<i>66</i>
<i>Photo 9 : Bâti représenté par des immeubles</i>	<i>66</i>
<i>Photo 10 : Zone au tissu lâche et structuré</i>	<i>66</i>
<i>Photo 11 : et Photo 12 : Habitation précaire fait en matériaux provisoires</i>	<i>66</i>
<i>Photo 13 : Habitation de moyen standing</i>	<i>67</i>
<i>Photo 14 : Habitation de haut standing.....</i>	<i>67</i>
<i>Photo 15 : ordures ménagères versées à proximité des habitations</i>	<i>67</i>

LISTE DES ABBREVIATIONS

DSUG	Déclaration de Stratégie urbaine du Gouvernement
DSDSU	Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain
DSCE :	Document de stratégie pour la Croissance et l'Emploi
DSRP :	Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté
MINHDU :	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
CB :	Commune de Buéa
PDU :	Plan Directeur d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des sols
PS :	Plan de Secteur
RGPH :	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
TDR :	Terme De Reference
ZD :	Zones de Dénombrements

PREAMBULE

La ville de Buéa est l'une des villes où l'urbanisation anarchique date de l'époque coloniale, due à l'absence d'un document de planification. C'est dans ce contexte que le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain a entrepris la mise sur pied d'un processus en vue de l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols dans la Commune de Buéa. L'élaboration de ce document de planification urbaine a donné libre court à la production d'un autre document plus spécifique et ciblé d'une zone précise en l'occurrence le Plan de Secteur (PS) de Molyko.

Molyko de part sa position dans la ville de Buéa peut être considérée comme la plaque tournante. Plaque tournante enclin à de nombreuses difficultés et disfonctionnements, d'où la pertinence de la présente étude de Plan de Secteur.

L'élaboration du Plan de Secteur (PS) de Molyko passe par plusieurs étapes parmi lesquelles la production du rapport diagnostic. Il dresse le diagnostic urbain de Molyko sur la base de la recherche documentaire, des visites de terrain, des entretiens avec des personnes ressources, des enquêtes ménages etc...

En effet, au contact des réalités de terrain, et surtout du caractère approfondi des données à récolter et analyser, les experts ont tour à tour multiplié leurs descentes sur le site ciblé dans lequel ils ont séjourné de longues semaines.

En tout état de cause, faut-il le rappeler, cette étape augure d'autres activités toutes aussi importantes qu'elle précède, inscrites dans la poursuite et l'achèvement de ce document de planification urbaine. En effet, après sa validation, le Consultant entend produire le rapport relatif aux variantes d'aménagement, et le rapport définitif qui comprendra le rapport justificatif le règlement d'Urbanisme, et enfin les documents graphiques.

I- INTRODUCTION GENERALE

I.1- DEFINITION DU PLAN DE SECTEUR

Ce document, limité à une partie de l'agglomération, précise de manière détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements qui leur sont réservés, ainsi que les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures à réaliser à moyen terme. Il est élaboré dans une localité couverte par un POS, et doit être compatible avec ce POS.

I.2- CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La croissance urbaine au Cameroun s'est effectuée depuis plusieurs décennies dans des conditions souvent mal maîtrisées avec pour double conséquences (i) d'empêcher les villes d'exercer pleinement leur rôle dans le développement économique (ii) de générer des conditions de vie de grande pauvreté. Durant ces dernières années, la croissance démographique urbaine a été absorbée par l'étalement de la construction en périphérie des villes et par la densification des quartiers populaires à proximité des centres villes. Il ne serait d'ailleurs pas exagérer de dire que cette croissance a été subie que planifiée car elle ne s'est pas accompagnée par les infrastructures viaires et des équipements sociaux de base adéquats.

Le recours à une planification réaliste en matière de développement urbain qui anime dès lors les autorités camerounaises s'est concrétisé à travers plusieurs documents à savoir : la Déclaration de Stratégie urbaine du Gouvernement, le Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain, le Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DSRP) et actuellement la Vision du Cameroun en 2035 ainsi que le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE).

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) apporte sa contribution pour réduire la pauvreté en utilisant les stratégies participatives au niveau des communes à travers l'élaboration des documents de planification Urbaine appelés POS. C'est dans ce cadre qu'intervient le marché relatif à l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Buéa. Marché dont Le Maire de la Commune de Buéa abrite l'exécution du contrat et en assure la Maîtrise d'Ouvrage Délégué, et le groupement LE COMPETING-BET / BEFA & CONSULTING en assure l'exécution.

C'est dans le même sens qu'un Plan de Secteur de la zone de Molyko sera intégré dans l'élaboration du POS, qui précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol (parcelle par parcelle), les équipements et les emplacements réservés, les caractéristiques techniques et financières des travaux d'infrastructures.

I.3- OBJECTIF GENERAL DE L'ETUDE

L'objectif premier d'un plan de Secteur (PS) dans la zone de Molyko est de mettre en place un outil performant de maîtrise de gestion foncière et de l'occupation des sols

susceptible d'impulser le développement d'un cadre de vie futuriste et de haute valeur architecturale et urbanistique.

I.4- OBJECTIFS SPECIFIQUES

Les objectifs spécifiques à l'élaboration d'un plan de secteur sont les suivants :

- mettre en œuvre un Plan d'Occupation du Sol plus détaillé ;
- faire une étude des demandes d'attribution des parcelles ;
- surveiller et contrôler les constructions élevées dans la zone.

I.1- METHODOLOGIE D'APPROCHE ET STRUCTURE DU RAPPORT

I.1.1- Methodologie d'approche

L'élaboration de ce rapport diagnostic a été faite grâce aux recherches documentaires, les observations directes et par l'organisation des enquêtes et collecte des données sur le terrain. Cette approche méthodologique nous a permis de procéder à la collecte des données sur le cadre bâti, la situation foncière, les activités économiques, les équipements collectifs, leur localisation, l'état des infrastructures avec pour objectif fondamental l'identification des principaux problèmes et leurs causes sur le développement de Molyko.

I.1.2- Structure du rapport

Le présent rapport diagnostic s'articule autour des principaux points ci-dessous présentés, qui seront analysés de façon méticuleuse. Il s'agit de :

- INTRODUCTION GENERALE ;
- ENQUETES MENAGES ET SECTORIELLES ;
- PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE ;
- POPULATION ET DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN ;
- SITE CREE ;
- BASE ECONOMIQUE DE MOLYKO ;
- REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE ;
- DOSSIER D'AVANT PROJET SOMMAIRE (APS).

II- ENQUETES MENAGES ET SECTORIELLES

Les enquêtes ménages et sectorielles contractuellement, représentent l'aspect concerté et participatif du diagnostic. Elles se déroulent de la manière suivante:

II.1- ORGANISATION DES ENQUETES ET COLLECTE DES DONNEES

Les contraintes pour la détermination de la taille de l'échantillon sont surtout liées au niveau des précisions des analyses attendues et du temps réservé à la collecte et l'exploitation des données et même au budget de financement du projet. Trois facteurs déterminent essentiellement la taille de l'échantillon pour une enquête faite dans la population:

II.2- CALCUL DE LA TAILLE DE L'ECHANTILLON DE BASE

- i) la prévalence estimative de la variable étudiée (affectation judicieuse des terres zones pour l'industrie, les commerces, le résidentiel, les logements sociaux, les établissements d'enseignements, les hôpitaux, les décharges publiques, les parcs, les terrains de sports, etc.) dans la zone d'étude dans le cas présent),
- ii) le niveau de confiance visé
- iii) la marge d'erreur acceptable.

Pour un modèle d'enquête fondé sur un échantillon aléatoire simple, la taille d'échantillon requise est donnée par la formule suivante

$$n = \frac{t^2 \times p(1 - p)}{m^2} \text{ où}$$

n = taille d'échantillon requise

t = niveau de confiance à 95% (valeur type de 1,96)

p =proportion estimative des paramètres à rechercher pour établir affectation judicieuse des terres zones pour l'industrie, les commerces, le résidentiel, les logements sociaux, les établissements d'enseignements, les hôpitaux, les décharges publiques, les parcs, les terrains de sport) dans la zone du projet notamment la proportion des ménages possédant un titre foncier **m** = marge d'erreur à 5% (valeur type de 0,05)

II.3- EFFET DU PLAN D'ECHANTILLONNAGE

La zone de Molyko qui fait l'objet du Plan de Secteur a été divisé en plusieurs Zones de dénombrement(ZD) (cf. Carte de dénombrement de la zone d'étude).

Pour obtenir les caractéristiques des ménages de l'étude nous avons procédé à une enquête par sondage à deux degrés. Au 1er degré la quasi-totalité des ZD de la zone d'étude ont été choisis.

Au deuxième degré, un échantillon représentatif de ménages a été choisi dans chacun des ZD sélectionnés au 1er degré proportionnellement à l'effectif de la population résidente

selon les résultats du recensement Général de la Population et de l'habitat (RGPH 2005). Ainsi 298 ménages au total ont été enquêtés.

II.4- TIRAGE DE L'ECHANTILLONAGE

La méthodologie d'échantillonnage utilisée est l'échantillonnage à deux degrés pour les ménages. Ce choix permet de minimiser la dispersion de l'échantillon et d'assurer la représentativité des ménages dans la localité.

La zone d'étude Molyko est divisée en plusieurs zones de dénombrement (ZD) en fonction de la densité des ménages ou de la population. Dans chaque ZD on procèdera au tirage d'un échantillon représentatif. Dans chaque zone de dénombrement sera affectée par la suite un ou deux enquêteurs.

- Au premier degré, nous avons procédé à une stratification selon les ZD de la zone d'étude où tous les ZD sont tirés.

Au deuxième degré, il sera procédé à un tirage systématique à probabilité égale par ZD tiré.

Ainsi connaissant le nombre total de ménages N_i et le nombre de ménages de l'échantillon n_i à tirer dans le quartier i , on procède à la définition du pas :

P_i = Nombre total de ménage de la ZD, i /nombre de ménages à enquêter dans le quartier i ($p_i = N_i/n_i$). Ainsi dans une ZD, après avoir enquêté le premier ménage choisi aléatoirement, on appliquera le pas de sondage pour trouver les prochains ménages à être enquêtés.

II.5- RECRUTEMENT ET FORMATION DES ENQUETEURS

La formation des enquêteurs est axée non seulement sur la maîtrise du questionnaire, mais aussi la technique du choix de l'échantillon des ménages dans chaque ZD. Le principe général consistait dans un premier temps à la délimitation de la ZD, ensuite au choix du premier ménage, et enfin au choix du reste des ménages en sautant un nombre déterminé de ménages (pas d'échantillonnage) de façon à couvrir toute la ZD.

La formation s'est déroulée le 26 et le 27 mars 2014 dans la salle de réunion de la Mairie de Buéa.

Cette session a été conduite par le statisticien, appuyé dans sa tâche par le chef de mission et les superviseurs.

II.5.1- Sélection des enquêteurs et contrôleurs

A l'issue du pré-test, 10 enquêteurs ont été retenus la zone de MOLYKO. La sélection de ces enquêteurs a reposé sur

- leur engouement lors de la formation ;
- la qualité des fiches remises à l'issue du pré-test ;
- la répartition dans les différentes zones (qui s'est faite librement pour refléter leur choix)

II.5.2- La collecte des données

La collecte des données s'est déroulée du 28 mars au 05 avril 2014 dans les ménages, les entreprises et les administrations.

II.6- DIFFICULTES RENCONTREES

Les chefs de ménages ont dans leur grande majorité participé à l'opération nonobstant quelques réticences relevées dans certains quartiers. Pour pallier à ces réticences, nous avons d'une part demandé aux enquêteurs, d'expliquer aux chefs de ménages le bien fondé de l'opération et en cas d'échec de la négociation, de remplacer ledit ménage par le suivant sur le plan géographique. D'autre part, une note de sensibilisation du Maire de Buéa adressée à tous les responsables des administrations privés et publiques a été remise à chaque enquêteur.

II.7- TRAITEMENT ET ANALYSE DES RESULTATS

Pour rendre plus conviviale la saisie des fiches de collecte et réduire les erreurs de saisie, nous avons codifié le questionnaire et conçu un masque de saisie sous le logiciel statistique spécialisé en saisie des données CSPRO. L'apurement et le traitement des données ont été réalisés à l'aide du logiciel statistique SPSS.

III- PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE

III.1- IDENTIFICATION DE LA ZONE D'ETUDE

Buéa, chef lieu de la région du Sud-Ouest du Cameroun a été créé le 29 juin 1977 par le décret présidentiel n° 77/203. Buéa a une superficie de 870 km². Elle est l'une des villes à la croissance la plus rapide au Cameroun aujourd'hui avec un mélange cosmopolite et une constellation d'environ 67 quartiers et villages. Parmi ces quartiers, nous avons le quartier Molyko qui fait l'objet de notre étude dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de Secteur.

Au regard des images satellites, Molyko occupe une position centrale dans la ville de Buéa avec une superficie d'environ 594 ha. Cette position qu'il occupe ne lui confère pas seulement une place centrale sur le plan géographique, mais aussi dans de nombreux secteurs importants et nécessaires dans le développement harmonieux de la ville.

Il s'agit par exemple de :

- Sur le plan économique, Molyko est considéré comme le poumon économique de la ville de Buéa. Car, il compte en son sein l'avenue commerciale ou encore le centre des affaires qui s'étend de l'entrée de l'Université de Buéa jusqu'au stade omnisports. L'on y retrouve des banques, des microfinances, des restaurants des magasins. Il abrite le plus grand marché de la ville malgré le fait qu'il soit encore dans un état déplorable et ne fonctionne que d'une manière périodique ;
- Sur le plan éducatif, Molyko peut être considéré comme étant le centre éducatif de la ville de Buéa et même de la région du Sud-Ouest. Compte tenu du fait qu'il regorge en son sein de nombreuses institutions universitaires qui ont un rayonnement régional, national et même international. Il s'agit par exemple de l'Université de Buéa, l'institut Panafricain de Développement et l'Université Catholique etc...
- Sur le plan sportif, Molyko est considéré comme le temple du sport de toute la ville de Buéa. Car il compte en son sein le stade omnisports qui rayonne sur toute la ville.

III.2- LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE

Molyko situé dans la ville de Buéa est localisé tel qu'il suit :

- Au nord, il est limitrophe avec Bokwae ;
- A l'Ouest, il est limitrophe avec Bokoko ;
- Au Sud-ouest, il est limitrophe avec Wokoko ;
- Au Sud Est, il est limitrophe avec Mile 16 ;
- A l'Est avec Mile 17 ;
- Au Nord-Est avec Muea.

Figure 1 : Localisation de Molyko dans le périmètre urbain de Buéa

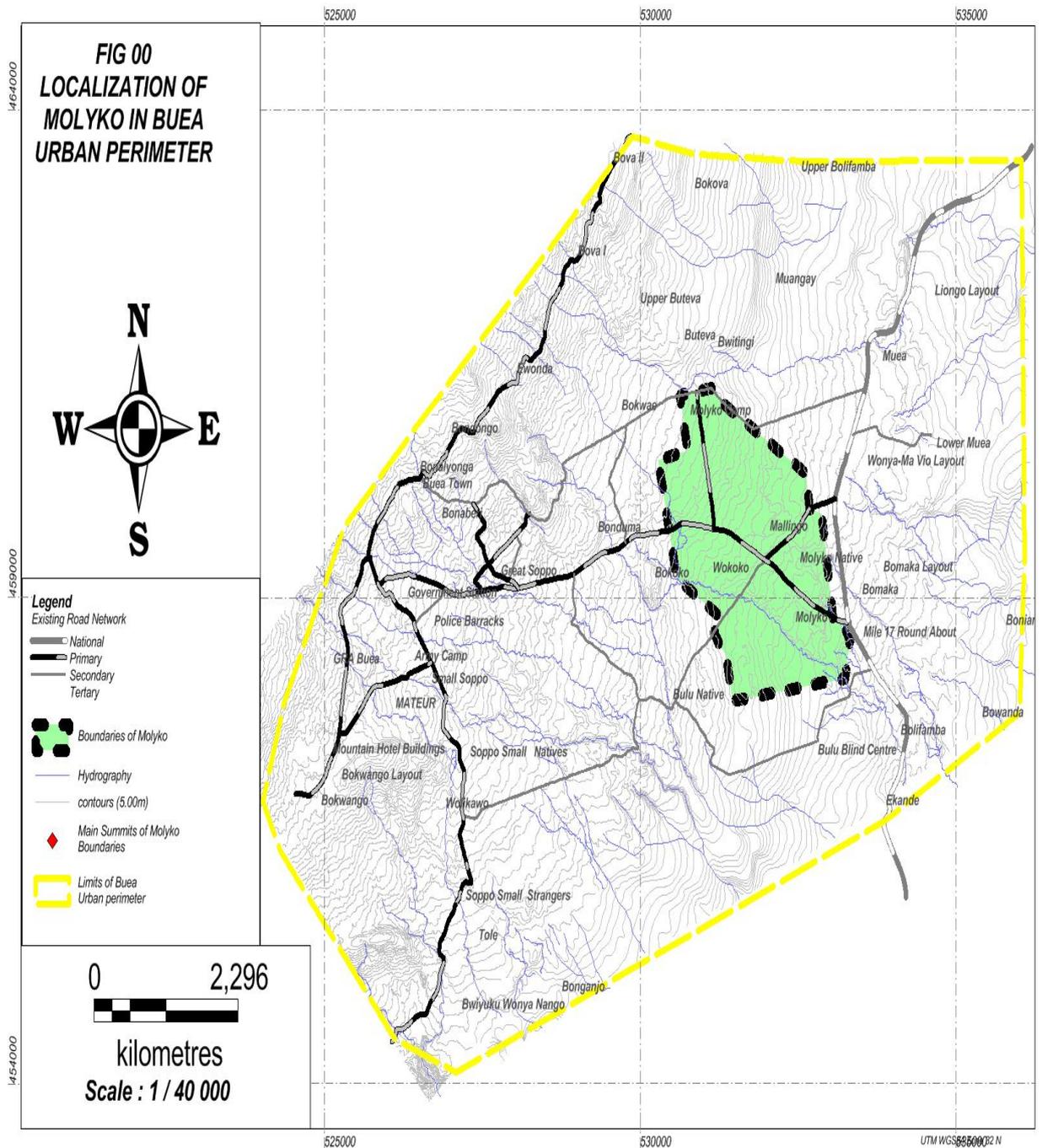
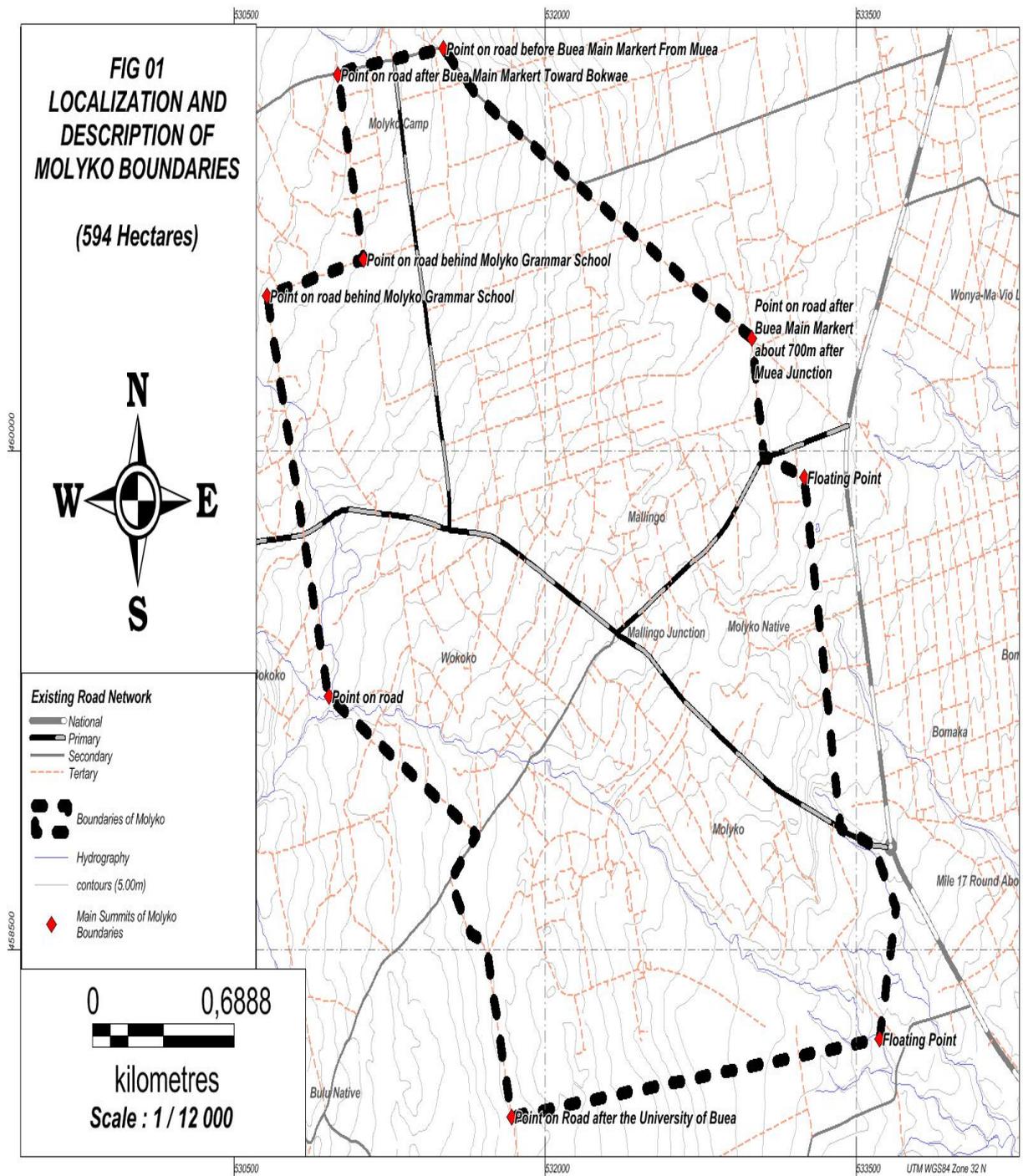


Tableau 1 : Points de référence des limites du périmètre d'étude

N°	SITE	PRINCIPAUX SOMMETS	
		X	Y
1	Point sur la route	9.275566°	4.154363°
2	Point sur la route après l'Université de Buéa	9.283497°	4.142925°
3	Floating Point	9.299492°	4.145054°
4	Floating Point	9.296207°	4.16033°
5	Point sur la route après le grand marché de Buéa environ 700m après le Carrefour MUEA	9.293944°	4.164109°
6	Point sur la route avant le grand marché de Buéa (Main Market) vers Muea	9.280542°	4.171983°
7	Point sur la route après le grand marché de Buéa vers Bokwae	9.275954 °	4.171286°
8	Point sur la route derrière le lycée bilingue de Molyko	9.277082°	4.166242°
9	Point sur la route devant le lycée bilingue de Molyko	9.272887°	4.165269°

Figure 2 : Localisation et description des limites de Molyko



**IV- POPULATION ET DEVELOPPEMENT SOCIAL
URBAIN**

IV.1- CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Selon le Recensement Général de la population et de l'habitat réalisé en 2005 (RGPH 2005) la commune de Buéa compte 131 325 habitants dont 13 864 habitants dans la zone de Molyko, représentant 10,56% de la population totale de la Commune.

Tableau 2 : Répartition de la population totale de Molyko selon le sexe en 2005

Localités	Masculin	Feminin	Population 2005	rappel de rapport de masculinité	Population 2014
BUEA	65714	65611	131325	100,2	168378
MOLYKO	6806	7058	13 864	96,4	17 776
%	10,36%	10,76%	10,56%		10,56%

Source : RGPH 2005/ estimations de l'étude

IV.1.1- Répartition de la population selon les tranches d'âge

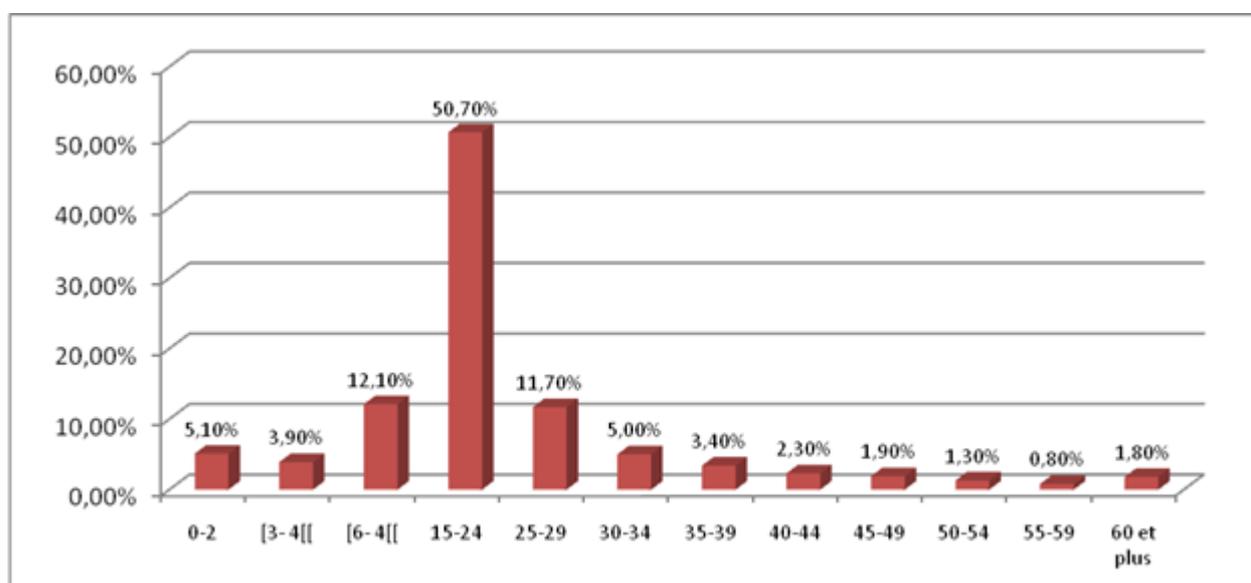
La population de la zone d'étude de 13 864 habitants à 17 776 habitants entre 2005 et 2014, tandis que celle l'arrondissement de Buéa est passée de 131 325 à 168 378 habitants durant la même période.

Tableau 3 : Répartition de la population de la zone de Molyko les tranches d'âge en 2005

Tranche d'âge	0-2	[3- 4[[	[6- 4[[	15-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60 et plus	Total
Population Molyko en 2005	709	544	1675	7030	1622	692	475	323	258	176	107	253	13864
Pourcentage	5,1%	3,9%	12,1%	50,7%	11,7%	5,0%	3,4%	2,3%	1,9%	1,3%	0,8%	1,8%	100,0%
% cumulé	5,1%	9,0%	21,1%	71,8%	83,5%	88,5%	91,9%	94,3%	96,1%	97,4%	98,2%	100,0%	

L'histogramme suivant montre que plus de la moitié (50,7%) de la population de Molyko en 2005 était constituée essentiellement des jeunes âgés de 15 à 20 ans et que 72,4% sont âgés entre 15 ans et 29 ans. Il s'agit pour la plus part des élèves et des étudiants qui viennent de toutes les régions du Cameroun pour poursuivre leurs études dans les filières existants à l'université de Buéa.

Figure 3 : Répartition de la population dans la localité de Molyko par tranche d'âge en 2005



Source : Enquête Le COMPETING BET /BEFA

La structure de la population par grands groupes d'âge obtenue à partir du RGPH 2005 révèle qu'en 2005, plus de la moitié (50,7%) de la population avait moins de 30 ans. Par ailleurs, seulement 8,1% de la population de Molyko a plus de 40 ans. La proportion des vieux (plus de 55 ans) est de 2,6%.

IV.2- DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

IV.2.1- Situation matrimoniale

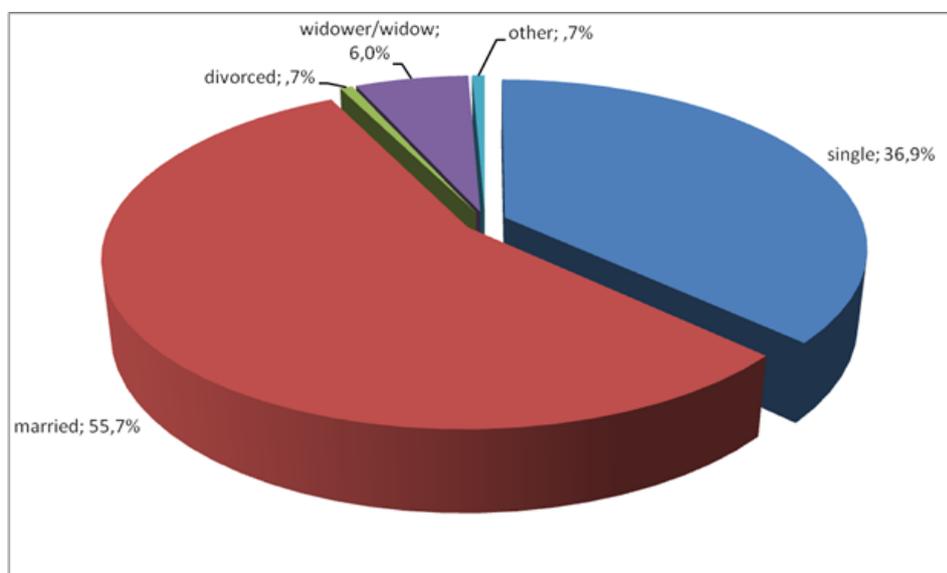
En général 28,9% des chefs de ménages vivant dans la localité de Molyko sont nés dans la localité de Molyko et 71,1% viennent d'ailleurs. La population venant d'ailleurs s'est installée entre 1990 et 2014. Cependant la moitié des chefs de ménages est arrivée dans la Commune avant 1997 et les $\frac{3}{4}$ avant 2007.

Notons que 55,7% des chefs de ménages sont mariés à l'état civil. Parmi ces derniers 94,4% ont opté pour le régime monogamique et 5,6% des ménages ont choisi le régime polygamique. La plupart de ces chefs de ménages habite les maisons individuelles (56,4%), des constructions en bandes (19,5%), les maisons jumellées (10,7%) et immeubles à étages. Par ailleurs, le taux de célibat de 36,9% est très élevé, mais normale dans une zone qui abrite l'université de Buéa, peuplé essentiellement des étudiants. Les ménages sont relativement plus stable avec un taux de divorce est de 0,7%.

Tableau 4 : Situation matrimoniale du chef de ménage selon la nature de l'habitat principal

Situation matrimoniale	Maison traditionnelle	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Construction en bande	Immeubles en étage	Total
Célibataire	0,7%	17,4%	2,0%	12,1%	4,7%	36,9%
marié	1,3%	35,6%	7,4%	7,4%	4,0%	55,7%
divorcé	0	0,7%	0	0	0	0,7%
Veuve/Veuf	0,7%	2,7%	1,3%	0	1,3%	6,0%
autre	0	0	0	0	0,7%	0,7%
Total	2,7%	56,4%	10,7%	19,5%	10,7%	100,0%

Source : Enquête Le COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 4 : Situation matrimoniale du chef de ménage

Source : Enquête Le COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

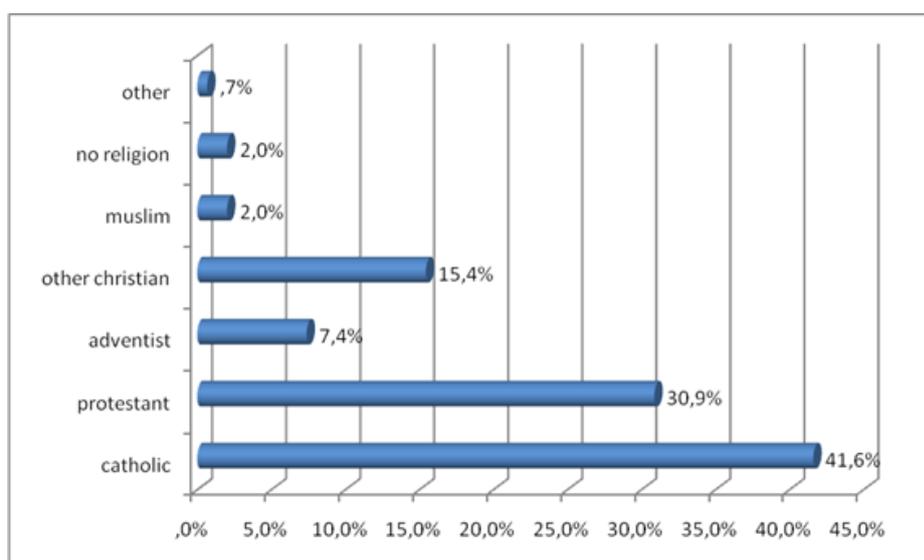
IV.2.2- Religion du chef de ménage

La religion dominante des chefs de ménages de Molyko est la religion catholique à plus de 41,6% suivie de la religion protestante (30,9%) Par ailleurs, les autres religion chrétiennes, les adventistes et la religion musulmane sont pratiquées respectivement 15,4%, 7,4% et 2% de la population. Les religions traditionnelles, les animistes et les ménages sans religion mènent bien leurs activités mais sont très peu représentés. La plupart de ces chefs de ménages catholiques habite les maisons individuelles (26,2%) et les constructions en bande (6%).

Tableau 5 : Répartition des chefs de ménages selon leur religion et la nature de l'habitat principal

Religion du chef de ménage	Maison traditionnelle	Maisons individuelles	Maisons jumellées	Construction en bande	Maison à étage	Total
catholique	0,7%	26,2%	2,7%	6,0%	6,0%	41,6%
protestant	1,3%	18,8%	2,7%	6,7%	1,3%	30,9%
adventiste		2,7%	3,4%	1,3%		7,4%
Autre chrétien	0,7%	6,0%	1,3%	4,0%	3,4%	15,4%
musulman	0	0,7%	0,7%	0,7%	0	2,0%
Sans religion	0	1,3%	0	0,7%	0	2,0%
autres	0	0,7%	0	0	0	,07%
Total	2,7%	56,4%	10,7%	19,5%	10,7%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 5 : Répartition des chefs de ménages selon leur religion

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

IV.2.3- Taille des ménages

La taille moyenne est d'environ 5 personnes par ménage dans la zone de Molyko. La dispersion de cette taille autour de la moyenne est de 3 personnes selon les ménages avec un maximum de 15 personnes par ménage dans certaines localités. Notons cependant qu'on rencontre d'une part, moins de 2 personnes dans 25% des ménages, moins de 6 personnes dans 75% des ménages, et que d'autre part la moitié

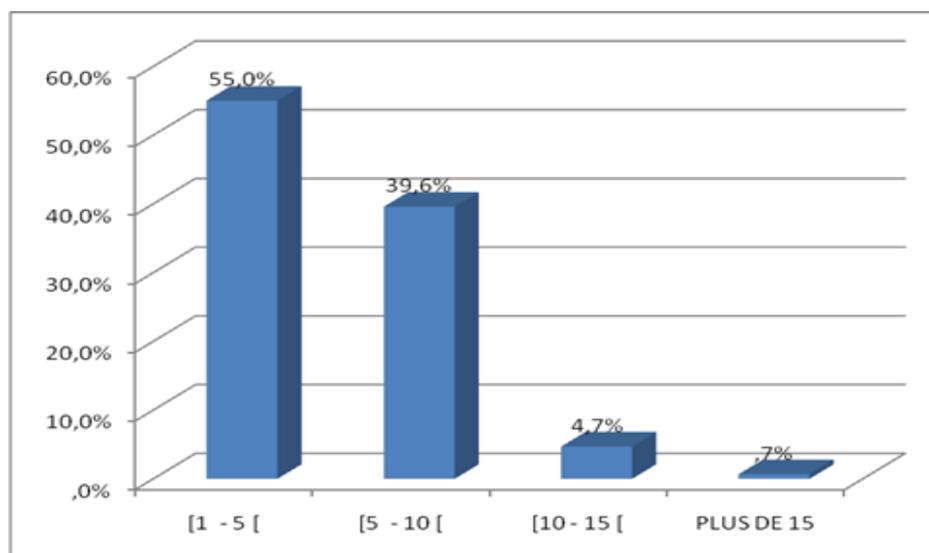
des ménages est constituée de plus de 4 personnes. Seulement 5,4% des ménages ont plus de 10 personnes.

Tableau 6 : Taille des ménages selon la nature de l'habitat principal

TAILLE DU MENAGE	Maison traditionnelle	Maisons individuelles	Maisons jumellées	Construction en bande	Maison à étage	Total
[1 - 5 [	1,3%	29,5%	3,4%	14,8%	6,0%	55,0%
[5 - 10 [	1,3%	23,5%	6,7%	4,7%	3,4%	39,6%
[10 - 15 [	0	3,4%	0	0	1,3%	4,7%
PLUS DE 15	0	0	0,7%	0	0	0,7%
Total	2,7%	56,4%	10,7%	19,5%	10,7%	100,0 %

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 6 : Taille des ménages (en %) selon les tranches



Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

IV.2.4- Niveau d'instruction des chefs de ménages

Le niveau d'instruction des chefs de ménages est assez bon dans l'ensemble, car plus de la moitié (53,7%) d'entre eux ont le niveau d'enseignement supérieur. Par ailleurs, le pourcentage des chefs de ménages n'ayant reçu aucune instruction scolaire est 2,7%. Près de 96,6% des chefs de ménages ont au moins le niveau de l'école primaire et 36,2% le niveau d'enseignement secondaire (technique ou général).

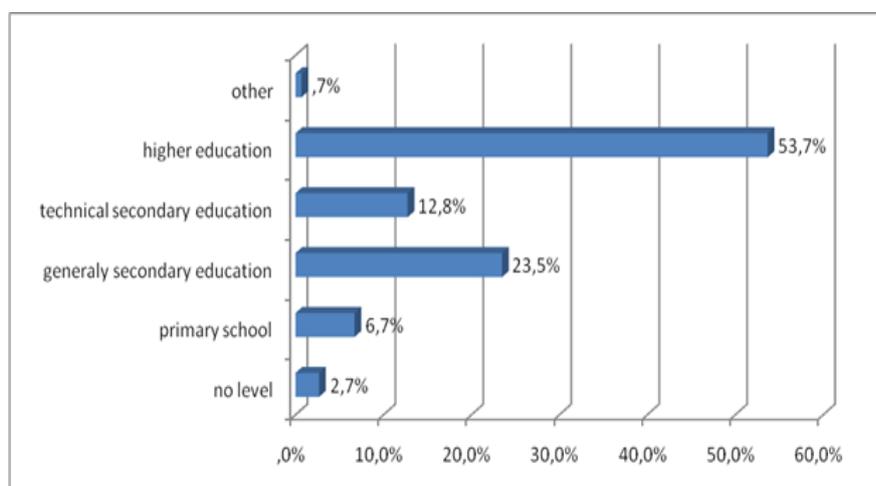
Le chef de ménage est un homme dans la plupart des ménages 62,4% contre seulement 37,6% pour les femmes. L'analyse statistique du tableau de contingence suivant montre que le niveau d'instruction des chefs de ménages est fortement lié au sexe. Autrement dit à partir du sexe d'un chef de ménage de Localité de Molyko, on peut deviner son niveau d'instruction avec un risque de 5% de se tromper et le simple fait d'être du sexe féminin peut prédisposer à un niveau de formation moins élevé comparativement aux hommes. En effet, plus le niveau d'instruction est élevé, moins les chefs de ménages dirigés par les femmes sont représentés. C'est ainsi qu'à l'enseignement secondaire et à l'enseignement supérieur on ne rencontre respectivement que 12,8% et 21,54% de femmes contre 23,5% et 32,8% d'hommes.

Tableau 7 : Niveau d'instruction des chefs de ménages selon le sexe

Niveau d'instruction	SEXE DU CHEF MENAGE		Total
	masculine	feminine	
Sans niveau	1,3%	1,3%	2,7%
Ecole primaire	4,7%	2,0%	6,7%
Enseignement secondaire général	13,4%	10,1%	23,5%
Enseignement secondaire technique	10,1%	2,7%	12,8%
Enseignement supérieur	32,2%	21,5%	53,7%
autre	0,7%	0	0,7%
Total	62,4%	37,6%	100,0%

Source: Enquête Le COMPETING BET/BEFA 2014

Figure 7 : Répartition des chefs de ménages selon leur niveau d'instruction



Source: Enquête Le COMPETING BET/BEFA 2014

IV.2.5- Secteurs d'activités

Dans la zone de Molyko, les chefs de famille employés du secteur privé/parapublic dominant avec une proportion de 26,8%, suivi respectivement des étudiants/élèves (21,5%), des commerçants (12,1%), des agents de l'Etat (12,1%), les agriculteurs (6,7%), et les autres emplois technicien/ménagère (2%). Le taux de chômage est de 14,1% au sein des chefs de ménage de la localité de Molyko.

L'analyse du tableau de contingence suivant entre le sexe du chef de ménage et le secteur d'activité permet d'affirmer au risque de 5% que ces deux variables sont significativement liées. Autrement dit, selon que le chef de ménage est un homme ou une femme dans la Localité de Molyko, on peut deviner son secteur d'activité.

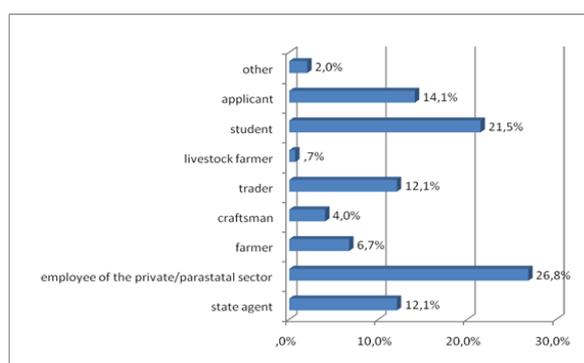
L'artisanat, l'élevage et la pêche sont surtout pratiqués par les hommes. En outre les cultivateurs sont majoritairement les hommes.

Tableau 8 : Secteur d'activité du chef de ménage selon le sexe

Secteur d'activité	SEXE DU CHEF DE MENAGE		Total
	MASCULIN	FEMININ	
Agents de l'Etat	9,4%	2,7%	12,1%
Employé du privé/parapublic	19,5%	7,4%	26,8%
agriculteurs	4,0%	2,7%	6,7%
craftsman	4,0%		4,0%
commerçants	8,1%	4,0%	12,1%
livestock farmer	0,7%	0	0,7%
Etudiants	10,7%	10,7%	21,5%
Chomeur	4,0%	10,1%	14,1%
autres	2,0%	0	2,0%
Total	62,4%	37,6%	100,0%

Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 8 : Secteur d'activité du chef de ménage



Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

IV.2.6- Revenus mensuels des ménages

Malgré les potentialités économiques que regorgent la zone de Molyko, le tissu économique est caractérisé par le développement des activités informelles, la prolifération des petits emplois avec pour principal corolaire une distribution de faibles revenus à ses habitants. En effet, 65,1% des chefs de familles gagnent moins de 100 000 Fcfa par mois et environ 38,9% des chefs de familles gagnent moins de 50 000 Fcfa. Seulement 12,1% des chefs de ménages ont un revenu mensuel supérieur à 150 000Fcfa sans toutefois dépasser 200 000 Fcfa

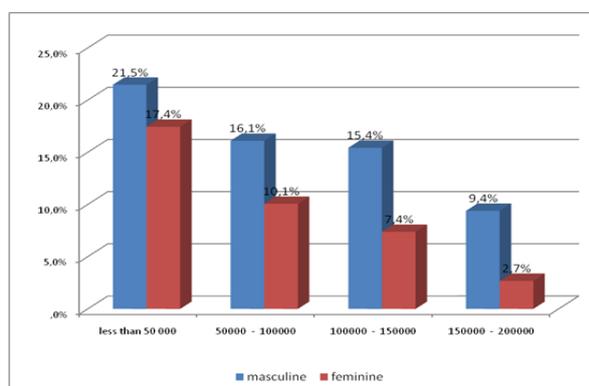
Cette situation dénote un niveau de vie très bas et expose ainsi les populations de la localité de Molyko à la pauvreté ambiante. Par conséquent les pouvoirs publics doivent adopter une stratégie efficace pour lutter contre ce fléau social afin d'améliorer le bien-être de la population.

Par ailleurs, l'analyse du tableau de contingence suivant entre le sexe du chef de ménage et le revenu permet d'affirmer au risque de 5% que ces deux variables sont significativement liées. Autrement dit, selon que le chef de ménage est un homme ou une femme dans la zone de Molyko, on peut prévoir le niveau de son salaire (bas ou élevé). Sur 12,1% des chefs de ménage ayant plus de 150 000 Fcfa de revenus mensuels, seulement 2,7% sont des femmes tandis que les hommes représentent 9,4%. Aucun chef de ménage n'a un revenu supérieur à 200 000 Fcfa.

Tableau 9 : Revenu mensuel du chef de ménage selon le sexe

Revenu mensuel du chef de ménage	Masculine	Feminine	Total
less than 50 000	21,5%	17,4%	38,9%
50000 - 100000	16,1%	10,1%	26,2%
100000 - 150000	15,4%	7,4%	22,8%
150000 - 200000	9,4%	2,7%	12,1%
Total	62,4%	37,6%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 9 : Revenu des ménages selon le sexe

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

IV.2.7- Priorisation des dépenses

Les revenus des ménages étant très limités, ces derniers doivent prioriser leur dépenses mensuelles afin de pouvoir les ajuster aux revenus. La première priorité dans les dépenses varie selon les ménages et se résume dans le tableau suivant où 65,1% des ménages estiment que c'est la nutrition, 10,7% le loyer mensuel, 6,7% l'éducation des enfants, tandis que 3,4% pensent d'abord à l'eau, 3,4% à l'électricité et 2% au transport. Les dépenses liées aux remboursements des dettes, aux loisirs et fêtes, à l'amélioration de l'habitat n'occupent qu'une place résiduelle dans la première priorisation de la structure des dépenses des ménages.

D'autre part, les résultats de notre enquête montre que pour la zone de Molyko, les dépenses en nutrition occupent la 1^{ère} position, la santé la 2^{ème} position, le transport la 3^{ème} position, l'électricité la 4^{ème} position et l'aide à la famille la 5^{ème} position.

Tableau 10 : Cinq principales sources de dépenses les plus fréquentes des ménages selon le sexe

Ordre de priorité	Source de dépense du ménage	Masculine	Feminine	Total
1	Nutrition	37,6%	27,5%	65,1%
2	Santé	15,4%	13,4%	28,9%
3	transport	10,1%	9,4%	19,5%
4	electricité	10,1%	8,7%	18,8%
5	assistance à la famille	6,7%	4,0%	10,7%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

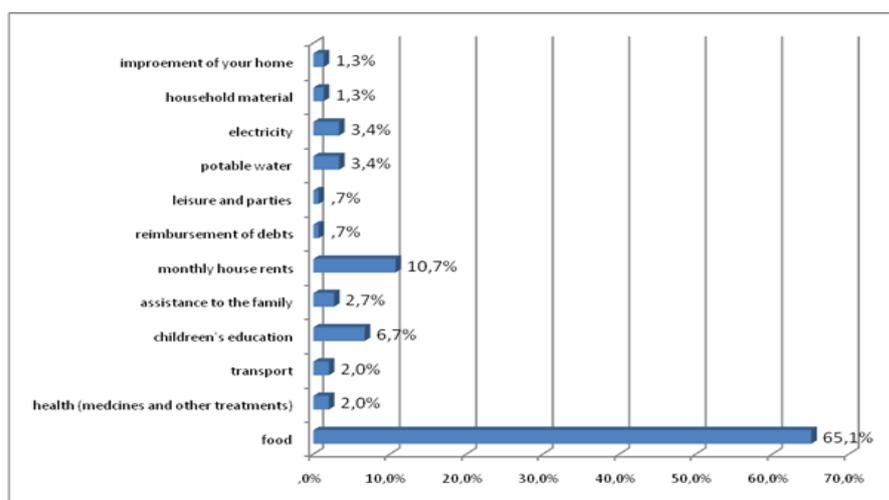
Par ailleurs, l'analyse du tableau de contingence entre les dépenses mensuelles prioritaires du chef de ménage et le sexe permet d'affirmer au risque de 5% que ces deux variables sont indépendantes. Autrement dit, la priorisation des dépenses énumérées plus haut est indépendante du sexe et donc valable autant pour les chefs de ménages femmes que pour les chefs de ménages hommes.

Tableau 11 : Dépense la plus importante des ménages selon le sexe

Dépense la plus importante des ménages	Masculine	Feminine	Total
Nourriture	37,6%	27,5%	65,1%
Santé	0,7%	1,3%	2,0%
transport	1,3%	0,7%	2,0%
Education des enfants	3,4%	3,4%	6,7%
Assistance à la famille	2,7%		2,7%
Paiement du loyer	8,7%	2,0%	10,7%
Remboursement des dettes	0,7%		0,7%
leisure and parties		0,7%	0,7%
L'eau potable	3,4%		3,4%
electricité	2,0%	1,3%	3,4%
household material	1,3%		1,3%
Amélioration de l'habitat	0,7%	0,7%	1,3%
Total	62,4%	37,6%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 10 : Dépense la plus importante selon les ménages



Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

IV.2.8- Priorisation des équipements publics

En ce qui concerne les équipements publics de proximité à l'échelle de la zone de Molyko, le premier équipement public de proximité souhaité par les ménages se présente dans le tableau suivant où 71,8% préfère la borne fontaine, 6,7% le dispensaire, 6% l'école primaire, 5,4% le marché, 2,7% la mosquée ou autre lieu de culte et 2% pour le terrain de sports.

D'une part environ 85,9% des ménages sont prêts à aider le gouvernement pour la réalisation de ces infrastructures soit par une participation financière (23%), soit par leur propre travail (77%).

Les résultats de notre enquête montre pour la zone de Molyko, que les équipements publics de proximité tels que les bornes fontaines occupent la 1^{ère} position, les dispensaires la 2^{ème} position, les marchés la 3^{ème} position, les foyers culturels la 4^{ème} position, et les toilettes publiques la 5^{ème} position.

Tableau 12 : Cinq principaux équipements publics de proximité selon le sexe du chef de ménage

Ordre de priorité	Équipement public de proximité prioritaire du ménage	Masculine	Feminine	Total
1	Bornes fontaine	47,0%	24,8%	71,8%
2	Centre de santé	16,8%	12,8%	29,5%
3	marché	11,4%	10,1%	21,5%
4	Foyers culturels	11,4%	6,7%	18,1%
5	Toilettes publiques	8,7%	5,4%	14,1%

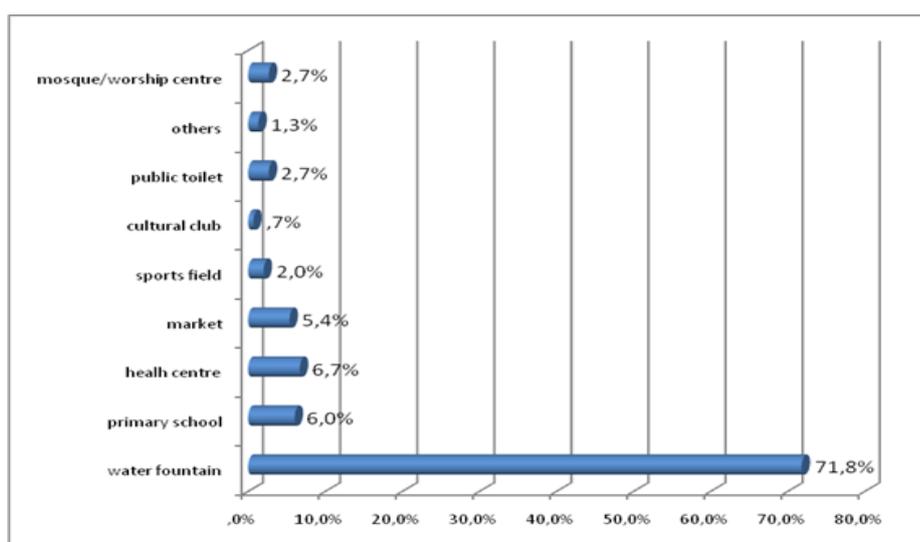
Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

D'autre part, l'analyse du tableau de contingence suivant entre la priorisation des cinq principaux équipements publics et le sexe du chef de ménage permet d'affirmer au risque de 5% que ces deux variables sont indépendantes. Autrement dit, la priorisation des cinq principaux équipements publics énumérées plus haut (borne fontaine, dispensaire, marché, terrain de sport) est indépendante du sexe, et donc valable autant pour les chefs de ménages femmes que pour les chefs de ménages hommes.

Tableau 13 : Premier équipement public de proximité souhaité selon le sexe du chef de ménage

Équipement public de proximité prioritaire du ménage	Masculin	Feminin	Total
Borne fontaine	47,0%	24,8%	71,8%
Ecole primaire	2,0%	4,0%	6,0%
Centre de santé	4,7%	2,0%	6,7%
marché	2,0%	3,4%	5,4%
Terrain de sport	0,7%	1,3%	2,0%
Foyers culturels	0,7%		0,7%
Toilettes publiques	2,0%	0,7%	2,7%
autres	1,4%	0,7%	1,3%
mosque/worship centre	2,0%	0,7%	2,7%
Total	62,4%	37,6%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 11 : Premier équipement public de proximité souhaité par le ménage

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

IV.3- LES PROJECTIONS DE LA POPULATION

Selon le troisième recensement général de la population et de l'habitat réalisé en Novembre 2005 le taux de croissance annuelle au niveau national est de 2,8%. Par conséquent, nos études sont basées sur les projections de la population selon trois hypothèses (2,8%, 4,5% et 6%) :

En appliquant ces taux de croissance à la population estimée de Molyko selon le RGPH 2005 (13 864 habitants), on déduit une population de 17 776 habitants. en 2014, en hypothèse basse.

Toutefois, si l'estimation de la population globale basée sur le taux de croissance de 2,8% est admise normalement, l'application systématique du même taux pour estimer les populations de Molyko de 2014, 2019, 2024 et 2029 peut ne pas traduire une situation réelle à ce jour, étant donné que les facteurs ayant donné les taux d'accroissement d'hier ne sont pas forcément ceux d'aujourd'hui et ne seront pas certainement ceux de demain qui se situeront probablement autour de la moyenne nationale des villes du Cameroun, soit 2,8% à 6%. Ainsi les estimations de 2014 à 2029, ont pris en compte les trois hypothèses d'étude. En appliquant **la formule $P_n = P_0 (1 + t)^n$** , où **P_0** est l'année de base, **P_n** la population à année courante, **n** est le nombre d'années écoulées entre l'année 0 (2005) et l'année courante et **t** le taux de croissance de la population.

Tableau 14 : Estimation de la population de Molyko selon les hypothèses d'étude

Année	2005	2014	2019	2024	2029
Hypothèse basse (2,8%)	13 864	17 776	20 408	23 429	26 898
Hypothèse moyenne (4,5%)	13 864	20 603	25 675	31 996	39 873
Hypothèse haute (6%)	13 864	23 423	31 345	41 947	56 134

Source : RGPH2005/estimation du COMPETING BET /BEFA

Selon l'hypothèse d'un taux de croissance de 6%, la population de Molyko s'évaluera à 31 345 dans 5 ans et de 56134 dans 15 ans. Il ya donc lieu de planifier les infrastructures socio-économiques adéquates correspondant à cette population.

V- LE SITE CREE

V.1- LE FONCIER

V.1.1-Statut juridique des terrains

De nos enquêtes sur le terrain et dans les services administratifs compétents en l'occurrence les services du MINDCAF, il ressort que Molyko couvre une superficie d'environ 594 ha répartie entre les propriétés privées de l'Etat, le domaine communal, le domaine public, les propriétés privées des particuliers et le domaine national.

V.1.1.1- Domaine privé de l'Etat

a) **Domaine loti**

Il s'agit des parcelles du domaine privé de l'Etat ayant fait l'objet d'un plan de lotissement. Elles se présentent comme indiqué ci-dessous :

Tableau 15 : Domaine privé de l'Etat ayant un plan de lotissement

Désignation du lotissement	localisation	Superficie approximative (ha)	Observations
Université de Buéa	Molyko	120	Superficie graphique
Faculté Biomédicale	Molyko		Superficie graphique

Source : Enquêtes Le COMPETING/BEFA 2014.

b) **Domaine non loti de l'Etat**

Il s'agit des sites abritant certains services administratifs et annexes, les écoles maternelles et primaires publiques, les collèges et lycées d'enseignement général. Les détails sont fournis dans le tableau ci-dessous.

Tableau 16 : Propriétés non loties de l'Etat

Désignation	Localisation	Observations
Ecole maternelle et primaire de Molyko	Molyko	Occupée
Lycée Bilingue	Molyko	Occupée
Centre de santé intégré	Molyko	Occupée

Source : Base de nos observations de terrain

c) **Domaine privé de la Commune**

Il comprend : les cimetières, les marchés, les abattoirs, la tribune, les aires de jeux, les bibliothèques. Les détails sont fournis dans le tableau ci-dessous.

Tableau 17 : Propriétés privées de la Commune.

Désignation	localisation	Statut	Observations
Main market	Molyko	-	Situé en bordure de route, construit en matériaux provisoires
Stade Omnisports	Molyko	-	Inclus dans le lotissement de la mairie
Fruits market	Molyko	Sans plan ni T.F.	Situé en bordure de route, non construit

Source : enquêtes Le Competing2014

d) Domaine public

Ce sont les emprises des cours d'eau , des lacs, des routes.

e) Domaine privé des particuliers

Ce sont les domaines ayant un titre foncier (certification officielle de la propriété immobilière) au profit des personnes physiques ou morales.

V.1.2-Les pratiques foncières

A Buéa comme partout ailleurs au Cameroun, il existe deux types de droit sur le foncier. Le droit civil selon lequel il n'y a que l'autorité administrative compétente pour accorder des titres fonciers, et le droit coutumier qui permet aux autochtones de s'octroyer les terres et d'en devenir propriétaires légitimes. De ce fait, il en ressort clairement les différentes tendances d'acquisition des terres qui prévalent dans la ville de Buéa. Cette tendance s'applique aussi dans la zone de Molyko. En d'autres termes, une partie de la population se plie aux lois afin de garantir une certaine fiabilité et la légalité de leur bien en suivant les normes en vigueur pour l'obtention d'un terrain et de son immatriculation. Mais cette procédure est souvent remplie d'embûches dues aux lenteurs administratives, à la corruption et parfois au manque de moyens financiers suffisants. C'est pour ces raisons que de nombreuses personnes se retournent vers les propriétaires coutumiers ou privés qui à leur tour exercent la loi à leur guise en pratiquant la surenchère dans la vente des terrains d'autant plus que la zone de Molyko est une zone attrayante aussi bien sur le plan éducatif avec la présence de nombreuses institutions parmi lesquelles l'Université de Buéa que commercial en rendant encore le processus d'acquisition des terrains très difficile surtout pour un individu peu fortuné. Ce phénomène de surenchère ne s'arrête pas seulement aux propriétaires qui bénéficient du droit coutumier mais, aussi à une frange de la population fortunée qui acquièrent des grandes surfaces de terre (en termes d'hectares) les conservent sans aucune forme d'investissement pour revendre aux plus offrants au prix qu'eux mêmes auront défini. Cette situation fait en sorte qu'une bonne partie de la population est obligée

de se détourner du cadre légal, et se retrouve à construire dans des zones à risques telles que les abords des rivières et les emprises de la voie publique.

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre les procédés d'acquisition et les superficies des parcelles montre qu'au risque de 5% les deux variables sont indépendantes. Autrement dit, l'importance de la superficie des parcelles des ménages est indépendante des procédés d'acquisition encourus dans la localité. En effet, l'acquisition par dons/héritages, achat direct ou à travers les parents/amis concernent presque toutes les catégories de superficies (moins de 500 m², plus de 1500 m²).

Tableau 18 : Procédés d'acquisition et superficie des parcelles

Procédés d'acquisition d'une parcelle	Superficie de la parcelle				Total
	Moins de 500	500 - 1000	1000 - 1500	Plus de 1500	
héritage	2,4%	9,5%		2,4%	14,3%
parents/relation/amis	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	9,5%
Vente direct	26,2%	38,1%	11,9%		76,2%
Total	31,0%	50,0%	14,3%	4,8%	100,0%

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

L'achat direct se fait généralement auprès des propriétaires privés (76,2%), du don/héritage (14,3%), des parentés/relation/amis (9,5%).

L'achat direct est généralement fait auprès des propriétaires privés (55,6%), du chef de quartier/propriétaire/Etat (29,6%) Il ressort de cette analyse que l'Etat qui doit jouer un rôle régulateur dans la répartition des parcelles est presque inexistant, intervenant directement indirectement dans moins de 30% des parcelles vendues. Ainsi la majorité des parcelles vendues est faite par des propriétaires privés.

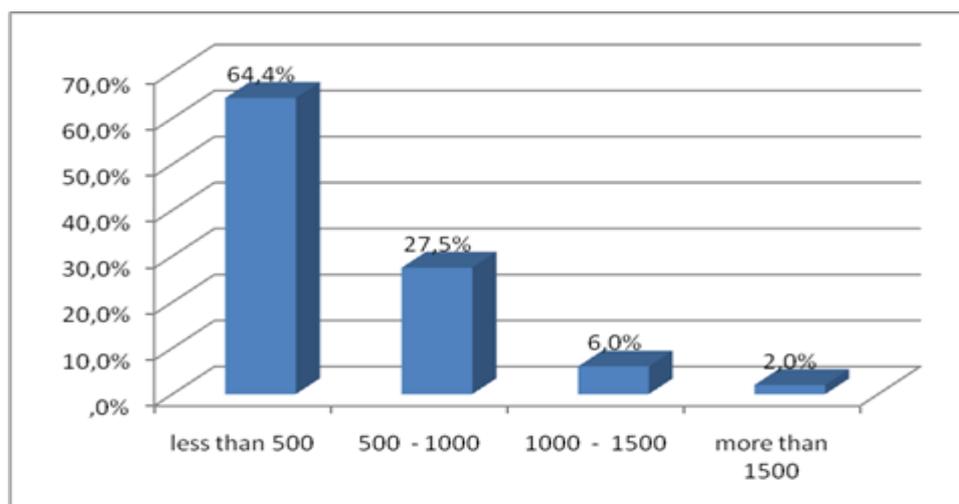
V.1.3- Superficie et utilisations des parcelles

La majorité des ménages (89,3%) dans la zone de Molyko ont des parcelles réservées uniquement à l'habitat pour leurs familles. Hormis les 4% des ménages qui exercent des activités connexes sur leur terrain, les activités prépondérantes sur les parcelles sont par ordre de priorité l'agriculture ou de l'élevage (2,7%), le commerce (1,3%) et l'artisanat (2,7%). La plupart de ménages (64,4%) ont des petites parcelles de moins de 500 m² qu'ils consacrent en priorité à l'habitat, au petit jardin et petit élevage et au commerce.

Tableau 19 : Taille du logement et superficie des parcelles

Taille du logement Principal	SUPERFICIE PARCELLE				Total
	Moins de 500	500 - 1000	1000 - 1500	Plus de 1500	
1	13,4%	8,7%	1,3%	0	23,5%
2	26,2%	6,0%	2,7%	1,3%	36,2%
3	10,7%	3,4%	0	0	14,1%
4	4,0%	2,7%	0,7%	0	7,4%
5	3,4%	2,0%	0	0,7%	6,0%
6	2,7%	2,7%	0	0	5,4%
7	1,3%	1,3%	0	0	2,7%
8	0,7%	0	0	0	0,7%
9	0,7%	0,7%	0	0	1,3%
PLUS DE 10	1,3%	0	1,3%	0	2,7%
Total	64,4%	27,5%	6,0%	2,0%	100,0%

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

Figure 12 : Répartition des superficies des parcelles

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre l'utilisation des parcelles par les chefs de ménages et la superficie des parcelles montre qu'au risque de 5% les deux variables sont significativement liées. Autrement dit, l'importance de la superficie des parcelles des ménages dépend de ce qu'ils vont en faire. Les petites parcelles (moins de 500 m²) étant généralement destinées à l'habitat ou au commerce, et les grandes parcelles (plus de 1500 m²) à l'habitat et à l'agriculture/élevage

Tableau 20 : Taille du logement et utilisation des parcelles

Taille du logement Principal	Maison uniquement	Artisanat	Commerce	agriculture/Élevage	Combinaison de toutes ces utilisations	Total
1	18,8%	0,7%	0	1,3%	2,7%	23,5%
2	32,2%	1,3%	1,3%	0	1,3%	36,2%
3	13,4%	0,7%	0	0	0	14,1%
4	6,7%	0	0	0,7%	0	7,4%
5	5,4%	0	0	0,7%	0	6,0%
6	5,4%	0	0	0	0	5,4%
7	2,7%	0	0	0	0	2,7%
8	0,7%	0	0	0	0	0,7%
9	1,3%	0	0	0	0	1,3%
PLUS DE 10	2,7%	0	0	0	0	2,7%
Total	89,3%	2,7%	1,3%	2,7%	4,0%	100,0%

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

Près de 28,2% des chefs de ménages dans la zone de Molyko sont propriétaires de leur logement. Parmi ces derniers 19,5% sont détenteurs de leur titre foncier tandis que 8,7% n'en n'ont pas. La majorité des chefs de ménages sont en location simple (67,1%), tandis que 3,4% sont logés par des parents/amis et 0,7% logés par leur employeur. Le système de location vente n'est pas très utilisé dans cette zone.

Tableau 21 : Taille du logement et statut d'occupation de la parcelle

Taille du logement Principal	Propriétaires sans titre foncier	Propriétaires avec titre foncier	locataire	Logés par leur employeur	Logés par des parents	autres	Total
1	1,3%	2,7%	17,4%	0,7%	1,3%	0	23,5%
2	4,0%	4,7%	26,8%	0	0,7%	0	36,2%
3	0	0	13,4%	0	0,7%	0	14,1%
4	0,7%	3,4%	2,7%	0	0,7%	0	7,4%
5	1,3%	1,3%	3,4%	0	0	0	6,0%
6	0,7%	2,7%	2,0%	0	0	0	5,4%
7	0	2,7%	0	0	0	0	2,7%
8	0	0,7%	0	0	0	0	0,7%
9	0,7%	0	0,7%	0	0	0	1,3%
PLUS DE 10	0	1,3%	0,7%	0	0	0,7%	2,7%
Total	8,7%	19,5%	67,1%	0,7%	3,4%	0,7%	100,0%

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

V.2- CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

L'habitat en général est un espace de vie qui comprend des habitations, des équipements collectifs (Marchés, centres de santé, écoles, services publics, bâtiments publics etc...), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux, places et monuments publics etc...) et des réseaux (assainissement, eau électricité, etc...).

V.2.1-Organisation de l'espace de Molyko

L'analyse des images satellites et les différentes descentes sur le terrain ont permis de mettre en évidence l'organisation spatiale qui prévaut à Molyko. Il s'agit de :

- la zone universitaire ;
- la zone résidentielle ;
- la zone d'activité ;
- les zones à risques ;
- la zone agricole ;
- les vides urbains;
- l'emprise de la voirie.

V.2.1.1- La zone universitaire

Au regard des images satellites, une grande partie du secteur de Molyko est occupée par l'université de Buéa. Université qui accueille des étudiants venant de tous les horizons sur l'ensemble du triangle national ainsi que de la sous région Afrique Centrale.

V.2.1.2- La zone résidentielle

La présence de l'Université dans la zone de Molyko contribue largement à faire de cette zone une zone résidentielle ; avec la recrudescence des minis cités sur toute l'étendue de cette espace afin de loger les étudiants qui se font de plus en plus nombreux.

V.2.1.3- Zone d'activités

L'un des particularités de cette zone est que les activités se font beaucoup plus le long de la route allant du marché des fruits, en passant par Malingo Street jusqu'au stade omnisports. On y trouve des magasins, des banques, des vendeurs à la sauvette etc... Les activités y varient entre les activités du secteur formel et informel. Certaines poches d'activités se font sentir dans les quartiers et servent de marchés de proximité pour les habitants environnants (Cf. Photo 1).

V.2.1.4- Les zones à risques

Une zone à risque est une zone où la construction et l'installation des populations est une potentielle source de dangers et de nuisances. Il s'agit de :

- Les abords des cours d'eau ;
- Les abords des drains.

V.2.1.5- La zone agricole

Dans le périmètre d'étude, il n'existe pas réellement de zone agricole. Car toutes les parcelles cultivées qui sont visibles par tous sont en réalité des propriétés privées qui ne sont pas mis en valeur par un bâti (cf.Photo 2).

V.2.1.6- Les vides urbains

Les vides urbains constituent des espaces laissés libres sans aucune forme d'investissement dans l'espace urbain et forment ce que l'on appelle des ruptures d'urbanisation où des trous urbains. S'agissant de Molyko, il compte en son sein de nombreuses ruptures d'urbanisation qui varient par leur forme et leur taille. Dans un souci de représenter ce phénomène qui vient comme une tâche d'huile dans un environnement qui se veut pleinement urbain, nous avons dénombré quelques vides urbains représentatifs. Il s'agit de :

- le vide urbain situé juste derrière le petit marché des fruits de part et d'autre de la route qui descend vers Mile 17 ;
- le vide urbain situé à proximité de l'Ecole Biomédicale ;
- le vide urbain situé derrière le SEMIL ;
- le vide urbain situé à proximité du Main market.

V.2.1.7- L'emprise des voiries

Dans la zone de Molyko, les voiries sont existantes et perceptibles. Elles varient par leur taille et leur forme selon les zones. On y trouve des voiries primaires, secondaires et tertiaires. Les voiries y ont une emprise allant de 30 à 5 m. Les voiries tertiaires brillent par leur manque d'entretien et leur aspect détérioré et sont parfois empiétées par des constructions et des activités.

V.2.2-Tendance évolutive de notre zone d'étude

En ce qui concerne la tendance évolutive de la zone de Molyko, il faut désormais compter sur le fait qu'avec la présence de l'université dans cette zone, elle attire de nombreux étudiants. Cette affluence d'étudiants entraîne la construction des minis cités qui serviront au logement des nouveaux arrivants. Face à cette situation, l'on assiste à ce qu'on pourrait juger de ruée vers l'or qui n'est rien de plus qu'une parcelle de terrain. Ces parcelles ne sont plus accessibles à toutes les couches de la population vu le prix exorbitant qu'il faudrait déboursier pour le commun des Camerounais. Cette tendance vient avec ses bons et ses mauvais côtés. Car elle permet à ce que tous les espaces viabilisés soient

rapidement acquis et investis ; ce qui permettra à l'urbanisation de cette zone de suivre un schéma assez logique. Les effets négatifs ne sont pas en reste. Car cette tendance apporte son lot de problèmes. Les populations peu fortunées qui sont à la recherche de terrain vont jusqu'à acquérir des espaces dans des zones à risques et des zones non aedificandi au péril de leur vie et de leur santé. Certains en arrivent même à acheter des terrains dans des zones où ils ne sont desservis par aucune route digne de ce nom. D'où le problème criard de voies d'accès qui règne dans une bonne partie de la zone d'étude. Face à tout cela, si des mesures ne sont pas prises par des autorités pour contrôler cette évolution, les choses risqueront d'aller de mal en pire dans cette zone et d'ajouter un point rouge sur une ville qui subit déjà assez les effets de la promiscuité.

V.2.3-Le tissu urbain

On peut entendre par tissu urbain, l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Autrement dit, c'est l'expression physique de la forme urbaine, le visage que présente une agglomération sur le plan de l'occupation du sol en milieu urbain. Le tissu urbain peut également être perçu comme étant la forme visuelle caractéristique d'une ville qui permet d'établir des différences par type d'occupation et d'organisation de l'espace. La démarche qui consiste à observer les photographies aériennes a permis une définition des tissus urbains dans notre zone d'étude en fonction de la densité et de la forme de l'occupation du sol. Comme indiqué dans la démarche entreprise pour la réalisation de nos enquêtes, le périmètre d'étude a été subdivisé en zone de dénombrement. A chaque zone de dénombrement correspond un tissu urbain (tissu hybride, lâche).

V.2.3.1- Tissu hybride

Zone de dénombrement A

Ce tissu correspond à la zone de dénombrement A qui commence à proximité de la « quincaillerie Nguépi » jusqu'à « Malingo junction » du côté gauche, ensuite par la route qui mène vers « l'hotel A1 Complex » toujours du côté gauche, traverse un petit ponceau et longe l'université encore du côté gauche. Le long de l'axe principal, nous avons une succession de commerces en tout genre, ainsi que le long de la route qui mène vers « hotel A1 Complex ». Derrière ces commerces, l'on trouve les habitations qui ont une profondeur d'environ 450 m jusqu'au cours d'eau qui les sépare de l'université. Cette zone comprend trois types de tissus d'où son caractère hybride. Le premier tissu est précaire et correspond à la zone d'habitation derrière les commerces. Cette zone d'habitation se subdivise en deux blocs dus à la présence de l'entrée principale de l'Université. De l'entrée de l'Université du côté droit en passant par « Malingo junction » jusqu'à « l'hotel A1 Complex », c'est une zone occupée en majorité par des étudiants les habitations y varient entre les pleins pieds et les R+1, R+2 et parfois R+3 qui sont majoritaires (cf. Photo 4), les voies d'accès y sont tortueuses et parfois occupées par des petits commerces et même par des bâtiments (cf. Photo 3). Les habitations sont collées les unes aux autres sans aucun respect des normes en

termes de servitudes. L'insuffisance des voies d'accès ne permet pas aux équipes d'urgences (pompiers, ambulances) d'y accéder aisément ; de même, elle fait face à de nombreux problèmes d'adduction en eau potable et de ramassage des ordures ménagères.

Du côté gauche de l'entrée principale de l'Université jusqu'au « marché des fruits », la situation est similaire à l'autre bloc présenté plus haut. Les densités y sont très fortes ; on assiste même à un mélange entre les bâtis modernes et précaires qui varient entre les pleins pieds et les R+1 ; R+2 ; R+3 (cf. Photo 5). Les voies d'accès sont très insuffisantes, et celles qui existent sont impraticables à cause de leur mauvais état (Cf.Photo 6) .

Le deuxième tissu qui prévaut dans cette zone A est un tissu structuré représenté ici par l'Université de Buéa, qui est un domaine loti avec des grandes voies d'accès bitumées.

Le troisième tissu dans cette zone est un tissu lâche qui correspond à la zone allant de la « Mission Sisters of the Holy Cross » jusqu'à la limite Sud-est de notre zone d'étude. Les bâtis y sont disposés d'une façon dispersée ; on y trouve encore beaucoup d'espace inexploité et une vaste zone marécageuse qui selon nos observations est une zone inconstructible vue son aspect purement naturel. Les voies d'accès sont existantes mais en mauvais état dû au manque d'entretien.

Zone de dénombrement B

La zone de dénombrement B correspond à la zone allant de la laverie qui se trouve à la montée de l'axe principal qui va de Mile 17 du côté droit en passant par « Malingo Junction » puis à droite sur la route qui mène sur la nationale. Cette zone se limite au côté opposé au SEMIL. Le long de l'axe qui ceinture cette zone B, les bordures sont occupées par des commerces comme dans la zone de dénombrement A, jusqu'à l'entrée de l'école primaire et maternelle. Après cette première ligne, on trouve une première couche d'habitations considérée comme tissu précaire, disposées en désordre et touffu dans de petits espaces ou il y'a absence de voies de dessert. Dans cette zone les voies d'accès sont représentées par des petites pistes qui desservent plusieurs habitations (cf. Photos 7) .

Ce type de tissu précaire s'étend sur une profondeur d'environ 200m ; juste après cette couche l'on se retrouve dans une zone où le tissu est lâche. Il s'agit de la zone qui comprend l'école Biomédicale et la zone située en face du SEMIL derrière « l'hotel Chariot ». Dans cette dernière, le bâti n'est pas dense, on y trouve encore beaucoup d'espaces inexploités par le bâti ou sont pratiqués l'agriculture (cf. Photo 8). Le bâti y est représenté en majorité par des immeubles de R+1 à R+4 (cf. Photo 9), on y trouve très peu de maisons en plein pied, et les voies de dessert sont existantes bien que très peu entretenues.

Zone de dénombrement C

La zone de dénombrement C s'étend du « SEMIL » en passant par « Malingo Junction » toujours du côté droit au carrefour du stade Omnisports encore du côté droit

jusqu'à « Buéa Main Market ». Cette zone comprend deux tissus en son sein. Comme les autres zones, la majeure partie des bordures des routes qui la ceignent sont occupées par des commerces. C'est derrière ces commerces que l'on retrouve le premier tissu qui est précaire et s'étend sur une profondeur d'environ 600m. La séparation entre cette zone au tissu précaire et la zone au tissu lâche et structuré (on y trouve encore beaucoup d'espaces verts et les maisons sont certes séparées les unes des autres mais alignées le long de la route voir photo 10) est faite par une grande route qui relie l'arrière du SEMIL au carrefour du Stade Omnisports.

Zone de dénombrement E

La zone de dénombrement E est la zone de Malingo junction du côté gauche de l'axe principale en passant par le carrefour du stade omnisports jusqu'à l'entrée de Achas University. Dans cette zone deux tissus se côtoient ; il s'agit du tissu structuré qui va de l'Université Catholique à l'entrée de Achas University avec une profondeur d'environ 300 m. Dans cette zone les bâtis sont alignés et respectent les règles d'urbanisme en termes de servitudes. Les voies d'accès sont existantes, praticables et desservent toutes les maisons qui se trouvent dans cette zone. Juste après cette zone s'étend une vaste zone avec un tissu précaire qui va du « Baptist church » jusqu'à « St Peter and Paul Church ». C'est la zone la plus précaire de tout notre périmètre d'étude, on y trouve de nombreuses maisons faites de matériaux provisoires (Photos 11 et 12) les populations y construisent en bordure du cours d'eau qui traverse la zone ; les voies de dessert sont insuffisantes et mal entretenues.

V.2.3.2- Le tissu lâche

Le tissu lâche est représenté dans la zone de dénombrement D. Dans cette zone qui comprend la délégation régionale du MINRESI, le stade Omnisports, l'école maternelle et primaire de Molyko, ainsi que le Lycée Bilingue, les activités commerciales sont pratiquées devant le stade Omnisports avec des vendeurs à la sauvette. Le stade, la DR/MINRESI et le Lycée Bilingue occupent de très grands espaces dans cette zone. Le bâti est dispersé de part et d'autre de cette zone, les voies d'accès sont encore embryonnaires ; les populations de cette zone souffrent des problèmes d'adduction en eau potable et d'électrification.

V.2.4-Typologie des constructions

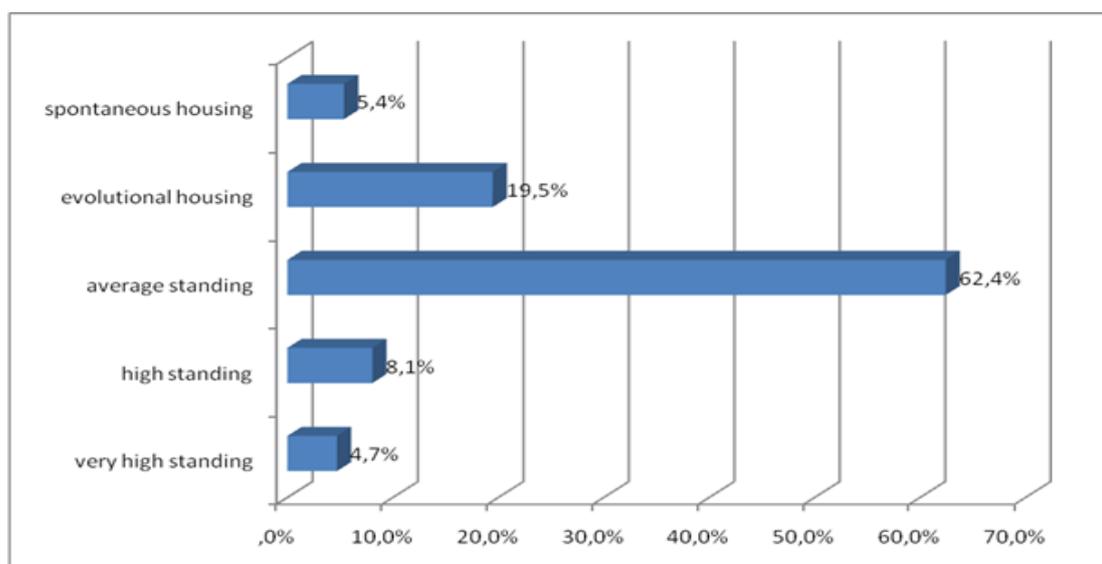
Environ 2% des habitations des ménages dans la zone de Molyko sont construites sur des zones à risque (dans les marécages, près d'une décharge, sous la haute tension, sous les versants du mont, d'une colline etc.) ou dans un environnement fragile avec des pentes de plus de 10%. Dans la localité de Molyko, les maisons les plus fréquentes sont les habitats de moyen standing (62,4%), suivi des habitats évolutifs (19,5%) et les hauts standings (8,1%). Les habitats précaires et les habitats à très haut standing ne représentant que 5,4% et 4,7%.

Tableau 22 : Zone de construction et matériau de construction de l'habitat dans la concession

	S06Q3_Classification des logements					Total
	Très haut standing	haut standing	moyen standing	Maison évolutive	Maison précaire	
Propriétaire sans titre	0,7%	1,3%	6,0%	0,7%	0	8,7%
Propriétaire avec titre	1,3%	3,4%	12,1%	2,7%	0	19,5%
Locataire simple	2,0%	2,7%	42,3%	15,4%	4,7%	67,1%
Logés par l'employeur	0	0	0,7%	0	0	0,7%
Logés par des parents/amis	0,7%	0	1,3%	0,7%	0,7%	3,4%
autres	0	0,7%	0	0	0	0,7%
Total	4,7%	8,1%	62,4%	19,5%	5,4%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 13 : Classement de l'habitat



Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

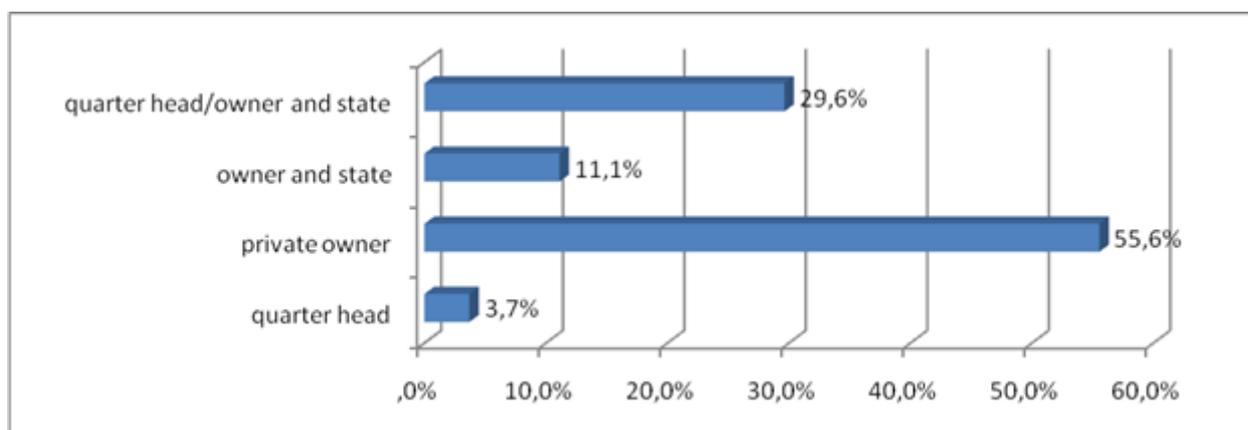
V.2.4.1- Filière d'accès au logement

Plus de la moitié (40,2%) des chefs de ménages de la zone de Molyko sont propriétaires de leur logement. Cependant le mode d'acquisition varie selon les ménages : 31,9% des propriétaires ont reçu leur parcelle par héritage ou par don, 58,6% par achat direct, et 8,9% à travers des amis, des parentés et des relations.

Tableau 23 : Filière d'accès au logement

Filière d'accès au logement	Surperficie de la parcelle			
	Moins de 500	500 - 1000	1000 - 1500	TOTAL
Chef de quartier	0	3,7%	0	3,7%
Autre propriétaire prive	14,8%	29,6%	11,1%	55,6%
Chef de quartier et état	0	7,4%	3,7%	11,1%
Chef de quartier, propriétaire et état	7,4%	18,5%	3,7%	29,6%
TOTAL	22,2%	59,3%	18,5%	100,0%

Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 14 : filière d'accès au logement

Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

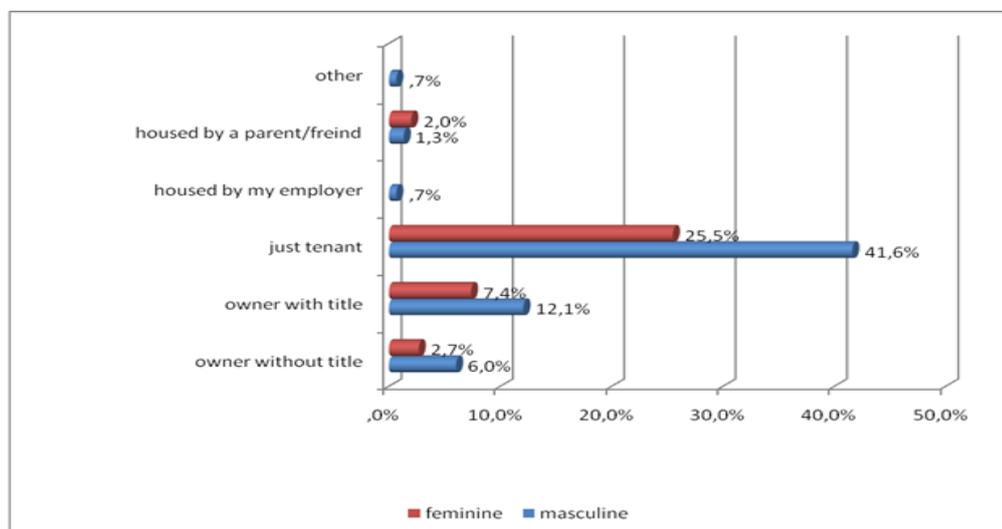
V.2.4.2- Statut d'occupation des logements

Les résultats de l'enquête de terrain montrent que plus de la moitié (67,1%) des ménages de la Localité de Molyko des simples locataires. Par contre, 28,2% des chefs de ménages, sont propriétaires de leur logement. Parmi ces derniers, 19,5% seulement des chefs de ménages disposent d'un titre foncier tandis que 8,7% sont des propriétaires sans titre foncier. Le système de location vente, l'hébergement du ménage par un parent/ami est encore embryonnaire et ne représente que 4,1% des logements occupés par les ménages.

Tableau 24 : Statut d'occupation du logement

Statut d'occupation du logement	masculine	feminine	Total
PROPRIETAIRE SANS TITRE	6,0%	2,7%	8,7%
PROPRIETAIRE AVEC TITRE	12,1%	7,4%	19,5%
LOCATAIRE SIMPLE	41,6%	25,5%	67,1%
LOGER PAR L'EMPLOYEUR	0,7%		0,7%
LOGER PAR UN PARENT / AMI	1,3%	2,0%	3,4%
Autres	0,7%	0	0,7%
Total	62,4%	37,6%	100,0%

Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

Tableau 25 : Statut d'occupation des logements selon le sexe

Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

V.2.4.3- Matériaux de construction des logements

❖ *Matériaux de construction des murs*

Les murs de 82,6% des logements habités par les ménages sont faits en parpaings de ciment/pierre. Les matériaux locaux sont utilisés par plus de 16,8% de la population de Molyko. En effet 1,3% des murs sont construits en brique de terre stabilisée, 1,3% en terre battue et 12,8% en bois/planche. Le matériau récupéré n'est pas trop prisé dans la Localité de Molyko pour la construction des murs.

Cependant, il y a lieu de sensibiliser la population qui utilise encore le matériau provisoire comme les planches et le matériau récupéré très sensibles aux intempéries, de converger vers les matériaux durables et modernes.

Les maisons individuelles sont majoritaires dans l'habitat principal dans la Localité de Molyko, car elles sont rencontrées dans près de 56,4% des ménages. Elles sont suivies des constructions en bandes, des maisons jumelées, et des immeubles à étages avec respectivement 19,5% ; 10,7% et 10,7%. Les cases traditionnelles ne sont pas très courant dans Molyko et ne représentent que 2,7% des logements.

Tableau 26 : Matériau de construction des murs et nature de l'habitat principal

Nature des murs	Nature de l'habitat principal					Total
	Maison traditionnelle	Maison individuelle	Maison jumelée	Construction en bande	Immeuble à étages	
Parpaings	2,0%	49,7%	8,7%	12,1%	10,1%	82,6%
Brique de terre stabilisée	0	1,3%	0	0	0	1,3%
Terre battue		0,7%	0	0	0,7%	1,3%
planche	0,7%	3,4%	1,3%	7,4%	0	12,8%
straw/tchatch	0	0,7%	0,7%	0	0	1,3%
tôle	0	0,7%	0	0	0	0,7%
Total	2,7%	56,4%	10,7%	19,5%	10,7%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

❖ *Nature du sol*

Le sol de 56,4% des logements habités par les ménages est fait en ciment grise, suivi respectivement du sol en terre naturel/sable (20,8%), des carreaux (20,1%). Les matériaux tels que le gerflex/moquette, les marbres ne sont utilisés que de façon très marginale par dans certains ménages.

D'autre part, l'analyse du tableau de contingence suivant entre la nature de l'habitat principal et la nature du sol des logements permet d'affirmer au risque de 5% que ces deux variables sont indépendantes. Autrement dit, le matériau de construction du sol n'a aucune incidence sur la nature de l'habitat principal. En effet, la chape en ciment grise est le matériau dominant utilisé pour le sol et ceci indépendamment de la nature de l'habitat principal.

Tableau 27 : Nature du sol

Nature du sol	Maison traditionnelle	Maison individuelle	Maison jumellée	Construction en bande	Immeuble à étages	Total
Sol nu	0,7%	18,8%	0	0,7%	0,7%	20,8%
planché	0	2,0%	0,7%	0	0	2,7%
ciment	1,3%	26,2%	8,1%	16,8%	4,0%	56,4%
carreaux	0,7%	9,4%	2,0%	2,0%	6,0%	20,1%
Total	2,7%	56,4%	10,7%	19,5%	10,7%	100,0%

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

❖ Matériau du toit

L'analyse du tableau de contingence suivant entre le matériau du toit et les caractéristiques du WC permet au risque de 5% d'affirmer que ces deux variables sont indépendantes. Autrement dit, selon le type du toit du logement principal, on ne peut pas s'attendre que le WC ait des caractéristiques particulières. En effet, la tôle en aluminium est le matériau dominant utilisé pour le toit en ceci indépendamment du type des WC.

Tableau 28 : Matériau du toit et nature de l'habitat principal

Nature du toit	Maison traditionnelle	Maison individuelle	Maison jumellée	Construction en bande	Immeubles en étages	Total
concrete slabs	0	1,3%	2,0%	0,7%	4,0%	8,1%
Tôle	2,7%	54,4%	7,4%	18,8%	6,7%	89,9%
straw	0	0	0,7%	0	0	0,7%
Tuile	0	0,7%	0,7%	0	0	1,3%
Total	2,7%	56,4%	10,7%	19,5%	10,7%	100,0%

Source : enquêtes Le Competing/BEFA2014

Tableau 29 : Matériau du toit et caractéristique du WC

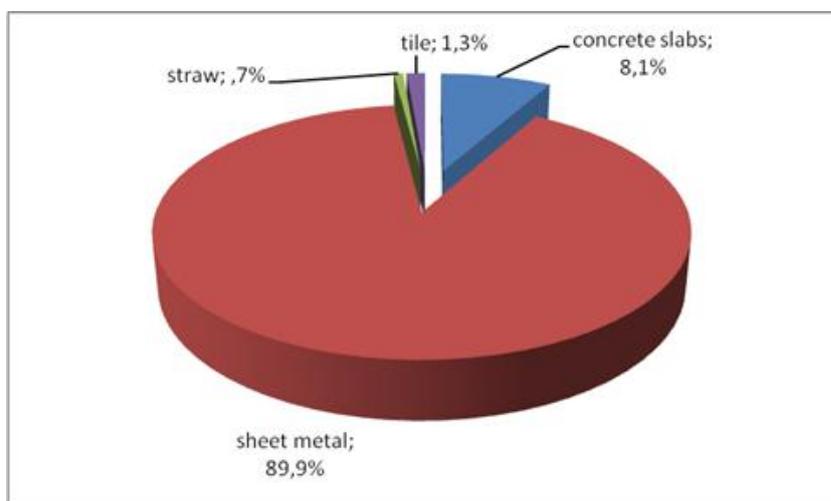
Caractéristiques des WC	concrete slabs	Tôle	paille	Tuile	Total
Dans la maison avec l'eau	7,4%	53,7%	0,7%	1,3%	63,1%
Hors de la maison avec de l'eau	0,7%	8,7%	0	0	9,4%
Hors de la maison sans eau	0	27,5%	0	0	27,5%
Total	8,1%	89,9%	0,7%	1,3%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Le matériau du toit de la majorité (89,9%) du logement principal habité par les ménages demeure la tôle en aluminium dans la majorité de maisons, suivi de la dalle (8,1%). Les autres matériaux tels que la tuile, la paille végétaux sont utilisés par les ménages, mais dans de très faibles proportions.

Par ailleurs, 63,1% des toilettes sont munies des chasses d'eau à l'intérieur du logement principal et 9,4% ont des chasses eau à l'extérieur du logement principal, tandis que 27,5% des toilettes sont extérieur sans chasse eau.

Figure 15 : Matériau du toit.



Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

❖ *Taille de l'habitat principal*

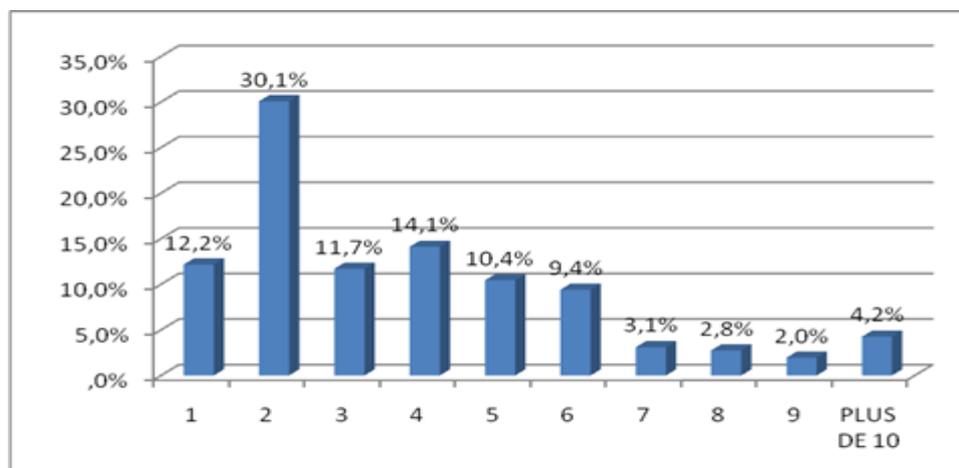
La distribution de la taille des logements dans la zone de Molyko varie entre 1 et 25 pièces avec une moyenne d'environ 3 pièces par ménage et un écart type de 2 pièces. La moitié des logements de ménages a 3 pièces. Les logements à 2 pièces sont fréquemment rencontrés chez plus de 30% des ménages, suivi des logements de 4 pièces chez 14,1% des ménages. Les logements de moins de 2 pièces ne se retrouvent que dans 25% des ménages. 75% des logements de l'habitat principal ont moins de 4 pièces. Cette situation s'explique par le fait que la taille des ménages varie entre 1 et 15 personnes avec une moyenne est d'environ 3 personnes et que 25 % des ménages comptent plus de 6 personnes.

Notons que les logements d'une seule pièce qui représentent plus de 12%, sont généralement des chambres occupés surtout par les étudiants de l'Université de Buéa.

Tableau 30 : Taille du logement principal

Taille du logement Principal	NATURE DE L'HABITAT PRINCIPAL					Total
	Maison traditionnelle	Maison individuelle	Maison jumellée	Construction en bande	Immeuble à étages	
1	1,6%	7,5%	0,7%	2,4%	0	12,2%
2	3,0%	16,9%	4,6%	4,4%	1,3%	30,1%
3	0,8%	7,2%	1,4%	1,6%	0,7%	11,7%
4	0,8%	9,6%	2,0%	1,5%	0,2%	14,1%
5	0,2%	7,0%	1,7%	0,9%	0,6%	10,4%
6	1,0%	7,2%	0,5%	0,2%	0,5%	9,4%
7	0	2,2%	0,3%	0,2%	0,3%	3,1%
8	0,1%	1,6%	0,7%	0,1%	0,2%	2,8%
9	0,1%	1,6%	0,1%	0	0,1%	2,0%
PLUS DE 10	0,6%	2,9%	0,6%	0,1%	0,1%	4,2%
Total	8,3%	63,7%	12,5%	11,5%	4,0%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 16 : Taille de l'habitat principal

Source : Enquêtes Le Competing/BEFA2014

❖ Sources d'approvisionnement en eau potable

La source d'approvisionnement en eau de boisson varie selon les ménages : 6,7% puisent l'eau des bornes fontaines situées à l'extérieur de la parcelle, 89,3% au réseau CDE/CAMWATER se trouvant sur leur parcelle. Par contre, d'autres ménages moins nantis s'approvisionnent soit dans les sources non aménagées/puits non couvert (0,7%), soit dans soit tout simplement dans les rivières ou les marigots (3,4%) et voire dans d'autres sources non aménagées (eau de pluies.). Cette frange non négligeable de la population est en permanence exposée aux maladies provenant des eaux sales. Il serait

souhaitable que les pouvoirs publics avec le concours des partenaires au développement et de la lutte contre la pauvreté déploient les moyens adéquats pour ravitailler toute la localité en eau potable.

Tableau 31 : Sources d'approvisionnement en eau potable.

Source d'approvisionnement en eau de boisson	Traitement de l'eau avant la consommation		Total
	Traite l'eau avant la consommation	Ne traite pas l'eau avant la consommation	
rivières ou les marigots (3,4%)	2,0%	1,3%	3,4%
bornes fontaines situées à l'extérieur de la parcelle	2,7%	4,0%	6,7%
les sources non aménagées/puits non couvert	0	0,7%	0,7%
réseau CDE/CAMWATER	13,4%	75,8%	89,3%
TOTAL	18,1%	81,9%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Pour pallier aux éventuelles maladies liées à la consommation de l'eau non potable, 17,1% des ménages procèdent au traitement de l'eau avant la boisson.

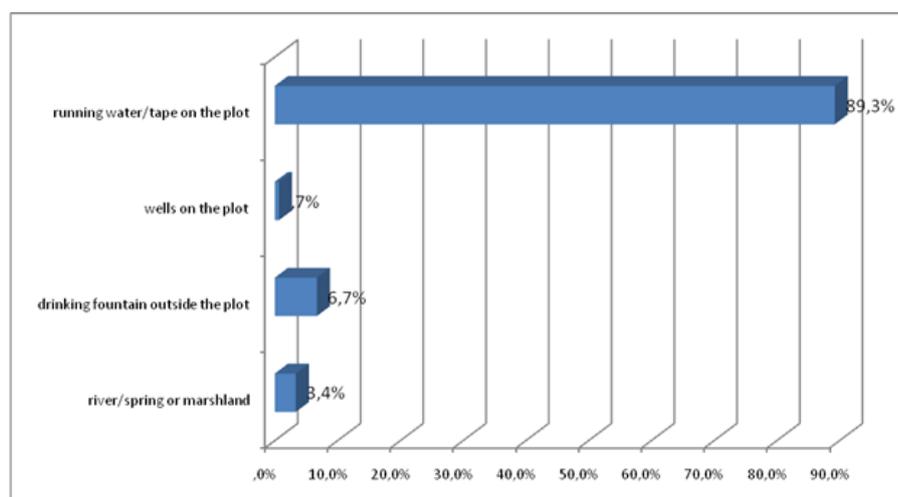
L'analyse statistique montre que l'apparition des maladies liées à l'eau (choléra, amibiase, paludisme, diarrhée, fièvre typhoïde) dans les ménages est significativement dépendante du traitement ou non de l'eau avant la consommation. Autrement dit, les ménages qui ne traitent pas l'eau avant la consommation sont plus exposés à ces maladies hydriques. En effet 39,7% des ménages affirment que les maladies hydriques sont assez fréquentes dans la localité. Parmi ces derniers, 6,5% déclare avoir déjà connu des cas de choléra, 8% l'amibiase, 77,6% le paludisme, 19,2% pour la diarrhée, 66,4% la fièvre typhoïde

Pour les ménages traitant de l'eau et s'approvisionnant dans les les sources non aménagées, la fréquence du traitement est d'une fois par mois (84,6%) ou une fois tous les trois mois pour 15,4%.

Tableau 32 : Traitement de l'eau avant la consommation et maladie lié à l'eau

Maladie liée à l'eau	Traitement de l'eau avant la consommation		Total
	Traite l'eau avant la consommation	Ne traite pas l'eau avant la consommation	
Maladie liée à l'eau fréquente	9,6%	30,1%	39,7%
Maladie liée à l'eau non fréquente	7,5%	52,7%	60,3%
Total	17,1%	82,9%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 17 : origine d'approvisionnement en eau potable

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

❖ Accès à l'électricité et nature du sol

La quasi-totalité (95,3%) des ménages a accès à l'électricité et utilise comme principale source d'éclairage le courant provenant d'ENEO. Par contre 4,7% des ménages n'ont pas accès à l'électricité et utilisent d'autres sources d'énergie à l'instar du groupe électrogène, du feu, de la lampe tempête, des torches ou des bougies.

Il y a donc lieu de louer les efforts et les moyens qui ont été déployés par le gouvernement et ENEO pour atteindre ce taux de couverture mais en même temps ces derniers devraient chercher à atteindre un taux de couverture de 100% dans la localité de Molyko à travers les campagnes de branchement à des prix modestes et permettre ainsi à chaque ménage de disposer d'un compteur individuel d'ENEO.

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre l'accès à l'électricité et la nature du sol montre que au risque de 5% les deux variables sont indépendantes. En effet l'électricité existe dans les ménages quel que soit la nature du matériau de revêtement du sol. Plus de 56,4% du sol des ménages est fait avec du ciment gris, et 20,8% ont un sol nu.

Tableau 33 : Accès à l'électricité dans les ménages selon la nature du sol

Accès à l'électricité	Revêtement du sol				
	Sol nu	bois	ciment	carreaux	Total
Présence d'électricité	19,5%	1,3%	54,4%	20,1%	95,3%
Absence d'électricité	1,3%	1,3%	2,0%	0	4,7%
Total	20,8%	2,7%	56,4%	20,1%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre l'accès à l'électricité et la nature du toit montre que qu'au risque de 5% les deux variables sont indépendantes. Autrement dit, la connaissance de la nature du toit dans les ménages ne donne aucun renseignement sur la présence ou pas de l'électricité. En effet, l'électricité existe dans les logements des ménages, quelle que soit la nature du toit.

Tableau 34 : Accès à l'électricité dans les ménages selon la nature du toit

Accès à l'électricité	NATURE DU TOIT				Total
	dalle	tôle	paille	tuile	
Présence d'électricité	7,4%	85,9%	0,7%	1,3%	95,3%
Absence d'électricité	0,7%	4,0%	0	0	4,7%
Total	8,1%	89,9%	0,7%	1,3%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Dans la localité de Molyko, l'électricité existe dans les logements des ménages, quelle que soit la nature de leur mur. Cependant on note que parmi les 82,6% des ménages dont le mûr est fait en parpaings 4,7% n'ont pas l'électricité.

Tableau 35 : Accès à l'électricité dans les ménages selon le type de revêtement des murs

Accès à l'électricité	Revêtement des murs						
	parpaings	Brique de terre stabilisée	Planche /bois	carreaux	Terre battue	Matériau récupéré	Total
Présence d'électricité	77,9%	1,3%	1,3%	12,8%	1,3%	0,7%	95,3%
Absence d'électricité	4,7%	0	0	0	0	0	4,7%
Total	82,6%	1,3%	1,3%	12,8%	1,3%	0,7%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre l'accès à l'électricité et le standing du logement montre qu'au risque de 5% les deux variables sont indépendantes.

En effet, l'électricité est présente dans les ménages indépendamment de leur niveau de standing. On peut cependant noter l'absence d'électricité est plus importante chez 4% des logements de standing moyen contre moins de 1% dans les autres catégories de standing.

Tableau 36 : Accès à l'électricité dans les ménages selon le standing du logement

Accès à l'électricité	Standing du logement					Total
	Très haut standing	haut standing	Moyen standing	Maison évolutive	Maison précaire	
Présence d'électricité	4,7%	7,4%	58,4%	19,5%	5,4%	95,3%
Absence d'électricité	0	0,7%	4,0%	0	0	4,7%
Total	4,7%	8,1%	62,4%	19,5%	5,4%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

❖ Sources d'énergie pour la cuisson

La principale source d'énergie pour la cuisson dans les ménages est le gaz, utilisé par 73,2% ; suivi du bois utilisé dans 22,1% des ménages et du pétrole pour 2,7% des ménages.

L'utilisation des autres sources d'énergie pour la cuisson à l'instar de l'électricité, du charbon, du pétrole, de la sciure ou copeau de bois est moins fréquente dans les ménages. L'utilisation du bois comme source d'énergie pour la cuisson au détriment du gaz devrait être découragée par les pouvoirs publics en réalisant des campagnes de sensibilisation pour la lutte contre la déforestation et la protection de la nature, en procédant à la baisse des prix du gaz pour le rendre accessible aux ménages démunis.

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre la source d'énergie utilisée pour la cuisson et la nature du sol montre que montre qu'au risque de 5% les deux variables sont significativement liées. Autrement dit, la connaissance de la nature du sol dans les ménages peut prédisposer à l'utilisation d'une source d'énergie particulière. En effet, les ménages avec un sol en carreaux et en revêtement rudimentaire utilisent rarement le pétrole et l'électricité comme source d'énergie pour la cuisson.

Tableau 37 : Source d'énergie pour la cuisson selon la nature du sol

Source d'énergie pour la cuisson dans les ménages	Nature du sol				
	sol nu/terre/sable	floor coating (wood planks/palm leaves/bamboo)	ciment	carreaux	gerflex
bois	6,0%	1,3%	12,8%	2,0%	22,1%
gaz	12,1%	1,3%	41,6%	18,1%	73,2%
electricité	1,3%	0	0,7%	0	2,0%
kerosene	1,3%	0	1,3%	0	2,7%
Total	20,8%	2,7%	56,4%	20,1%	100,0%

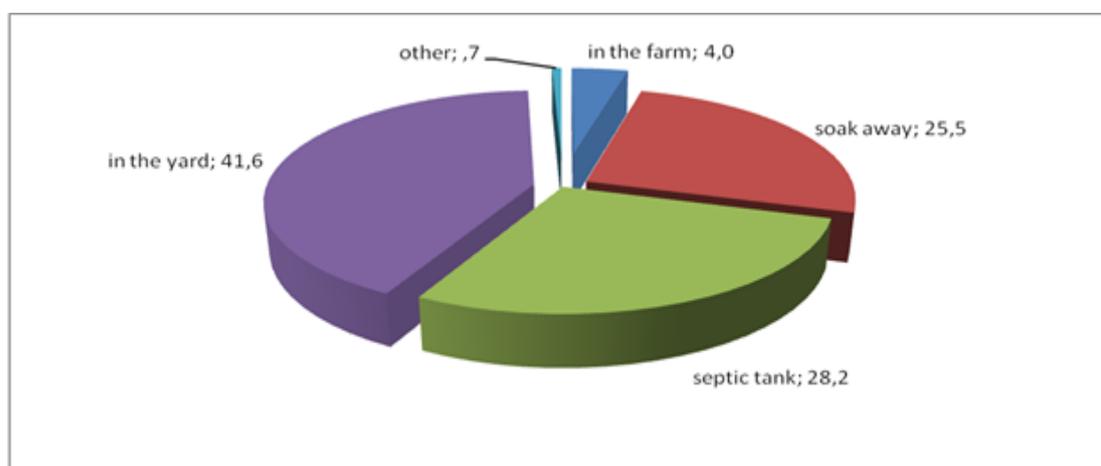
Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

❖ Mode d'assainissement domestique

Les ménages de la zone de Molyko se débarrassent de leurs eaux usées en les versants dans la cours pour 41,6%, dans le champ pour 4%, dans le puisard pour 25,5%, dans la fosse septique pour 28,2%. Ces différents modes d'assainissement domestiques posent un problème sérieux pour l'environnement et la pollution car seulement 53,7% des ménages versent les eaux usées dans les fosses septiques ou dans les puisards.

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre le mode d'évacuation des eaux usées et le lieu de dépôts des ordures ménagères montre qu'au risque de 5% les deux variables sont indépendantes. En effet, les ménages déposant les ordures ménages dans les décharges publiques ou dans la cours évacuent leurs eaux usées autant dans les fosses septique/puisard que dans les champs.

Figure 18 : Mode d'assainissement domestique (des eaux usées)



Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Les ménages de la zone de Molyko se débarrassent de leurs ordures ménagères en les jetant dans les champs ou en brûlant pour 90%, ou en les déposant dans une décharge publique (10%). La plupart des ménages qui déposent les ordures ménagères dans les rues ou dans les champs évoquent comme principales raisons, l'éloignement du bac à ordures par rapport au domicile.

Tableau 38 : Mode d'assainissement domestique (des ordures ménagères) et raisons de dépôt des ordures dans la rue

Lieu de dépôt des ordures ménagères	Raisons de depot des ordures ménagere dans la rue	
	Eloignement du bac a ordure ou décharge publique	Total
Laissées dans la parcelle et éventuellement brûlées sur place	90,0%	90,0%
Enlevées à domicile par un service municipal	10,0%	10,0%
Total	100,0%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

L'analyse statistique du tableau de contingence suivant entre l'existence d'un problème de déchet plastique et le lieu de dépôts des ordures ménagères montre qu'au risque de 5% les deux variables sont indépendantes. Autrement dit, la connaissance de l'existence d'un problème de déchet plastique par les ménages ne laisse entrevoir le lieu de dépôts des ordures ménagères. En effet, les ménages qui évacuent leurs ordures ménagères dans la rue, les cours d'eaux, dans le champ ou par le service minicipal ont les problèmes de déchets plastiques dans leur localité.

Tableau 39 : Mode d'assainissement domestique (des ordures ménagères) et problèmes plastiques

Lieu de dépôt des ordures ménagères	Problemes de dechets plastique dans la localite		Total
	Oui	Non	
Laissées dans la parcelle et éventuellement brûlées sur place	1,3%	5,4%	6,7%
Dépose dans une décharge publique extérieure ou dans un bac	55,0%	9,4%	64,4%
Enlevées à domicile par un service municipal	20,8%	8,1%	28,9%
Total	77,2%	22,8%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

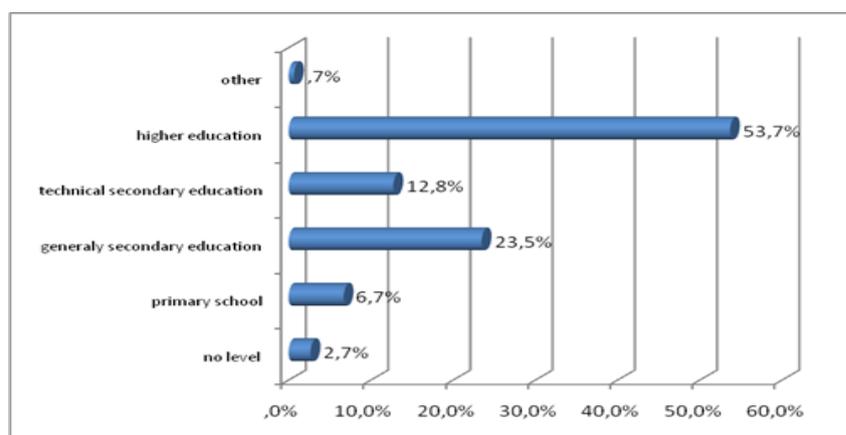
L'étude statistique du tableau de contingence suivant entre le niveau d'éducation scolaire et le lieu de dépôts des ordures ménagères montre qu'au risque de 5% les deux variables sont dépendantes. En effet la grande majorité des chefs des ménages qui déposent leurs ordures dans une décharge publique ou qui font enlever leurs ordures par le service municipal est constituée essentiellement des chefs de ménages ayant au moins le niveau primaire.

Tableau 40 : Mode d'assainissement domestique des ordures ménagères Niveau d'éducation scolaire

LIEU DE DEPOT DES ORDURES MENAGERES	Niveau d'éducation scolaire						Total
	Sans niveau	Ecole primaire	Enseignement secondaire général	Enseignement secondaire technique	Enseignement supérieur	autres	
Laissées dans la parcelle et éventuellement brûlées sur place		0,7%	2,0%	0	4,0%	0	6,7%
Dépose dans une décharge publique extérieure ou dans un bac	2,0%	6,0%	15,4%	9,4%	30,9%	0,7%	64,4%
Enlevées à domicile par un service municipal service	0,7%	0	6,0%	3,4%	18,8%	0	28,9%
Autres	2,7%	6,7%	23,5%	12,8%	53,7%	0,7%	100,0%

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

Figure 19 : Mode d'assainissement domestique des ordures ménagères



Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

V.3- DIAGNOSTIC DE MOLYKO EN TERMES DE VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Molyko est un quartier traversé par plusieurs routes réparties en trois groupes : Route primaire, route secondaire, et tertiaire.

V.3.1-AXE MILE 17- Vers les services du gouverneur (Voie primaire)

Route commerciale à grande circulation sur laquelle se branche les routes secondaires et tertiaires du quartier Molyko.

D'une emprise d'environ 15 m, et d'une chaussée à 2x2 voies revêtues séparées par un terre plein central avec marquage au sol. Les zones latérales de la chaussée sont bordées

par un accotement. L'écoulement des eaux se fait par caniveaux et fossés maçonnés en moellons qui longent l'accotement. On note également la présence des lampadaires sur cet axe important de Buéa.

Observations :

- Couche de roulement en bonne état ;
- Corps de chaussée en bon état ;
- Profil en travers normal ;
- Profil en long repondant aux normes ;
- Caniveaux et fosses en bon état ;
- Route éclairée ;
- Marquage au sol non ressorti ;
- Absence de panneaux de signalisation par endroit ;
- Absence de parking le long de cette voie.

V.3.2-Axe Malingo junction – Carrefour Doubai center (Voie secondaire)

Cette route où s'ouvrent certains commerces est sollicitée par beaucoup d'usagers. On observe aux heures de pointe des embouteillages. Ce qui ne permet pas une circulation fluide des automobilistes et des piétons.

Observations :

- Emprise de la voie 8 m ;
- Couche de roulement en bonne état ;
- Couche de chaussée en bonne état ;
- Profil en travers normal ;
- Caniveaux et fossés en bon état ;
- Lampadaires trop espacés ;
- Manque de signalisations horizontales et verticales ;
- Manque de trottoirs
- Absence de parkings.

V.3.3-Axe Carrefour stade- Marché central (Voie secondaire)

Cet axe est moins fréquenté les jours ordinaires.

Observations :

- Emprise de la route 8m ;
- Chaussée revêtue ;
- Dégradation de la couche de roulement ;
- Corps de chaussée non stable ;
- Profil en tarvers non conforme ;
- Caniveaux et fossés en mauvais état ;
- Absence d'éclairage public ;
- Absence de signalisation routière ;

- Manque de trottoir.

V.3.4-Axe Malingo- junction- Bulu Native (Voie secondaire)

Cet axe non entretenu est moins emprunté par les automobilistes.

Observations :

- Emprise de la route 8 m ;
- Chaussée revêtue ;
- Dégradation de la couche de roulement ;
- Corps de chaussée non stable ;
- Profil en travers non conforme ;
- Profil en long normal ;
- Caniveaux et fossés en mauvais état ;
- Absence d'éclairage public ;
- Absence de signalisation routière ;
- Manque de trottoir.

V.3.5-Les Voies tertiaires

A la place des voies tertiaires, il existe plutôt des pistes améliorées qui permettent le passage d'une voiture. Leur emprise varie de 2 à 4m.

La couche de roulement est constituée par des scories posées sur un terrain non compacté. On note l'absence des éléments d'assainissement, d'éclairage public et panneaux de signalisation.

Tableau 41 : récapitulatif du diagnostic des voiries et réseaux divers

Secteur	Problèmes
Voirie primaire	-Signalisation verticale et horizontale insuffisante ;
Voirie secondaire	- Profils en travers insuffisants ; -Absence de la signalisation verticale et horizontale ; -Absence totale des trottoirs ; - Embouteillages au niveau du carrefour Malingo Junction
Voirie tertiaire	- Largeur des voies insuffisantes ; - Voies existantes impraticables ; - Absence totale des ouvrages d'assainissement ; - Chaussées fortement dégradées (tôle ondulée, bourbiers, ravines) - Difficultés de déplacement ;
Energie	- Difficultés d'accès au gaz domestique ; - Offre énergétique insuffisante ; - Réseau électrique existant vieillissant ; - Distribution déséquilibrée d'électricité ; - Coupure intempestive d'électricité ;
Réseau et infrastructure d'eau potable	- Qualité d'eau potable insatisfaisante, - Offre d'eau potable très insuffisante, - Distribution d'eau potable déséquilibrée ; - Coupures fréquentes d'eau potable ; - Réseau et infrastructures d'eau potable vieillissant ; - Insuffisance des forages et bornes fontaine ; - Absence de Château d'eau.
Eclairage public	- Réseau d'éclairage public insuffisant dans le quartier ;
Réseaux de télécommunications et NTIC	- Difficultés d'accès à internet ; - Absence de la fibre optique
Assainissement, drainage et ouvrages de franchissement	- Difficultés de liaison entre les blocs ; - Difficultés de traverser les cours d'eaux ; - Ouvrages d'assainissement insuffisant ; - Insuffisance des ouvrages de franchissement ; - Absence du réseau de collecte d'eaux usées.

Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

V.4- ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES



Photo 1 : Poche d'activités spontanées dans le quartier



Photo 2 : Propriété privée non bâtie



Photo 3 : Voie d'accès obstruée par des petits commerces



Photo 4 : Bâti dominé par les maisons à niveaux



Photo 5 : Mélange entre bâti fait de matériau définitif et précaire



Photo 6 : Voie d'accès existante en très mauvaise état



Photo 7 : Route représentée par une piste



Photo 8 : Espace inexploité par le bâti

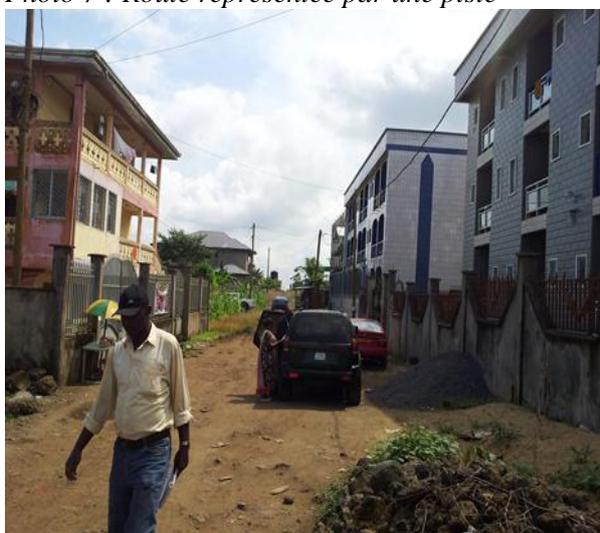


Photo 9 : Bâti représenté par des immeubles



Photo 10 : Zone au tissu lâche et structuré



Photo 11 : et Photo 12 : Habitation précaire fait en matériaux provisoires



Photo 13 : Habitation de moyen standing



Photo 14 : Habitation de haut standing

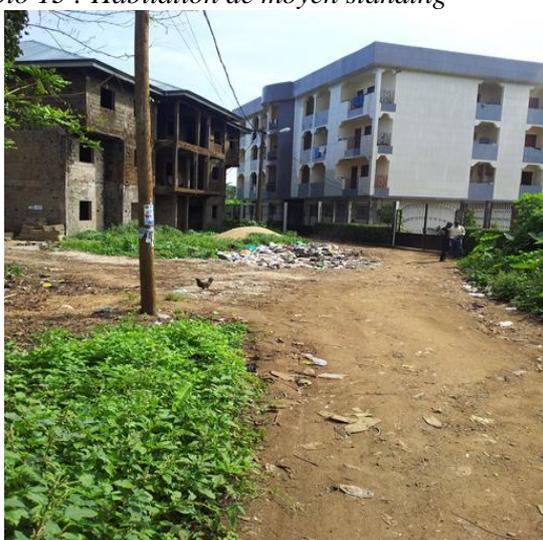


Photo 15 : ordures ménagères versées à proximité des habitations

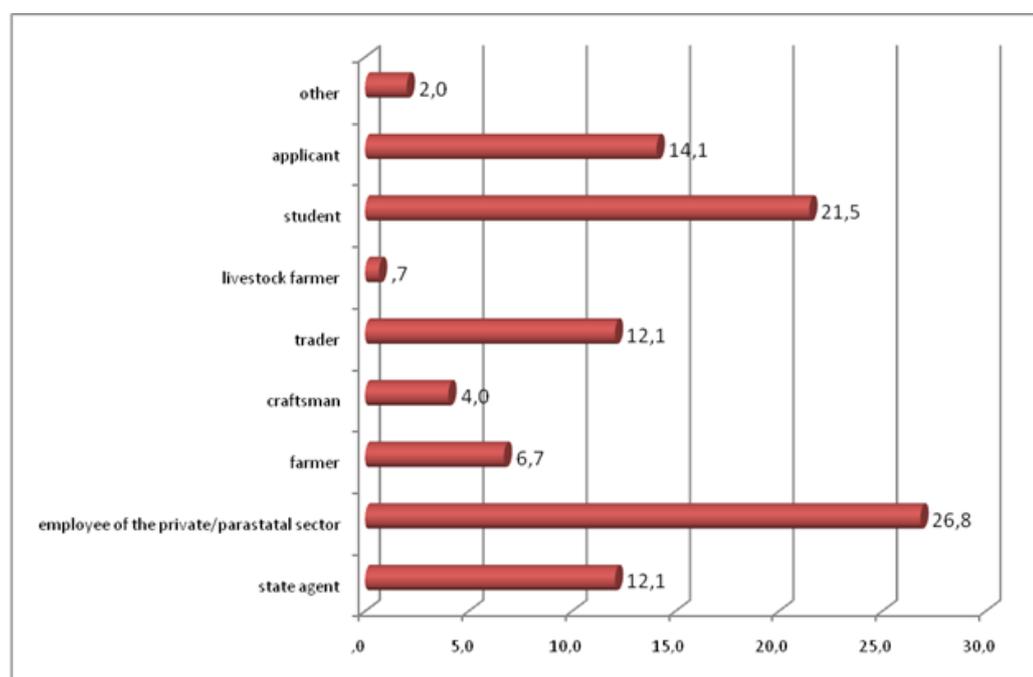


VI- BASE ECONOMIQUE DE MOLYKO

L'analyse de la base économique de Molyko est faite à travers la contribution des secteurs d'activités au développement économique et social. Ainsi on abordera de manière succincte les quatre sous-secteurs de production notamment :

- Le secteur primaire qui comprend l'agriculture, l'élevage et la pêche occupe environ 22,8% des chefs de ménages ;
- Le secteur secondaire dominé par l'artisanat et les petits métiers tels que les menuiseries ;
- Le secteur tertiaire constitué du service administratif, privé et du commerce ;
- Le secteur quaternaire ou informel qui représente sur le plan national 90,5% des emplois selon les résultats de la deuxième enquête sur l'emploi et le secteur informel au Cameroun (EESI2 ; 2010).

Figure 20 : Activité principale des chefs de ménage à Molyko



Source : Enquête du COMPETING-BET/BEFA CONSULTING 2014

VI.1- LE SECTEUR PRIMAIRE

Le secteur primaire n'occupe pas une place prépondérante dans l'économie de Molyko, car elle est située en pleine ville de Buéa. Cependant cette réalité nationale

n'est pas confirmée dans la localité de Molyko car les activités de ce secteur n'absorbent que 22,8% des chefs de ménage selon l'enquête de l'étude.

VI.1.1- Agriculture

Le ravitaillement en produits vivriers des marchés dans la localité de Molyko est fait en grande partie par la production interne du département du Fako. L'agriculture reste une activité économique secondaire dans la localité de Molyko car elle n'occupe que 6,7% des chefs de ménages. On note la présence de la CDC dans Molyko avec plus de 200 hectares de bananes plantain.

Les cultures vivrières des produits tels que la banane plantain, les racines et tubercules (igname, macabo), contribuent largement à l'amélioration des revenus de la population qui est confrontée aux problèmes de transport dû à l'enclavement de la plupart des zones de ravitaillement. Dans la zone péri-urbaine dans la localité de Molyko on rencontre quelques GIC qui mettent en valeur les bas fonds marécageux.

VI.1.2- La pêche

La pêche est artisanale et n'est pas très développée à Molyko. Les produits piscicoles sont généralement destinés à la consommation locale des ménages.

VI.1.3- L'Elevage

L'élevage n'est que faiblement pratiqué par 0,7% des chefs de ménages et quelques GIC dans les localités environnantes. Il s'agit en général de la volaille avec la production de poulets de chair, d'œufs, des aulacodes, etc.

VI.2- LE SECTEUR SECONDAIRE

Ce secteur est représenté dans la zone de Molyko par quelques entreprises dont les principales sont

- CDE/Camwater, situé à Molyko et spécialisé dans la production et la distribution de l'eau potable et employant plus de 8 personnes ;
- Quelques menuisiers et soudeurs
- Etc.

❖ *Activité artisanale*

L'activité artisanale est présente à Molyko à travers la transformation artisanale des palmistes, les confections des objets d'arts, les salons en rotin, certains objets de cuisine comme le mortier, la spatule, les pilons, les louches, les verres, les objets de décoration. Ces objets sont dans la plupart de temps vendus à Molyko et dans les différents marchés de la commune de Buéa.

La fabrication artisanale des freins et autres objets en caoutchouc, la sérigraphie, la peinture, le dessin, la confection artisanale de certains vêtements, la musique et la conception des banderoles publicitaires sont aussi pratiqués à Molyko.

❖ **Récapitulatif en termes d'emplois et les perspectives du développement du secteur**

En termes de la main-d'œuvre dans la localité ce secteur offre environ 50 emplois.

Tableau 42 : Les emplois du secteur secondaire

Activité /société	Cadres et agent de maîtrise	Ouvriers	Total
CDE/Camwater	3	8	11
Activité artisanale	2	18	20
Autres industries (menuiserie, soudure, etc.)	5	54	59
Total emplois	10	80	90

Source : Enquête du Competing-Bet / Befa

VI.3- LE SECTEUR TERTIAIRE

Le secteur tertiaire est composé essentiellement du tertiaire administratif, des services privés et du commerce.

❖ **Le tertiaire administratif**

Le secteur tertiaire à Molyko regroupe les services du rectorat de l'université de Buéa, les services déconcentrés de quelques ministères.

Les services publics emploient non seulement les fonctionnaires, mais un grand nombre de contractuels et agent décisionnaires sur le marché local de travail.

L'Education

❖ **Education de base**

Il existe dans la zone de Molyko 03 écoles primaires publiques, 02 écoles maternelles publiques, 5 écoles privées, 2 écoles confessionnelles. Par ailleurs la plupart des écoles n'ont ni titres fonciers, ni clôture, ni aires de jeux et le vandalisme des riverains est monnaie courante sur les infrastructures.

❖ **Enseignements secondaires**

Il existe à Molyko quelques établissements d'enseignement secondaire publics et privés.

❖ **Enseignements supérieur**

Il existe dans la zone de Molyko plusieurs établissements d'enseignement supérieur notamment l'université de Buéa, Pan african Institut for development west africa (PAID-WA), etc.

❖ **La santé****Tableau 43 : Liste des centres de santé dans la zone de Molyko selon les aires de santé**

N°	Catégorie	Statut	Formations sanitaires
1	CSI	Parapublique	Molyko CDC
2	CSI	Publique	Molyko
3	CSI	Publique	University

Source : Carte sanitaire/ Enquête Le COMPETING BET /BEFA

❖ **Télécommunications**

Toute la localité de Molyko est couverte par le réseau de téléphone mobile des deux opérateurs privés que sont Orange, MTN, Nexttel ainsi que l'opérateur public CAMTEL à travers le téléphone fixe et le téléphone portable (CT phone).

❖ **Le SPORT**

Il existe à l'université de Buéa et dans certaines écoles privées situées à Molyko, quelques terrains de football de basket ball ou d'autres disciplines sportives. Cependant la plupart de ces infrastructures sportives telles que le stade omnisports sont en mauvais état car non aménagés et non règlementaires.

❖ **Le transport**

Le transport routier est assuré à Molyko par les taxis de ville et les motos-taxis. Certains véhicules clandestins contribuent également à faciliter le transport de population de Molyko et ses environs.

❖ **Tourisme et loisirs**

Le tourisme et l'hôtellerie sont assez développés à Molyko. On y trouve plus de 10 hôtels, plus de 5 restaurants, et plusieurs auberges. Ces hôtels comptent environ 496 chambres et emploient environ 123 personnes. On y trouve dans certains la restauration et même des snacks bars.

Tableau 44 : Répartition des principaux hôtels/restaurants dans Molyko

Noms hôtel/auberge	Nombre de chambres	Nombre d'emplois	Chambre climatisée/ventilée
ETA PALACE HOTEL	49	10	Oui
PARAMOUNT HOTEL	23	5	Oui
BA.7	33	8	Oui
HARLGLENA HOTEL	25	5	Oui
Autres hotes et auberges	30	12	
Total	160	40	

Source : PDC/Enquête Le COMPETING BET /BEFA

Par ailleurs notons que quelques sites touristiques existent à Molyko, mais ne sont pas aménagés notamment les plantations de bananeraie de Molyko, etc.

VI.4- LE SECTEUR QUATERNAIRE

❖ Les petits métiers

Dans la zone de Molyko, on rencontre les petits métiers en pleine croissance qui offrent un grand nombre d'opportunités en termes d'emplois non structurés. Ces petits métiers occupent une place importante dans l'économie et s'appuient essentiellement sur le petit commerce qui intègre l'ensemble des acteurs de la débrouillardise et des emplois précaires. Bien qu'il soit difficile d'établir le nombre exact d'emplois créés par ce secteur dans la commune de BUEA, les personnes qui y exercent s'installent généralement à leur propre compte et développent des petites activités génératrices de revenus. Cependant, elles ne bénéficient d'aucune organisation ou de couverture juridique et sociale. Les difficultés d'accès au crédit et l'absence d'une stratégie de structuration de ces acteurs sont là, quelques maux auxquels la Commune devra s'attaquer pour créer un nouvel environnement économique avec de véritables professionnels. Ces petits métiers occupent en moyenne 500 personnes. Parmi ces petits métiers on peut citer : les laveurs de véhicules, le call-box, les motos-taxis, les photocopieurs, les cyber-café, les pousseurs, etc.

❖ Récapitulatif des emplois de l'informel

Tableau 45 : Récapitulatif des emplois de l'informel à Molyko

N°	Corps de métiers	Effectifs	Nombre d'emplois	Problèmes/contraintes	Opportunités
1	Salon de coiffure	15	30	Insuffisance des moyens financiers pour aménagement de l'espace et amélioration de l'équipement, coupure régulière d'énergie électrique	Importante population jeune
2	Menuiserie de bois	5	20	Insuffisance de financement pour amélioration du cadre de travail	L'amélioration des équipements existant est un facteur favorable pour son développement
3	Atelier de couture	10	30	Coupure régulière d'énergie électrique, abus des clients, insuffisance des moyens financiers pour amélioration des équipements	Possibilité de développer l'activité avec la présence d'une clientèle scolaire assez importante et

N°	Corps de métiers	Effectifs	Nombre d'emplois	Problèmes/contraintes	Opportunités
					nombreuses associations de femme renouvelant souvent leur uniforme
4	Braiseuse de poisson, de porc, etc	15	30	Difficultés d'aménagement de l'espace cout elevés des produits environnement malsain	Possibilité de développer l'activité pour satisfaire une clientèle de plus en plus nombreuse les services d'acil ne disposent pas de restaurant
5	Cafétéria	5	15	Environnement malsain, insuffisance des moyens financiers pour aménagement de l'espace	Possibilité de développer l'activité pour satisfaire une demande existante
6	Garage	5	10	Insuffisance des moyens financiers pour aménagement de l'espace et équipement	L'assainissement des quartiers peut entrainer le développement de ce secteur
7	Hangar pour beignets	5	10	Environnement malsain cadre de travail douteux	L'augmentation de la population et le développement du quartier peuvent faciliter l'émergence de ce secteur
9	Vendeurs de soya	3	10	Environnement malsain espace non aménagé	Possibilité d'assainir l'espace pour améliorer le développement du secteur
10	Call boxeurs	50	50	Abus des clients perturbation du réseau de téléphonie mobile	Possibilité de développement avec

N°	Corps de métiers	Effectifs	Nombre d'emplois	Problèmes/contraintes	Opportunités
				coupure régulière de l'énergie électrique	l'aménagement de la voirie urbaine
11	Photocopie	15	30	Faible organisation professionnelle	L'aménagement du centre urbain va entrainer le développement de ce secteur
12	Laveurs de véhicules	5	15	Faible organisation professionnelle	
14	Motos-taxis	70	70	Faible organisation professionnelle	
15	Pousseurs	10	10	Faible organisation professionnelle	
Total					

Source : Enquête Le COMPETING-BET / BEFA

VI.4.1- Projets en cours à Molyko

Pour l'année 2014, le gouvernement a prévu environ 13 projets dans la zone de Molyko pour un coût total de un milliard deux cent vingt huit millions huit cent soixante seize Frans Cfa. (1 228 876). Les principaux maîtres d'ouvrage de ces projets demeurent le ministère l'enseignement supérieur à travers l'université de Buéa avec 9 projets et le ministère de la recherche scientifique et de l'innovation avec 4 projets.

Tableau 46 : Journal des projets 2014 dans la localité de Molyko

N°	OPERATIONS PAR CHAPITRE	Arrondissement	LOCALITE	COUT EN MILLIERS DE FCFA
	CHAPITRE 18 : MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR	Buea	Buea	
1	Ubuea : Equipement des laboratoires et ateliers	Buea	Buea	595476
2	Ubuea : Construction d'un amphi	Buea	Buea	150000
3	Ubuea : Construction d'un bloc administrative et pédagogique pour la faculty of engineering and technology and college of technology	Buea	Buea	150000
4	Ubuea :Maitrise d'œuvre de la construction de la faculty of Engineering and technology	Buea	Buea	15000
5	Ubuea : Equipements for faculty of agriculture and vetenary medicine	Buea	Buea	50000
6	FSMS- Ubuea: Etude de faisabilité pour construction du bloc I	Buea	Buea	50000
7	Ubuea: Réhabilitation de certains bâtiments	Buea	Buea	20000
8	Ubuea: Maitrise d'œuvre construction de la FS l'Ubuea	Buea	Buea	15000
9	Ubuea: Construction des salles de cours pour la FS	Buea	Buea	150000
	CHAPITRE 19 : MINISTERE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE L'INNOVATION	Buea	Buea	
10	CRRI SW : Réfection de la clôture	Buea	Buea	4300
11	CRRI SW : Travaux de terrain et de laboratoire en vue de la standardisation du processus de production pour une meilleure commercialisation du tapioca	Buea	Buea	10800
12	CRRI SW : Travaux de terrain et de laboratoire en vue de l'état des lieux du déclenchement de la feuille de taro	Buea	Buea	8300
13	CRRI-SW : Organisation des journées Regionales d'excellence de la recherche et de l'innovation	Buea	Buea	10000
	Total			1 228 876

Source : MINEPAT/Journal des projets 2014

VII- REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE

Partant du fait qu'un règlement d'urbanisme de la Commune de Buéa a été produit dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de ladite Commune, et compte tenu du fait que la zone qui fait l'objet de l'élaboration du Plan de Secteur fait partie intégrante de cette Commune, il paraît évident que le règlement d'urbanisme de cette zone en l'occurrence Molyko ne peut que logiquement découler du règlement d'urbanisme général de la Commune. Dans les règles de l'art, le Plan de Secteur découle directement des prescriptions du Plan d'Occupation des Sols.

De ce fait le plan d'occupation des sols de la ville de Buea comporte plusieurs zones. Parmi lesquelles nous avons : La zone urbaine(U), la zone rurale (R), la zone naturelle (N). Notre zone d'étude Molyko intègre la zone urbaine (U) et la zone naturelle (N).

La zone urbaine comprend les zones d'Habitat existantes et les zones d'Habitat projetées.

a) Les zones d'Habitat existantes ou zone urbanisée (U) sont représentées par les codes suivants :

- ✓ U1 = habitat structuré ou tramé, logements sociaux ;
- ✓ U2 = habitat spontané, sous intégré ou sous structuré ;
- ✓ U 3 = Secteur à restructurer
- ✓ A = Centre administratif ;
- ✓ A1= Centre Commercial

b) Les zones d'habitat projetées ou zone à urbaniser (UA) sont représentées par les codes suivants :

- ✓ UA1 = habitat forte densité ;
- ✓ UA2 = habitat moyenne densité ;
- ✓ UA 3= habitat faible densité ;
- ✓ E = zone universitaire

A 2 = Centre secondaire

Les zones naturelles (N) comprennent :

- ✓ Les espaces verts aménagés : Parc de secteur, Parc de voisinage parc ornemental (N1);
- ✓ Tous les fonds de vallée encaissée ou dépressions, les plans d'eau (N2) et zones inondables ;
- ✓ Les zones protégées, les sites classés (N 3) et toutes les zones non aedificandis.

Au regard de ce qui précède force est de constater que le règlement d'urbanisme de notre zone d'étude (Molyko) ne peut découler que des prescriptions pour la zone urbaine (U) et zone naturelle (N).

VII.1- REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES, U2, UA1

Les zones UA1, U2, correspondent respectivement aux secteurs d'habitat de forte densité projeté, les quartiers existants non structurés, les villages périphériques rejoints par la ville et au nouveau secteur d'habitat résidentiel forte densité. Dans ces secteurs, la création de logements, de commerces, d'équipements hôteliers est autorisée.

Dans l'état, la réglementation provisoire suivante doit guider la délivrance de permis de construire.

La parcelle concernée doit cependant répondre préalablement aux critères suivants :

- Accès direct à partir de la parcelle sur une voie aménagée et carrossable d'une largeur minimale de 8m ;
- Front minimum du terrain de 10m.

Article 1-I : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans les secteurs UA1, et U2

- les constructions à caractère provisoire ;
- les établissements industriels ;
- les dépôts et activités artisanales dont la superficie excéderait 1 000m²,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de ferrailles ;
- Les décharges publiques en dehors des bacs à ordures soigneusement posés et des plateformes.

Article 2-I : Occupations et utilisations soumises à autorisation spéciale

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les points de distribution de carburant.

Condition de l'occupation du sol

Article 3-I : Accès et Voirie

La largeur minimum de la voie d'accès à la parcelle ne peut être inférieure à 8m

Article 4-I : Possibilités d'utilisation du sol

- Surface minimum des terrains : 150m²,

- Front minimum des terrains : 10m
- Emprise au sol maximale 60%
- Cos maximum : 1,50

Article 5-I : Hauteur maximale des constructions

- Hauteur maximale : 12m
- Nombre d'étages maximum : 2

Article 6-I : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m ou 5 m par rapport à l'alignement des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sur une profondeur limite de 20 m maximum. Au-delà, elles doivent en être séparées d'une distance d'une distance minimale de 2 m. La façade ne doit pas comporter de baies.

Les constructions non contigües de la limite séparative doivent en être séparées d'une distance minimale de 2 m.

Les immeubles de deux étages doivent être séparés de la limite séparative d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade

- Par rapport aux autres dans la même propriété :

Deux constructions non contigües installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieure à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

Article 7-I : Stationnement

Une place de stationnement au minimum par construction doit être prévue, puis :

- Pour les établissements recevant du public, 1 place de parking par 25m² de plancher construit.
- Une place pour 20m² de salle de restauration
- Pour autre type de construction, une place par 100m² de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

Article 8 -I: Espaces libres et plantations

50% de la surface du terrain, déduction faite de l'emprise des constructions, doit être aménagée en jardin planté en pleine terre.

Article 9-I : Les servitudes architecturales

1. En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales.
2. Pour la toiture, les toitures en paille sont autorisées pour les boukarous;
3. La hauteur des clôtures, si elles existent, est libre. Le choix des matériaux et les couleurs le sont également, par contre les matériaux provisoires, précaires sont interdits.

VII.2- REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES U1, UA1, UA2

Les secteurs U1 sont les secteurs où domine « l'habitat du type villa ». Les secteurs UA2, UA3 sont les zones urbaines résidentielles projetées, destinées à l'habitat individuel de moyenne et faible densités.

Article 1-II : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs U1, UA2 et UA3 :

1. les constructions à caractère provisoire ;
2. les établissements industriels ;
3. les établissements commerciaux de forte nuisance ;
4. l'artisanat et les dépôts divers ;
5. l'exploitation des carrières.

Article 2-II : Occupation et utilisation du sol soumises à autorisation spéciale

- la création d'un mini-centre commercial est autorisée si l'importance d'un lotissement, d'une unité de voisinage ou d'un groupe d'habitation le justifie. Ce mini centre commercial devra alors être isolé des villas ;

- les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse

Conditions de l'occupation du sol

Article 3-II : Largeur minimum des voies d'accès

La largeur de la voie d'accès à la parcelle ne peut être inférieure à 8m.

Article 4-II : Possibilités d'utilisation du sol

- Surface minimum des terrains : 200m
- Front minimum des terrains : 10m
- Emprise au sol maximale : 60%
- Cos maximum : 1,50.

Article 5-II : Hauteur maximale des constructions

- Hauteur maximale : 12m
- Nombre d'étages maximum : 2

Article 6-II : Implantation des constructions

-Par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m ou 5 m par rapport à l'alignement des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sur une profondeur limite de 20 m maximum. Au-delà, elles doivent en être séparées d'une distance d'une distance minimale de 2 m. La façade ne doit pas comporter de baies.

Les constructions non contiguës de la limite séparative doivent en être séparées d'une distance minimale de 2 m.

Les immeubles de deux étages doivent être séparés de la limite séparative d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade

- Par rapport aux autres dans la même propriété :

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieure à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3m.

Article 7-II: Stationnement

Une place de stationnement au minimum par construction doit être prévue, puis :

- Pour les établissements recevant du public, 1 place de parking par 25m² de plancher construit.
- Une place pour 20m² de salle de restauration
- Pour autre type de construction, une place par 100m² de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

Article 8-II : Espaces libres et plantations

50% de la surface du terrain, déduction faite de l'emprise des constructions, doit être aménagée en jardin planté en pleine terre.

Article 9-II : Les servitudes architecturales

- En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales ;
- Pour la toiture, les toitures en paille sont autorisées pour les boukarous;

- La hauteur des clôtures, si elles existent, est libre. Le choix des matériaux et les couleurs le sont également, par contre les matériaux provisoires, précaires sont interdits.

VII.3- REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES A1 ET A2

Les secteurs A1 et A2 correspondent à des zones à caractère central destinées à accueillir :

1. l'habitat collectif à forte densité ;
2. les services ;
3. les équipements commerciaux ;
4. les bureaux.

Implanté le long de la voirie primaire ou secondaire, il est constitué d'immeubles de plusieurs niveaux avec les commerces en rez-de-chaussée.

Article 1-III : Types d'Occupations ou d'Utilisations Interdits

1. les établissements dits dangereux, insalubres ;
2. les dépôts d'hydrocarbures à l'exception de ceux liés aux usages immédiats des véhicules ;
3. l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
4. les dépôts des épaves de véhicules ou de vieilles ferrailles.

Article 2-III: Accès et Voirie

L'accès direct à une voirie publique ou privée est exigé pour toute construction entreprise dans ces secteurs. Les caractéristiques de cet accès doivent permettre une meilleure défense contre l'incendie et satisfaire aux règles de la protection civile.

Les aménagements des voies en impasse y sont interdits.

Article 3-III : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant l'unité foncière. Mais les dispositifs de traitement doivent être conformes aux normes en vigueur et permettre un raccordement facile au réseau d'assainissement collectif si celui-ci en vient à exister.
3. Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 4- III: Caractéristiques de la parcelle

Dans ce secteur à caractère central, il n'existe pas de minimum parcellaire constructible. Seules seront prises en compte les possibilités d'intégration générale.

Article 5-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que la profondeur du bâtiment n'excède pas 15 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

Article 6-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies

Toute construction le long de la voirie primaire devra respecter l'alignement sur voie exprimé au niveau du plan de secteur. Ailleurs, le recul minimum exigé est de 2m.

Article 7-III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

Ces constructions doivent observer une distance minimum qui correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé, sans être inférieur à 3m.

Article 8-III : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

1. La hauteur maximale des constructions sera de R + 5 sans pour autant dépasser 22 m.
2. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas libre le long de la voirie primaire. Il faut prévoir un recul de 7m conformément au code général de l'urbanisme

Article 9-III : Plantations

Le type de plante ne doit pas être trop envahissant.

Article 10-III : Servitudes Architecturales

Les constructions implantées le long de l'axe primaire sont frappées de la servitude d'alignement et d'architecture. En cas de construction mitoyenne (latérale) et de l'existence d'une dépendance en fond de parcelle, l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques est exigée. Dans tous les cas, les arcades en rez-de-chaussée sont exigées sur la façade principale. La largeur des portiques et des arcades sera de 3m comptée à partir de l'alignement sur voie.

Article 11 -III: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de :

1. logement : 1 place de parking par logement,

2. Administration, bureaux : 1 place pour 100m² de surface construite hors œuvre, ou pour 5 postes de travail,
3. Commerces : 1 place pour 30m²,
4. Hôtels : 1 place pour 3 chambres et 1 place pour 15 m² de salle de restauration,
5. Spectacle : 1 parking pour 5 places de spectacle.

VII.4- LE REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES (E)

La zone E est une zone réservée aux activités universitaires ou de formation supérieure de tous ordres.

Article 1-IV : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs E selon les cas, les activités ci-après :

1. les constructions à caractère provisoire,
2. les établissements industriels; pour la zone E, les activités industrielles à caractère expérimental ou liées aux activités de formation sont tolérées,
3. les dépôts et activités artisanales pour la zone E, elles peuvent être tolérées si elles ont un objectif expérimental, pédagogique ou de formation ;
4. l'ouverture et l'exploitation des carrières à des fins commerciales,
5. les dépôts de ferrailles.

Article 2-IV : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves

Peuvent être autorisés, sous certaines réserves liées au strict respect de l'environnement, dans la zone naturelle :

- L'aménagement des aires de repos ;
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à l'ensemble.

Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

Article 3-IV: Accès et Voirie

L'accès direct à une voirie publique ou privée est exigé pour toute construction entreprise dans ces secteurs. Les caractéristiques de cet accès doivent permettre une meilleure défense contre l'incendie et satisfaire aux règles de la protection civile.

Toute création de voie publique devra observer les normes suivantes :

1. Largeur minimale de la chaussée : 6 m

2. Largeur minimale de l'emprise des voies : 8 m

Article 4 -IV : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.
2. L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant la zone. Mais les dispositifs de traitement doivent être conformes aux normes en vigueur et permettre un raccordement facile au réseau d'assainissement collectif si celui-ci en vient à exister ;
3. Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 5-IV : Caractéristiques de la parcelle constructible

Dans ces zones réservées aux activités scolaires et universitaires majoritairement, les parcelles devant supporter toutes constructions, qu'elle soit scolaire ou résidentielle (logement de fonction, résidence universitaire...), devront permettre de promouvoir le maximum de verdure, comme dans les universités américaines par exemple.

Ainsi, le minimum parcellaire constructible autorisé est de 2000 m² dans le secteur E.

Article 6-IV: Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies

Le recul minimum exigé est de 4 m pour la zone MC et de 15 m pour le secteur E.

Article 7-IV Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

La hauteur maximale des constructions sera de R + 2 pour les bâtiments scolaires et de R+2 pour les résidences universitaires (E); avec un coefficient d'emprise au sol (CES) maximum de 0,3.

Article 8-IV: Plantations

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnées et/ou plantés d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ou pour 25m² de gazon.

Article 9-IV : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle, en dehors de l'emprise publique, à raison de :

1. Logement de fonction : 1 place de parking par logement ;
2. Résidence universitaire (E) : 1 place de parking pour 25 étudiants résidents ;
3. Administration, bureaux : 1 place pour 50 m² de surface construite hors œuvre, ou pour 2 postes de travail ;

4. Restaurant universitaire: 1 place pour 40 m² ;
5. Amphi, salles de cours : 1 place de parking pour 25 étudiants.

VII.5- LE REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES (N1, N2, N3)

La zone dite naturelle concerne principalement les secteurs suivants :

1. Les marécages et autres zones inondables ;
2. Les zones de très fortes pentes > 20% ;
3. Les fonds de vallée encaissés ou dépressions ;
4. Les espaces verts, les parcs urbains et les bois classés...
5. Les zones protégées, les zones agricoles.

Article 1-V : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans la zone naturelle :

1. Les constructions de toute nature ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les dépôts de ferrailles ;
4. Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...

Article 2-V : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol autorisés Sous Réserves

Peuvent être autorisés, sous certaines réserves liées au strict respect de l'environnement, dans la zone naturelle :

- L'aménagement des pistes de promenades ou de circuit touristique;
- L'aménagement des aires de repos ;
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les activités piscicoles ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à la nature proche.

Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

VIII- DOSSIER D'AVANT PROJET SOMMAIRE (APS)

VIII.1- DESCRIPTION DE LA VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

VIII.1.1- Voiries

VIII.1.1.1- Voie principale

Dans la zone de MOLYKO, il existe une seule route principale revêtue à deux voies en bon état d'une longueur de 3km et de 20 m d'emprise séparée par un terre-plein central. Elle est matérialisée par des bandes blanches sur la chaussée, assainie par des caniveaux en béton couverts et des buses en béton.

VIII.1.1.2- Voies de desserte

MOLYKO est traversé par des voies de desserte réparties sur plusieurs tronçons pour un linéaire total de 17,98 Km donc les emprises varient de 3 à 6m. Sur ces voies, nous décomptons 2,32 Km de routes revêtues en bon état et un kilomètre dégradé. Le reste des voies est en terre et d'un linéaire de 15,50 Km considérablement dégradées. Le réseau d'assainissement pluvial est quasi absent sur les voies en terre et présent sur les voies bitumées avec un état satisfaisant. D'une façon générale, ces voies sont majoritairement impraticables en saison de pluies et favorisent le soulèvement de poussière en période sèche.

VIII.1.1.3- Voies piétonnes

Ici, nous observons plusieurs passages piétons en terre entre les mini-cités ne répondant pas aux normes et réparties sur plusieurs kilomètres.

VIII.1.2- Reseaux divers

VIII.1.2.1- Réseau d'électricité

Dans la zone de MOLYKO, nous observons le passage de la haute tension, la moyenne tension et le réseau de distribution repartis sur plusieurs kilomètres à travers des interconnexions reposent sur des piliers métalliques, béton et en bois. Le réseau électrique est touffu, désorganisé avec des lignes surchargées occasionnant des baisses de tension. Le réseau d'éclairage public est absent, néanmoins nous relevons quelques kilomètres sur la voie principale et celle de Malingo jonction vers Doubai Center. Nous observons également quelques lampadaires installés sur certains carrefours et devant quelques édifices.

VIII.1.2.2- Réseau d'eau potable

Ce réseau est vieillissant et constitué des tuyaux PVC et en tube d'acier galvanisé avec des diamètres compris entre 25 et 250 mm. La capacité et le débit d'eau écoulé sont insuffisants. Les forages et les puits individuels sont absents.

VIII.1.2.3- Réseau de télécommunications

Dans le secteur de MOLYKO, nous relevons la présence de plusieurs opérateurs de téléphonie : MTN, ORANGE, CAMTEL et NEXTEL à travers des pilonnés installés de part et d'autres. Le réseau CAMTEL est constitué d'un réseau aérien et un autre souterrain. La télécommunication est renforcée par la présence des câblodistributeurs et de nombreux cybercafés. Les télécentres communautaires ainsi que les points de vente de presse sont totalement absents.

VIII.1.3- Réseau d'assainissement

VIII.1.3.1- Assainissement Eaux Pluviales

MOLYKO est traversé par un faible linéaire d'ouvrages d'assainissement. A cet effet, nous relevons quelques mètres linéaires de caniveaux rectangulaires bétonnés couverts partiellement, des fossés maçonnés trapézoïdaux avec des sections variables ainsi que des bordures longitudinales. Dans l'ensemble, l'absence des ouvrages d'assainissement et de franchissement dans les voies de desserte et piétonnes de la zone d'étude contribue à la stagnation des eaux, à l'érosion du sol, à la dégradation de l'environnement et aux inondations.

VIII.1.3.2- Assainissement Eaux Usées

La prédominance des solutions individuelles marque l'assainissement des eaux usées de la zone. À peine 40% de la population de Molyko élimine ses eaux usées dans des conditions acceptables. Cela est dû à la non sensibilisation de la population sur l'environnement et l'importance de le préserver. Une part de la population est consciente de cet aspect mais les principaux obstacles sont le manque de civisme des populations et les moyens financiers. Dans la zone de MOLYKO, les populations utilisent le plus les fosses septiques comme mode d'évacuation des eaux usées et lorsqu'on s'intéresse au mode de construction de ces fosses, on peut constater avec amertume que ce procédé contribue à la pollution de la nappe phréatique et certaines fosses empiètent sur les voies de circulation.

VIII.1.3.3- Gestion des déchets solides

Dans la ville, la gestion des ordures ménagères est assurée par l'entreprise HYSACAM sans aucune forme de prétraitement (séparation des produits organiques, plastiques et industriels). Malgré la politique gouvernementale visant une utilisation des enveloppes biodégradables, la production des déchets plastiques reste effective vu le retard accusé à la mise en œuvre des produits de substitution. D'autre part l'incivisme des populations entraîne la création des décharges sauvages dans certaines zones de Molyko sur les places publiques, dans les drains et dans les caniveaux. Il faudrait aussi reconnaître la collecte des ordures ménagères dans la zone n'est pas régulière. En effet, nous avons observé à certains endroits des bacs à ordures pleins de déchets pré-collectés par les populations. Cependant les populations à leur tour n'assurent pas pleinement la pré-collecte. En effet malgré les installations mises en place (bacs à ordures) on observe parfois

des ordures qui jonchent le sol en bordure des bacs, illustrant ainsi un manque d'éducation en matière d'hygiène et de salubrité.

VIII.2- APPROCHE METHODOLOGIQUE SUR LE MAILLAGE ROUTIER

VIII.2.1.1- Généralités

Dans le cadre de l'aménagement du plan de secteur de MOLYKO dans la ville de BUEA, le maillage routier projeté a été obtenu en tenant compte de la voirie existante. Cette zone étant densément occupée et désorganisée, nous avons opté :

- Minimiser au maximum la destruction des constructions existantes ;
- Rechercher et créer des nouvelles voies de desserte et de liaison pour que MOLYKO soit accessible et relier au reste de la ville ;
- Maintenir au maximum la géométrie des voies existantes ;
- Créer trois ouvrages de franchissement pour la liaison inter-quartiers ayant des portées de 34 m, 15m et 20m ;
- Maintien de la géométrie des voies routières existantes ;
- Mise en place d'un réseau d'assainissement fiable et durable.

VIII.2.1.2- Les différentes voies projetées

Le linéaire des voies suivantes est projeté :

- Voies d'emprises de 6m : **12,23 Km** (voir maillage routier),
- Voies d'emprises de 8m : **2,45 Km** (voir maillage routier),
- Voies d'emprises de 10m : **3,3Km** (voir maillage routier),
- Nombres de constructions affectées : 180 environs.

VIII.2.1.3- Proposition des variantes d'aménagement

- Première variante : voies revêtues en enduit superficiel bicouche ;
- Deuxième variante : voies revêtues majoritairement en pavés et d'autres en béton ;
- Troisième variante : voies revêtues en béton bitumineux épaisseur 5cm.

VIII.3- COUTS SOMMAIRES D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIES**VIII.3.1- Coût sommaire d'aménagement de la voirie en enduit superficiel (première variante)**

N°	Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Prix Total
1	EMPRISES				
1.1	Expropriations	ft	1	500 000 000	500 000 000
1.2	Démolitions	m3	300	14 000	4 200 000
1.3	Dégagement emprises des voies	m²	12 000	1 500	18 000 000
	SOUS TOTAL 1				522 200 000
2	Terrassements généraux				
2.1	Mise en forme de la plateforme	Km	18	1 568 000	28 224 000
2.2	Purges	m3	300	10 500	3 150 000
2.3	Remblai en pouzzolane	m3	700	24 500	17 150 000
	SOUS TOTAL 2				48 524 000
3	CHAUSSÉE ET TROTTOIRS				
3.1	Couche de base en grave concassée crue ép 20Cm	m3	28 800	38 000	1 094 400 000
	Revêtement				
3.2	Enduit bicouche	m²	144 000	6 200	892 800 000
3.3	Revêtement de trottoir en béton armé dosé à 350 Kg/m3	m²	36 000	18 500	666 000 000
3.4	Bordures ou cunettes	ml	5 678	16 000	90 848 000
3.5	Aménagements divers	ft	1	150 000 000	150 000 000
	SOUS TOTAL 3				2 894 048 000
4	ASSAINISSEMENT				
4.1	Hydrocurage et curage des caniveaux et dalots	ml	600	4 200	2 520 000
4.2	Construction des caniveaux en béton armé	ml	10 500	86 750	910 875 000
	SOUS TOTAL 4				913 395 000
5	ECLAIRAGE PUBLIC	Km	15	35 000 000	525 000 000
	SOUS TOTAL 5				525 000 000
6	Déplacement et/ou Réparation des réseaux				
6.1	Réseaux AES-SONEL	ft	1	410 000 000	410 000 000
6.2	Réseaux CAMWATER	ft	1	600 000 000	650 000 000
6.3	Réseaux PTT	ft	1	375 000 000	300 000 000
	SOUS TOTAL 6				1 360 000 000
	TOTAL GENERAL HORS TAXES				5 349 772 000
	TVA (19,25%)				1 029 831 110
	TOTAL TOUTES TAXES COMPRISES				6 379 603 110

SIX MILLIARDS TROIS CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLIONS SIX CENT TROIS MILLE CENT DIX FRANCS CFA

VIII.3.2- Coût sommaire d'aménagement de la voirie en pavés (deuxième variante)

N°	Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Prix Total
1	EMPRISES				
1.1	Expropriations	ft	1	500 000 000	500 000 000
1.2	Démolitions	m3	300	14 000	4 200 000
1.3	Dégagement emprises des voies	m ²	12 000	1 500	18 000 000
	SOUS TOTAL 1				522 200 000
2	Terrassements généraux				
2.1	Mise en forme de la plateforme	Km	18	1 568 000	28 224 000
2.2	Purges	m3	300	10 500	3 150 000
2.3	Remblai en pouzzolane	m3	700	24 500	17 150 000
	SOUS TOTAL 2				48 524 000
3	CHAUSSÉE ET TROTTOIRS				
3.1	Couche de base en grave concassée crue ép. 20Cm	m3	28 800	38 000	1 094 400 000
	Revêtement				
3.2	Couche de roulement en pavés autobloquants, ep.13cm	m ²	144 000	26 200	3 772 800 000
3.3	Revêtement de trottoir en béton armé dosé à 350 Kg/m3	m ²	36 000	18 500	666 000 000
3.4	Bordures ou cunettes	ml	5 678	16 000	90 848 000
3.5	Aménagements divers	ft	1	150 000 000	150 000 000
	SOUS TOTAL 3				5 774 048 000
4	ASSAINISSEMENT				
4.1	Hydrocurage et curage des caniveaux et dalots	ml	600	4 200	2 520 000
4.2	Construction des caniveaux en béton armé	ml	10 500	86 750	910 875 000
	SOUS TOTAL 4				913 395 000
5	ECLAIRAGE PUBLIC	Km	15	35 000 000	525 000 000
	SOUS TOTAL 5				525 000 000
6	Déplacement et/ou Réparation des réseaux				
6.1	Réseaux AES-SONEL	ft	1	410 000 000	410 000 000
6.2	Réseaux CAMWATER	ft	1	600 000 000	650 000 000
6.3	Réseaux PTT	ft	1	375 000 000	300 000 000
	SOUS TOTAL 6				1 360 000 000
	TOTAL GENERAL HORS TAXES				8 229 772 000
	TVA (19,25%)				1584231110
	TOTAL TOUTES TAXES COMPRISES				9 814 003 110

NEUF MILLIARDS HUIT CENT QUATORZE MILLIONS TROIS MILLE CENT DIX FRANCS CFA

VIII.3.3- Coût sommaire d'aménagement de la voirie en béton bitumineux (troisième variante)

N°	Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Prix Total
1	EMPRISES				
1.1	Expropriations	ft	1	500 000 000	500 000 000
1.2	Démolitions	m3	300	14 000	4 200 000
1.3	Dégagement emprises des voies	m²	12 000	1 500	18 000 000
	SOUS TOTAL 1				522 200 000
2	Terrassements généraux				
2.1	Mise en forme de la plateforme	Km	18	1 568 000	28 224 000
2.2	Purges	m3	300	10 500	3 150 000
2.3	Remblai en pouzzolane	m3	700	24 500	17 150 000
	SOUS TOTAL 2				48 524 000
3	CHAUSSÉE ET TROTTOIRS				
3.1	Couche de base en grave concassée crue ép. 20Cm	m3	28 800	38 000	1 094 400 000
	Revêtement				
3.2	Couche de roulement en béton bitumineux ép. 5cm	m²	144 000	13 500	1 944 000 000
3.3	Revêtement de trottoir en béton armé dosé à 350 Kg/m3	m²	36 000	18 500	666 000 000
3.4	Bordures ou cunettes	ml	5 678	16 000	90 848 000
3.5	Aménagement divers	ft	1	150 000 000	150 000 000
	SOUS TOTAL 3				3 945 248 000
4	ASSAINISSEMENT				
4.1	Hydrocurage et curage des caniveaux et dalots	ml	600	4 200	2 520 000
4.2	Construction des caniveaux en béton armé	ml	10 500	86 750	910 875 000
	SOUS TOTAL 4				913 395 000
5	ECLAIRAGE PUBLIC	Km	15	35 000 000	525 000 000
	SOUS TOTAL 5				525 000 000
6	Déplacement et/ou Réparation des réseaux				
6.1	Réseaux AES-SONEL	ft	1	410 000 000	410 000 000
6.2	Réseaux CAMWATER	ft	1	600 000 000	650 000 000
6.3	Réseaux PTT	ft	1	375 000 000	300 000 000
	SOUS TOTAL 6				1 360 000 000
	TOTAL GENERAL HORS TAXES				6 400 972 000
	TVA (19,25%)				1232187110
	TOTALTOUTES TAXES COMPRISES				7 633 159 110

SEPT MILLIARDS SIX CENT TRENTE TROIS MILLIONS CENT CINQUANTE NEUF MILLE CENT DIX FRANCS CFA

VIII.4- PROGRAMMATION ET LOCALISATION DES EQUIPEMENTS

Après avoir présenté les équipements existants dans la zone de Molyko, nous constatons un déséquilibre dans la répartition de ces équipements urbains. Mais également à travers l'absence, l'insuffisance et la vétusté de certains équipements. On comprend toute l'importance de la programmation de ces équipements afin qu'ils puissent être implantés de manière cohérente et efficiente Pour assurer le développement harmonieux de cette zone qui se veut stratégique pour la ville de Buéa. Dans le cadre de notre étude, nous proposons dans cette partie une programmation des équipements à l'horizon 2029 en se basant sur la programmation faite dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de Buéa. C'est-à-dire que dans le cadre de cette programmation du PS de Molyko, nous allons extraire tous les équipements programmés dans ce quartier lors de la programmation des équipements du POS de Buéa. Cette démarche découle du fait que Molyko qui fait l'objet d'un Plan de Secteur (PS) vient détailler les résultats qui découlent du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Buéa.

VIII.4.1- Rappel de l'estimation de la population selon les hypothèses d'études

Avant d'entrer de plein pied dans la programmation des équipements à Molyko, nous allons procéder dans le tableau ci-après à un récapitulatif de l'estimation de la population de Molyko selon les hypothèses d'études.

Tableau 44 : Estimation de la population de Molyko selon les hypothèses d'étude

Année	2005	2014	2019	2024	2029
Hypothèse basse (2,8%)	13 864	17 776	20 408	23 429	26 898
Hypothèse moyenne (4,5%)	13 864	20 603	25 675	31 996	39 873
Hypothèse haute (6%)	13 864	23 423	31 345	41 947	56 134

Source : RGPH2005/estimation du COMPETING BET/BEFA

Dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Buéa, l'hypothèse d'étude retenue était l'hypothèse basse. C'est dans sens que dans le cadre de l'élaboration du PS de Molyko nous adopterons aussi l'hypothèse basse comme hypothèse d'étude

VIII.4.2- Programmation des équipements**Tableau 45 : programmation des équipements éducatifs à Molyko hypothèse basse**

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer	Seuil de programmation				Observations	
			Population	Ratio	Localisation	Superficie		Type de construction
Maternelles	5	/	26 898	1/ 6800			Les équipements existants doivent être rénovés Les sites indiqués sont les prioritaires. Certaines superficies sont revues à la hausse en vue de prévoir des possibles agrandissements.	
Ecoles primaires	7	/		1/1800				
Etablissements secondaires privés	7	/		1/12000				
CETIC	/	1		1/26400	MOLYKO	1,5ha		R+3
Lycée d'enseignement général	1	1		1/12000	MOLYKO	2ha		R+3
Lycée technique	/	1		1/26400	MOLYKO	2ha		R+3

Tableau 46 : Programmation des équipements socio-éducatifs à Molyko hypothèse basse

Type d'équipement	Fonction	Nombre	Seuil de programmation	
			Localisation	Superficie
Institutions publiques de la petite enfance (Maison de jeunes)	ayant pour rôle de permettre une vie complémentaire à la famille et à l'école, elles doivent être programmées dans l'unité de voisinage « quartier »	Autant qu'il y a de quartier dans la ville Possédant plus de 10 000 habitants	au voisinage d'équipements sportifs du quartier ou des écoles (Molyko)	0,25 ha

Tableau 47: Programmation des équipements de santé à Molyko hypothèse basse

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer	Seuil de programmation		Caractéristiques		Observations
			Population	Ratio	Localisation	Superficie	
Hôpital	1	1	26 898	1/ 13446	Molyko	/	
Centre médical d'arrondissement	/	1		1/26 898	Molyko	3 ha Taille optimale de 200 lits, soit 150 m ² par lits	Permettra de reprendre le surplus de malade des autres établissements sanitaires
Centre de santé intégré	3	2		1/6533	Molyko	1ha Taille optimale de 70 lits, soit 150 m ² par lits	
Cabinet/cliniques/ centre de soin ambulatoire	2	/					Ceux existant doivent être agrandit

Tableau 48: Programmation des équipements de sport à Molyko hypothèse basse

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer	Seuil de programmation				Observations
			Population	Ratio	Localisation	Superficie	
Terrain de football	03	/	26 898	1/8966		2ha	Les sites indiqués sont pour les terrains aménagés avec gradins pouvant accueillir les rencontres.
Court de tennis	/	1		1/ 26 898	Molyko	1.5ha	
Stade omnisport	1	/		1/26 898		15ha	

Tableau 49: Programmation des équipements culturels à Molyko hypothèse basse

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer	Seuil de programmation				Observations
			Population	Ratio	Localisation	Superficie	
Musée national	/	/	26 898				/
Salle de cinéma	/	1		1/26 898	Molyko	0,094ha	Au vue du contexte dans lequel il est programmé il pourra également être utilisé pour des représentations théâtrales
Bibliothèque municipale/ médiathèque	/	1		1/26 898	Molyko	0,05ha	/

CONCLUSION

Le présent rapport (diagnostic urbain) a pour objectif de faire un état des lieux de Molyko sur le domaine foncier, de l'évolution démographique, du site créé, de la base socio-économique. Cet état des lieux s'est fait par la mise en œuvre d'une démarche méthodologique qui passe par :

- Les observations directes sur le site ;
- des informations obtenues par interview des personnes ressources ;
- des enquêtes socio-économiques ;
- la documentation collectée et des séances de travail avec le Maitre d'Ouvrage ou ses représentants.

Cette démarche a permis la collecte des données sur le terrain. Suite à la collecte des données, les différentes analyses ont pu être faites. De ces analyses, il ressort que Molyko possède plusieurs atouts qui donnent matière à espérer en l'avenir et des contraintes qui freinent son développement.

A la suite de ces analyses, un Avant Projet Sommaire a été élaboré avec pour objectif de projeter l'organisation de l'espace de Molyko et la localisation des nouveaux équipements. Cette démarche revêt un caractère assez particulier parce qu'elle donne un aperçu sur les principes qui seront liés à l'élaboration de la prochaine mission en l'occurrence les propositions d'aménagement.