

## SOMMAIRE

<b>LISTE DES TABLEAUX .....</b>	<b>3</b>
<b>LISTE DES ACRONYMES .....</b>	<b>4</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>I- INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>7</b>
I.1- CONTEXTE ET JUSTIFICATION .....	8
I.2- OBJECTIF DE L'ETUDE .....	9
I.2.1- <i>Objectif général de l'étude</i> .....	9
I.2.2- <i>Objectifs spécifiques</i> .....	9
I.3- DEMARCHE METHODOLOGIQUE ET STRUCTURE DU RAPPORT .....	9
I.3.1- <i>Méthodologie d'approche</i> .....	9
I.3.2- <i>Structure du rapport</i> .....	9
<b>II- BILAN DIAGNOSTIC .....</b>	<b>10</b>
II.1- LOCALISATION DE LA COMMUNE .....	11
II.2- PERIMETRE URBAIN .....	11
II.3- BILAN DIAGNOSTIC DU SITE NATUREL .....	13
II.3.1- <i>Le relief</i> .....	13
II.3.2- <i>Le climat</i> .....	13
II.3.3- <i>L'hydrographie</i> .....	13
II.3.4- <i>Le sol</i> .....	13
II.3.5- <i>La végétation</i> .....	14
II.3.6- <i>La faune</i> .....	14
II.4- BILAN DIAGNOSTIC DU SITE CREE .....	14
II.4.1- <i>Caractéristiques de la population et développement social urbain</i> .....	14
II.4.2- <i>Situation foncière de la Commune de Ngaoundere ii</i> .....	17
II.4.3- <i>Utilisation du sol actuel et occupation de l'espace</i> .....	18
II.4.4- <i>La typologie des quartiers</i> .....	19
II.4.5- <i>La typologie du logement</i> .....	19
II.4.6- <i>Les zones à risque et non aedificandi</i> .....	20
II.4.7- <i>Gestion des déchets</i> .....	20
II.4.8- <i>Les équipements socio-collectifs</i> .....	20
II.4.9- <i>Secteurs d'activités</i> .....	23
II.4.10- <i>Gouvernance urbaine</i> .....	25
II.5- SYNTHESE DU BILAN DIAGNOSTIC .....	28
<b>III- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET D'EVOLUTION DES QUARTIERS EN ZONE URBAINE .....</b>	<b>34</b>
III.1- LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE .....	35
III.2- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	36
III.3- PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES QUARTIERS EN ZONE URBAINE .....	37
III.3.1- <i>Tendances actuelles ou récentes</i> .....	37
III.3.2- <i>Tendances futures</i> .....	37
<b>IV- LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>38</b>
IV.1- LES OBJECTIFS GENERAUX .....	39

IV.2- LES OBJECTIFS OPERATIONNELS .....	39
IV.2.1- <i>L'organisation de l'espace Communal</i> .....	39
IV.2.2- <i>La maitrise du foncier :</i> .....	40
IV.2.3- <i>Le développement économique</i> .....	40
IV.2.4- <i>L'amélioration de la qualité de l'habitat</i> .....	40
IV.2.5- <i>L'amélioration des équipements socio-collectifs</i> .....	40
IV.2.6- <i>L'amélioration des voiries et réseaux divers</i> .....	41
IV.2.7- <i>L'amélioration de la gouvernance urbaine</i> .....	41
<b>V- PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET PARTI D'AMENAGEMENT CHOISI.....</b>	<b>42</b>
V.1- PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS.....	44
V.1.1- <i>Les équipements éducatifs</i> .....	44
V.1.2- <i>Les équipements de sante</i> .....	49
V.1.3- <i>Les équipements de sport</i> .....	51
V.1.4- <i>Les équipements touristiques</i> .....	53
V.1.5- <i>Les cimetières</i> .....	53
V.1.6- <i>Les équipements culturels</i> .....	54
V.1.7- <i>Les équipements marchands</i> .....	54
V.1.8- <i>Les équipements de sécurité</i> .....	56
V.2- PROGRAMME DE L'HABITAT .....	59
V.2.1- <i>Estimation des besoins en terrain et en logement</i> .....	60
V.2.2- <i>Situation actuelle</i> .....	61
V.2.3- <i>Diagnostic pose</i> .....	61
V.2.4- <i>Programme propose</i> .....	62
V.3- PROGRAMME DES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS.....	63
V.3.1- <i>Situation actuelle et diagnostic pose</i> .....	63
V.4- PARTI D'AMENAGEMENT .....	65
V.4.1- <i>Rappel de la variante choisie du PDU</i> .....	65
V.4.2- <i>Rappel des scenarii du pos de Ngaoundere ii et parti d'aménagement choisi</i> .....	65
V.4.3- <i>Récapitulatif des programmes à court et moyen terme correspondant au parti d'aménagement choisi</i> .....	66
<b>VI- PROGRAMME PROPRIORITAIRE D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>70</b>
VI.1- ESTIMATION DES COUTS DES EQUIPEMENTS.....	71
VI.2- RECAPITULATIF DES PROJETS ET LEUR COÛT D'INVESTISSEMENT A COURT ET A MOYEN TERME .....	72
VI.2.1- <i>Equipements scolaires</i> .....	72
VI.2.2- <i>Equipements de santé</i> .....	73
VI.2.3- <i>Equipements de sport</i> .....	73
VI.2.4- <i>Equipements marchands</i> .....	74
VI.2.5- <i>L'habitat</i> .....	74
VI.2.6- <i>Voirie et réseaux divers</i> .....	75
<b>VII- FICHES DES PROJETS DU PIP DE NGAOUNDERE I .....</b>	<b>80</b>
<b>VIII- CONCLUSION.....</b>	<b>81</b>
<b>IX- ANNEXE .....</b>	<b>83</b>

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Limites du périmètre urbain de Ngaoundéré II .....	11
Tableau 2: Quartiers et villages de Ngaoundéré II.....	12
Tableau 3: Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon les localités en 2005 .....	15
Tableau 4: Revenu mensuel du chef de ménage selon le sexe.....	16
Tableau 5: Récapitulatif des équipements sanitaires de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II.....	22
Tableau 6: Récapitulatif des équipements de sport et de loisirs .....	22
Tableau 7: Récapitulatif des équipements marchands .....	23
Tableau 8: synthèse du bilan diagnostic.....	28
Tableau 9: Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse basse entre 2014 et 2029	35
Tableau 10: Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse moyenne entre 2014 et 2029	35
Tableau 11: Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse haute entre 2014 et 2029	35
Tableau 12: Programmation des équipements éducatifs Ngaoundéré II hypothèse haute.....	48
Tableau 13: Programme d'implantation des équipements sanitaires Ngaoundéré II hypothèse Haute .....	51
Tableau 14: Programmation des équipements sportifs pour la Commune Ngaoundéré II selon l'hypothèse haute.....	52
Tableau 15: Programmation des équipements culturels pour la Commune II de Ngaoundéré hypothèse haute.....	54
Tableau 16: Programme indicatif des marchés principaux .....	55
Tableau 17: Programme indicatif des marchés secondaires.....	56
Tableau 18: Programmation des équipements marchands pour la Commune de Ngaoundéré II hypothèse haute	56
Tableau 19: programmation des équipements de sécurité dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II .....	58
Tableau 20: Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse .haute entre 2014 et 2029 selon les circonscriptions administratives	59
Tableau 21: Distribution des besoins en habitat par groupe de revenus à l'horizon 2029.....	60
Tableau 22: Distribution des besoins en logement par groupe de revenus à l'horizon 2029.....	61

## LISTE DES ACRONYMES

CDE	:	Camerounaise des Eaux
CES	:	Collège d'Enseignement Secondaire
CETIC	:	Collège d'Enseignement Technique, Industriel et Commercial
CMA	:	Centre Médical d'Arrondissement
CSI	:	Centre de Santé Intégré
CTD	:	Collectivité Territoriale Décentralisée
MINESEC	:	Ministère des Enseignements Secondaire
DGSN	:	Délégation Générale à la Sureté Nationale
DRSN	:	Délégation Régionale de la Sureté Nationale
DSCE	:	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
DSRP	:	Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté
ENSIAAC	:	Ecole Nationale Supérieure des Industries Agroalimentaires du Cameroun
ENIET	:	Ecole Normale des Instituteurs de l'Enseignement Technique
HYSACAM	:	Hygiène et salubrité du Cameroun
MINADER	:	Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
MINDCAF	:	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINEDUB	:	Ministère de l'Education de Base
PAR	:	Plan d'action de réinstallation
PCD	:	Plan Communal de Développement
PDU	:	Plan Directeur d'Urbanisme
PIP	:	Programme d'Investissement Prioritaire
PME	:	Petites et moyennes entreprises
POS	:	Plan d'Occupation des Sols
PS	:	Plan de Secteur
RGPH	:	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RN	:	Route Nationale
TIC	:	Technologie de l'Information et de la Communication
TPC	:	Terre-Plein Central
UNESCO	:	Organisation des Nations Unies pour l'Education la Science et la culture
VRD	:	Voiries et Réseaux Divers

**PREAMBULE**

Le Cameroun comme la plupart des pays en développement, connaît un taux d'urbanisation dépassant les 50%. Cette urbanisation est marquée par le développement incontrôlé des villes du Cameroun, et de l'occupation anarchique de leur espace. Cette situation entraîne une dégradation du paysage urbain, le développement spontané de certains quartiers, les problèmes de logements et les problèmes fonciers.

C'est pour apporter une solution adéquate à ce problème, que le gouvernement Camerounais, représenté par le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, a prescrit l'élaboration des documents de planification urbaine au Cameroun. C'est dans ce sens que Ngaoundéré, chef-lieu de la région de l'Adamaoua, point de transition entre le Sud Cameroun et le Nord Cameroun et important carrefour de commerce entre ces deux grandes zones a enregistré consécutivement : le Marché relatif à l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de ladite localité, et d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) de l'Arrondissement de Ngaoundéré 3<sup>ème</sup>, et le Marché d'intérêt en l'occurrence celui lié à l'élaboration des plans d'occupation des sols des communes d'arrondissement de Ngaoundéré 1 et 2 (**Marché N°001 AONR/CUN/CIPM/2014 DU 21/04/2014**). Marché dont le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Ngaoundéré 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. Ce présent document porte sur le rapport final du deuxième marché cité plus haut, qui s'inspire des règles de l'art en termes de planification urbaine. Ce rapport est rédigé à la suite du rapport d'étude diagnostic de l'état actuel et du rapport sur les scénarii d'aménagement. Ces scénarii ont donné lieu au choix d'un scénario devant être pris en compte dans l'élaboration du plan d'Occupation des Sols (POS), en vue d'assurer une exploitation rationnelle du sol pour un développement harmonieux de la Commune

S'appuyant sur les termes de référence de l'étude, les prestations attendues lors de cette ultime phase portent essentiellement sur cinq éléments principaux :

- Le bilan diagnostic qui fait une synthèse de l'état des lieux des différentes composantes de l'espace urbain à savoir :
  - le site naturel ;
  - le site créé ;
  - la population ;
  - les activités économiques ;
  - la gouvernance urbaine.
- Les perspectives de développement démographique et économique, qui permettent de se projeter vers l'avenir, pour essayer d'entrevoir l'évolution de la population et de l'économie de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II par rapport à ses atouts et ses contraintes ;
- Les objectifs d'aménagement permettent de dégager des lignes conductrices qui mèneront vers des programmes d'aménagement bien ficelés ;
- Un programme d'aménagement qui apporte des approches de solution adéquates pour l'occupation cohérente de l'espace de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II ;
- Le programme d'investissement prioritaire, qui permet de définir les investissements les plus urgents, de les échelonner sur le court et le moyen terme à l'horizon de la fin du POS et de définir leur différent coût d'investissement.

## **I- INTRODUCTION GENERALE**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II arbore plusieurs casquettes : Zone de transit entre le Nord et le Sud du Cameroun, carrefour des affaires, port sec du septentrion, centre commercial. Elle est la plaque tournante de la capitale régionale de l'Adamaoua et représente son poumon économique. De plus, cette Commune est une zone touristique par excellence avec des sites tels que le lac Massot, le Lamidat de Ngaoundéré, le mont Ngaouhora, et le Centre Espace Culturel artistique et touristique de l'Adamaoua du Mayo Danayel. Pour capitaliser ces atouts afin d'inscrire la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II et la ville de Ngaoundéré en générale dans une belle perspective de développement et faire face aux besoins sans cesse croissants des populations et dans le but de planifier la ville, l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II s'impose comme une nécessité. Ceci pour permettre à la Commune de disposer d'un programme de développement économique et social ainsi qu'un Plan d'aménagement afin d'orienter de façon rationnelle l'urbanisation et les opérations urbaines.

### **I.1- CONTEXTE ET JUSTIFICATION**

La croissance urbaine au Cameroun s'est effectuée depuis plusieurs décennies dans des conditions souvent mal maîtrisées avec pour double conséquence, d'empêcher les villes d'exercer pleinement leur rôle dans le développement économique, 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 plus subie que planifiée car elle ne s'est pas accompagnée par les infrastructures viaires et des équipements sociaux de base adéquats.

Revenant à l'option engagée dans les années 1960 qui était celle de l'élaboration des documents de planification urbaine dans les grandes villes, celle-ci a été stoppée par les effets de la crise économique des années 1990. 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).

Désormais, toutes les communes d'arrondissement doivent se doter d'un POS. L'élaboration du POS est un instrument essentiel pour comprendre, détailler, traduire et appliquer les orientations du PDU. Le POS pourrait se révéler comme un instrument incontournable dans le dispositif de lutte contre la pauvreté.



## **I.2- OBJECTIF DE L'ETUDE**

### **I.2.1- Objectif général de l'étude**

La présente étude vise à cadrer le développement (spatial, environnemental, économique, social, culturel, etc.) de la ville de Ngaoundéré en général, et la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré 2 en particulier, à court et à moyen terme (10 à 15 ans) ; et définir de façon précise, les droits attachés à chaque zone d'affectation.

### **I.2.2- Objectifs spécifiques**

De manière spécifique, il s'agira pour le prestataire de :

- faire un état des lieux assorti d'un bilan diagnostique de la situation actuelle de la ville en général et de la commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en particulier ;
- définir le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicter, pour chacune d'elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol ;
- dégager une vision de développement urbain à moyen terme, servant de guide pour l'occupation des sols et la mise en place des réseaux d'infrastructures pour l'ensemble du territoire communal ;
- produire un règlement d'urbanisme pour la Commune ;
- produire un PIP (Programme d'Investissement prioritaire) pour la commune d'arrondissement.

## **I.3- DEMARCHE METHODOLOGIQUE ET STRUCTURE DU RAPPORT**

### **I.3.1- Méthodologie d'approche**

L'élaboration du présent rapport a nécessité la prise en compte :

- du rapport diagnostique et des variantes d'aménagement;
- des séances de travail avec les différentes parties prenantes;
- des descentes sur le terrain pour observations directes.

Des enquêtes sectorielles auprès de l'administration, des organismes privés, des opérateurs économiques, et de la société civile.

### **I.3.2- Structure du rapport**

La méthodologie étant ci-dessus dévoilée, le présent rapport se subdivise en plusieurs parties qui sont :

- INTRODUCTION GENERALE ;
- BILAN DIAGNOSTIC ;
- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE ;
- OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ;
- PROGRAMME D'AMENAGEMENT ;
- PROGRAMME D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE

## **II- BILAN DIAGNOSTIC**

Les limites de la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II sont déduites du périmètre de la Communauté Urbaine de Ngaoundéré, et de manière générale elle se présente comme il suit :

## **II.1- LOCALISATION DE LA COMMUNE**

La Commune du deuxième arrondissement de la ville de Ngaoundéré est créée par décret présidentiel du 25 avril 2007 avec pour chef-lieu Mabanga. Elle couvre une superficie d'environ 16800 hectares. Elle est limitée :

- Au nord par la Commune de l'arrondissement de la ville de Ngaoundéré III ;
- Au Sud par la Commune de l'arrondissement de Ngaoundéré I ;
- A l'Est par la Commune de Ngan'ha ;
- A l'ouest par la Commune d'arrondissement de Martap.

## **II.2- PERIMETRE URBAIN**

Des termes de référence, le périmètre urbain de la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II a une superficie de 4245 hectares avec une zone d'extension future de 7225 hectares d'où un total de 11470 hectares. Dont les limites sont représentées dans le tableau suivant.

***Tableau 1: Limites du périmètre urbain de Ngaoundéré II***

N°	DESIGNATION	NATURE DE LA LIMITE	COORDONNEES GEOGRAPHIQUES	
			X	Y
1	PONT SUR LE COURS D'EAU BIDJORO	NATURELLE	013,55914°	07,38452°
2	MONT GAHORA	NATURELLE	013,60664°	07,39375°
3	CHEFFERIE YOUKOU	ARTIFICIELLE	013,64685°	07,26086°
4	CARREFOUR MARCHÉ BANTAI	ARTIFICIELLE	013,59492°	07,31995°
5	ROND POINT TEXACO	ARTIFICIELLE	013,58381°	07,32133
6	CARREFOUR 140	ARTIFICIELLE	013,57905°	07,32173°
7	CARREFOUR MARHABA	ARTIFICIELLE	013,57519°	07,32032°
8	ROND-POINT CENTRAL SONEL	ARTIFICIELLE	013,56483°	07,33231°
9	CHEMIN DE FER	ARTIFICIELLE	013,56140°	07,33768°
10	CHEFFERIE SELBE DARANG	ARTIFICIELLE	013,52428°	0733407°
11	MAIRIE NGAOUNDERE II		013,59493°	07,356632°

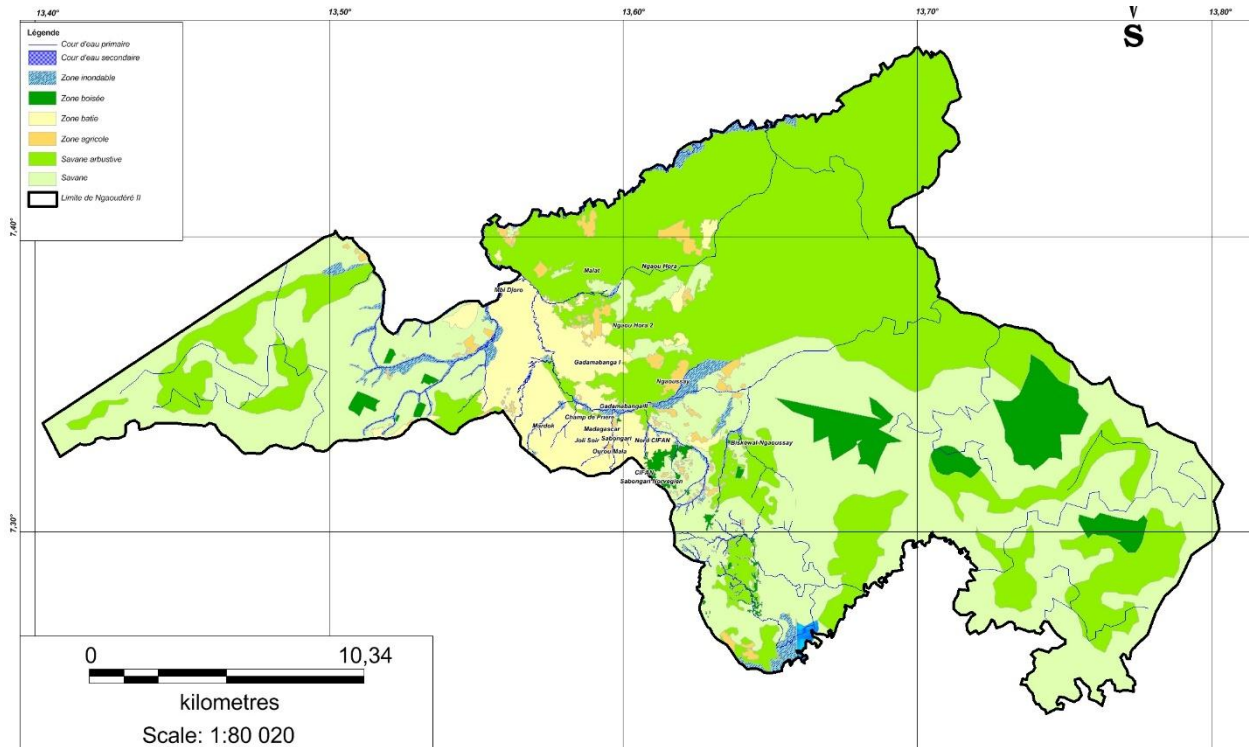
**Source :** Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

Des limites du périmètre urbain de la commune présentées plus haut, nous pouvons en ressortir les différents quartiers qui la constituent ainsi que la carte (de délimitation du périmètre d'études ci-dessous).

**Tableau 2: Quartiers et villages de Ngaoundéré II**

Tongo	Abattoir	Quartier Haoussa		Sabongari II
Ngaouhora	Nyassay	Tongo Pastoral		Selbe-Darang
Baladji I	Aéroport	Ngaouhora II		Sabongari III
Dara-Salam	Baouré	Youkou		Mayo-Danayel
Baladji II	Lamidat	Aoudi		Troua-Mallah
Valabaï	Massola	Mbalang-Djalingo		Mbibar
Joli-Soir	Yarbang	Sabongari I		Quartier Choa
Youhou	Margueleng	Darang		Mabanga
				Madagascar
				Gada-Mabanga

**Carte : Délimitation du périmètre d'études**



## **II.3- BILAN DIAGNOSTIC DU SITE NATUREL**

Le site naturel est composé des éléments tels que le relief, l'hydrographie, le climat, le sol, la végétation la faune.

### **II.3.1- Le relief**

C'est un relief disséqué par un réseau hydrographique d'ordre 1. Le socle de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II est formé par les principales collines granitiques résiduelles appelées Ngaou en langue mboum qui culminent entre 1 200 et 1 300 m. Les plus spectaculaires sont le Ngaou Hora (1301m) ; le Ngaou Bell (1215m) ; le Ngaou Sey (1272m) et le Ngaou Mboulama (1291m) (Ngaou Ndéré, 1 296 m ; Ngaou Ndin, 1 300 m, etc.).

### **II.3.2- Le climat**

La Commune de Ngaoundéré II est soumise à un climat tropical à deux saisons : une saison des pluies et une saison sèche. Cette zone de plateau est en réalité soumise à l'influence d'une variété du climat tropical de montagne avec des températures plus basses, des brouillards matinaux plus fréquents et des précipitations tombant sous forme d'averse.

### **II.3.3- L'hydrographie**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II est alimentée par un important cours d'eau, le Mabanga, qui coule diagonalement dans la frange Sud-Est/Nord-Ouest de la zone. Ce cours d'eau reçoit de nombreux affluents dont les plus importants sont les mayo Soum-Soum, Baladji et Mbilar. Ces nombreux cours d'eau ont eu pour effet de creuser de profonds talwegs qui donnent à la zone de Ngaoundéré II un merveilleux paysage vallonné avec quelques larges vallées encaissées

### **II.3.4- Le sol**

Le sol de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II est caractérisé par une représentativité relative de roches granitiques, volcaniques, métamorphiques et sédimentaires.

Les roches granitiques recouvrent la plus grande partie de la zone. Les roches volcaniques issues de manifestations anciennes, moyennes ou récentes, ont une grande importance pour l'agriculture et l'élevage du fait de leurs caractères physiques et chimiques.

Ces roches portent quatre types de sols :

- les sols ferrugineux tropicaux présentant plusieurs variétés
- les sols ferralitiques rouges
- les sols minéraux bruts sur cuirasses anciennes
- les sols hydromorphes que l'on rencontre dans les bas-fonds résultent essentiellement de l'action d'une nappe phréatique sur une roche-mère quelconque, pendant toute ou une partie de l'année.

### **II.3.5- La végétation**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II se distingue par une grande homogénéité physiologique, correspondant au secteur soudano-guinéen typique, avec des paysages de savanes bien souvent arbustives ou arborées. Ces savanes sont dominées par l'omniprésence de deux essences arborées fondamentales: *Daniellia oliveri* et *Lophira lanceolata*.

Dans l'ensemble, la végétation est caractérisée par son grand développement et son homogénéité apparente. De vastes savanes arbustives et arborées denses s'étendent sur des kilomètres sans interruption, avec une verdure luxuriante en saison des pluies et par endroits quelques taches hautes et plus foncées de galeries ou de bosquets forestiers

### **II.3.6- La faune**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II renferme une faune riche et variée dans certaines zones dites d'extension urbaine future. On y trouve des lièvres, écureuils, perdrix, pintades, singes et biches. Cependant cette richesse faunique tend à disparaître à cause de la poussée démographique, de l'urbanisation galopante et de la chasse incontrôlée.

## **II.4- BILAN DIAGNOSTIC DU SITE CREE**

### **II.4.1- Caractéristiques de la population et développement social urbain**

#### **II.4.1.1- Caractéristiques de la population**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon le RGPH de 2005 compte environ 85 000 habitants, soit près de 51 habitants au Km<sup>2</sup> avec un taux de masculinité de 106,9 ; soit 107 hommes pour 100 femmes. Cette situation est assez normale dans une ville assez dynamique où certains résidents venant souvent des villages à la recherche d'emploi sont généralement les hommes. Les Principaux groupes ethniques qui la composent sont : Peul, Haoussa, Mboum, Dii, GBaya, Pana, Bornouans, Baïnawa, Toupouri, Daba, Moudang, Guiziga, Bamiléké, Beti, Bamoun, Namdji, Laka.

**Tableau 3: Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon les localités en 2005**

Circonscription administrative	Masculin	Féminin	Population 2005	Population 2014
BALADJI I	1417	1519	2936	3 764
BALADJI II	2494	2231	4725	6 058
CIFAN	338	301	639	819
HAOUSSA	3595	3459	7054	9 044
JOLI SOIR	5112	4704	9816	12 586
KORMARI	359	316	675	865
MABANGA	3843	3466	7309	9 371
MADAGASCAR	2074	2032	4106	1 496
LAMIDAT	1234	1191	2425	5 264
MBIBAR	997	1008	2005	3 109
NORD-CIFAN	729	698	1427	2 571
SABONGARI I	3533	3280	6813	1 830
SABONGARI II	2552	2470	5022	8 735
SABONGARI III	1356	1350	2706	6 439
TONGO FALINGO	380	386	766	3 469
TONGO FALINGO IV	392	336	728	982
TONGO GALDIMA	417	368	785	933
TONGO I	2156	1861	4017	1 006
TONGO PASTORAL	588	535	1123	5 150
TONGO SERET	444	411	855	1 440
TROUA MALLA	2596	2419	5015	1 096
YARMBANG	1054	969	2023	6 430
DARANG	353	361	714	2 594
NDOUGUELENG	85	101	186	8 402
NGAOU-TBALA	127	135	262	915
SABONGANI	18	16	34	238
MARGUELENG	76	74	150	336
MAYO DANAYEL	151	117	268	44
SELBE-DARANG	475	481	956	192
NORD CIFAN	25	23	48	344
DARA SALAM	152	128	280	62
MASSOLA	115	141	256	335
MBALANG- DJALINGO	197	202	399	359
MBAOURE	68	80	148	328
NGAOUHORA	427	458	885	512
NGAOUSSAY	432	395	827	190
VELEMBAI	124	130	254	1 135
VOGDJOM(BISKEWAL)	216	169	385	1 060
YOUKOU	130	110	240	326
<b>Total Ngaoundéré II</b>	<b>43 904</b>	<b>41 055</b>	<b>84 959</b>	<b>108 930</b>

*Source* : RGPH 2005/analyse COMPETING/BEFA

La structure de la population par grands groupes d'âge obtenue à partir du RGPH de 2005 révèle qu'en 2005, plus de la moitié (64,9%) de la population avait

moins de 25 ans et 73,8% avait moins de 30 ans. Par ailleurs 54% de la population se trouvait dans la classe des adultes (15 à 54 ans) ; ceci s'explique par le retour de la croissance économique qui attirait vers La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II les adultes à la recherche d'un emploi. La population scolarisable est très importante. La proportion des vieux (plus de 55 ans) est de 5,3%. Cette proportion non négligeable des personnes âgées pourrait s'expliquer par l'amélioration des soins de santé dans les formations hospitalières dans la ville.

Le sex-ratio reflète la tendance générale observée à l'échelle de la ville et même de la région .En effet, la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II se compose de 107 hommes pour 100 femmes. Cette situation est assez normale dans une ville assez dynamique où certains résidents venant souvent des villages à la recherche d'emploi sont généralement les hommes.

#### **II.4.1.2- Développement social urbain**

##### **II.4.1.2.1- Revenus mensuels des ménages**

Le tissu économique de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II 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, 71,8% des chefs de familles gagnent moins de 100 000 FCFA par mois et près de 44,2% des travailleurs gagnent moins de 50 000 FCFA. Seulement 8,3% des chefs de ménages ont un revenu mensuel supérieur à 200 000Fcf.

Cette situation dénote un niveau de vie très bas et expose ainsi les populations de la ville de Ngaoundéré II 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 Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, on peut prévoir le niveau de son salaire (bas ou élevé). Plus de 9,1% des chefs de ménage hommes gagnent plus de 200 000 Fcfa de revenu mensuel contre seulement 2,6% chez les femmes.

**Tableau 4: Revenu mensuel du chef de ménage selon le sexe**

<b>Revenu mensuel du chef de ménage</b>	<b>MASCULIN</b>	<b>FEMININ</b>	<b>Total</b>
MOINS DE 50 000	38,8%	5,4%	44,2%
50 000 - 100 000	22,4%	5,1%	27,6%
100 000 - 150 000	11,2%	1,0%	12,2%
150 000 - 200 000	7,4%	0,3%	7,7%
200 000 ET PLUS	8,0%	0,3%	8,3%
Total	87,8%	12,2%	100,0%

**Source :** Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014



#### **II.4.1.2.2- Insécurité Urbaine dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II**

Le brassage de cultures et de mentalités n'a pas que des effets positifs dans l'évolution socio-économique de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en particulier et dans la ville de Ngaoundéré en général. Car il apporte ses lots de problèmes liés à l'insécurité et à la délinquance juvénile qui mettent les autorités municipales et judiciaires pourquoi pas traditionnelles en alerte constante pour essayer de contrôler voir éradiquer ce phénomène de la Commune.

#### **II.4.2- Situation foncière de la Commune de Ngaoundere ii**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II a une superficie d'environ 16800 hectares. Les dispositions de l'ordonnance de 1974 fixant le régime foncier au Cameroun permettent de distinguer cinq principaux grands ensembles fonciers qui sont les suivants :

- Le domaine privé de l'Etat ;
- Le domaine privé de la Commune ;
- Le domaine privé des particuliers ;
- Le domaine public naturel et artificiel ;
- Le domaine national.

##### **II.4.2.1- Domaine prive de l'état**

###### **A- Domaine loti**

Il s'agit des parcelles du domaine privé de l'Etat ayant fait l'objet d'un plan de lotissement.

###### **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.

##### **II.4.2.2- Domaine privé de la commune**

Il comprend : Un lotissement communal, les cimetières, les marchés, les abattoirs, la tribune, les aires de jeux, etc...

##### **II.4.2.3- Domaine public**

Ce sont les emprises des « Mayos », des lacs, des routes, et du chemin de fer.

##### **II.4.2.4- Domaine prive des particuliers**

Les domaines privés sont des ensembles de terrains appartenant à une personne physique ou morale ayant fait l'objet d'une immatriculation avec titre foncier. Dans le cas de Ngaoundéré II, de nombreux terrains ont fait l'objet d'une immatriculation.

##### **II.4.2.5- Domaine National**

Le domaine national est constitué par les terres qui ne sont classées ni dans le domaine privé ni dans le domaine public. Les terrains de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II ne disposant pas de titre foncier, se trouvent dans cette catégorie.

#### **II.4.2.6- Pratiques foncières**

Compte tenu du fait que La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II fait partie du grand ensemble de la Communauté Urbaine, il est donc évident que les pratiques foncières qui prévalent dans la Communauté Urbaine soient celles qui prévalent dans les Communes d'arrondissement qui la composent. C'est-à-dire l'existence de 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. Les systèmes peu clairs ou contradictoires (par exemple droits fonciers coutumiers contre statutaires) culminent souvent dans la perte des droits fonciers pour les plus pauvres et les plus vulnérables. Des sources de nos enquêtes sur le terrain, 39,7% de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II possède un titre foncier, 18,3% de la population n'en possède pas et 39,1% sont des simples locataires.

#### **II.4.3- Utilisation du sol actuel et occupation de l'espace**

Au regard de la morphologie urbaine de la Commune de Ngaoundéré II, nous pouvons subdiviser l'espace urbain de la manière qui suit :

##### **II.4.3.1- Zone commerciale**

Le marché central de Ngaoundéré se trouve dans la zone traditionnelle, à proximité du lamidat. Même s'il est bien construit, il n'est que partiellement occupé. Les rues ne sont pas très animées et occupées par les commerçants. Le marché Bantahi n'est pas vaste et occupe un petit espace mais animé, entre le quartier haoussa et le CIFAN. Bien que le marché de Baladji/Joli soir ne soit pas construit comme un marché, il est vaste et a presque envahit le long de la route. Le marché de la gare est reconnu comme étant le lieu par excellence pour l'écoulement des produits de consommation venant du Sud Cameroun par la voie ferrée.

##### **II.4.3.2- Zones résidentielles**

A l'exception de Mardok, tous les autres quartiers de Ngaoundéré II sont entièrement résidentiels. Les quartiers comme Sabongari America, Madagascar, Joli-Soir, Baladji II et Sabongari Norvégien étaient conçus pour une fonction résidentielle. D'autres quartiers spontanés comme Gadamabanga sont tous résidentiels.

##### **II.4.3.3- Zones agricoles intra et péri-urbaines**

Dans les quartiers périphériques où l'habitat est dispersé, l'agriculture intra-urbaine est pratiquée autour des habitations. Elle est aussi pratiquée dans certains quartiers de la ville, à l'instar de Baladji II. L'on y cultive le maïs, le manioc, la patate et l'igname etc...pour leur autoconsommation.

#### **II.4.3.4- Zones industrielles**

Le secteur industriel est très peu développé. Située au nord sur la route de Garoua, la zone industrielle compte quelques stations-service de sociétés telles que Total, Oil Lybia et MRS. Un dépôt et un centre de distribution du gaz domestique se trouvent aussi dans cette zone. Elle compte aussi les sociétés suivantes, SMNC (Société des Moulins du Nord Cameroun), SOGELAIT, SOCATOL (Société camerounaise de Tôles), CODEVI, VINACOLOR et NOVA VISION.

#### **II.4.3.5- Zone militaire**

La zone militaire est constituée par le Centre d'Instruction des Forces Armées Nationales(CIFAN), zone réservée à l'armée. D'après les informations recueillies auprès des services du MINDCAF, elle occupe une superficie de plus de 300 hectares.

#### **II.4.4- La typologie des quartiers**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II présente des quartiers à la typologie et tissus diversifiés. Le phénomène d'urbanité est très accentué dans la partie urbaine de la commune. Ils peuvent être classés en plusieurs groupes suivant leur allure, leur nature et la densité de leur tissu. Il s'agit de :

- **quartiers aux tissus spontanés denses** (Gadamabanga, Sabongari III Djalingo) ;
- **quartiers aux tissus denses mais structurés** (Sabongari América, Joli Soir, Mardock, Madagascar, Nord CIFAN, Baladji II) ;
- **quartiers aux tissus hybrides en train de se densifier anarchiquement** (Mbijoro, Gadamabanga) ;
- **quartiers aux tissus ruraux** (Gadamabanga, Djalingo, Mbidjoro).

#### **II.4.5- La typologie du logement**

Dans la commune de Ngaoundéré II, le logement peut être classé en deux grands groupes :

- Le logement traditionnel (Sarre ou individuel) : L'on distingue des logements traditionnels faits avec des matériaux modernes (parpaings de ciment, toiture en tôle, sols cimentés,) et aussi des logements traditionnels fait de briques de terre toujours de forme carrée ou rectangulaire avec la toiture en tôle pour certains et en paille pour d'autres.
- l'habitat moderne se distingue par les standings différents. Les maisons les plus fréquentes sont les habitats de moyen standing (48,4%), suivi des habitats évolutifs (35,6%) et des habitats précaires (13,5%). Les habitats à haut standing ou à très haut standing ne représentant que 2,5%.

#### **II.4.6- Les zones à risque et non aedificandi**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II comporte des zones à risques dues à la pression démographique et foncière qui pousse une partie de la population à s'installer dans des zones très dangereuses telles que les abords des drains et les bas-fonds inondables. Ces zones se retrouvent dans les quartiers tels que Sabongari 2, Joli Soir pour ne citer que ceux-là. Certaines zones peuvent aussi être considérées comme inconstructibles. Il s'agit par exemple des espaces réservés aux cimetières comme les cimetières de Selbe darang, de Joli soir et celui du Nord Cifan.

#### **II.4.7- Gestion des déchets**

##### **II.4.7.1- Gestion des déchets solides**

Les ménages de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II se débarrassent de leurs ordures ménagères en les déposant dans une décharge publique ou dans un bac à ordures pour 63,6%, jetant dans les champs ou en brûlant sur place pour 26,2%, au sol dans la rue pour 3,9%, ou dans un cours d'eau/mayo pour 3%. La plupart des ménages qui déposent les ordures ménagères dans les rues ou dans les champs évoquent comme principales raisons l'inexistence du bac à ordures dans la localité (89,2%) et pour certains l'éloignement du bac par rapport au domicile (10,8%).

##### **II.4.7.2- Gestion des déchets liquides**

Les ménages de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II se débarrassent de leurs eaux usées en les versants dans la cours pour 39,3%, dans le champ pour 31,8%, dans le puisard pour 8,5%, dans la fosse septique pour 20%. Ces différents modes d'assainissement domestiques posent un problème sérieux pour l'environnement et la pollution car seulement 28,5% des ménages versent les eaux usées dans les fosses septiques ou dans les puisards.

#### **II.4.8- Les équipements socio-collectifs**

Les équipements sont une partie importante de l'habitat. Ils contribuent non seulement au bien être de la population, mais ils contribuent aussi à la composition urbaine et de ce fait, ils entrent dans la confection du tissu et de la physionomie urbaine. Notre analyse concernera leur nature, leur fonction, leur capacité, et aussi leur état.

##### **II.4.8.1- Les réseaux de distribution d'eau potable**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II est desservie dans sa partie urbaine par la CDE. Cependant on note une forte carence en eau potable dans les quartiers péri-centraux et périphériques de cette commune. Ici les forages, les bornes fontaine les puits et les eaux de rivières servent tant bien que mal au ravitaillement de la population. Plus de la moitié (58,3%) s'approvisionne au réseau CDE/CAMWATER, 23,7% puisent de l'eau dans les forages et 7,1% dans les puits modernes couverts. Par contre, d'autres ménages moins nantis s'approvisionnent soit dans les sources non aménagées/puits non

couverts (3,5%), soit dans les marécages/rivières (3,5%), soit utilisent tout simplement les eaux de pluies.

#### **II.4.8.2- Les réseaux de distribution d'électricité**

La société ENEO est le principal distributeur d'électricité dans la ville. Cependant plusieurs quartiers de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II2 connaissent des problèmes d'électrification. Parmi ces problèmes nous pouvons entre autre mentionner l'insuffisance des transformateurs d'énergie qui occasionne des baisses de tensions; l'inaccessibilité aux réseaux qui s'observe surtout dans les quartiers périphériques comme Gadamabanga II, III et IV ou le réseau électrique est fait de piquets qui servent de poteaux permettant d'échanger un même branchement dans plusieurs ménages. Près de 79,2% des ménages ont accès à l'électricité et utilisent comme principale source d'éclairage le courant provenant d'ENEO. Par contre 20,8% 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.

#### **II.4.8.3- Communication**

Concernant les moyens de communication, la Commune de NGAOUNDERE II dans toute sa totalité a accès à la téléphonie mobile (réseaux MTN, Orange Nexttel et CAMTEL). Mais, seule la zone urbaine dispose d'un réseau internet dont les opérateurs sont MTN, Orange et CAMTEL.

#### **II.4.8.4- Les services d'assainissement**

L'assainissement de la ville de Ngaoundéré est assuré par la société HYSACAM et les services des Communes. Cependant dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, très peu de quartiers bénéficient de ce service et pour la plupart en raison soit de leur enclavement, soit du fait de l'éloignement avec le centre urbain. Face à cette situation, Les ordures ménagères sont déposées de manière anarchique dans les parties non couvertes par cette société. Par ricochet favorise la prolifération des déchets plastiques non biodégradables et le non- respect des normes environnementales

#### **II.4.8.5- Les équipements sanitaires**

Les équipements sanitaires sont récapitulés dans le tableau qui suit.

**Tableau 5:** Récapitulatif des équipements sanitaires de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II

<b>Equipements</b>	<b>Situation</b>
Centre de santé intégré	Sabongari I
Mutuelle de santé	Sabongari I
Centre de santé catholique	Gada mabanga IV
Centre de santé privé islamique	Lamidat
Clinique privé islamique	Baladji II

**Source :** Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

#### **II.4.8.6- Les équipements scolaires**

##### **Education de base**

Dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, il existe 24 établissements de l'éducation de base dont 5 maternelles et 18 écoles primaires.

##### **Enseignement secondaire**

Dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II 2ème, il existe plusieurs établissements de l'enseignement secondaire, à savoir : 01 Collège d'enseignement générale (CES), 09 lycées d'enseignements général et collèges et 02 lycées d'enseignements techniques et 01 ENIEG.

#### **II.4.8.7- Les équipements de sport et de loisir**

Les équipements de sport et de loisir sont récapitulés dans le tableau qui suit.

**Tableau 6:** Récapitulatif des équipements de sport et de loisirs

<b>Equipements</b>	<b>Localisation</b>
Stade municipal Doumbé Omar	Joli soir
Bois de Mardock	Mardock
Lamidat de Ngaoundéré	yarbang
Mont Ngaouhora	Ngaouhora
Mont Ngaou bell	
Mont Nguouassay	
Lac Mbalang Djalingo	Mbalang djalingo
Lac Massot	
Koundoum	

**Source :** Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014

#### **II.4.8.8- Les équipements marchands**

Les équipements marchands sont récapitulés dans le tableau qui suit.

**Tableau 7: Récapitulatif des équipements marchands**

<b>Marchés</b>	<b>Localisation</b>
Petit marché	Joli soir
Grand marché	Tongo galdima-mboudjéré
Marché de banane	Sabongari II
Marché de bœuf	Selbe darang

*Source : Enquête Le COMPETING BET/BEFA CONSULTING 2014*

#### **II.4.8.9- Les cimetières**

Il existe 3 cimetières dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Les anciens cimetières de Selbe-darang et de Joli soir, et le nouveau de Nord Cifan.

#### **II.4.8.10- Les équipements de transport**

Le déplacement des populations dans la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II s'effectue à 90% par Moto Taxi. Il existe aussi plusieurs autres moyens de transport dans la Commune.

##### **A- Le transport aérien**

L'aéroport de Ngaoundéré est situé à l'ouest de la ville dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II à proximité de la limite Nord-Ouest de la zone industrielle. Il est géré par la compagnie CAMAIR-CO qui assure le transport des passagers vers Douala, Yaoundé et partout ailleurs.

##### **B- le transport ferroviaire**

La gare ferroviaire de Ngaoundéré a été créée en 1974 au Nord-Est de la ville et s'étend sur une superficie d'environ 61 hectares. Elle assure le transport et le transit des hommes et des marchandises entre le Sud et le Nord du pays. Elle constitue le principal moteur de l'économie de ville de Ngaoundéré, de la région tout entière et de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en particulier.

#### **II.4.9- Secteurs d'activités**

Il en ressort que l'analyse des activités économiques dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II aborde de manière succincte les trois sous-secteurs de production notamment :

- Le secteur primaire qui comprend l'agriculture, l'élevage et la pêche ;
- Le secteur secondaire dominé par l'artisanat et les petits métiers tels que les menuiseries ;
- Le secteur tertiaire constitué du service administratif public et privé, le transport le commerce et le secteur 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).

D'une manière générale, on observe dans la ville, un foisonnement d'activités allant de l'informel aux activités mieux structurées.

#### **II.4.9.1- Le secteur primaire**

Le secteur primaire occupe une place prépondérante dans l'économie camerounaise en générale. Cependant cette réalité quasi nationale n'est pas confirmée dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, car les activités de ce secteur n'absorbent que 14,7% des chefs de ménages selon les résultats de notre enquête.

#### **II.4.9.2- Agriculture**

Le secteur primaire regorge de petits agriculteurs (12,2%) qui vendent les produits tels que les pommes de terre, le haricot, le maïs et bien d'autres produits maraîchers sur les marchés périodiques. Les revenus provenant de cette exploitation servent à subvenir aux besoins de la famille. Ce secteur est aussi marqué par l'élevage des bovins et caprins (2,2%)

D'une manière générale, les secteurs productifs se caractérisent par une faible capacité de production (non maîtrise des techniques de production, moyens de production rudimentaires...) et un accès limité au capital (crédit) et autres moyens de production (équipements, nouvelles technologies, etc.).

Il existe 03 structures d'encadrement direct (Poste agricole) à la disposition de la Commune. Les semences s'approvisionnent au niveau de certains GIC semenciers, maison de l'agriculture, à la VINA Agro-phyto.

Il existe une politique de gestion durable des terres et de la fertilité des sols et le développement des mini infrastructures rurales se font par subvention des programmes et projets du MINADER, ACEFA, PNDRT, PARFAR, PNDP....

#### **Pêche et élevage**

L'activité pastorale dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II est dominée par l'élevage bovin dont les troupeaux sont en nette augmentation. Une augmentation essentiellement liée au système de production, qui pour un bon nombre d'éleveurs, vise à l'accroissement des effectifs pour des considérations de prestige et de sécurité sociale plutôt qu'à la production pour le marché.

#### **II.4.9.3- Le secteur secondaire**

Le secteur secondaire est rendu visible grâce à la présence des boulangeries, des entreprises artisanales, etc. A ce jour aucune grande industrie de production n'est présente dans cette Commune.

#### **II.4.9.4- Le secteur tertiaire**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II regorge en son sein de diverses activités économiques, dont les plus importantes sont : l'éducation, la vente du bétail, le



transport, commerce général, les banques, les stations-services, l'hôtellerie, l'artisanat. Le secteur informel est dominant en zone urbaine.

Les problèmes qui entravent le développement des activités économiques généralement sont : l'insécurité, le chômage des jeunes, l'incivisme fiscal, l'insuffisance d'infrastructures routières (voies de communication).

#### **II.4.10- Gouvernance urbaine**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II a été officiellement créée le 24 Avril 2007 par le décret présidentiel N° 2007/117 qui consacrait l'éclatement de l'ancienne commune de Ngaoundéré Rural en 06 nouvelles communes.

La Commune est régie par un texte de fonctionnement découlant des lois de 1974, de 2004 sur l'orientation de la décentralisation et sur l'application des textes d'orientations sur la décentralisation. Son Conseil Municipal issu de l'élection municipale du 22 juillet 2007 compte 31 Conseillers municipaux pour un mandat de 5 ans. Elle a pour mission l'identification des besoins, la réalisation et la gestion des infrastructures communales (adductions d'eau, routes et pistes rurales, écoles, puits, marchés, etc.). Elle assure également les services d'état civil. Chaque année, les Conseillers Municipaux siègent (en sessions ordinaires et extraordinaires) pour adopter et approuver le budget de l'année suivante et le compte administratif de l'année écoulée.

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en 2008 compte différents services :

-« Administration générale » composé d'un secrétariat, d'un bureau d'affaires sociales, d'un pôle informatique et d'un bureau d'Etat civil ;

- Service technique ;
- Service de gestion du personnel ;
- Bureau des finances ;

L'obédience politique est en majorité du parti politique RDPC, associé à quelques partis d'opposition à savoir l'UNDP et le SDF qui détiennent quelques sièges au conseil municipal.

Pour impulser le Développement de l'Arrondissement, la Commune collabore avec les différents groupes d'intérêts qui sont les ONG, les Associations, les Programmes, les Projets, etc.

Comme structures d'appuis existants, on trouve :

- Les ONG comme :
- ACTION DIX pour l'appui au développement local ;
- INADES / SAILD à travers les mutuelles de santé ;
- APRESS pour la promotion de l'élevage ;
- FOREDEN / UNICEF pour la promotion de l'éducation ;

- Les programmes (PNDP, PNVRA, PARFAR, « Dons japonais », PACDU, PNDRT, PAM) ;
- Les projets (Comité National de Lutte contre le VIH/SIDA représenté par le Comité Communal de Lutte contre le VIH/SIDA, etc.).

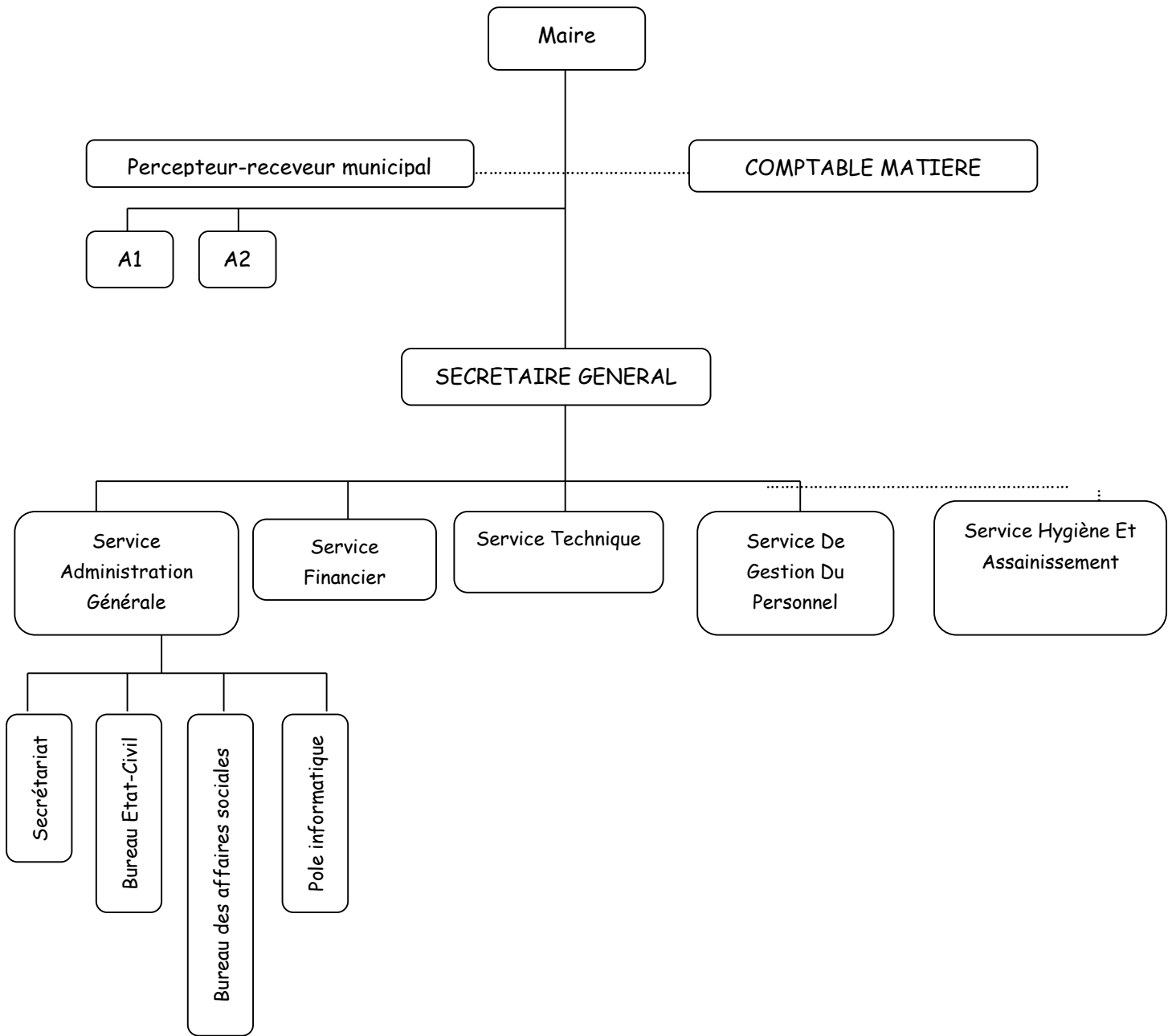
Sur le plan organisationnel de la Commune, on distingue :

- La structure législative (Conseil Municipal) ;
- La structure exécutive (le cabinet du Maire, le bureau des adjoints, le Secrétariat

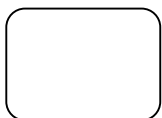
Général) ;

La structure législative est constituée des commissions des Affaires Sociales et Culturelles, les Finances et les Grands Travaux. Le Maire est assisté de deux Adjoints.

### Organigramme de la Commune de NGAOUNDERE II



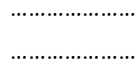
**Légende :**



Entité



Relation interne à la commune



Relation externe (personnel d'emprunt détaché de la fonction publique)

## II.5- SYNTHESE DU BILAN DIAGNOSTIC

Les problèmes identifiés dans le cadre de l'élaboration du POS de Ngaoundéré II, sont identifiés dans le tableau ci-après.

**Tableau 8:** synthèse du bilan diagnostique

LES RUBRIQUES	LES FAIBLESSES	LES CAUSES	LES EFFETS	LES AXES DE RENFORCEMENT
<b>ADMINISTRATION TERRITORIALE CENTRALISATION, MAINTIEN DE L'ORDRE</b>	Faible développement des relations entre l'Institution communale et les autorités traditionnelles, administratives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insuffisance du personnel communal qualifié ;</li> <li>- Faible capacité financière et managériale ;</li> <li>- Non valorisation du potentiel relationnel entre les sectoriels et l'Exécutif communal ;</li> <li>- Manque d'assistance par les forces de l'ordre ;</li> <li>- Absence d'un poste de sécurité (police) ;</li> <li>- Absence d'un centre d'état civil ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-développement ;</li> <li>- Faible entretien et suivi des infrastructures et équipements communaux de la ville;</li> <li>- Difficultés pour l'établissement des actes de naissance</li> <li>- Vol de bétail ;</li> <li>- Insécurité é notoire ;</li> <li>- Insécurité é routière</li> <li>- Perte de confiance vis-à-vis de l'autorité municipale et administrative ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Amélioration du cadre et de la qualité des Services Déconcentrés de l'État ;</li> <li>-Création d'un poste de sécurité dans les zones rurales</li> <li>-Création d'un centre d'état civil;</li> </ul>
<b>PRATIQUES FONCIERES</b>	Maitrise approximative du foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Absence d'un document de Planification Urbaine (POS) ;</li> <li>-Insuffisance d'imprégnation sur le régime foncier ;</li> <li>-Corruption</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Litiges fonciers</li> <li>-expropriations</li> <li>-Constructions dans des zones à risques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Vulgariser le POS (Plan d'Occupation des Sols ;</li> <li>-Vulgariser le manuel du régime foncier et domanial ;</li> <li>-Transparence dans les opérations foncières</li> </ul>
<b>SANTE</b>	Accès difficile aux soins de santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sous équipement de certains centres hospitaliers</li> <li>- Insuffisance de personnels dans certains centres hospitaliers</li> <li>- Consommation des médicaments de la rue</li> <li>- Inaccessibilité de certains villages aux centres de santé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Prise en charge tardive des malades ;</li> <li>- Faible capacité d'accueil des centres hospitaliers ;</li> <li>- Décès dus à l'automédication ;</li> <li>- Accouchement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Construction et équipement des centres de Santé ;</li> <li>-Multiplier le personnel de santé pour un bon suivi des populations ;</li> <li>- Organisation des séances de sensibilisation auprès des parents sur</li> </ul>

LES RUBRIQUES	LES FAIBLESSES	LES CAUSES	LES EFFETS	LES AXES DE RENFORCEMENT
			<p>à domicile ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recours à la médecine Traditionnelle ;</li> <li>- Morts prématurées ;</li> <li>- Mortalité infantile ;</li> <li>- Eloignement du centre de santé</li> </ul>	<p>l'importance de la vaccination, et sur dangerosité de la consommation des médicaments de la rue</p>
<b>EAU</b>	-Faible accès à l'eau potable de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Difficultés d'approvisionnement des populations en eau ;</li> <li>-insuffisance des points d'eau ;</li> <li>-défectuosité de quelques points d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maladies causées par la consommation d'eaux de mauvaise qualité ;</li> <li>-Parcourir de longue distance pour se ravitailler en eau potable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Etendre le réseau de distribution d'eau potable dans les quartiers éloignés ;</li> <li>-Construire des forages ;</li> <li>-remettre en état les forages actuellement défectueux.</li> </ul>
<b>ELECTRICITE</b>	-Faible couverture en réseau électrique dans les quartiers périphériques et certaines zones rurales	-Couverture en réseau électrique approximative dans certaines zones périphériques et rurales	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Branchement illicite de la population sur le réseau électrique ;</li> <li>-Risque d'électrocution ;</li> <li>-Baisse de tension régulière ;</li> <li>-Insécurité dans l'obscurité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Extension du réseau électrique dans les zones périphériques et dans les zones rurales ;</li> <li>-Education de la population sur les risques liés à l'électricité.</li> </ul>

LES RUBRIQUES	LES FAIBLESSES	LES CAUSES	LES EFFETS	LES AXES DE RENFORCEMENT
<b>ASSAINISSEMENT</b>	Couverture partielle des services d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Absence de bacs à ordures dans certains quartiers ;</li> <li>-Absence de toilettes publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Pollution des cours d'eau ;</li> <li>-pollution de la nappe phréatique ;</li> <li>-Insalubrité dans certains quartiers de la Commune ;</li> <li>- Création spontanée des décharges publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension du service d'assainissement</li> <li>-Construction des toilettes dans les lieux publics</li> <li>-Education de la population sur l'importance de la gestion efficace des déchets solides et liquides et les risques sur l'environnement</li> </ul>
<b>L'EDUCATION</b>	Accès difficile à une l'éducation de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Insuffisance des salles de classes ;</li> <li>-Absence de clôtures autour des écoles ;</li> <li>-Insuffisance d'enseignants qualifiés ;</li> <li>-Insuffisance de tables bancs et Défectuosité des latrines dans certaines écoles ;</li> <li>-Absence de latrines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sous scolarisation ;</li> <li>- Enseignements de mauvaises qualités ;</li> <li>-Elèves exposés à des maladies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réfection des écoles délabrées ;</li> <li>- Construction des écoles dans les quartiers densément peuplé ;</li> <li>- Aménager les latrines et installer les points d'eau dans toutes les écoles primaires et maternelles, surtout dans la zone urbaine.</li> </ul>
<b>JEUNESSE</b>	-Difficultés d'insertion socioprofessionnel le des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Absence d'infrastructure d'apprentissage et de divertissement</li> <li>- Manque d'un centre multifonctionnel pour la promotion des jeunes</li> <li>- Insuffisance de centres d'alphabétisation</li> <li>- Indifférence face aux activités des colonies de vacances</li> <li>- Faible capacité entrepreneuriale ;</li> <li>- Faible effectif des jeunes ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exode rural ;</li> <li>- Désœuvrement et oisiveté ;</li> <li>- Dépravation des mœurs ;</li> <li>- Propagation du VIH/SIDA ;</li> <li>- Analphabétisme accentué ;</li> <li>- Taux de chômage élevé ;</li> <li>- Oisiveté ;</li> <li>- Absence d'association des jeunes ;</li> <li>- Absence de manifestations sportives ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Création d'un comité d'assistance à la jeunesse et des structures d'apprentissage de métiers dans les zones rurales,</li> </ul>

LES RUBRIQUES	LES FAIBLESSES	LES CAUSES	LES EFFETS	LES AXES DE RENFORCEMENT
<b>VOIRIE</b>	Entretien insuffisant de la voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Enclavement de certains quartiers</li> <li>-Ouvrages de franchissement délabrés ou inexistants</li> <li>-Mauvaise état de la voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Difficultés d'accès dans certains quartiers ;</li> <li>-Accidents de la circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Extension et entretien du réseau routier ;</li> <li>-Construction des ouvrages de franchissement ;</li> <li>-Sensibilisation de la population sur la protection du réseau routier</li> </ul>
<b>ENVIRONNEMENT ET PROTECTION DE LA NATURE</b>	Dégradation de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation minière artisanale anarchique</li> <li>- Insalubrité publique (ordures, toilettes privées, abattoirs)</li> <li>- Destruction des galeries forestières ;</li> <li>- Absence d'un club des amis de la nature</li> <li>- Insuffisance de sensibilisation sur les questions environnementales ;</li> <li>- Coupe anarchique des arbres ;</li> <li>- Mauvaise gestion des ordures ;</li> <li>- Absence de bacs à ordures ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Change ment climatique ;</li> <li>- Bouleverser sement du biotope aquatique dans les sites d'exploitation minière artisanale ;</li> <li>- Exacerbation du phénomène érosif ;</li> <li>- Perte de la biodiversité (faune et flore) ;</li> <li>- Prolifération des maladies ;</li> <li>- Insalubrité publique ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sensibilisation des artisans miniers sur la protection de l'environnement ;</li> <li>-Sensibilisation des populations sur l'hygiène et salubrité;</li> <li>-Réglementation sur les feux de brousse ;</li> <li>-Sensibilisation sur la réglementation en matière de coupe de bois;</li> <li>- Création d'un service d'hygiène et de salubrité (Rep Yanga, Ngaouhora I) ;</li> <li>- Sensibilisation des populations sur la protection de l'environnement dans les zones rurales ;</li> </ul>
<b>TOURISME</b>	Difficultés à rentabiliser les ressources touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Faible aménagement des sites touristiques ;</li> <li>- Absence d'actions de promotion des sites touristiques au niveau communal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible développement de l'activité touristique ;</li> <li>- Manque à gagner sur le plan financier ;</li> <li>- Absence de valorisation de site touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aménagement des sites touristiques ;</li> <li>-Education de la population sur la valorisation de ces sites ;</li> <li>- Large propagande d'informations Sur les capacités touristiques de la ville.</li> </ul>

LES RUBRIQUES	LES FAIBLESSES	LES CAUSES	LES EFFETS	LES AXES DE RENFORCEMENT
<b>AGRICULTURE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible mécanisation de l'activité agricole</li> <li>- Faible connaissance des techniques de transformation des produits agricoles</li> <li>- Faible capacité de la majorité des agriculteurs à acquérir des intrants agricoles</li> <li>- Insuffisance des espaces cultivables</li> <li>- Difficultés d'accès aux intrants agricoles</li> <li>- Manque de semences améliorées</li> <li>- Manque de magasin de stockage</li> <li>- Destruction des cultures par les bêtes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Faibles rendements</li> <li>-revenus faibles</li> <li>-persistance de la pauvreté</li> <li>-Pertes après récoltes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Encourager la création des structures d'appuis aux agriculteurs ;</li> <li>-</li> </ul>
<b>ELEVAGE ET PECHE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vulgarisation insuffisante des techniques de transformation des produits pastoraux ;</li> <li>- Dégradation et insuffisance des Pâturages ;</li> <li>- Faible renforcement des capacités des producteurs ;</li> <li>- Difficultés d'abreuvement du bétail en saison sèche ;</li> <li>- Faible développement de la pisciculture et de l'apiculture ;</li> <li>- Manque d'un centre Zootechnique ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Faible rentabilité économique des activités pastorales</li> <li>- Conflits agropastoraux ;</li> <li>- Dégradation des sols ;</li> <li>- Perte du cheptel ;</li> <li>- Baisse es activités Pastorale ;</li> <li>- Insécurité des éleveurs ;</li> <li>- Cout élevé des produits d'élevage au marché.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer, construire et équiper des Centres Zootechniques et de Contrôles Sanitaires Vétérinaires (CZCSV) ;</li> <li>- Equiper les Centres existants ;</li> <li>- créer et construire un étang piscicole ;</li> <li>- Construire et équiper des aires d'abattages.</li> </ul>



LES RUBRIQUES	LES FAIBLESSES	LES CAUSES	LES EFFETS	LES AXES DE RENFORCEMENT
		-Insuffisance d'infrastructures d'élevage		
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN ET HABITAT</b>		-Dégradation des routes - Absence de logements Sociaux -Constructions dans des zones à risques - Absence de transport urbain public -Inexistence d'un Document de planification.	-Risque d'éboulement - Développement de l'habitat anarchique et spontané - Inondations en saison Pluvieuses - Risque de déguerpissement	- Sensibiliser et contrôler l'établissement des permis de construire ; - Aménager la Voirie de l'espace urbain
<b>COMMERCE</b>	Mauvaise qualité des infrastructures marchandes	Aménagement insuffisant dans les marchés (Latrines, points d'eau) - Marchés bâtis de manière archaïque ; - Insuffisance des marchés ; - Mauvais état des routes plus particulièrement dans les zones rurales pour l'accès aux marchés.	-Difficulté d'approvisionnement en matière de première nécessité ; - Coûts de déplacement Elevé ; - Perte des produits Agricoles.	-Doter les marchés existants des points d'eau et des latrines -Créer de nouveaux marchés dans les quartiers périphériques et les zones rurales ; -

*Source : Analyse de BET-le COMPET/BEFA 2014*

**III- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT  
DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET D'EVOLUTION  
DES QUARTIERS EN ZONE URBAINE**

### III.1- LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Les perspectives de développement démographique sont des tendances d'évolution de la population d'une zone précise selon un certain taux de croissance. Pour ce faire une projection de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II à l'horizon 2029 selon les différents taux de croissance de la population qui varient entre 2.8%, 4.5%, et 6% conformément aux taux de croissance en vigueur au Cameroun, a été réalisée. Cette projection se présente comme il suit :

**Première hypothèse basse** : le taux de croissance annuelle de la population est de 2,8%

**Tableau 9:** Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse basse entre 2014 et 2029

Circonscription administrative	Population 2005	Population 2014	Population 2019	Population 2024	Population 2029
Communauté Urbaine de Ngaoundéré	180 763	125 058	143 575	305 477	350 707
Ngaoundéré II	84959	108 930	125 058	143 575	164 833

**Source :** RGPH2005/estimation du COMPETING BET /BEFA

**Deuxième hypothèse moyenne** : le taux de croissance annuelle de la population est de 4,5

**Tableau 10:** Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse moyenne entre 2014 et 2029

Circonscription administrative	Population 2005	Population 2014	Population 2019	Population 2024	Population 2029
Communauté Urbaine de Ngaoundéré	180 763	268 631	334 763	417 176	519 877
Ngaoundéré II	84959	126 257	157 339	196 074	244 343

**Source :** RGPH2005/estimation du COMPETING BET /BEFA

**Troisième hypothèse haute** : le taux de croissance annuelle de la population est de 6%

**Tableau 11:** Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse haute entre 2014 et 2029

Circonscription administrative	Population 2005	Population 2014	Population 2019	Population 2024	Population 2029
Communauté Urbaine de Ngaoundéré	180 763	305 395	408 688	546 916	731 898
Ngaoundéré II	84959	143 536	192 084	257 052	343 993

**Source :** RGPH2005/estimation du COMPETING BET /BEFA

Ainsi quel que soit l'hypothèse, (basse, moyenne ou haute) la population augmente de plusieurs milliers de personnes à chaque période. Cette croissance aura une influence sur l'évolution de la Commune.

### **III.2- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Sur le plan des perspectives de développement économique, La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II offre de nombreuses possibilités. Ces potentialités ne peuvent être pleinement exploitées que si certains projets ou infrastructures sont mise en œuvre.

#### **La mise en fonction de la zone industrielle MAGZI**

Conformément aux exigences du PDU, la zone industrielle MAGZI devrait être réservée pour les industries non polluantes. Néanmoins, cette zone industrielle est indispensable pour le développement économique de la ville en général et pour La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en particulier ; grâce aux différentes taxes et aux offres d'emploi qu'elle peut engendrer.

#### **La viabilisation du port multimodal**

Comme nous l'avons déjà dit, la ville de Ngaoundéré est le poumon économique de la région de l'Adamaoua, et La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II le poumon économique de la ville de Ngaoundéré. Elle porte en son sein le terminal de la ligne de chemin de fer.

On y enregistre le passage des marchandises venant du Tchad, de la RCA et même du Nigéria par l'entremise des camions. Face à cela, il se pose un problème d'un point de transit et d'échanges entre toutes ces personnes et biens qui circulent. D'où l'importance de mettre sur pied un port multimodal qui facilitera la tâche aux autorités dans le contrôle et le suivi de toutes ces activités. C'est une zone dans laquelle l'on pourra retrouver tout genre de commodités comme des restaurants, des hôtels, des postes de police, des stations- services, des aires de stationnements etc...

Plusieurs rencontres ont déjà été faites entre les autorités administratives, municipales et même de la société civile pour ce projet, mais après nos enquêtes nous avons convenu que le port multimodal gagnerai à demeurer sur son site actuel, avec en prime tous les aménagements prévus. La viabilisation de cet espace apportera une plus-value sur le plan économique dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II et dans la ville toute entière.

#### **Création d'un centre administratif**

Conformément au décret N° 89/086 du 23/01/1989 portant incorporation au domaine privé de l'état, une dépendance du domaine nationale sise à Ngaoundéré, au lieu-dit Mardock formant le nouveau Centre administratif d'une superficie de 168 ha17a 15 ca. Cet aménagement pourrait être stratégique pour La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II dans ce sens ou plusieurs activités économiques pourraient voir le jour tout autour de ce centre administratif.

### **III.3- PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES QUARTIERS EN ZONE URBAINE**

#### **III.3.1- Tendances actuelles ou récentes**

En ce qui concerne les tendances actuelles ou récentes de l'urbanisation.

L'observation directe et les images satellites montrent que :

- Le vieux centre au tour du Lamidat est suffisamment densifié et ne dispose plus d'espaces vides susceptibles d'être investis par les populations. La tendance à ce niveau sera logiquement à la poursuite de la transformation de l'habitat en le modernisant ;
- Les premiers quartiers périphériques spontanés (Baladji I, Troua Malla...) se sont densifiés, mais ils présentent encore des vides urbains. En principe ces vides seront assez rapidement comblés. Les responsables en charge de la ville devront contrôler ce remplissage ;
- Les quartiers Joli Soir, Madagascar, Sabongari sont eux aussi déjà suffisamment densifiés et les constructions ne pourront plus se faire qu'à l'intérieur des sarres, soit pour transformer l'existant, soit pour remplir les vides;
- Le Nord CIFAN construit en 1972 a constitué un frein à l'extension de la ville pendant un certain temps avant de se voir progressivement colonisé par les populations. Cette colonisation continuera ;
- L'augmentation de la population et le besoin en terre entraîne l'extension de la commune à tel point en 1994, le centre est presque entièrement densifiés, les zones non aedificandi envahies par un habitat spontané ;
- En même temps, un espace idéal pour l'extension de l'espace urbain est envahi par l'habitat spontané. Il est progressivement densifié et toujours sans contrôle. Le quartier Djalingo est créé dans les mêmes conditions en 2001 ;
- La zone industrielle est très timidement sollicitée par les industries, et bloque l'extension vers le Nord. Cette timidité sera très rapidement surmontée avec la mise sur pied de la plateforme multimodale.

#### **III.3.2- Tendances futures**

Ces tendances futures dépendront des orientations et des actions des responsables de la Commune.

Deux possibilités, deux tendances s'offrent pour l'occupation spatiale dans le futur, chacune dépendant de la politique adoptée par les responsables en charge de la ville

La première serait de laisser la ville se développer toute seule, et dans ce cas les conséquences seraient les suivantes :

- extension spatiale désordonnée ;
- multiplication et sur densification des quartiers spontanés ;
- mauvaise utilisation de l'espace ;
- manque d'espace pour les équipements.

La deuxième tendance est pensée et orientée, et découlera de la variante retenue dans le cadre du PDU et la conséquence sera une ville harmonieuse, avec un développement contrôlé et durable.

## **IV- LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

Au vue des problèmes identifiés préalablement dans le bilan diagnostic, il en découle plusieurs objectifs à atteindre pour mener à bien le développement spatial de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Ces objectifs se déclinent en deux catégories qui sont les suivantes :

- les objectifs généraux ;
- les objectifs opérationnels.

#### **IV.1- LES OBJECTIFS GENERAUX**

Les objectifs généraux conduisent à identifier certains domaines d'intervention dans la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Ces objectifs se définissent par :

- le renforcement des capacités de l'institution communale, afin qu'elle puisse être à même d'assumer ses missions et de mener à bien les activités ayant trait à la gestion du POS et d'autres documents qui seront produits ;
- l'acquisition des réserves foncières par la Commune ;
- la définition claire de la disposition spatiale des diverses activités (spécifiquement les zones commerciales) tout en tenant compte de l'impératif de développement durable de la Commune ;
- la mise sur pied d'une réelle politique d'accès aux services sociaux de base (eau, énergie, assainissement) ;
- l'amélioration de la qualité de l'habitat ;
- l'amélioration de l'état des équipements urbains publics et collectifs ;
- la mise sur pied d'une réelle politique d'attractivité territoriale.

#### **IV.2- LES OBJECTIFS OPERATIONNELS**

Les domaines d'intervention définis plus haut par les objectifs généraux, seront appréhendés par les objectifs opérationnels.

Ces objectifs sont relatifs à :

##### **IV.2.1- L'organisation de l'espace Communal**

L'une des stratégies utilisées consiste en la création d'un pôle de centralité dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II encore appelé centre secondaire, à Gadamabanga vers la nouvelle mairie de Ngaoundéré II. Ce pôle aura pour but :

- de décongestionner le centre primaire actuel, fortement comprimé ;
- de délocaliser les services de la sous-préfecture de Ngaoundéré II;
- d'installer les différents services d'une ville chef-lieu de l'arrondissement basés sur le principe de structuration spatiale ;

- de rapprocher certains services publics de la population tels que : le bureau de poste, le dispensaire, le poste de police, etc. ;
- de créer et renforcer les différentes voies d'accès pour rendre ce centre attractif et pour garder une liaison directe avec le centre primaire.

Le centre secondaire devra être soumis à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) tandis que son aménagement devra faire l'objet d'un plan de secteur en vue du processus d'expropriation et d'indemnisation.

#### **IV.2.2- La maîtrise du foncier :**

La stratégie adoptée consistera à :

- Constituer et protéger une réserve foncière : c'est la création et la protection des réserves foncières communales sur une superficie d'environ 1500 ha afin de prévoir de l'espace pour les projets à venir ;
- Protéger les réserves foncières Communales existantes ;
- Protéger le domaine de la MAGZI ;
- Protéger le domaine du Port multimodal.

#### **IV.2.3- Le développement économique**

Du point de vue opérationnel, il s'agira de :

- Promouvoir le développement de la zone MAGZI ;
- Aménager le site prévu pour le port multimodal;
- Encourager le développement des activités des PME et structurer le secteur informel compte tenu du fait que c'est l'un des secteurs qui regorge le plus d'emploi dans l'enceinte de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II.

#### **IV.2.4- L'amélioration de la qualité de l'habitat**

Cette amélioration passera par :

- la délimitation des quartiers à restructurer tels que Gadamabanga, Djalingo;
- la construction des logements sociaux à Gadamabanga ;
- la délimitation les zones à risque pour l'habitat : Les zones à risque dans la zone d'étude sont représentées par les plaines inondables et les abords des cours d'eau.

#### **IV.2.5- L'amélioration des équipements socio-collectifs**

L'insuffisance quantitative des équipements collectifs dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II conduit à la définition urgente d'une politique locale :

- des équipements scolaires (maternel, primaire, secondaire) ;
- des équipements sanitaires : dispensaire (CSI, CMA) ;
- des équipements sportifs (stade ou complexe sportif) ;
- des équipements de loisirs (cinémas, café, maison des jeunes, Centre de culture parcs publics, etc.) ;



- des équipements de transport: gare routière ;
- des équipements commerciaux: marché, commerce, activités Informelles etc ;
- des équipements administratifs: poste de police, bureau de poste.
- des cimetières municipaux facilement accessibles ;
- de véritables pôles administratifs capables d'accueillir des bâtiments modernes et mieux adaptés aux différents services publics représentés dans la commune d'arrondissement.

#### **IV.2.6- L'amélioration des voiries et réseaux divers**

Dans le domaine des voiries et réseaux divers, il est urgent de :

- Aménager les routes existantes ;
- Créer de nouvelles routes;
- Améliorer de manière qualitative et quantitative l'alimentation de la Commune en eau potable et en énergie électrique ;
- Entretien le réseau électrique existant
- Renforcer le réseau de télécommunications.

#### **IV.2.7- L'amélioration de la gouvernance urbaine**

Du point de vue opérationnel, il s'agira de :

- élaborer et mettre en œuvre un plan de recrutement du personnel suivant les besoins de la commune, en fonction de l'état de lieu sur la base de l'organigramme type ;
- régulariser les salaires ;
- renforcer les capacités de tous les agents communaux (renforcement de capacités du personnel sur leurs différents postes d'affectation ;
- Définir à court, moyen et long terme des politiques communales en ressources humaines qui tiendront compte des qualifications attendues par poste ;
- Mettre à disposition des services administratifs différents logiciels de gestion des ressources humaines ;
- Mettre sur pieds des plans de formation des différentes institutions ;
- Mettre sur pieds un manuel de procédures administratives ;
- Définir des plans de carrière pour chaque emploi communal

**V- PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET PARTI  
D'AMENAGEMENT CHOISI**

La réalisation des objectifs prioritaires identifiés précédemment sera davantage facilitée par la connaissance des besoins en équipements publics et en logements en fonction de la population prévisionnelle à l'horizon 2029.

Il s'agit donc de programmer les besoins en équipements collectifs et en logements, d'une part et en se référant autant que possible aux normes d'équipements et d'autre part en tenant compte des perspectives de croissance démographique de la Commune.

En effet, le Gap à combler étant très important en terme d'équipements urbains, il ne s'agit pas pour nous de se baser sur des normes et proposer une programmation qui ne pourra être réalisée à cause de l'importance des équipements à mettre en place, mais plutôt d'adapter au mieux ces normes pour réduire considérablement le Gap et améliorer le niveau de vie des populations, tout en restant réaliste sur la capacité de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II à mettre en place les équipements projetés.

Sur ce, nous nous proposons d'établir un programme de réalisation d'équipements collectifs pour La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en précisant :

- ❖ leur nombre : un nombre d'équipements à réaliser permettant une amélioration certaine de la vie des populations à échéance choisie;
- ❖ leur dimension : il s'agit des dimensions normalisées pour les équipements considérés. Elles pourront être modifiées par les acteurs urbains en fonction des réalités qu'offre le site d'implantation, des disponibilités financières et foncières ;
- ❖ leur localisation : il s'agit ici de la proposition (indication) d'un site d'une zone d'implantation pour l'équipement prévu en fonction de la disponibilité de l'espace, de la proximité avec les autres équipements de même type et du nombre de la population à desservir en cas de quantité importante d'équipements à mettre en place, seul les sites prioritaires seront présentés;
- ❖ l'échéance de mise en œuvre : l'échéance prévue dans cette étude est l'année 2029 qui est l'année du terme du POS. Donc, en fonction du nombre d'équipement à mettre en place, les acteurs urbains devront les échelonner pour qu'ils soient tous mis en place avant 2029 ;
- ❖ le coût : l'évaluation du coût des équipements à mettre en place sera aussi proposée.

## **V.1- PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS**

### **V.1.1- Les équipements éducatifs**

Pour les besoins de programmation quantitative, on distinguera les types d'enseignement que compte l'éducation au Cameroun:

- Maternel (enseignement de base) ;
- Primaire (enseignement de base) ;
- Secondaire général (enseignement secondaire);
- Secondaire technique (enseignement secondaire).

#### **V.1.1.1-Situation actuelle**

##### **V.1.1.1.1-Education de base**

Dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II il existe 24 établissements de l'éducation de base dont 5 maternelles et 18 écoles primaires.

##### **V.1.1.1.2-Enseignement secondaire**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré 2ème compte 01 Collège d'enseignement générale (CES), 09 lycées d'enseignements général et collèges et 02 lycées d'enseignements techniques et 01 ENIEG.

##### **V.1.1.2-Diagnostic posé**

Après une analyse de l'état des lieux des équipements éducatifs dans la Commune de Ngaoundéré II, plusieurs problèmes ont été relevés.

- Insuffisance des salles de classe ;
- Inexistence des bâtiments dans certains des écoles maternelles créées ;
- Insuffisance des latrines,
- Insuffisance des salles multimédia ;
- Insuffisance des blocs administratifs ;
- Absence d'établissement secondaire dans l'espace rurale ;
- Éloignement des établissements.

##### **V.1.1.3-Programme proposé**

Cette programmation prend en compte les normes fixées par l'UNESCO ou par les objectifs du 6eme plan. Ces normes sont les suivantes :

Concernant la maternelle, les normes optimistes prévoient:

- 25 élèves par classes;
- 01 classe pour 1700 habitants;
- 04 classes par établissement;
- 0,5 ha de terrain par établissement.

Concernant le primaire, les normes optimistes prévoient:

- 01 classe pour 50 élèves ;

- 01 classe pour 300 habitants ;
- 5 à 6 classes par établissement ;
- 1ha par établissement y compris les aires de jeux et l'administration.

Concernant l'enseignement secondaire général, les normes optimistes prévoient:

- 45 élèves par classe ;
- 01 classe pour 1 000 habitants ;
- 1ha par établissement ;
- 12 classes par collège.

Concernant l'enseignement technique, les normes optimistes prévoient :

- 45 élèves par classe;
- 12 classes par collège;
- 1 ha par collège;
- 1 classe pour 2.200 habitants.

#### ➤ Programme des écoles maternelles

Etat des lieux	Norme sectorielle	Estimation en besoin		Programme à réaliser
La Commune compte 5 écoles maternelles.	L'UNESCO, prévoit une (01) salle de classe de 25 élèves pour 1700 habitants et 4 classes par établissement avec une superficie comprise en 0,4 et 0,8 ha.	Entre 2019 et 2029, la prévision de la population est de 48 548 et 151 909	Nombre de classe et d'écoles maternelles Horizon 2019 : $48\ 548/1700=29$ classes, soit 7 écoles	Il faudra construire 7 écoles de 4 salles de classes chacune.
		Habitants selon l'hypothèse haute.	Horizon 2029 : $151\ 909 /1700=89$ classes, soit 22 écoles	Il faudra construire 22 écoles de 89 salles de classes (soit 4 salles de classes par école).
<b>Synthèse</b> : Il existe 5 écoles maternelles dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Ainsi à l'horizon 2019 il va falloir 7 écoles maternelles et il en faudra 22 à l'horizon 2029.				

**Sources** : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

➤ **Programme des écoles primaires**

Etat des lieux	Norme sectorielle	Estimation en besoin		Programme à réaliser
On compte, 18 écoles primaires dans l'ensemble de la Commune.	L'UNESCO, prévoit une (01) classe de 50 élèves pour 300 habitants et 6 classes par établissement avec une superficie comprise en 0,8 et 1 ha.	Entre 2019 et 2029, la prévision de la population est de 48 548 et 151 909 Habitants selon l'hypothèse haute.	Horizon 2019 : 48 548/300= 162 classes, soit 27 écoles	Il faudra construire 27 écoles de 162 salles de classes (soit 6 salles de classes par école)
			Horizon 2029 : 151 909 /300= 506 classes, soit 84 écoles	Il faudra construire 84 écoles de 506 salles de classes (6 salles de classes par école)
<b>Synthèse</b> : Il existe 18 écoles primaires dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Ainsi à l'horizon 2019, il va falloir 27 écoles primaires et 84 écoles à l'horizon 2029.				

**Sources** : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

➤ **Programme d'enseignement secondaire général**

Etat des lieux	Norme sectorielle	Estimation en besoin		Programme à réaliser
La Commune compte 10 établissements d'enseignement secondaire	L'UNESCO, prévoit une (01) classe de 45 élèves pour 1000 habitants et 12 classes par établissement avec une superficie comprise en 0,8 et 1 ha.	Entre 2019 et 2029, la prévision de la population est de 48 548 et 151 909 Habitants selon l'hypothèse haute.	Horizon 2019 : 48 548 /1000= 49 classes, soit 04 écoles.	Il faudra construire 03 Lycées et 01 CES.
			Horizon 2029 : 151 909 /1000=151,909 classes, soit 13 écoles.	Il faudra construire 10 Lycées d'enseignement général de 12 salles de classe et 03 CES de 4 salles de classes.
<b>Synthèse</b> : Il existe 10 établissements d'enseignement secondaire général dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Ainsi à l'horizon 2019 il va falloir 03 lycées et 01CES. A l'horizon 2029 il faudra 10 lycées et 03 CES.				

**Sources** : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

➤ **Programme d'enseignement secondaire technique**

Etat des lieux	Norme sectorielle	Estimation en besoin		Programme à réaliser
Il existe 02 établissements d'enseignement secondaire technique dans l'ensemble de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré III.	L'UNESCO, prévoit une (01) classe de 45 élèves pour 2200 habitants et 12 classes par établissement avec une superficie comprise en 0,8 et 1 ha.	Entre 2019 et 2029, la prévision de la population est de 48 548 et 151 909 Habitants selon l'hypothèse haute.	Horizon 2019: $48\ 548/2200=22$ classes, soit 02 écoles.	Il faudra construire 01 lycée technique et 01 CETIC.
			Horizon 2029 : $151\ 909 /2200=69$ classes, soit 06 écoles.	Il faudra construire 04 Lycées d'enseignement technique et 02 CETIC.
<b>Synthèse</b> : Il existe 02 établissements d'enseignement technique à Ngaoundéré II. Ainsi à l'horizon 2019 il va falloir 01 lycée d'enseignement technique et 01 CETIC. A l'horizon 2029 il faudra 04 lycées d'enseignement technique et 02 CETIC.				

**Sources** : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

➤ **Programme d'équipements d'enseignement professionnel**

Etat des lieux	Norme sectorielle	Estimation en besoin		Programme à réaliser
Il n'existe 01 établissement d'enseignement normal Général dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II.	-	Entre 2019 et 2029, la prévision de la population est de 48 548 et 151 909 Habitants selon l'hypothèse haute.	Horizon 2019	Rien de prévu
			Horizon 2029	Il faudra construire 01 ENIET et
<b>Synthèse</b> : Il n'existe 01 établissement d'enseignement normal dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Ainsi, à l'horizon 2029 il va falloir 01 ENIET.				

**Sources** : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

**Tableau 12:** Programmation des équipements éducatifs Ngaoundéré II hypothèse haute

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer		Seuil de programmation					Observations
		2019	2029	Population	Ratio	Localisation	Superficie	Type de construction	
Maternelles	5	07	22	200 457	1/ 1700	Ngaou Hora 2 Sabongari gare Madagascar Nord Cifan	0,5ha	RDC	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	18	27	84	200 457	1/300	Ngaou Hora2 Mbi Djoro	1,5	R+2	
CES	01	01	03	200 457	1/1 000	Ngaou Hora 2 Mbi Djoro Madagascar Ngaounsay	1,5ha	R+3	
CETIC	00	01	02	200 457	1/2.200	Nord Cifan Gadamabanga Gadamabanga II Baladji II Marché bétail	1,5ha	R+3	



Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer		Seuil de programmation					Observations
				Population	Ratio	Localisation	Superficie	Type de construction	
Lycée d'enseignement général	09	03	10	200 457	1/1 000	Ngaou Hora 2 Mbi Djoro Madagascar	2ha	R+3	
Lycée technique	02	01	04	200 457	1/2.200	Nord Cifan Gadamabanga Gadamabanga II Baladji I	2ha	R+3	

*Sources : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014*

### **V.1.2- Les équipements de sante**

#### **V.1.2.1- Situation actuelle**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II2ème dispose d'un centre de santé intégré fonctionnel (Sabongari), d'une mutuelle de Santé (Sabongari), d'un centre de santé catholique opérationnel (Gada Mabanga IV), d'un centre de santé privé islamique (Lamidat), d'une clinique privée (Baladji II) et trois (03) cases de santé privées.

#### **V.1.2.2-Diagnostic posé**

On note une quasi-absence des structures sanitaires dans l'espace rural de la Commune.

#### **V.1.2.3-Programme proposé**

En respectant ce découpage administratif et vue des difficultés rencontrées dans le secteur de la santé à Ngaoundéré II, nous proposons cette programmation issue des normes du VIe plan quinquennal pour cette Commune d'arrondissement dans le cas de croissance de la population à 6% c'est-à-dire pour une population de 343 993 âmes à l'horizon 2029.

Cette norme est la suivante :

- 01 lit pour 250 habitants
- 01 formation sanitaire pour 10.000 habitants

0,5 ha par formation sanitaire

Etat des lieux	Norme sectorielle	Estimation en besoin		Programme à réaliser
La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II <sup>2</sup> ème dispose d'un centre de santé intégré fonctionnel (Sabongari), d'une mutuelle de Santé (Sabongari), d'un centre de santé catholique opérationnel (Gada Mabanga IV), d'un centre de santé privé islamique (Lamidat), d'une clinique privée (Baladji II) et trois (03) cases de santé privées.	Selon le VI <sup>e</sup> plan quinquennal 01 lit pour 250 habitants 01 formation sanitaire pour 10.000 habitants 0,5 ha par formation sanitaire.	Entre 2019 et 2029, la prévision du surplus de la population est de 48 548 et 151 909 Habitants selon l'hypothèse haute.	Horizon 2019 : 48 548 /10000= 5 formations sanitaires.	Il faudra construire 02 centres de santé intégrés et 02 Cabinets/cliniques/ centre de soin ambulatoire et 01 centre médical d'arrondissement
			Horizon 2029 : 151 909 /10000= 15 formations sanitaires.	Il faudra construire 04 Hôpitaux de district 01 Centre médical d'arrondissement 05 Centres de santé intégrés 05 Cabinets/cliniques/ centre de soin ambulatoire.
<p><b>Synthèse :</b> Il existe d'un centre de santé intégré fonctionnel (Sabongari), d'une mutuelle de Santé (Sabongari), d'un centre de santé catholique opérationnel (Gada Mabanga IV), d'un centre de santé privé islamique (Lamidat), d'une clinique privée (Baladji II) et trois (03) cases de santé privées. Ainsi à l'horizon 2019 il va falloir 02 centres de santé intégrés et 02 Cabinets/cliniques/ centre de soin ambulatoire et 01 centre médical d'arrondissement . A l'horizon 2029 il faudra 01 Hôpital de district 01 Centre médical d'arrondissement 05 Centres de santé intégrés 05 Cabinets/cliniques/ centre de soin ambulatoire</p>				

**Tableau 13:** Programme d'implantation des équipements sanitaires Ngaoundéré II hypothèse Haute

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer		Seuil de programmation				Observations
		2019	2029	Population	Ratio	Localisation	Superficie	
Hôpital de district	0		1	343 993	1/10 000	Gadamabanga	3 ha Taille optimale de 200 lits, soit 150 m <sup>2</sup> par lits	
Centre médical d'arrondissement	0	1	1		1/10 000	Djalingo	3 ha Taille optimale de 200 lits, soit 150 m <sup>2</sup> par lits	
Centre de santé intégré	4	2	5		1/ 10 000	Nord Cifan Gadamabanga II Madagascar	1ha Taille optimale de 70 lits, soit 150 m <sup>2</sup> par lits	Les équipements existants doivent être agrandis et le plateau technique étoffé
Case de santé / centre de soin ambulatoire	3	2	5		1/10 000	Mbi djoro Ngaou Hora Joli soir Biskewai- Ngaoussay Ngaoussay	0.5ha Taille optimale de 30 lits, soit 150 m <sup>2</sup> par lits	Les équipements créés sont des centres de soin ambulatoire Ceux existants doivent être agrandis

*Sources : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014*

### **V.1.3- Les équipements de sport**

#### **V.1.3.1.1-Situation actuelle**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré 2<sup>ème</sup> ne dispose que d'une seule aire de jeux (Stade NDOUMBE OUMAR).

#### **V.1.3.1.2-Diagnostic posé**

Cette aire de jeu (Stade NDOUMBE OUMAR).est dans un très mauvais état.

**V.1.3.1.3- Programme proposé****Tableau 14:** Programmation des équipements sportifs pour la Commune Ngaoundéré II selon l'hypothèse haute

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer		Seuil de programmation				Observations
		2019	2029	Population	Ratio	Localisation	Superficie	
Terrain de football	1	2	3	343 993	1/ 68799	Selbe-Darang Nord -Cifan Sabongari Baladji II Remyanga Mbalang- Djalingo	2ha	Les sites indiqués sont pour les terrains aménagés avec gradins pouvant accueillir les rencontres des clubs locaux. Les autres terrains seront de simples plates-formes implantées dans les quartiers populaires (au moins 8 000 habitants)
Terrains multisport	0		1		1/ 343 993	Mardock	1.5ha	Les sites indiqués sont pour les terrains aménagés avec gradins pouvant accueillir les rencontres des clubs locaux Les autres constructions seront sans gradins juste pour l'amusement des populations dans les quartiers populaires (au moins 8 000 habitants)
Gymnase régional	0						/	
Stade omnisport (de standing international)	0		1		1/731 898	Gadamabanga	50 ha	Pouvant accueillir des rencontres internationales

**Sources :** LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

#### **V.1.4- Les équipements touristiques**

##### **V.1.4.1-situation actuelle**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II porte en son sein les équipements touristiques de premier ordre en l'occurrence le Lamidat de Ngaoundéré, le mont Ngaouhora, et le Centre Espace Culturel artistique et touristique de l'Adamaoua du Mayo Danayel. Elle regorge d'une gamme variée de structures : hôtel, auberges, restaurants, gargotes ou circuits, snack-bar, bar-dancing et night-club. Structures qui permettent d'agrémenter les soirées des visiteurs.

##### **V.1.4.2-Diagnostic posé**

L'enclavement des sites, le manque de moyen de transport aérien et infrastructures routières et la sécurité sont les principaux problèmes liés à la promotion du tourisme dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II.

##### **V.1.4.3-Programme proposé**

L'amélioration des activités touristiques dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II passera par :

- la construire des aires de détente près des sites des différents lacs ;
- l'aménager les abords des différents lacs ;
- la promotion du tourisme et aménagement des sites touristiques.

#### **V.1.5- Les cimetières**

##### **V.1.5.1-Situation actuelle**

Il existe 3 cimetières dans la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II. Les anciens cimetières de Selbe-darang et de Joli soir, de GAdamabanga, de Remyanga et le nouveau de Nord Cifan.

##### **V.1.5.2-Diagnostic posé**

Les cimetières font face à plusieurs problèmes parmi lesquels nous avons :

- L'insuffisance de l'espace,
- L'emprise des cimetières occupée par l'habitat.

##### **V.1.5.3-Programme propose**

Pour améliorer l'organisation des cimetières dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, il serait opportun de libérer leur emprise des habitations qui les occupent et rechercher de nouveaux espaces pour de meilleures installations. Si l'on admet une norme de 0,3 m<sup>2</sup> par habitant, la surface cumulée

nécessaire sera d'environ 6 ha à l'horizon 2019 et de 10 ha à l'horizon 2029 au quartier Remyanga.

### **V.1.6- Les équipements culturels**

#### **V.1.6.1-Situation actuelle**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II ne possède qu'une bibliothèque municipale.

#### **V.1.6.2-Diagnostic pose**

Insuffisance des équipements culturels et une bibliothèque municipale en très mauvais état.

#### **V.1.6.3-Programme proposé**

**Tableau 15:** Programmation des équipements culturels pour la Commune II de Ngaoundéré hypothèse haute

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer	Seuil de programmation				Observations
			Popula tion	Ratio	Localisation	Superficie	
Musée national	/	/					/
Salle de spectacle	/	1	343 993	1/343 9930	Gadamabanga	0,094ha	Au vue du contexte dans lequel il est programmé il pourra également être utilisé pour des représentations théâtrales
Bibliothèque municipale/ médiathèque	1	/					Réhabiliter la bibliothèque existante

**Sources :** LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

### **V.1.7- Les équipements marchands**

#### **V.1.7.1-Situation actuelle**

Les marchés dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II se déclinent ainsi qu'il suit :

- le petit marché de Joli soir ;
- le Grand marché du Lamidat ;
- le marché de Madagascar;
- le marché du quartier Haoussa ;

- le marché de bétail à Selbe Darang.

### **V.1.7.2-Diagnostic posé**

Tous les marchés de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II disposent des infrastructures en mauvais état de fonctionnement.

### **V.1.7.3-Programme proposé**

Dans le document intitulé « Equipements Marchands de l'agglomération de Yaoundé, élément technique de programmation technique et financière, planification générale, maîtrise d'ouvrage et gestion » élaboré en 2004, on a quelques normes de programmation des équipements marchands au Cameroun notamment :

#### ➤ **Marchés principaux**

Les éléments de programmation sont contenus dans le tableau suivant :

**Tableau 16:** Programme indicatif des marchés principaux

Population desservie	Nombre total de points de vente	dont produits alimentaires	Surface totale aménagée en m2	Etals sous parties couvertes	Box aménagés sous parties couvertes: boucherie et poissonnerie	Boutiques ou kiosques sur parties découvertes	Points de vente sur parties découvertes
30 000	1 050	525	5 250	263	53	53	683
40 000	1 400	700	7 000	350	70	70	910
50 000	1 750	875	8 750	438	88	88	1 138
70 000	2 450	490	12 250	613	123	123	1 593
150 000	5 250	1 575	26 250	1 313	263	263	3 413
300 000	10 500	5 250	52 500	2 625	525	525	825

### ➤ **Marchés secondaires**

Les éléments de programmation sont contenus dans le tableau suivant :

**Tableau 17:** Programme indicatif des marchés secondaires

Population desservie	Nombre total de points de vente	Produits alimentaires	Surface totale aménagée en m2	Etals sous parties couvertes	Box aménagés sous parties couvertes: boucherie et poissonnerie	Boutiques ou kiosques sur parties découvertes	Points de vente sur parties découvertes
5 000	175	175	875	44	9	9	114
10 000	350	350	1 750	88	18	18	228
15 000	525	420	2 625	131	26	26	341
20 000	700	560	3 500	175	35	35	455
25 000	875	700	4 375	219	44	44	569

Face à ce qui précède, la programmation pour l'amélioration des équipements marchands dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II peut être la suivante.

**Tableau 18:** Programmation des équipements marchands pour la Commune de Ngaoundéré II hypothèse haute

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer		Seuil de programmation				Observations
		2019	2029	Population	Ratio	Localisation	Superficie	
Marché principal	1	1	2	343 993	1/79235	Mardock Gadamabanga	0,2ha	Les sites indiqués sont les prioritaires
Marché secondaire	3	2	2		1/39617	Nord –cifan Ngaoussai	0,2ha	

**Sources :** LE COMPETING-BET/BEFA & CONSULTING 2014

### **V.1.8- Les équipements de sécurité**

Les équipements de sécurité sont les équipements nécessaires et indispensables pour la sécurité des populations. De ce fait, ces équipements sont programmés pour les populations de toutes les couches sociales. Les seuils de population nécessaires à l'implantation des équipements de sécurité sont pour la plupart donnés par le décret

N°2002/003 du 04 Janvier 2002, portant organisation de la DGSN. Dans ce décret, les normes de programmation sont les suivantes :



**ARTICLE 170.**

(1) Le Commissariat de Sécurité Publique est implanté dans chaque agglomération urbaine comptant au moins 10.000 habitants. Au-dessus de 50.000 habitants, il peut être créé un Commissariat Central et des Commissariats d'Arrondissement.

**Article 186 :**

(1) Placé sous l'autorité d'un Chef de Poste ayant rang de Chef de bureau de l'Administration Centrale, le Poste de Sécurité Publique assure la sécurité de proximité :

- dans une agglomération urbaine ou semi-urbaine ne nécessitant pas la création d'un Commissariat de Sécurité Publique ;
- dans un quartier ou groupe de quartiers urbains relevant de la compétence territoriale d'un Commissariat de Sécurité Publique.

En plus de ces prescriptions et suite à l'analyse comparative avec les normes internationales, nous proposons la programmation des équipements de sécurité suivants selon une hypothèse haute et un taux de croissance à 6%.

**Tableau 19:** programmation des équipements de sécurité dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II

Type d'équipement	Equipements existants	Equipements à créer	Seuil de programmation				Observations
			Population	Ratio	Localisation	Superficie	
<b>Commissariat central</b>	/	/	343 993				
<b>Commissariat d'arrondissement</b>	1	/					
<b>Commissariat de sécurité public</b>	1	1 dans chaque quartier		/	/	0.05	On peut prévoir 2 pour les quartiers de plus de 20 000 habitants
<b>Poste de police</b>	/	1 dans chaque Quartier		/	/	0.01	On peut prévoir 2 pour les quartiers de plus de 20 000 habitants
<b>Brigade de gendarmerie</b>	1	1		1/171997	Mardock	0,2	
<b>Caserne de pompier</b>	1	0				0,7	

Sources : LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

## V.2- PROGRAMME DE L' HABITAT

Comprendre la répartition, la composition et la structure de la population permet d'estimer les besoins et la demande en habitat. Elle permet aussi d'estimer la demande en terrain qui peut satisfaire les besoins en habitat. D'où l'importance de rappeler dans les tableaux ci-après la projection de la population en 2029 dans tous les quartiers qui constituent La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II2 avec une hypothèse haute qui correspond à un taux de croissance à 6%

**Tableau 20:** Répartition de la population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II selon l'hypothèse haute entre 2014 et 2029 selon les circonscriptions administratives

Circonscription administrative	Population 2005	Population 2014	Population 2019	Population 2024	Population 2029
NGAOUNDÉRE II	84959	143 536	192 084	257 052	343 993
NGAOUNDERE-VILLE	78406	132 465	177 268	237 225	317 461
BALADJI I	2936	4 960	6 638	8 883	11 888
BALADJI II	4725	7 983	10 683	14 296	19 131
HAOUSSA	7054	11 918	15 948	21 343	28 561
JOLI SOIR	9816	16 584	22 193	29 699	39 744
KORMARI	675	1 140	1 526	2 042	2 733
MABANGA	7309	12 348	16 525	22 114	29 594
MADAGASCAR	4106	6 937	9 283	12 423	16 625
LAMIDAT	2425	4 097	5 483	7 337	9 819
MBIBAR	2005	3 387	4 533	6 066	8 118
NORD-CIFAN	1427	2 411	3 226	4 318	5 778
SABONGARI I	6813	11 510	15 404	20 613	27 585
SABONGARI II	5022	8 485	11 354	15 195	20 334
SABONGARI III	2706	4 572	6 118	8 187	10 956
TONGO FALINGO	766	1 294	1 732	2 318	3 101
TONGO FALINGO IV	728	1 230	1 646	2 203	2 948
TONGO GALDIMA	785	1 326	1 775	2 375	3 178
TONGO I	4017	6 787	9 082	12 154	16 265
TONGO PASTORAL	1123	1 897	2 539	3 398	4 547
TONGO SERET	855	1 445	1 933	2 587	3 462
TROUA MALLA	5015	8 473	11 338	15 173	20 305
YARMBANG	2023	3 418	4 574	6 121	8 191
LAMIDAT DE NGAOUNDERE	6553	11 071	14 816	19 827	26 533
DARANG	714	1 206	1 614	2 160	2 891
NDOUGUELENG	186	314	421	563	753
NGAOU-TBALA	262	443	592	793	1 061
SABONGANI	34	57	77	103	138
MARGUELENG	150	253	339	454	607
MAYO DANAYEL	268	453	606	811	1 085
SELBE-DARANG	956	1 615	2 161	2 892	3 871
DARA SALAM	280	473	633	847	1 134

<b>Circonscription administrative</b>	<b>Population 2005</b>	<b>Population 2014</b>	<b>Population 2019</b>	<b>Population 2024</b>	<b>Population 2029</b>
MASSOLA	256	433	579	775	1 037
MBALANG-DJALINGO	399	674	902	1 207	1 616
MBAOURE	148	250	335	448	599
NGAOUHORA	885	1 495	2 001	2 678	3 583
NGAOUSSAY	827	1 397	1 870	2 502	3 348
VELEMBAI	254	429	574	769	1 028
VOGDJOM(BISKEWAL)	385	650	870	1 165	1 559
YOUKOU	240	405	543	726	972

**Sources :** LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

### **V.2.1- Estimation des besoins en terrain et en logement**

La population de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II en 2014 est estimée à 143 536 habitants pour une surface urbanisée estimée à environ 11470 ha, et un périmètre d'étude estimé à 16800 hectares. Il en ressort que la densité de la population pour la zone urbanisée est de 13 habitants/ ha et de 9 habitants /ha pour l'ensemble du périmètre d'étude. La population de la Commune, à l'horizon du POS en 2029 est estimée à 343 993 habitants. La densité de la population y est de l'ordre de 20 habitants/ha pour l'espace urbanisé et de 30 habitants /ha pour toute la zone d'étude. Il en ressort que le croit démographique entre 2014 et 2029 est d'environ 200457 habitants, soit un taux d'accroissement de 13364 habitants/an.

Dans le tableau ci-après l'on peut estimer les besoins en terrain dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II à l'horizon 2029. Si l'on prend en compte que la taille moyenne des ménages est de 8 personnes, et la moyenne des parcelles occupées par chaque ménage est de 500 m<sup>2</sup> sur une surface urbanisée de 11470 hectares.

**Tableau 21:** Distribution des besoins en habitat par groupe de revenus à l'horizon 2029

<b>N°</b>	<b>Catégorie d'habitat</b>	<b>%</b>	<b>Besoins fonciers (ha)</b>
01	Habitat à revenus bas	84.5	1817
02	Habitat mixte commercial/résidentiel	5,0	108
03	Habitat à revenus moyens	7,0	151
04	Habitat à revenus élevés	3.5	75
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>2150</b>

**Sources :** LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

Ce besoin en terrain dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II correspond à 42999 logements en 15 ans, c'est-à-dire une moyenne de 2867 logements/ an, comme présenté le tableau ci-après.

**Tableau 22:** Distribution des besoins en logement par groupe de revenus à l'horizon 2029

N°	Catégorie d'habitat	%	Unités d'habitation
01	Habitat à revenus bas	84,5	36334
02	Habitat mixte	5,0	2150
03	Habitat à revenus moyens	7,0	3010
04	Habitat à revenus élevés	3,5	1505
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>42999</b>

**Sources :** LE COMPETING-BET/BEFA&CONSULTING 2014

### **V.2.2- Situation actuelle**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II présente des quartiers à la typologie et tissus diversifiés. Ils peuvent être classés en plusieurs groupes suivant leur allure, leur nature et la densité de leur tissu. Il s'agit de :

- **Quartiers aux tissus spontanés denses** (Gadamabanga, Sabongari III Djalingo) ;
- **Quartiers aux tissus denses mais structurés** (Sabongari América, Joli Soir, Mardock, Madagascar, Nord CIFAN, Baladji II) ;
- **Quartiers aux tissus hybrides en train de se densifier anarchiquement** (Mbijoro, Gadamabanga) ;
- **Quartiers aux tissus ruraux** (Mbalang- Djalingo, Mbidjoro).

Les logements y sont classés en deux grands groupes : le logement traditionnel et le logement moderne.

### **V.2.3- Diagnostic pose**

L'habitat connaît de nombreux problèmes dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, comme dans toute la ville. Il s'agit par exemple de :

- L'habitat de mauvaise qualité pour les couches de la population aux revenus faibles et moyens ;
- Le logement généralement inadéquat pour les pauvres ;
- Les constructions dans des zones à risques telles que les bas-fonds inondables.

#### **V.2.4- Programme propose**

Les éléments du programme d'amélioration de l'habitat passent par :

##### ➤ **Zones d'habitats existant**

- restructuration des zones d'habitat sous-structurées (Gadamabanga, Sabongari III Djalingo) ;
- rénovation des zones d'habitat dégradées ;
- densification et consolidation des zones d'habitat sous occupées (Ngaoussay Selbearang)

##### ➤ **Zones d'habitats à créer**

- -Logements sociaux (Gadamabanga sur une superficie d'environ 50 hectares) ;)
- -Lotissement communal ;
- -Zone d'aménagement concerté ZAC (Selbé Darang sur une superficie d'environ 300 hectares) ;
- -Programme de recasement (Selbearang en face de la décharge Hysacam). ;

##### ➤ **Restructuration des zones d'habitat sous-structurées**

Ce principe consiste en quelque sorte à la mise en œuvre d'une restructuration sommaire ou profonde. La restructuration profonde consistera à rouvrir d'anciennes voies, en créer de nouvelles et réserver des espaces pour les équipements socio-collectifs. Par contre, la restructuration sommaire consistera juste à rouvrir les voies existantes jadis mais désormais obstruées.

##### ➤ **Rénovation des zones d'habitat dégradées**

La rénovation consistera à détruire les constructions dans certains secteurs (zones non aedificandi telles que les cimetières et les sites à risque déjà cités plus haut) et y faire des aménagements appropriés (aménagements paysagers).

##### ➤ **Densification et consolidation des zones d'habitat sous occupées**

Plusieurs parcelles vides ou partiellement aménagées se trouvent sur les zones intérieures et intermédiaires de la ville. Ces parcelles doivent être identifiées et aménagées pour une utilisation optimale du terrain, des infrastructures et des équipements existants.

### ➤ **Lotissement communal**

La Commune détient l'entière responsabilité d'assurer que des terrains bien planifiés et à coût abordable soient disponibles pour toutes catégories d'habitat social. Sur ce, elle doit encourager et faciliter l'approvisionnement en terrains urbains par toutes les contreparties potentielles. Néanmoins, la commune doit prévoir assez de terrain pour pallier au déficit entre les besoins en terrains pour habitat et les terrains actuellement fournis par les acteurs impliqués dans l'aménagement foncier.

Le lotissement communal doit se faire dans la réserve foncière de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II après incorporation dans son domaine privé, d'où l'importance de prévoir des réserves foncières d'environ 1500 hectares pour la Commune.

### ➤ **Recasement**

Le réaménagement de la Commune avec des opérations de restructuration/rénovation dans les quartiers sous structurés devra aboutir au déplacement de plusieurs propriétaires et ménages qui doivent être recasés avec soin sur les sites permanents et dans les maisons décentes.

## **V.3- PROGRAMME DES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS**

### **V.3.1- Situation actuelle et diagnostic pose**

#### **V.3.1.1-Voirie**

La desserte locale de l'arrondissement de Ngaoundéré IIe peut être organisée en trois catégories :

- La voirie primaire ;
- La voirie secondaire ;
- La voirie tertiaire.

Les voiries primaires assurent directement la liaison entre la ville et son environnement immédiat ou lointain.

Les voiries secondaires permettent le désenclavement des centres des quartiers ou de relier certaines zones aux centres de services. Elles ont un linéaire d'environ 11,42 km dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II.

Les voies tertiaires jouent le rôle de désenclavement des parcelles ou des îlots.

Ces voiries font face aux problèmes de :

- Profils en travers insuffisants,
- Voies fortement dégradées (bourbiers, ravines, tôles ondulées) et essentiellement en terre,
- Absence totale des ouvrages de drainage,
- Eau ménagère stagnant sur la chaussée,

- Absence de la signalisation verticale et horizontale,
- Absence totale des trottoirs sur les voies

### **V.3.1.2-Adduction en eau potable**

La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II est desservie dans sa partie urbaine par la CDE. Cependant on note une forte carence en eau potable dans les quartiers péricentraux et périphériques de cette commune.

### **V.3.1.3-Electricité**

La société ENEO est le principal distributeur d'électricité dans la ville. Cependant plusieurs quartiers de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II2 connaissent des problèmes d'électrification. Parmi ces problèmes nous pouvons entre autre mentionner l'insuffisance des transformateurs d'énergie qui occasionne des baisses de tensions; l'inaccessibilité aux réseaux qui s'observe surtout dans les quartiers périphériques comme Gadamabanga II, III et IV ou le réseau électrique est fait de piquets qui servent de poteaux permettant d'échanger un même branchement dans plusieurs ménages.

### **V.3.1.4-Assainissement**

L'assainissement de la ville de Ngaoundéré est assuré par la société HYSACAM et les services des Communes. Cependant dans La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II, très peu de quartiers bénéficient de ce service et pour la plupart en raison soit de leur enclavement, soit du fait de leur éloignement du centre urbain.

### **V.3.1.5-Programme proposé**

- Réhabilitation de la voie d'accès partant de Gadamabanga et passant entre la gare banane et la gare voyageur en 1×2 voies ; 4km ;
- Réhabilitation Route Ecole Publique Selbé darang - Premier Carrefour Aéroport en 1×2 voies (V3) ; 4,5km ;
- Entretien et sécurisation de l'ensemble Lignes électriques existantes ;
- Entretien de l'ensemble réseau d'éclairage public existant ;
- Création et aménagement Voie de liaison entre Nord Cifan et Gadamabanga au niveau de la mairie en une fois deux voies 4km ;
- Aménagement des tronçons (Gare banane-Carrefour Djalingo-carrefour gada 1 ; carrefour Gada 1-Carrefour marché-Intersection nationale N°1 ; carrefour Gada 1- carrefour petit marché- Carrefour Modibo- carrefour marché ; carrefour Modibo-carrefour Mairie) 7 km ;
- Voie principale de la ville de Ngaoundéré allant de la Gare voyageur jusqu'au carrefour Texaco en 2×2 voies avec TPC (V4) ;
- Aménagement de la pénétrante Ouest vers Tibati en 2×2 voies avec terre-plein central ;



- Aménagement de la pénétrante Sud-Est vers Belel en 2×2 voies avec terre-plein central ;
- Extension et entretien du réseau Electrique ;
- Création du réseau d'éclairage public ;
- Extension et entretien des équipements d'adduction en eau potable de la Commune

#### **V.4- PARTI D'AMENAGEMENT**

##### **V.4.1- Rappel de la variante choisie du PDU**

La variante choisie dans le cadre de l'élaboration du PDU de Ngaoundéré consistait en la création d'un centre secondaire dans chaque Commune d'arrondissement de Ngaoundéré ; dans le but de décongestionner le centre primaire actuel, fortement comprimé. Le principe de la variante III consiste à délocaliser les services des sous-préfectures Ngaoundéré I, II et III. Ils deviennent de véritables centres secondaires qui regorgeraient les différents services d'une ville chef-lieu de l'arrondissement basé sur le principe de structuration spatiale. Dans chaque unité spatiale seront réalisés des équipements publics et collectifs appropriés conformément à la grille d'équipements à proposer

Les sites choisis provisoirement pour l'installation de ces centres secondaires, se repèrent autour des points suivants :

- Pour La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II1er, le carrefour Bocom à Beka en allant vers Meiganga ;
- Pour La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II2ème, le site du quartier Gadamabanga à proximité de la nouvelle Mairie de Ngaoundéré 2ème ;
- Pour La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II3ème, le carrefour Malang en allant vers Touboro.

##### **V.4.2- Rappel des scénarii du pos de Ngaoundere ii et parti d'aménagement choisi**

S'accordant avec le PDU qui s'est donné pour objectif la création des centres secondaires dans toutes les Communes d'arrondissement de Ngaoundéré, nous avons défini deux (02) scénarii

**Scénario 1** : Création d'un centre secondaire au quartier Gadamabanga à proximité de la Mairie, qui va accueillir la Sous-préfecture, les différents services d'arrondissement, les équipements publics et collectifs appropriés et l'aménagement de la zone MAGZI pour accueillir les industries non polluantes avec un Port multimodal qui va demeurer sur son site actuel.

**Scénario 2** : Création d'un centre secondaire au quartier Gadamabanga à proximité de la Mairie, qui va accueillir la Sous-préfecture, les différents services d'arrondissement, les équipements publics et collectifs appropriés, et la création d'une zone industrielle lourde en face de la décharge d'Hysacam avec un port multimodal sur une partie du site

Au sortir de l'atelier de restitution et de validation desdits scénarii, le comité de pilotage a opté pour le scénario 1. Ce scénario constituera la base de nos différentes analyses et propositions pour le développement harmonieux de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II.

#### **V.4.3- Récapitulatif des programmes à court et moyen terme correspondant au parti d'aménagement choisi**

##### **V.4.3.1.1- Les programmes à réaliser à court terme horizon 2019**

#### **Equipements éducatifs.**

- création et construction de 7 écoles Maternelles, dans la Commune;
- création et construction de 27 écoles primaires, dans la Commune;
- création et construction de 01 CES à Ngaou Hora 2 Gadamabanga II;
- création et construction de 01 CETIC ;
- création et construction de 03 lycées d'enseignement général (Nord Cifan ; Madagascar, Gadamabanga, Baladji I , )
- création de 1 lycée d'enseignement technique ( ; Gadamabanga)

#### **Equipements de santé**

- réhabilitation des centres de santé existants ;
- création et construction d'un (01) Centre médical d'arrondissement à Mardock
- création et construction de 2 centres de santé intégrés (Joli Soir, Lamidat).
- création et construction de 2 cases de santé / centre de soin ambulatoire (Nord Cifan, Mbalang-Djalingo)

#### **Equipements de sport**

- création de 2 stades de football (Joli Soir, Sabongari II)

#### **Les cimetières**

Besoin d'environ 6 hectares pour améliorer le besoin en cimetières (Ngaoussay).

#### **Equipements culturels**

Réhabiliter la bibliothèque municipale existante.

**Equipements marchands**

- aménagement des marchés existants ;
- création et construction d'un (01) marché principal à Gadamabanga ;
- création et construction de 2 marchés secondaires (BALADJI II, SABONGARI I)

**Programme de l'habitat**

- Constitution des réserves foncières à Ngaoundéré II ;
- Restructuration du quartier Gadamabanga.

**Programme des activités industrielles**

La zone industrielle de la MAGZI doit être exclusivement pour les industries non polluantes.

**Programme pour l'environnement urbain**

Délimitation et protection des zones non aedificandi (les cimetières de joli soir, Nord cifan et Selbé darang et les bas-fonds inondables).

**Programme des voiries et réseaux divers**

- Réhabilitation des routes secondaires et tertiaires existantes en terre (confère profils en travers en annexe) :
  - Extension et entretien du réseau d'électricité ;
  - Extension du réseau d'éclairage public ;
  - Extension et entretien des équipements d'adduction en eau potable du territoire Communale ;
  - Bitumage des voies secondaires de Sabongari I et II ;
  - Bitumage de l'axe Madagascar ;
  - Bitumage de la route du Champ de prière ;
  - Aménagement des tronçons (Gare banane-Carrefour Djalingo-carrefour gada 1 ; carrefour Gada 1-Carrefour marché-Intersection nationale N°1 ; carrefour Gada 1- carrefour petit marché- Carrefour Modibo- carrefour marché ; carrefour Modibo-carrefour Mairie) 7 km ;

**V.4.3.1.2- Les programmes à réaliser à moyen terme horizon 2029****Equipements éducatifs**

- réfection des écoles existantes ;
- création et construction de 22 écoles Maternelles, dans la Commune;
- création et construction de 84 écoles primaires, dans la Commune;
- création et construction de 03 CES (Massola, Mbalang-Djalingo, Velembaï, Biskewal) ;
- création et construction de 02 CETIC (Yarbang, Ngaouhora)

- création et construction de 10 lycées d'enseignement général (Baladji Ii, Haoussa, Joli Soir, Madagascar, Mbibar, Sabongari I, Sabongari II, Tongo I, Troua Malla, Lamidat, Ngaouhora, Ngaoussay).
- création et construction de 04 lycées d'enseignement technique (.Baladji II, Haoussa, Joli Soir, Mabanga, Sabongari II).

### **Equipements de santé**

- réhabilitation des centres de santé existants ;
- création d'un (01) Hôpital de district à Gadamabanga ;
- création de 3 centres de santé intégrés (BALADJI II, HAOUSSA, Selbé Darang);
- création de 5 cases de santé / centre de soin ambulatoire (NGAOUHORA, NGAOUSSAY, BISKEWAL).

### **Equipements de sport**

- création de 3 stades de football (SABONGARI II, LAMIDAT, SELBE-DARANG);
- création et construction d'un stade multisports à Mardock;
- création et construction d'un stade omnisports à Gadamabanga.

### **Les cimetières**

Besoin d'environ 10 hectares pour améliorer la demande à remyanga.

### **Equipements culturels**

Création et construction d'une salle de spectacle à Gadamabanga .

### **Equipements marchands**

- création et construction de 02 marchés principaux (SELBE DARANG, SABONGARI I);;
- création et construction de 2 marchés secondaires (MADAGASCAR, TROUA MALLA).

### **Programme de l'habitat**

- Restructuration de Djalingo;
- Construction des logements sociaux à Gadamabanga
- ménagement progressif des zones d'extensions telles que Selbé darang, Ngaoussay, Ngaouhora.
- Délimitation et déguerpissement effectif des zones à risque tels que les bas-fonds inondables;
- Déguerpissement des zones non aedificandi (les cimetières de joli soir, Nord-cifan et selbé darang);
- recasement des populations déguerpies ;

**Programme pour l'environnement urbain**

Délimitation et protection des zones non aedificandi (les bas-fonds inondables).

**Programme des voiries et réseaux divers**

- Bitumer les routes secondaires et tertiaires existantes ;
- Réhabilitation de la voie d'accès partant de Gadamabanga et passant entre la gare banane et la gare voyageur en 1×2 voies ; 4km ;
- Réhabilitation Route Ecole Publique Selbé darang - Premier Carrefour Aéroport en 1×2 voies (V3) ; 4,5km ;
- Création et aménagement Voie de liaison entre Nord Cifan et Gadamabanga au niveau de la mairie en une fois deux voies 4km ;
- Voie principale de la ville de Ngaoundéré allant de la Gare voyageur jusqu'au carrefour Texaco 2×2 voies avec TPC (V4) ;
- Aménagement de la pénétrante Ouest vers Tibati en 2×2 voies avec terre-plein central ;
- Aménagement de la pénétrante Sud-Est vers Belel en 2×2 voies avec terre-plein central ;
- Extension et entretien du réseau Electrique ;
- Création du réseau d'éclairage public ;
- Extension et entretien des équipements d'adduction en eau potable de la Commune.

## **VI- PROGRAMME PROPRIORITAIRE D'AMENAGEMENT**

Le Programme d'investissement prioritaire est constitué de projets liés aux travaux neufs ou à la réhabilitation des infrastructures déjà existantes mais en mauvais état.

## **VI.1- ESTIMATION DES COÛTS DES EQUIPEMENTS**

### ▪ **Ecoles maternelles :**

La réalisation d'une école maternelle y compris le bloc administratif et sanitaire ainsi que les aires de jeux coûtait 30 millions de FCFA en 1987. Aujourd'hui, 27 ans après, On peut estimer le taux d'inflation à 20%. En appliquant ce taux, une école maternelle reviendrait à 36 000 000 fcfa.

En Janvier 1998, une estimation du MINEDUC évaluait à 4,5 millions le coût d'une salle de classe de la maternelle, non compris le terrain de jeux. Aujourd'hui avec une inflation estimée à 20%, ce coût peut être estimé raisonnablement à 6 000 000 FCFA.

### • **Ecoles primaires publiques :**

Le financement BIP varie d'année en année. Les salles de classe sont jumelées. En 2013, le coût de financement de deux salles était de 18 000 000 fcfa.

### • **Etablissements publics d'enseignement secondaire technique**

Etablissements publics d'enseignement secondaire techniques: Le coût d'une salle de classe est de 9 000 000 fcfa.

### • **Etablissements publics d'enseignement secondaire général**

Le coût d'une salle de classe est de 9 000 000 fcfa

### • **Equipements de santé**

Le BIP prévoyait en 2004-2005 environ 30 000 000 fcfa pour la construction d'un centre de santé. Une dizaine d'années après, avec un taux d'inflation évalué à 20%, ce coût serait environ de 36 000 000 fcfa, non compris les équipements et le terrain

### • **Foyer communautaire en R+1 plus les aménagements extérieurs**

Pour un foyer communautaire, on a

$$\text{Surface} = 15\text{m} \times 12\text{m} \times 2 = 360\text{m}^2$$

Aménagements extérieurs (parking, cours jardins, circulations) 300m<sup>2</sup>

Le cout du m<sup>2</sup> bâti est de 150 000frs. Ainsi, on a 150 000 x 360= 54000 000frs

Les aménagements extérieurs : 20000frs le mètre carre Ainsi on a : 20000x 300=6000 000 frs

Un foyer coutera donc environ 60 000 000frs

### • **Centre culturel et musée :**

Superficie 800 m<sup>2</sup> chacun à 150 000 frs le m<sup>2</sup>= 120 000 0

## **VI.2- RECAPITULATIF DES PROJETS ET LEUR COÛT D'INVESTISSEMENT A COURT ET A MOYEN TERME**

### **VI.2.1- Equipements scolaires**

N°	Action	Quantité	Localisation	Etat actuel	Activités	Cout estimatif d'investissement	Assiette foncière	Période et coût de réalisation		Porteur
								Court	Moyen	
1	Réhabilitation des établissements scolaires	5		Vétustes	Réfection	20 800 000	Disponible	20 800 000	000	CAN II, FEICOM, Etat
2	Création des maternelles	29	Tous les quartiers de la Commune espace urbain et rural	Existant et insuffisant pour la population projetée	Construction	1 104 000 000	à produire	552 000 000	552 000 000	CAN II, Feicom, Etat, Bailleurs
3	Ecoles primaires	111	Tous les quartiers de la Commune espace urbain et rural	Existant et insuffisant pour la population projetée	Construction	9 288 000 000	à produire	4 590 000 000	4 698 000 000	CAN II, Feicom, Etat, Bailleurs
4	Secondaire général	17	Tous les quartiers de plus de 1000 habitants de la Commune espace urbain et rural	Existant et insuffisant pour la population projetée	Construction	2 052 000 000	à produire	648 000 000	1 404 000 000	CAN II, Feicom, Etat, Bailleurs
5	Secondaire technique	08		Existant et insuffisant pour la population projetée	Construction	1 188 000 000	à produire	432 000 000	756 000 000	CAN II, Feicom, Etat, Bailleurs
6	<b>Total</b>					<b>13 048 800 000</b>		<b>6242 800 000</b>	<b>6 806 000 000</b>	



**VI.2.2- Equipements de santé**

N°	Action	Quantité	Localisation	Etat actuel	Activités	Cout de l'investissement	Assiette foncière	Période et coût de réalisation		Porteur
								Court	Moyen	
1	CSI	5	Joli Soir, Lamidat, Baladji II, Haoussa, Selbé Darang	Non existant	Construction	180 000 000	à produire	72 000 000	108 000 000	CAN II, Feicom, Etat, Bailleurs
2	Hôpital de district	1	Gadamabanga			50 000 000			50 000 000	
3	CMA	1	Mardock	<b>Non existant</b>	<b>construction</b>	36 000 000		36 000 000		CAN II, Feicom, Etat, Bailleurs
4	<b>Total</b>					<b>266 000 000</b>		<b>108 000 000</b>	<b>158 000 000</b>	

**VI.2.3- Equipements de sport**

N°	Action	Quantité	Localisation	Etat actuel	Activités	cout	Assiette foncière	Période et coût de réalisation		Porteur
								Court	Moyen	
1	Stade Omnisports	1	Gadamabanga	Inexistant	Etudes et construction					Etat, CUN, CAN II, Bailleurs de fonds
2	Terrain multisports	1	Mardock	inexistant	Construction	20 000 000	à produire		20 000 000	CAN II
3	Terrain de foot	5	JoliSoir, Sabongari II, Sabongari II, Lamidat, Selbe-Darang	inexistant	Construction	5 000 000	à produire	2 000 000	3 000 000	CAN II,
4	<b>Total</b>					<b>25 000 000</b>		<b>2 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	

**VI.2.4- Equipements marchands**

N°	Action	Quantité	Localisation	Etat actuel	Activités	Cout de l'investissement	Assiette foncière	Période et coût de réalisation		Porteur
								Court	Moyen	
01	Marché principal	03	Gadamabanga BALADJI II, SABONGARI I	inexistant	A créer	514 285 715	A créer	171428570	342 857 145	CAN II, CUN, Bailleurs
02	Marché secondaire	04	SELBE DARANG, SABONGARI I MADAGASCAR, TROUA MALLA	inexistant	A créer	200 000 000	A créer	100 000 000	100 000 000	CAN II, CUN, Bailleurs
03	<b>Total</b>					<b>714 285 715</b>		<b>271 428 570</b>	<b>442 857 145</b>	

**VI.2.5- L'habitat**

N°	Action	Quantité	Localisation	Etat actuel	Activités	Cout de l'investissement	Assiette foncière	Période et coût de réalisation		Porteur
								Court	Moyen	
1	Reserve foncière communale	1500 ha	Ngaoundéré II	Non existant	Constituer et protéger					CAN II, CUN, Etat
2	Reserve foncière pour le cimetière	10 ha		Non existant	Constituer et protéger	90 000 000	disponible	30 000 000	70 000 000	CAN II, CUN
3	Construction des logements sociaux	50 ha	Gadamabanga	Non existant	Etude et aménagement du site	10 000 000 000			10 000 000 000	CUN,Etat FEICOM
4	Restructuration sommaire de Gadamabanga, Djalingo		Gadamabanga, Djalingo	Constructions anarchiques, sites à risque	Etude et aménagement					CUN, Feicom Etat
5	Délimitation et protection des zones non aedificandi		Les cimetières de Joli soir, Nord Cifan , Selbé Darang	Elles sont progressivement envahies	Protéger	60 000 000		60 000 000		CAN II, CUN, Etat
6	<b>Total</b>					<b>10 160 000 000</b>		<b>90 000 000</b>	<b>10 070 000 000</b>	

**VI.2.6- Voirie et réseaux divers****VI.2.6.1- Plan d'action de la voirie et réseaux divers à court terme : horizon 2019**

N°	Action	Linéaire	Localisation (quartiers)	Caractéristiques	Activités	Coût de l'investissement	Période de réalisation		Porteur Potentiel
							Court	Moyen	
1	Tronçon de route Carrefour gare banane - Carrefour Djalingo-Carrefour Gada 1 en une fois deux voies	800 m	Gadamabanga	Dégradations avancées	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	320 000 000	Oui		CUN, CAN II, MINH DU, ETAT
2	Tronçon de route Carrefour Djalingo- Carrefour Gada 1 en une fois deux voies	1,9 km	Gadamabanga	Dégradée et absence des ouvrages de franchissement	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	580 000 000	Oui		CUN, CAN II, MINH DU, ETAT
3	Tronçon de route carrefour Gada 1-carrefour petit marché en une fois deux voies	700m	Gadamabanga	Dégradations avancées	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	280 565 789	Oui		CUN, CAN II, MINH DU, ETAT
4	Tronçon de route Carrefour marché-intersection Nationale N1 en une fois deux voies	1,6 km	Gadamabanga	Dégradations avancées	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	590 000 650	Oui		CUN, CAN II, MINH DU, ETAT
5	Tronçon de route NGADA 1-carrefour MODIBO en une fois deux voies	700 m	Gadamabanga	Dégradations avancées	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	305 000 000	Oui		CUN, CAN II, MINH DU, ETAT, BAILLEURS
6	Tronçon de route Carrefour petit marché-carrefour MODIBO en une fois deux voies	700 m	Gadamabanga	Dégradations avancées	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	305 000 000	Oui		CAN II, MINH DU, ETAT, BAILLEURS
7	Tronçon de route Carrefour MODIBO – Carrefour Mairie en une fois deux voies	500 m	Gadamabanga	Dégradée et impraticable en saison de pluies	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	289 000 000	Oui		CUN, CAN II, MINH DU, ETAT, BAILLEURS

N°	Action	Linéaire	Localisation (quartiers)	Caractéristiques	Activités	Coût de l'investissement	Période de réalisation		Porteur Potentiel
							Court	Moyen	
9	Réseau d'électricité dans tous les quartiers	Ens	Ngaoundéré 2	Insuffisant	Extension et entretien	350 000 000	Oui		MINEE, ENEO, BAILLEURS
10	Réseau d'éclairage public dans tous les quartiers.	08 Km	Ngaoundéré 2	Insuffisant	Extension et entretien	200 000 000	Oui		CUN, CAN II MINH DU, BAILLEURS
11	Equipements et adduction en eau potable du territoire Communale	Ens	Ngaoundéré 2	Présent et insuffisant	Extension et entretien	360 345 555	oui		MINEE, CDE/CAMWATER /BAILLEURS
12	Construction d'un télécentre Communautaire	01	Gadamabanga	Inexistant	Construction et équipements	85 787 998	oui		MINPOSTEL

**Total : 3 695 699 992 (Trois milliards six quatre-vingt-quinze millions six cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-douze cent) francs CFA**

**VI.2.6.2- Plan d'action de la voirie et réseaux divers à moyen terme pour le POS de Ngaoundéré II horizon 2029**

N°	Action	Linéaire	Localisation	Caractéristiques	Activités	Coût de l'investissement	Période de réalisation Court moyen		Porteur Potentiel
1	Voie d'accès partant de la voie 01 à Gadamabanga, passant entre gare banane et la gare voyageur en 1×2 voies ;	4km	Gadamabanga, gare banane, gare voyageur	Présente, niveau de service insuffisant, dégradée	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	2 201 821 800		Oui	CUN, CAN II, MINHDU BAILLEURS
2	Route Ecole Publique Selbé darang - Premier Carrefour Aéroport en 1×2 voies (V3) ;	4,5 km	Selbé-darang, Aéroport	Présente, niveau de service insuffisant	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	2 479 334 400		Oui	CUN, CAN II, MINHDU BAILLEURS
3	Voie de liaison entre Nord Cifan et Gadamabanga au niveau de la Mairie en une fois deux voies ;	4km	Nord Cifan, Gadamabanga	Dégradations	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 5 cm	3 561 404 000		Oui	CUN, CAN II, MINHDU BAILLEURS
4	Voie principale de la ville de Ngaoundéré II allant de la Gare voyageur jusqu'au carrefour Issa Maroua en 2×2 voies avec TPC (V4) ;	2 km	Gare voyageur, Issa Maroua	Dégradations	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 7 cm	1 780 702 000		Oui	CUN, CAN II, MINHDU BAILLEURS

N°	Action	Linéaire	Localisation	Caractéristiques	Activités	Coût de l'investissement	Période de réalisation Court moyen		Porteur Potentiel
5	Pénétrante Ouest vers Tibati en 2x2 voies avec terre-plein central ;	1 km	Selbé darang	Dégradations	Réhabilitation avec un revêtement en béton bitumineux épaisseur 7 cm	1 200 000 000		Oui	CUN, CAN II, MINH DU BAILLEURS
8	Réseau Electrique	Ens	Ngaoundéré II	Passable	Entretien et extension dans tous les quartiers de Ngaoundéré II et ses environs	430 000 000		Oui	ENEO, BAILLEURS
9	Réseau d'éclairage public	18 km	Ngaoundéré II	Absente	Entretien et extension dans tous les quartiers de Ngaoundéré II et ses environs	350 000 000		Oui	CUN, CAN II, Bailleurs
10	Equipements et adduction en eau potable de la Commune d'arrondissement	Ens	Ngaoundéré II	Présent et très insuffisant	Entretien et extension dans tous les quartiers de Ngaoundéré II et ses environs	395 768 000		Oui	MINEE, CDE/CAMWATER

**Total : 12 399 030 200 (Douze milliards trois cent quatre-vingt-dix-neuf millions trente mille deux cent) francs CFA.**

**Récapitulatif du Programme d'actions prioritaires**

<b>Désignation</b>	<b>Coût investissement</b>	<b>Court terme</b>	<b>Moyen terme</b>
<b>Scolaire</b>	13 048 800 000	6242 800 000	6 806 000 000
<b>Santé</b>	266 000 000	108 000 000	158 000 000
<b>Sport</b>	25 000 000	2 000 000	23 000 000
<b>Réserves foncières</b>	60 000 000	60 000 000	
<b>Commerce</b>	714 285 715	271 428 570	442 857 145
<b>Habitat</b>	10 160 000 000	90 000 000	10 070 000 000
<b>VRD</b>	16 094 730 192	3 695 699 992	12 399 030 200
<b>Total général</b>	<b>34 434 085 715</b>	<b>10 469 928 562</b>	<b>23 964 157 153</b>

**Total investissement court terme** : Dix milliards quatre cent soixante-neuf millions neuf cent vingt et huit mille cinq-cents soixante-deux (**10 469 928 562**) frs

**Total investissement moyen terme** : Vingt-trois milliards neuf cent soixante-quatre millions cent cinquante-sept mille cent cinquante-trois.

**Total d'investissement total** : Trente- quatre milliards quatre trente-quatre millions quatre-vingt-cinq mille sept cent quinze. (**34 434 085 715**).

**NB :** Les projets du programme d'investissement prioritaire sont accompagnés des fiches des projets qui sont insérées ci-après.

## **VII- FICHES DES PROJETS DU PIP DE NGAOUNDERE I**



**VIII- CONCLUSION**

Le présent rapport découle d'un bilan diagnostic, qui retrace les atouts et les contraintes des composantes spatiales de la Commune d'arrondissement de Ngaoundéré 2 et du choix par le comité de pilotage d'un scénario d'aménagement approprié pour un développement cohérent de ladite Commune. La définition de ces différents éléments nous a permis d'entreprendre la mise sur pied d'un programme d'aménagement à court et à moyen terme.

A ce titre, l'application de l'ensemble des principes d'aménagement proposés suppose notamment :

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

Il est important de noter que le Plan d'Occupation des Sols de La Commune d'arrondissement de Ngaoundéré II2 constitue un document stratégique pour l'orientation de cette dernière dans ses différentes activités et pour engager les actions immédiates de développement.

## **IX- ANNEXE**

A1- Profil en travers type voirie secondaire

A2- Profil en travers type voirie tertiaire

## **A1- PROFIL EN TRAVERS TYPE VOIRIE SECONDAIRE**

## **A2- PROFIL EN TRAVERS TYPE VOIRIE TERTIAIRE**