

## Approbation du PDU d'Ebolowa

Considérant : -

- a) Le contrat No. 000443/M/MINMAP/DGMAS/DMSPI/CE6/CEA7/FJ/2014 DU 16 OCTOBRE 2014 Passé Après Appel d'Offres National Restreint N°100/AONR/MINMAP/CCPM-SPI/2014 du 30 Juin 2014, pour l'élaboration du plan directeur d'urbanisme et des plans d'occupation des sols des communes d'arrondissement de la ville d'Ebolowa ;
- b) Le procès verbal du Comité Technique de Pilotage du .....validant le PDU proposé d'Ebolowa;
- c) Le rapport du groupe de travail du.....du Comité Technique de Pilotage recommandant l'adoption et l'approbation du PDU de la ville d'Ebolowa ;
- d) Le procès verbal de la délibération du Conseil de Communauté d'Ebolowa ..... adoptant le PDU proposé de la ville d'Ebolowa

Suivant les recommandations du Délégué du Gouvernement de la ville d'Ebolowa

*Je soussigné, M. NGANGUE Victor Marcel. , Préfet du Département de la Mvilla, Région du Sud, selon la partie III, section 39, article 3 de la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, approuve par ceci le PDU d'Ebolowa et les règles et règlements en conséquence.*

<b><u>APPROBATION DU PDU D'EBOWA.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>LISTE DES CARTES .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>LISTE DES TABLEAUX.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>LISTE DES FIGURES.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>LISTE DES ACRONYMES.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>RESUME EXECUTIF .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>INTRODUCTION GENERALE ET CONTEXTE .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>A- INTRODUCTION .....</b>	<b>13</b>
<b>I) PREAMBULE.....</b>	<b>13</b>
<b>II) METHODOLOGIE .....</b>	<b>13</b>
<b>III) PROBLEMATIQUE .....</b>	<b>14</b>
<b>IV) ORIENTATIONS STRATEGIQUES GLOBALES.....</b>	<b>15</b>
<b>V) OBJECTIF GLOBAL.....</b>	<b>16</b>
<b>VI) OBJECTIFS SPECIFIQUES .....</b>	<b>16</b>
<b>VII) LES RESULTATS ATTENDUS DU PROJET.....</b>	<b>16</b>
<b>B- CONTEXTE ET SITUATION D'EBOWA .....</b>	<b>16</b>
<b>I) CONTEXTE .....</b>	<b>16</b>
<b>II) SITE NATUREL .....</b>	<b>18</b>
<b>III) SITE CREE.....</b>	<b>18</b>
<b>IV) TENDANCES D'EVOLUTION DE LA POPULATION .....</b>	<b>19</b>
<b>C- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>20</b>
<b>I) IDENTIFICATION DES PROBLEMES CENTRAUX .....</b>	<b>20</b>
<b>II) ORIENTATION STRATEGIQUE.....</b>	<b>20</b>
<b>D. CONCLUSION .....</b>	<b>21</b>
<b><u>CHAPITRE 1 : ORGANISATION DES COMMUNAUTES .....</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>24</b>
<b>1.1 ORGANISATION ACTUELLE DES COMMUNAUTES .....</b>	<b>24</b>
<b>1.2 ORGANISATION URBAINE PROPOSEE (VOIR CARTE 3.1).....</b>	<b>25</b>
<b>1.3 HIERARCHIE DES CENTRES DE SERVICES URBAINS .....</b>	<b>27</b>
<b>1.4 PLANIFICATION ET AMENAGEMENT DES VILLES NOUVELLES PROPOSEES .....</b>	<b>29</b>
<b>1.5 PLANIFICATION ET AMENAGEMENT DES CENTRES DE SERVICES (VOIR CARTES 1.2 ET 1.3).....</b>	<b>29</b>
<b>1.6 PROGRAMMES DE PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT DES VILLES NOUVELLES D'EBOWA</b>	
<b>30</b>	

<b>1.7 PROJETS PRIORITAIRES IDENTIFIES .....</b>	<b>30</b>
<b><u>CHAPITRE 2 : RESEAUX ET INFRASTRUCTURES URBAINS .....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>2.1 RESEAUX ET INFRASTRUCTURES ROUTIERS.....</b>	<b>32</b>
2.1.1 ETAT DU RESEAU ET DES INFRASTRUCTURES ROUTIERS EXISTANTS .....	32
2.1.2 PROBLEMATIQUE .....	32
2.1.3 PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA COMMUNAUTE ET HIERARCHISATION DU RESEAU ROUTIER ....	33
2.1.4 RESEAU ROUTIER PROPOSE (VOIR CARTE 2.1) .....	34
2.1.4.1 Les routes principales.....	35
2.1.4.2 Routes Primaires .....	35
2.1.4.3 Routes Secondaires .....	35
2.1.4.4 Routes tertiaires : .....	35
2.1.4.5 Passages pour deux roues .....	35
2.1.4.6 Passages piétonniers.....	35
2.1.5 PROFILS EN TRAVERS DE LA HIERARCHIE DES VOIES .....	36
2.1.6 PROJETS PRIORITAIRES IDENTIFIES .....	38
<b>2.2 GESTION DU TRANSPORT ET DU TRAFIC.....</b>	<b>38</b>
2.2.1 Etat actuel des équipements et services de transports .....	38
2.2.2 Problématique.....	39
2.2.3 Orientation stratégique .....	39
2.2.4 Plan de transport proposé pour Ebolowa (voir carte 2.2).....	40
2.2.5 Terminaux et services de transport .....	40
2.2.6 Processus et procédures d'offre des équipements de stationnement.....	41
2.2.7 Identification des projets prioritaires .....	42
<b>2.3 RESEAU ET INFRASTRUCTURES DE DRAINAGE URBAINS .....</b>	<b>42</b>
2.3.1 L'état actuel des réseaux et infrastructures de drainage urbains.....	42
2.3.2 Orientation stratégique .....	43
2.3.3 Processus et procédures pour l'aménagement d'un réseau de drainage cohérent et ses constructions	43
2.3.4 Plan des réseaux de drainage de la ville (voir carte 2.3) .....	44
2.3.5 Identification des réseaux de drainage prioritaires .....	45
<b>2.4 SYSTEME ET INFRASTRUCTURES URBAINS D'EGOUT.....</b>	<b>45</b>
2.4.1 Situation actuelle .....	45
2.4.2 Orientation stratégique .....	46
2.4.3 Plan d'assainissement de la ville d'Ebolowa (voir carte 2.3).....	46
2.4.4 Processus et procédures d'aménagement des systèmes d'assainissement.....	47
2.4.5 Identification des projets prioritaires .....	48
<b>2.5 RESEAUX ET INFRASTRUCTURES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE.....</b>	<b>48</b>
2.5.1 Etat actuel des réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau .....	48
2.5.2 Orientation stratégique .....	49
2.5.3 Plan des réseaux d'approvisionnement en eau proposé (voir carte 2.4).....	50
2.5.4 Processus et procédures d'aménagement des réseaux d'approvisionnement en eau potable .....	50
2.5.5 Identification des projets prioritaires .....	50
<b>2.6 RESEAUX ET INSTALLATIONS D'ENERGIE.....</b>	<b>51</b>
2.6.1 Etat des lieux des réseaux et infrastructures de distribution d'énergie d'Ebolowa.....	51
2.6.2 Orientation stratégique .....	51
2.6.3 Sources d'approvisionnement en énergie.....	52
2.6.4 Réseaux d'approvisionnement en énergie proposés (voir carte 2.5).....	52
<b>2.7 LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS .....</b>	<b>53</b>

2.7.1	L'Etat existant des réseaux de télécommunications.....	53
2.7.2	Orientation stratégique.....	53
2.7.3	Processus et procédures de développement des réseaux de télécommunications.....	53
2.7.4	Plans des réseaux de télécommunications proposés (voir carte 2.6).....	54
2.7.5	Identification des projets.....	54

**CHAPITRE 3 : PLAN D'OCCUPATION DU SOL DE LA VILLE D'EBOLWA ..... 55**

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 ZONES ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>56</b>
3.1.1 ORIENTATION STRATEGIQUE .....	56
3.1.2 PROCESSUS ET PROCEDURES .....	57
3.1.3 ZONES ADMINISTRATIFS.....	57
3.1.4 Identification des projets prioritaires .....	58
<b>3.2 OCCUPATION DES ZONES RESIDENTIELLES.....</b>	<b>58</b>
3.2.1 Etat actuel.....	58
3.2.2 Procédures et processus.....	59
<b>3.3 ZONE COMMERCIAL.....</b>	<b>60</b>
3.3.1 Etat actuel.....	60
3.3.2 Orientation stratégique.....	61
3.3.3 Processus et procédures.....	62
<b>3.4 EQUIPEMENTS EDUCATIFS.....</b>	<b>63</b>
3.4.1 Etat actuel.....	63
3.4.2 Problématique.....	63
3.4.3 Orientation stratégique.....	64
3.4.4 Localisation des équipements publics éducatifs (voir cartes 3.2, 3.3, et 3.4).....	64
3.4.5 Processus et procédures.....	64
3.4.6 Identification des projets prioritaires .....	65
<b>3.5 LES EQUIPEMENTS DE SANTE .....</b>	<b>65</b>
3.5.1 État des lieux .....	65
3.5.2 Orientation stratégique.....	65
3.5.3 Localisation des équipements publics de santé proposés (voir carte 3.5) .....	66
<b>3.6 ÉQUIPEMENTS POSTAUX.....</b>	<b>66</b>
<b>3.7 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES.....</b>	<b>66</b>
3.7.1 EQUIPEMENTS CIVIQUES ET CULTURELS .....	68
3.7.2 EQUIPEMENTS DE SPORTS ET EDUCATION PHYSIQUE.....	68
3.7.2.1 Etat actuel.....	68
3.7.2.2 Orientation stratégique .....	69
3.7.3 LES COMMODITES PUBLIQUES .....	70
3.7.4 ZONE INDUSTRIELLE (VOIR CARTE 3.1).....	70
3.7.4.1 Etat actuel.....	70
3.7.4.2 Objectif.....	71
3.7.4.3 Parties prenantes et acteurs.....	72
3.7.4.4 Groupement des zones industrielles.....	72
3.7.5 LES ESPACES VERTS .....	73
3.7.5.1 Situation actuelle.....	73
<b>3.8 TOURISME .....</b>	<b>74</b>
<b>3.9 PLAN DE GESTION ENVIRONNEMENTAL DE LA VILLE D'EBOLWA .....</b>	<b>75</b>
3.9.1 Etat actuel.....	75
3.9.2 Objectif.....	75

3.9.3	Plan de gestion environnementale .....	76
<b>3.10</b>	<b>PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE .....</b>	<b>76</b>
<b>3.11</b>	<b>PLAN DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....</b>	<b>76</b>
	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>76</b>
3.11.1	L'état existant de l'habitat .....	77
3.11.2	Orientation stratégique .....	77
3.11.3	Plan d'aménagement des logements (voir carte 3.7).....	79
3.11.4	Identification des projets prioritaires .....	79
 <b><u>CHAPITRE 4: PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'EBOWA .....</u></b>		<b><u>80</u></b>
	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>81</b>
4.1	L'ETAT ACTUEL DE LA BASE ECONOMIQUE D'EBOWA .....	81
4.2	LES PROBLEMES DE L'ECONOMIE DE BASE D'EBOWA .....	83
4.3	OBJECTIFS DE L'ECONOMIE DE BASE D'EBOWA.....	84
4.4	STRATEGIES DE L'ECONOMIE DE BASE D'EBOWA .....	84
 <b><u>CHAPITRE 5 : PLAN DE DEVELOPPEMENT INSTITUTIONNEL D'EBOWA .....</u></b>		<b><u>85</u></b>
	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>86</b>
5.1	CONTEXTE INSTITUTIONNEL .....	86
5.2	ETAT ACTUEL .....	87
5.3	ORIENTATION STRATEGIQUE.....	88
5.4	REORGANISATION DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE D'EBOWA.....	89
5.5	PROCESSUS ET PROCEDURES DE LA PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT URBAIN .....	91
5.6	REFORMES DOMANIALES URBAINES .....	91
5.7	AMELIORATION ET DIVERSIFICATION DU PERSONNEL TECHNIQUE DE LA COMMUNAUTE URBAINE D'EBOWA .....	92
5.8	RENFORCEMENT ET ELARGISSEMENT DES PARTENARIATS DURABLES .....	92
5.9	DEVELOPPEMENT DE LA CAPACITE DE PLANIFICATION, D'AMENAGEMENT DES TERIANS ET DE GESTION DE LA VILLE D'EBOWA .....	93
 <b><u>CHAPITRE 6 : PLAN DE DEVELOPPEMENT FINANCIER D'EBOWA .....</u></b>		<b><u>94</u></b>
	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>95</b>
6.1	SITUATION EXISTANTE .....	95
6.2	ORIENTATION STRATEGIQUE .....	95
6.3	IDENTIFICATION DU PROJET.....	96
	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>96</b>

## Liste des Cartes

Carte 1.1: Secteurs urbains proposés .....	25
Carte 1. 2 : Hiérarchie des centres de services .....	29
Carte 1. 3: Ebolowa de demain: 2016-2035.....	29
Carte 2.1: Hiérarchie du reseau routier proposé .....	34
Carte 2.2: Les routes et terminaux de transport proposés .....	40
Carte 2.3: Hiérarchie des reseau de drainage proposés.....	46
Carte 2.4: Hiérarchie des réseaux d’approvisionnement en eau proposés .....	50
Carte 2.5: Hiérarchie du reseau d’énergie proposé .....	52
Carte 2.6: Hiérarchie des réseaux de télécommunication proposés .....	54
Carte 3.1: Plan de synthèse des occupations des sols .....	56
Carte 3.2: Enseignement maternel public existant et proposé .....	64
Carte 3.3: Enseignement primaire public existant et proposé.....	64
Carte 3.4: Enseignement secondaire public existant et proposé.....	64
Carte 3.5: Equipements publics de sante existants et proposés .....	66
Carte 3.6: Plan d’espaces verts .....	70
Carte 3.7 : Plan de zonage de l’habitat .....	74

## Liste des tableaux

Tableau n° 1: Répartition du site naturel dans la limite de la zone de planification proposée :... 18	18
Tableau n° 2: Superficie des secteurs urbains proposés .....	26
Tableau n° 3:Projection de la structure des revenus des ménages.....	78

## Liste des figures

Figure 1: Principe d’organisation de la communauté et hiérarchisation du réseau routier.....	33
Figure 2: Voie de contournement urbaine .....	36
Figure 3: Boulevard urbain .....	36
Figure 4: Voirie primaire .....	37
Figure 5: Voirie secondaire.....	37
Figure 6: Voirie tertiaire .....	37
Figure 7: Organigramme des Services techniques proposé pour la Communauté Urbaine d’Ebolowa.....	90

## **Liste des acronymes**

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

ENSTP : Ecole Nationale Supérieure des Travaux Publics

CEFAM : Centre de Formation pour Administration Municipale

PDEL : Plan de Développement Local

CFC : Crédit Foncier du Cameroun

FEICOM : Fond Spécial d'Equipements et d'Intervention Inter Communal

CAMWATER : Cameroun Water Utilities

CAMTEL : Cameroon Telecommunications

CUE : Communauté Urbaine d'Ebolowa

CAE : Commune d'Arrondissement d'Ebolowa

MAGZI : Mission d'Aménagement des Zones Industrielles

GICAM : Groupement Inter-Patronal du Cameroun

SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnelle Garantie

MINATD : Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation

MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

MINADER : Ministère de l'Agriculture et du Développement rural

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières

ONG : Organisation Non Gouvernementale

## Résumé exécutif

La ville d'Ebolowa, chef lieu de la Région du Sud, est construite sur un site naturel contrasté et bien drainé. Malgré l'existence de vastes zones d'urbanisation anarchique, elle peut être planifiée, restructurée et étendue systématiquement pour offrir un cadre de vie sain, sécurisé, confortable, convenable et un environnement fonctionnel qui offrent des opportunités équitables à tous ses habitants et visiteurs. Pour cela, la situation actuelle où *prédominent des intérêts individuels et privés au détriment des intérêts publics et collectifs doit nécessairement être renversée.*

“L'objectif général de la planification d'Ebolowa est d'assurer une occupation harmonieuse et rationnelle du sol à travers une extension systématique de la ville, un aménagement durable des terrains et des constructions des secteurs péricentraux et une restructuration/réaménagement progressive du noyau central, afin de garantir la sécurité foncière, un cadre de vie convenable et stable et un développement économique et socioculturel durable. ”

Sans des délimitations exactes, la structuration et la nomenclature spatiales actuelles sont basées sur la subdivision administrative et continue des villages et des quartiers. Ces quartiers et villages ne sont pas organisés en communautés fonctionnelles et planifiées.

Il est recommandé que, dans l'avenir, chaque commune d'arrondissement soit subdivisée en communautés fonctionnelles de la façon suivante :

- a) Des zones ou secteurs urbains d'environ 400 hectares pour une population d'environ 50 000– 75 000 habitants. Soit une densité résidentielle brute de 120 personnes/hectare.
- b) Des unités résidentielles de voisinage d'environ 7 000 à 10 000 habitants.
- c) Des zones résidentielles d'environ 2 000 à 3 000 habitants.
- d) Des blocs résidentiels d'une population d'environ 500 à 1000 habitants.
- e) Des ilots pour des ménages à revenus faibles, moyens et élevés.

Le principe d'aménagement proposé est de protéger et de conserver une ceinture verte autour du périmètre urbain proposé ; d'y contenir et maîtriser l'urbanisation et d'y exclure le trafic de transit. Ceci nécessite la création des rues secondaires permettant de circuler des limites du périmètre urbain proposé aux zones ou des secteurs urbains a la zone centrale d'affaire (ZCA) ; chaque zone ou secteur urbain est connectée a un autre par une rue primaire et chaque subdivision des zones ou secteurs urbains est connectée au centre local (centre de la zone ou du secteur urbain) par une rue secondaire. Les unités de voisinage sont délimitées (entourées) par des rues secondaires et leurs subdivisions sont reliées par des rues tertiaires qui délimitent les zones résidentielles.



Le centre ville n'est pas une zone de transit, mais une zone d'activités, de travail, de services, de récréation et de loisirs. Il doit servir de lieu de détente sûr, pour tous et à tout moment. Il est particulièrement un centre d'affaires où on peut permanemment effectuer des transactions à travers le monde. En tant que tel, il doit refléter le dynamisme et la diversité culturelle d'Ebolowa, de la Région du Sud et du Cameroun. Dans ce sens, c'est un centre touristique, vitrine de la culture et de la civilisation des ses habitants.

Le principe d'aménagement des réseaux routiers d'Ebolowa est basé sur la réduction du trafic de transit dans le périmètre urbain en général, et dans le centre ville en particulier. Les populations se rendront au centre ville seulement pour un service ou tout autre besoin bien déterminé. Celles qui arrivent dans la ville devront rallier leurs destinations à moindre coût et en peu de temps. Il est aussi nécessaire d'offrir plusieurs possibilités de rallier les différentes destinations les uns aux autres à l'intérieur de la ville.

L'objectif global de la planification des transports de la ville d'Ebolowa est d'assurer en toute sûreté et de façon confortable, la mobilité des personnes et des biens tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ville, ceci à moindre coût et en un temps de parcours réduit. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'améliorer l'état des réseaux routiers ; assurer une hiérarchie cohérente et durable des voies ; améliorer la qualité et le nombre de nœuds d'échanges ; améliorer la qualité des unités résidentielles de voisinage et des ilots ; et aménager des stationnements et parkings pour tous les lieux de travail, de commerce et d'activités.

Il est nécessaire d'assurer continuellement un réseau de drainage cohérent, adéquat et durable afin de garantir l'extension dans le temps et dans l'espace de la ville d'Ebolowa. Pour réaliser cela, des actions doivent être prises pour s'assurer que chaque route est équipée d'ouvrages de drainages adéquats et durables ; des conduits de drainage des eaux naturelles doivent être construits progressivement pour évacuer les eaux de ruissellement, chaque ilot et chaque bâtiment doit être bien drainé. Il faudrait aussi assurer le curage et l'entretien réguliers des conduits de drainage.

Il est également nécessaire de fournir éventuellement à la ville d'Ebolowa un système collectif d'égouts moderne, sûr et approprié, qui soit d'une part accessible à tous, et d'autre part propice à l'environnement, afin de garantir l'extension rapide et le développement social prévus.

Ebolowa a évidemment besoin d'un réseau d'adduction en eau potable approprié, sûr et régulier, accessible à tous, pour accompagner son évolution démographique et spatiale. Pour cela, il faut restructurer et réhabiliter la capacité du réseau d'eau existant pour satisfaire les besoins à court et moyen termes. S'assurer que les programmes d'extension urbaine sont accompagnés de programmes d'extension durables du réseau d'eau et assurer la maintenance régulière de celui-ci.

Ebolowa a en plus besoin d'un réseau d'énergie approprié, sécurisé, propre, régulier et accessible à tous, pour assurer la croissance démographique et répondre aux besoins énergétiques.

Les occupations du sol de la ville d'Ebolowa sont ces activités dont les zones d'influence couvrent la limite administrative de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses environs. Ces activités sont localisées de façon variable dans les communes d'arrondissement, mais sont sous le contrôle de l'administration centrale ou régionale et de la Communauté Urbaine. Bien qu'on s'attende à ce que les communes et les autorités traditionnelles collaborent et facilitent la localisation et le choix des sites pour ces activités, elles n'ont malheureusement aucun contrôle de leur planification, ni de leur aménagement et leur gestion.

La répartition de l'occupation du sol résidentiel proposée vise à réduire au minimum la ségrégation résidentielle, éthique et socioéconomique ; et à encourager des petits regroupements socio-économiques dans les secteurs urbains et les quartiers qui permettent aux populations de différentes origines socioéconomiques d'intégrer des communautés, des lieux de travail et des centres de services. Il fournit plus loin un éventail de choix du lieu de résidence à l'intérieur ou entre les Communes d'Arrondissement.

Le but à long terme est d'assurer l'accès au logement décent, durable et accessible pour tous, tout en anticipant sur les besoins et la demande. Cependant, à court terme, le parc de logements existant doit être restructuré et amélioré tout en s'assurant aussi que l'offre de logement est graduellement améliorée à moyen terme. A long terme, il faudra planifier l'offre de façon continue, pour assurer une bonne croissance démographique.

Dans le long terme, Ebolowa doit disposer d'activités commerciales fonctionnelles hiérarchisées, qui répondent à son extension progressive et au besoin local et communautaire. Le secteur commercial devrait offrir des emplois et des revenus stables à ses acteurs, tout en garantissant des bénéfices optimaux pour les investisseurs. La localisation des activités commerciales doit être améliorée tout en évitant de créer des conflits avec d'autres occupations du sol.

Il est absolument nécessaire d'assurer la localisation appropriée des zones fonctionnelles d'administration à des différents niveaux de l'administration avec des sites adéquats. Ceci n'est possible que par la planification harmonieuse, la conception et la construction des bâtiments administratifs. Il est aussi nécessaire de donner la responsabilité de planification, de conception, de construction et de gestion des bâtiments administratifs à un seul ministère ou une seule agence de sorte que les autres ministères se concentrent sur leurs responsabilités et tâches sectorielles respectives.

L'objectif global de l'occupation du sol est d'assurer la localisation dans l'espace et en temps opportun des équipements éducatifs, sanitaires et sociaux pour satisfaire la demande dans le temps et dans l'espace et garantir des sites adéquats pour ces équipements.

Ebolowa peut être transformée en pôle industriel et commercial entre le Cameroun, le Gabon, la Guinée Equatoriale et le Congo Brazzaville. Ceci est possible en effectuant des études du potentiel industriel d'Ebolowa et de la région du Sud, et ce, en préparant et en mettant en œuvre un plan de développement industriel d'Ebolowa.

En fin de compte, il est nécessaire de stopper la dégradation continue de l'environnement urbain et rural et d'assurer un cadre environnemental durable, sûr, sain, sécurisé, commode et confortable. Ainsi, on doit assurer une transformation systématique et rationnelle du territoire rural en territoire urbain ; minimiser la destruction de l'environnement ; assurer l'extension systématique et rationnelle du territoire urbain et une gestion efficace de l'environnement. Ceci demande que l'on prenne des mesures préventives par la planification et l'aménagement systématique des terrains urbains avant d'attribuer des titres fonciers. Plus loin, il est nécessaire de prendre des mesures visant à recaser ceux qui occupent des zones à risques et vulnérables, de drainer lesdites zones, les aménager et protéger les aires écologiquement fragiles.

L'objectif central du développement économique d'Ebolowa à la longue est d'assurer une croissance économique forte, stable et durable en exploitant au maximum les ressources disponible par :

- a) Le passage progressif du secteur économique informel de services de subsistance à un secteur économique organisé, formel et durable qui garantisse des revenus proportionnels aux services rendus ;
- b) Le développement d'un secteur secondaire fort et durable par la transformation des matières premières pour remplacer les denrées alimentaires et les produits importés ;
- c) Le développement du secteur quaternaire pour soutenir la croissance économique par l'utilisation adéquate et appropriée des technologies disponibles.

Ebolowa doit disposer d'un cadre institutionnel fonctionnel et opérationnel pour assurer sa planification et son aménagement. Pour cela, il est absolument nécessaire d'améliorer les capacités de la Communauté Urbaine et des Communes D'arrondissement, pour planifier, programmer, concevoir ; aménager les terrains, gérer et maintenir les réseaux et le construit.

Les besoins financiers nécessaires pour la mise en œuvre du Plan Directeur d'Urbanisme sont énormes. Pour l'instant, les fonds disponibles pour la planification, l'aménagement et la gestion de la ville d'Ebolowa sont trop insuffisants. En plus, les subventions du Gouvernement pour la planification et l'aménagement sont sectorielles, irrégulières et très insatisfaisantes. Les fonds extérieurs sont très limités et visent habituellement des secteurs et groupes ciblés, sans prendre en considération la planification globale et les priorités de développement d'Ebolowa. Jusqu'ici,

l'apport du secteur privé et les contributions communautaires pour la planification, le développement et la gestion d'Ebolowa sont extrêmement limités malgré les nombreuses opportunités qu'ils disposent. En outre, Ebolowa devrait équitablement tirer son parti des investissements du Gouvernement dans le domaine de la planification, de l'aménagement et de gestion des villes.

## Introduction Générale et contexte

### A- Introduction

Cette section fait ressortir une introduction qui explique les raisons d'être du projet, le contexte et la situation d'Ebolowa et la synthèse du diagnostic et des orientations stratégiques, les forces, faiblesses, opportunités et menaces.

#### i) Préambule

Dans les pays développés, les tendances et les répartitions des demandes et des besoins de terrains urbains sont connus à l'avance. Des terrains convenables sont planifiés, aménagés et équipés pour répondre à la croissance et à l'extension urbaine. Les processus et les procédures de planification, d'aménagement, d'équipement et d'attribution des terrains sont clairs et respectés. Il existe des mécanismes transparents de financement de l'aménagement urbain.

À l'inverse, dans les pays en développement comme le Cameroun, les tendances et les répartitions des demandes et des besoins de terrains urbains dans les villes comme Ebolowa ne sont pas connues à l'avance. De plus en plus, des terrains urbains planifiés et équipés sont difficiles à fournir. En outre, les processus et les procédures de planification, d'aménagement, d'équipement et d'allocation des terrains urbains ne sont pas clairs. Par conséquent, la planification et l'extension systématiques des villes demeurent à la traîne, alors que l'habitat anarchique et spontané prend de l'ampleur. Dans ce processus il n'y a aucune stratégie, aucun modèle d'utilisation harmonieuse des terrains et d'aménagement des réseaux techniques cohérents.

#### ii) Méthodologie

Le présent Plan Directeur d'Urbanisme de la ville d'Ebolowa est le résultat d'un processus itératif, consultatif et participatif axé sur des étapes concrètes et bien ordonnées.

Son élaboration a commencé par un lancement officiel avec toutes les parties prenantes du processus de planification et d'aménagement de la ville d'Ebolowa. A cette étape, les participants avaient été édifiés sur les objectifs du plan directeur d'urbanisme d'Ebolowa et des plans d'occupations des sols d'Ebolowa I et II.

Cette étape a débouché sur une identification des problèmes majeurs d'aménagement de la ville et une analyse de leurs causes et leurs effets. Il y ressort donc que ***l'extension anarchique et non contrôlée de la ville*** constitue la problématique centrale. Ce diagnostic a permis de générer des orientations stratégiques de planification et de d'aménagement urbain durable.

Ses résultats ont été restitués au comité technique de pilotage et aux représentants des différentes parties prenantes. Ils ont alors permis d'élaborer et d'évaluer trois scénarii d'aménagement de la ville d'Ebolowa. Ainsi, un scénario a été sélectionné et développé en détails. Lors de son développement, on a constaté qu'il offrait plusieurs variantes d'aménagement, qui ont fait chacune l'objet d'un examen minutieux et la meilleure de ces variantes a été recommandée. De même, cette dernière présentait plusieurs options, qui ont été analysées dans la même logique et à chaque fois la meilleure option était recommandée. Ce sont donc ces différentes options retenues qui ont permis l'élaboration du plan directeur d'urbanisme.

Ce plan directeur d'urbanisme est constitué :

- ❖ Des plans sectoriels qui permettent aux acteurs concernés de prendre des décisions concrètes;
- ❖ D'un plan de synthèse dont le but est de montrer la cohérence entre les différents secteurs;
- ❖ D'un rapport justificatif ;
- ❖ D'une proposition de plan d'actions qui est un outil de réalisation du PDU;
- ❖ D'un règlement d'urbanisme réaliste qui découle des résultats du diagnostic et du plan directeur d'urbanisme. Il permet de guider et de contrôler les actions de tous les acteurs.

Il est présenté de façon logique et cohérente, en français simple, favorisant ainsi une bonne compréhension de tous les lecteurs et une appropriation par les acteurs concernés.

Il permet à différents niveaux et à différentes échelles des actions appropriées et réalisables avec les ressources disponibles et mobilisables. Il offre aussi la possibilité d'identifier, élaborer et exécuter certains projets spécifiques.

### **iii) Problématique**

Comme dans la plupart des villes du Cameroun, le problème central de développement urbain d'Ebolowa est l'aménagement spontané, anarchique et non durable des terrains et des constructions qui a pour conséquence l'étalement urbain non contrôlé. En outre, il existe une incompatibilité évidente d'occupation du sol due à la mauvaise localisation des activités, la mauvaise attribution des espaces et aux sites dont les caractéristiques sont non satisfaisantes.

Les causes immédiates de ce problème central sont les suivantes :

- ❖ La croissance sociodémographique rapide et non accompagnée ;
- ❖ Une faible productivité économique qui ne génère pas assez de revenus pour accompagner la croissance démographique et soutenir systématiquement l'aménagement urbain ;
- ❖ Une gouvernance locale non satisfaisante qui ne permet pas de mobiliser les ressources pour contrôler et mieux gérer la croissance urbaine et le développement social ;
- ❖ Un faible cadre légal et réglementaire en matière de planification et d'aménagement ne favorisant pas le contrôle de l'occupation du sol ;
- ❖ Une conversion non contrôlée et non planifiée des terrains ruraux en terrains urbains ;

- ❖ Une planification insatisfaisante et non efficace, avec plusieurs tentatives d'élaboration de PDU qui n'ont pas été mis œuvre ;
- ❖ Une mauvaise gestion des terrain par laquelle le foncier urbain est illégalement subdivisé en îlots de forme et tailles irrégulières;
- ❖ Un aménagement non contrôlé des terrains par lequel les populations acquièrent des terrains où elles veulent et négocient la desserte en équipements publics où et quant elles le souhaitent.

Les conséquences immédiates de cet aménagement spontané, anarchique et non durable les terrains et des constructions sont :

- ❖ L'insécurité des terrains due au fait que plusieurs limites et plusieurs formes et vocations des terrains seront modifiées lors des opérations de réaménagement ;
- ❖ La dégradation de l'environnement naturel par la construction dans des zones à risques et vulnérables, la destruction des écosystèmes terrestre et forestiers, la pollution de l'eau et de l'air ;
- ❖ La dégradation de l'économie locale qui entraîne la pauvreté, la baisse des revenus, l'instabilité des ressources financières locales et des revenus publics ;
- ❖ La dégradation de ressources socioculturelles, source du grand banditisme, de la délinquance juvénile, de l'instabilité et des inégalités sociales.

Le présent PDU propose des mesures visant à remédier au problème central d'occupation du sol, en maîtrisant et en contrôlant les causes principales et en atténuant les conséquences immédiates.

#### **iv) Orientations stratégiques globales**

Pour réaliser l'aménagement harmonieux, systématique et durable du sol et des constructions d'Ebolowa, les objectifs stratégiques suivants doivent être poursuivis :

- ❖ Maîtriser de façon continue les tendances d'évolution démographique et de développement social ;
- ❖ Promouvoir un développement économique fort, dynamique et durable d'Ebolowa ;
- ❖ Assurer une gouvernance satisfaisante et efficace de la ville d'Ebolowa ;
- ❖ Assurer de façon continue la planification, la conception et l'aménagement de la ville d'Ebolowa ;
- ❖ Appliquer les règles et règlements du PDU d'Ebolowa ;
- ❖ Élaborer, approuver et appliquer un code de la construction et de l'habitat réaliste d'Ebolowa ;
- ❖ Assurer le contrôle effectif de l'occupation du sol, de l'aménagement et des constructions ;
- ❖ Approuver et mettre en application ce PDU proposé pour la ville d'Ebolowa.

L'élaboration de ce plan directeur a été financée par le gouvernement à travers le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain.

## **v) Objectif global**

La présente étude vise à cadrer le développement spatial, environnemental et socio-économique de la ville d'Ebolowa à l'effet d'assurer un développement harmonieux et cohérent de l'espace urbain.

Doter la communauté Urbaine d'Ebolowa d'un plan directeur d'urbanisme et des plans d'occupation des sols pour les communes d'Arrondissement.

## **vi) Objectifs spécifiques**

De manière spécifique, le PDU d'Ebolowa s'agira de : -

- ❖ Définir de manière concertée, la vision de développement de la ville d'Ebolowa à long terme;
- ❖ Préciser le projet d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre à moyen et long terme ;
- ❖ Définir les différents programmes qui guident l'action des autorités locales;
- ❖ Définir le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicter, pour chacune d'elles, les règles, restriction et servitude particulière d'occupation des sols;
- ❖ Doter la ville d'Ebolowa d'un outil d'organisation et de mise en cohérence du projet politique et urbain défini par les autorités et les acteurs locaux;

## **vii) Les résultats attendus du projet**

Les résultats attendus par le PDU sont les suivants :

- ❖ La vision de développement de la ville ainsi que les objectifs et perspective du développement sont formulés;
- ❖ Le périmètre de chacune des zones d'affectation est défini et pour chacune d'elles, les règles, restrictions et servitude particulières d'utilisation de sol édictées;
- ❖ Un outil de contrôle du développement urbain à moyen terme, servant de guide pour l'occupation des sols et la mise en place des réseaux infrastructures pour l'ensemble de chaque territoire communal est produit.

## **B- Contexte et situation d'Ebolowa**

### **i) Contexte**

Ebolowa est située dans la Région du Sud du Cameroun dont elle est le Chef lieu. Cette Région est délimitée par la région du Centre au Nord; la région de l'Est au Nord-est et à l'Est; la région du Littoral au Nord-ouest; l'océan Atlantique à l'Ouest et le Gabon et la Guinée équatoriale au sud-est.



Ebolowa, la capitale du Département de la Mvila est délimitée à l'ouest par le Département de l'océan; au Sud-ouest par le Département de la Vallée de Ntem; au sud par l'océan Atlantique et la Guinée équatoriale; à l'Est par le Département du Dja et Lobo et au nord par le Département du Nyong et So'o.

Le territoire de la Communauté urbaine d'Ebolowa est subdivisé en deux Communes d'Arrondissement Ebolowa I et II qui sont délimités par Mvangan au sud-est; Biwong Bulu à l'Est; Ngoulemakong au nord-est; Biwong Bane dans le Nord; Efulan au nord-ouest; Bipindi à l'Ouest Akom II au Sud-Ouest.

En 1976, Ebolowa a été classée comme le onzième plus grand centre urbain au Cameroun avec une population de 18 239 habitants.

En 1987, Ebolowa était encore classée comme la onzième plus grande ville du Cameroun, avec une population de 34 771 habitants. En 2005, Ebolowa a été classée comme la XIIe plus grande ville du Cameroun avec une population de 64 980 habitants.

Bien que la population d'Ebolowa ait augmentée au fil du temps, sa position sur la hiérarchie nationale des centres urbains au Cameroun n'a presque pas changée.

La ville d'Ebolowa a connu, à ne point douter, un passé glorieux, avant l'indépendance. L'installation dans cette ville de 1910 à 1960 des grandes entreprises multinationales avait créé une économie florissante, un mode de vie très mondaine, l'abandon systématique de la culture traditionnelle pour embrasser celle qui vient de l'extérieur, au lieu de sélectionner de tout côté.

Plusieurs tentatives de planification de la ville ont été faites. En 1964, un plan directeur a été élaboré et approuvé par le décret n°64/79/ COR du 20 mai 1964.

En 1987, le Ministère de l'Urbanisme a élaboré le deuxième plan directeur d'Urbanisme pour Ebolowa. Ce plan n'a jamais été approuvé.

En 2008, à l'invitation de la Communauté Urbaine d'Ebolowa, une association non gouvernementale canadienne a engagé l'élaboration du plan sommaire d'urbanisme de la ville d'Ebolowa. Ce plan n'a pas été achevé et approuvé.

Le comice agro-pastoral qui a eu lieu à Ebolowa en 2010 a permis de lourds investissements de la part du gouvernement et des privés à Ebolowa. Ces investissements ont contribué de manière significative à l'extension et l'amélioration des routes et des réseaux d'utilité publique à Ebolowa et ses environs.

Malgré l'effort de planification, Ebolowa rencontre toujours un découpage parcellaire spontané, l'aménagement hasardeux de son territoire et la construction anarchique des bâtiments. Il y a un réel besoin de maîtriser les tendances de croissance urbaine et la répartition spatiale des populations.

## ii) Site naturel

Le site naturel où Ebolowa ville a développé au fil des ans les caractéristiques principales suivantes:

- ❖ Une pente très raide de montagnes et de rochers à l'est et du Nord qui ont contraint l'expansion urbaine dans une direction.
- ❖ Les cours d'eau étroits des collines escarpées qui élargissent finalement dans les plaines inondables larges ci-dessous.
- ❖ La végétation appropriée pour le développement urbain
- ❖ Terres bien drainés entouré de collines escarpées et des plaines inondables
- ❖ Naturelles du site sont les suivantes: -

Tableau n° 1: Répartition du site naturel dans la limite de la zone de planification proposée :

No	Description	Remarques
01	Pentes très fortes	Pour être protégées et préservées
02	Pentes modérées	Peuvent être aménagées rationnellement et protégées
03	Les cours d'eau et les plaines d'inondation	Pour être récupérés et aménagés pour occupation communautaire et publique
04	Les pentes faibles appropriées pour la construction	Pour l'aménagement urbain optimal et rationnel
05	Zones de forêts naturelles	Pour être protégées et rationnellement exploitées

Source : Cartographe HTR

## iii) Site créée

La ville d'Ebolowa se développe presque en éventail en plusieurs blocs vers le Nord, le Sud et l'Est autour d'un noyau central originel de la ville.

Le noyau central de la ville est constitué du centre-ville et des quartiers Nko'ovos I et Nko'ovos II. C'est le principal centre administratif et commercial de la ville (centre-ville). C'est aussi, historiquement, la première zone d'habitation de la ville (Nko'ovos 1 et Nko'ovos II).

Ce noyau central est séparé des autres secteurs urbains par une zone marécageuse qui le contourne presque. Car le développement vers l'ouest est stoppé par une colline difficilement constructible.

Les quartiers péricentraux se développent dans les secteurs urbains au sud, à l'ouest et au nord. Des secteurs urbains séparés également par des zones marécageuses.

Le secteur Sud est un bloc constitué des quartiers Amang, Ebolowa si 1 et Ebolowa si 2 ;

Le secteur Est est également un bloc constitué des quartiers Elat, Mekalat Yevol et Angalé.

Le secteur nord est constitué des quartiers Ekombité et New Bell.

Les quartiers périphériques prolongent les quartiers péricentraux. Se développant essentiellement autour des axes routiers interurbains qui pénètrent à Ebolowa, ils laissent tout autour de leurs zones urbanisées, des friches devant servir de zones d'extension future de la ville.

- ❖ Au sud il s'agit des quartiers Enongal et Adoum,
- ❖ A l'Est il y a le quartier Mekalat Yemveng,
- ❖ Au nord on a les quartiers Bilon, Abang, Akak Essatolo et Ngalan 1.

#### **iv) Tendances d'évolution de la population**

Les recensements de la population et de l'habitat effectués en 1976, 1987 et 2005, ont estimé la population de la ville d'Ebolowa respectivement à 18 300 habitants; 34 900 habitants et 65 000 habitants. L'institut national de la statistique a projeté pour l'année 2015 la population de la ville d'Ebolowa à 85 700 habitants environ. La croissance démographique passée peut être attribuée aux ressources naturelles disponibles, l'installation des colons et des missionnaires et le changement de statut administratif de la ville. La composition ethnologique quant à elle, est passée d'une population autochtone à l'origine à une population cosmopolite.

De 2005 en 2010, l'institut national de la statistique a estimé que la population d'Ebolowa sera réduite de 3.5% à 2.6%, et qu'elle devait croître de 3.0% entre 2010 à 2015. On estime qu'avec le développement induit par le comice agro-pastorale de 2011, la population augmente de façon stable. On pense en plus que le présent PDU d'Ebolowa doit stimuler le développement à l'intérieur et dans les environs d'Ebolowa. Ainsi, la population peut croître jusqu'à atteindre un taux maximum de 4% entre 2016 et 2035. Dans ce sens, la population d'Ebolowa va croître de 90 000 habitants en 2016 à environ 197 000 en 2035.

## C- Synthèse du diagnostic

### i) Identification des problèmes centraux

Les problèmes centraux de planification et d'aménagement d'Ebolowa sont les suivants:

- ❖ Occupation incompatible des sols et utilisation irrationnelle de terrains urbains
- ❖ Difficultés d'accès aux terrains adéquats et abordables dans les lieux et sur les sites convenables à temps opportun
- ❖ Logement inadéquat et de mauvaise qualité qui ne répond pas aux besoins et à la demande
- ❖ Etat, capacité et qualité du réseau et infrastructures Urbains insatisfaisants
- ❖ Inadéquation entre la répartition spatiale des équipements et les besoins et demandes des populations
- ❖ Dégradation progressive de l'environnement biophysique
- ❖ La base économique urbaine faible et instable
- ❖ Cadres institutionnels inadaptés pour la planification et l'aménagement Urbain

*Le problème central de planification et d'aménagement urbain d'Ebolowa est l'extension urbaine incontrôlée dans tous les fronts d'Ebolowa qui résultent de la subdivision spontanée et anarchique du terrain et la construction au hasard sans sites convenables réservés avec une localisation appropriée des équipements publics et communautaires.*

### ii) Orientation Stratégique

L'orientation stratégique de la planification et de l'aménagement d'Ebolowa vise à atteindre les objectifs centraux suivants:

- ❖ Occupation compatible des sols et l'utilisation rationnelle de l'espace urbain assurées
- ❖ Accès facile aux terrains adéquats et abordables dans les lieux et sur les sites convenables à temps opportun
- ❖ Logement adéquat décent, qui répond aux besoins et aux demandes disponibles
- ❖ Etat, capacité et qualité satisfaisants des réseaux et infrastructures Urbains assurés
- ❖ Equilibre entre la répartition spatiale des équipements et les besoins et demandes de la population assurée
- ❖ Restauration de l'environnement biophysique et humain
- ❖ La base économique urbaine forte et stable assurée
- ❖ Cadres institutionnels efficaces et efficients pour la planification et l'aménagement urbain assuré

*L'objectif central de planification et d'aménagement d'Ebolowa est d'assurer une extension rationnelle et contrôlée de la ville à travers une subdivision systématique et régulière du terrain*

*en parcelles régulières et réserver des sites convenables et appropriés pour les équipements publics et communautaires.*

#### **D. Conclusion**

L'élaboration du plan directeur d'urbanisme d'Ebolowa est seulement le début d'un processus de planification. Cependant, elle donne des orientations pratiques et sert d'outil d'aide à la décision pour les différents acteurs impliqués dans le processus continu de planification, d'aménagement, et gestion de la ville. Elle permet aussi un équilibre entre le développement de l'espace urbain et les campagnes d'Ebolowa.

## **Vision de planification et d'aménagement de la ville d'Ebolowa**

*La planification et l'aménagement d'Ebolowa visent à assurer l'installation cohérente des réseaux urbains qui relient les secteurs urbains fonctionnels; la subdivision harmonieuse et l'aménagement du terrain ; la construction ordonnée et systématique sur l'espace et l'intégration prudente des activités de l'homme dans l'environnement naturel. Ebolowa doit offrir un environnement agréable, propre, sûr, sain et sécurisé à ses habitants et visiteurs ainsi qu'un cadre d'investissement et de travail sécurisé.*

## **Chapitre 1 : Organisation des Communautés**

## **Introduction**

Le scénario sélectionné est la densification urbaine modérée et l'expansion urbaine rationnelle. Ce scénario prend progressivement les terrains ruraux pour un usage urbain et permet l'aménagement urbain qui répond à l'évolution socioculturelle de la population. Il favorise la densification rationnelle des zones centrales; le remplissage rationnel des zones intermédiaires ; l'extension systématique des zones périphériques et la conversion systématique de zones rurales en terrains urbains. Sur la base de ce scénario, les limites du périmètre de planification ont été modifiées en conséquence. Ce sont ces limites de périmètre urbain qu'on a utilisées pour concevoir l'organisation spatiale interne de la Ville d' Ebolowa de demain.

La ville d'Ebolowa est déjà subdivisée en deux communes d'arrondissement. Cependant, il est encore nécessaire de subdiviser chaque commune d'arrondissement en communautés fonctionnelles hiérarchisées pouvant faciliter :

- a) L'estimation des besoins et la demande actuelle des services de chaque Commune d'Arrondissement à partir de la population actuelle de chacun d'eux ;
- b) La projection future des besoins et de la demande des biens et services à partir du nombre d'habitants que peut accueillir chaque communauté ;
- c) La détermination du niveau de service qu'il faut fournir à chaque communauté ;
- d) L'acquisition et la réservation des sites et des terrains adéquats pour les besoins futures de la communauté ;
- e) La promotion de l'harmonie et de l'intégration socioculturelle au sein de chaque communauté ;
- f) Le développement d'une hiérarchie des réseaux urbains pour chaque niveau de communauté et le rattachement de toutes les communautés
- g) Le renforcement de la participation des populations dans la réalisation des projets de planification, d'aménagement et de gestion de chaque communauté.

### **1.1 Organisation actuelle des communautés**

La structuration urbaine d'Ebolowa a évolué sans organisation préalable des communautés. La délimitation administrative actuelle est basée sur l'organisation des communautés villageoises dont les frontières ne sont pas matérialisées.



Malgré les multiples efforts de planification, la ville d'Ebolowa n'a aucune limite formellement et légalement reconnue. Le découpage parcellaire demeure spontané, l'aménagement de son territoire hasardeux et la construction des bâtiments anarchique. Il y a un réel besoin de maîtriser les tendances de croissance urbaine et la répartition spatiale des populations. Cependant certains secteurs de la ville ont été systématiquement et partiellement aménagés. Aujourd'hui, Ebolowa manque d'une organisation spatiale globale. Elle est dominée par des quartiers dont les limites ne sont pas clairement définies, qui s'étendent continuellement et de façon incontrôlée sur les territoires ruraux. Ceci dans un contexte marqué par le manque d'équipements publics et communautaires comme l'eau, l'électricité, etc.

La structuration spatiale de la ville d'Ebolowa manque de nomenclature formelle et cohérente des lieux et des rues avec des signes directionnels fonctionnels. Par conséquent, il n'y a pas de bases claires de planification et de production des services et équipements sociaux de bases. Pour cela, l'objectif global est de fournir à Ebolowa une organisation urbaine spatiale fonctionnelle.

## **1.2 Organisation urbaine proposée (voir carte 1.1)**

La structure de la communauté proposée vise à réduire la dépendance du centre ville d'Ebolowa, à enlever les activités commerciales et les services qui encombrant actuellement les rues principales ; à réduire le temps et le coût du parcours à effectuer pour obtenir les équipements et services sociaux de base et en même temps, à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Il est recommandé que le périmètre urbain proposé soit subdivisé en communautés de la façon suivante :

- a) Zone Centrale d'Ebolowa
- b) Ville Nouvelle d'Ebolowa Nord -Ouest
- c) Ville Nouvelle d'Ebolowa Sud
- d) Ville Nouvelle d'Ebolowa Nord
- e) Ville Nouvelle d'Ebolowa Nord-Est
- f) Ville Nouvelle d'Ebolowa Est
- g) Ville Nouvelle d'Ebolowa Sud-Est

Tableau n° 2: superficie des secteurs urbains proposés

Zones	Superficie Hectare	Capacité d'accueil
<b>Zone centrale</b>	<b>747</b>	<b>44820</b>
Ebolowa Nord-ouest	1294	67820
Ebolowa Sud-ouest	837	50220
<b>Ebolowa I</b>	<b>2131</b>	<b>118040</b>
Ebolowa Nord	912	54720
Ebolowa Nord-est	775	46500
Ebolowa Est	636	38160
Ebolowa Sud	703	36180
<b>Ebolowa II</b>	<b>3026</b>	<b>175560</b>
<b>Ville d'Ebolowa</b>	<b>5904</b>	<b>338420</b>

Source : HTR 2015 projection basée sur une densité résidentielle de 60 personnes/hectare

Les composantes principales de la structuration des communautés de la ville d'Ebolowa incluent ci qui suit :

**a) Zone central d'Ebolowa**

La communauté urbaine d'Ebolowa est la principale unité administrative et fonctionnelle avec un centre qui fournit des services tant à l'intérieur qu'au delà des limites de la ville.

**b) Les Communes d'Arrondissement**

Les Communes D'arrondissement sont des unités administratives qui fournissent des équipements et des services pour leurs habitants et ceux des environs.

**c) Les secteurs urbains**

Les secteurs urbains sont des unités fonctionnelles de planification, d'aménagement avec des centres de services qui facilitent l'accès et la gestion des équipements et services sociaux de base :

Un secteur urbain doit avoir une population seuil qui se situe entre 50 000 et 75 000 habitants et qui peut gérer ces équipements et services. Il devrait disposer d'un lycée d'enseignement général, d'un lycée d'enseignement technique et si possible d'une université ou un institut supérieur.

**d) Les communautés résidentielles de voisinages ou quartiers**

Les communautés résidentielles de voisinage ou quartiers sont des parties constitutives des secteurs urbains. Chacun devrait avoir une population seille de 7 000 à 10 000 habitants qui peut faire fonctionner une école primaire et un centre de services.

**e) Les secteurs résidentiels**

Une zone résidentielle est une petite communauté à l'intérieur d'une unité de voisinage avec une population seuil de 2 000 à 3 000 habitants qui peut gérer une école maternelle.

**f) Blocs résidentiels**

Un bloc résidentiel est un ensemble d'ilots entourés par des rues.

**g) lots**

Un lot d'un bloc résidentiel doit avoir une forme et une surface régulière en fonction de son standing et de sa catégorie.

### **1.3 Hiérarchie des centres de services urbains**

Les communautés fonctionnelles proposées doivent être équipées de centres de services permettant leur fonctionnement. Ces centres de services peuvent être organisés de la façon suivante :

- i. le centre Ville
- ii. les centres des communes d'arrondissement
- iii. les centres des zones ou secteurs urbains
- iv. les centres des unités de voisinage
- v. les centres des secteurs résidentiels

Chaque centre de services doit offrir selon son niveau, des équipements et services à ses habitants et visiteurs; des emplois locaux à ses habitants en particulier et à ceux de sa zone d'influence en général ; des équipements socioculturels et de loisirs.

Une zone d'influence est la zone à partir de laquelle les populations viennent pour obtenir des services au centre de service. Tout ceci inclut :

- a) Un centre ville qui dessert la Communauté Urbaine, le Département de la Mvilla, le reste de la Région du Sud et les pays voisins comme le Gabon, la Guinée Equatoriale et le Congo Brazzaville ;
- b) Un centre de services qui dessert chaque Commune d'Arrondissement et ses environs ;
- c) Un centre de service pour chaque secteur urbain, qui dessert la communauté fonctionnelle concernée et son voisinage ;
- d) Un centre de service pour desservir chaque quartier et son voisinage ;
- e) Un centre pour chaque zone résidentielle pour la desserte de ladite zone et ses environs.

Chaque centre de service doit avoir une occupation du sol spécifique qui lui permette de fournir des équipements et services requis pour ses habitants.

Le centre d'affaire d'Ebolowa (ZCA) doit accueillir les services de la Région du Sud, du Département de la Mvilla, de la Communauté Urbaine, le marché central, le marché des vivres, les autres équipements marchands, le centre culturel urbain, les parcs et jardins, les services privés, les équipements de stationnement, les équipements éducatifs et, si possible, les commodités publiques (toilettes, urinoirs, douches, etc.).

De même, chaque centre de services des Communes d'Arrondissement devraient disposer d'un centre administratif, d'un marché, d'un centre commercial, d'un centre culturel, d'une bibliothèque, d'un musée, des parcs et jardins, des équipements de stationnement, des équipements éducatifs, et des commodités publiques (toilettes, urinoirs, douches, etc.).

Les centres de services des secteurs urbains devraient être équipés de marchés, de magasins, de cases communautaires, des aires de jeux, des lycées d'enseignements secondaires technique et général, des universités, des parcs et jardins, des commodités publiques (toilettes, urinoirs, douches, etc.), des équipements de stationnement, des équipements de loisirs, des bibliothèques et des industries de services.

Un centre de services d'une unité de voisinage doit être équipé d'une école primaire publique, de crèches ou garderies d'enfants, des écoles maternelles, d'une case communautaire de voisinage, d'une aire de jeux, de magasins, des parcs et jardins, des commodités publiques (toilettes, urinoirs, douches, etc.) et des équipements de loisirs.

Une zone résidentielle doit avoir un point de collecte de déchets, un espace vert, un magasin et une garderie d'enfant.

#### **1.4 Planification et aménagement des villes nouvelles proposées**

La planification et l'aménagement des villes nouvelles proposées devraient respecter les étapes concrètes de prise de décision suivantes :

- i. Approuver le PDU et ses règles et règlements ;
- ii. Délimiter les villes nouvelles et déclarer celles dont les aménagements sont prioritaires ;
- iii. Préparer des plans d'aménagement pour chaque nouvelle ville dont les aménagements sont prioritaires ;
- iv. Mobiliser des ressources pour planifier et aménager les villes nouvelles ;
- v. Élaborer et approuver les plans d'aménagement des villes nouvelles ;
- vi. Concevoir des plans techniques d'aménagement des villes nouvelles ;
- vii. Aménager les villes nouvelles ;
- viii. Contrôler et évaluer de façon continue la planification et l'aménagement des villes nouvelles.

#### **1.5 Planification et aménagement des centres de services (voir cartes 1.2 et 1.3)**

En plus de la planification et de l'aménagement des villes nouvelles, une attention particulière doit être donnée à la planification et à l'aménagement des centres de services de différents niveaux.

- i. La planification et l'aménagement des centres de services exigent :
- ii. Une localisation appropriée des centres de services communautaires ;
- iii. Une sélection et une délimitation des sites ;
- iv. Une acquisition des sites ;
- v. Un accès facile au site et aux services sociaux de base ;
- vi. Une préparation des plans de lotissement du site ;

- vii. Une subdivision des lots du site ;
- viii. Une attribution des parcelles du site ;
- ix. Un aménagement des parcelles conformément aux plans approuvés ;
- x. La gestion des centres de service ;
- xi. La maintenance régulière des infrastructures et bâtiments du centre de service.

## **1.6 Programmes de planification et d'aménagement des villes nouvelles d'Ebolowa**

Le PDU propose six villes nouvelles comme base de l'extension systématique de la ville d'Ebolowa. Ces villes nouvelles ne peuvent pas être planifiées et aménagées au même moment. Par conséquent, il doit y avoir des priorités. Pour cela, une ville nouvelle doit être planifiée et aménagée simultanément dans chacune des Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II. A cet égard, le PDU propose l'ordre de planification et d'aménagement suivant :

- a) La restructuration de la zone centrale d'Ebolowa : continue
- b) La planification et l'aménagement des villes nouvelles Nord-Ouest et Sud-Est : 2016-2025
- c) La planification et l'aménagement des villes nouvelles Sud et Nord : 2026-2035
- d) La planification et l'aménagement des villes nouvelles Nord-est et Est d'Ebolowa

## **1.7 Projets prioritaires identifiés**

- a) Délimitation et matérialisation officielles des limites du périmètre urbain d'Ebolowa : 2016 ;
- b) Restructuration de la zone centrale : continue ;
- c) Planification et aménagement des villes nouvelles Nord-ouest et Sud-est : 2016-2025

## **Chapitre 2 : Réseaux et Infrastructures Urbains**

## **2.1 Réseaux et infrastructures routiers**

Le réseau routier urbain est une composante importante d'un PDU. Il constitue le moyen d'inter-connectivité entre les occupations du sol. Il occupe aussi une superficie importante des terres.

### **2.1.1 Etat du réseau et des infrastructures routiers existants**

Le réseau routier actuel d'Ebolowa est caractérisé par une hiérarchie non cohérente des routes dont la plupart sont utilisées pour les activités commerciales et résidentielles plutôt que pour la mobilité des personnes et des biens. Plusieurs routes secondaires et locales sont étroites, mal tracées, mal construites, mal drainées et pas régulièrement entretenues. Les routes goudronnées des zones d'activités sont équipées de caniveaux. Malheureusement ceux-ci sont ouverts et mettent les usagers en danger. En outre, la plupart des routes en terre ne sont pas correctement construites. Les routes des secteurs d'habitation sont étroites et encombrées avec des maisons qui rendent leur élargissement difficile. Des réseaux d'électricité et de téléphone sont mal installés et le mobilier routier est installé au hasard. Quelques petits ronds-points sont largement occupés par des activités commerciales et les feux de signalisation sont absents sur les axes critiques.

### **2.1.2 Problématique**

Les problèmes rencontrés issus de la qualité de l'état des routes urbaines d'Ebolowa se manifestent par la dégradation du réseau routier, la perte du temps de déplacement, le coût élevé des déplacements, le manque de confort et de sécurité.

L'objectif global de l'aménagement du réseau routier est de fournir un réseau inter et intra urbains cohérent, sécurisé, durable et fiable d'Ebolowa.

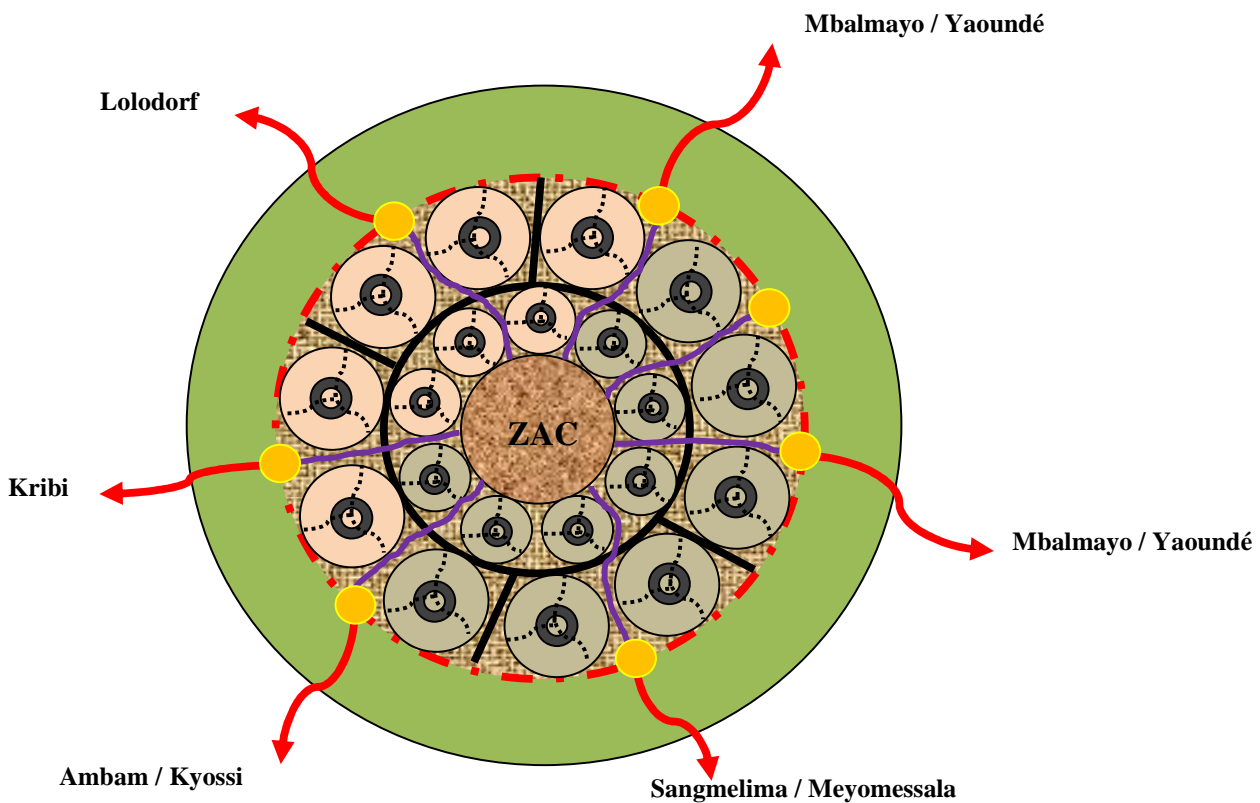
Pour atteindre cet objectif, il est absolument nécessaire de clarifier les fonctions et les capacités de chaque route, d'effectuer une réhabilitation complète du réseau routier existant, de concevoir et de restructurer le réseau routier existant, de faire une hiérarchisation ambitieuse, cohérente et convenable du réseau routier urbain de la ville d'Ebolowa et de la Région du Sud du Cameroun et enfin, assurer la maintenance continue des routes urbaines.















### 2.1.3 Principe d'organisation de la communauté et hiérarchisation du réseau routier

Le principe d'organisation de la communauté proposé est basé sur la protection et la conservation d'une ceinture verte autour du périmètre urbain proposé. Il y a lieu de limiter et de gérer l'aménagement urbain à l'intérieur de ce périmètre et réduire le trafic de transit en son sein. Ceci nécessite la création des boulevards urbains pour gérer le trafic partant des limites du périmètre urbain et des secteurs urbains vers le centre d'affaires (CBD). Les subdivisions de ces secteurs urbains sont reliées par des routes primaires. Chaque secteur urbain est relié à un autre par une route principale et chaque localité à l'intérieur des secteurs urbains est connectée au centre du secteur concerné par une route secondaire. Les unités de voisinage (quartiers) sont entourées par des routes secondaires et les localités à l'intérieur de chaque unité de voisinage sont connectées par des routes tertiaires qui délimitent les blocs résidentiels.

Figure 1: Principe d'organisation de la communauté et hiérarchisation du réseau routier



	Secteur Urbain d'Ebolowa I		Centre		Boulevard urbain
	Secteur Urbain d'Ebolowa II		Centre commercial		Routes Primaires
	Périmètre urbain		Routes Principales		Routes Secondaires
	Ceinture verte		Autoroute		Echangeurs

#### **2.1.4 Réseau routier proposé (voir carte 2.1)**

En développant un réseau routier moderne de la ville d'Ebolowa, la plus grande importance devrait être donnée à la hiérarchie et la fonction de chaque route. Les contraintes physiques et économiques ne devraient pas entraver la fonctionnalité du réseau routier parce qu'il existe des techniques disponibles et les ressources appropriées peuvent être mobilisées dans le temps. On doit assurer aux générations futures la possibilité de concevoir et construire des routes dont elles auront besoin.

Le principe d'aménagement du réseau routier proposé à Ebolowa est basé sur la réduction du trafic dans périmètre urbain en général, et au centre ville en particulier. Les populations doivent se rendre au centre ville uniquement pour des services et besoins précis qui s'y trouvent. Celles qui arrivent à Ebolowa doivent avoir plusieurs possibilités pour atteindre leurs destinations sans perdre du temps et à moindre coût. Il est aussi nécessaire de fournir plusieurs choix pour les différentes destinations de la ville.

C'est sur cette base que nous avons proposé la hiérarchie des voies suivantes à l'intérieur du périmètre urbain de la ville d'Ebolowa (figure 2.1) :

- i. Des routes principales qui permettent le trafic de l'extérieur vers l'intérieur de la ville ;
- ii. Des voies de contournement qui relient les routes principales et permettent le transit d'Ebolowa ;
- iii. Des boulevards urbains qui permettent le trafic des routes principales et des voies de contournement vers les grands secteurs urbains ;
- iv. Des routes primaires pour le trafic des boulevards urbains vers les communautés fonctionnelles ou les secteurs d'activités ;
- v. Des routes secondaires pour la redistribution du trafic à l'intérieur des communautés fonctionnelles ou des secteurs d'activités ;
- vi. Des routes tertiaires qui redistribuent le trafic dans les unités de voisinage ou les secteurs locaux d'activités ;
- vii. Des servitudes pour la desserte des parcelles individuelles ;
- viii. Des passages piétonniers

Après la classification des voies ci-dessus, les routes suivantes ont été proposées :

#### **2.1.4.1 Les routes principales**

- a) Les routes principales permettant le trafic de Yaoundé, Ambam, Kyossi, Kribi, Lolodorf, Sangmelima, et Mbalmayo à Ebolowa ;
- b) Les voies de contournement urbaines qui relient ces pénétrantes et permettent de transiter à Ebolowa sans passer par le centre ville ;
- c) Les boulevards urbains qui permettent le trafic des pénétrantes et voies de contournement vers le centre ville et les grandes zones urbaines ;

#### **2.1.4.2 Routes Primaires**

Il est proposé un réseau primaire qui prend le trafic des boulevards urbains et le distribue vers les secteurs urbains et les aires d'activités majeures à l'intérieur de ces secteurs. Le long de chaque boulevard urbain, des routes primaires donnent des possibilités d'atteindre plusieurs parties de la ville sans passer par le centre.

#### **2.1.4.3 Routes Secondaires**

Les routes secondaires sont envisagées pour assurer la redistribution du trafic des routes primaires dans les zones ou secteurs urbains, les unités de voisinage et les zones d'activités.

#### **2.1.4.4 Routes tertiaires :**

Dans chaque zone ou secteur urbain, les routes tertiaires permettent de prendre le trafic des routes secondaires et de le redistribuer dans les zones résidentielles ;

#### **2.1.4.5 Passages pour deux roues**

Il est recommandé de créer des passages séparés tout le long d'un côté de routes primaires ou secondaires pour le passage des deux roues avec des croisements là où c'est nécessaire. Ceci contribuera à augmenter la sécurité des piétons, des cyclistes et des usagers de véhicules.

#### **2.1.4.6 Passages piétonniers**

Des passages piétonniers réguliers et bien construits doivent être aménagés dans chaque unité de voisinage vers son centre de services, et relier chaque bloc à un autre.

### 2.1.5 Profils en travers de la hiérarchie des voies

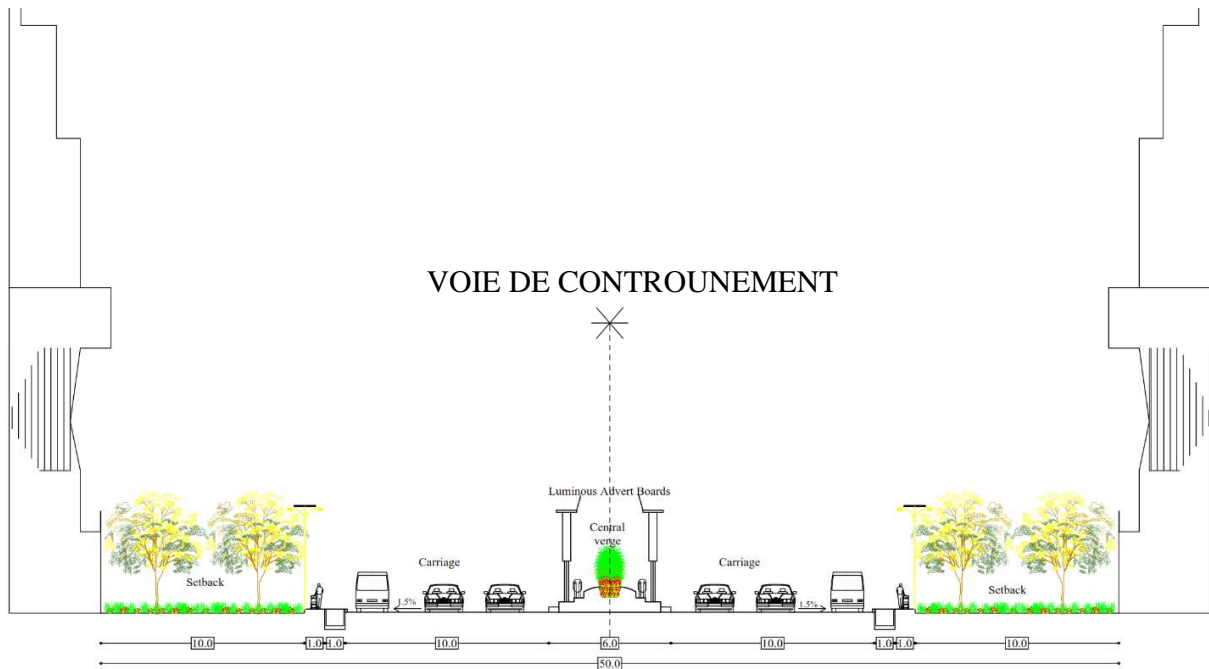


Figure 2: Voie de contournement urbaine

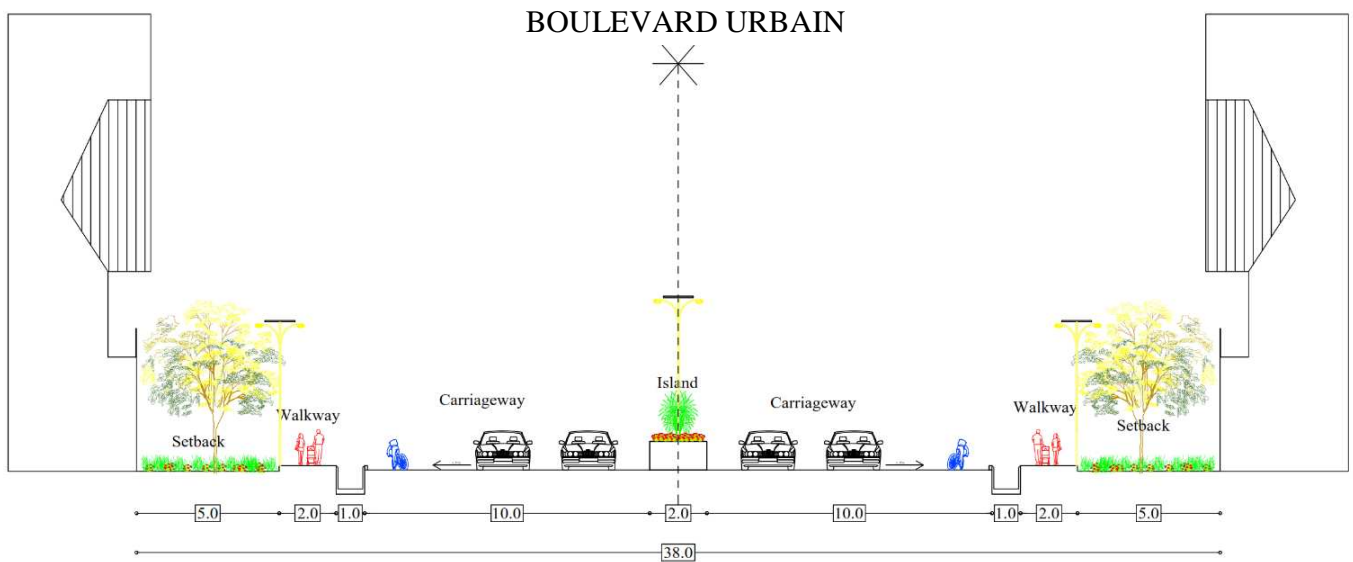


Figure 3: Boulevard urbain

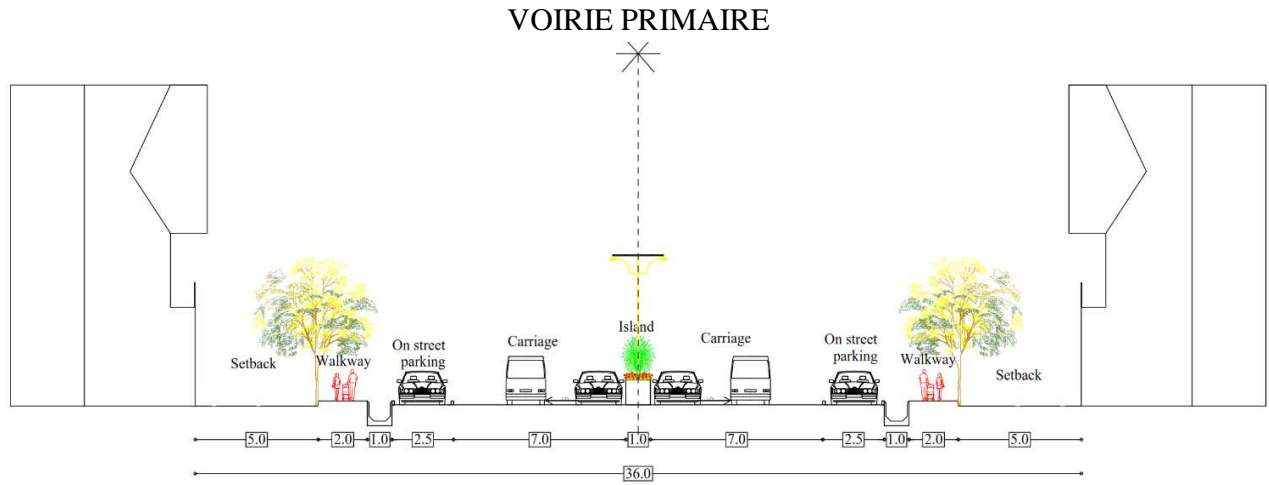


Figure 4: Voirie primaire

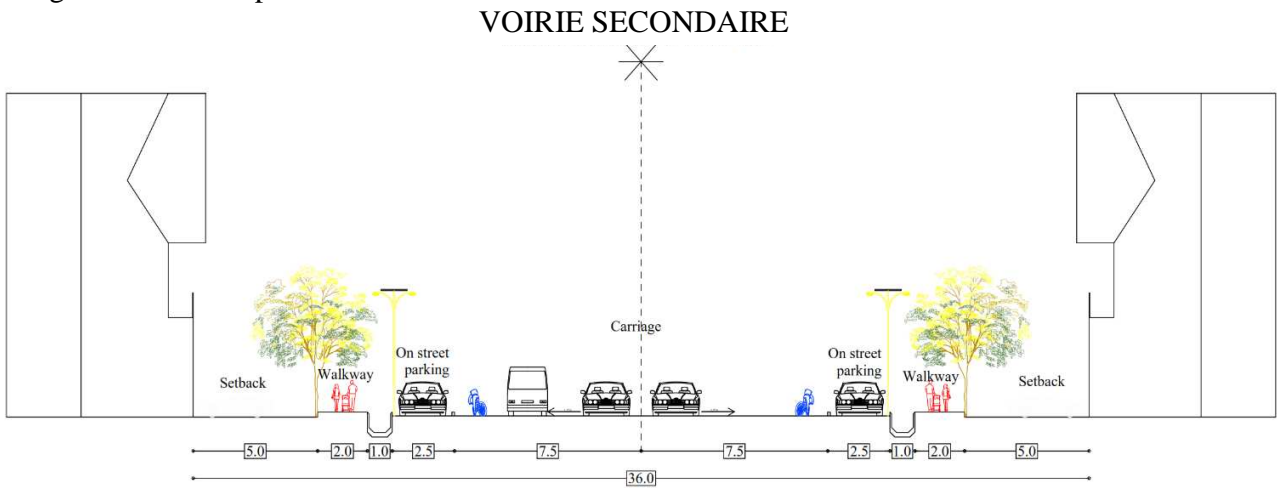


Figure 5: Voirie secondaire

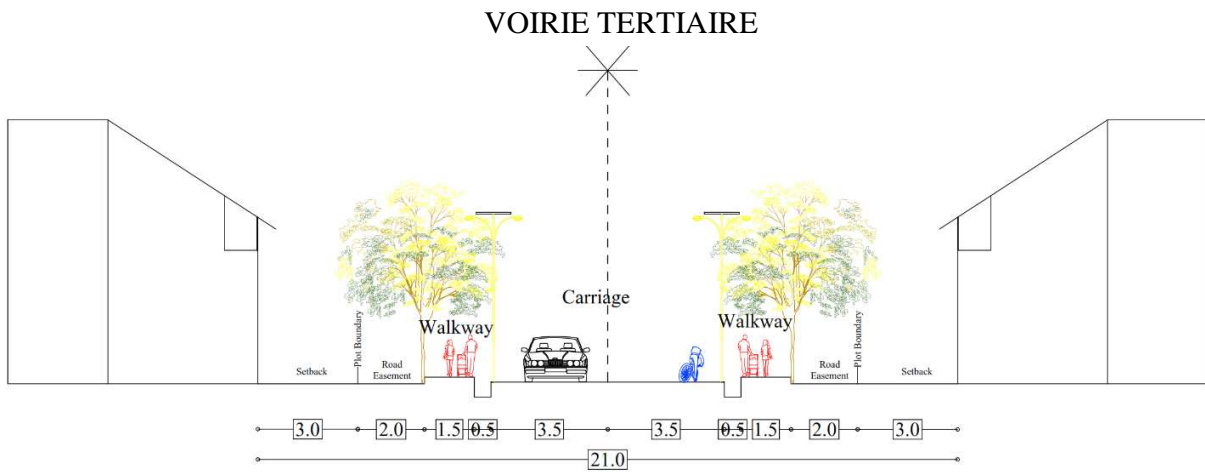


Figure 6: Voirie tertiaire

### **2.1.6 Projets prioritaires identifiés**

- a) Réhabilitation et restructuration des routes secondaires prioritaires ;
- b) Extension des routes primaires prioritaires ;
- c) Extension de la voie de contournement Sud-ouest qui relie la route de Sangmélina à la route d'Ambam ;
- d) Réhabilitation des boulevards urbains et routes primaires existants ;
- e) Réhabilitation et restructuration des routes tertiaires et locales ;
- f) Aménagement des passages piétonniers partout dans la ville ;

## **2.2 Gestion du transport et du trafic**

La demande de déplacement est une fonction qui dépend de l'occupation du sol, de la demande de déplacement des biens et des personnes et des relations qui existent entre les différentes utilisations du sol. Un PDU équilibré doit minimiser la demande et le besoin de déplacements sur des longues distances, pour travailler, aller à l'école et acquérir des services.

Un plan de déplacements urbains est le système rationnel par lequel est gérée la mobilité des biens et des personnes à l'intérieur et à l'extérieur d'une ville. Le réseau de transport est le moyen ou l'infrastructure qui permet le déplacement à l'intérieur ou à l'extérieur d'une ville.

### **2.2.1 Etat actuel des équipements et services de transports**

L'occupation actuelle du sol et l'organisation des transports d'Ebolowa contribuent de façon significative à augmenter la durée et le coût des déplacements des habitants et des visiteurs. Cette ville a un centre dominant qui attire vers lui les populations venant de tous les secteurs pour des achats au centre commercial, les services et le travail. La localisation éparse des services administratifs à travers la ville induit aussi l'allongement du temps de parcours et l'augmentation du coût des déplacements pour aller au travail et obtenir des services.

La concentration des équipements publics et communautaires dans la zone centrale contribue à allonger la distance de parcours pour aller au travail et obtenir des services au centre ville. La localisation des grandes écoles dans la zone centrale entraîne le déplacement des populations des zones intermédiaires et périphériques vers le centre pour venir à l'école. La concentration des équipements et services au centre ville d'Ebolowa contribue à augmenter le temps et le coût des transports vers le centre ville. La non organisation des zones résidentielles rend difficile le déplacement des populations vers leurs lieux de travail ou pour obtenir les services.

La plupart des activités et services commerciaux et industriels du secteur informel, sont dispersés à travers la ville et contribuent à l'entrecroisement des itinéraires. L'insuffisance des

chemins piétonniers amène les piétons à utiliser les mêmes voies que les véhicules, les motos et les bicyclettes.

### **2.2.2 Problématique**

Le problème central des transports d'Ebolowa est l'incohérence du réseau de transport qui ne facilite pas la séparation des modes de transports et n'offre pas plusieurs possibilités pour atteindre les différentes destinations. La voie de contournement de la ville reste aménagée partiellement. De plus les modes de transport sont limités à cause de la dépendance absolue imposée par l'organisation et la disponibilité des équipements et services de transport.

Bien que le réseau routier de la ville ne facilite pas l'accès dans les quartiers, la mauvaise occupation des sols complique aussi les itinéraires, augmente le temps de parcours et les coûts de transports. Le mauvais état du réseau routier dans les zones résidentielles rend les déplacements non confortables et non sécurisés. Les problèmes de transports sont dus à l'insuffisance qualitative et quantitative des parkings, gares routières et stationnements ; l'absence d'un service des transports publics de masse ; l'usage des mauvaises méthodes de gestion des transports ; le non respect des passages piétonniers et du code de la route.

En somme, les conséquences néfastes des transports d'Ebolowa sont les risques élevés d'accidents de la route ; les coûts de transports onéreux et l'allongement du temps de déplacement.

### **2.2.3 Orientation stratégique**

L'objectif principal des transports d'Ebolowa est d'assurer une mobilité sûre et confortable des biens et des personnes tant à l'intérieur et qu'à l'extérieur de la ville, à un coût minimal et au temps de déplacement réduit.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'améliorer l'état du réseau routier ; assurer un réseau routier cohérent et durable, augmenter et restructurer les nœuds d'échanges de trafic ; aménager un réseau routier hiérarchisé et durable qui réponde aux différentes occupations du sol ; améliorer la desserte des quartiers et des ilots et améliorer les équipements de stationnement dans les zones commerciales, les zones d'activités et les lieux de service.

La stratégie pouvant contribuer à la résolution des problèmes de transport et de mobilité à Ebolowa prend en compte la limitation du trafic de transit en dehors du périmètre urbain ; la séparation du trafic par véhicules, par mototaxis, par bicyclettes et pédestre ; l'introduction des équipements et moyens municipaux de transport de masse encourage la marche et l'usage des deux roues.

#### **2.2.4 Plan de transport proposé pour Ebolowa (voir carte 2.2)**

Le plan de transport proposé pour Ebolowa vise à limiter le transport inter urbain le long des boulevards urbains, les voies de contournement, les routes primaires et secondaires qui aboutissent à une gare routière et, éventuellement, le long des chemins de fer si possible. Il vise aussi à bien déterminer et construire les terminaux de transport.

À partir des terminaux de transport, la mobilité intra-urbaine doit être assurée le long des boulevards urbains, des routes primaires, secondaires, tertiaires, des passages pour deux roues et pour piétons.

Dans la ville, et particulièrement au centre, la priorité doit être donnée à la marche, aux deux et trois roues, et au transport de masse.

Le plan 3.2 illustre le réseau de transport routier dans le périmètre urbain d'Ebolowa. Celui-ci inclut :

##### **a) Les routes de transport interurbain :**

- Lignes (réseau) de transport public de masse ;
- Lignes (axes) pour les cargos et poids lourds ;
- Chemins de fer.

##### **b) Les routes de transport intra-urbain :**

- Lignes (réseau) de bus municipales ;
- Lignes de taxis de villes ;
- Passages des motos et des bicyclettes ;
- Voies piétonnières.

#### **2.2.5 Terminaux et services de transport**

Les terminaux de transport jouent un rôle important dans le système de transport urbain. Leur localisation, planification et aménagement nécessitent une attention particulière afin de réduire la demande et les embouteillages.

Le PDU propose une zone de libre échange des poids lourds et une gare routière moderne pour le transport interurbain au Sud-est pour gérer le transport des personnes et des marchandises entre le Cameroun et ses pays voisins que sont : le Gabon, la Guinée Equatoriale et le Congo Brazzaville. Cette gare fournira des équipements permettant de débarquer les marchandises venant de ces pays et d'embarquer les marchandises et produits de la Région du Sud et des autres parties du Cameroun vers ces pays voisins. Il est évident que le commerce de gros et les services d'emballage s'y développent aussi.



De la même manière, une gare routière de poids lourds et une gare routière moderne interurbaine adaptées au commerce de l'hinterland de la Région du Sud sont recommandées au Nord-ouest et Nord-est.

Les équipements de stationnement urbains, impliquent l'aménagement des arrêts bus ; des arrêts taxis ; des têtes de lignes de motos et bicyclettes ; des parkings sur voiries et hors de voiries ; des halls d'embarquement, des parkings et de débarquement dans les zones commerciales et industrielles etc.

### **2.2.6 Processus et procédures d'offre des équipements de stationnement**

L'offre et la gestion des équipements de stationnement impliquent les étapes concrètes de prise de décision ci-après :

- a) La planification et la programmation des équipements de stationnement ;
- b) La sélection des sites pour les équipements de stationnement ;
- c) Le financement de la construction des équipements de stationnement ;
- d) L'acquisition des sites pour les équipements de stationnement ;
- e) Les levés topographiques et la conception des équipements de stationnement ;
- f) La conception technique des équipements de stationnement ;
- g) L'approbation des plans des équipements de stationnement ;
- h) L'aménagement des sites et la construction des équipements de stationnement ;
- i) L'occupation et la gestion des équipements de stationnement ;
- j) La maintenance des équipements de stationnement ;
- k) Le contrôle et l'évaluation des équipements de parking.

Les étapes de prise de décisions ci-dessous incombent aux parties prenantes et les acteurs concernés par la construction des équipements de stationnement. Ces principaux acteurs sont : la Communauté Urbaine d'Ebolowa, les deux Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II, les transporteurs, les syndicats de transporteurs et usagers des équipements de stationnement.

La Communauté Urbaine doit surveiller et approuver toute action relative aux équipements de stationnement afin d'en assurer la cohérence et la qualité. Il est aussi recommandé à la Communauté Urbaine de prendre des responsabilités immédiates pour la construction des zones franches, la gare routière centrale, les gares routières périphériques, les grands parkings aménagés sur voirie et hors voirie et les parkings aménagés de part et d'autres des routes primaires.

Les communes d'arrondissement seront responsables des têtes de lignes de mototaxis et des parkings le long des routes secondaires et tertiaires.

Les transporteurs doivent utiliser les équipements de stationnement municipaux ou alors aménager et gérer leurs propres équipements aux endroits appropriés et les approuver selon les règles et règlements de la planification.

### **2.2.7 Identification des projets prioritaires**

- a) Élaborer et imposer les règles et règlements spécifiques pour le transport urbain d'Ebolowa ;
- b) Acquérir des sites pour les grands terminaux de transport
  - o La zone de libres échanges du Sud-ouest ;
  - o La gare routière centrale ;
  - o Les parcs de stationnement de poids lourds du Nord-est et Nord ;
  - o Les gares routières des banlieues.
- c) Concevoir et aménager des terminaux stratégiques de transport ;
- d) Désigner et marquer les arrêts taxis et les têtes de lignes pour mototaxis.

## **2.3 Réseau et infrastructures de drainage urbains**

Un réseau de drainage urbain cohérent est indispensable pour une ville émergente comme Ebolowa. Il contribue l'aménagement durable du terrain et assure la protection de l'environnement, la salubrité, et procure un cadre de vie sain et sécurisé. Dans le processus d'extension urbaine, l'homme perturbe les réseaux naturels de drainage des eaux de pluies et doit les remplacer avec ses propres aménagements. Bien qu'il soit cher de fournir et gérer les systèmes de drainage, il constitue une nécessité qui ne peut pas être retardée ni négligée.

### **2.3.1 L'état actuel des réseaux et infrastructures de drainage urbains**

L'état actuel de drainage urbain d'Ebolowa est caractérisé par un réseau de drainage et des structures incohérents et non satisfaisants ; des drains ouverts dans les zones d'activités ; des cours d'eaux non protégés et non aménagés qui constituent des collecteurs principaux des eaux de ruissellement.

Ebolowa a une bonne hiérarchie de cours d'eaux primaires, secondaires et tertiaires qui facilitent le drainage. En plus, il existe une canalisation naturelle locale qui collecte les eaux de ruissellement de parts et d'autres des routes et les draines vers les cours d'eaux. Malheureusement, ces canaux naturels n'ont pas été aménagés pour faciliter l'écoulement des eaux de pluie.

En outre, la plupart des ilots et des bâtiments ne sont pas équipés de drains réguliers et bien construits. Un grand nombre de routes manque de caniveaux latéraux proportionnés et bien aménagés. Les canaux de drainage existants ne sont pas régulièrement curés et maintenus. Ils sont alors bloqués tout le temps par des déchets solides.

L'état actuel du drainage résulte de la dégradation du sol par l'érosion, des inondations fréquentes, la perte des propriétés et de la biodiversité, la dégradation rapide et intense des routes, la perte de la biodiversité aquatique et des conditions environnementales non satisfaisantes.

### **2.3.2 Orientation stratégique**

L'objectif global est d'équiper progressivement et continuellement la ville d'Ebolowa d'un réseau de drainage cohérent, satisfaisant et durable pour répondre à sa croissance et son extension dans le temps et dans l'espace. Pour atteindre cet objectif, des actions doivent être prises pour s'assurer que : chaque route est équipée de structures de drainages appropriées et durables ; des drains naturels sont construits progressivement pour recevoir les eaux de ruissellement ;. Il faut aussi assurer le curage régulier et la maintenance des drains.

L'aménagement d'un réseau de drainage fonctionnel est une composante intégrante des infrastructures pour une ville émergente, en croissance rapide et moderne. Pour cela, la stratégie de mise en œuvre d'un réseau moderne de drainage doit intégrer la création des mécanismes de financement ; la prise des dispositions pour la planification, la conception, la construction, la gestion et la maintenance du réseau de drainage. Il est nécessaire de redéfinir les rôles et les responsabilités pour le drainage urbain. Il faut aussi élaborer des programmes annuels d'entretien du réseau de drainage et de mettre sur pied des mécanismes d'extension systématique pour garantir la croissance et l'extension d'Ebolowa.

### **2.3.3 Processus et procédures pour l'aménagement d'un réseau de drainage cohérent et ses constructions**

Pour assurer le programme d'aménagement d'un réseau de drainage fonctionnel, il est nécessaire d'établir les procédures claires et concrètes de prise de décisions suivantes :

- i. Élaborer le programme d'aménagement du réseau de drainage d'Ebolowa et ses constructions ;
- ii. Budgétiser et mobiliser les fonds pour le programme de drainage ;
- iii. Concevoir les réseaux et infrastructures de drainage prioritaires ;
- iv. Approuver les plans de drainage ;
- v. Construire le réseau de drainage comme approuvé ;

- vi. Contrôler l'aménagement des drains le long des routes ;
- vii. Contrôler l'aménagement des drains dans les ilots et les constructions ;
- viii. Curer et maintenir régulièrement le réseau de drainage et ses constructions ;
- ix. Contrôler et évaluer le fonctionnement du réseau de drainage et ses constructions.

Ces procédures constituent le rôle et les responsabilités des acteurs concernés par l'aménagement effectif des structures de drainage d'Ebolowa. Ces responsables sont : la Communauté Urbaine, les deux Communes d'Arrondissements, les autorités traditionnelles, les comités de développement, les propriétaires immobiliers et les autres habitants.

La Communauté Urbaine d'Ebolowa devrait surveiller l'aménagement et la gestion du système de drainage et prendre en même temps les responsabilités et les mesures d'aménagement des réseaux primaires et secondaires de drainage. Les communes d'arrondissement doivent fournir et gérer les réseaux tertiaires et locaux de drainage. Les communautés villageoises et les comités de développement doivent assurer la fourniture, la gestion et la maintenance des réseaux locaux. Les propriétaires immobiliers doivent aménager leurs propres réseaux de drainages dans leurs propriétés et les occupants doivent assurer la maintenance régulière de ces réseaux privés.

L'aménagement du drainage des propriétés individuelles nécessite en amont l'acquisition des permis de construire.

#### 2.3.4 Plan des réseaux de drainage de la ville (voir carte 2.3)

Le 3.3 illustre la hiérarchie des réseaux de drainage naturels et des caniveaux dans le périmètre urbain d'Ebolowa. Ce plan implique :

##### a) Les canaux de drainage naturels

- i. les canaux de drainage naturel primaire ;
- ii. les canaux de drainage naturel secondaire ;
- iii. les canaux de drainage naturel tertiaire ;
- iv. les canaux de drainage naturel local.

##### b) Les caniveaux et drains le long des routes

- i. Les caniveaux et drains primaires ;
- ii. Les caniveaux et drains secondaires ;
- iii. Les caniveaux et drains tertiaires ;
- iv. Les caniveaux et drains locaux ;
- v. Les rigoles.

### **2.3.5 Identification des réseaux de drainage prioritaires**

Les réseaux et infrastructures de drainage d'Ebolowa sont actuellement insuffisants par rapport à sa croissance et son extension. Ceci exige que des mesures promptes soient prises pour rattraper les écarts et satisfaire la demande actuelle et future des réseaux et structures de drainages. Pour cela, les réseaux prioritaires suivants et leurs structures d'accompagnement doivent être réalisés :

- a) Faire des études de faisabilité de la canalisation du cours d'eau principal d'Ebolowa ;
- b) Canaliser le cours d'eau qui coule en aval du lac municipal de Nko'ovos II à Saint – Clou ;
- c) Canaliser le cours d'eau en amont du lac municipale à Ekombite;
- d) Canaliser le cours d'eau qui coule de Saint- Clou à Adoum;
- e) Canaliser le cours d'eau qui va d'Angale et Nko'ovos II;
- f) Canaliser les cours d'eaux secondaires qui se trouvent le long du cours d'eau central ;
- g) Canaliser le cours d'eau en amont d'Ekombite;
- h) Faire des études de la canalisation du cours d'eau qui coule de Mekalat Yevol à Adoum

## **2.4 Système et infrastructures urbains d'égout**

La croissance et l'extension rapide d'Ebolowa entraînent la densification des activités et de la population. Elles entraînent également une production croissante des eaux usées domestiques et industrielles qui doivent être collectées et traitées. Ces eaux usées et les autres formes de liquides souillés sont des sources potentielles de dégradation de l'environnement. Elles constituent un danger permanent pour l'environnement et la biodiversité. Le PDU d'Ebolowa doit assurer l'aménagement d'un réseau d'assainissement et des infrastructures d'accompagnement fonctionnelles, appropriées et durables.

### **2.4.1 Situation actuelle**

La situation actuelle du système d'assainissement d'Ebolowa est caractérisée par une dépendance totale au système individuel, la mauvaise construction des dispositifs individuels qui sont mal gérés et mal entretenus. Ces dispositifs individuels d'assainissement sont insalubres et non sécurisés. Les équipements publics d'assainissement sont rares, et ceux qui existent sont mal construits et mal gérés.

Actuellement, Ebolowa ne dispose pas de système d'assainissement cohérent et organisé. Les dispositifs existants sont essentiellement des fosses septiques dont la plupart sont mal construites, mal gérées et mal entretenues ; la mauvaise conception et construction des W.C qui sont rarement vidangés et traités.

### **2.4.2 Orientation stratégique**

L'objectif principal est de fournir un système collectif d'eau et d'égout approprié et moderne, accessible à tous et respectant les normes environnementales, afin de répondre à la croissance, à l'extension rapides et au développement social d'Ebolowa.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'améliorer et de réhabiliter le système individuel d'eau et de drainage existant, pour satisfaire les besoins à court et à moyen termes et pour éventuellement doter Ebolowa d'un système collectif d'assainissement sûr et accessible. De plus il est absolument important de s'assurer que les réseaux d'assainissement durables et leurs infrastructures d'accompagnement sont aménagés dans les nouvelles zones d'extension urbaine. En outre, la priorité doit être donnée à la maintenance régulière des réseaux d'assainissement et de leurs infrastructures d'accompagnement.

Des stratégies d'amélioration de la gestion des égouts doivent intégrer la prise de disposition claire pour le financement des systèmes d'égouts ; la mise sur pied des structures organisationnelles et fonctionnelles locales pour l'aménagement et la gestion des systèmes d'assainissement ; la mobilisation des ressources pour aménager et gérer les systèmes d'assainissement ; la répartition des rôles et responsabilités d'aménagement, de gestion et d'entretien des infrastructures et structures des systèmes d'assainissement.

### **2.4.3 Plan d'assainissement de la ville d'Ebolowa (voir carte 2.3)**

Le PDU d'Ebolowa propose que la ville soit divisée en bassins d'assainissement à l'intérieur desquels les égouts peuvent être collectés par gravité et traités à des endroits stratégiques.

L'aménagement d'un système d'eau et d'égout d'Ebolowa doit relier les logements, les bâtiments, les ilots, les blocs résidentiels, les zones résidentielles, les quartiers, les zones ou secteurs urbains, les installations de traitement intermédiaires et les stations d'épurations secondaires et centrales.

Le plan 3.3 indique la localisation des stations d'épuration secondaires et principales du périmètre urbain d'Ebolowa. Il inclut :

- a) Le réseau principal d'assainissement qui collecte les eaux d'égout des stations secondaires à la station centrale ;
- b) Le réseau primaire d'assainissement qui collecte les eaux d'égout des secteurs urbains et des grandes zones d'activités vers les stations secondaires ;
- c) Les réseaux secondaires d'assainissement qui collectent les eaux d'égout des quartiers vers les réseaux primaires ;

- d) Les réseaux tertiaires d'assainissement qui collectent les eaux d'égout des blocs résidentiels et des zones d'activités secondaires vers les réseaux secondaires ;
- e) Les réseaux individuels d'assainissement qui collectent les eaux d'égout des parcelles et des maisons vers les réseaux tertiaires.

#### **2.4.4 Processus et procédures d'aménagement des systèmes d'assainissement**

Pour assurer un programme d'aménagement fonctionnel des égouts, il est nécessaire d'établir des procédures claires et concrètes de prises de décision :

- a) Approuver le plan d'assainissement du PDU d'Ebolowa ;
- b) Renforcer le contrôle des aménagements des systèmes individuels d'assainissement ;
- c) Améliorer le nombre et la qualité des équipements publics d'assainissement ;
- d) Faire des études de faisabilité d'aménagement des systèmes semi-collectifs d'assainissement dans les zones d'habitation ;
- e) Faire des études de faisabilité d'aménagement des systèmes semi-collectifs d'assainissement dans les zones d'extension prioritaires ;
- f) Concevoir les systèmes semi-collectifs d'assainissement ;
- g) Mobiliser des fonds pour les systèmes semi-collectifs d'assainissement ;
- h) Construire les systèmes semi-collectifs d'assainissement ;
- i) Connecter les dispositifs individuels d'assainissement aux systèmes semi-collectifs ;
- j) Faire des traitements d'assainissement intermédiaires au niveau des dispositifs secondaires ;
- k) Étudier et concevoir les installations centrales ;
- l) Construire les installations Centrales ;
- m) Connecter les installations secondaires aux installations centrales ;
- n) Traiter, recycler et réutiliser les eaux à partir des installations centrales.

Ces procédures doivent être acquises par les acteurs impliqués dans la construction et la gestion effectives du système d'assainissement d'Ebolowa. Ces responsables sont : la Communauté Urbaine, les deux Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II, les autorités traditionnelles et villageoises, les comités de développement, les propriétaires et les occupants des immeubles.

La communauté Urbaine doit surveiller l'aménagement et la gestion cohérente du système d'assainissement de la ville tout en prenant au même moment des dispositions pour aménager les réseaux primaires et secondaires d'assainissement et leurs structures d'accompagnement. Les communes d'arrondissement doivent aménager et gérer les réseaux tertiaires et locaux et leurs structures d'accompagnement. Les communautés villageoises et les comités de développement doivent assurer l'aménagement, la gestion et la maintenance des réseaux locaux et leurs

structures d'accompagnement. Les propriétaires doivent aménager les réseaux individuels et, assurer régulièrement leur maintenance avec les occupants de leurs propriétés.

#### **2.4.5 Identification des projets prioritaires**

- i) Faire des études de faisabilité d'aménagement des systèmes semi-collectifs combinés d'assainissement et de biogaz ;
- j) Aménager le système semi-collectif combiné d'assainissement et de biogaz le long du cours qui coule de Nko'ovos II à Saint – Clou;
- k) Aménager le système semi-collectif combiné d'assainissement et de biogaz de l'aval du lac municipal ;
- l) Aménager le système semi-collectif combiné d'assainissement et de biogaz le long du cours d'eau d'Angale à Nko'ovos II;
- m) Aménager le système semi-collectif combiné d'assainissement et de biogaz le long du cours d'eau qui va de Saint – Clou à Adoum.

### **2.5 Réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau potable**

Tandis que, la ville croît et s'étend de façon significative, la demande et le besoin en eau et l'aménagement urbain contaminent, polluent et épuisent les sources d'eau disponibles dans la ville. Ainsi, il faut sortir de la ville, ou employer les techniques modernes permettant de creuser le sol pour obtenir de l'eau de qualité et en quantité satisfaisante.

Cependant, l'eau est essentielle pour la vie des plantes, des animaux et des hommes. L'eau est également nécessaire pour le développement et le fonctionnement durable des établissements humains. Elle est importante pour maintenir et rétablir l'équilibre entre les activités humaines et l'environnement naturels. L'eau est la ressource naturelle et locale qui doit être disponible partout, à tout moment et à moindre coût.

#### **2.5.1 Etat actuel des réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau**

Le fournisseur principal d'eau dans la ville d'Ebolowa est la CAMWATER, la société parapublique qui a la responsabilité de produire de l'eau en milieu urbain à travers le pays. La quantité d'eau et le nombre de ménages connectés au réseau Camwater sont très faibles. En plus, le réseau de la CAMWATER n'atteint pas la plupart des secteurs d'extension de la ville.

En raison de cette incapacité de la CAMWATER de fournir un réseau d'approvisionnement en eau potable approprié partout où le besoin se fait ressentir et en temps opportun, plusieurs ménages font recours au puits qu'ils creusent dans leurs concessions. Bien qu'Ebolowa soit



visiblement riche en eau de surface et de profondeur, l'eau potable et saine n'est pas toujours disponible où et quand on en a besoin.

L'Etat actuel d'approvisionnement en eau d'Ebolowa est caractérisé par l'approvisionnement insuffisant en eau potable, un réseau d'approvisionnement en eau potable non approprié et non adapté, des réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau mal entretenu et une eau potable de qualité douteuse.

Ebolowa est zone métropolitaine émergente et en croissance rapide qui a besoin d'un réseau d'approvisionnement en eau approprié, disponible, accessible, et sur pour répondre aux besoins des habitants, des visiteurs et des industries. Ceci exige que le processus délicat de captage, de transport, de traitement, de stockage et de distribution soit assuré. En principe, une eau pure et de qualité est nécessaire partout et à tout moment. Ce qui signifie que l'approvisionnement en eau doit être stable, régulier et durable.

### **2.5.2 Orientation stratégique**

L'objectif global est d'assurer l'approvisionnement en eau de façon régulière, sûre, au coût accessible à tous et pour tous pour répondre à la croissance et l'extension rapide de la ville d'Ebolowa dans l'espace et dans le temps. Pour atteindre cet objectif, il faut améliorer et réhabiliter les capacités d'approvisionnement en eau actuelle pour répondre à la demande dans le court et le moyen terme ; s'assurer de l'extension durable du réseau d'approvisionnement en eau potable dans les zones d'extension urbaines et assurer la maintenance régulière du réseau et des infrastructures d'approvisionnement en eau potable.

Des mesures strictes doivent être prises pour l'aménagement et la gestion des dispositifs d'adduction en eau, en créant une seule commission d'approvisionnement en eau d'Ebolowa ; en mettant sur pied des dispositions et mécanismes clairs pour financer l'approvisionnement en eau et en assurant une planification prospective de l'approvisionnement en eau.

La Communauté Urbaine d'Ebolowa a la responsabilité d'assurer un réseau d'approvisionnement en eau adéquat et équilibré et une eau saine dans la ville. Une utilisation optimale des réseaux existants doit être faite tout en augmentant ses capacités afin de satisfaire la demande croissante. L'aménagement des réseaux d'approvisionnement en eau potable et des infrastructures d'accompagnement doit être durable.

### 2.5.3 Plan des réseaux d'approvisionnement en eau proposé (voir carte 2.4)

Le plan 2.4 illustre la hiérarchie des réseaux d'approvisionnement en eau dans la ville. Il intègre :

- i. la ligne principale d'approvisionnement en eau qui amène l'eau de la source vers la ville ;
- ii. les réseaux primaires qui distribuent l'eau dans les grandes zones urbaines ;
- iii. les réseaux secondaires qui distribuent l'eau dans les quartiers et les grandes zones d'activités ;
- iv. les réseaux tertiaires qui permettent de distribuer l'eau à l'intérieur des quartiers et des zones d'activités ;
- v. les réseaux locaux qui permettent de distribuer l'eau dans les blocs résidentiels ;
- vi. des conduits d'eau vers les ilots et les maisons.

### 2.5.4 Processus et procédures d'aménagement des réseaux d'approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement régulier en eau implique d'évaluer la demande et les besoins en eau ; produire, distribuer et facturer la consommation d'eau et maintenir les réseaux et structures d'eau potable. L'évaluation du besoin et de la demande d'eau exige la compréhension des tendances d'évolution démographiques et la répartition spatiale de la population dans le temps.

La production de l'eau comprend l'identification des ressources potentielles, l'étude des capacités des sources, la sélection des sources, la conception des infrastructures de captage d'eau, la construction des conduits d'eaux, le captage et le transport de l'eau vers les stations de traitement, le traitement et le transport de l'eau vers les réservoirs.

La distribution de l'eau comprend le transport de l'eau des réservoirs vers les zones urbaines, les quartiers, les zones résidentielles, les blocs résidentiels, les ilots, les maisons et les logements. La distribution effective de l'eau doit également assurer la maintenance du réseau et des structures.

### 2.5.5 Identification des projets prioritaires

- a) Réhabilitation et mise à niveau des réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau dans les zones d'habitat dense ;
- b) Régularisation des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement dans les zones de remplissage intermédiaires;
- c) Assurer de l'extension systématique des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement en eau dans les zones d'extension urbaines prioritaires.

## **2.6 Réseaux et installations d'énergie**

La demande et le besoin d'énergie à Ebolowa augmentent considérablement avec la croissance et l'extension urbaine. L'énergie continuera d'être nécessaire pour l'éclairage, la cuisine, le transport, le développement industriel, etc. dans un tel contexte, il faut exploiter toutes les sources pouvant produire l'énergie. Pour l'instant, la demande et le besoin en énergie électrique sont supérieurs à l'offre. Ceci pousse les populations et les investisseurs à exploiter d'autres sources d'énergies qui dégradent l'environnement et contribuent à la dégradation de la couche d'Ozone.

Il faut rattraper les écarts entre la demande et l'offre et prévenir la demande et les besoins futurs d'énergie à Ebolowa, en diversifiant les sources et en augmentant la capacité de production des sources disponibles.

### **2.6.1 Etat des lieux des réseaux et infrastructures de distribution d'énergie d'Ebolowa**

L'état actuel du réseau et des infrastructures de distribution d'énergie électrique d'Ebolowa est dominé par une offre dominante d'ENEO, l'entreprise de distribution d'énergie au Cameroun. Le développement et l'utilisation des sources alternatives d'énergie demeurent timides. Pourtant, la capacité de production d'énergie est de loin au dessus de la demande et des besoins. En outre, le réseau d'énergie électrique existant et ses infrastructures sont non appropriés, mal entretenus et très risqués.

Pour l'instant, Ebolowa rencontre des coupures intempestives d'électricité, un approvisionnement non satisfaisant, instable et incertain ; le coût élevé de l'électricité et l'insuffisance du réseau et des infrastructures d'alimentation en énergie électrique.

### **2.6.2 Orientation stratégique**

L'objectif principal est de fournir un réseau électrique, approprié, sûr et régulier au coût abordable à tous, afin de garantir la croissance et l'extension rapides d'Ebolowa et prévenir les besoins.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'améliorer et réhabiliter le réseau électrique existant pour satisfaire les besoins à moyen et à long termes ; fournir des sources diversifiées de production d'énergie à Ebolowa ; s'assurer que les nouvelles zones d'extension urbaines disposent de réseaux d'énergie ; continuer d'étendre le réseau d'énergie là où les besoins se font ressentir et assurer sa maintenance régulière.

Dans le processus actuel et continu de décentralisation, la Communauté Urbaine, en collaboration avec les Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II ont la responsabilité d'assurer des sources alternatives, appropriées d'énergie. Cependant, une utilisation optimale des sources et réseaux disponibles doit être faite par une augmentation de production pour répondre à la demande des populations des institutions et des industries. L'aménagement du réseau d'énergie, ses infrastructures et la distribution de l'énergie doivent être durables. Ainsi, la société de distribution de l'énergie et les autorités administratives, la Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissement concernées doivent travailler en étroite collaboration.

### **2.6.3 Sources d'approvisionnement en énergie**

Il est nécessaire de diversifier les sources d'énergie pour alimenter les industries et les administrations ; le biogaz pour la cuisine et l'utilisation domestique et l'énergie solaire pour l'éclairage.

### **2.6.4 Réseaux d'approvisionnement en énergie proposés (voir carte 2.5)**

Le plan 3.5 indique la hiérarchie des réseaux collectifs d'énergie proposés dans la ville d'Ebolowa. Il inclut :

- i. la ligne haute tension qui porte l'énergie de la source de production au centre de distribution d'Ebolowa ;
- ii. les lignes moyennes tension qui prennent l'énergie du centre de distribution aux grandes zones urbaines d'Ebolowa ;
- iii. les lignes de basse tension qui prennent l'électricité des lignes de moyenne tension et les redistribuent dans les quartiers et les zones d'activités locales;
- iv. les lignes de raccordement qui prennent l'électricité des lignes de basse tension pour distribuer dans les ilots, les bâtiments et les zones d'activités ;

### **2.6.5 Identification des projets prioritaires**

- a) Améliorer et réhabiliter les réseaux d'énergie et leurs installations dans les zones densément peuplées ;
- b) Régulariser les réseaux d'énergie et leurs installations dans les zones de remplissage intermédiaires ;
- c) Assurer l'extension systématique des réseaux d'énergie et leurs installations dans les zones d'extension prioritaires.

## **2.7 Les réseaux de télécommunications**

La ville d'Ebolowa doit intégrer dans la tendance actuelle de globalisation du monde marqué par les changements rapides des technologies de l'information et la communication et s'y maintenir. Cela peut être possible par l'optimisation de la connectivité interne, nationale et internationale. Un réseau de fibre optique national est en train d'être installé. Cependant il doit être secondé par un réseau urbain de l'information et de la communication qui garantisse un accès régulier aux équipements et services de l'information et de la communication. A cet égard, l'occupation du sol et l'aménagement urbain doivent être accompagnés d'un réseau fonctionnel de l'information et de la communication.

### **2.7.1 L'Etat existant des réseaux de télécommunications**

L'état actuel de l'information et de la communication d'Ebolowa est caractérisé par la présence de plusieurs concessionnaires de téléphonie mobile ; de nombreux distributeurs de câbles; des raccordements au réseau aérien national limités et non appropriés. Avec l'arrivée de la téléphonie mobile, le taux de consommation a largement augmenté à travers la ville. Ceci a considérablement réduit le besoin et la régularité des déplacements pour obtenir des services de l'information.

Malgré des améliorations considérables dans ce domaine, on note toujours des perturbations fréquentes du réseau de communication, des équipements et services de communications inadéquats, le cout élevé des services de communication et de l'information. En plus les réseaux et les dispositifs aériens ne sont pas durablement installés.

### **2.7.2 Orientation stratégique**

L'objectif général est d'assurer un système fonctionnel d'information et de communication accessible, durable, fiable et abordable à tous. Pour atteindre cet objectif, il est absolument nécessaire de diversifier les équipements, les modes et les options de communications et de l'information ; assurer l'extension systématique du réseau de télécommunication dans les nouvelles zones d'aménagement et améliorer et réhabiliter le réseau et les dispositifs de télécommunication existant dans les zones d'habitation.

### **2.7.3 Processus et procédures de développement des réseaux de télécommunications**

Le développement effectif et continu d'un réseau et des équipements de télécommunication fiables implique les principales étapes de prise de décisions suivantes :

- Achever les installations de la fibre optique de la ville ;

- Améliorer et réhabiliter les réseaux et les dispositifs existants ;
- Étendre la fibre optique et ses dispositifs dans les nouvelles zones d'aménagement ;
- Introduire le réseau de fibre optique et ses dispositifs dans les zones d'aménagement prioritaires ;
- Faciliter la connexion des abonnés et autres utilisateurs.

Bien que la CAMTEL ait la responsabilité de fournir et de gérer les équipements de télécommunication sur le plan national, elle doit aussi travailler en collaboration avec les autorités municipales (Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissement) qui sont responsables de l'aménagement et de l'occupation du sol. A cet égard, la Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissement doivent faciliter l'extension de la fibre optique dans la ville et s'assurer qu'elle est installée de façon durable et satisfaisante.

#### **2.7.4 Plans des réseaux de télécommunications proposés (voir carte 2.6)**

Le plan 2.6 illustre la hiérarchie des réseaux de télécommunication et leurs dispositifs dans le périmètre urbain d'Ebolowa. Il inclut :

- i. La ligne principale de télécommunication qui amène le signal jusqu'au centre de distribution central d'Ebolowa ;
- ii. Les lignes primaires de télécommunication qui transportent le signal du centre de distribution central vers les grandes zones urbaines ;
- iii. Les lignes secondaires de télécommunication qui transportent le signal des lignes de distribution primaires pour les quartiers et les grandes zones d'activités ;
- iv. Les lignes tertiaires de télécommunication qui transportent le signal des lignes secondaires vers les zones d'activités locales;
- v. Les lignes de connexion qui redistribuent le signal dans les lots individuels et les maisons.

#### **2.7.5 Identification des projets**

- a) Réhabilitation et amélioration des réseaux et dispositifs de télécommunication dans les zones densément peuplées
- b) Régularisation des réseaux et des installations de télécommunication dans les secteurs de remplissage intermédiaires;
- c) Assurer l'extension systématique des réseaux de télécommunication dans les zones d'extension prioritaires de la ville.

## **Chapitre 3 : Plan d'occupation du sol de la ville d'Ebolowa**

## **Introduction**

Les occupations du sol sont des activités dont les zones d'influence couvrent la limite administrative de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses environs. Ces activités sont inégalement localisées dans les communes d'arrondissement mais sont sous le contrôle de l'administration centrale ou régionale de la Communauté Urbaine. Bien que les Communes d'Arrondissement et les autorités traditionnelles doivent collaborer et faciliter la localisation et la sélection des sites des activités, ils n'ont pas le contrôle de la planification, de l'aménagement et la gestion de ces activités (voir carte 3.1).

### **3.1 Zones administratives**

Les bâtiments administratifs sont des représentations physiques et effectives du Gouvernement à différents niveaux. Ils reflètent la permanence effective et efficace de l'Etat.

La situation actuelle des bâtiments administratifs se caractérise par la dispersion et l'isolation publique sans différencier les niveaux nationaux, régionaux, départementaux et d'arrondissement et sans considération des relations fonctionnelles qui existent entre eux. La plupart sont en location à travers la ville.

Le Gouvernement dépense d'énormes sommes d'argent pour fournir des petits bureaux isolés. Les fonds publics sont également gaspillés en construisant des clôtures autour des bâtiments, plutôt que de construire une enceinte autour d'un ensemble de bureaux. Toutes ces constructions constituent un vrai gaspillage des fonds publics qui ne donne aucun résultat positif.

La localisation actuelle des bâtiments administratifs a pour conséquence, le coût élevé des investissements, du fonctionnement, de la maintenance et du transport vers les bâtiments administratifs. Elle entraîne également la perte de temps de déplacement vers les bâtiments administratifs et les difficultés pour coordonner des activités des services publics dispersés. Le résultat des courses est l'inefficacité des services rendus ; l'insécurité des employés et des propriétés des bâtiments administratifs et la corruption grandissante.

#### **3.1.1 Orientation stratégique**

L'objectif global est d'assurer la localisation appropriée des zones fonctionnelles de services publics à différents niveaux de l'administration dans des endroits appropriés. Ceci n'est possible que par la planification harmonieuse, la conception et la construction des bâtiments administratifs. Il est également nécessaire de confier cette responsabilité de planification, de conception, de construction et de gestion des bureaux publics à une seule agence ou un seul



ministère afin de permettre aux autres de se concentrer sur leurs responsabilités et tâches sectorielles. A long terme, il sera nécessaire de réduire considérablement la location des bâtiments privés pour les bureaux administratifs.

### **3.1.2 Processus et procédures**

Pour obtenir des résultats satisfaisants dans l'offre des bâtiments administratifs, les processus et procédures de prises de décisions suivants doivent être adoptés :

- i. Ressortir une évaluation détaillée de l'état actuel des bâtiments administratifs d'Ebolowa ;
- ii. Préparer un plan stratégique d'aménagement des bâtiments administratifs d'Ebolowa ;
- iii. Réhabiliter les propriétés administratives existantes ;
- iv. Acquérir des sites stratégiquement localisés pour les bâtiments administratifs ;
- v. Planifier harmonieusement les nouvelles zones fonctionnelles des bâtiments administratifs ;
- vi. Concevoir et construire les nouveaux bâtiments administratifs ;
- vii. Equiper et meubler collectivement les bâtiments administratifs ;
- viii. Assurer la maintenance régulière des bâtiments administratifs et des lieux publics.

Il revient à chaque ministère la responsabilité d'offrir, de contrôler et de gérer ses bâtiments. Toutefois, le processus de construction des bâtiments administratifs implique les Ministères des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières; de l'Habitat et du Développement Urbain et des Travaux Publics.

### **3.1.3 Zones administratifs**

Il est nécessaire d'établir les besoins d'espace nécessaires pour chaque zone administrative fonctionnelle à différents niveaux : régional, départemental et d'arrondissement. Ceci facilitera énormément la coordination et la collaboration. Cinq niveaux distincts de bureaux publics ont été recommandés de la façon suivante :

- a. Pour l'instant, les bâtiments administratifs régionaux sont dispersés dans le centre ville et à travers les zones d'habitat. Il est absolument nécessaire de les regrouper dans une zone régionale fonctionnelle de bâtiments administratifs ;
- b. Certains bureaux du département de la Mvilla sont localisés au centre ville d'Ebolowa. Ils peuvent être regroupés dans une zone fonctionnelle de bâtiments administratifs pour faciliter leur coordination et leur gestion ;

- c. Deux zones administratives du niveau d'arrondissement doivent être créés dans chaque commune d'arrondissement d'Ebolowa I et II;
- d. Actuellement, la Communauté Urbaine a un site stratégique, à Angale son hôtel de ville imposant est en construction ;
- e. Les communes d'arrondissement d'Ebolowa I et II n'ont pas de sites permanents pour développer leurs services. Leurs zones devront être suffisamment spacieuses pour aménager les bureaux, de grandes salles des actes ouvertes et des parcs paysagers bien aménagés

### **3.1.4 Identification des projets prioritaires**

- a) Acquisition des sites pour les zones de services au niveau des communes d'arrondissements ;
- b) Regroupement des bâtiments administratifs régionaux et départementaux ;
- c) Sélection des sites d'extension des bâtiments administratifs régionaux et départements ;
- d) Aménagement des zones de bâtiments administratifs au niveau des communes d'arrondissement ;
- e) Consolidation des zones de bâtiments administratifs régionaux et départementaux.

## **3.2 Occupation des zones résidentielles**

Généralement, les zones résidentielles constituent les plus grandes composantes en milieu urbain, elles occupent de ce fait de plus grandes surfaces du sol. La population d'Ebolowa continuera de croître à un rythme effréné, changeant sa structure et sa composition, en raison de l'immigration des jeunes. Ceux-ci induiront des changements des tendances et les répartitions des besoins de logement dans le temps et dans l'espace.

### **3.2.1 Etat actuel**

Le modèle d'utilisation actuelle du sol dans les zones résidentielles dépend en grande partie de la propriété foncière et du statut socio-économique des propriétaires fonciers. Les autochtones construisent où ils héritent les terrains et le types de maison dépend des moyens dont ils disposent. Les riches acquièrent de bons sites et construisent les maisons qu'ils peuvent de convenance. Les migrants pauvres choisissent des emplacements vulnérables, risqués et moins coûteux pour construire les maisons selon leurs moyens.

L'utilisation actuelle des terrains résidentielles d'Ebolowa est incompatible car elle génère des conflits d'usage des sols entre les bars, les boutiques, les garages, les champs, les dépôts de bois

et les quincailleries qui sont cote à cote avec les quartiers résidentiels. Les zones résidentielles ont aussi des limites collectives et privées sécurisées par des grandes clôtures et des fils barbelés. Le paysage et l'architecture des quartiers résidentiels ne sont pas harmonisés à cause d'un mixage non cohérent et non organisé du type de maisons, de paysages, qui coexistent dans un environnement mal entretenu. La concentration croissante des ethnies et des groupes socio-économiques dans certains quartiers résidentiels causent des problèmes et des conflits sociaux.

La répartition de l'occupation du sol résidentiel proposée vise à minimiser la ségrégation sociale et la concentration des statuts ethnique et socio-économique ; encourager des petits regroupements socio-économiques dans les quartiers et les secteurs urbains qui permettent aux populations de différentes origines de s'intégrer dans les communautés, les lieux de travail et les centres de services. Cela offre plusieurs opportunités de choix du lieu de résidence au sein ou entre les communes d'arrondissement.

Progressivement les zones résidentielles existantes seront consolidées en privilégiant les catégories dominantes actuelles et en réorganisant de manière à minimiser l'actuelle occupation du sol et réduire les conflits socioculturels.

Une mesure stratégique d'occupation du sol résidentiel doit être adoptée pour s'assurer que tous les nouveaux lots résidentiels sont localisés dans les sites et les endroits conformes au PDU et que les acquéreurs soient avisés à l'avance des règles et règlements spécifiques d'utilisation du sol de la zone concernée.

### **3.2.2 Procédures et processus**

Il est nécessaire d'élaborer des processus et procédures différents pour les zones périphériques, intermédiaires et la zone centrale. La première action est de préparer et d'approuver des règles et règlements spécifiques de zonage.

La procédure d'aménagement de la zone péricentrale inclut les aspects suivants:

- i. Elaborer et approuver les plans de secteurs, accompagnés des règles et règlements de zonage, des zones prioritaires de développement en leur sein;
- ii. Elaborer et approuver les plans de lotissement des lots appropriés pour tous les groupes socioéconomiques des zones d'aménagements prioritaires;
- iii. Mettre en œuvre les plans de lotissement et attribuer les lots appropriés à tous les groupes socioéconomiques ;
- iv. Contrôler l'aménagement et la construction des lots, conformément aux plans et les règles et règlements spécifiques des zonages ;

- v. Contrôler l'occupation et l'utilisation des infrastructures pour assurer leur conformité avec les règles et règlements élaborés.

Le processus réaménagement de la zone central implique :

- a) Toujours s'assurer que l'attribution des permis de bâtir, et les certificats de conformités respectent les règles, règlements et spécificités de zonage ;
- b) Elaborer et approuver des plans de restructuration accompagnés des règles, règlements et spécificités particulières et réalistes de zonages.
- c) Elaborer et approuver des programmes de restructuration et de remembrement foncier de la zone centrale ;
- d) Réaménager la zone central et les zones intermédiaires conformément aux plans approuvés ;
- e) Contrôler l'aménagement, la modification et la construction sur les lots conformément aux plans approuvés ;
- f) Surveiller l'occupation et l'utilisation ou la modification des constructions pour s'assurer de leur conformité avec les plans approuvés.

### **3.3 Zone Commercial**

Généralement les terrains à usage commercial constituent le centre des villes et des communautés. Les activités commerciales contribuent à l'attraction et à la création des déplacements dans les zones urbaines. Elles contribuent également à la création d'emplois et génèrent des revenus. Ainsi elles reflètent souvent l'état de l'économie urbaine.

#### **3.3.1 Etat actuel**

En ce moment les activités économiques d'Ebolowa sont pour la plupart les petits métiers du secteur informel. L'échelle et la localisation des activités commerciales sont largement déterminées par l'investisseur et l'initiateur. Elles se situent généralement à l'intérieur et aux alentours des marchés. Elles occupent les routes, les carrefours, les agences de voyages, les arrêts bus, les stations services et les lieux de travail.

En dehors des marchés communaux qui sont formellement localisés et organisés, les activités commerciales se développent spontanément, anarchiquement où le besoin se fait ressentir. Généralement les commerçants recherchent les potentiels clients et les achats sont accidentels (improvisés). Ceci explique la prédominance de la vente à la sauvette et du commerce de rue.

Il y a un besoin réel d'organiser et d'encadrer les activités commerciales et changer les mentalités des clients et commerçants. Les activités commerciales d'Ebolowa incluent l'achat et la ventes des biens et services :

- a) Les activités commerciales sont localisées là ou il y a des espaces disponibles et accessibles et les structures dans lesquelles les activités commerciales se déroulent reflètent la capacité des entrepreneurs à construire et à payer le loyer.
- b) Ces activités ne sont pas bien structurées, organisées et localisées de façon à donner la possibilité aux populations de choisir ou aller et pour quoi aller. Ainsi, les populations font des allers et retours pour obtenir des biens et des services dont elles ont besoins.

L'état actuel de l'occupation du sol à usage commercial est caractérisé par les petits métiers du secteur informel et non durable qui ne génèrent pas assez de revenus au vendeur et prestataires de services et aux consommateurs. Ils sont aussi mal organisés, mal structurés et ne se développent pas pour répondre au besoin et à la demande socioéconomique. Les activités commerciales qui se déroulent le long des routes contribuent aux embouteillages et accidents alors que l'absence de séparation des secteurs d'activités commerciales génère les déplacements inutiles qui prennent du temps et entraînent des dépenses. Plusieurs zones commerciales n'ont pas de parkings appropriés.

### **3.3.2 Orientation stratégique**

L'objectif à long terme est de fournir à Ebolowa des activités commerciales hiérarchisées et fonctionnelles qui répondent permanemment à la croissance et à l'extension d'Ebolowa et à ses besoins locaux. Le centre commercial devrait offrir des emplois et des revenus stables et sûres à ses employés et garantir des profits optimaux pour les investisseurs. La localisation des activités commerciales doit être complémentaire, pour ne pas créer des conflits d'usage avec les autres occupations du sol.

Pour atteindre l'objectif ci-dessus, il est nécessaire de changer le niveau et l'échelle des activités commerciales de façon à regrouper la fonction commerciale, la croissance et l'extension d'Ebolowa et sa fonction régionale. Il est aussi nécessaire de réduire les activités commerciales le long des grandes routes et de décentraliser les moyennes et petites activités aux niveaux des centres de services des CAE I et II et les centres de services des secteurs urbains.

Considérant qu'Ebolowa est un centre commercial de service, il est proposé que la zone franche pour le commerce de gros, les embarquements et les débarquements des marchandises soit créée au Sud-ouest. Il est aussi nécessaire de créer un centre commercial moderne et spécialisé dans la zone centrale pour répondre à la croissance et aux changements projetés, ce qui permettra une augmentation légère des revenus des ménages et du pouvoir d'achat.

Les équipements et services à fournir dans la zone franche incluent la gare routière interurbaine, les stationnements, les parkings, les terminaux municipaux de bus pour les passagers intra-urbains, des entrepôts, des garages, des équipements de conditionnement et d'emballage, les services de détente et de distraction, des logements, etc.

Dans le long terme, il faudra construire un "Mall" au Sud-ouest. Il est souhaité que ce "Mall" encadre le transit des passagers nationaux et internationaux ainsi que des populations locales. Il sera intégré parmi les autres supermarchés, les produits et services de gros et de hautes qualités et la vente en détail permettant de réduire la dépendance de Yaoundé.

Le PDU propose l'aménagement d'un centre financier (de banque) au centre ville pour loger les multiples équipements et services financiers.

### 3.3.3 Processus et procédures

Les processus et les procédures pour réaliser les objectifs d'occupation du sol à usage commerciale incluent :

- a) Adopter et approuver les stratégies d'aménagement des terrains à usage commercial ;
- b) Acquérir formellement le terrain ou les sites commerciaux pour les différents centres suivants :
  - Centre commercial d'Ebolowa ;
  - Centre financier régional d'Ebolowa;
  - La zone franche d'Ebolowa ;
  - Centre de services des communes d'arrondissement ;
  - Centres commerciaux des secteurs.
- c) Faire des études de faisabilité ;
- d) Planifier et concevoir les sites des équipements commerciaux ;
- e) Aménager et construire sur des sites comme prévus dans les plans ;
- f) Opérer les activités commerciales ;
- g) Maintenir les équipements commerciaux ;
- h) Contrôler et évaluer les activités commerciales comme planifiées.

Les parties prenantes et les acteurs du développement des terrains à usage commercial incluent entre autres la CUE, les CUA I et II, le gouvernement central et éventuellement le gouvernement régional, les propriétaires fonciers et locaux, les investisseurs nationaux et internationaux. Les rôles et les responsabilités de la CUE et des CUA I et II est de créer des conditions favorables pour attirer et soutenir les investisseurs et les investissements et garantir la sécurité des propriétés foncières.

### **3.4 Equipements éducatifs**

L'approvisionnement des équipements éducatifs est fait à tous les niveaux par le Gouvernement, des structures religieuses et les investisseurs privés et les groupes communautaires. Cependant la responsabilité de fournir des équipements éducatifs publics à tous les niveaux revient au Gouvernement tout seul. Ce qui signifie que chaque citoyen a le droit d'aller à une école publique, mais peut choisir d'aller à une école privée confessionnelle ou privée laïque de son choix.

#### **3.4.1 Etat actuel**

L'état actuel des équipements éducatifs dépend de la localisation, des caractéristiques du site, de la disponibilité et de l'utilisation des espaces disponibles. La localisation des établissements éducatifs publics n'est pas basé sur la répartition actuelle et futur de distribution démographique. Ceci est largement dû au fait que le processus d'aménagement des équipements éducatifs publics dépend des lobbyings politiques au lieu de reposer sur le besoin et la demande exprimée et justifiée. Ainsi plusieurs écoles sont localisées où la demande est faible pendant que d'autres sont localisées où la demande est excessive. Alors que d'un coté plusieurs écoles sont sous exploitées, de l'autre coté, d'autres sont surexploitées.

Alors que le centre ville a une large concentration des écoles publiques primaires et maternelles, les zones intermédiaires et périphériques ont une pénurie d'écoles publiques primaires et maternelles. Ce qui signifie que, en général les écoles de la zone périphérique sont sous exploitées alors que celles des zones intermédiaires et centrales sont surexploitées.

Au contraire les établissements publics secondaires dans les zones intermédiaires et centrales sont plus nombreux que celles des zones périphériques. Plusieurs élèves partent des zones périphériques pour aller au lycée au centre ville.

Les promoteurs religieux localisent leurs équipements là où ils souhaitent. La plupart des écoles primaires et maternelles fonctionnent seulement dans la journée, alors que la majorité des établissements secondaires sont des internats.

Les établissements privés sont localisés n'importe où, dès lors qu'ils sont approuvés par les autorités éducatives.

#### **3.4.2 Problématique**

La localisation des établissements publics éducatifs d'Ebolowa n'est pas satisfaisante car certains zones n'ont pas d'équipements éducatifs alors que d'autres en disposent plus qu'il n'en

faut. En plus, les équipements publics éducatifs ne sont pas construits où il faut et en temps opportun. Les aires d'influence ne sont pas respectées lors des recrutements, et les élèves partent de leurs aires d'influences et sont obligés de parcourir de grandes distances pour aller à l'école entraînant ainsi d'énormes dépenses en termes transport. Plusieurs établissements scolaires publics n'ont pas d'espace adéquat pour leurs activités. Certains établissements publics sont sous exploités alors que d'autres sont surexploités.

### **3.4.3 Orientation stratégique**

L'objectif global est d'assurer la localisation équitable, et en temps opportun des équipements éducatifs publics pour répondre à la demande et au besoin dans le temps et dans l'espace et garantir l'espace nécessaire pour les activités éducatives.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'acquérir et de réserver le terrain pour les équipements publics éducatifs à l'avance ; faire des établissements éducatifs publics les centres des communautés à tous les niveaux et donner la priorité, lors des recrutements aux élèves qui se trouvent dans la zone d'influence.

### **3.4.4 Localisation des équipements publics éducatifs (voir cartes 3.2, 3.3, et 3.4)**

- a) Écoles maternelles
- b) Écoles primaires
- c) Établissements d'enseignement secondaire général et technique
- d) Enseignement supérieur

### **3.4.5 Processus et procédures**

Pour assurer un aménagement rationnel et efficace des équipements éducatifs publics, les processus et procédures suivants sont recommandés:

- i. Faire une évaluation détaillée de la démarche d'approvisionnement actuelle des équipements publics éducatifs ;
- ii. Améliorer les équipements éducatifs publics existants ;
- iii. Programmer l'allocation des équipements éducatifs en harmonie avec les plans d'aménagement des zones d'aménagement prioritaires ;
- iv. Acquérir et réserver des sites spacieux pour les équipements éducatifs publics ;
- v. Construire les équipements publics éducatifs conformément aux programmes d'aménagement ;



### **3.4.6 Identification des projets prioritaires**

- a) Acquérir et réserver des sites avec des superficies adéquates pour les équipements éducatifs publics
- b) Construire les équipements publics éducatifs conformément aux programmes d'aménagement

## **3.5 Les équipements de santé**

La fourniture d'équipements de santé publique à tous les niveaux est faite par le gouvernement, les organismes religieux systémiques, les investisseurs privés et des groupes communautaires. Cependant la responsabilité de fournir les équipements de santé publique à tous les niveaux est carrément celle du Gouvernement. Ceci signifie que chaque résident a un droit à un service public de santé mais peut choisir d'aller à un service religieux ou privé.

### **3.5.1 État des lieux**

Ebolowa a un hôpital général bien localisé et spacieux qui est bien équipé et fourni de personnel. Cependant, il est actuellement très saturé parce qu'il sert d'hôpital régional. En plus, les autres équipements de santé publique d'Ebolowa et du département de la Mvilla sont mal équipés et mal fournis en personnel et dépendent de façon significative de l'hôpital général d'Ebolowa.

En dehors des équipements publics de santé, les équipements religieux et privés laïcs contribuent de façon significative aux services de santé.

Un emplacement a été proposé pour un hôpital régional à Ngalane mais il n'est pas encore acquis et aucune action concrète n'est prise.

Pour l'instant, l'hôpital général est très saturé, encombré et par conséquent, la qualité des soins est réduite. De nombreux cas critiques sont transférés en dehors d'Ebolowa, entraînant des dépenses élevées et des pertes de temps pour obtenir des soins spécialisés. Les centres de santé publics existants sont mal équipés et mal fournis en personnel et certains secteurs n'ont pas d'équipements publics de santé.

### **3.5.2 Orientation stratégique**

Il y a un besoin immédiat et croissant de décongestion de l'Hôpital Général d'Ebolowa en améliorant les équipements de l'hôpital de district et des centres de santé. Il est absolument nécessaire de construire un hôpital de référence à Ebolowa pour desservir la Région du Sud.

### **3.5.3 Localisation des équipements publics de santé proposés (voir carte 3.5)**

Du point de vue du PDU, il est nécessaires de :

- a) Choisir et conserver un site pour l'hôpital de référence de Ngalane ;
- b) Construire un hôpital de district pour Ebolowa I et II ;
- c) Construire un centre de santé dans chacune des villes nouvelles proposées ;
- d) Fournir à chaque quartier un centre médical.

### **3.6 Équipements postaux**

Les services postaux publics du Cameroun et d'Ebolowa ont considérablement diminué puisqu'ils ont été relayés par des agences de voyage et des services d'information et de communication. Néanmoins, il existe toujours un besoin réel de développer des services postaux publics qui peuvent faciliter les courriers officiels, d'affaires et privés.

Pour l'instant, les bureaux de poste sont logés dans des bâtiments privés à Ebolowa. Les personnes intéressées doivent payer leurs boîtes postales et recevoir ou envoyer leurs courriers lorsqu'elles en ont besoin. Les courriers et les informations dans le système postal prennent plus de temps que dans les agences de voyages et les services courriers privés. Ceci est dû en grande partie au fait que la poste n'a pas développé des services de livraison des courriers et d'information. En plus, le Gouvernement ne favorise ni n'encourage la livraison officielle des courriers par le système de poste. Plutôt, les courriers officiels sont collectés par les intéressés.

Plusieurs utilisateurs ont des doutes au sujet de la sûreté, de la sécurité et de la livraison en temps opportuns par les services postaux. Pour redynamiser le système officiel de services postaux, il est important d'assurer la confiance quand à la sûreté, la sécurité et la livraison en temps réel des courriers, des colis et de l'argent.

Ce PDU propose l'établissement d'une hiérarchie de services postaux d'Ebolowa, avec la Poste Centrale au centre ville, les zones ou des secteurs postaux dans chaque ville nouvelle et des agences postales communautaires dans chaque quartier. Il est souhaité que les courriers et les colis soient distribués de porte en porte.

### **3.7 Les équipements communautaires**

Les équipements communautaires sont fournis par les municipalités en partenariat avec les populations locales et parfois avec l'aide du Gouvernement.

Ceci implique :

Les bureaux des municipalités ;

- i. Les marchés ;
- ii. Les centres commerciaux ;
- iii. Les équipements de stationnement ;
- iv. Les équipements civiques et culturels ;
- v. Les parcs et les jardins ;
- vi. Les équipements de sports et de loisirs ;
- vii. Les abattoirs ;
- viii. Les services d'ambulance ;
- ix. Les sapeurs pompiers ;
- x. Les cimetières;
- xi. Les centres d'assistance sociale;
- xii. Les commodités publiques.

L'état actuel des équipements communautaires d'Ebolowa est caractérisé par une fourniture inadéquate des équipements communautaires car le nombre d'utilisateurs est supérieur au nombre et à la capacité d'accueil des équipements existants. La mauvaise localisation des équipements communautaires amène les usagers à faire de longues distances à des coûts très élevés et de longues durées pour avoir accès aux équipements communautaires. En plus, beaucoup d'équipements communautaires sont mal localisés entraînant la congestion, les conflits d'usage avec les activités menées aux alentours. Ceci est en grande partie dû aux difficultés d'acquisition des terrains pour les équipements communautaires en raison des procédures compliquées coûteuses, et longues. En plus, les responsables ne sont pas engagés et intéressés de continuer l'acquisition des terres pour les équipements communautaires.

L'objectif global est d'assurer un endroit approprié et en temps opportun pour les équipements communautaires. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de créer des zones séparées des bureaux de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et des CAE I et II ; acquérir et préserver des terrains appropriés pour les équipements communautaires en prévision de la demande et harmoniser la conception, la construction et fournir le mobilier nécessaire pour les équipements communautaires. Il est absolument nécessaire de réhabiliter les équipements communautaires existants ; assurer la maintenance continue, la préservation et la protection des terrains pour les équipements communautaires.

### **3.7.1 Equipements civiques et culturels**

Ebolowa et la Région du Sud ont un riche potentiel culturel qui n'est pas encore entièrement développé et exploité de façon optimale. Les activités et les événements culturels sont improvisés lors des funérailles, des deuils, des cérémonies officielles et des rencontres culturelles. Ceci est en grande partie dû à la faible organisation et promotion des cultures et civilisations locales. En plus, Ebolowa manque des équipements bien aménagés pour les activités culturelles et les festives.

La Communauté Urbaine et chaque Commune d'Arrondissement devrait avoir de véritables services des arts et cultures responsables de la planification, de l'aménagement et de l'organisation des équipements et des activités des arts et de la culture. Pour cela, il est absolument nécessaire de clarifier les rôles et les responsabilités de planification, de financement, d'aménagement, d'organisation et de maintenance des équipements culturels à tous les niveaux.

Ce PDU propose l'établissement d'un centre culturel de la ville à Nko'ovos. Il a pour objectif de rassembler, préserver et exposer tous les faits, matériaux et objets d'arts liés à :

- a) L'histoire d'Ebolowa, de la Région du Sud et leurs contributions à l'histoire du Cameroun et du monde ;
- b) Le patrimoine artistique et culturel de la Région du Sud et du Cameroun ;
- c) Les technologies qui ont contribué et influencées notre développement dans le temps ;
- d) Favoriser les échanges culturels au Cameroun et avec d'autres pays qui peuvent contribuer au développement des cultures locales et nationales.

Chaque zone ou secteur urbain doit être équipé d'un centre culturel polyvalent rassemblant une salle communautaire, une bibliothèque et l'ouverture aux opportunités culturelles et traditionnelles, autant que possible, l'idée des foyers communautaires ethniques devrait être découragée, pour favoriser l'intégration des salles communautaires multiculturelles.

### **3.7.2 Equipements de sports et éducation physique**

#### **3.7.2.1 Etat actuel**

Le sport et l'éducation physiques sont des aspects importants de la vie en milieu urbain. L'état actuel des équipements de sports et de l'éducation physique d'Ebolowa est caractérisé par la

présence d'un stade mal localisé, vieux et délabré à Nko'ovos II. En outre chaque établissement scolaire a ses équipements de sports et de récréation qui sont occasionnellement utilisés par les communautés. Les équipements de sports et de l'éducation physique disponibles dans les écoles ne sont ni bien aménagés, ni équipés, ni entretenus.

L'état déplorable des équipements de sports et de l'éducation physique est dû en grande partie au fait que les rôles et les responsabilités de fournir et de gérer les équipements de sports et de l'éducation physique ainsi que les tendances de demandes et des besoins ne sont pas bien comprises. De plus, les fonds pour aménager les équipements de sports et de l'éducation physique sont largement insuffisants.

L'état actuel des équipements de sports et de l'éducation physique d'Ebolowa contribue à diminuer l'enthousiasme aux activités sportives, la compétitivité dans le domaine des sports et la forme physique des populations d'Ebolowa. Ainsi, Ebolowa ne contribue pas aux activités sportives nationales et internationales.

### **3.7.2.2 Orientation stratégique**

L'objectif global de l'aménagement des équipements de sports et de l'éducation physique d'Ebolowa est d'assurer la fourniture équilibrée et diversifiée des équipements de sports et de l'éducation physique pour tous dans le temps et dans l'espace. Ainsi il y a un besoin réel de clarifier les rôles et responsabilités du Ministère des Sports et de l'Education Physique, de la Communauté Urbaine d'Ebolowa, des Communes d'Arrondissements d'Ebolowa I et II, des communautés et des promoteurs privés impliqués dans le processus de fournitures des équipements de sports et de l'éducation physique. Il est aussi nécessaire de régulariser la fourniture des équipements de sports et de l'éducation physique au sein des communautés et établissements éducatifs.

Il y a un besoin réel d'acquérir et de réserver systématiquement les terrains pour les équipements de sports et de l'éducation physiques à tous les niveaux des communautés et les aménager, les gérer et les entretenir progressivement.

Les rôles et les responsabilités de planification et de programmation, de financement, d'acquisition de la propriété foncière, de conception, d'aménagement et de construction, de gestion et d'entretien des équipements de sports et de l'éducation physique de tous les niveaux doivent être clarifiés.

Ce PDU, propose un stade régional à Mekalat Yevol, une zone de parcs et jardins écologiques de sport à Ekombite, des terrains de sports dans chaque secteur urbain et des aires de jeux dans chaque quartier résidentiel.

### **3.7.3 Les commodités publiques**

Les commodités publiques incluent les toilettes publiques, les urinoirs, et les douches ou les salles de bains publiques aux endroits stratégiques.

Le PDU recommande de fournir les commodités publiques aux endroits suivants :

- i. Les centres des quartiers ;
- ii. Les centres de services des secteurs urbains ;
- iii. Les centres de services des communes d'arrondissements ;
- iv. Les aires d'activités :
- v. Zones administratives publiques ;
- vi. Marchés
- vii. Centres commerciaux ;
- viii. Gares voyageurs;
- ix. Zones industrielles;
- x. Parcs et jardins ;
- xi. Équipements sportifs ;
- xii. Etc.

### **3.7.4 Zone Industrielle (voir carte 3.1)**

L'industrialisation est le pilier du développement durable national, régional et de la ville car elle donne une valeur ajoutée à la production primaire et aux ressources naturelles. Elle permet de conserver la production et les produits et contribue à la croissance économique durable.

Malheureusement, l'état des industries d'Ebolowa et de la Région du Sud est faible et instable puisqu'il est en grande partie rudimentaire et dépend des initiatives individuelles. Les activités industrielles sont à petite échelle et informelles. Ebolowa et la Région du Sud n'ont pas d'études sur leur potentiel industriel. Ainsi, il n'y a pas de stratégies de développement industriel de la ville et de la Région du Sud, malgré les énormes potentiels industriels.

Dans le contexte de l'émergence de la nation à l'horizon 2035, Ebolowa, capital de la Région du Sud a besoin d'un plan d'émergence industrielle.

#### **3.7.4.1 Etat actuel**

La situation industrielle actuelle est caractérisée par la localisation spontanée et dispersée des terrains à usage industriel, dont plusieurs sont côte à côte et incompatibles. Ebolowa dépend des petits métiers et des activités du secteur informel qui ont une contribution économique limitée.

Plusieurs activités du secteur industriel sont localisées dans la zone centrale ou le long des voies ; elles donnent une mauvaise image du paysage d'ensemble et contribuent à la congestion. Les lots industriels sont organisés de façon informelle. Ils sont mal aménagés et sommairement équipés. Les activités industrielles sont mélangées aux activités résidentielles, commerciales et administratives. Les activités industrielles nuisent aux autres utilisations du sol car elles font du bruit, contribuent à la pollution de l'environnement physique : les cours d'eau et l'atmosphère.

Des entrepreneurs des activités industrielles n'ont pas d'assistance technique, technologique, financière et de gestion. Les investissements industriels donnent de faibles rendements et ils sont déloyalement concurrencés par les produits importés de mauvaise qualité et généralement de la friperie.

### **3.7.4.2 Objectif**

L'objectif global est de faire d'Ebolowa le noyau industriel et lucratif du corridor entre le Cameroun, le Gabon, la Guinée Equatoriale et le Congo Brazzaville et de créer des villages industriels pour les habitants et les visiteurs. Cet objectif peut être réalisé en évaluant le potentiel industriel d'Ebolowa et de la Région du Sud, en élaborant et en mettant en œuvre le plan de développement industriel d'Ebolowa.

Ainsi, il est nécessaire de définir clairement les rôles et les responsabilités du développement industriel local, faciliter les investissements et l'accès aux sites industriels prévus dans les zones appropriés pour différentes échelles d'activités industrielles. A ce niveau, la CUE et les CAE I et II devraient jouer un rôle important en amont en acquérant des terrains industriels, en les planifiant et en les aménageant et en les attribuant aux investisseurs. De plus, il est nécessaire de créer une zone industrielle fonctionnelle, complémentaire et compatible qui puissent bénéficier des économies d'échelle et d'agglomération et lier étroitement la formation et la technologie au développement industriel.

Le plan de base industrielle d'Ebolowa vise à exploiter de façon optimale le potentiel industriel d'Ebolowa et de la Région du Sud ; à utiliser rationnellement les matières premières, l'expertise et les qualifications locales existantes ; à fabriquer, transformer les produits locaux pour réduire la dépendance aux produits importés ; à fournir des produits et des services locaux pour satisfaire le besoin local et régional en augmentant la participation locale à la production et à l'approvisionnement en eau et en énergie, etc. et favoriser le marketing et l'exportation des produits d'Ebolowa à d'autres parties du Cameroun et des pays voisins.

### 3.7.4.3 Parties prenantes et acteurs

Actuellement, les différentes parties prenantes suivantes doivent contribuer directement ou indirectement au développement du secteur industriel. Elles doivent intervenir à différents niveaux de la chaîne de développement industriel, du début du projet, par l'investissement à l'exécution et la gestion. Jusqu'ici les rôles et responsabilités ne sont pas clairs et entraînent parfois des chevauchements des tâches et des conflits.

- i. Le Ministère des Mines, de l'Industrie et du Développement Technologique ;
- ii. Le Ministère des Petites et Moyennes Entreprises ;
- iii. Le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural ;
- iv. La MAGZI ;
- v. La CUE;
- vi. Les CAE I et II ;
- vii. La Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- viii. La Chambre d'Agriculture, de la Faune et des Forêts ;
- ix. Les syndicats industriels;
- x. Le GICAM;
- xi. Les partenaires extérieurs;
- xii. Les consommateurs;

### 3.7.4.4 Groupement des zones industrielles

Il est vivement recommandé que les activités industrielles similaires soient regroupées et localisées au même endroit afin de tirer les bénéfices de :

- i. L'économie d'échelle et d'agglomération en partageant les coûts, les équipements et d'autres inputs;
- ii. La promotion de la concurrence positive et véritable entre les entreprises semblables ;
- iii. De la facilitation de la planification et de l'aménagement des sites, des infrastructures et des commodités appropriés;
- iv. La fourniture des équipements collectifs publics appropriés permettant de gérer : l'eau, l'énergie, les technologies de télécommunication, le drainage, les égouts et les déchets solides;
- v. De la facilitation de la gestion des processus et des procédures collectives de marketing des produits ;
- vi. Du partage des coûts d'approvisionnement des inputs de production;
- vii. Des soutiens techniques, technologiques et financiers aux activités industrielles semblables.



Sur cette base, les secteurs industriels suivants ont été identifiés et constituent la stratégie recommandée pour la localisation des industries d'Ebolowa :

- i. industries des produits agropastoraux ;
- ii. industries des équipements et matériaux agricoles ;
- iii. industries des matériaux locaux de construction ;
- iv. industries du bois;
- v. industries de réparation automobile et des services des métaux ;
- vi. industries de métiers des textiles et de la mode ;
- vii. industries de recyclage des déchets ;
- viii. industries électriques et électroménagères ;
- ix. industries funèbres et de décoration ;
- x. industries d'équipements et des ustensiles de ménage ;
- xi. industries d'équipements sociaux de base.

Les zones fonctionnelles suivantes des zones industrielles sont proposées dans le PDU :

- a) Une zone industrielle lourde d'Ebolowa à Nke'esombo;
- b) Une zone industrielle des moyennes entreprises au Sud ;
- c) Des zones industrielles de services des zones ou secteurs urbains.

### **3.7.5 Les espaces verts**

#### **3.7.5.1 Situation actuelle**

La ville d'Ebolowa dispose de quelques espaces verts formels qui ont été planifiés, aménagés et gérés dans le centre ville. Evidemment, plusieurs espaces verts sont des parcelles vides, des champs ou des sortes de jardins, des zones inoccupées et à risques. Les habitants d'Ebolowa n'ont pas encore la culture des espaces verts, ceci est en partie dû aux faibles revenus des ménages.

L'aménagement d'un espace vert demande la sensibilité des résidents sur l'importance et l'utilisation des espaces verts formels. Les espaces verts formels du PDU proposent incluent entre autres (**voir carte 3.6**):

- i. Les cours d'eaux qui ont été récalibrés, aménagés et protégés ;
- ii. Les pentes raides qui ont subi des aménagements visant à les protéger ;
- iii. Les lacs municipaux;
- iv. Les parcs et jardins écologiques de la ville ;
- v. Les parcs et jardins des communes d'arrondissement ;
- vi. Les parcs et jardins des zones/secteurs urbains ;
- vii. Les parcs de quartier ;
- viii. Les espaces verts (jardins) autour des bâtiments administratifs et culturels
- ix. Les équipements de sports et de loisir.

En outre, il faudra créer un jardin botanique dans la zone marécageuse de Mekalat Yevol qui devra être géré par la Communauté Urbaine. Ce jardin devrait avoir des espèces de plantes indigènes et étrangères bien documentées et étiquetées. Ceci est susceptible d'attirer les résidents, les visiteurs et les chercheurs.

### **3.8 Tourisme**

Ebolowa et ses environs ont plusieurs attractions touristiques diversifiées et depuis le Comice Agropastoral de 2010, Ebolowa est devenu un centre attrayant de tourisme. Il y a lieu de signaler que les populations d'Ebolowa ne sont pas conscientes de l'importance du tourisme dans l'économie locale et dans la vie des résidents. Ebolowa n'attire pas autant de touristes qu'il devrait, et le peu qui y viennent ne restent pas longtemps. Beaucoup de visiteurs extérieurs d'Ebolowa sont des touristes de circonstances dont le but principal du passage est les affaires.

L'attraction d'Ebolowa comme destination touristique peut être attribuée à la bonne liaison routière entre Yaoundé et Ebolowa, le noyau commercial du corridor d'Ebolowa et l'abondance des équipements hôteliers disponibles.

Cependant, l'occupation du sol proposée peut contribuer à augmenter le potentiel touristique et attractif d'Ebolowa. Par exemple, l'aménagement des musées, des centres artistiques, culturels et historiques proposés a un potentiel de promotion du tourisme local, régional, national et même international. La hiérarchie des réseaux routiers et équipements de transports proposés pourra également continuer à attirer plus de touristes et les maintenir pendant une période plus longue.

Pour qu'Ebolowa bénéficie de plusieurs avantages du tourisme, des efforts considérables doivent être faits dans la promotion et la gestion du tourisme. Les promoteurs de tourisme doivent

également bénéficier d'une assistance technique et financière qui permette d'offrir des services attrayants aux touristes. De façon primordiale, la Communauté Urbaine d'Ebolowa et les Communes d'Arrondissements doivent jouer un rôle actif dans la planification, la promotion, le développement et la gestion du tourisme, car ceci pourrait augmenter de façon significative les revenus locaux et les recettes publiques.

### **3.9 Plan de gestion environnemental de la ville d'Ebolowa**

#### **3.9.1 Etat actuel**

À l'instar de la plupart des villes du Cameroun, l'Etat actuel de l'environnement d'Ebolowa se caractérise par la dégradation continue et accélérée de l'environnement urbain et rural ; la dégradation du cadre et des conditions de vie.

Cet état déplorable de l'environnement résulte de l'invasion et de la conversion prématurées et irrationnelles des terrains ruraux en terrains urbains qui sont continuellement subdivisés en lots de tailles et de formes irrégulières, sans viabilité ni équipement social de base. La dégradation de l'environnement urbain est aggravée par la destruction continue de la forêt et de la végétation par les feux de brousse, l'exploitation irrationnelle des ressources naturelles et l'extension non contrôlée de la ville ; la destruction et l'occupation irrégulière de certains sites à pentes fortes, des marécages, des cours d'eau qui devraient être protégés et conservés dans le processus d'aménagement et de construction de terrain.

De plus, l'eau de surface et souterraine est polluée de façon continue par les déchets solides, les produits chimiques et les eaux usées non traitées. Le sol subit une dégradation continue par l'érosion à cause de l'écoulement des eaux. Le paysage urbain dégradé est dû à l'intégration non harmonieuse des activités humaines développées dans l'environnement naturel et la pollution visuelle par la gestion inefficace des déchets solides particulièrement des papiers et des plastiques ; les eaux usées et la construction non harmonieuse des bâtiments et édifices urbain. En outre le cadre de vie est pollué par le bruit suite aux mouvements répétés des véhicules et la localisation incompatible de certaines activités côte à côte.

#### **3.9.2 Objectif**

L'objectif global de la gestion environnementale est de maîtriser de façon continue la dégradation de l'environnement urbain et rural et d'assurer un environnement sain, sûr, confortable et durable. Pour ce faire, on doit assurer une conversion systématique et rationnelle des terrains ruraux en terrain urbain; réduire au minimum la destruction de l'environnement naturel ; assurer l'aménagement et l'extension systématiques et rationnels des terrains urbains et

la gestion efficace de l'environnement. Ceci exige de prendre des mesures préventives par la planification et l'aménagement avant l'attribution des parcelles et de l'émission des titres fonciers. Il faudrait également déclarer les zones à risque, recalibrer certains cours d'eau et protéger les zones à écologie fragile, etc.

### **3.9.3 Plan de gestion environnementale**

La gestion des déchets solides et liquides d'Ebolowa doit être assurée par la Communauté Urbaine en collaboration avec les Communes d'Arrondissement. Cette responsabilité peut être entièrement assurée par la Communauté Urbaine. Elle peut aussi être partagée verticalement entre la communauté urbaine et les Communes d'Arrondissements. C'est à dire que les Communes d'Arrondissements doivent assurer la pré-collecte et la Communauté Urbaine assurera la collecte, le transport et la gestion.

### **3.10 Plan d'aménagement du centre ville**

Le centre ville d'Ebolowa n'est pas un nœud de transit, mais une zone d'activités où on se rend uniquement pour travailler, acquérir des services, se recréer, aller à l'école. Il devrait servir d'endroit de détente pour tous et à tout moment. C'est particulièrement un centre d'affaires où l'on peut effectuer des transactions illimitées à travers le monde. En tant que tel, il devrait refléter le dynamisme et la diversité culturelle d'Ebolowa, de la Région du Sud et du Cameroun. Ainsi, il regroupe :

- Le centre d'affaires et le complexe artistique et culturel ;
- Le centre commercial et financier régional et le musée historique ;
- Les centres administratifs de la Région du Sud, du Département de la Mvilla et de la ville d'Ebolowa.

Une attention particulière devrait être donnée à l'architecture, et au paysage du centre ville car il doit refléter la culture et l'histoire d'Ebolowa.

### **3.11 Plan de développement de l'habitat**

#### **Introduction**

L'habitat est le besoin fondamental et basique que le Gouvernement du Cameroun doit fournir à ses citoyens, particulièrement aux pauvres qui ont besoin de logement décent et abordable.

### **3.11.1 L'état existant de l'habitat**

L'état actuel de l'habitat d'Ebolowa est caractérisé par des maisons mal construites et non satisfaisantes qui sont de plus en plus disposées en hameaux et de façon hasardeuse dans la zone périphérique d'Ebolowa. Plusieurs maisons sont mal conçues et n'ont ni équipements, ni services sociaux de base comme l'eau, l'énergie, le réseau d'assainissement des eaux usées et d'égout, etc. Il existe une mixité sociale entre les ménages à statut socio-économique faible, moyen et élevé qui sont localisés côte à côte. En général, ces logements se trouvent dans un environnement malsain et non sécurisé.

C'est état de l'habitat est dû au fait que la demande et le besoin de logements ne sont pas connus, et l'offre de logement est mal organisée. Ceci est d'autant plus problématique que chaque individu se défend à construire sa propre maison soit pour habiter, soit alors pour se faire des revenus. L'accès aux terrains constructibles est difficile, particulièrement pour les pauvres à cause de la mauvaise organisation du marché foncier. En plus, les procédures et les processus de production de logements ne sont pas claires, ils sont compliqués, longs, et coûteux. Ils dépendent des initiatives et moyens des individus et ne sont pas soutenus par l'Etat. La seule structure organisée qui facilite l'acquisition des logements est le CFC qui accorde des crédits de logements aux individus selon leurs propres moyens et revenus. En dehors de cette structure, les individus font recours à leurs moyens personnels, les aides familiales, les cotisations, les coopératives d'épargne et de crédits, et les prêts bancaires avec de intérêts trop élevés. Le secteur de l'immobilier manque de cohérence, de normes et de règles standards et réalistes. Et quand bien même les normes existent, elles ne sont pas respectées par ceux-là mêmes qui ont la responsabilité de les faire appliquer.

### **3.11.2 Orientation stratégique**

L'objectif à long terme est d'assurer l'accès au logement décent, abordable et durable à tous, tout en respectant les besoins et la demande croissante. Cependant, dans le court terme il faut réhabiliter et améliorer le parc immobilier existant, tout en s'assurant que l'écart est rattrapé dans le moyen terme. Il faudra aussi planifier dans le long terme, l'offre et les services de logement de façon à ce qu'ils soient supérieurs à la demande et au besoin pour répondre à la croissance démographie et aux éventuels changements.

Il y a un besoin réel de mettre à la disposition de la Communauté Urbaine et des Communes d'Arrondissement, des procédures particulières et locales leur permettant de faciliter l'offre de logement décents, durables et accessibles au secteur privé et individuel. Dans cet ordre d'idées, le Gouvernement doit se concentrer à l'assistance des municipalités et encourager le secteur privé.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire maîtriser la compréhension des tendances de demandes et des besoins de l'habitat ; organiser formellement l'offre des logements en assurant la participation de toutes parties prenantes ; faciliter l'accès aux terrains constructibles, particulièrement aux pauvres et aux désavantagés. En plus, il est nécessaire de faciliter l'accès au crédit immobilier, aux techniques et technologies en particulier pour les pauvres et les désavantagés.

Pour l'instant, le SMIC est de 36 000 francs CFA au Cameroun. La majorité des ménages d'Ebolowa ont un revenu mensuel inférieur au SMIC. Cependant, il existe d'énormes potentiels de développement et de croissance qui peuvent améliorer considérablement les échéances de planification, le cadre de vie et les revenus. Ceci dépend de la mise en œuvre des recommandations du PDU d'Ebolowa.

Dans cet ordre d'idées, les revenus des ménages d'Ebolowa peuvent être augmentés comme dans le tableau suivant entre 2015 et 2035 :

Tableau n° 3: projection de la structure des revenus des ménages

S/N	Groupe socio-économique	2015 - 2020	2020 - 2030	2030+
01	Très faible revenus	< 36 000	< 50 000	< 100 000
02	Faible revenus	26 – 50 000	51 – 100 000	101 – 150 000
03	Revenus faibles et intermédiaires	51 – 100 000	101 – 150 000	151 – 200 000
04	Revenus moyens	101 -150 000	151 – 200 000	201 – 300 000
05	Revenus moyens à élever	151 – 250 000	201 – 300 000	301 – 400 000
06	Revenus élevés	251 – 400 000	301 – 500 000	401 – 750 000
07	Revenus très élevés	< 400 000	> 500 000	>750 000

Source : HTR, 2015

Les logements sociaux doivent être fournis dans chaque Commune d'Arrondissement sur une base périodique de 5 ans. A l'intérieur de chaque Commune d'Arrondissement, les grandes zones de logements sociaux doivent être réduites. Plutôt il est recommandé que chaque secteur urbain soit composé d'un mélange de ménages à revenus faibles, revenus moyens et revenus élevés. La stratification socioéconomique est encore à son état embryonnaire. La combinaison des

différentes parties socioéconomiques devrait contribuer à l'intégration sociale dans les quartiers, les écoles, les centres de services et les équipements de loisirs.

Chaque Commune d'Arrondissement doit faciliter l'offre de logement. En produisant des lots pour répondre à la demande et les besoins de toutes les catégories socioéconomiques. Le coût de tout ceci devrait être recouvert auprès des bénéficiaires.

Les Communes d'Arrondissements en collaboration avec la Communauté Urbaine, doivent se porter garantes de déclarer les zones d'aménagement de logements prioritaires. Elles peuvent procéder aux remembrements fonciers, c'est à-dire regrouper des parcelles de terrains, les aménager et les réattribuer aux propriétaires et aux occupants de départ. Toutes les transactions foncières doivent être faites par la Communauté Urbaine d'Ebolowa. La Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissements doivent empêcher le développement des zones d'aménagement non prioritaires. Les routes et les services sociaux de base ne doivent pas être étendus dans les zones d'aménagement non prioritaires.

Il est recommandé que dans chaque zone urbaine et quartier, que 50 % de logement reviennent aux ménages à revenus faibles, 30 % aux ménages à revenus moyens et 20% aux ménages à revenus élevés. Ce qui signifie que si on doit produire 10 000 logements, 5 000 seront attribués aux ménages à revenus faibles, 3 000 aux ménages à revenus moyens et 2 000 aux ménages à faibles revenus.

Il est absolument nécessaire de décourager les grandes zones d'habitation fondées sur la base de classes sociales, ethniques ou raciales. Ceci a été le cas dans les zones centrales et intermédiaires et doit être évité dans les zones périphériques.

### **3.11.3 Plan d'aménagement des logements (voir carte 3.7)**

La carte 3.7 montre la distribution de l'occupation du sol selon les statuts socioéconomiques et les densités résidentielles proposées.

- i. Très faible densité / habitat très haut standing ;
- ii. Faible densité / habitat haut standing ;
- iii. Moyenne densité / habitat moyen standing ;
- iv. Forte densité / habitat bas standing.

### **3.11.4 Identification des projets prioritaires**

- a) Réhabiliter et améliorer les logements existants dans la zone centrale ;
- b) Améliorer et augmenter les logements dans les zones périurbaines ;
- c) Élaborer et mettre en œuvre des plans de logement dans les zones d'extension prioritaires;

## **Chapitre 4: Plan de Développement Economique d'Ebolowa**



## **Introduction**

Dans un système économique, lorsque les entrées de monnaie sont plus importantes que les sorties, ce système économique croit fortement. Au contraire, lorsque les sorties de monnaie sont supérieures aux entrées, le système économique connaît une chute. Ebolowa a son économie locale, elle est aussi la capitale économique du département de la Mvilla. Le développement de la base économique d'Ebolowa doit respecter ce contexte dynamique.

### **4.1 L'état actuel de la base économique d'Ebolowa**

En tant que capitale politique et administrative de la Région du Sud, Ebolowa bénéficie de la circulation de la monnaie que dépensent les fonctionnaires. Elle bénéficie aussi des contributions et des initiatives politiques. En outre, Ebolowa abrite la Trésorerie Régionale, le Service Départemental des impôts et des douanes, ce qui signifie que les revenus publics entrent dans l'économie locale et circulent dans la ville d'Ebolowa. Ebolowa abrite en outre plusieurs sociétés publiques et parapubliques qui induisent des dépenses d'argent et contribuent au bon fonctionnement de l'économie locale.

Ebolowa est le centre financier régional, de qui dépendent les banques commerciales, les micro-finances, les compagnies d'assurance, les services de transferts d'argent qui contribuent à la circulation de la monnaie.

Ebolowa est un grand centre de commerce et d'affaires de plusieurs niveaux. Un commerce informel mais intensif se déroule à Ebolowa et ses environs et contribue à la circulation rapide de la monnaie. Ebolowa échange aussi avec le reste du Département de la Mvilla, puisque toutes les localités de ce département obtiennent leurs services à Ebolowa ; elles y obtiennent aussi leurs produits manufacturés et vendent leurs vivres et autres matières premières. En plus, Ebolowa échange en particulier avec la Région du Centre du Cameroun, avec le Gabon, la Guinée Equatoriale et le Congo Brazzaville.

Ebolowa est le centre nerveux des services de l'information et de la communication en ceci qu'il loge les équipements de communication de MTN, Orange, Nexttel et Camtel. En plus, le réseau de fibre optique de la Camtel est en train d'être installé à Ebolowa. La majorité de ces services d'information et de communication sont basés à Ebolowa et émettent des signaux partout dans la Région. Ils lient aussi la Région au réseau national et international d'information et de télécommunication.

Les dépenses induites par les services d'information et de communication contribuent de façon significative au développement économique d'Ebolowa. En plus, les employés de ces structures de télécommunication facilitent la circulation de l'argent dans l'économie locale, même s'il est vrai que le secteur de l'information et de la communication n'a pas encore atteint sa capacité

optimale. Ceci signifie tout de même qu'il peut davantage contribuer à la croissance économique d'Ebolowa et ses environs.

Ebolowa devrait être le centre nerveux des transports des biens et des personnes à l'intérieur et à l'extérieur de la Région du Sud. De nombreuses agences de voyages sont basées à Ebolowa et opèrent dans le transport interurbain par bus à l'intérieur de la ville et en direction de la Région du Centre, particulièrement Yaoundé. En plus les minibus transportent aussi les biens et les personnes tant au sein de la Région du Sud qu'entre elle et les régions voisines. Une fois de plus, le transport des biens et des personnes entre Ebolowa et les pays voisins augmente très rapidement.

Les transports interurbains des biens et des personnes entre Ebolowa et les localités extérieures entraînent aussi la circulation de la monnaie dans l'économie de la Région. Les transports contribuent aussi à la circulation de la monnaie à Ebolowa à travers la fourniture des équipements et les services de maintenance.

La contribution du service de transport intra-urbain sur l'économie d'Ebolowa ne peut pas être sous-estimée. Le transport intra-urbain est assuré par les véhicules privés, les taxis urbains, les mototaxis et les minibus qui achètent régulièrement le carburant et les produits lubrifiants localement. Ebolowa a aussi développé des services de maintenance des véhicules. Les services de transport intra-urbain contribuent à la circulation rapide de la monnaie et renforcent la croissance continue de l'économie locale.

Les équipements publics et privés de santé d'Ebolowa et ses environs contribuent aussi à son économie de base. Les investisseurs et les usagers des services et des équipements publics et privés de santé apportent aussi de l'argent dans l'économie. Dans ce sens, le secteur de la santé a une contribution considérable sur l'économie d'Ebolowa.

De manière similaire, les équipements et services éducatifs publics et privés d'Ebolowa et ses environs contribuent à l'économie locale. Les investisseurs et les usagers des services et des équipements publics et privés éducatifs apportent aussi de l'argent dans l'économie d'Ebolowa. Les parents d'élèves qui résident hors d'Ebolowa envoient de l'argent à leurs enfants pour payer la pension et pour survivre. Cet argent est utilisé pour les dépenses quotidiennes et contribuent au fonctionnement de l'économie locale.

Pour le moment le tourisme est limité aux visites officielles et d'affaires à Ebolowa et dans la Région du Sud. Peu de visiteurs viennent à Ebolowa pour les loisirs et pour se recréer. Cependant, ces visiteurs apportent de l'argent de l'extérieur pour renforcer l'économie de base d'Ebolowa. Ils existent d'énormes opportunités de développement du tourisme d'Ebolowa et de la Région du Sud, pouvant permettre la circulation de la monnaie dans l'Economie. Pour le moment ces opportunités sont très faiblement développées et exploitées.

La contribution du secteur des arts et de la culture dans l'économie d'Ebolowa est limitée et négligeable, malgré les énormes potentialités du secteur. Les potentialités artistiques et culturelles au niveau local, Régional, National et international doivent davantage contribuer à l'économie d'Ebolowa.

Le secteur de l'économie de base d'Ebolowa est très faible et dominé par les activités informelles et impacte très faiblement sur l'économie d'Ebolowa. Pour le moment il y a un grand espoir d'organisation et de facilitation des services publics comme l'eau, l'électricité, le réseau d'égout, les services postaux, etc. qui n'ont pas encore été développés mais qui peuvent contribuer considérablement à l'économie de base d'Ebolowa.

La production et la vente des produits agro-pastoraux dans la ville d'Ebolowa contribuent à la circulation et la redistribution des revenus. Ebolowa ravitaille la Région du Sud avec les produits agropastoraux et engrange des revenus extérieurs qui boostent son économie locale.

Bien que les industries de construction soient informelles et en voie de développement, elles contribuent considérablement à l'économie locale. La construction des immeubles et des infrastructures à Ebolowa accélère la circulation de la monnaie locale.

Finalement, le secteur industriel d'Ebolowa est encore à son état embryonnaire et ne contribue pas encore efficacement au développement de l'économie locale. Pour l'instant les activités industrielles sont pour la plupart informelles et rudimentaires, car elles se limitent à la fabrication des produits de subsistance. Le potentiel industriel est énorme et peut favoriser un développement industriel diversifié et partant, une croissance économique.

#### **4.2 Les problèmes de l'économie de base d'Ebolowa**

Ebolowa a une économie de base faible et instable malgré des potentiels énormes non exploités qu'elle regorge. Cette économie de base est caractérisée par des secteurs de services informels et de subsistance, un secteur industriel rudimentaire et un secteur quaternaire jeune et limité qui ne peuvent pas soutenir et stimuler la croissance.

Les causes majeures de la faiblesse de l'économie de base d'Ebolowa incluent :

- ❖ Des capitaux inadéquats et non durables pour les investissements car les sources de financement proviennent des initiatives traditionnelles, des coopératives, des cotisations et des groupes d'épargnes et crédits financiers pour les investissements de subsistance et à court terme ;
- ❖ La tendance à l'investissement individuel et familial au détriment de l'investissement coopératif et durable ;

- ❖ L'utilisation des techniques et technologies de transformation dépassées, non appropriées et non efficaces ;
- ❖ L'absence d'un plan de développement économique urbain servant de base pour les initiatives et projets économiques ;
- ❖ La planification et la gestion non satisfaisantes des projets et des entreprises économiques individuelles ;
- ❖ L'usage excessif des produits importés et de seconde main.

### **4.3 Objectifs de l'économie de base d'Ebolowa**

L'objectif central est d'assurer dans le long terme, une forte croissance économique stable et durable par une utilisation optimale de ressources potentielles énormes et disponibles. Pour ce faire, les objectifs spécifiques suivants doivent être réalisés :

- ❖ Réduire graduellement le secteur de services informels et de subsistance et organiser les secteurs de services formels et stables qui garantissent des revenus considérables pour les services rendus ;
- ❖ Développer un secteur secondaire fort et stable à travers la transformation des matières premières pour substituer les produits importés et de seconde main ;
- ❖ Développer progressivement le secteur quaternaire pour supporter et soutenir la croissance économique par l'usage adéquat et approprié des techniques et technologies disponibles.

### **4.4 Stratégies de l'économie de base d'Ebolowa**

La mise en œuvre du PDU d'Ebolowa va dépendre considérablement de la façon dont l'économie de base va augmenter les revenus publics, les capitaux d'investissement et les revenus des ménages. Dans cette logique, il est nécessaire de préparer un plan de développement de l'économie de base et de créer des plateformes d'échanges permettant de partager les données économiques, les informations et les expériences ; stimuler et promouvoir les initiatives d'investissement.

La route d'Ebolowa-Kyossi-Ambam ouvre Ebolowa à un grand marché régional au Gabon, en Guinée Equatoriale, et au Congo Brazzaville. Ainsi, Ebolowa peut échanger avec d'autres pays voisins.

## **Chapitre 5 : Plan de développement institutionnel d'Ebolowa**

## **Introduction**

L'efficacité, la qualité et la pertinence du processus de planification et de mise en œuvre des documents de planification dépendent particulièrement d'un cadre institutionnel fonctionnel et réaliste.

Un cadre institutionnel spécifique doit répondre à la question : qui fait quoi, comment, quand, où, avec qui et avec quoi. Lorsqu'il n'y a pas de réponse claire à ces questions fondamentales de planification et d'aménagement, il ne peut pas y avoir une planification effective et un aménagement durable. Ceci explique pourquoi malgré les multiples tentatives de planification de la ville d'Ebolowa, le développement continue de se faire spontanément alors qu'ils existent des plans d'aménagement.

### **5.1 Contexte institutionnel**

La Communauté Urbaine d'Ebolowa et les deux Communes d'Arrondissements sont sous la tutelle administrative du Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation. Cependant les responsabilités de planifier et d'aménager Ebolowa sont directement dévolues à la Communauté Urbaine et à ses deux Communes d'Arrondissement. Le MINH DU a la responsabilité directe d'assister la Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissement dans le processus de planification et d'aménagement de la ville. Les départements ministériels doivent intervenir dans la ville chacun en ce qui le concerne et suivant leurs domaines de compétences respectifs. En plus, les autorités traditionnelles locales prennent aussi des décisions qui affectent de façon significative la planification et le développement d'Ebolowa.

Le cadre institutionnel de travail actuel de l'organisation et du fonctionnement des municipalités est largement dépendant et influencé par le MINATD et ses services déconcentrés. Les autres départements ministériels doivent seulement travailler en collaboration avec les municipalités sous la supervision des autorités administratives.

Les dispositifs institutionnels courants pour l'organisation et la gestion des communes au Cameroun ne facilitent pas à l'avance la planification et l'aménagement harmonieux des terrains. Par exemple, la façon dont le foncier est géré constitue un blocage majeur de la planification et de l'aménagement systématique des terrains. La Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissements n'ont pas de services compétents pour la planification et l'aménagement des terrains. Il manque de procédures, de règlements et de stratégies claires et opérationnelles de planification et d'aménagement urbains. Il manque aussi une main d'œuvre qualifiée et adéquate pour planifier, concevoir et gérer l'aménagement urbain. Les ressources budgétaires et les pratiques en vigueur ne prennent pas en compte, dans leur formulation, le respect des lois, la

génération des stratégies, la planification, la conception, l'aménagement des terrains et les besoins de gestion.

## **5.2 Etat actuel**

L'organisation institutionnelle actuelle de la planification, et de l'aménagement urbain nécessite plusieurs parties prenantes, mais il n'existe aucune plateforme, aucune procédures claires et régulières permettant une collaboration et une participation effective et objective. Plutôt, chaque partie prend des décisions indépendantes qui impactent positivement ou négativement sur la planification et l'aménagement urbain. La plupart de ces décisions sont en général mal coordonnées et leurs résultats non désirables.

Les organigrammes courants de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et des Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II ne correspondent pas aux rôles et aux responsabilités visés dans la formulation des règles, des stratégies d'élaboration des plans, de l'aménagement et de la gestion des terrains et de l'espace. Elles tendent à se concentrer sur la routine, les décisions partielles et non appropriées, les actions et les activités plutôt que sur les processus de planification compréhensifs et prospectifs au cours desquels des décisions concrètes sont prises. De plus, il manque de description des fonctions claires qui correspondent aux tâches, aux rôles et aux responsabilités de planification et d'aménagement des terrains.

La planification et l'aménagement effectifs d'Ebolowa dépendent de façon significative de la disponibilité de la main d'œuvre qui gère les procédés de planification et d'aménagement. Bien que la main d'œuvre technique disponible à la Communauté Urbaine d'Ebolowa et aux Communes d'Arrondissements d'Ebolowa I et II ait été améliorée, elle demeure insatisfaisante, inexpérimentée et non diversifiée pour gérer les tâches complexes et compliquées de la planification, de la conception, de l'aménagement et du contrôle de la ville. Ainsi, les capacités du personnel technique doivent être renforcées. Il faut alors recruter un urbaniste expérimenté, un architecte et un agent immobilier.

L'efficacité de la planification et de l'aménagement dépendent considérablement de la capacité du personnel à administrer et à contrôler les processus de planification et d'aménagement. Ceci demande que les procédures de planification et d'aménagement soient établies et que le personnel concerné ait une expérience et des capacités de contrôle. Ce qui n'est pas le cas pour la Communauté Urbaine d'Ebolowa, pour ses Communes d'Arrondissement ni pour la Délégation de l'Habitat et du Développement Urbain du Département de la Mvilla.

La Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissements n'ont ni procédé ni procédure claire de planification et d'aménagement systématique continue de la ville d'Ebolowa. Ainsi, les décisions de planification et de d'aménagement sont très faibles, inappropriées et non

coordonnées. D'autres processus et procédures importants qui affectent la planification et l'aménagement d'Ebolowa ne sont pas sous le contrôle de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissements.

Malgré le fait que les fonds d'investissement de la Communauté Urbaine aient récemment été augmentés, le niveau de financement des projets reste toujours en dessous des attentes. En plus, la Communauté Urbaine et ses Communes d'Arrondissement ne budgétisent pas la planification, la conception et l'architecture urbaine, les programmes d'aménagement des terrains et la maintenance régulière. Par conséquent, ils dépendent des financements externes occasionnels du MINH DU, des ministères sectoriels et des partenaires financiers.

### **5.3 Orientation Stratégique**

L'objectif institutionnel général est d'élaborer et d'approuver un PDU réaliste qui prenne en considération les aspects pertinents du plan précédent ; les besoins et les aspirations des générations futures et fournir un cadre institutionnel opérationnel pour la planification et l'aménagement continus d'Ebolowa. Pour ce faire, il est absolument nécessaire d'améliorer les capacités de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissement à planifier, à programmer, à concevoir, à aménager les terrains, à gérer et à maintenir les réseaux et les bâtiments en :

- Fournissant à la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissements des structures organisationnelles fonctionnelles pour leurs services techniques avec une description claire de leurs tâches respectives ;
- Définissant clairement les processus et procédures de la gestion continue de la planification, de l'aménagement des terres et de la gestion et de la maintenance des réseaux et des bâtiments ;
- Améliorant et diversifiant continuellement la main d'œuvre technique disponible à la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissement ;
- Renforçant et élargissant les partenariats au niveau local, régional, national et international à travers des mécanismes appropriés, afin de s'assurer de la participation et de l'implication du public ;
- Facilitant des réformes domaniales réalistes et la redistribution juste et équitable des terrains ;
- Facilitant l'accès aux financements réguliers et adéquats pour la planification, la conception urbaine, l'aménagement des terrains et la maintenance.

Le but ultime devra être, bien entendu, de localiser et confier les responsabilités de la planification, d'aménagement et de gestion à des niveaux des municipalités locales. Ainsi, les rôles et responsabilités des administrations centrales et régionales devront être de faciliter et de



permettre à la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissement de planifier et de développer Ebolowa.

#### **5.4 Réorganisation du Service Technique de la Commune d'Ebolowa**

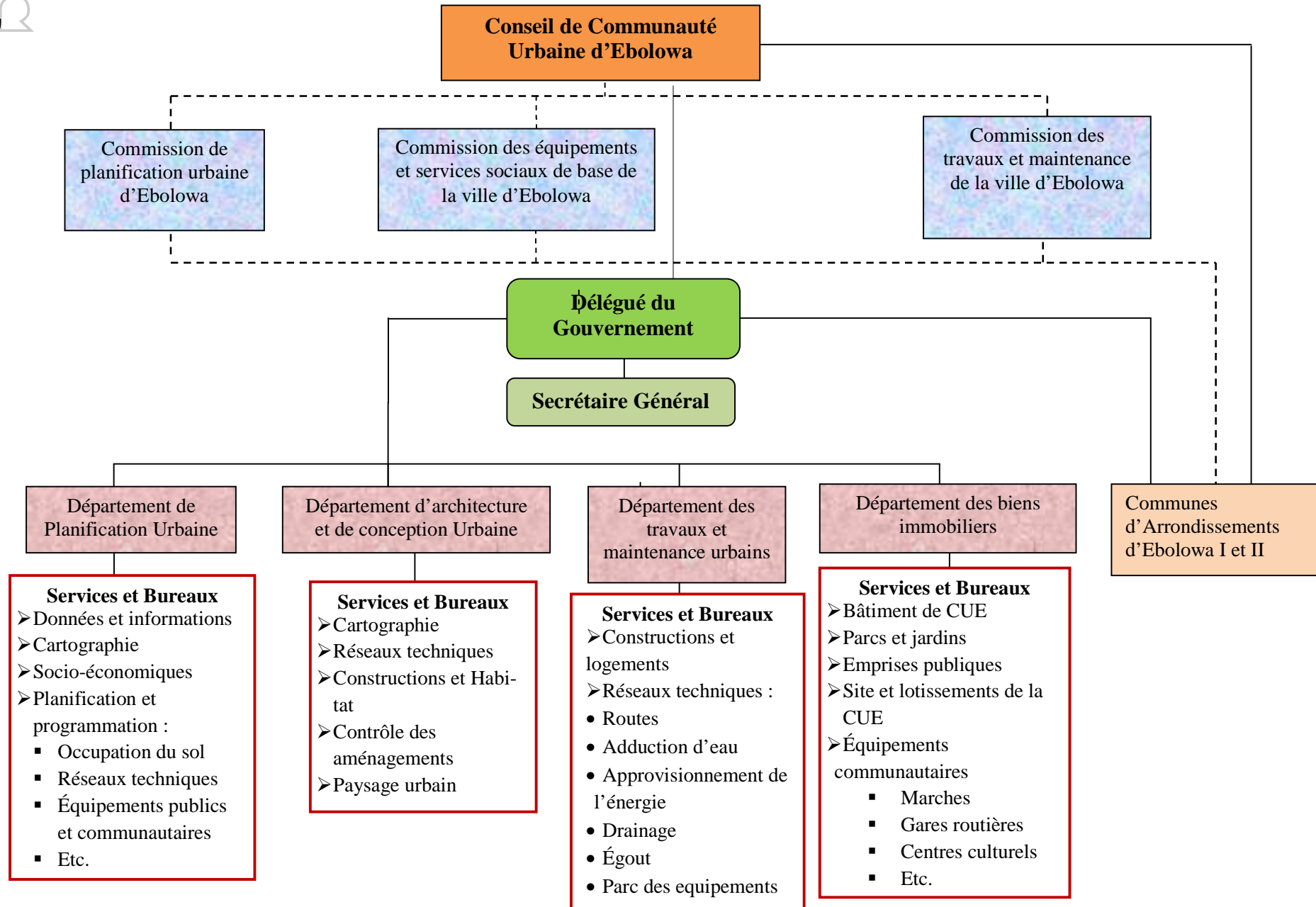
L'organisation et le fonctionnement actuels des services techniques de la Communauté Urbaine d'Ebolowa ne sont pas effectifs et efficaces.

Il ya un réel besoin de renforcer l'instance politique dans la Communauté par la création de trois commissions pour la planification, les équipements et services sociaux de base, les travaux et la maintenance. Ces commissions formuleront des politiques, génèreront des stratégies pour réaliser ces politiques, élaboreront des plans et programmes pour soumettre à l'approbation de l'organe délibérante de la Communauté Urbaine. Après approbation, ces politiques, stratégies et plans seront remis aux organes exécutifs de la Communauté Urbaine pour leur mise en œuvre.

Il est aussi nécessaire de séparer clairement les fonctions de planification et de programmation, de conception, de travaux, de maintenance et de gestion des propriétés au sein la Communauté Urbaine. C'est dans ce cadre que la réorganisation de la structure des services techniques de la Communauté Urbaine a été proposée comme schématisé à la figure ci – après (Cf. figure 7.1).

Des changements abrupts dans l'organigramme institutionnel risquent de survenir. Néanmoins, ils peuvent être recommandés à la hiérarchie pour prise en compte. Toutefois, des adaptations locales et informelles peuvent être effectuées pour s'assurer que l'organigramme institutionnel proposé fonctionne.

Figure 7: Organigramme des Services techniques proposé pour la Communauté Urbaine d'Eboulwa



## 5.5 Processus et procédures de la planification et d'aménagement urbain

La Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissement ont des capacités limitées dans la gestion des processus et des procédures de planification et d'aménagement des terrains.

L'efficacité de planification et d'aménagement dépend considérablement de la capacité des personnes concernées et du personnel à gérer et à administrer les processus de planification et d'aménagement. Ceci nécessite que les procédures mises sur pied pour gérer la planification et l'aménagement foncier soient établies et que le personnel concerné par leur gestion soit expérimenté. Ce qui n'est pas le cas pour la Communauté Urbaine d'Ebolowa, ses Communes d'Arrondissement et la délégation Départementale de l'Habitat et du Développement Urbain.

La Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissement n'ont aucun processus et aucune procédure clairs pour la planification et l'extension systématique de la ville. Ainsi, les décisions de planification et d'aménagement sont très faibles, inappropriées et non coordonnées. Le seul processus opérationnel qui existe est le contrôle de l'aménagement qui est administré par une commission de permis de bâtir. Il existe aussi certains autres processus et procédures importants de la planification et l'aménagement d'Ebolowa qui ne sont pas sous le contrôle de la Communauté Urbaine et des Communes d'Arrondissement. Ceci concerne particulièrement les différentes commissions impliquées dans les processus d'acquisition et de gestion des terrains. Et pourtant, les décisions de ces organes déterminent des résultats sur la ville.

La Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissements doivent développer leurs capacités d'évaluer régulièrement leurs besoins de planification, d'administrer les processus de planification et s'assurer que les plans sont promptement approuvés et revus chaque fois que le besoin se fait ressentir.

Il est absolument nécessaire d'établir une gestion des données et des informations et une unité d'archives avec la capacité d'utiliser les logiciels d'images satellites et de SIG. Cette unité doit aussi être dotée de matériels et fournitures nécessaires et un personnel adéquat et expérimenté.

## 5.6 Réformes domaniales Urbaines

Les pratiques et les procédures courantes de gestion domaniale urbaine ne permettent pas une occupation harmonieuse et cohérente des terrains. Ainsi, il y a un vrai besoin de procéder à des réformes des domaniales urbaines qui peuvent favoriser la planification et le l'aménagement systématiques des terrains au bénéfice du Gouvernement, des municipalités locales et des populations pauvres. Ces réformes devront s'assurer que les terrains sont planifiés et aménagés avant d'être rationnellement alloués à ceux qui en ont besoin, à l'usage

de la Communauté et du public, et aux investisseurs de l'aménagement. La pratique d'acquisition et de spéculation foncière devra être contrôlée.

### **5.7 Amélioration et diversification du personnel technique de la Communauté Urbaine d'Ebolowa**

La planification et l'aménagement effectifs d'Ebolowa dépendent significativement du personnel technique disponible qui gère les processus de planification et d'aménagement. Malgré le fait que la main d'œuvre technique disponible à la Communauté Urbaine d'Ebolowa ait été améliorée, elle demeure largement insuffisante, non expérimentée et non diversifiée pour gérer les tâches complexes et compliquées de planification, conception, développement et gestion de la ville. Ainsi, le personnel technique doit être augmenté par le recrutement d'un urbaniste expérimenté, d'un architecte agréé et d'un agent immobilier. Le personnel technique des Communes d'Arrondissement est faible, mal formé, et inexpérimenté pour le travail qu'il doit fournir.

Compte tenu du fait que la Délégation Départementale de l'Habitat et du Développement Urbain est non seulement responsable d'Ebolowa mais aussi des autres villes du Département de la Mvila, la main d'œuvre technique disponible reste encore en grande partie inadéquate, inexpérimentée et pas assez diversifiée. Le besoin d'un urbaniste compétent pour planifier toutes les villes de la Mvila et particulièrement Ebolowa est réel. En plus, la ville doit avoir assez de personnels techniques pour que chaque Commune d'Arrondissement soit assistée par une équipe technique spécifique.

### **5.8 Renforcement et élargissement des partenariats durables**

Les partenariats actuels de la planification et de l'aménagement d'Ebolowa sont faibles, incertains et instables. La Communauté Urbaine d'Ebolowa a besoin d'optimiser son partenariat avec les communautés locales et les propriétaires fonciers. En fait, le terrain est une ressource essentielle pour l'aménagement urbain. En ce moment, la valeur ajoutée des terrains d'Ebolowa est gagnée par les propriétaires fonciers et les autorités traditionnelles alors que la Communauté Urbaine d'Ebolowa a la responsabilité de planifier, d'aménager, et de gérer la ville. Cette situation doit être organisée pour que la Communauté Urbaine d'Ebolowa ait une part équitable de valeur ajoutée des terres.

En plus des communautés locales et des propriétaires fonciers, Ebolowa a un énorme potentiel de ressources humaines à travers les ONG et les cabinets d'études locaux qui ne sont pas utilisés à leur niveau optimal. La Communauté Urbaine d'Ebolowa gagnerait aussi en renforçant son partenariat avec les institutions de micro-finance locales et les banques commerciales.

Enfin, la Communauté Urbaine d'Ebolowa a besoin de renforcer et de soutenir son partenariat avec les Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II, avec les localités environnantes, les services déconcentrés de l'Etat, les sociétés-parapubliques et les partenaires étrangers.

### **5.9 Développement de la capacité de planification, d'aménagement des terrains et de gestion de la ville d'Ebolowa**

Il est absolument nécessaire que la Communauté Urbaine d'Ebolowa développe sa capacité de planification, d'aménagement des terrains et d'y assurer une bonne gestion et une maintenance correcte. Le MINHDU doit assister la Communauté Urbaine d'Ebolowa dans l'amélioration de ses capacités en :

- Préparant une structure organisationnelle et une description des taches des services techniques de la Communauté Urbaine d'Ebolowa ;
- Employant un personnel qualifié et expérimenté pour la Communauté Urbaine d'Ebolowa ;
- Facilitant l'usage des consultants locaux et de l'expertise étrangère ;
- Equipant et en s'assurant du bon fonctionnement des services techniques de la Communauté Urbaine d'Ebolowa ;
- Etablissant des procédures claires et opérationnelles pour une planification continue et un aménagement systématique ;
- S'assurant d'une assistance technique et financière durable pour les infrastructures, l'aménagement des terrains et de l'habitat d'Ebolowa.

Le MINHDU doit se focaliser en priorité sur l'assistance technique continue de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et de ses Communes d'Arrondissement.

## **Chapitre 6 : Plan de développement financier d'Ebolowa**

## Introduction

Le plan financier pour réaliser le PDU d'Ebolowa vise la mobilisation des fonds adéquats et durables pour la planification, l'aménagement, la gestion et la maintenance. Ceci requiert que les citoyens et tous les actionnaires s'approprient le PDU proposé et s'engagent dans sa mise en œuvre.

### 6.1 Situation existante

La tendance actuelle montre des améliorations considérables du budget local de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissement. Néanmoins, les revenus disponibles restent insuffisantes pour la planification, le développement et la gestion d'Ebolowa. Et pourtant, il y a plusieurs sources non exploitées pour générer durablement les revenus pour la planification, l'aménagement et la gestion d'Ebolowa.

Les crédits d'investissement alloués sont insuffisants, et concernent uniquement des projets de constructions et de maintenance à petite échelle. Ce qui signifie que les ressources adéquates ne sont pas allouées pour des infrastructures lourdes et des projets de constructions.

Malgré le fait que les budgets d'investissement des municipalités aient augmenté, le niveau de financement des projets est toujours en dessous des attentes. En plus la Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissements ne budgétisent pas la planification, la conception et les études de faisabilité technique. Par conséquent, elles dépendent des financement externes occasionnels venant du MINHDU, des ministères sectoriels et des bayers de fonds pour des projets spécifiques et visés qui ne peuvent pas satisfaire l'occupation générale du sol.

Les pratiques courantes de gestion des financements ne sont pas très transparentes, participatives et assez efficaces pour assurer la confiance dans les investissements publics et privés.

### 6.2 Orientation stratégique

Les besoins financiers pour réaliser le PDU d'Ebolowa sont énormes. En ce moment, les fonds disponibles pour planifier, aménager, et gérer la ville d'Ebolowa sont en général inadéquats, non fiables et non durables étant donné que le budget annuel d'investissement de la Communauté Urbaine d'Ebolowa est inférieur à son budget actuel. En plus, les subventions gouvernementales pour la planification et l'aménagement se font au coup à coup et sont pour la plupart inadéquates ; surtout que les fonds externes sont en général limités aux actions et aux groupes spécifiques et ne prennent pas en considération la planification globale et les priorités d'aménagement d'Ebolowa. Néanmoins, il y a plusieurs sources potentielles de financement non exploitées pour la planification, l'aménagement et la gestion d'Ebolowa qui est la douzième ville la plus grande du Cameroun. Jusque là, les contributions du secteur privé

et des communautés dans la planification, l'aménagement et la gestion d'Ebolowa sont extrêmement limités en dépit des opportunités dont disposent les deux secteurs. En plus, Ebolowa ne reçoit pas une part équitable de l'investissement du Gouvernement dans la planification, l'aménagement et la gestion urbaine.

Les fonds additionnels nécessaires pour la planification, l'aménagement et la gestion durable et continue d'Ebolowa peuvent être obtenus en augmentant le budget de la Communauté Urbaine d'Ebolowa pour la planification et l'aménagement urbain et développer des mécanismes pour obtenir la part équitable d'Ebolowa dans le budget d'investissements publics et le financement sectoriel pour les projets spécifiques. La Communauté Urbaine d'Ebolowa doit développer sa capacité à attirer les agences d'investissements publics à Ebolowa

Afin d'augmenter la participation du secteur privé et des communautés dans la planification, l'aménagement et la gestion d'Ebolowa, il est nécessaire de créer des conditions favorables pour mobiliser et assurer une gestion financière transparente et efficace. Il y a un besoin réel d'explorer la possibilité de mettre sur pied un Fonds d'aménagement Urbain d'Ebolowa afin de mobiliser les fonds adéquats et remédier aux lacunes de la planification et de l'aménagement urbain. En ce moment, les investissements dans le domaine de l'aménagement urbain et de l'habitat sont extrêmement limités. Et pourtant, il y a d'énormes opportunités de mobiliser des investissements au niveau local, régional, national et externe à Ebolowa. En fait, les citoyens d'Ebolowa, de la Région du Sud et de la diaspora ont intérêt à investir pour l'aménagement de la ville.

La Communauté Urbaine d'Ebolowa a la responsabilité centrale de s'assurer du financement du développement durable d'Ebolowa. Ainsi, la Communauté Urbaine doit développer une relation cordiale et collégiale avec tous les actionnaires dans la planification, l'aménagement et la gestion d'Ebolowa. Ceci n'est possible qu'en revoyant les structures institutionnelles existantes pour s'assurer d'une transparence optimale dans la gestion financière de la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

### **6.3 Identification du projet**

- Création d'un fonds d'aménagement d'Ebolowa

## **Conclusion**

Il est absolument nécessaire de faire immédiatement une étude indépendante qui conduira à la préparation d'un plan de financement de la planification, du développement et de la gestion de la ville d'Ebolowa.



## **Conclusion Générale**

Le présent Plan Directeur d'Urbanisme d'Ebolowa est accompagné par un plan d'action qui doit faciliter sa mise en œuvre ; et des règles et règlements d'urbanisme qui doivent être respectés par toutes les parties et tous les acteurs concernés dans la planification et l'aménagement d'Ebolowa. Ainsi, il sert de guide à tous ceux qui sont impliqués dans le processus de prise de décisions.

Ce plan est précédé par un diagnostic urbain qui explique les bases de son élaboration. Il explique particulièrement pourquoi ce rapport est intentionnellement simplifié, pour servir à toutes les parties et les acteurs du processus continu de planification, d'aménagement et de gestion d'Ebolowa. La présentation du rapport est aussi rendue facile à toutes les parties et tous les acteurs pour trouver rapidement quoi faire, comment et pourquoi.

Toutefois, ce plan n'est pas une panacée pour résoudre tous les problèmes d'Ebolowa et ses environs. Il donne simplement des orientations pour stimuler et guider le développement de cette ville.