

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix - Travail - Patrie

REGION DU CENTRE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SANAGA

COMMUNE DE NANGA EBOKO

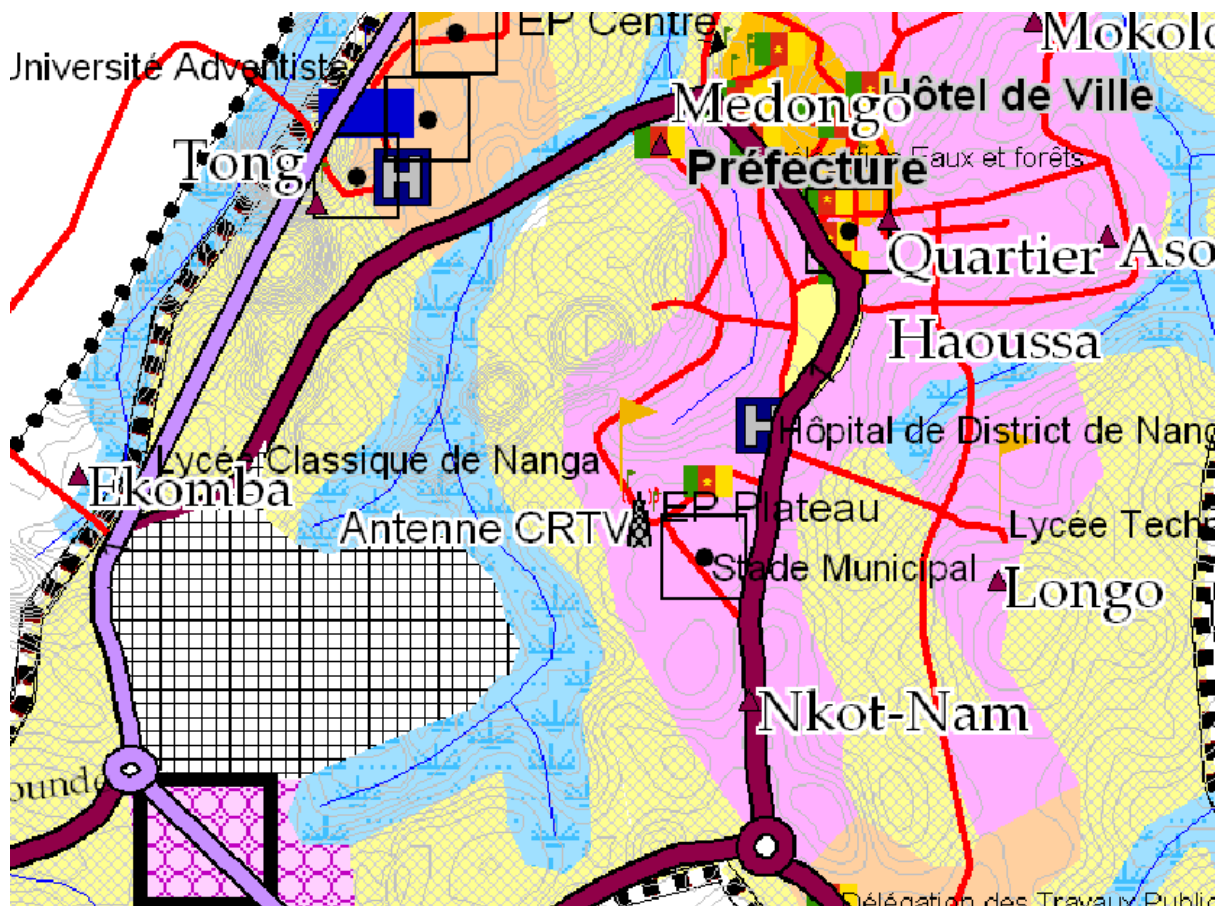
REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace - Work - Fatherland

CENTRE REGION

HAUTE SANAGA DIVISION

NANGA EBOKO COUNCIL

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE NANGA EBOKO



## RAPPORT JUSTIFICATIF

### DOSSIER DEFINITIF



Décembre 2012

DOSSIER DEFINITIF

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>i</b>
<b>LISTE DES CARTES</b>	<b>iii</b>
<b>LISTE DES GRAPHIQUES</b>	<b>iii</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX</b>	<b>iv</b>
<b>LISTE DES ACCRONYMES</b>	<b>v</b>
<b>INTERVENANTS</b>	<b>vi</b>
<b>0. INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
0.1 QU'EST-CE QU'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ?	1
0.2 POURQUOI UN POS POUR LA VILLE DE NANGA EBOKO ?	1
0.3 METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU POS	2
0.4 OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE	3
0.4.1 Objectifs de l'étude	3
0.4.2 Zone d'étude du POS	4
<b>CHAPITRE 1 : RAPPEL DES GRANDES DONNEES URBAINES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>6</b>
1.1 RAPPEL DES GRANDES DONNEES URBAINES	6
1.1.1 Contraintes d'aménagement liées au site naturel	6
1.1.2 Formulation générale du site naturel	7
1.1.3 Problématique de développement urbain	8
1.1.4 Synthèse des problèmes urbains	8
1.2 ARBRE A PROBLEMES DE LA VILLE DE NANGA EBOKO	11
1.3 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	14
1.3.1 Objectifs généraux	14
1.3.2 Objectifs instrumentaux	14
<b>CHAPITRE II : PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION DE L'ESPACE URBAIN</b>	<b>21</b>
2.1 BASES DE LA PLANIFICATION URBAINE	21
2.1.1 Axes stratégiques de développement	21
2.1.2 Capacité d'accueil démographique du site de la ville de Nanga Eboko	22
2.2 PRESENTATION DES SCENARII DE DEVELOPPEMENT	23
2.2.1 Scénario minimaliste ou tendancier	23
2.2.2 Scénario Moyen	25
2.2.3 Scénario Maximaliste	27
2.3 ANALYSE COMPAREE DES TROIS SCENARII	30
2.3.1 Scénario minimaliste	30
2.3.2 Scénario moyen	32
2.3.3 Scénario maximaliste	32
2.4 PARTI D'AMENAGEMENT	34
2.4.1 Enquête publique du POS de Nanga Eboko	34
2.4.2 Présentation publique des scénarii et recommandations du Comité de pilotage	35
2.4.3 Orientation du développement urbain de Nanga Eboko	36
2.4.4 Options du développement urbain à justifier	36
<b>CHAPITRE III : PROGRAMMATION DU POS DE LA VILLE DE NANGA EBOKO</b>	<b>39</b>
3.1 ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE URBAIN	39
3.1.1 Développement multipolaire	39
3.1.2 Développement poly axial	40
3.2 PROGRAMMATION DE L'HABITAT	41
3.2.1 Zones de lotissements et d'extensions urbaines	41
3.2.2 Zones de restructuration et de rénovation urbaine	42
3.3 PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS	43
3.3.1 Equipements scolaires	43

3.3.2	Equipements de santé	45
3.3.3	Equipements sportifs	46
3.3.4	Autres équipements	47
3.3.5	Equipements Administratifs	48
3.3.6	Equipements culturels	50
3.3.7	Etablissements de tourisme	50
3.4	PROGRAMMATION DES INFRASTRUCTURES	51
3.4.1	Aménagement de la voirie	51
3.4.2	Système de transports	52
3.4.3	Approvisionnement en eau potable	53
3.4.4	Drainage et assainissement	56
3.5	PROGRAMMATION DE DEVELOPPMENT DE L'ECONOMIE URBAINE	57
3.6.1	Activités du secteur primaire	57
3.6.2	Activités du secteur secondaire	59
3.6.3	Activités du secteur tertiaire	61
3.6	EXTENSION STRATEGIQUE DE LA VILLE	61
3.6.1	Stratégie générale d'organisation spatiale	62
3.6.2	Centre ville et les pôles d'extension urbaine	62
3.6.3	Développement des zones d'activités	63
3.6.4	Justification budgétaire	63
<b>CHAPITRE IV : PROPOSITIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE NANGA EBOKO</b>		<b>65</b>
4.1	PROGRAMMES D'INVESTISSEMENTS PRIORITAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	65
4.2	Programmes spécifiqueS de développement	69
<b>CHAPITRE IV : CONDITIONS DE REALISATION DU POS DE NANGA EBOKO</b>		<b>73</b>
4.1	DEVELOPPEMENT ET GESTION STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DE NANGA EBOKO	73
4.1.1	Hypothèses d'évolution à long terme	73
4.2	IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	76
4.3	AMELIORATION DE LA GOUVERNANCE URBAINE	76
4.3.1	Gouvernance urbaine	76
4.3.2	Rappels des compétences administratives dévolues aux communes	77
4.3.3	Fiscalité locale	78
4.3.4	Disponibilité des financements	80
4.3.5	Mise en place d'un cadre général incitatif	81
4.3.6	Disponibilité de main d'œuvre locale qualifiée	81
4.3.7	Disponibilité de réserves foncières	82
4.4	PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP)	83
4.5	NANGA EBOKO VILLE DURABLE	83
4.5.1	Enjeu d'une ville durable	83
4.5.2	Environnement	84
4.5.3	Economie et aménagement du territoire urbain	86
4.5.4	Social	88
4.5.5	Approche de développement par niveau de services	90
<b>CONCLUSION</b>		<b>91</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>		<b>92</b>
<b>ANNEXES</b>		<b>93</b>

# LISTE DES CARTES

Carte N° 2 : Délimitation du périmètre d'étude	5
Carte N° 3 : Scénario minimaliste (Tendancier)	26
Carte N° 4 : Scénario Moyen	29
Carte N° 5 : Scénario Maximaliste	31
Carte N° 6 : POS de Nanga Eboko Horizon 2017	67
Carte N° 7 : POS de Nanga Eboko Horizon 2027	68

# LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique N° 1 : Articulations axes stratégiques/programmes de développement urbain	38
Graphique N° 2 : Profil en travers type d'une voie de 22 m (Echelle : 1/100 <sup>e</sup> )	54
<b>Graphique N° 3 : Profil en travers type d'une voie tertiaire de 9 à 12 m, (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)</b>	<b>55</b>
Graphique N° 4 : Evolution du budget communal	64

# LISTE DES TABLEAUX

Tableau N° 1 : Catégorie de terrains	7
Tableau N° 2 : Accroissement démographique	22
Tableau N° 3 : Accroissement démographique	23
Tableau N° 4 : Evaluation de l'extension spatiale (périmètre d'équipement)	24
Tableau N° 5 : Evolution de l'habitat et de l'extension de l'espace	24
Tableau N° 6 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario minimaliste (2017)	24
Tableau N° 7 : Evolution démographique	25
Tableau N° 8 : Evolution de l'extension spatiale (périmètre d'équipement)	25
Tableau N° 9 : Evolution de l'habitat et de l'extension de l'espace	27
Tableau N° 10 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario moyen	27
Tableau N° 11 : Accroissement démographique	28
Tableau N° 12 : Evolution de l'extension démo-spatiale (périmètre d'équipement)	28
Tableau N° 13 : Analyse synthétique des trois scénarii en terme d'habitat et d'extension de l'espace	28
Tableau N° 14 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario maximaliste	30
Tableau N° 15 : Analyse synthétique des trois scénarii en termes d'habitat et d'extension de l'espace	33
Tableau N° 16 : Analyse comparée des coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures	34
Tableau N° 17 : Synthèse des programmes d'extension urbaine	42
Tableau N° 18 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires	45
Tableau N° 19 : Services régionaux à prévoir dans Nanga Eboko	48
Tableau N° 20 : Estimation des besoins en superficie	49
Tableau N° 21 : Programmation des équipements socio collectifs (2017)	49
Tableau N° 22 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario moyen	50
Tableau N° 23 : Programmation des équipements socio-collectifs (2027)	50
Tableau N° 24 : Bilan des caractéristiques de la voirie	52
Tableau N° 25 : Tableau de la situation financière de la Commune	63
Tableau N° 26 : Budget antérieur et future de la commune	64
Tableau N° 27 : Programmes de développement sectoriel de la Commune de Nanga Eboko	69
Tableau N° 28 : Programmes de développement de l'économie et de la compétitivité urbaine	71

# LISTE DES ACRONYMES

AES SONEL	:	Société Nationale d'Electricité
BICEC	:	Banque Internationale pour le Commerce et l'Economie du Cameroun
BID	:	Banque Islamique de Développement
BIP	:	Budget d'Investissement Public
BT	:	Basse Tension
C2D	:	Contrat de Désendettement et de Développement
CAC	:	Centime Additionnel Communal
CAMTEL	:	Cameroon Telecommunication
CAMWATER	:	Cameroon Water Utility
CDE	:	Camerounaise des Eaux
CES	:	Collège d'Enseignement Secondaire
CET	:	Collège d'Enseignement Technique
CNPS	:	Caisse Nationale de la Prévoyance Sociale
CSC	:	Centre de Santé Catholique
CTD	:	Collectivités Territoriales Décentralisées
DAO	:	Dossier d'Appel d'Offres
DSCE	:	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
DSRP	:	Document de Stratégies pour la Réduction de la Pauvreté
DUP	:	Déclaration d'Utilité Publique
EEC	:	Eglise Evangélique du Cameroun
ELECAM	:	Elections Cameroon
EM	:	Ecole Maternelle
ENIEG	:	Ecoles Normales d'Instituteurs de l'Enseignement Général
EP	:	Ecole Publique
EPC	:	Eglise Presbytérienne Camerounaise
FEICOM	:	Fonds d'Equipements et d'Intervention Intercommunale
GIC	:	Groupe d'Initiative Commune
HIMO	:	Haute Intensité de Main d'Œuvre
IST	:	Infection Sexuellement Transmissible
MAETUR	:	Mission d'Aménagement et d'Equipements des Terrains Urbains et Ruraux
MT	:	Moyenne Tension
NE	:	Nord-Est
NO	:	Nord-Ouest
SO	:	Sud-Ouest
OMD	:	Objectifs du Millénaire pour le Développement
ONG	:	Organisation Non Gouvernementale
PAS	:	Programme d'Ajustement Structurel
PME	:	Petites et Moyennes Entreprises
PMI	:	Protection Maternelle et Infantile
POS	:	Plan d'Occupation des Sols
PPP	:	Partenariat Public Privé
PS	:	Plan de Secteur
PTT	:	Postes et Télécommunications
RCA	:	République Centrafricaine
RGPH	:	Recensement Général des Populations et de l'Habitat
SE	:	Sud-est
SG	:	Secrétariat Général
SMIG	:	Salaire Minimum Inter Professionnel Garanti
SYNAMOTAC	:	Syndicat National des Moto Taximen du Cameroun
TDR	:	Termes De Références
TPE	:	Très Petites Entreprises
UNESCO	:	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
VRD	:	Voiries et Réseaux Divers

# INTERVENANTS

## EQUIPE D'EXPERTS :

<b>NOMS &amp; PRENOMS</b>	<b>DESIGNATIONS</b>
Dr-Ing. François NANFACK	Chef de Mission
Mme Brigitte FOLEFACK	Sociologue Urbain, Chef de projet
Mr OUWOUNDI	Ingénieur VRD
Mr DEMANOU Richard	Cartographe

## COMITE DE PILOTAGE :

### PRESIDENT :

**Romain Roland ETO**

**Maire de la Commune de Nanga Eboko**

### RAPPORTEUR :

**MENUNA Alain Vincent**

**DD/MINHDU**

## Membres et autres participants aux ateliers :

<b>NOMS ET PRENOMS</b>	<b>FONCTION</b>
MVOMO ZO'O	DD/MINHDU/MAF
ENGOULOU NKOTTO	Chef Service Technique
DEBALBE François	BAF/DDMINHDU H/S
ESSONO Bertrand	S /G Mairie. Rep de la Commune
KARA MENGOLO Auguste	Conseiller municipal
AVOUNA Lesire	Membre
SENDZE David Layili	Urbaniste Géographe
Mme ETOA Sophie	Pte des associations
EBELLE Pierre Flavien	Adjoint au Maire de N-E
AYONG ASSENE Nicaise	CST/MINTP
SAMBA Sylvain Magloire	DDMINDCAF/HS
TIATI Bernard	DDMINPEDED/HS
NCHOUWAT MOUCHILI	Urbaniste Aménageur
NYONKWE Simone	Urbaniste Géographe
ABADA Michel Rodrigue	Economiste, Gestionnaire Urbain

# 0. INTRODUCTION

## 0.1 QU'EST-CE QU'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ?

Le Plan d'Occupation des Sols est, selon l'article 37 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen et le long termes (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

L'initiative de l'élaboration d'un plan d'occupation des sols appartient en principe au Maire. Il est prescrit par Arrêté Préfectoral et élaboré sous l'autorité du Maire, conformément aux dispositions de l'article 34 de la loi précitée, qui impose par ailleurs que chaque ville du pays soit dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les travaux d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sont suivis par un Comité Technique de Pilotage présidé par le Maire de la Commune. Ce Comité créé par Arrêté Préfectoral, suit les travaux d'élaboration du POS, afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options de développement retenues.

Ce Plan d'Occupation des Sols est enfin approuvé par Arrêté Préfectoral, après délibération du Conseil Municipal, et avis des services locaux chargés de l'urbanisme (Délégation Départementale du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain-MINH DU).

## 0.2 POURQUOI UN POS POUR LA VILLE DE NANGA EBOKO ?

Dans le souci de prévoir la mise en place des structures de développement, et au-delà des objectifs d'aménagement du territoire, la Commune de Nanga Eboko veut veiller au bien être de ses populations, à travers la mise en place des infrastructures urbaines de base et des équipements socio-collectifs, mais aussi la prise en compte de toutes les opportunités et potentialités de développement urbain offertes.

Comme dans toutes les villes du Cameroun, le paysage urbain de Nanga Eboko, en dépit des multiples interventions des acteurs urbains, notamment étatiques, communaux et des promoteurs privés, est marqué par :

- des réseaux urbains vétustes non entretenus (routes, électricité, eau potable, téléphone) ;
- des zones d'habitat vétuste dans le centre ville ;
- des quartiers périphériques anarchiquement configurés et envahis de marécages ;
- l'insuffisance de l'éclairage public ;
- les difficultés de ramassage et de traitement des ordures ménagères et autres déchets urbains, etc.

Par rapport à la planification urbaine, la ville de Nanga Eboko n'a pas encore eu à bénéficier d'une étude réelle de planification urbaine, en dehors des esquisses engagées par l'autorité coloniale à la création de la ville en 1959, ou des propositions d'études du groupement faite par Carlo Lotti et les Consulting Engineers Roma en 1974, en collaboration avec l'Urbaniste Salomon sur environ 1000 ha de terrain.



Par ailleurs, la Commune de Nanga Eboko a connu un ensemble d'études techniques stratégiques, comme le Plan de Développement Communal (PDC en 2009) du PNDP (Programme National de Développement Communal).

Le potentiel de développement urbain de la ville de Nanga Eboko s'exprime par :

- un centre administratif important (Chef lieu du Département de la Haute Sanaga, de l'Arrondissement et de la Commune de Nanga Eboko) ;
- le caractère de ville relais sur l'ensemble de la Région de l'Est et du Grand Nord ;
- l'ancienne (Transcamerounais) et la nouvelle ligne du Chemin de fer en liaison avec Yaoundé et Nanga Eboko ;
- les opportunités d'aménagement du territoire au bénéfice de la construction du barrage de Lom Pangar qui donnerait des possibilités de mise en place des infrastructures connexes dans la ville, au bénéfice de l'énergie électrique nouvelle ;
- la multitude de projets de développement urbain liés au développement de l'agriculture, notamment la culture du riz et d'autres céréales comme le maïs et les tubercules (manioc) ;
- les possibilités de l'agro-industrie avec l'agriculture de deuxième génération ;
- l'avènement du bitumage de la voirie urbaine et de la liaison de la ville par voirie bitumée avec Yaoundé et Nanga Eboko ;
- l'avènement du chemin de fer à deux voies reliant Nanga Eboko à Yaoundé et à Bertoua ;
- les multiples financements BIP et des partenaires au développement, notamment chinois et japonais.

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville est donc le document de planification approprié pour la définition de la vision de développement d'ensemble de la localité de Nanga Eboko pour les 15 prochaines années.

### **0.3 METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU POS**

L'étude d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) d'une ville se réalise en trois phases principales, avec des rapports écrits, graphiques et numériques à soumettre à l'approbation du Maître d'ouvrage qui est le Maire de la Commune de Nanga Eboko.

La planification urbaine engagée permet d'établir, à partir d'un état des lieux ou d'un diagnostic urbain, des orientations stratégiques de développement de la ville, d'envisager plusieurs options de développement, avant de choisir le parti d'aménagement qu'on développe de manière participative.

L'élaboration du POS nécessite préalablement ainsi une connaissance approfondie du milieu urbain et de l'ensemble de ses mécanismes de développement qui doivent faire l'objet de nombreuses études spécifiques. D'où la nécessité des enquêtes très fouillées à travers l'ensemble de la ville (enquêtes ménages) et différentes institutions sectorielles et transversales du développement de la ville (enquêtes auprès des services administratifs, des entreprises et des groupes spécifiques).

Les choix proposés sont retenus par le « Comité Technique de Pilotage des Travaux du Plan d'Occupation des Sols » constitué à cet effet, et comportant l'ensemble des acteurs concernés par le développement urbain de la ville, essentiellement des départements ministériels, de la Commune, des aménageurs publics, des concessionnaires des services publics, etc.

Trois Comités de pilotage seront organisés respectivement pour statuer sur :

- le Rapport d'audit urbanistique et diagnostic et les objectifs de développement ;
- les scénarii de développement et le choix du parti d'aménagement ;
- le Rapport Justificatif du POS.

Ces travaux seront en outre utilisés pour organiser les enquêtes publiques à l'effet de recueillir les ultimes observations du public pour finaliser le Rapport Justificatif du Plan à soumettre à la validation du Conseil Municipal et à l'approbation du Préfet de la Haute Sanaga, conformément à la réglementation en vigueur.

## **0.4 OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE**

### **0.4.1 Objectifs de l'étude**

- **Objectif global**

Sur la base des objectifs nationaux de croissance et de développement économique durable, de lutte contre la pauvreté et des orientations pertinentes du Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE), il s'agira d'établir et de valider le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Nanga Eboko, adossé à un programme pertinent d'actions prioritaires à court terme.

Le plan présentera des axes d'interventions prioritaires de la Commune de Nanga Eboko, des différents partenaires – institutionnels, privés y compris la société civile – visant à :

- renforcer l'attractivité et la compétitivité de la ville en mettant en exergue les potentialités des zones de développement et les actions concrètes à entreprendre pour les promouvoir ;
- créer les conditions de croissance par une planification judicieuse des pôles économiques privilégiant à la fois les activités rémunératrices du secteur informel, l'agro industrie, l'industrie culturelle, l'industrie touristique et toutes activités latentes capables d'attirer les investisseurs ;
- respecter le principe de planification qui envisage au mieux les relations des pôles de développement avec le centre ville et les zones en cours d'urbanisation ;
- améliorer la gouvernance urbaine à travers notamment un cadre institutionnel local rénové et adapté au contexte tout en privilégiant l'intercommunalité ;
- améliorer les conditions de vie des populations pauvres notamment à travers la dynamisation du secteur informel. Une attention particulière sera également portée aux dysfonctionnements qui entravent l'accès des populations à la sécurité foncière et favorisent en conséquence la précarité de l'habitat ;
- développer le potentiel culturel de Nanga Eboko dans son hinterland.

En d'autres termes, il s'agira d'élaborer un document dont la mise en œuvre devra permettre, à travers une bonne gouvernance, d'assurer le développement économique durable de la ville et la prise en compte des problèmes environnementaux.

- **Objectifs spécifiques**

Plus spécifiquement, il s'agira :

- de produire la cartographie de base de la localité ;

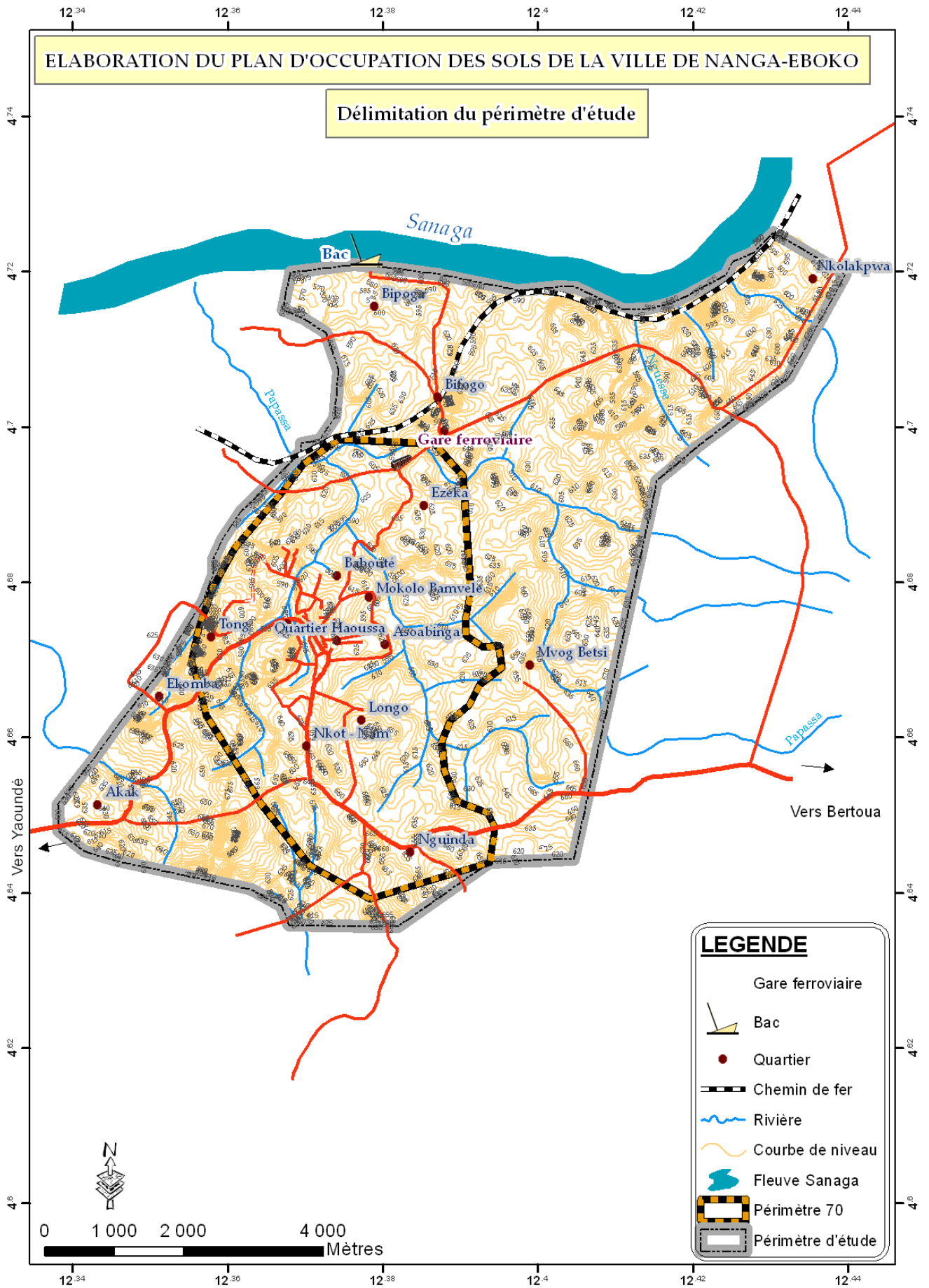
- de produire, en s'aidant de l'image satellitaire récente, des données urbaines pertinentes et fiables en vue de la maîtrise de la gestion prospective du développement de cette localité : description de l'économie de la ville et, de façon sommaire, celles des villes satellites, identification de nouveaux éléments sur le potentiel de croissance et de développement durable de la ville ainsi que des mesures de leur mise en valeur, évaluation des ressources énergétiques en fonction des besoins, enquêtes auprès des opérateurs économiques, analyse de l'offre en services urbains : marchés d'approvisionnement des ménages, eau potable, logement, électricité, transport, traitement des déchets, télécommunication, éducation, santé, etc. ;
- d'évaluer les capacités des institutions en charge du développement urbain et de proposer les mesures de leur renforcement ;
- d'élaborer un bilan diagnostique du développement urbain de la localité ;
- de définir des orientations concertées du développement urbain, notamment des axes stratégiques intégrant les défis de croissance de la ville et son hinterland.

L'élaboration du POS nécessite préalablement une connaissance approfondie du milieu urbain et de l'ensemble de ses mécanismes de développement qui doivent faire l'objet de nombreuses études spécifiques.

#### **0.4.2 Zone d'étude du POS**

Il s'agit du cadre de développement de la ville de Nanga Eboko à moyen et long termes (10 à 15 ans) : compte tenu de la croissance de la ville tant démographique, économique et spatiale, l'ensemble des facteurs qui concourent à son développement seront analysés. Le devenir de la ville sera donc étudié en fonction des perspectives générales de développement du pays et de la politique d'aménagement du territoire au niveau régional et local. Ensuite, la réflexion sera portée sur le territoire géographique proprement dit sur lequel l'agglomération a une incidence, c'est-à-dire, l'Arrondissement de Nanga Eboko et les territoires adjacents des Arrondissements limitrophes. Sur ce périmètre opérationnel, seront définies les options d'urbanisme.

En fait, le périmètre proposé pour l'élaboration du POS de Nanga Eboko prend en compte le développement spatial actuel et les potentialités de développement socio-économique, démographique et spatial de la ville de Nanga Eboko. Avec une population urbaine aujourd'hui voisine de 20.000 habitants, l'agrandissement du périmètre est inéluctable. Le périmètre d'étude du POS tel que envisagé par l'équipe technique composé du Délégué Départemental du MINH DU, le Chef des Services Techniques de la Commune de Nanga Eboko et le Chef de Mission INTEGC, à proposer aux autorités locales de Nanga Eboko est grand. Pour eux, les limites futures de la ville de Nanga Eboko flirtent au **Nord** avec le fleuve Sanaga où il faut envisager le développement de l'agro-industrie et les activités touristiques, à l'**Est** avec le cours d'eau Papassa, au **Sud** à mi-distance du cours d'eau Tédé, et à l'**Ouest** avec le quartier Akak et une ligne **nord-sud** suivant la vallée d'Akak, depuis le cours d'eau Tédé jusqu'à la Sanaga. Avec une distance Est-ouest de **8 km** contre une distance Nord-sud de **12 km** environ, la ville de Nanga Eboko aura une superficie de près de **5.776 ha**. Cette zone d'étude correspondrait à un périmètre urbain ambitieux et nécessiterait beaucoup de moyen pour sa mise en valeur. Mais, il faut aussi compter sur la bonne volonté et le dynamisme des acteurs locaux. Dans ce contexte, Nanga Eboko s'étend préférentiellement en direction du Nord vers le fleuve Sanaga.



**Carte N° 1 : Délimitation du périmètre d'étude**

# CHAPITRE I : RAPPEL DES GRANDES DONNEES URBAINES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

## 1.1 RAPPEL DES GRANDES DONNEES URBAINES

Ce rappel porte essentiellement sur les contraintes d'aménagement liées au site naturel, la formulation générale du site naturel, la problématique du développement urbain et la synthèse des problèmes qui y sont liés.

### 1.1.1 Contraintes d'aménagement liées au site naturel

Les bas-fonds marécageux et les cours d'eau qui les drainent constituent les éléments les plus déterminants dans la définition des contraintes d'aménagement du site naturel de la ville de Nanga Eboko. L'analyse des documents graphiques relatifs aux éléments du site naturel conduit à retenir deux types de zones homogènes d'aménagement définies de la manière suivante :

- ***Terrains constructibles***

Il s'agit des zones de plateau, généralement plane et ne présentant aucune contrainte de drainage. Du point de vue de l'urbanisation, les terrains de cette catégorie sont facilement aménageables. Leurs pentes varient entre 0 et 10 %. Du point de vue de l'agriculture, c'est aussi une zone propice à la culture vivrière en raison de la faible pente des terrains et par suite, du faible niveau d'érosion des sols. Dans les quartiers faiblement denses et d'urbanisation récente, on remarque que les parcelles sont occupées non seulement à des fins d'habitation, mais aussi à des fins de cultures vivrières.

Toutefois, dans la perspective d'une action planificatrice, il serait plutôt nécessaire d'envisager l'utilisation de ces terrains de première catégorie à des fins d'urbanisation. Il faut d'ailleurs signaler que près de 80% de ces terrains n'ont pas encore été viabilisés.

- ***Terrains non aedificandi ou inconstructibles***

Cette catégorie comprend essentiellement les bas-fonds et les zones très pentues. Malgré leurs possibilités d'assainissement assez considérables, les zones de bas-fonds sont localement hydro morphes et de façon permanente par endroits. Les sols sont également sensibles aux inondations en saison des pluies. Les sols pentus sont quant à eux des zones environnementales sensibles, notamment à l'érosion. En outre, elles sont complexes aux constructions, notamment à cause des coûts élevés de mises en valeur.

**Tableau N° 1 : Catégorie de terrains**

Catégorie de pente et contraintes naturelles	Superficie	Pourcentage
Terrains de moins de 5 %	1.386 ha	<b>23,9 %</b>
Terrains de moins de 5 % inondables	478 ha	<b>08,20 %</b>
Terrains de moins de 5 % non inondables	908 ha	<b>15,70 %</b>
Terrains de 5 à 15%	3.534 ha	<b>61,18 %</b>
Terrains de plus de 15%	836 ha	<b>14,47 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.776 ha</b>	<b>100 %</b>

Source : le consultant

Il s'agit donc, du point de vue de l'urbanisation, d'une catégorie de terrains non aménageables, c'est-à-dire non constructibles. Pourtant, ces terrains occupent une superficie assez substantielle dans le périmètre d'étude : **1.314 hectares**, soit près de **22,67 %** de la superficie totale de la zone. Leur importance relative s'explique par l'abondance des cours d'eau qui drainent la ville. On remarquera d'ailleurs que leur localisation correspond aux zones baignées par ceux-ci. On note aussi pour les zones pentues, une multitude des collines dans la ville. D'ailleurs, l'actuelle ville s'est bâtie sur un promontoire en plateau.

Du point de vue de l'agriculture, on pourrait envisager la conservation du milieu naturel ou éventuellement la riziculture, comme les études pédologiques préliminaires faites par les chinois les ont prouvées. Il y a également lieu de signaler que la pisciculture pourrait constituer à Nanga Eboko une activité de première importance dans les étangs et lacs enclavés des fonds de vallée. Il s'agirait là d'une source d'approvisionnement saisonnier en poissons frais, dans une ville très éloignée de la mer. Pour les zones pentues, il vaudrait mieux y conserver la forêt tant qu'elle peut être préservée, ou alors pratiquer l'agriculture sous le contrôle des services d'agriculture, notamment avec des méthodes culturales appropriées.

#### ❖ ZONES DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les zones de risques environnementaux sont :

- les affleurements rocheux très rares dans notre site ;
- les fortes pentes (supérieur à 15 %) ;
- les fonds de vallée et les secteurs marécageux très nombreux ;
- les dangers d'éboulement et de glissement de terrain qui sont limités ;
- la zone de décharge à situer après la sortie dans le secteur Est de la ville ;
- les zones de cimetières en général à protéger, à situer également dans le secteur Est ;
- les rivages de la Sanaga pour les risque de noyade et
- la zone industrielle à protéger par une zone tampon.

#### 1.1.2 Formulation générale du site naturel

La description détaillée du site naturel de la ville de Nanga Eboko offre l'avantage de mettre en évidence les indicateurs pertinents sur ses aptitudes à différentes occupations et utilisations des sols. Cette approche de parcellarisation du site rend cependant difficile sa lisibilité générale car, malgré le pourcentage élevé des terrains facilement aménageables, le site naturel se caractérise par une multitude de zones de bas-fonds souvent marécageux, insalubres et difficiles d'accès. La présence des bas-fonds marécageux avec ses nombreuses ramifications constitue l'un des principaux



facteurs limitant l'extension de la ville dans les sites d'extension récemment définis.

En effet, les difficultés d'accès aux zones d'extension potentielle sont dues à la largeur des thalwegs, de certains cours d'eau et aux pentes fortes dans les zones de rupture de pente entre les collines basses et les fonds de vallée. Cette particularité topographique du site naturel de la ville nécessite des ouvrages de franchissement souvent importants non seulement pour faciliter l'urbanisation des zones d'extension potentielle de la ville, mais aussi pour y accéder et rendre ainsi possible le désenclavement des nouveaux quartiers.

### 1.1.3 Problématique de développement urbain

La problématique de développement urbain de la ville de Nanga Eboko est fonction :

- de ses quartiers manquant d'infrastructures urbaines de base : l'électrification est insuffisante à cause des coupures permanentes et de l'insuffisance énergétique, notamment pour la mise en place des unités industrielles et il y manque de l'eau potable, sa fourniture étant insuffisante et lié à celle de l'électricité par le pompage électrique ;
- de la quasi totalité des voies de desserte en dehors du centre ville qui est impraticable et des quartiers urbains qui présentent l'allure rurale à cause des cultures pratiquées partout autour des maisons et sur les servitudes d'accès dans les quartiers ;
- de différents quartiers de la ville qui souffrent d'un sous équipement poignant en matière de services urbains ;
- du manque de réseau de collecte des eaux pluviales, et de l'existence des voies secondaires déjà mal structurées, ne disposant pas dans l'ensemble de caniveaux ;
- du réseau électrique qui ne couvre que partiellement la ville et reste inaccessible à la plupart des ménages pauvres ;
- de l'éclairage public qui n'existe pas, ce qui pose le problème d'insécurité dans la ville ;
- du problème d'entretien des voies, de bitumage de certains axes, de restructuration des quartiers denses et mal organisés, qui constitue un véritable enjeu pour l'amélioration du cadre de vie des populations et la physionomie de la ville et surtout,
- de l'absence d'un plan d'urbanisme, pour un chef lieu de département.

Nanga Eboko fait donc face à de nombreux défis infrastructurels et la chute des activités économiques, l'émigration apparente de ses populations ne fait qu'accentuer le niveau de pauvreté.

### 1.1.4 Synthèse des problèmes urbains

- **Sur le plan global**

Sur le plan global, la synthèse des problèmes urbains se fera sur les aspects ci-après :

- pour **l'environnement**, la ville de Nanga Eboko est constituée de nombreux marécages qui sont autant de zones à risque (inondabilité) qu'elles constituent les principales contraintes d'aménagement. La topographie de la ville laisse la place à des marécages dont la superficie totale est assez importante (plus de 5% de la superficie de la ville).
- dans le **domaine des transports**, Nanga Eboko est une ville sans transport collectif et donc l'anarchie du transport urbain par motos taxis risque à terme gêner l'attractivité de la cité ;
- dans le **secteur de la santé**, outre le problème d'insuffisance qualitative et quantitative des équipements, nous remarquons le manque de personnel qualifié qui, conjugué à la

- réticence des populations à se diriger vers les centres de santé, entraînent une certaine morbidité des habitants de la ville ;
- dans le **secteur de l'éducation**, bien que la ville dispose suffisamment d'équipements de base, force est de constater que ceux-ci ne sont pas toujours adaptés aux exigences actuelles en matière pédagogique. Il manque toujours des centres multimédias dans les structures existantes ;
  - s'agissant des **équipements administratifs**, la ville de Nanga Eboko dispose de quelques bâtiments qui s'avèrent être insuffisants pour satisfaire la demande propre à un chef lieu de Département et d'Arrondissement ;
  - dans le **domaine socioculturel**, la ville manque cruellement d'infrastructures en la matière lui permettant de promouvoir des activités ludiques et autres ;
  - l'unique marché central de la ville de Nanga Eboko est bondé, les commerçants occupent donc l'espace de façon anarchique. En clair il n'ya pas de marché construit à Nanga Eboko ;
  - pour **l'habitat**, les constructions et les équipements et infrastructures correspondantes de la ville de Nanga Eboko ne répondent pas aux normes en matière de logement décent ;
  - en matière **d'assainissement**, la ville ne dispose pas d'infrastructures adéquates lui permettant de gérer convenablement les déchets liquides et solides. Il n'existe même pas de décharge publique et la commune peine à faire la propreté dans la zone centrale de la ville ;
  - la Commune ne dispose pas dans l'ensemble des ressources humaines, matérielles et financières suffisantes lui permettant d'assumer convenablement les nouvelles prérogatives à elle dévolues par la décentralisation et la nécessité d'une bonne gouvernance urbaine.

- **Sur le plan spécifique**

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

- **Au niveau de la zone urbanisée**
  - développement de type mono polaire dans la zone centrale, entraînant la croissance incontrôlée des espaces urbains entrecoupés par les bas-fonds marécageux ;
  - l'absence d'un système d'îlots d'habitations permettant la lisibilité générale du tissu urbain et le contrôle de l'évolution de la surface urbanisée ;
  - l'exiguïté de la zone administratives et interpénétration des secteurs administratifs et résidentiels ne permettant pas une différenciation nette des fonctions urbaines ;
  - l'insuffisance du réseau de voiries secondaires permettant de faciliter les liaisons entre les zones naturellement séparées par les bas-fonds marécageux ;
  - l'existence d'un système de voiries tertiaires de type rural entraînant une occupation linéaire du sol ;
  - l'absence d'équipement de première importance dans les zones d'extension de la ville ;
  - l'occupation anarchique des quartiers périphériques.



- **Au niveau des infrastructures**
  - mauvais état général de la voirie secondaire et tertiaire ;
  - abandon des réseaux d'assainissement ;
  - insuffisance d'ouvrages de franchissement des bas-fonds marécageux ;
  - alimentation insuffisante en électricité et en eau potable ;
  - insuffisance et manque d'entretien des forages aménagés, des puits, points d'eau et autres bornes fontaines. Multiplication des puits d'eau dans les concessions privées ;
  
- **Au niveau des équipements et services publics**
  - vétusté générale des bâtiments abritant les services publics ;
  - absence de centres secondaires de service dans les zones d'extension de la ville ;
  - insuffisance des équipements sanitaires et socioculturels ;
  - surcharge, exigüité et vétusté du centre commercial ;
  - exigüité du terrain occupé par la gare-routière ;
  - emplacement inadéquat et vétusté caractéristique de la prison centrale ;
  - absence d'un service régulier de ramassage des ordures dans le quartier, entraînant la multiplication des dépotoirs à ciel ouvert et l'encombrement des réseaux d'assainissement ;
  - absence de parcs publics et d'espaces verts aménagés ;
  - insuffisance des équipements sportifs ;
  - absence d'un cimetière municipale.
  
- **Au niveau du logement**
  - existence de plusieurs constructions à l'état d'abandon dans la ville ;
  - prédominance des constructions en matériaux provisoires ;
  - faible niveau d'équipement et de confort du logement ;
  - problème d'hygiène, de salubrité et de pollution dans l'espace environnant le logement ;
  - difficultés d'accès au Crédit Foncier ou bancaire pour la construction des logements.
  
- **Au niveau de la population résidente**
  - population généralement jeune et souvent à la recherche d'un emploi ;
  - faibles niveaux de revenus limitant les possibilités d'investissement dans l'amélioration du logement.

## 1.2 ARBRE A PROBLEMES DE LA VILLE DE NANGA EBOKO

### • Site naturel

CAUSES	PROBLEMES	CONSEQUENCES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Climat propice à une forte pluviométrie ;</li> <li>• Réseau hydrographie important et étalé ;</li> <li>• Multitude de cours d'eau.</li> </ul>	Présence de nombreux marécages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multiples marécages dont la superficie totale est assez importante (près de 22,67% de la superficie de la ville) ;</li> <li>• Risques d'inondation ;</li> <li>• Vaste zones non aedificandi ;</li> <li>• nombreuses contraintes à l'aménagement ;</li> <li>• Coûts élevés d'aménagement ;</li> <li>• Risques environnementaux élevés ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture végétale importante</li> </ul>	Sols forestiers gorgés d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulté de la pratique de l'agriculture mécanisée.</li> <li>• Faible ensoleillement.</li> </ul>

### • Site créé

SECTEUR	CAUSES	PROBLEMES	CONSEQUENCES
Au niveau de la zone urbanisée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coexistence de deux sources juridiques consacrant la propriété foncière ;</li> <li>• Budget de la commune faible et ne permettant pas une négociation aisée des terres pour équipements et infrastructures futurs.</li> </ul>	Absence de réserve foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse en matière de planification spatiale ;</li> <li>• Etroitesse des installations à des services administratifs.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauvaise gestion du développement urbain ;</li> <li>• Absence de planification urbaine.</li> </ul>	Développement de type mono polaire de la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance incontrôlée des espaces urbains ;</li> <li>• Absence d'un système d'îlots d'habitation permettant la lisibilité générale du tissu urbain et contrôle de l'évolution de la surface urbanisée ;</li> <li>• Interpénétration des secteurs administratifs et résidentiels ne permettant pas une différenciation nette des fonctions urbaines</li> </ul>
Au niveau des infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse des ressources financières communales ;</li> <li>• Faiblesse des services techniques de suivi ;</li> <li>• Absence de planification.</li> </ul>	Mauvais état général de la voirie et Absence d'une voirie hiérarchisée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficultés de circulation dans la ville et dans les quartiers ;</li> <li>• Temps de transport moyen accru.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse des ressources financières communales ;</li> <li>• Faiblesse des services techniques de suivi ;</li> <li>• Absence de planification.</li> </ul>	Etat d'abandon des réseaux d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pollution ambiante des sols ;</li> <li>• Augmentation des risques des maladies ;</li> <li>• Accroissement du risque d'érosion</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse des ressources financières communales ;</li> <li>• Faiblesse des services techniques de suivi ;</li> <li>• Absence de planification.</li> </ul>	Insuffisance d'ouvrages de franchissement des bas-fonds	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulté d'accès à certaines zones ;</li> <li>• Temps de transport relativement long ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible investissement en termes d'offre ;</li> <li>• Faiblesse de l'alimentation énergétique de la ville</li> </ul>	<b>Alimentation insuffisante en électricité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'industries lourdes ;</li> <li>• Accès limité en termes de consommation des ménages.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible investissement dans le secteur ;</li> </ul>	<b>Alimentation insuffisante en eau potable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible garantie de la qualité de l'eau offerte ;</li> <li>• Offre quantitative insuffisante ;</li> <li>• Prolifération des maladies hydriques</li> </ul>
<b>Au niveau des équipements et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible investissement dans les équipements</li> <li>• Absence de réserves foncières ;</li> <li>• Mauvaise qualité de certains services publics.</li> </ul>	<b>Faible capacité d'accueil des équipements de superstructure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exiguïté et vétusté des divers équipements ;</li> <li>• Rayon d'impact faible de divers équipements ;</li> <li>• Absence d'équipements publics de loisirs.</li> </ul>
<b>Au niveau du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• insuffisance de l'offre en terrains aménagés ;</li> <li>• insuffisance des réserves foncières ;</li> <li>• faible planification spatiale ;</li> <li>• difficulté d'accès au crédit foncier ou bancaire ;</li> <li>• faiblesse du contrôle des constructions de la part des services techniques communaux ;</li> <li>• faiblesse des revenus des populations.</li> </ul>	<b>Prolifération des logements de mauvaise qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Précarité des logements</li> <li>• Insalubrité ambiante ;</li> <li>• Faible accès aux services urbains de base ;</li> <li>• Prolifération des maladies ;</li> <li>• Prédominance des constructions en matériaux provisoires ;</li> <li>• Interpénétration des activités économiques et des logements.</li> </ul>
<b>Au niveau du transport urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exercice non contrôlé du transport intra urbain par motos taxis ;</li> <li>• absence d'un système de transport collectif ;</li> <li>• présence d'aventuriers dans le domaine du transport inter urbain ;</li> <li>• faiblesse du contrôle routier</li> </ul>	<b>Anarchie dans le transport urbain et interurbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• risque élevé d'accidents ;</li> <li>• risque d'agressions ;</li> <li>• pertes en termes de recettes fiscales pour la Commune ;</li> <li>• effet négatif sur l'attractivité territoriale ;</li> <li>• augmentation du risque de pollution</li> </ul>
<b>Santé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• faiblesse du budget accordé au secteur ;</li> <li>• coût très élevé des équipements ;</li> <li>• partenariat public privé faible dans le domaine ;</li> <li>• investissement privé faible dans la ville.</li> </ul>	<b>Insuffisance qualitative et quantitative des équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements inadaptés aux besoins de l'heure ;</li> <li>• Augmentation du taux de morbidité ;</li> <li>• Centres de santé surchargés</li> <li>• Intervention limitée des agents de santé.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• faiblesse du budget accordé au secteur ;</li> <li>• coût très élevé des formations ;</li> <li>• réticence de certains agents de rejoindre leurs lieux d'affectation ;</li> <li>• insuffisance d'agents formés ;</li> </ul>	<b>Insuffisance qualitative et quantitative du personnel qualifié</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux de morbidité ;</li> <li>• Centres de santé surchargés ;</li> <li>• Intervention limitée des agents de santé.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'informations ;</li> <li>• Persistance de croyances erronées ;</li> <li>• Coût relativement élevé de certaines prestations ;</li> <li>• Préférence affichée pour l'auto médication</li> </ul>	<b>Réticence des populations à aller vers les centres de santé formels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux de morbidité ;</li> <li>• Augmentation du taux de mortalité ;</li> <li>• Augmentation du taux d'intoxications</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption des comportements à risque ;</li> <li>• Manque de suivi de la part des populations ;</li> <li>• Inefficacité des voies de sensibilisations actuelles</li> <li>• Précarité des conditions de vie.</li> </ul>	<b>Taux de maladies de la pauvreté élevé (tuberculose, paludisme, VIH/SIDA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux de morbidité et de mortalité.</li> </ul>
<b>Population résidente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• absence de formation adéquate ;</li> <li>• précarité des revenus ;</li> <li>• manque d'informations sur les programmes en cours ;</li> <li>• inefficacité des programmes à apporter leurs concours aux populations ;</li> <li>• condition d'accès à l'aide rigides.</li> </ul>	<b>Intégration limitée des couches vulnérables dans l'économie locale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• accroissement du taux de chômage global</li> <li>• paupérisation des couches vulnérables</li> <li>• délinquance ;</li> <li>• prostitution.</li> </ul>
<b>Economie urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque d'information sur les programmes en cours ;</li> <li>• Conditions d'accès à l'aide rigide ;</li> <li>• Appui technique et matériel insuffisant des différentes structures publiques ;</li> <li>• Absence d'un réel marché financier permettant l'accès aux fonds ;</li> <li>• Absence des ressources humaines efficaces</li> </ul>	<b>Faiblesse de l'organisation des producteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démotivation des producteurs ;</li> <li>• Baisse des différentes productions.</li> <li>• Faible productivité ;</li> <li>• Absence claire de visibilité pour la Commune qui ne peut ainsi mettre sur pieds des plans d'action fiables en matière industrielle.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de réelle planification spatiale ;</li> <li>• Croissance démo spatiale incontrôlée ;</li> <li>• Absence de réserves foncières.</li> </ul>	<b>Mauvaise disposition spatiale des activités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse de la valeur foncière ;</li> <li>• Utilisation extensive du sol ;</li> <li>• Désordre urbain ;</li> <li>• Difficulté de contrôle des activités ;</li> <li>• Pertes substantielles en revenus fiscaux.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'une réelle politique publique industrielle ;</li> <li>• Absence de ressources financières ;</li> <li>• Prolifération des PMI/PME clandestines.</li> </ul>	<b>Faiblesse de l'organisation structurelle de l'économie locale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entreprises exposées aux fluctuations des marchés nationaux et internationaux;</li> <li>• Absence de lisibilité en termes de politique d'entreprises ;</li> <li>• Pertes en termes de recettes fiscales pour la Commune notamment ;</li> <li>• Taille réduite des entreprises existantes.</li> </ul>
<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de plan de gestion de l'environnement ;</li> <li>• Occupation anarchique des bas fonds ;</li> <li>• Constructions anarchique.</li> </ul>	<b>Dégradation environnementale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Destruction du tissu environnemental</li> <li>• Accroissement de la superficie des zones inondables ;</li> <li>• Utilisation anarchique des bas fonds</li> <li>• Disparition des écosystèmes ;</li> <li>• Manque de recettes additionnelles potentielles pour les collectivités</li> </ul>
<b>Gestion urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de personnel adéquat ;</li> <li>• Faiblesses des budgets ;</li> <li>• Absence de plans de renforcement des capacités.</li> </ul>	<b>Faiblesse des services techniques au niveau de l'institution communale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de visibilité en matière de développement urbain ;</li> <li>• Faiblesse au niveau du suivi des opérations menées par la Commune</li> </ul>

## 1.3 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

### 1.3.1 Objectifs généraux

Au vue des problèmes identifiés par la mission, la Commune devra s'appesantir sur plusieurs perspectives de développement. Elle devra :

- renforcer les capacités des institutions communales afin qu'elles puissent être à même d'assumer leurs missions et de mener à bien les activités ayant trait à la gestion du POS et documents autres qui seront produits ;
- acquérir les réserves foncières aussi bien par les CTD que par les autorités déconcentrées ;
- définir clairement la disposition spatiale des diverses activités (spécifiquement les zones industrielles) tout en tenant compte de l'impératif de développement durable de la ville ;
- définir une réelle stratégie d'accès aux services sociaux de base (eau, énergie, assainissement) ;
- appliquer la politique de gestion des bas fonds qui représentent une superficie importante dans la ville ;
- élaborer une réelle stratégie d'attractivité territoriale ;
- affirmer le rôle de capitale départementale de Nanga Eboko ;
- renforcer son réseau de communication avec les autres villes ou régions du pays et l'aménagement de son espace urbain ;
- développer le rôle économique de Nanga Eboko de façon à réduire l'écart avec les emplois offerts par le secteur administratif.

Ceci suppose :

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

Ceci suppose :

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

### 1.3.2 Objectifs instrumentaux

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

- ***Au niveau de l'organisation de l'espace***

Sur le plan de l'armature urbaine, l'une des stratégies d'organisation de l'espace réside dans la création des pôles de centralité encore appelés centres secondaires. Ce sont des concentrations

d'équipements urbains destinés à marquer les noyaux des zones urbaines ou des quartiers résidentiels. Ils ont pour rôle :

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

Les critères et objectifs exposés ci-dessus conduisent à retenir huit sites favorables à la localisation des centres secondaires. Le choix de ces centres secondaires n'exclut pas la possibilité de développer d'autres centres de services de moyenne importance appelés à desservir les zones d'habitat environnant. Ces centres secondaires devront être soumis à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) tandis que leur aménagement devra faire l'objet d'un plan de détail 1/1000<sup>e</sup> en vue d'expropriation, d'indemnisation et de libération conformément aux orientations suivantes :

- aménagement d'un centre relié aux infrastructures primaires de la ville et regroupant plusieurs types d'habitat et certains équipements publics tels qu'un marché, une gare routière, un dispensaire, etc. ;
- réalisation d'une trame viaire autour du centre afin de promouvoir le développement des activités informelles et des opérations ;
- création des équipements collectifs de première importance regroupés dans les centres secondaires et ayant des liaisons privilégiées avec le centre-ville. Les principaux équipements à localiser concernent l'habitat populaire, l'habitat de standing et les lotissements publics.

#### • **Au niveau des équipements collectifs**

L'insuffisance quantitative des équipements collectifs à Nanga Eboko conduit à la définition urgente d'une politique locale :

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

Il faut privilégier les bas-fonds marécageux pour les espaces verts naturels et le développement des cultures maraîchères et des activités piscicoles. Pour ce faire, il faut :

- créer des jardins et parcs publics (6m<sup>2</sup> par habitant), des promenades boisées, des placettes de rencontre avec bancs ombragés pour le repos. Ces équipements peuvent être localisés au cœur des principaux îlots d'habitation, des centres de quartier ou des centres secondaires ;

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

- **Au niveau de l'habitat**

Les objectifs suivants sont envisageables :

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

- **Au niveau des infrastructures routières**

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

- faciliter les communications avec le reste du pays en privilégiant les principaux pôles d'entrées et de sorties de la ville ;
- favoriser le développement économique en privilégiant les liaisons entre les espaces administratifs, économiques et résidentiels ;
- faciliter les déplacements intra-urbains en tenant compte de la localisation des centres générateurs de déplacements, notamment les zones d'emplois, les zones d'activités, les zones d'habitat, les zones d'extension de la ville, les grands équipements, la gare routière, etc.
- désenclaver les zones urbanisables entrecoupées par les bas-fonds marécageux ;
- créer des boulevards urbains ceinturant la ville et permettant de contrôler l'évolution de la surface urbanisable ;
- créer des alternatives de traversée de la ville dans la longueur (Est-Ouest) ;
- créer un système de voiries secondaires et renforcer le réseau primaire existant. D'une manière générale, il faudra hiérarchiser les réseaux de circulation (primaire, secondaire et tertiaire).

- **Au niveau des infrastructures de transports**

Nanga Eboko étant le lieu de convergence des communications routières en provenance du Nord, de l'Est et de Yaoundé, les transports interurbains jouent un rôle structurant dans la ville du fait des activités économiques importantes qu'ils y génèrent. Leur évolution prévisible nécessite la mise en place d'une gare routière centrale. A cet effet, un site a été identifié à l'entrée de la zone centrale pour accueillir cette gare routière.

A cet endroit, cette gare routière pourra stimuler le développement urbain et l'extension du centre commercial.

- **Au niveau des réseaux d'infrastructure**

- **Eau potable**

- promouvoir une politique systématique de branchements individuels afin de permettre à la population d'utiliser l'eau courante de la CDE qui ne représente actuellement que 26 % de la consommation. Cette politique suppose éventuellement une gratuité du branchement avec la possibilité de récupérer les frais, sur les coûts de consommation ;
- promouvoir l'installation temporaire des bornes fontaines dans les quartiers à faible niveau d'équipement.

- **Electricité**

- promouvoir une politique d'éclairage public dans les quartiers ;
- enterrer progressivement les réseaux électriques dans les quartiers centraux.

- **Drainage**

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

- **Assainissement des eaux usées**

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

- **Collecte des ordures ménagères**

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

- **Téléphone**

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



- **Au niveau administratif**

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

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

- **Au niveau de l'administration local**

- **Sur le plan organisationnel**

Les objectifs opérationnels à atteindre ici sont :

- définir à court, moyen et long termes la politique communale en ressources humaines qui tiendront compte des qualifications attendues par poste ;
- mettre à la disposition des services administratifs différents applications techniques ;
- mettre sur pieds des plans de formation des différentes institutions ;
- mettre sur pieds un manuel de procédures administratives ;
- définir des plans de carrière pour chaque emploi communal ;
- adapter l'organigramme aux exigences de transfert de compétences.

- **Au niveau des services techniques**

Spécifiquement, il faudrait :

- équiper les services techniques en matériels et logiciels informatiques ;
- mettre sur pieds un manuel de procédure clair ;
- mettre sur pieds une politique de suivi-évaluation des activités communales rigoureuse (tableaux de bord, check list, etc.) ;
- recycler le personnel et recruter un ingénieur de génie urbain, un économiste et un environnementaliste.

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

- mettre sur pieds un plan de procédures comptables pour les différents services ;
- mettre à la disposition des services, du matériel et des logiciels informatiques.

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

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

• **Au niveau transversal du développement urbain**

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

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

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

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

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

- **Accès à l'eau potable**

L'accès à l'eau potable dans la ville de Nanga Eboko est biaisé à cause de l'extension rapide des quartiers d'une part, et d'autre part par l'incapacité de la production actuelle à satisfaire la demande. La CAMWATER a bien sûr mis sur pieds une stratégie d'amélioration de l'accès à l'eau potable pour les populations. Mais il serait en outre mieux de définir un plan directeur d'accès à l'eau potable de la ville de Nanga Eboko.

- **Accès à l'énergie**

Bien que la population de la ville de Nanga Eboko ait accès à l'énergie électrique, force est de constater que l'éclairage public est quasiment inexistant dans la cité. A cet effet, la Commune devrait mettre sur pieds un plan de réhabilitation d'éclairage public.

- **Accès à l'assainissement**

La Commune a entrepris de gérer les ordures ménagères. Mais force est de constater que la gestion des eaux vannes et pluviales n'obéit à aucune politique. Il serait donc utile ici que la Commune mette sur pieds un plan directeur d'assainissement de la ville.

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

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

- d'expulser les occupants des marécages ;
- de mettre sur pieds des contrats de louage pour certaines activités telles que la pisciculture et l'agriculture urbaine ;

- de viabiliser les bas fonds à travers la construction de certains ouvrages et/ou équipements (espaces verts, équipements sportifs, etc.).
- **Mettre sur pieds une stratégie d'attractivité territoriale**

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

- faire un inventaire complet des atouts et contraintes dont disposent l'espace communautaire ;
- mettre sur pieds une stratégie de marketing territorial de la ville, en vue de la rendre plus visible aux yeux des visiteurs et potentiels investisseurs.

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

La planification du développement spatial de la ville de Nanga Eboko est fondée sur l'élaboration de trois Scénarii de développement recommandés par les TDR qui a permis de mettre en place le parti d'aménagement, en conformité avec le choix du Comité de pilotage de l'élaboration du POS. La présentation de ce processus de planification comprend :

- l'introduction des bases de planification urbaine ;
- la présentation de chacun des scénarii de développement et
- la présentation du parti d'aménagement.

## 2.1 BASES DE LA PLANIFICATION URBAINE

Les bases de planification urbaine concernent les axes stratégiques de développement, mais aussi la capacité d'accueil démographique du site urbain délimité, l'accroissement démographique et l'extension spatiale.

### 2.1.1 Axes stratégiques de développement

Les principales perspectives de développement de la ville de Nanga Eboko, dans l'ensemble des trois scénarii, sont organisées en cinq axes stratégiques de développement urbain. Ces cinq axes stratégiques peuvent être déclinés en projets, puis en composantes et sous-composantes nécessaires au développement de la ville. Il s'agit de :

- **l'axe stratégique d'accroissement démographique et d'extension spatiale** relatif à l'accroissement démographique et à l'extension de l'espace urbain nécessaire ;
- **l'axe stratégique de création des conditions de croissance** relatif à la planification urbaine, à l'organisation de l'espace, au développement multipolaire et poly-axial, ainsi qu'à l'aménagement urbain et la répartition ordonnée des fonctions urbaines ;
- **l'axe stratégique d'amélioration des conditions de vie des populations** relatif à la mise en place des infrastructures de base, des équipements socioculturels, à la dynamisation de l'économie locale, à l'accès à la sécurité foncière et à la réduction de la précarité de l'habitat par des actions ciblées.
- **l'axe stratégique de renforcement de l'attractivité et de la compétitivité de la ville de Nanga Eboko** relatif au développement des fonctions urbaines culturelle, de centre agricole, d'agro-industrie, d'industries diverses.
- **l'axe stratégique d'amélioration de la gouvernance urbaine** relatif au renforcement des institutions de gestion communale, l'encouragement de l'intercommunalité et de la coopération décentralisée, la promotion du partenariat public-privé et l'approche du développement urbain par niveau de service des projets.

## 2.1.2 Capacité d'accueil démographique du site de la ville de Nanga Eboko

- **Evaluation de la surface théorique nécessaire à chaque famille**

La question 30 de l'enquête ménage était relative à la superficie approximative du terrain occupé par le ménage. Bien que les réponses ait été effectivement approximative, cette question a permis d'établir que la superficie moyenne par famille est de 1.000 m<sup>2</sup>. Il y a toutefois lieu de remarquer que beaucoup de zones enquêtées dans Nanga Eboko sont des villages caractérisés par l'habitat dispersé avec des parcelles moyennes de plus de **8.000 m<sup>2</sup>**. Pour cette raison, nous évaluerons la parcelle moyenne théorique par habitation à **1.000 m<sup>2</sup>** dans le périmètre d'équipement, mais envisagerons des surfaces cultivables par famille d'environ **7.000 m<sup>2</sup>**.

Dans la suite du travail, nous retenons la contenance superficielle des parcelles des habitants de Nanga Eboko de 1.000 m<sup>2</sup> parce que moins dispersée. Ceci nous permet de calculer la capacité d'accueil démographique hors densification du site d'étude. Les 1.000 m<sup>2</sup> correspondent à **38,44 %** de surface par habitation, de surfaces d'équipements, d'infrastructures et d'autres zones d'activités et parc de la ville par habitation, et **22,67 %** de superficie non aedificandi. On obtient :

- une exigence superficielle par famille de **2.453,4 m<sup>2</sup>** pour la ville ;
- une capacité d'accueil démographique du site d'étude de la ville de Nanga Eboko hors densification (**5.776 ha**) de **188.342,70** personnes.

NB : En 2012, la ville de Nanga Eboko compte une population de **20.007 âmes** sur une superficie d'environ 1.000 ha.

- **Périmètre d'équipement et périmètre de souveraineté**

Le **périmètre d'équipement** sera le périmètre urbain occupé par les habitations et les équipements, y compris les autres infrastructures à différents horizons (2017, 2027) pour chacun des scénarii.

Le **périmètre de souveraineté** est le périmètre urbain arrêté par les membres de la Commission ad hoc de délimitation de la zone d'étude et qui représente les limites extérieures de la ville de Nanga Eboko avec la zone rurale et les communes voisines. Il s'agit des 5.776 ha d'espace urbain. Ce périmètre de souveraineté devra être confirmé par une Commission Compétente de délimitation de périmètre urbain désignée par l'autorité compétente. Dans tous les cas, le périmètre de souveraineté ne pourra être entièrement occupé qu'à long terme, et même à ce niveau, il devra faire l'objet de densification.

- **Accroissement démographique**

Tableau N° 2 : Accroissement démographique

Année	Population urbaine	Taux d'accroissement	Population zone périurbaine d'extension (2012)	Population urbaine totale (2012)
1976				
1987	13.056			
2005	18.282	0,66 %		
2012	19.143		864	20.007

Source : les trois RGPH

- **Hypothèse d'accroissement démographique**

L'hypothèse de croissance démographique minimaliste donne, à partir des données du RGHP de 2005 avec une population de 18.282 habitants, un faible taux d'accroissement annuel moyen de 0,66 % jusqu'en 2012, une population 20.007 habitants.

A partir de ce cette date, l'hypothèse d'accroissement est décroissante pour le scénario tendanciel, de l'ordre de **0,50 %** de 2012 à 2017, **0,35 %** de 2017 à 2022 et de **0,25 %** de 2022 à 2027, avec respectivement une population théorique de 20.949, 21.478 et 21.857 habitants. Pour les autres scénarii, les hypothèses d'accroissement démographique sont croissantes : modérées pour le scénario moyen et maximalistes pour le dernier.

## 2.2 PRESENTATION DES SCENARII DE DEVELOPPEMENT

Les trois scénarii sont fondés sur les variantes des axes stratégiques de développement ci-dessus mentionnés.

### 2.2.1 Scénario minimaliste ou tendanciel

Pour le scénario tendanciel, les taux d'accroissement successifs sont : 0,66 %, 0,50 % et 0,35%, respectivement entre 2012 et 2017, 2017 et 2022, 2022 et 2027. En dépit des efforts engagés par l'Etat d'un côté et la collectivité locale, pour promouvoir le développement de la ville, celle-ci continue à perdre sa population.

Le bitumage de la voirie urbaine et la liaison bitumée Yaoundé-Nanga Eboko n'arrive pas à changer fondamentalement le processus de développement soit parce que les retombées et les potentialités liés à cette voirie sont mal perçus par les acteurs urbains.

Même l'université agricole de la CEMAC en construction par les chinois (coopération chinoise) ainsi que le développement de la riziculture ne permettent pas de stopper ce mal développement. Cette situation peut être due au fait que les échanges avec les chinois sont très limités (protectionnisme à outrance) ou alors que cette coopération chinoise n'offre aucune possibilité de transfert de technologie.

**Tableau N° 3 : Accroissement démographique**

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2012		20.007
2017	0,66	20.949
2022	0,50	21.478
2027	0,35	21.857

Source : le consultant

- **Besoins d'extension de l'espace et périmètre d'équipement**

**Périmètre d'équipement immédiat** (Nanga Eboko Horizon 2017 et 2027) : la surface urbaine nécessaire à chaque famille étant de 4.906 m<sup>2</sup>, les superficies du périmètre d'équipement respectif sont celles calculées dans le tableau ci-dessous.

**Tableau N° 4 : Evaluation de l'extension spatiale (périmètre d'équipement)**

Période	Taux d'accroissement estimé (en %)	Population (nouveau P.U.)	Superficie du périmètre d'équipements (ha)
2012	0,66	Population de 2012 : <b>20.007</b>	<b>1.227</b>
2012 - 2017	0,66	Population de 2017 : <b>20.949</b>	<b>1.284</b>
2017 - 2022	0,50	Population de 2022 : <b>21.478</b>	<b>1.317</b>
2022 - 2027	0,35	Population de 2027 : <b>21.857</b>	<b>1.340</b>

Source : le consultant

Cette superficie supplémentaire se calcule comme suit, à partir des projections démographiques minimalistes ci-dessus. Si on accepte une population de 21.857 habitants en 2027 telle que le propose le scénario de croissance tendanciel, avec le nombre de personnes par ménage égale à 8 et la taille de la parcelle moyenne égale à 2.000 m<sup>2</sup>, on obtient une superficie du périmètre d'équipements de **1.284 ha** à l'horizon 2017 et de **1.340 ha** en 2027. Ces données nous permettent de délimiter l'espace urbain à équiper à l'horizon 2017 et 2027, conformément au projet de POS-scénario minimaliste ci-après.

**Tableau N° 5 : Evolution de l'habitat et de l'extension de l'espace**

Horizon	Extension de la ville (ha)	Surface d'habitat	Surface lotissement	Surface par type de lotissement	Surface pour l'habitat Social
2017	57	44	39,67	Lot. Éco. 23,8	<b>4,4 ha (Habitat social)</b>
				Lot. M.s. : 11,9	
				Lot. M.h. : 3,9	
2027	113	875	43,65	Lot. Éco. : 26	<b>8,7 ha</b>
				Lot. M.s. : 13	
				Lot. M.h. : 4,3	
				Lot. M.s. : 269,76	
				Lot. M.h. : 89,94	

Source : le consultant

**Tableau N° 6 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario minimaliste (2017)**

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie primaire	km	8	80000000	6 400 000 000
Voirie secondaire	km	16	600 000 000	8 400 000 000
Eclairage public	km	24	22 000 000	528 000 000
Ecole maternelle	salle	4	8 000 000	32 000 000
Ecole primaire + blocs administratifs	salle	1	500000000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	Réhabilitation	1	500 000 000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Technique	Réhabilitation	1	1 000 000 000	1 000 000 000
Centre de Santé	Réhabilitation	1	300 000 000	300 000 000
Cimetière	ha	0,6	10000000	6 000 000
<b>TOTAL</b>				<b>17 666 000 000</b>

Source : le consultant

## 2.2.2 Scénario Moyen

Pour le scénario moyen, les taux d'accroissement successifs sont : 1%, 2% et 4%, respectivement entre 2012 et 2017, 2017 et 2022, 2022 et 2027. Ces bases de scénarii de relance du développement sont fondés sur les infrastructures en construction notamment la voirie urbaine, la Nationale N°1 reliant Yaoundé à Bertoua par Nanga Eboko, le renforcement de la ligne électrique en haute tension à partir de Songloulou, l'adduction d'eau potable par les hollandais, l'installation de la fibre optique pour réduire la facture numérique.

Cette relance est aussi basée sur la mobilisation dans le domaine de l'économie urbaine caractérisé par l'exploitation du sable dans la Sanaga, le développement de la culture du riz, mais aussi le développement de l'agriculture de deuxième génération par l'utilisation des engrais, des pesticides, des variétés à haut rendement ainsi que la mécanisation agricole.

Ce scénario est aussi basé sur la mise en place des grands équipements socio-collectifs notamment l'extension et la construction de l'Université Adventiste CONSENDAI, la mise en fonction de l'Université Agricole de la CEMAC et le développement des expérimentations agricoles des chinois.

L'évolution démographique et l'extension spatiale sont présentées dans les tableaux ci-après :

**Tableau N° 7 : Evolution démographique**

PERIODE	TAUX (%)	POPULATION ESTIMEE
2012		20.007
2017	1	21.450
2022	2	23.683
2027	4	28.814

Source : le consultant

- **Besoins d'extension de l'espace et périmètre d'équipement**

**Périmètre d'équipement immédiat** (Nanga Eboko Horizon 2017 et 2027) : la surface urbaine nécessaire à chaque famille étant de 4.906 m<sup>2</sup>, les superficies des périmètres d'équipement respectif sont celles calculées dans le tableau ci-dessous.

**Tableau N° 8 : Evolution de l'extension spatiale (périmètre d'équipement)**

Période	Taux d'accroissement estimé (en %)	Population (nouveau P.U.)	Superficie du périmètre d'équipements (ha)
2012	0,66	Population de 2012 : 20.007	
2012 - 2017	1	Population de 2017 : 21.450	1.315
2017 - 2022	2	Population de 2022 : 23.683	1.452
2022 - 2027	4	Population de 2027 : 28.814	1.767

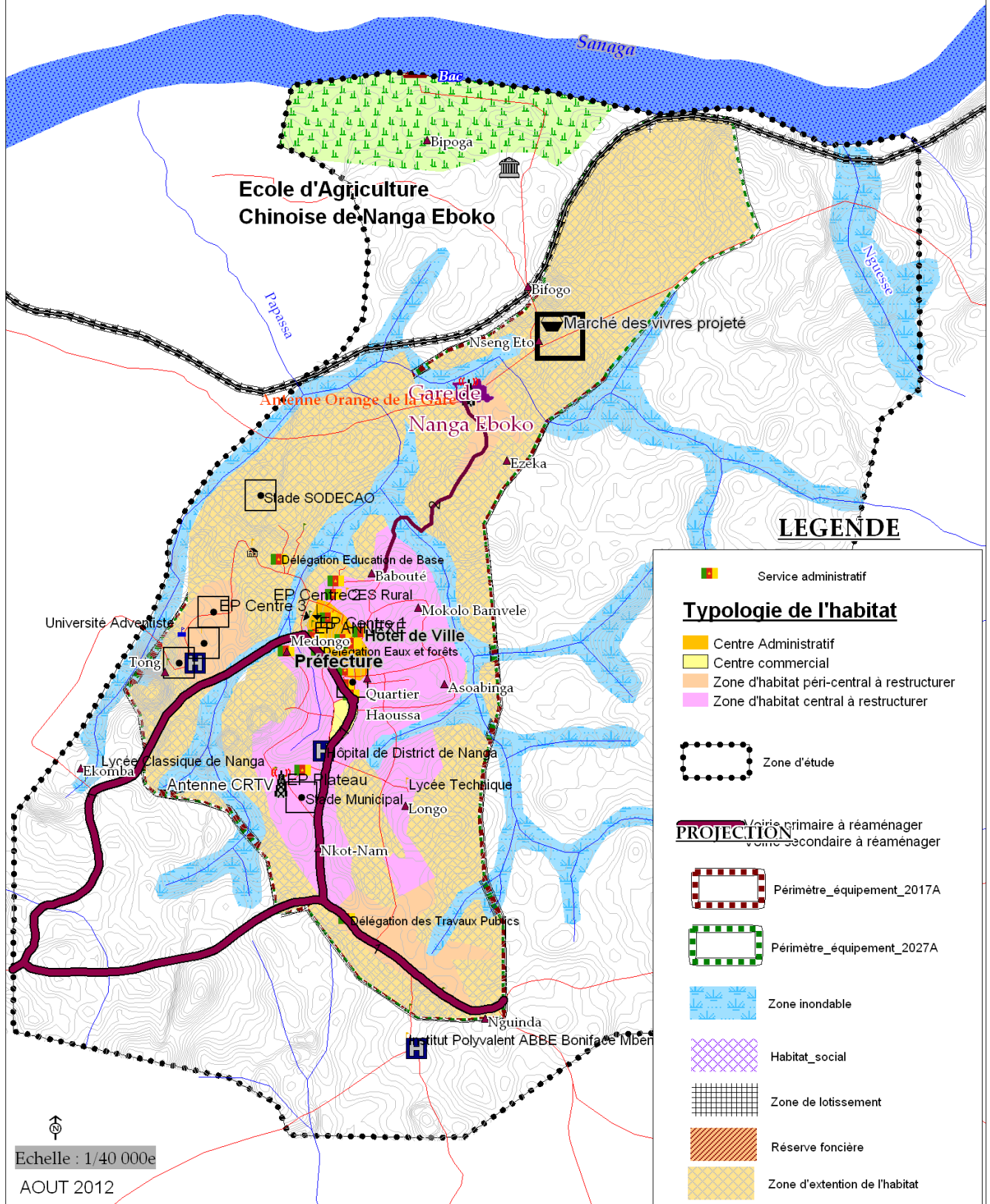
Source : le consultant

Cette superficie supplémentaire se calcule comme suit, à partir des projections démographiques moyennes ci-dessus. Si on accepte une population de 28.814 habitants en 2027 telle que le propose le scénario de croissance moyen, avec le nombre de personnes par ménage égale à 8, et la taille de la parcelle moyenne égale à 2.000 m<sup>2</sup>.



# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE NANGA-EBOKO

Scénario minimaliste (Tendanciel)



Carte N° 2 : Scénario minimaliste (Tendanciel)

Pour le scénario moyen, on obtient une superficie du périmètre d'équipements de **1.315 ha** à l'horizon 2017 et de **1.767 ha** en 2027. Ces données nous permettent de délimiter l'espace urbain à équiper à l'horizon 2017 et 2027, conformément au projet de POS-scénario moyen ci-contre.

**Tableau N° 9 : Evolution de l'habitat et de l'extension de l'espace**

Horizon	Extension de la ville (ha)	Surface d'habitat	Surface lotissement	Surface par type de lotissement	Surface pour l'habitat Social
2017	88	68	61,2	Lot. Éco. : 36,72	<b>6,8ha (Habitat social)</b>
				Lot. M.s. : 18,36	
				Lot. M.h. : 6,12	
2027	540	417,58	375,88	Lot. Éco. : 225,5	<b>41,75 ha</b>
				Lot. M.s. : 112,76	
				Lot. M.h. : 37,6	

Source : le consultant

**Tableau N° 10 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario moyen**

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie primaire	km	14	80000000	11 200 000 000
Voirie secondaire	km	26	600 000 000	15 600 000 000
Eclairage public	km	40	22 000 000	880 000 000
Ecole maternelle	salle	5	8 000 000	40 000 000
Ecole primaire + blocs administratifs	salle	-	500000000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	Réhabilitation	-	500 000 000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Technique	Réhabilitation	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Centre de Santé	Réhabilitation	-	400000000	400 000 000
Cimetière	ha	0,65	10000000	65 00 000
<b>TOTAL</b>				<b>30 126 500 000</b>

Source : le consultant

### 2.2.3 Scénario Maximaliste

Pour le scénario maximaliste, les taux d'accroissement successifs sont : 2%, 4% et 8%, respectivement entre 2012 et 2017, 2017 et 2022, 2022 et 2027.

Ce scénario est fondé d'une part sur les bases du scénario moyen, d'autre part sur l'agro-industrie, le tourisme et l'exploitation de la nouvelle gare de chemin de fer en liaison avec Bertoua. Il exploite les opportunités de développement en termes davantage, de particularité, de spécificités et même de chances pour cette localité à formuler en programme. De façon précise, il s'agit :

- des opportunités de liaison terrestre par voie bitumée avec le reste du pays ;
- des opportunités avec le barrage de Lom Pangar ;
- des opportunités avec la prochaine liaison ferroviaire ;
- des opportunités de la décentralisation et la dynamique possible du développement locale naissante.

Il exploite aussi les potentialités de développement de la ville de Nanga Eboko dans différents domaines. De façon précise, il s'agit :

- des potentialités agricoles et agro-industrielles ;
- des potentialités industrielles de bois ;
- des potentialités touristiques ;
- des potentialités liées à la fonction de ville-carrefour.

L'objectif principal du scénario maximaliste est d'« **exploiter toutes les opportunités et potentialités de développement de la ville de Nanga Eboko** ».

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

**Tableau N° 11 : Accroissement démographique**

PERIODE	TAUX(%)	POPULATION ESTIMEE
2012		20.007
2017	<b>2</b>	22.981
2022	<b>4</b>	27.960
2027	<b>8</b>	41.082

Source : le consultant

- **Besoins d'extension de l'espace et périmètre d'équipement**

**Périmètre d'équipement immédiat** (Nanga Eboko Horizon 2017 et 2027) : la surface urbaine nécessaire à chaque famille étant de 4.906 m<sup>2</sup>, les superficies des périmètres d'équipement respectif sont celles calculées dans le tableau ci-dessous.

**Tableau N° 12 : Evolution de l'extension démo-spatiale (périmètre d'équipement)**

Période	Taux d'accroissement estimé (en %)	Population (nouveau p.u.)	Superficie du périmètre d'équipements (ha)
2012	0,66	<b>Population de 2012 : 20.007</b>	
2012 – 2017	2	<b>Population de 2017 : 22.981</b>	<b>1.409</b>
2017 – 2022	4	<b>Population de 2022 : 27.960</b>	<b>1.714</b>
2022 – 2027	8	<b>Population de 2027 : 41.082</b>	<b>2.519</b>

Source : le consultant

Cette superficie supplémentaire se calcule comme suit, à partir des projections démographiques minimalistes ci-dessus. Si on accepte une population de 41.082 habitants en 2027 telle que le propose le scénario de croissance maximaliste, avec le nombre de personnes par ménage égale à 8, et la taille de la parcelle moyenne égale à 2.000 m<sup>2</sup>.

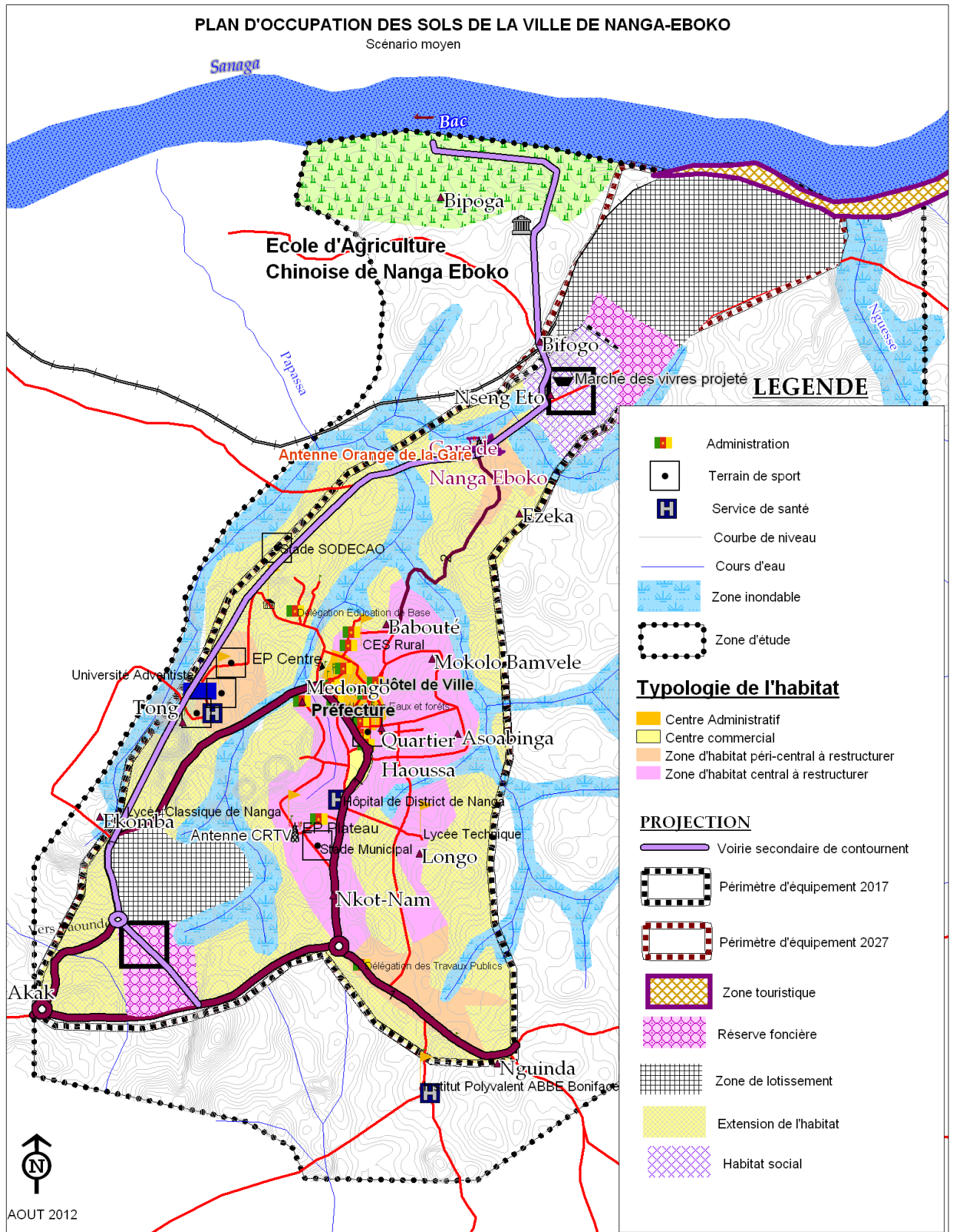
Pour le scénario maximaliste, on obtient une superficie du périmètre d'équipements de **1.409 ha à l'horizon 2017** et de **2.519 ha en 2027**. Ces données nous permettent de délimiter l'espace urbain à équipé à l'horizon 2017 et 2027, conformément au projet de POS-scénario maximaliste ci-contre.

**Tableau N° 13 : Analyse synthétique des trois scénarii en terme d'habitat et d'extension de l'espace**

Horizon	Extension de la ville (ha)	Surface d'habitat	Surface lotissement	Surface par type de lotissement	Surface pour l'habitat Social
2017	<b>182</b>	140,7	126,7	Lot. Éco. : 76	<b>14 ha (Habita social)</b>
				Lot. M.s. : 38	
				Lot. M.h. : 12,7	
2027	1.292	999	899,9	Lot. Éco. : 539,5	<b>99,9 ha</b>
				Lot. M.s. : 269,76	
				Lot. M.h. : 89,94	

Source : le consultant





**Carte N° 3 : Scénario Moyen**

**Tableau N° 14 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario maximaliste**

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie primaire	km	24	800 000 000	19 200 000 000
Voirie secondaire	km	45	500 000 000	22 500 000 000
Eclairage public	km	69	22 000 000	1 518 000 000
Château d'eau	u	1	1000000000	1 000 000 000
Ecole maternelle	Salle classe	6	8 000 000	48 000 000
Ecole primaire	Réhabilitation	-	500 000 000	500 000 000
Etablissements d'enseignement général	Réhabilitation	-	500 000 000	500 000 000
Etablissements d'enseignement Technique	Réhabilitation	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Centre de Santé	Réhabilitation	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Cimetière	ha	0,7	10 000 000	7 000 000
<b>TOTAL</b>				<b>47 273 000 000</b>

Source : le consultant

## 2.3 ANALYSE COMPAREE DES TROIS SCENARII

Les principales perspectives de développement de la ville de Nanga Eboko, dans l'ensemble des trois scénarii, sont sous-tendues par cinq axes stratégiques de développement urbain. Ces cinq axes stratégiques pourront ultérieurement être déclinés en programmes, projets, puis en composantes et sous-composantes nécessaires au développement de la ville. Il s'agit de :

- l'axe stratégique d'évolution démographique et d'extension ;
- l'axe stratégique de création des conditions de croissance ;
- l'axe stratégique d'amélioration des conditions de vie des populations ;
- l'axe stratégique de renforcement de l'attractivité et de la compétitivité de la ville de Nanga Eboko ;
- l'axe stratégique d'amélioration de la gouvernance urbaine.

Outre ces axes stratégiques, les trois scénarii se distinguent par :

- l'objectif global ;
- les objectifs opérationnels ;
- les avantages ;
- les inconvénients.

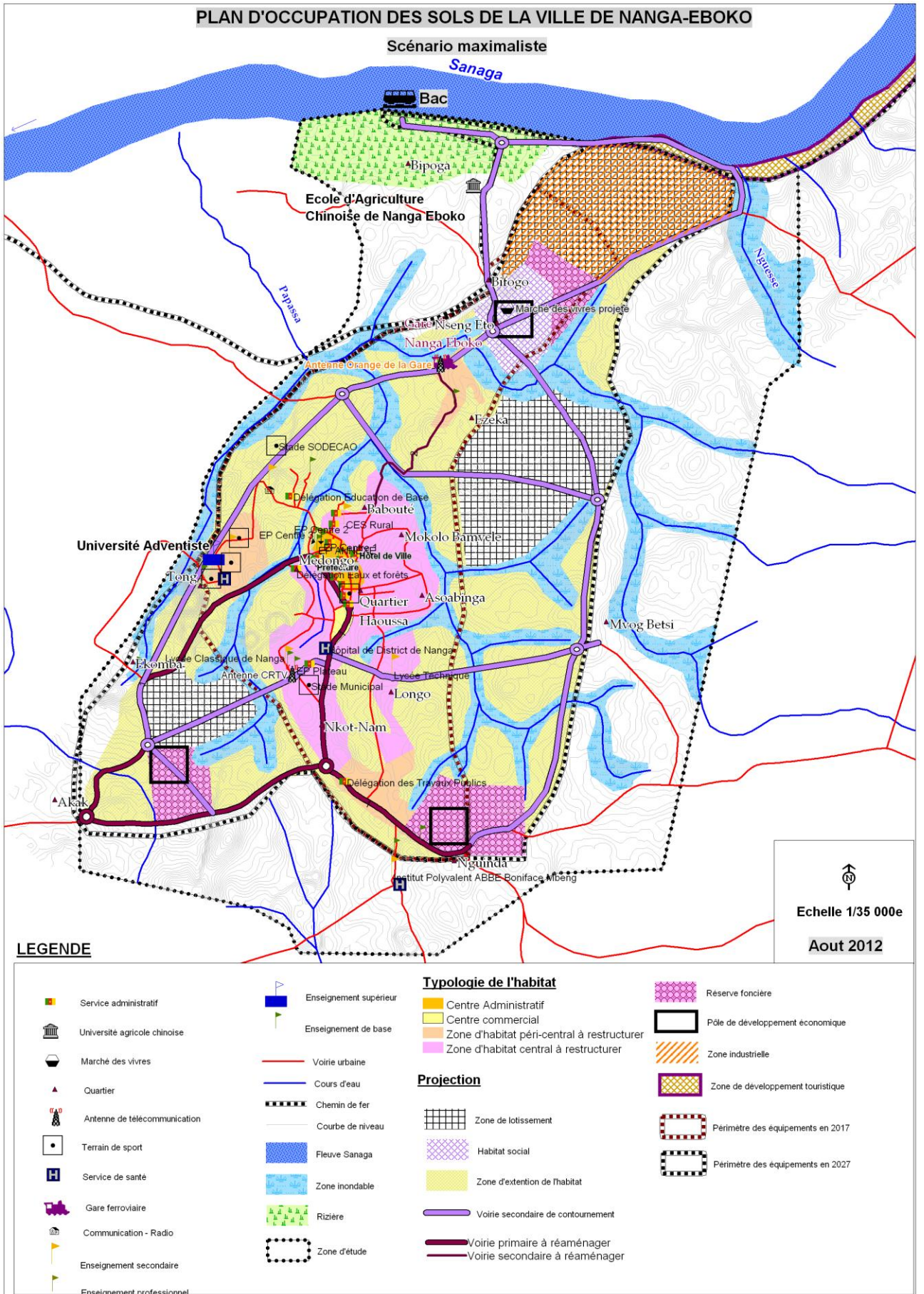
### 2.3.1 Scénario minimaliste

Pour le scénario minimaliste, l'objectif global est de **réaliser un programme complexe de projets de développement urbain prévus à court, moyen et long terme**. Il s'agit d'un scénario incapable de stopper l'émigration des populations et de buster le développement local. Ce programme, repris dans les objectifs opérationnels ci-dessous, intéresse tous les secteurs et tous les acteurs de développement urbain.

Les objectifs opérationnels du programme de développement urbain de Nanga Eboko pour les scénarii minimaliste sont cristallisés dans un ensemble de projets, de composantes et de sous-composantes de projets envisagés à court, moyen et long terme, pouvant être regrouper en huit (08) catégories comme suit :

- projet N° 1 : Habitat urbain ;
- projet N° 2 : Equipements urbains ;
- projet N° 3 : Infrastructures urbaines ;
- projet N° 4 : Développement urbain de la Commune Nanga Eboko ;





**Carte N° 4 : Scénario Maximaliste**

- projet N° 5 : Contrat de Ville avec le MINH DU ;
- projet N° 6 : Intervention des différents départements ministériels ;
- projet N° 7 : Intervention des partenaires au développement ;
- projet N° 8 : Intervention des investisseurs privés locaux.

Comme avantages pour ce scénario, on note :

- le réalisme des projets ;
- la précision dans la définition locale des projets ;
- les facilités dans la réalisation de ces projets, notamment l'existence des fonds et
- le faible impact sur l'environnement.

Comme inconvénients, il s'agit du scénario :

- le moins ambitieux ;
- qui répond peu aux préoccupations des populations ;
- qui intègre la faiblesse structurelle des services techniques communaux.

### 2.3.2 Scénario moyen

Pour le scénario moyen, l'objectif global est de ***saisir et rentabiliser toutes les opportunités qui s'offrent pour le développement de la ville de Nanga Eboko***. Il est centré sur le développement de l'agriculture et la mise en place des grands équipements socio collectifs. Sur cette base, ces opportunités ont été exprimées sous forme des programmes de développements comportant des projets.

Les objectifs opérationnels sont cristallisés dans **cinq (05) programmes** d'opportunités divers pour le développement urbain, sur le plan sectoriel et transversal. Il s'agit de :

- programme d'habitat ;
- programme des équipements ;
- programme des infrastructures ;
- programme d'opportunité de Contrat de ville avec le MINDHU ;
- programme d'opportunités avec la disponibilité des partenaires au développement.

Les inconvénients sont multiples. Il s'agit :

- des difficultés de mobilisation des ressources financières nécessaires ;
- de l'absence de ressources humaines adéquates ;
- des impacts environnementaux importants ;
- des coûts élevés de réalisation.

Les avantages ne sont pas négligeables. On peut noter :

- le réalisme du projet ;
- la prise en compte des opportunités liées à la réalisation des projets.
- la prise en compte des préoccupations des populations.

### 2.3.3 Scénario maximaliste

L'objectif global du scénario maximaliste de développement de la ville de Nanga Eboko est ***l'exploitation de toutes les potentialités de développement qui existent localement***. Il exploite les

opportunités de développement en termes d'avantages, de particularités, de spécificités et même de chances pour cette localité.

Nous exprimeront les objectifs opérationnels correspondants sous forme de **huit (08) plans** de développement. Il s'agit des plans de développement :

- de l'habitat ;
- des équipements ;
- des infrastructures ;
- des transports ;
- de l'agriculture ;
- de l'agro-alimentaire ;
- de l'industrie touristique ;
- des autres industries.

Les inconvénients sont :

- le coût prohibitif de réalisation de ce scénario ;
- l'importance des impacts environnementaux ;
- les difficultés de mobiliser des ressources financières et
- l'absence de ressources humaines adéquates au niveau des CTD.

Les avantages sont par contre :

- la vision de la localité de Nanga Eboko, l'ambition de la transformation de la ville en une réelle métropole urbaine dans un proche avenir ;
- la prise en compte d'une politique de vente d'image de la ville ;
- la prise en compte du développement durable ;
- la prise en compte du développement effectif des potentialités locales.

**Tableau N° 15 : Analyse synthétique des trois scénarii en termes d'habitat et d'extension de l'espace**

Scénarii	Horizon	Extension de la ville (ha)	Surface d'habitat	Surface lotissement	Surface par type de lotissement	Surface pour l'habitat Social
Scénario minimaliste	2017	57	44	39,67	Lot. Éco. : 23,8	<b>4,4 ha</b> (Habitat social)
					Lot. M.s. : 11,9	
					Lot. M.h. : 3,9	
Scénario minimaliste	2027	113	875	43,65	Lot. Éco. : 26	<b>8,7 ha</b>
					Lot. M.s. : 13	
					Lot. M.h. : 4,3	
Scénario moyen	2017	88	68	61,2	Lot. Éco. : 36,7	<b>6,8ha</b> (Habitat social)
					Lot. M.s. : 18,36	
					Lot. M.h. : 6,12	
Scénario moyen	2027	540	417,58	375,88	Lot. Éco. : 225,5	<b>41,75 ha</b>
					Lot. M.s. : 112,76	
					Lot. M.h. : 37,6	
Scénario maximaliste	2017	<b>182</b>	140,7	126,7	Lot. Éco. : 76	<b>14 ha</b> (Habita social)
					Lot. M.s. : 38	
					Lot. M.h. : 12,7	
Scénario maximaliste	2027	1.292	999	899,9	Lot. Éco. : 539,5	<b>99,9 ha</b>
					Lot. M.s. : 269,76	
					Lot. M.h. : 89,94	

Source : le consultant



**Tableau N° 16 : Analyse comparée des coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures**

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
<b>SCENARIO MINIMALISTE</b>				
Voirie primaire	km	8	800000000	6 400 000 000
Voirie secondaire	km	16	600 000 000	8 400 000 000
Eclairage public	km	24	22 000 000	528 000 000
Ecole maternelle	salle	4	8 000 000	32 000 000
Ecole primaire + blocs administratifs	salle	1	500000000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	Réhabilitation	1	500 000 000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Technique	Réhabilitation	1	1 000 000 000	1 000 000 000
Centre de Santé	Réhabilitation	1	300 000 000	300 000 000
Cimetière	ha	0,6	10000000	6 000 000
<b>TOTAL</b>				<b>17 666 000 000</b>
<b>SCENARIO MOYEN</b>				
Voirie primaire	km	14	800000000	11 200 000 000
Voirie secondaire	km	26	600 000 000	15 600 000 000
Eclairage public	km	40	22 000 000	880 000 000
Ecole maternelle	salle	5	8 000 000	40 000 000
Ecole primaire + blocs administratifs	salle	-	500000000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	Réhabilitation	-	500 000 000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Technique	Réhabilitation	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Centre de Santé	Réhabilitation	-	400000000	400 000 000
Cimetière	ha	0,65	10000000	65 00 000
<b>TOTAL</b>				<b>30 126 500 000</b>
<b>SCENARIO MAXIMALISTE</b>				
Voirie primaire	km	24	800 000 000	19 200 000 000
Voirie secondaire	km	45	500 000 000	22 500 000 000
Eclairage public	km	69	22 000 000	1 518 000 000
Château d'eau	u	1	1000000000	1 000 000 000
Ecole maternelle	Salle classe	6	8 000 000	48 000 000
Ecole primaire + blocs administratifs	Réhabilitation	-	500 000 000	500 000 000
Etablissements d'enseignement général	Réhabilitation	-	500 000 000	500 000 000
Etablissements d'enseignement Technique	Réhabilitation	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Centre de Santé	Réhabilitation	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Cimetière	ha	0,7	10 000 000	7 000 000
<b>TOTAL</b>				<b>47 273 000 000</b>

Source : le consultant

## 2.4 PARTI D'AMENAGEMENT

### 2.4.1 Enquête publique du POS de Nanga Eboko

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

Le DAO et le marché reconduisent cette obligation réglementaire dans le cadre de la mission 4 de concertation sur les scénarii de développement de Nanga Eboko, pour lequel il est demandé une large concertation sur les options de développement futur de la ville de Nanga Eboko.

La loi renvoie ainsi sur la nécessité d'informer le public et d'obtenir son adhésion. La procédure de l'élaboration du POS de Nanga Eboko en a tenu compte de deux façons. D'abord par

l’affichage des scénarii dans des lieux publics pendant 31 jours, précédés des communiqués audiovisuels dans les médias nationaux, de la mise en place d’une boîte à suggestion et suivi des explications publiques appropriés. A la fin des 30 jours d’enquêtes publiques, la boîte à suggestions officiellement dépouillée, s’est avérée vide.

#### **2.4.2 Présentation publique des scénarii et recommandations du Comité de pilotage**

L’élaboration des scénarii ci-dessus a fait l’objet d’une enquête publique dans la ville de Nanga Eboko. A la suite de cette enquête publique, les trois scénarii ont fait l’objet de présentation au deuxième Comité de pilotage des Travaux du POS en date du 11 Septembre 2012 dans la salle de conférences de la Commune de Nanga Eboko. Il a été préparé et animé, à l’aide de supports adaptés à un atelier de concertation qui a permis de recueillir des observations des participants sur les scénarii de développement proposés.

Il s’agissait d’une présentation nette des échanges en atelier avec un Comité de pilotage de 12 membres présélectionnés, conformément aux textes par le Préfet de la Haute Sanaga et comportant les agents publics locaux, les opérateurs économiques, la société civile et les autorités coutumières. Cet atelier a permis de choisir les options de développement urbain préférentielles, notamment en recommandant le scénario moyen.

A l’issue de ladite présentation, les débats ont abouti aux recommandations ci après :

- de revoir la classification des différentes ethnies représentatives de la population de la ville de Nanga Eboko ;
- d’approfondir le diagnostic et l’analyse des finances de la Commune de Nanga Eboko qui est le principal bailleur de fonds pour la réalisation des différents projets adoptés ;
- d’identifier les partenariats nécessaires pour un meilleur développement de la ville ;
- de faire une analyse approfondie du statut foncier de la ville ;
- de ne pas considérer les marécages comme des obstacles pour l’aménagement ;
- d’intégrer la construction d’un abattoir municipal moderne ainsi que le projet ville verte dans la planification tel proposé par le Délégué Départemental de l’environnement ;
- de présenter la cartographie à l’échelle requise tout en mettant l’accent sur les différents points de repère à l’instar du carrefour de la poste centrale et de la voirie existante de la ville ;
- d’aménager une zone de décharges contrôlée ;

Face aux préoccupations des membres du comité de pilotage, les réactions du consultant ont été diverses :

- S’agissant d’une meilleure classification des ethnies, attache a été prise par une autorité locale pour effectuer les différentes corrections ;
- La proposition de créer un abattoir moderne est accueillie favorablement par le consultant qui trouvent là l’opportunité pour la Commune d’accroître ses recettes tout en préservant la santé des populations ;
- Il est prévu, pour répondre à la nécessité de disposer des zones d’attractivité pour les jeunes, une vingtaine de terrains de jeux communaux de proximité, ainsi que des parcs d’attraction ;
- La nécessité d’approfondir le diagnostic et l’analyse des finances de la Commune a été pris et l’expert économiste s’y est attelé ;
- Les recommandations relatives à la cartographie ont été intégrées et modifiées sur les cartes.

- Quant à la nécessité de ne pas considérer les zones marécageuses comme des obstacles, elle a été prise en compte et des projets pour les préserver ont été proposés.

### 2.4.3 Orientation du développement urbain de Nanga Eboko

Le parti d'aménagement choisi par les membres du Comité de Pilotage des Travaux d'élaboration du POS de Nanga Eboko est fondé sur le **scénario moyen** en ce qui concerne le dimensionnement démographique et spatial de la ville, la mise en place des programmes d'habitat, des infrastructures et des équipements conséquents.

### 2.4.4 Options du développement urbain à justifier

Les options du développement urbain à justifier sont :

- **les hypothèses de croissance démographiques moyenne**, notamment avec un taux de croissance de 4 % pour l'horizon de 2027, auquel correspond une population estimée à près de 28.814 âmes, contrairement aux scénarii minimaliste et maximaliste qui ont des taux de croissance qui connaîtront une évolution décroissante (0,35 %) pour le premier, et évolution croissante et accélérée pour le second (8 %) ;
- **une extension spatiale moyenne** qui se situera à **1.767** ha à l'horizon 2027 en terme de périmètre d'équipements, conforme aux ambitions modérées des acteurs urbains locaux ;
- **trois pôles de développement pour organiser le développement spatial et décongestionner le centre urbain actuel**. En effet, afin d'étendre rationnellement la ville, il est prévu de donner à Nanga Eboko une structure polycentrique qui comprendra le pôle central, deux pôles secondaires (Ekomba et Nseng Eto ;
- **un double système de voiries primaires et secondaires** qui aura pour but, non seulement de relier les pôles de développement entre eux, mais aussi d'améliorer l'accès aux différentes zones aménagées. En termes de voirie primaire, il sera question de créer les axes principaux Est-Ouest et Nord-Sud notamment. Pour ce qui est de la voirie secondaire, il est prévu de créer un contournement ouest afin d'éviter l'engorgement de l'axe principal;
- **un programme d'habitat complexe et étendu** qui comportera des lotissements de standing différents. L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle et harmonieuse, en fonction de la demande. Mais à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière à ce que la croissance spatiale soit équilibrée. Dans cette option de développement de la ville, les mesures d'aménagement urbain, notamment de restructuration et de rénovation, et même de construction programmée d'infrastructures opèreront dans la limite des ressources disponibles. En outre, un programme d'intégration progressif des hameaux villageois à l'armature urbaine est prévu ;
- **un programme de développement des infrastructures et des équipements collectifs soutenus**. Les équipements et infrastructures à programmer devront permettre de constituer dans la zone un centre de rayonnement départemental tant du point de vue social

qu'économique. Mais les équipements collectifs dont il est question ici concernent ceux identifiés lors de l'analyse comme prioritaires. Leur programmation prendra en compte les normes existantes avec quelques adaptations locales liées aux problèmes de localisation ou d'équilibre des zones ;

- **un programme de développement économique comportant** une programmation structurée de renforcement de la compétitivité et de l'attractivité de la ville fondée sur les projets de développement prévus à court et moyen terme, les opportunités de développement et les potentialités de la ville ;
- **un programme de gestion environnemental** prenant en compte les préoccupations environnementales et mettant sur pieds une réelle stratégie visant à promouvoir le développement durable. La Commune devra, à travers un Plan de Gestion Environnementale, pour la maîtrise convenable des impacts négatifs du POS, en particulier l'utilisation encadrée des zones sensibles telles que les marécages, construire des zones vertes et de loisirs, en rapport avec les contraintes environnementales ;
- **un programme d'amélioration de la gouvernance urbaine** comportant un renforcement soutenu des capacités des services techniques communaux qui seront appelés à jouer un rôle de premier plan dans la gestion du POS. A cet effet, il importe que ces structures soient outillées et dotées d'un personnel compétent.

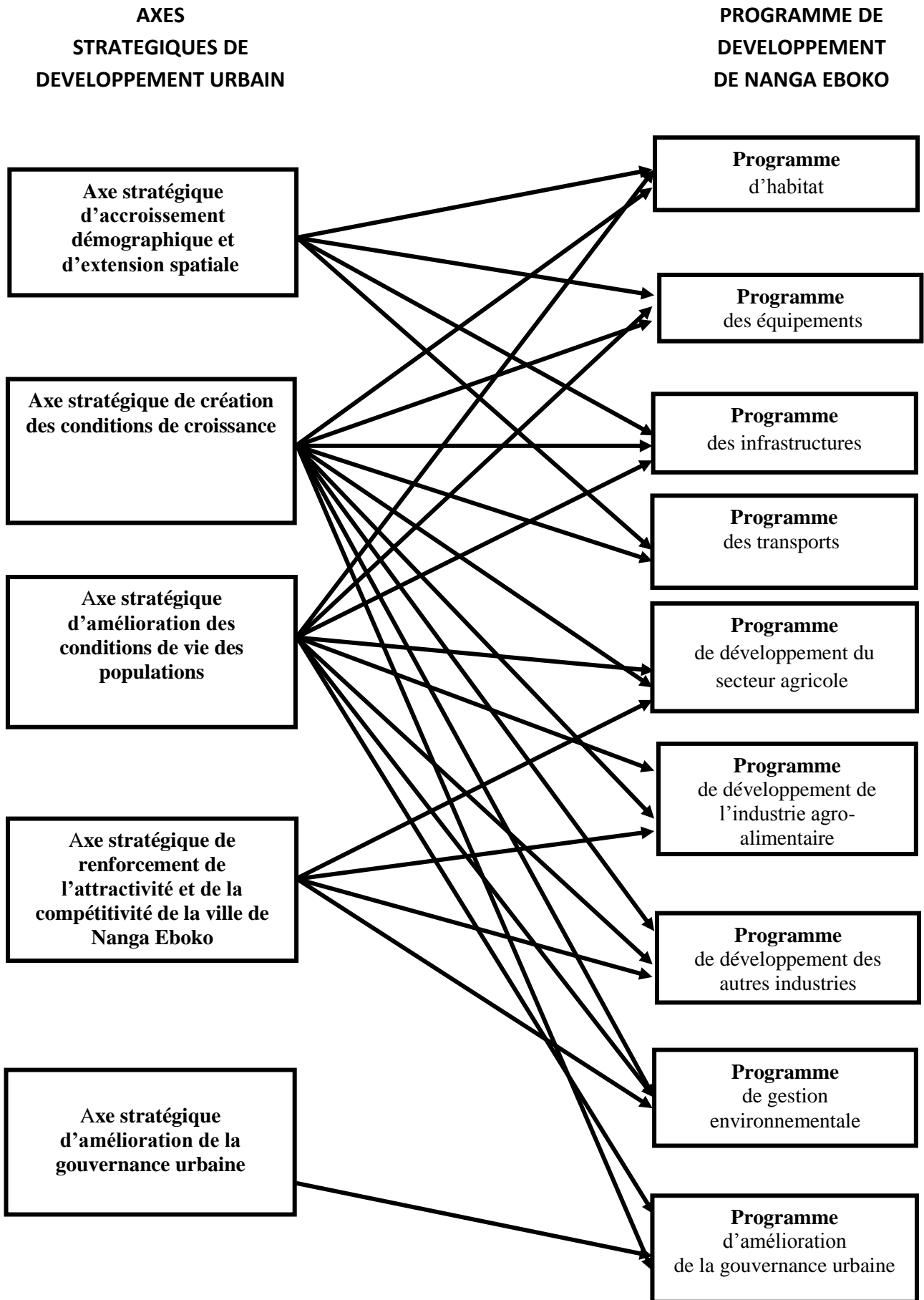
Le graphique ci-contre permet de percevoir l'articulation des différents axes stratégiques et des différents programmes de développement de la ville de Nanga Eboko, complété par des projets, des opportunités et des potentialités de développement urbain.

De façon synthétique :

- **l'axe stratégique d'accroissement démographique et de l'extension spatial** est lié aux programmes de développement de l'habitat, des équipements, des infrastructures et des transports ;
- **l'axe stratégique de la création des conditions de croissance** intègrera tous les programmes de développement sus cités ;
- **l'axe d'amélioration des conditions de vie des populations** intègrera également tous les programmes ;
- **l'axe de renforcement de l'attractivité et de la compétitivité de la ville** de Nanga Eboko intègrera cinq programmes à savoir : les programmes de développement du secteur agricole, de l'industrie agroalimentaire, de l'industrie du tourisme, des autres industries et de gestion environnementale ;
- Seul, **l'axe stratégique relatif à l'amélioration de la gouvernance urbaine** comprendra le programme d'amélioration de ladite gouvernance.

Ces orientations et options de développement urbain seront davantage détaillées dans les propositions et programmation de développement urbain des chapitres suivants.

Graphique N° 1 : Articulations axes stratégiques/programmes de développement urbain



# CHAPITRE III : PROGRAMMATION DU POS DE LA VILLE DE NANGA EBOKO

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

## 3.1 ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE URBAIN

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

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

### ○ **Densification urbaine**

Des opérations d'aménagement urbain seront organisées à l'aide des plans de secteurs dans le cadre de la rénovation et de la restructuration. Il en sera ainsi de la construction du marché central et de la définition d'une gare routière dans la zone centrale. L'ensemble des zones d'habitat anarchique central et péricentral de la ville de Nanga Eboko devra faire l'objet de rénovation et de restructuration.

### ○ **Extension urbaine**

Le développement urbain s'organisera dans les zones périphériques d'extension par le biais des lotissements qui devront être programmés en fonction des nécessités d'aménagement. On pourra à cet effet distinguer les lotissements de recasement pour satisfaire les populations déguerpies dans le cadre des réalisations des projets de route, notamment la voirie de contournement ouest ou alors, suite aux opérations de rénovation et de restructuration urbaine dans la zone centrale ou péricentrale. Des lotissements économiques et de standing pourront être programmés.

### 3.1.1 Développement multipolaire

Ce développement sera fondé autour d'un pôle central et de deux pôles secondaires.

#### • **Pôle central**

Le pôle central ne serait autre chose que le centre ville actuel, pour lequel les autorités auraient fait l'effort de réorganisation, notamment en construisant le marché central et en aménageant une gare routière dans la zone centrale.

- ***Pôle secondaire de la Gare (Nseng Eto)***

Le pôle de développement s'organisera autour d'une zone industrielle et des zones de lotissement à créer. Elle servira à décongestionner partiellement le centre principal dès l'horizon 2017 du POS.

- ***Pôle secondaire Ouest d'Ekomba***

Sur le plan Ouest, il est nécessaire de mettre en place un pôle secondaire à l'horizon 2027, pour les raisons de distance et de nécessité de desserte des populations. Ce pôle se construira autour d'Ekomba, avec le transit à la desserte de l'Université COSENDAI, la gare et la zone industrielle Ouest.

### **3.1.2 Développement poly axial**

Le développement poly axial sera basé sur un axe principal Ouest-Est, un axe Nord-Sud et un contournement Ouest.

- ***Axe principal Ouest-Est***

L'axe principal Ouest-Est qui souligne la zone urbanisée est longue de près 10 km et est essentiellement une voirie primaire de contournement Sud de la ville de Nanga Eboko. Cet axe devra faire l'objet d'élargissement pour se raccorder à la nationale N°1. Toutefois, il oriente l'urbanisation de façon linéaire, au détriment du reste de la ville de Nanga Eboko, notamment les zones d'extension potentielle Nord. Il pourra être agrandi et surtout prendre des caractéristiques urbaines, pour tenir compte des encombrements de commerce, du trafic local et des envahissements par les activités tertiaires de type informel.

- ***Axe Nord-Sud***

L'axe Nord-Sud est le morceau de la nationale N°1 qui s'incurve dans le centre ville. Cette courbe devra permettre de récupérer la dynamique de développement au profit des zones Nord de la ville. Il s'agit d'un axe primaire de sortie Nord vers le Bac à Bipoga, actuellement en terre. Il devra faire l'objet de bitumage.

- ***Contournement Ouest***

Le contournement Ouest est la liaison directe de la gare ferroviaire par l'Université CONSENDAI, sur une distance de 10,5 km (jusqu'à la Sanaga).

Le récapitulatif de cette armature urbaine donne :

- la voirie primaire avec un linéaire de 14 km et regroupant les axe Nord-sud et Ouest-est ;
- la voirie secondaire avec un linéaire de 13 km constituée essentiellement du contournement ouest et des pénétrantes (accessibilité vers la zone centrale).



## 3.2 PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Le tissu d'habitat existant présente de nombreux défauts :

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

Le processus d'aménagement nécessitera une action concertée dans le sens de son amélioration fonctionnelle. Il s'agit d'une action complexe, intégrée, combinant plusieurs modes de traitement spatial : Rénovation et déguerpissement. La zone abritant le marché central devra faire l'objet de déguerpissement et de rénovation à l'effet de réorganiser les fonctions urbaines, notamment ledit marché, et d'intégrer d'autres fonctions centrales la ville de Nanga Eboko.

### 3.2.1 Zones de lotissements et d'extensions urbaines

Les zones d'habitat nouvelles sont destinées à accueillir les populations nouvelles migrantes ou celles touchées par les déguerpissements consécutifs aux opérations d'amélioration du tissu urbain existant. Ce nouveau type de stratégie vise à maîtriser ou à gérer le rythme de consommation du sol dans les fronts d'urbanisation.

Il va s'en dire que la réalisation de l'objectif d'amélioration du cadre de vie de la population urbaine exige que le programme d'aménagement des zones d'extension soit autant que possible adapté à la capacité financière des différentes couches de la population. C'est dans cette perspective qu'il convient de situer l'importance des résultats d'enquêtes ménages concernant en particulier les revenus.

Pour les horizons 2017 et 2027 du scénario moyen, l'exploitation de ces résultats et les souhaits exprimés par les habitants conduisent à retenir trois catégories de zones d'habitat nouvelles, sur 88 ha de terrain supplémentaires à moyen termes et 540 ha de terrain supplémentaire à long termes (2027) :

- **les zones d'habitat économique** qui sont appelées à être aménagées sommairement, avec des tailles de parcelles comprises entre 800 m<sup>2</sup> et 1.000 m<sup>2</sup>. On devra réserver à cette catégorie 60 % de la superficie des zones d'extension. Pour le présent scénario, il s'agit de la zone à l'entrée Ouest, et la zone Nord de la ville, avec 36,7 ha environ à moyen terme (2017), et 225,5 ha à long terme ;
- **les zones d'habitat de moyen standing** sont appelées à être aménagées de façon complète ou sommaire. Cette catégorie représentera 30 % environ de la superficie réservée aux zones d'extension. Pour le présent scénario, il s'agit de 18,36 ha à moyen terme et 112,76 ha à long terme. La taille de la parcelle sera comprise entre 1.000 et 1.500 m<sup>2</sup> ;
- **les zones d'habitat de haut standing** seront aussi sommairement aménagées, et seront constituées des parcelles de superficie supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>. Environ 10 % de la superficie des zones d'extension seront réservés à cette catégorie, soit environ 6,12 ha de terrain à moyen termes et 37,6 ha à long terme ;
- **les zones pour la construction de l'habitat social** sont estimées à 10 % de toute cette superficie de 68 ha à moyen termes, soit 6,8ha, et 417,58 ha à long terme, soit 41,75 ha.

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

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

Dans le scénario moyen, les mesures d'aménagement urbain, notamment de restructuration et de rénovation, et même de construction programmée d'infrastructures opèreront dans la limite des ressources disponibles.

La séparation des fonctions urbaines reste aussi une préoccupation sérieuse. Un effort sera requis pour différencier les fonctions urbaines d'habitation, administratives (équipements socio collectifs, équipements administratifs, infrastructures urbaines), d'activités, dans le cadre des opérations de rénovation et de restructuration urbaine.

**Tableau N° 17 : Synthèse des programmes d'extension urbaine**

Scénario	Horizon	Extension de la ville	Surface d'habitat	Surface lotissement	Surface par type de lotissement	Surface pour l'habitat planifié
Scénario moyen	2017	88 ha	68 ha	61,2 ha	Lot. Éco. : 36,72 ha	<b>6,8 ha</b> <b>(Habitat social)</b>
					Lot. M.s. : 18,36 ha	
					Lot. H.s. : 6,12 ha	
	2027	540 ha	417,58ha	375,88 ha	Lot. Éco. : 225,5 ha	<b>41,75 ha</b>
					Lot. M.s. : 112,76 ha	
					Lot. H.s. : 37,6 ha	

Source : le Consultant

- **Programme de création de réserves foncières** aux fins d'opération d'habitat :
  - o projet de création de réserve foncière étatique ;
  - o projet de création de réserve foncière communale ;

### 3.2.2 Zones de restructuration et de rénovation urbaine

- **Programme de densification de l'habitat :**
  - o projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;
  - o projet de restructuration de la zone centrale avec l'organisation des fonctions urbaines ;
  - o projet de construction du marché central ;
- **Programme de régularisation des permis de bâtir**
  - o projet de sensibilisation et recensement des constructions sans autorisation ;
  - o projet de création et d'équipement d'une Commission Technique d'Urbanisme ;
  - o projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter.
- **Programme de régularisation du statut foncier** des terres dans les zones anarchiques
  - o projet de sensibilisation et de repérage des terrains non titrés ;
  - o projet de création et d'équipement d'une Commission Technique Cadastre ;
  - o projet de mise en place de la mappe foncière de Nanga Eboko.

### 3.3 PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS

#### 3.3.1 Equipements scolaires

Pour les besoins de programmation quantitative, on distinguera les types d'enseignement ci-après :

- maternel ;
- primaire ;
- secondaire général ;
- secondaire technique ;
- supérieur.

- **Enseignement maternel**

Aujourd'hui, Nanga Eboko dispose de 4 écoles maternelles dont une publique, une privée laïque, une privée catholique (classe enfantine de la mission catholique de Nguinda), une privée protestante (classe enfantine de la mission adventiste), avec :

- environ 305 élèves ;
- 15 enseignants ;
- 8 salles de classe.

- **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de 21.450 et 28.814 habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes d'écoles maternelles :

**Horizon 2017** :  $\frac{21.450}{1700} = 13 \text{ classes, soit, } \frac{13}{4} = 3 \text{ écoles}$

**Horizon 2027** :  $\frac{28.814}{1700} = 17 \text{ classes, soit, } \frac{17}{4} = 4 \text{ écoles}$

Ainsi à l'horizon 2027 la ville de Nanga Eboko devra compter au moins 17 classes réparties dans les 4 établissements maternels.

- **Programme à réaliser**

Il existe actuellement 4 établissements maternels à Nanga Eboko. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus est déjà satisfaite en termes de nombre d'écoles, mais seulement la construction des classes supplémentaires est nécessaire. Ainsi on a :

**horizon 2017** :  $13 - 8 = 5$  salles de classes à construire ;

**horizon 2027** :  $17 - 13 = 4$  salles de classe à construire.

- **Investissements**

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 4 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à 45 millions de francs CFA et une salle de classe à 8 millions

de francs CFA au 1<sup>er</sup> Janvier 2012. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun.

Il faudra donc prévoir à moyen termes :

**horizon 2017** : 5 x 8 millions de FCFA = **40 millions de FCFA** ;

**horizon 2027** : 4 x 8 millions de FCFA = **32 millions de FCFA**.

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2017, de construire 5 salles de classes et de procéder à la réhabilitation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

- **Enseignement primaire**

Les normes les plus favorables prévoient une classe pour 300 habitants avec 18 à 24 classes par établissement primaire et 50 élèves par classe.

Par ailleurs, l'estimation des besoins s'appuiera sur les données d'un hectare par établissement primaire de 20 classes en moyenne y compris les terrains de jeux et de sports.

- **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de 21.450 et 28.814 habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles primaires :

**horizon 2017** :  $\frac{21.450}{300} = 72$  classes soit 4 écoles ;

**horizon 2027** :  $\frac{28.814}{300} = 96$  classes soit 5 écoles ;

- **Programme à réaliser**

La couverture des besoins globaux estimés ci-dessus est satisfaite mais nécessitera la réhabilitation des écoles existantes.

- **Enseignement secondaire général**

En 2011-2012, Il existe les établissements ci-après :

- Lycée classique de Nanga-Eboko ;
- CES de Ouassa-Bamvele ;
- Collège Adventiste de Nanga-Eboko ;
- Lycée technique de Nanga-Eboko ;

Tous ces établissements comptent, non compris les effectifs du Lycée technique et SAR/SM, environ 3 332 élèves, 124 enseignants et 68 salles de classe.

Les normes du Ministère des Enseignements Secondaires prévoient 42 classes pour 30 000 habitants, soit une classe pour 700 habitants, avec 18 classes par CES, 42 classes par lycée et en moyenne 45 élèves par classe.

Par ailleurs, l'estimation des besoins devra tenir compte des données suivantes :

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

○ **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de 21.450 et 28.814 habitants se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- **horizon 2017** :  $21.450 / 700 = 31$  classes ;
- **horizon 2027** :  $\frac{28.814}{700} = 41$  classes.

Ainsi, à l'horizon 2027, la ville de Nanga Eboko devra compter au moins 41 classes réparties dans 4 lycées et collèges.

○ **Programme à réaliser**

Il existe actuellement 68 classes réparties dans 4 établissements d'enseignement secondaire général. Ainsi, la couverture des besoins globaux est largement satisfaite. Dans ce cadre, seule la réhabilitation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires est nécessaire.

Le tableau ci-après récapitule le programme d'équipements scolaires à réaliser au cours des périodes 2012-2017 et 2018 – 2027.

**Tableau N° 18 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires**

Type d'enseignement	Situation 2011-2012		Programme 2012-2017				Programme 2018-2027			
	Nbre de classes	Nbre d'Ecoles	Nbre de classes	Nbre d'écoles	Sup (ha)	Investissement (millions FCFA)	Nbre de classes	Nbre d'écoles	Sup (ha)	Investissement (millions FCFA)
Maternel	8	4	4	-	-	32	1	-	-	8
Primaire		10		0	0	500		0	0	500
Secondaire général	68	3	0	0	-	-	0	0	-	-
Secondaire Technique		1		-	2	1 000		-		5 00

Source : le Consultant

### 3.3.2 Equipements de santé

La Commune de Nanga-Eboko compte 7 aires de santé au sein de son district de santé qui en totalise 12. On y compte 6 formations sanitaires, dont un hôpital de district. L'essentiel de ces formations sanitaires appartient au secteur public (8/12), contre deux appartenant au secteur privé confessionnel et deux au secteur privé lucratif. La liste ci-dessous présente plus en détail l'organisation sanitaire de l'arrondissement.

● **Aire de Santé**

Formations sanitaires :

- Hôpital de District de Nanga-Eboko ;
- Centre de Santé Intégré urbain de Nanga-Eboko ;
- Centre de santé catholique de Nguinda ;
- Centre de santé adventiste de Nanga-Eboko ;
- Cabinet des soins Assoa-Binga ;

- Cabinet de soins « la grâce divine » de Mokolo.

- **Pharmacies**

- une pharmacie communautaire de district ;
- un pro pharmacie municipale ;
- une pharmacie communautaire au Centre de Santé urbain.

- **Normes**

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

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

- **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de 21.450 et 28.814 habitants se présenteraient comme suit :

**A l'Horizon 2017 :**

- $\frac{21.450}{10\ 000} = 2$  centres de santé ;
- $\frac{21.450}{250} = 86$  lits d'hospitalisation.

**A l'Horizon 2027 :**

- $\frac{28.814}{10\ 000} = 3$  centres de santé ;
- $\frac{28.814}{250} = 115$  lits d'hospitalisation.

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, la réalisation des formations sanitaires ne sera plus nécessaire, reste à réhabiliter et moderniser les équipements existants.

### 3.3.3 Equipements sportifs

La ville ne dispose pas d'infrastructures sportives suffisantes et adéquates pour satisfaire sa population.

En dehors du Stade Municipal, la ville de Nanga Eboko ne s'appuie que sur les aires de jeux des équipements socio-collectifs et des sociétés installées sur place (ex : les Chinois).

- **Normes**

Les normes prescrites par le Ministère des sports et de l'éducation physique sont les suivantes :

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

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de 21.450 et 28.814 habitants se présenteraient comme suit :

- **horizon 2017 (5,2 ha)**

Il faudra procéder à l'aménagement de :

- un gymnase (2,2 ha) ;
- trois complexes sportifs communaux de proximité (3 ha).

Il faudra mettre l'accent sur la réhabilitation des équipements vétustes.

- **horizon 2027 (5 ha)**

- cinq (05) complexes sportifs communaux de proximité (5 ha).

### 3.3.4 Autres équipements

- **CIMETIERES**

L'unique cimetière municipal actuel est saturé. C'est également le cas du cimetière de la Mission catholique. Il sera donc nécessaire de réserver des emprises suffisantes dans les opérations d'extension.

- **Normes et programme à réaliser**

Si l'on admet une norme de 0,3 m<sup>2</sup> par habitant, la surface cumulée nécessaire sera d'environ 0,65 ha à l'horizon 2017 et de 0,87 ha à l'horizon 2027.

A raison de 10 millions de FCFA par hectare, il faudra prévoir un investissement de 6,5 millions de FCFA d'ici 2017, et d'un montant de 2,2 millions entre 2018 et l'an 2027. Ceci donne un investissement global de 8,7 millions à l'horizon 2027.

- **ESPACES VERTS**

La commune de Nanga Eboko ne dispose pas actuellement suffisamment de zone verte ou de parc aménagés pour recevoir le public.

- **Normes et programme à réaliser**

Avec une norme de 6 m<sup>2</sup> par habitant, le programme d'espaces verts à réaliser à l'horizon 2017 et 2027 comprend :

- 13 ha à court terme (2012-2017) ;



- 18 ha à long terme (2018-2027).

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

### 3.3.5 Equipements Administratifs

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

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

**Tableau N° 19 : Services Départementaux à prévoir dans Nanga Eboko**

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE (ha)
1	Ministère en charge de la SANTE	
	-Délégation départementale	0,5
	-service de la maintenance + magasin du matériel	0,5
2	Ministère en charge de la JEUNESSE ET EDUCATION CIVIQUE	
	-Délégation départementale	0,5
	-Complexe Socio –éducatif	0,5
	-Centre audio visuel	0,5
	-Centre de jeunesse et d'animation	0,5
3	Ministère en charge du TRAVAIL et de PREVOYANCE SOCIAL	
	-Inspection départementale	0,5
4	Ministère en charge des ENSEIGNEMENTS SECONDAIRES	
	-Délégation départementale	0,5
	-Inspection départementale (Maternelle et primaire)	0,2
	-Inspection médicale scolaire	0,2
4	Ministère en charge de l'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR	
	-Délégation départementale	0,5
5	Ministère en charge du TOURISME ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE	
	-Délégation départementale	0,5
8	Ministère en charge des AFFAIRES SOCIALES	
	-Service départementale	0,5
	-Centre social	0,2
	-Centre de rééducation	0,3
8	Ministère en charge de la FEMME ET FAMILLE	
	-Service départemental	0,5
9	Ministère en charge de L'ELEVAGE, DES PECHE ET DES INDUSTRIES ANIMALES	
	-Délégation départementale	0,5
10	Ministère en charge de l'HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN	
	-Service départemental	0,5
11	Ministère en charge de l'aménagement du territoire	
	-Délégation départementale	1,0
12	Ministère de la Communication	
	-Délégation départementale	0,5

	-Centre culturel provincial	0,5
	-Centre de Télévision	0,3
	-Cinémas	1,0
	-Lieux de culte	0,6
14	Ministère en charge des FINANCES	
	-Délégation départementale	0,5
	-Service Annexe (Trésors, Impôt, Enregistrement)	1,0
15	Ministère en charge des MINES ET ENERGIE	
	-Délégation départementale	0,5
17	Ministère en charge de la SECURITE PUBLIQUE	
	-Forces Armées	2,0
	-Gendarmeries	1,0
	-Sûreté Nationale	0,5
	-Commissariat de police	1,0
	-Poste de police	0,8
	-Casernes de Pompiers	0,4
19	Ministère en charge du COMMERCE	
	-Grand marché	3,0
	-petits marchés	1,0
<b>TOTAL APPROXIMATIF</b>		<b>23,8</b>

Source : le Consultant

○ **Récapitulatif des besoins en superficie**

Les données ci-après récapitulent les besoins en superficie des grands équipements programmés dans la ville. Il est utile de rappeler que ces superficies ont été évaluées à titre purement indicatif afin de faciliter ultérieurement le dimensionnement approximatif du périmètre urbain aux horizons 2017 et 2027.

**Tableau N° 20 : Estimation des besoins en superficie**

Type d'équipement	Superficie (ha)		
	2012 – 2017	2018-2027	Total (ha)
Education	-	-	-
Santé	-	-	-
Cimetières	0,65	0,87	0,87
Espaces verts	13	18	18
Autres grands équipements	23,8	-	23,8
<b>TOTAL</b>			<b>37,55</b>

Source : le Consultant

○ **Récapitulatif des équipements et coûts de réalisation**

**Tableau N° 21 : Programmation des équipements socio collectifs (2017)**

Equipements	Nombre
Ecoles maternelles	0
Ecoles primaires	0
Lycées et collèges d'enseignement général	0
Lycées et collèges d'enseignement techniques	0
Cimetière (ha)	0,65 ha
Espaces verts (ha)	13 ha

Source : le Consultant

**Tableau N° 22 : Coûts financiers des réalisations pour le scénario moyen**

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Route primaire	km	14	800 000 000	11 200 000 000
Route secondaire	km	26	600 000 000	15 600 000 000
Eclairage public (Energie solaire)	km	40	22 000 000	880 000 000
Ecole maternelle	salle	5	8 000 000	40 000 000
Ecole et primaire + blocs administratifs	salle	-	500 000 000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	Réhabili	-	500 000 000	500 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Techniques	Réhabili	-	1 000 000 000	1 000 000 000
Santé	Réhabili	-	400 000 000	400 000 000
Cimetière	ha	0,65	10 000 000	6 500 000
<b>TOTAL</b>				<b>30 126 500 000</b>

Source : le Consultant

**Tableau N° 23 : Programmation des équipements socio-collectifs (2027)**

<b>Equipements</b>	<b>Nombre</b>
<i>Ecoles maternelles</i>	0
<i>Ecoles primaires</i>	0
<i>Lycées et collèges d'enseignement général</i>	0
<i>Lycées et collèges d'enseignement techniques</i>	0
<i>Centre de santé</i>	0
<i>Cimetières (ha)</i>	0,87
<i>Espaces verts (ha)</i>	18

Source : le Consultant

### 3.3.6 Equipements culturels

Dans ce scénario, les besoins des équipements culturels sont réels. Dans les zones d'extension, on devrait prévoir de réserves foncières pour chaque chapelle religieuse, notamment pour les catholiques, les protestants, les musulmans et autres.

Pour ce qui est du cimetière communal, une réserve foncière sera prévue à la sortie Est de la ville, à raison de 5 m<sup>2</sup> de cimetière par habitant, sans compter les espaces verts entre autres.

### 3.3.7 Etablissements de tourisme

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

Un Jardin Botanique Municipal sera créé dans un des pôles secondaires en création, notamment celui de la gare, dans un espace dont le relief et la topographie s'y prêtent, à raison de 5 m<sup>2</sup> d'espace vert pour chaque habitant soit en moyenne une superficie de d'environ 11 ha à l'horizon 2017 et 15 ha à l'horizon 2027. La ville de Nanga Eboko dans cette optique, fera des efforts pour satisfaire la majorité de la population, malgré les limites des moyens disponibles.

### 3.4 PROGRAMMATION DES INFRASTRUCTURES

Convaincu du rôle moteur des infrastructures dans la facilitation des échanges et la promotion d'une croissance forte et durable par la compétitivité que leur bonne qualité génère, le Gouvernement entend investir massivement dans les infrastructures au cours de la période de mise en œuvre du DSCE.

#### 3.4.1 Aménagement de la voirie

La programmation viaire comprendra les catégories des voies suivantes :

- les voies primaires avec un linéaire total de 14 km ;
- les voies secondaires avec un linéaire total de 13 km.

▪ **Caractéristiques de la voirie primaire de 22 m**

La voirie primaire dans le cadre de ce travail concerne le prolongement de la Nationale N° 1 qui relie les quartiers Ekomba et Nguinda sur 6 km. Il s'agit du contournement Sud du centre ville de Nanga Eboko. Ce réaménagement comporte l'élargissement de l'emprise de la voie à 22 m. Sa construction devrait prévoir la mise en place des caractéristiques urbaines, notamment :

- emprise : 22 m ;
- deux routes à 2 voies de 3 m ;
- parkings bilatéraux : 2 m ;
- classe de trafic : T3 ;
- espace de stationnement et de livraison : 2 m ;
- trottoirs : 4 m plantés de part et d'autre des deux voies ;
- terre plein central planté : 2 m ;
- structure de la chaussée : couche de roulement 5 cm, couche de base 20 cm, couche de fondation de 20 cm, etc.

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

▪ **Caractéristiques de la voirie secondaire de 16 m**

Il s'agit du contournement Ouest en voirie secondaire de la ville. Ce contournement permet de relier directement le pôle secondaire d'Ekomba à celui de la gare, et son prolongement sur la rive gauche de la Sanaga (Bipoga), sur environ 10 km. Ce contournement permet de désenclaver l'Université Adventiste COSENDEI et l'Université Agricole Chinoise de la CEMAC. En fait, ces équipements structurants de la ville pourront être rejoints directement dès l'entrée Ouest de la ville. Cette voie de circulation aura les caractéristiques suivantes :

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

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

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

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

**Tableau N° 24 : Bilan des caractéristiques de la voirie**

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

Source : le Consultant

### 3.4.2 Système de transports

Le système des transports devra se fonder sur les atouts indéniables de la ville afin de contribuer efficacement à sa croissance économique et à sa compétitivité ainsi qu'à la lutte contre la pauvreté. La demande globale de déplacements devrait suivre l'accroissement de la population mais sa répartition modale évoluera sensiblement sous l'effet de l'augmentation de la motorisation et d'une politique volontariste de développement du transport collectif et de limitation de circulations des mototaxis dans la zone du centre ville aux heures de pointe.

Avec l'accroissement de la motorisation et de la mobilité des ménages, le nombre de déplacements quotidiens doublera presque d'ici 2017. Cependant, les conditions de circulation seront sensiblement améliorées par :

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

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

- l'axe sud-nord ;
- l'axe Ouest-est ;

à **long terme** avec

- le contournement Ouest.

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

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

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

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

### **3.4.3 Approvisionnement en eau potable**

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

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

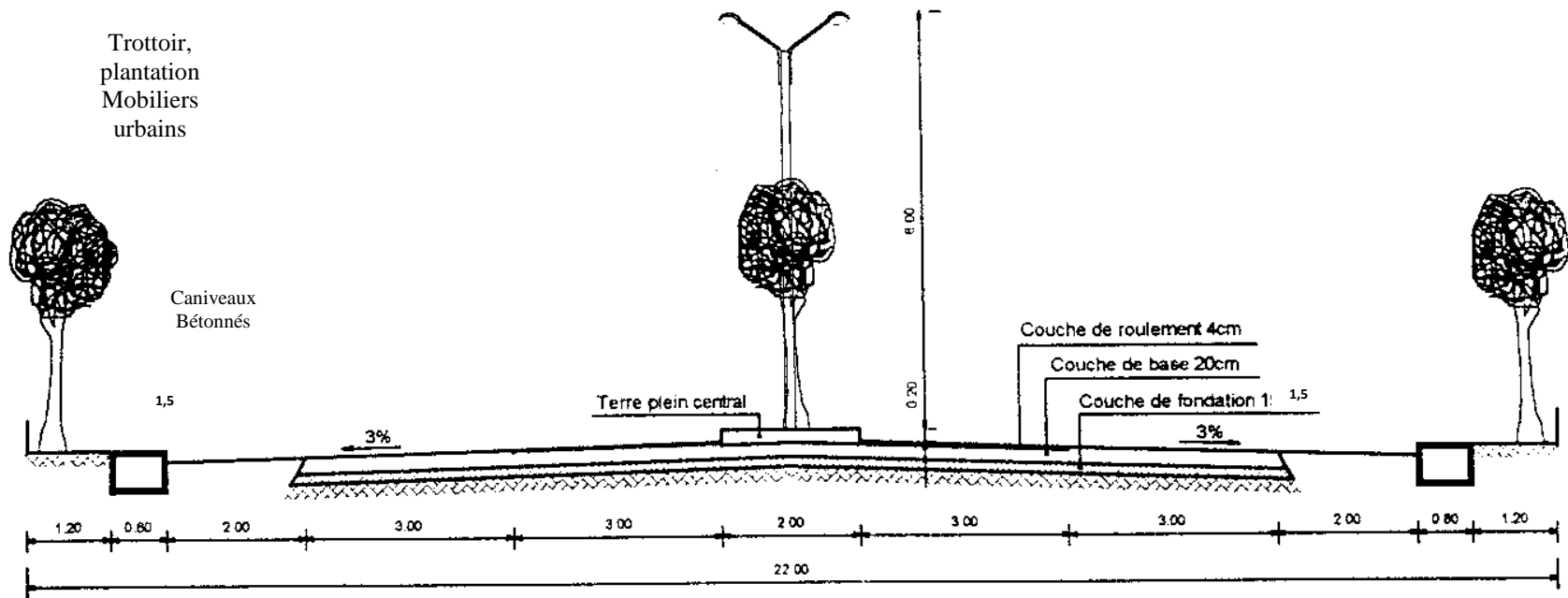
Avec un besoin minimal de 45l d'eau par jour par individu, les besoins actuels de la ville de Nanga Eboko se chiffrent 900 m<sup>3</sup>. On est loin du compte avec l'unique château et un seul captage d'eau existant sur la Tédé. Pour les horizons 2017 et 2027, la situation pourrait s'aggraver avec une population respective de 21.450 et 28.814 habitants si rien n'est fait.

- **Amélioration de la production d'eau**

L'amélioration de la production d'eau passe par :

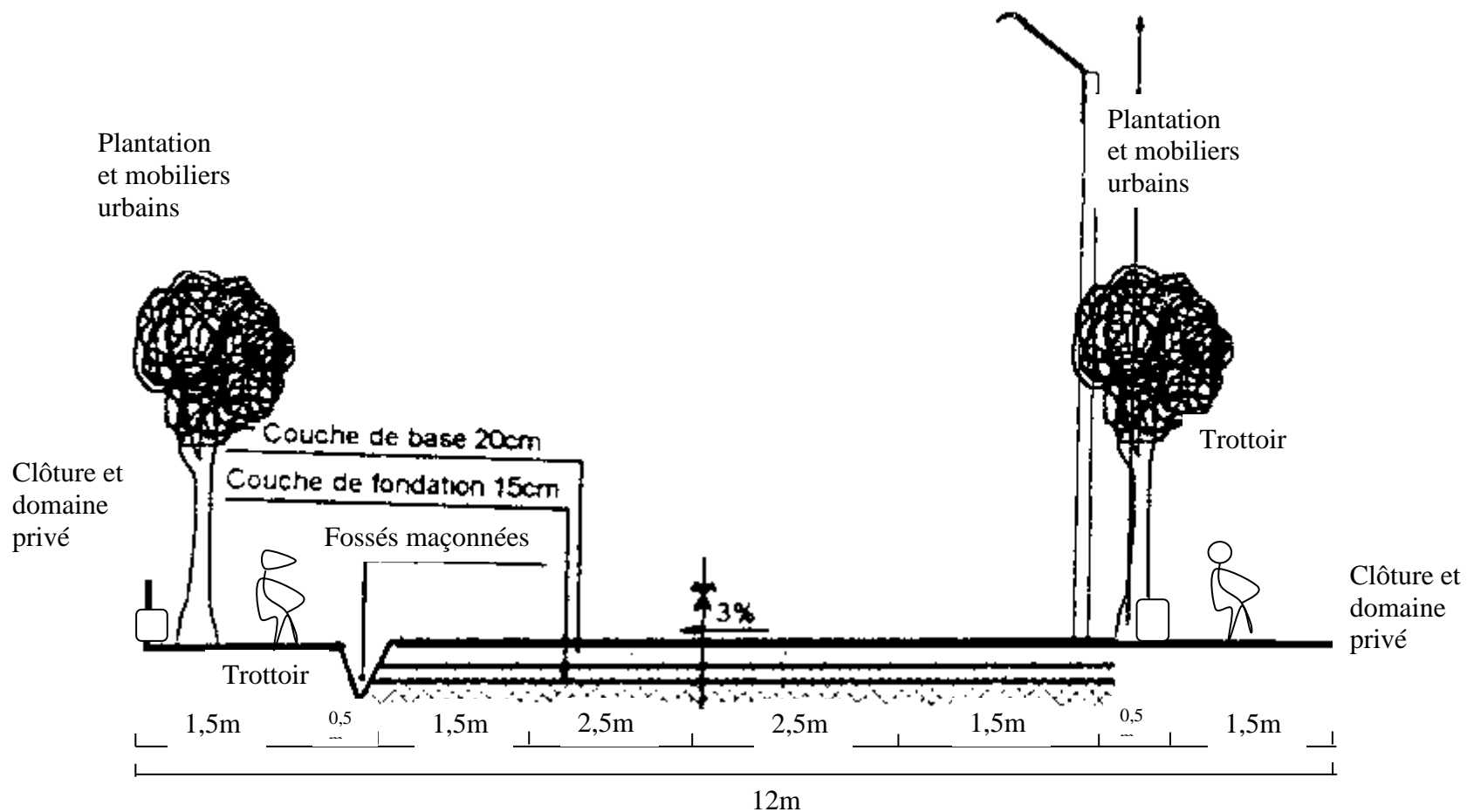
- l'extension des forages ;
- l'extension des bornes fontaines ;
- l'aménagement des points d'eau (sources naturelles).

Ces éléments d'amélioration concernent prioritairement les zones périurbaines et périphériques, tout comme les quartiers centraux qui nécessitent la restructuration.



Graphique N° 2 : Profil en travers type d'une voie de 22 m (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)





Graphique N° 3 : Profil en travers type d'une voie tertiaire de 9 à 12 m, (Echelle : 1/100<sup>e</sup>)

### 3.4.4 Drainage et assainissement

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

Pour l'assainissement, on devra recourir systématiquement au système individuel dans les habitations (les fosses septiques). Le traitement collectif se fera ultérieurement avec la mise en place d'une station de traitement au Nord de la ville en bordure de la Sanaga.

L'étude du POS retient le principe d'un système séparatif entre eaux de pluie (EP) et eaux usées (EU), en insistant sur l'urgence d'amélioration du réseau primaire et secondaire de drainage. D'ici 2017, on devrait prévoir le recalibrage des drains primaires dans les quartiers centraux, notamment le long de la voirie primaire et secondaire.

La Commune de Nanga Eboko devrait prévoir d'assurer l'évacuation et le traitement des rejets industriels et des rejets domestiques provenant des quartiers vers la station d'épuration qui serait situé sur la Sanaga au Nord de la ville, vers où convergent l'essentiel des bassins versants, en attendant le branchement de tous les ménages au réseau collectif d'égout, à prévoir à l'horizon 2027.

- **Déchets urbains**

L'objectif du POS est de collecter plus de 80 % des ordures ménagères et industrielles en 2017 et 95 % en 2027, ce qui nécessitera une amélioration de la voirie secondaire pour mettre sur pied et étendre la collecte à tous les quartiers, une diversification des types de collecte, une meilleure organisation du ramassage et un bon fonctionnement de la décharge prévu à la sortie Est de la ville.

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

#### **Programme d'assainissement dans la ville de Nanga Eboko**

- projet de construction d'une station d'épuration au nord de la ville sur la Sanaga ;
- projet de collecte et de traitement des boues de vidange dans la ville ;
- projet d'institutionnalisation de la journée de propreté ou d'investissement humain de la ville de Nanga Eboko.

- **Electricité et éclairage public**

Suivant le DSCE et les divers programmes d'entretien, de réhabilitation et de développement de la capacité énergétique, le pays compte successivement résorber définitivement le déficit structurel, accompagner les besoins énergétiques pour l'atteinte des objectifs de croissance escomptés, devenir un exportateur d'électricité et contribuer ainsi à l'équilibre de la balance

commerciale du pays. Il s'agira à l'horizon 2020 de porter les capacités de production du pays à 3 000 MW. Le programme d'aménagement dans le sous-secteur énergétique contient des actions de court, moyen et long terme, correspondant aux objectifs spécifiques précédemment déclinés.

Avec une consommation minimale par ménage en BT de 4 kWh, il faudra prévoir pour la ville de Nanga Eboko à l'heure actuelle avec 20.007 habitants dont environ 2501 ménages à raison de 8 personnes par ménage, une capacité globale de 10.004 kWh par jour de consommation ménagère, sans prendre en compte les exploitations industrielles. Avec un tel niveau de consommation, la moyenne tension venant du barrage hydroélectrique qui n'est déjà pas suffisante compte tenu des fréquentes coupures d'énergie dans la ville, ne pourra non seulement pas alimenter les ménages aux horizons 2017 et 2027 encore moins faire tourner les industries.

Pour faire face à ce problème d'alimentations en énergie électrique, il faudra :

- transformer la ligne moyenne tension en haute tension pour l'alimentation des ménages et des industries ;
- opter pour l'énergie photovoltaïque pour l'éclairage publique.

### **Programmes d'électrification de la ville**

- projet d'éclairage public à l'énergie solaire ;
- projet de transformation de la ligne basse tension venant du barrage de Songloulou en ligne haute tension ;
- projet d'extension d'électrification des ménages en zone périurbaine et périphérique.

- **Autres réseaux**

Un site de décharge publique contrôlée sera aménagé sur un terrain non loin du périmètre urbain, à la sortie Est de la ville, près de la zone réservée au cimetière municipal. Si actuellement les déchets ne semblent pas constituer un problème urgent, avec le développement de la ville, il sera nécessaire de s'en préoccuper.

Une gare routière d'organisation des transports intra et interurbain sera aménagée, dans la zone centrale.

## **3.5 PROGRAMMATION DE DEVELOPPMENT DE L'ECONOMIE URBAINE**

L'économie de la ville de Nanga Eboko doit être fondée dans les trois secteurs d'activités que sont le secteur primaire, le secteur secondaire et le secteur tertiaire, le quaternaire ne pouvant pas trouver son essor ici avant le long terme.

### **3.6.1 Activités du secteur primaire**

- **Exploitation agricole**

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

Après l'adoption en 2005 de la stratégie de développement du secteur rural et les résultats mitigés atteints lors de sa mise en œuvre, le Gouvernement entend lancer un vaste programme d'accroissement de la production agricole en vue de satisfaire non seulement les besoins alimentaires des populations, mais également des agro-industries. Dans ce cadre, il procèdera à la modernisation de l'appareil de production. Il s'agira de : (i) rendre accessible et disponible les facteurs de production notamment la terre, l'eau et les intrants agricoles ; (ii) promouvoir l'accès aux innovations technologiques à travers notamment le renforcement de la liaison recherche/vulgarisation ; et (iii) développer la compétitivité des filières de production. Le Gouvernement compte mettre l'accent sur le développement d'hyper extensions agricoles dans les différentes régions et départements du pays selon leurs spécificités agro écologiques afin de réaliser des rendements d'échelle et d'accroître substantiellement la production. Cette action sera accompagnée par une forte activité de désenclavement des zones de production pour permettre le plein épanouissement des plantations et productions paysannes.

- **Exploitation des potentialités dans le domaine agricole**

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

Dans le domaine pastoral, Nanga Eboko est une zone de transit de grands cheptels en provenance des pays voisins (RCA et Tchad) et du septentrion du pays. La zone périurbaine de Nanga Eboko, vaste et déserte et propice à l'élevage attire souvent les éleveurs. L'on pourrait supposer l'établissement des zones de transit plus vastes qui pourront abriter des troupeaux plus importants. En outre, les réseaux des transports, dont celui routier projeté, permettra de valoriser ce secteur, ce qui permettra à la Commune notamment de disposer d'importants revenus. Il conviendrait de construire d'importants parcs à animaux et de mettre sur pieds, notamment à travers l'intercommunalité, des zones de pâturage pour divers types de bêtes (caprins, porcins, volaille, etc.).

- **Agriculture urbaine**

La ville de Nanga Eboko dispose de plusieurs potentialités en la matière, notamment de vastes étendues cultivables dont certaines sont utilisées par des promoteurs Chinois pour la riziculture. La zone périurbaine de Nanga Eboko est réputée pour être vaste et inexploitée. Outre cela, nous remarquerons que lesdites étendues sont vierges et disposent d'une fertilité avérée. L'exploitation de ces zones pourrait permettre à la ville de développer une agriculture compétitive sur le plan quantitatif notamment ;

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

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

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

- **Exploitation minière**

Les objectifs poursuivis dans le secteur visent à favoriser et à encourager la recherche, l'exploitation et la transformation des ressources minérales nécessaires au développement économique et social du pays. Afin de valoriser le potentiel minéral existant, les autorités entendent notamment mettre en place une société nationale minière qui établira des joint-ventures avec des partenaires privés, améliorer la connaissance des investisseurs privés nationaux et étrangers sur le potentiel géologique et minier du pays en mettant à leur disposition des cartes et données géologiques fiables, développer des programmes de formation pour les nationaux dans les métiers de l'industrie minière.

Sur le plan opérationnel, le MINMIDT et la commune pourraient déjà encadrer l'exploitation des carrières et du sable dans l'arrondissement.

### **3.6.2 Activités du secteur secondaire**

Il est question dans cette section du travail d'identifier tous les programmes spécifiques de renforcement de la compétitivité de Nanga Eboko.

- **Industrie et services**

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

- **Artisanat et économie sociale**

L'objectif du Gouvernement est d'améliorer la performance et la rentabilité de l'économie sociale. A ce titre, les autorités s'engagent à (i) créer un environnement politique institutionnel

juridique et réglementaire propice au développement de l'entrepreneuriat collectif au Cameroun, (ii) développer des ressources humaines capables d'impulser l'essor de cette composante, (iii) promouvoir l'entrepreneuriat collectif, de groupe, comme l'une des stratégies fiables par la création et l'épanouissement d'organisations, d'entreprises de l'économie sociale viables permettant de lutter efficacement contre la pauvreté tout en promouvant la croissance économique.

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

- **Exploitation des potentialités dans le domaine industriel**

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

- Dans le **domaine agro-alimentaire**. Compte tenu du niveau de production projeté par la révolution agricole, est une énorme potentialité en matière industrielle. En effet, la demande en produits agricoles est de plus en plus croissante sur le territoire camerounais et même sous régional. Force est de constater que le Cameroun importe une large frange de ses produits alimentaires. Il existe donc une possibilité de mettre en place un tissu industriel en matière d'agro-alimentaire dynamique qui pourra transformer une bonne partie des produits et les exporter vers d'autres marchés (national et sous régional notamment);
- Dans le domaine de l'**industrie de bois**. La ville de Nanga Eboko est essentiellement agricole mais marginalement forestière. Mais cet état n'est qu'apparent. En effet, la ville n'est qu'une zone de transit, celle de Douala accueillant les sièges sociaux et les autres villes de la région du Centre abritant la plupart des grosses industries. Il serait par exemple intéressant ici de mettre sur pieds une politique industrielle locale en la matière qui consisterait à abriter des scieries, des sociétés de transformation du bois et promouvoir les différents métiers du bois dans la ville. Cela aura pour but de créer des emplois supplémentaires notamment à travers la création des valeurs ajoutées supplémentaires ;
- Dans le domaine de l'**industrie minière**. Les sols et sous sol de la région du Centre, bien que n'étant pas très riches sont mal exploités. En effet, l'anarchie qui caractérise l'exploitation est criarde. Il est vrai que l'Etat a entrepris de la codifier, mais il demeure encore des poches d'exploitation clandestine dans ces zones. Il conviendra de mettre sur pieds un système efficace de suivi desdites ressources.
- Dans le **domaine de la manufacture**. La ville de Nanga Eboko dispose en général d'un panel important en matière première (bois, produits agricoles, etc.) et de bons artisans. En outre, elle dispose d'investisseurs locaux qui n'ont pas toutefois la possibilité d'injecter leurs fonds dans l'industrie manufacturière, faute de débouchés d'une part et de manque de politique industrielle nationale et locale d'autre part. Il existe la possibilité d'implanter des industries dans une ville vaste qui ne demande qu'à être planifiée sur le plan spatial;

### 3.6.3 Activités du secteur tertiaire

- **Exploitation des potentialités dans le domaine des transports**

Nanga Eboko ambitionne d'être une ville attractive. Cela ne peut se faire que si elle dispose d'un bon système de transports.

En effet, il existe plusieurs types de systèmes pouvant être valorisés dans la ville.

- Les réseaux de transport routier qui est le principal système dans la ville. Dans ce scénario, la ville dispose de la potentialité de zones désertes et inhabitées. Il conviendra pour la commune, dans une projection d'extension urbaine notamment de mettre sur pieds un très bon maillage de voies primaires, secondaires et tertiaires. Il consistera notamment en la construction de près de quatre périphériques, de l'élargissement de la Nationale N° 1, et de la réhabilitation et/ou l'élargissement de plusieurs voies existantes, associée à la construction de nombreuses autres routes.
- Le transport ferroviaire est prévu dans les projets d'exploitation des minerais et de la liaison avec la Centrafrique voisine. La construction de cette voie ferrée boostera considérablement les échanges dans la région et pourra induire une amélioration des productions des produits divers cités supra.

- **Exploitation des potentialités dans le domaine du touristique**

La ville de Nanga Eboko est essentiellement une zone forestière et à cet effet est en elle-même une importante zone touristique car permettant l'accès à certains écosystèmes particuliers. Le MINTOUR et la Commune, pourraient dans un projet commun mettre sur pieds une politique de valorisation des zones attractives qui pourraient être le fleuron touristique sous régional dans le bassin de la Sanaga.

Aussi, l'industrie hôtelière gagnerait à être développée ici afin d'être compétitive et pouvoir répondre aux attentes de la demande qui sera composée d'hommes d'affaire et de touristes. Il conviendra ici de construire des centres hôteliers compétitifs.

- **Exploitation des potentialités dans le domaine de marketing territorial (Plan de marketing territorial de Nanga Eboko)**

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

### 3.6 EXTENSION STRATEGIQUE DE LA VILLE

D'ici 2027, il est prévu d'équiper **540 hectares** d'extension sous la forme d'opérations planifiées ou administrées. On distinguera :

- le pôle central ;
- le pôle de Gare au Nord vers la Sanaga ;
- le pôle d'Ekomba au Sud-ouest ;



Les opérations administrées destinées à offrir des terrains aux catégories de ménages qui ne peuvent accéder aux opérations planifiées, occuperont plusieurs hectares, en association avec les recasements rendus nécessaires par les programmes de voirie et de drainage dans la ville actuelle. Conçues sous forme de maillage large avec un minimum d'équipements, elles permettront de minimiser le coût foncier initial à imputer aux propriétaires ou aux constructeurs en reportant le coût d'équipement en VRD à une époque où la densité le justifiera tout en préservant l'avenir grâce à la réservation des emprises et des terrains pour les services publics.

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

### **3.6.1 Stratégie générale d'organisation spatiale**

La ville de Nanga Eboko s'organisera autour des trois pôles de développement identifiés plus haut. Il s'agit du:

- pôle central où la ville se développe actuellement : 2.300 ha ;
- pôle de la gare au nord vers la Sanaga: 2.400 ha ;
- pôle d'Ekomba au Sud-ouest : 1.076 ha.

Le principal effet de structuration apporté par le POS de Nanga Eboko est dû à la mise en place d'un réseau primaire et secondaire de communications correctement maillé et hiérarchisé composé des axes, des voies de contournement et des pénétrantes. Le schéma de composition urbaine répond à trois objectifs principaux :

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

### **3.6.2 Centre ville et les pôles d'extension urbaine**

Le Centre ville regroupera l'ensemble des activités tertiaires centrales, motrices et induites. Il sera structuré par plusieurs axes de circulations, notamment les boulevards et pénétrantes urbains convergeant vers la zone centrale qui devrait faire l'objet d'une construction particulière, avec des têtes de transport. On y retrouve les quartiers péricentraux actuels qui abriteront en 2017 une partie importante de la population et fera l'objet des opérations de restructuration.

Les deux pôles secondaires : pôle de la gare et pôle d'Ekomba recevront principalement des opérations diversifiées d'habitat (standing, planifié, administré, recasement, intégration villageois, etc.).

Avec une extension orientée principalement vers le Nord, la ville de Nanga Eboko évitera l'extension linéaire Est-Ouest appuyée uniquement sur l'axe routier central (Nationale N° 1). Cet axe

routier central fera l'objet d'un élargissement pour une plateforme de 22 m et sera ainsi prolongé jusqu'à la Gare.

Bien qu'il s'agisse d'options à long terme, il faut, dès à présent, en prendre la mesure et en préparer la mise en œuvre avant 2017, notamment en prévoyant la libération et la réservation des emprises et en s'abstenant d'attribuer des permis de bâtir sans recul confortable d'au moins 15 m à partir de l'axe centrale de la chaussée. Avec la mise en place de l'ensemble des mesures du POS, le taux d'accroissement de la population augmenterait sensiblement après 2017 et la population de Nanga Eboko avoisinerait 30.000 d'habitants d'ici 2035.

### 3.6.3 Développement des zones d'activités

Les zones industrielles, le Centre ville, la nouvelle gare routière sont les principaux moteurs de la croissance économique de la ville, qui continueront à s'étendre et accueilleront de nouvelles structures et services, notamment l'espace forain de Nanga Eboko.

Les activités de bureaux et les administrations vont continuer à se développer dans les quartiers centraux et le remodelage du centre ville sera amorcé par la création de la petite ceinture.

### 3.6.4 Justification budgétaire

La commune de Nanga Eboko a un budget annuel en 2010 estimé à environ 170.000.000 F CFA. Ce budget et les budgets des années antérieures(2006-2008) nous ont permis de faire une projection budgétaire de 2011 à 2012. Les tableaux ci-dessous illustrent les budgets de la Commune de Nanga Eboko à moyen terme.

#### ○ Calcul du taux d'accroissement du budget

2007 – 2006	:	79.051.386 - 77.734.432	=	1.316.954	
Taux	:	1.316.954 / 79.051.386	=	0,0167	= 1,67 %
2008 – 2007	:	87.226.862 - 79.051.386	=	8.175.476	
Taux	:	8.175.476 / 87.226.862	=	0,0937	= 9,37 %
2010 – 2008	:	170.000.000 - 87.226.862	=	82.773.138	
Taux	:	82.773.138 / 170.000.000	=	0,4869	= 48,69 %
Moyenne des taux : (1,67 + 9,37 + 48,69) / 3 = <b>19,91 % par an</b>					

#### ○ Analyse financière de la Commune de Nanga Eboko

##### ▪ Budget antérieur de la Commune

Tableau N° 25 : Tableau de la situation financière de la Commune

Exercices	Prévisions budgétaires	Résultats obtenus d'après le Compte Administratif (en matière de recettes effectivement recouvrées)	Taux d'accroissement
2006		77.734.432	
2007		79.051.386	1,67 %
2008		87.226.862	9,37 %
2010	170.000.000	En cours	48,69 %
<b>Taux moyen d'accroissement</b>			<b>19,91 %</b>

Source : commune de Nanga Eboko

**NB :** Ce taux moyen est adopté compte non tenu de la diminution de 50 % induite par la Circulaire N°002305/MINATD/DCTD du 19/10/2009.

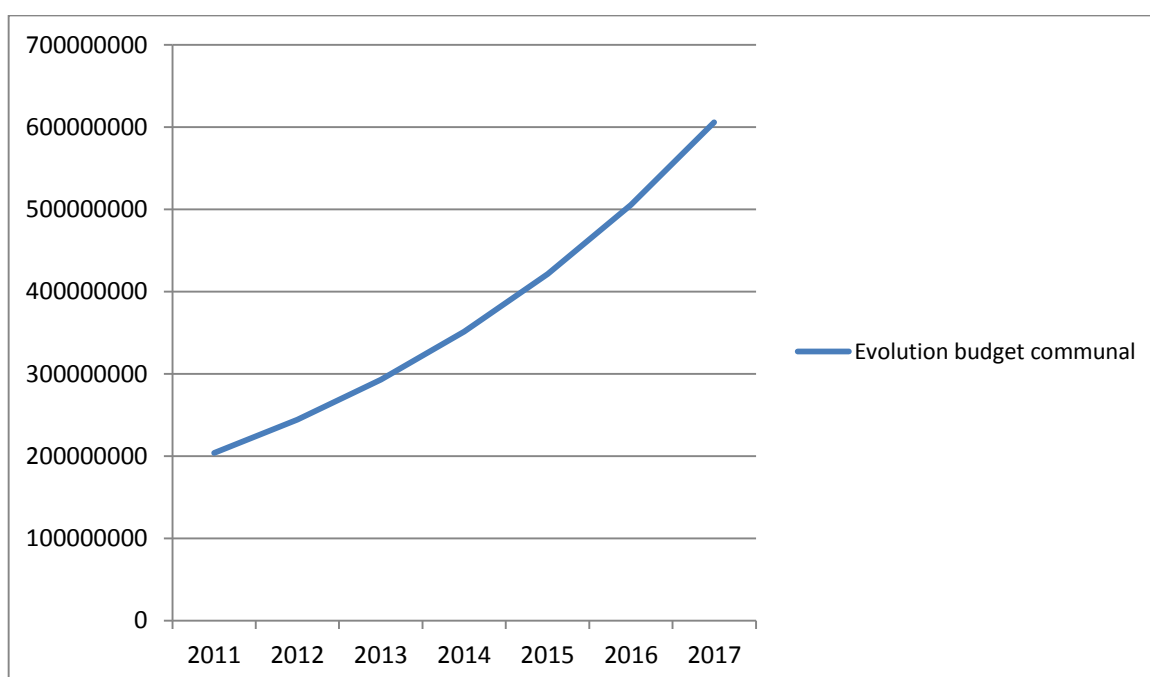
▪ **Budget antérieur et future de la commune**

**Tableau N° 26 : Budget antérieur et future de la commune**

Année budgétaire	Taux d'accroissement annuel	Budget prévisionnel en F CFA
2011	19,91 %	203.847.000
2012	19,91 %	244.432.938
2013	19,91 %	293.099.536
2014	19,91 %	351.455.654
2015	19,91 %	421.430.475
2016	19,91 %	505.337.283
2017	19,91 %	605.949.936

Source : le consultant

**Graphique N° 4 : Evolution du budget communal**



Les résultats des prévisions budgétaires montrent que le budget de la Commune pourra doubler d'ici 2022 soit environ 1,5 milliard et à long terme on aura un minimum de 3 milliard par an. Il s'agit des projections minimalistes du budget Communal de Nanga Eboko puisqu'elles sont basées sur l'évolution tendancielle, actuelle. Dans le contexte moyen et avec une gouvernance rénovée, les perspectives budgétaires seront plus positives et donneront plus d'ouvertures à l'investissement communal.

L'évolution du budget communal de Nanga Eboko fonde le programme d'investissement prioritaire de la ville présenté à la suite du document.

# CHAPITRE IV : PROPOSITIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE NANGA EBOKO

Les programmes de développement du POS de la ville de Nanga Eboko comportent des programmes d'investissements prioritaires et des programmes spécifiques pour faciliter à l'utilisateur ou au gestionnaire urbain, la lecture des programmes et projets aux horizons correspondants. Nous présentons ci-dessous ces Programmes d'Investissements Prioritaires (PIP) et spécifiques nécessaires à la réalisation du POS de Nanga Eboko.

## 4.1 PROGRAMMES D'INVESTISSEMENTS PRIORITAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les projets d'Investissements Prioritaires de la Commune de Nanga Eboko sont fondés sur les critères de priorisation suivants :

- localisé du projet dans un quartier défavorisé ou désenclavant un quartier défavorisé ;
- caractère générateur de revenus et d'emplois (favorisé par l'approche HIMO) ;
- considération des attentes des populations locales ;
- possibilité de maîtrise d'ouvrage locale ;
- possibilité de financement locale (Budget de la commune de Nanga Eboko) ;
- Possibilité de financement locale (sûr d'un partenaire au développement) ;
- inscription dans une vision globale de développement de la ville ;
- impact positif du projet sur les conditions de vie des populations riveraines.

### • Projets prioritaires de voirie

- projet de **bitumage de l'axe Nord-sud** (Centre ville-Bipoga) ;
- projet de **bitumage de l'axe Est-ouest** ;
- projets **d'aménagement de certaines voiries tertiaires** ;
- projet de **réservation des emprises** pour la construction de la voirie de contournement Ouest;
- projet de **réservation des emprises** pour la construction de la pénétrante nord ;

### • Projets prioritaires d'équipements marchands

- projet de **création d'une pépinière municipale** ;
- projet de **création d'une briqueterie municipale** ;
- projet de **construction des latrines publiques** dans la ville de Nanga Eboko (à intégrer dans les projets de construction du marché central, de l'abattoir municipal, à proximités du stade, des lieux des complexes sportif et des écoles de la ville ;
- projet de **réhabilitation des sources, puits et forages** ainsi que des réceptacles des bacs à ordures dans les quartiers peuplés de la ville de Nanga Eboko (à intégrer dans les projets de voiries et équipements marchands comme ouvrage connexes),

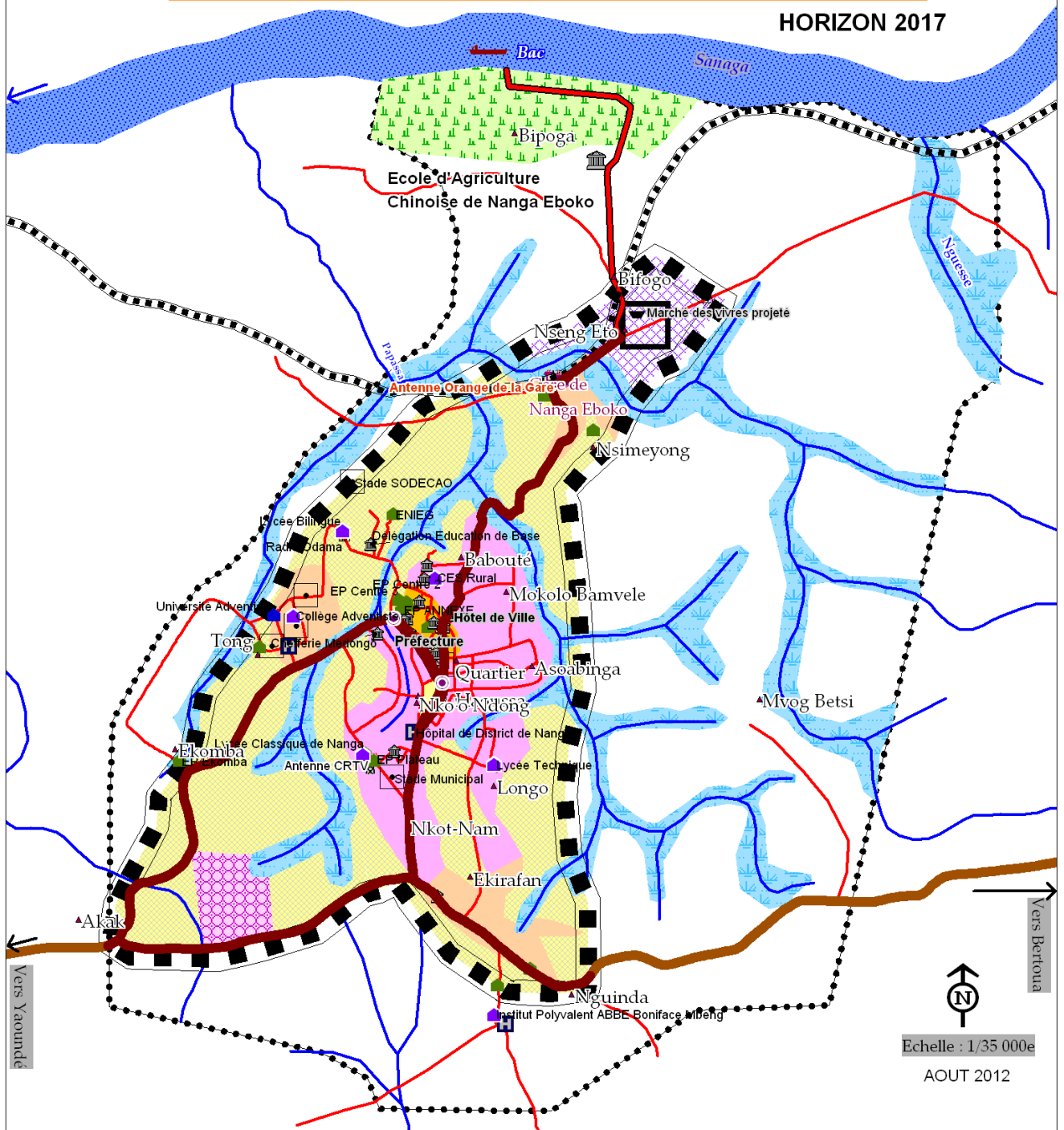
- projet **d'assainissement et aménagement des abords des marécages de la ville** de Nanga Eboko (à intégrer dans les projets de voiries)
- projet **d'aménagement paysagers** et de **création des espaces verts et plantations d'arbres** dans la ville de Nanga Eboko (à intégrer dans les projets de voiries) ;
- projet **d'aménagement des espaces publics** (à intégrer dans les projets de voiries) ;
- **projet d'éclairage public des voies et place publique de Nanga Eboko à l'énergie solaire** (à intégrer dans les projets de voiries) ;
- projet de **construction de la gare routière centrale** ;
- projet de **réhabilitation du marché central** ;
- projet de **construction d'un stationnement des camions gros porteurs** à la sortie Ouest de la ville ;
- projet de **construction d'un abattoir moderne à Nanga Eboko** ;
- projet **d'aménagement des aires de parcage des bovins et caprins en transit** dans la ville de Nanga Eboko (intégré dans la construction d'un abattoir).

- **Projets d'investissements prioritaires de l'habitat et environnement**

- projet de **création de réserve foncière communale** ;
- projet **d'études et de réalisation des lotissements communaux** de la gare ;
- projet d'inscription des marécages dans le patrimoine communal ;
- projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;
- projet de restructuration de la zone centrale avec l'organisation des fonctions urbaines ;
- projet de sensibilisation et recensement des constructions sans autorisation ;
- projet de création et d'équipement d'une Commission Technique d'Urbanisme ;
- projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter ;
- projet de sensibilisation et de repérage des terrains non titrés ;
- projet de création et d'équipement d'une Commission Technique Cadastre ;
- projet de création de réserve foncière étatique ;
- projet de collecte et de traitement des boues de vidange dans la ville ;
- projet d'institutionnalisation de la journée de propreté ou d'investissement humain de la ville de Nanga Eboko ;
- projet de mise en place de la mappe foncière de Nanga Eboko ;

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE NANGA-EBOKO

HORIZON 2017



Echelle : 1/35 000e  
AOUT 2012

	Quartier		Chemin de fer		Giratoire		Périmètre d'équipements 2017
	Télécommunication		Cours d'eau		Marché des vivres	<b>Typologie de l'habitat</b>	
	Administration		Courbe de niveau		Nationale N1		Centre Administratif
	Enseignement supérieur		Fleuve Sanaga		Voirie primaire à aménager		Centre commercial
	Enseignement secondaire		Marécage		Voirie secondaire à aménager		Zone d'habitat péri-central à restructurer
	Enseignement professionnel		Rizières		Pôle de développement secondaire		Zone d'habitat central à restructurer
	Enseignement de base		Zone d'étude		Zone d'extension de l'habitat		
	Communication - Radio		Habitat social				

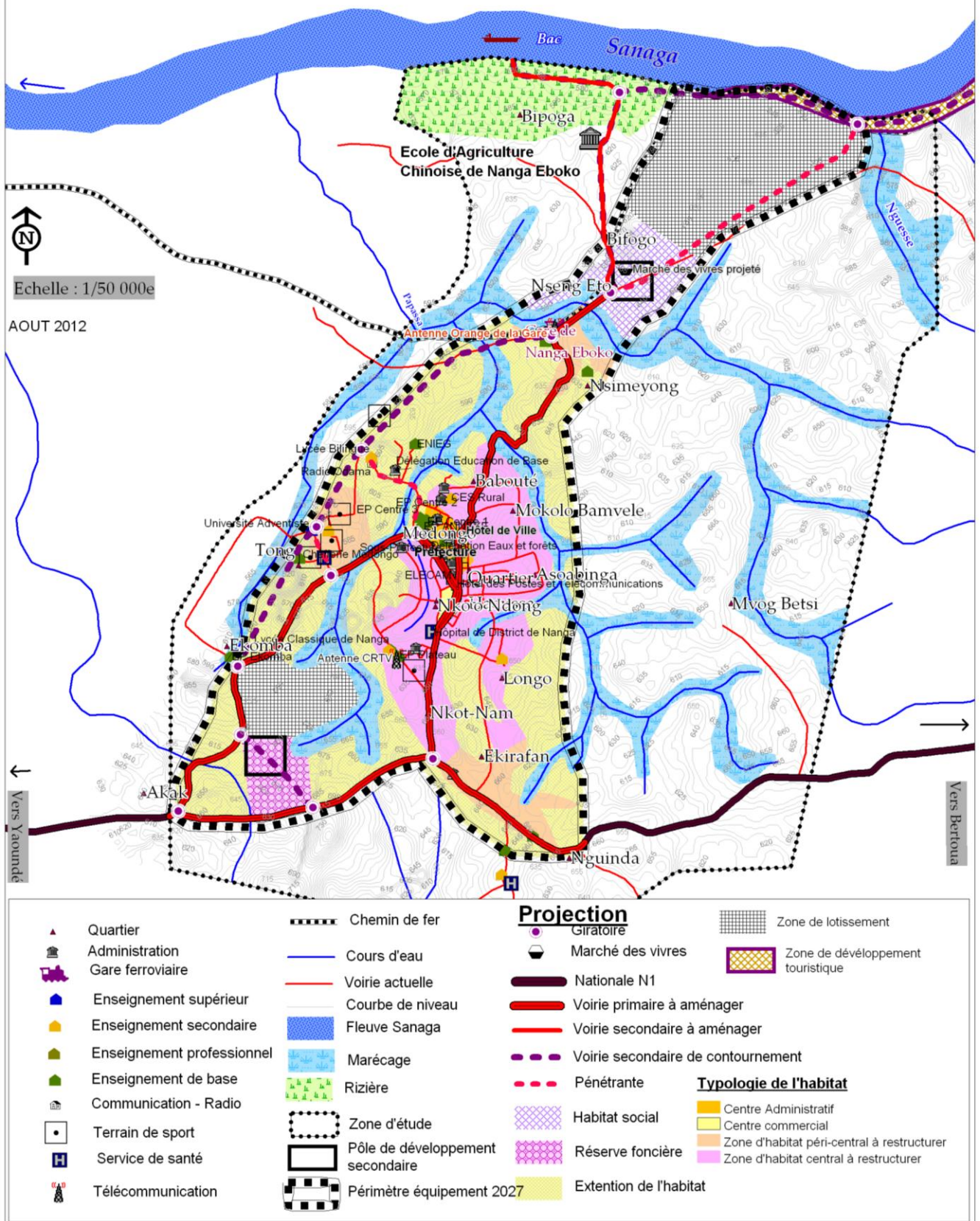


Carte N° 5 : POS de Nanga Eboko Horizon 2017



# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE NANGA-EBOKO

HORIZON 2027



Carte N° 6 : POS de Nanga Eboko Horizon 2027



## 4.2 PROGRAMMES SPECIFIQUES DE DEVELOPPEMENT

### • Programmes de développement sectoriel de la Commune de Nanga Eboko

Sur le plan de la commune, en conformité avec le POS de Nanga Eboko et les dispositions du DSCE en ce qui concerne l'amélioration du cadre et des conditions de vie des populations, il y a beaucoup de projets et programmes de développement à suivre, notamment au niveau des infrastructures routières, ferroviaires de la mise en place des unités de productions entre autres.

**Tableau N° 27 : Programmes de développement sectoriel de la Commune de Nanga Eboko**

PROGRAMMES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	PORTEUR	ECHEANCE
<p><b>Programmes de construction de la voirie urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programme de reconstruction de l'axe central (voirie primaire)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet d'étude d'élargissement et de la construction de l'axe central Est-Ouest sur 8 km ;</i></li> <li>○ <i>Projet de libération des emprises de l'axe central sur 11 m à partir de l'axe central de la chaussée ;</i></li> <li>○ <i>Projet de construction de l'axe Est-Ouest en 2x2 voies, avec servitude de contre allées (zone de servitude de contre-allées : 50 ml de plate-forme).</i></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Programme de construction de la rocade de contournement Ouest (Voirie secondaire)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet d'étude de construction de la Rocade de Ekomba à Nseng Eto par université adventiste ;</i></li> <li>○ <i>Projet de libération des emprises sur une plate-forme de 18 ml ;</i></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Programmes de construction des pénétrantes :</b></li> <li>▪ <b>Programme de construction des voiries tertiaires :</b> ce programme s'exécutera pendant les opérations de rénovation et de restructuration des quartiers d'habitat anarchique ou alors lors des opérations d'urbanisme dans les zones d'extension.</li> </ul>	MINHDU/ CNE	2017
<p><b>programmes d'entretien de la voirie urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Toute la voirie urbaine</i></li> </ul>	CNE	Permanence
<p><b>Programmes de bitumage de la voirie urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Route programmée dans le POS</i></li> </ul>	CNE	Durée d'exécution
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programme d'extension du réseau électrique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet d'éclairage public des rues et place publiques à l'énergie photovoltaïque sur toutes les voies;</i></li> <li>○ <i>Projet de production de l'électricité et de transport à Nanga Eboko (Haute tension) ;</i></li> <li>○ <i>Projet d'extension du réseau dans les quartiers périphériques</i></li> <li>○ <i>Projet de câblage des ménages.</i></li> </ul> </li> </ul>	ETAT / AES-SONEL / CNE	2017
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programme d'adduction d'eau potable :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet de captage d'une nouvelle source d'eau potable sur le cours d'eau de la Sanaga à moyen terme ;</i></li> <li>○ <i>Projet de mise en place des conduites primaires vers les châteaux ;</i></li> <li>○ <i>Projet de construction d'un nouveau château d'eau dans la zone de la gare ;</i></li> </ul> </li> </ul>	ETAT / CAMWATER / CNE	2017
<p><b>Programme d'extension des télécommunications :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet de développement de fibre optique CAMTEL</i></li> <li>○ <i>Projet d'extension du réseau Orange-Cameroun</i></li> <li>○ <i>Projet d'extension du réseau MTN</i></li> <li>○ <i>Projet de développement de l'internet.</i></li> </ul>	MINTELECOM / CNE	2017
<p>- <b>Programme de gestion des déchets urbains :</b></p>	MINHDU / CNE /	2017

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet d'organisation et de mise en service de la nouvelle décharge publique contrôlée ;</i></li> <li>○ <i>Projet d'extension du service de collecte de déchets solide dans la périphérie urbaine ;</i></li> <li>○ <i>Projet d'organisation de la pré-collecte des déchets ménagers dans les quartiers d'habitat anarchique de la ville ;</i></li> <li>○ <i>Projet de fabrication d'engrais biologiques (compost) à base de déchets urbains ;</i></li> <li>○ <i>Projet de recyclage des déchets urbains.</i></li> </ul>	<p><b>HYSACAM/particuliers</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Programme d'assainissement dans la ville de Nanga Eboko :</b></li> <li>○ <i>Projet de collecte et de traitement des boues de vidange dans la ville</i></li> <li>○ <i>Projet d'institution de la journée de propreté ou d'investissement humain de la ville de Nanga Eboko</i></li> </ul>	<p><b>CNE</b></p>	<p><b>2017</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Programme de mise en place des espaces verts, parcs et jardins</b></li> <li>○ <i>Projets de création des espaces verts aménagés</i></li> <li>○ <i>Projet de création des jardins publics</i></li> <li>○ <i>Projet de création des parcs de récréation</i></li> <li>○ <i>Projet de création d'un jardin zoologique municipal.</i></li> </ul>	<p><b>CUB</b></p>	<p><b>2017</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;</i></li> <li>○ <i>Projet de construction du marché central ;</i></li> <li>- <b>Programme de restructuration</b> des quartiers d'habitat anarchique dans la zone centrale : <i>Haoussa, Mokolo Bamvele, Mokolo Babouté</i></li> <li>- <b>Programme de restructuration</b> des quartiers d'habitat anarchique dans la zone péricentrale : <i>Ekomba, tong...</i></li> <li>- <b>programme d'habitat planifié :</b></li> <li>○ <i>Projet de construction de l'habitat social</i></li> <li>○ <i>Projet de construction de l'habitat de standing.</i></li> <li>- <b>Programme de lotissement :</b></li> <li>○ <i>Projet de création de lotissement économique (zone de la gare)</i></li> <li>○ <i>Projet de création de lotissement moyen standing</i></li> <li>○ <i>Projet de création de lotissement Haut standing</i></li> <li>- <b>Programme de régularisation des permis de bâtir</b> ou d'implanter</li> <li>○ <i>Projet de mise en place à la commune d'une Commission Technique d'Urbanisme et de cadastre</i></li> <li>○ <i>Projet d'équipement de la Commission Technique d'Urbanisme et cadastrale</i></li> <li>○ <i>Projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter dans tous les quartiers.</i></li> <li>- <b>Programme de régularisation du statut foncier</b> des terres dans les zones anarchiques</li> <li>○ <i>Projet de mise en place de la mappe foncière de Nanga Eboko.</i></li> <li>- <b>Programme de création de réserves foncières :</b></li> <li>○ <i>Projet de création de réserve foncière étatique ;</i></li> <li>○ <i>Projet de création de réserve foncière communal.</i></li> </ul>	<p><b>MINHDU / CUB</b></p>	<p><b>2017</b></p>

- Programmes de développement de l'économie et de la compétitivité urbaine

Tableau N° 28 : Programmes de développement de l'économie et de la compétitivité urbaine

PROGRAMMES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	RESPONSABILITES	ECHEANCE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Programme de développement agro-pastoral :</b></li> <li>- <i>Projet d'études des sols, qui aura pour but de localiser le potentiel des zones agricoles ;</i></li> <li>- <i>Projet de mise sur pied des calendriers agricoles, qui devra permettre une meilleure gestion des activités agricoles à travers une planification temporelle et spatiale des activités ;</i></li> <li>- <i>Projet de recherche et d'encouragement des acteurs agricoles, individuels, organisés en GIC ou en entreprises ;</i></li> <li>- <i>Projet de formation des acteurs et de renforcement des différentes capacités des différents acteurs.</i></li> <li>- <i>Projet d'irrigation pour la culture du riz ;</i></li> <li>- <i>Projet de mécanisation agricole en riziculture ;</i></li> <li>- <i>Projet de vulgarisation des intrants agricoles (engrais, produits chimiques, provendes, insecticides, etc.) ;</i></li> <li>- <i>Projet d'amélioration et d'optimisation des techniques de production agricole.</i></li> <li>- <b>Programme de transformation industrielle des produits agricoles :</b></li> <li>- <i>Projet de transformation des fruits, légumes et céréales ;</i></li> <li>- <i>Projet de transformation des tomates (mise en boîte) ;</i></li> <li>- <i>Projet de fabrication de farine (manioc, macabo, patate, banane plantain) en vue de produits farineux ou de l'amidon ;</i></li> <li>- <i>Projet de transformation des céréales (maïs, mil, sorgo) sous forme de farine et de produit brassicole ;</i></li> <li>- <b>Programme de transformation des produits oléagineux :</b></li> <li>- <i>Projet de fabrication de l'huile de palme ;</i></li> <li>- <i>Projet de transformation de l'arachide en huile végétale d'arachide ;</i></li> <li>- <i>Projet de transformation du soja en farine de soja, en huile végétale ;</i></li> <li>- <i>Projet de transformation du lait en poudre, en fromage.</i></li> <li>- <b>Programme charcutier à partir des bovins et caprins</b></li> <li>- <i>Projet de transformation de la volaille en saucisson de volaille ;</i></li> <li>- <i>Projet de transformation de la viande porcine et bovine en saucisson et pâté.</i></li> <li>- <b>Programme de vulgarisation et de promotion des produits agro-industriels</b></li> <li>- <i>Projet d'incitation des populations à s'investir dans la production des matières premières ;</i></li> <li>- <i>Projet de promotion de la production agro-pastorale par la mise à disposition des intrants et des machines agricoles ;</i></li> <li>- <i>Promouvoir l'esprit d'entreprise et d'association avec la création des GIC ;</i></li> <li>- <i>Ouvrir des antennes de conseils et de contrôles dirigées par des experts.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MINADER / CNE</b></li> <li>- <b>MINEPIA / CNE</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2022</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Programme d'encouragement à l'industrialisation ;</b></li> <li>- <i>Projet de création d'une zone franche industrielle ;</i></li> <li>- <i>Projet d'assistance aux entrepreneurs industriels ;</i></li> <li>- <i>Projet de mise sur pied des réserves foncières pour des entreprises ;</i></li> <li>- <i>Projet de mise en place d'une cellule de suivi et de facilitation à l'investissement ;</i></li> <li>- <i>Projet d'étude des potentialités industrielles et de la compétitivité de Nanga Eboko et de recherche de matière première ;</i></li> <li>- <i>Projet de recherche des investisseurs dans le secteur industriel ;</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ministère de l'Industrie et du développement technologique / MINPME / CNE</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2027</b></li> </ul>
<p><b>Programme de développement de l'industrie agro-alimentaire :</b></p> <p>Projet de développement de l'industrie d'huile de palme ;</p> <p>Projet de développement de l'industrie de transformation de banane plantain en farine et en chips ;</p> <p>Projet de développement de transformation de maïs en farine ;</p> <p>Projet de développement de l'industrie brassicole à partir de céréales locales ;</p>	<p><b>MININDUSTRIE</b></p>	<p><b>2027</b></p>

<p>Projet de développement de transformation de tubercules en pâtes alimentaires et en farine ;</p> <p>Projet de création d'une institution de formation halieutique ;</p> <p><b>Programme n°4 de développement de l'industrie du bois :</b></p> <p>Projet de création d'une institution de formation en techniques de transformation de bois en liaison avec l'Université de Nanga Eboko à venir ;</p> <p>Projet de facilitation à l'installation de scieries dans la ville ;</p> <p>Projet de promotion de l'utilisation de bois dans la construction de logements.</p> <p><b>Programme de développement des équipements marchands :</b></p> <p>Projet de construction d'une gare routière moderne à la sortie Ouest de la ville ;</p> <p>Projet de construction d'un abattoir moderne ;</p> <p>Projet de construction d'un parc à camions (gros porteurs à la sortie Est de la ville</p>	<b>CNE/FEICOM/PPP</b>	<b>2017</b>
<p><b>Programme d'amélioration du patrimoine historique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet d'identification et de réhabilitation des différents sites anciens (Chefferies de villages)</li> <li>- Projet d'identification et de recensement des différents sites touristiques naturels.</li> <li>- Projet de promotion du secteur de tourisme dans la ville de Nanga Eboko</li> </ul>	<b>MINCULT/ MINTOUR</b>	<b>2017 2027</b>
<b>Programme de gestion de l'environnement</b>	- <b>Ministère de l'Environnement / CNE</b>	- <b>2017</b>
<b>Gouvernance urbaine : Projet de renforcement des capacités.</b>	<b>Contrôle Supérieur de l'Etat / CNE</b>	<b>2017</b>

# CHAPITRE IV : CONDITIONS DE REALISATION DU POS DE NANGA EBOKO

## 4.1 DEVELOPPEMENT ET GESTION STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DE NANGA EBOKO

Avec l'approfondissement du processus de décentralisation, le gouvernement entend, au-delà de la mise en place effective des régions, conduire à terme et dans les meilleurs délais le processus de transfert des compétences et des ressources aux CTD, procéder au renforcement des capacités des élus et techniciens locaux des CTD, au renforcement du rôle économique des communes.

La planification urbaine, qui est une compétence reconnue par la loi aux régions et aux communes, sera en particulier promue par l'instauration systématique de plans de développement pour les communes et pour les régions, plans qui serviront de cadre de dialogue, de mise en cohérence et d'accueil des appuis de l'Etat central au développement régional et local.

Le Gouvernement entend poursuivre la modernisation de l'administration publique et en faire un instrument au service du développement à travers, notamment l'amélioration du cadre institutionnel, de la gestion administrative et de la gouvernance. Dans cette optique, l'accent sera mis sur le renforcement des capacités. Les actions en cours ou envisagées et visant la modernisation et l'efficacité du personnel communal à travers l'amélioration du cadre institutionnel, le toilettage des procédures de gestion administrative et la promotion de la bonne gouvernance.

### 4.1.1 Hypothèses d'évolution à long terme

Nanga Eboko pourrait devenir dans les 20 prochaines années une ville en développement, avec un taux d'accroissement de plus de 4 à 5 %. La consommation de l'espace urbain serait tout aussi importante et tendrait à l'occupation d'une bonne partie du périmètre de souveraineté.

La capacité de la première couronne comprise entre 2 et 3 kilomètres (2.300 ha) devrait être saturée à moyen terme. A cet effet, la ville évoluerait à long termes vers deux directions :

- Nanga Eboko Nord : partagé entre la gare et Bipoga vers la Sanaga : 2.400 ha ;
- Nanga Eboko Ouest : Ekomba et ses environs : 1.076 ha ;

- **Stratégie générale d'organisation spatiale**

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

Le schéma de composition urbaine répond à trois objectifs principaux :

- rendre lisibles les grands éléments qui structurent la ville ;
- mettre en valeur les différents quartiers ;
- ouvrir la ville sur les composantes naturelles de son site, en répondant à une carence de la situation actuelle : le POS prévoit la mise en place d'espaces naturels organisés contribuant

par leur caractère différencié et leur répartition à la structuration générale de l'agglomération et intégrant les équipements sportifs et de loisirs.

Avec une extension radioconcentrique dans toutes les directions, Nanga Eboko évitera dorénavant l'extension linéaire Est-Ouest appuyée uniquement sur l'axe routier central, la nationale N°1.

Bien qu'il s'agisse d'option à long terme, il faut, dès à présent, en prendre la mesure et en préparer la mise en œuvre avant 2017, car, même si le taux de croissance annuel part de très bas, 1 ou 2 % par an, il augmenterait sensiblement après 2017. Dans tous les cas, la population de Nanga Eboko risquerait dépasser les 100.000 habitants d'ici 2035.

- **Stratégie de mise en place des infrastructures**

- **Voirie, circulation et transports**

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

Avec l'accroissement de la motorisation et de la mobilité des ménages, le nombre de déplacements quotidiens doublera presque d'ici 2017. Cependant, les conditions de circulation seront sensiblement améliorées par:

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

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

- de l'axe central Nord-Sud ;
- un réseau de pénétrantes et de boulevards urbains ;
- le contournement Ouest.

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

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

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

- **Adduction d'eau, assainissement et drainage**

Le projet de captage de la nouvelle source d'eau potable sur la Tede ou la Sanaga, avec construction d'un nouveau château d'eau vers la gare permettra à la CAMWATER et à la Camerounaise de Eaux (CDE) d'assurer la couverture des besoins jusqu'au delà de 2027.

Pour les déchets urbains, l'objectif est de collecter 80 % des ordures ménagères et industrielles en 2017 et 95 % en 2027, ce qui nécessitera une amélioration effective de la voirie secondaire et tertiaire pour étendre la collecte à tous les quartiers, notamment les quartiers anarchiques à restructurer, une diversification des types de collecte, une meilleure organisation du

ramassage et un bon fonctionnement de la nouvelle décharge. Il en est de même des déchets industriels et hospitaliers.

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

Le POS de Nanga Eboko retient le principe d'un système séparatif entre EP et EU, en insistant sur l'urgence d'amélioration du réseau primaire et secondaire de drainage.

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

- **Stratégie de développement des zones d'activités**

La zone industrielle Nord, la gare ferroviaire, le centre ville et la nouvelle gare routière sont les principaux moteurs de la croissance économique de la ville, qui continueront à s'étendre et accueillir de nouvelles structures et services.

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

Enfin, le développement de la zone du Campus de l'Université de Nanga Eboko permettra d'implanter de nombreux établissements d'enseignement supérieur et technique.

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

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

Il faudra encourager l'auto emploi pour accompagner le développement des secteurs porteurs de croissance notamment dans le secteur rural, l'artisanat et les services. Le gouvernement en attend spécifiquement une contribution importante à la réduction du sous-emploi et à la migration du secteur informel vers le secteur formel de l'économie.

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

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

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

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



Le DSCE recommande sur ce plan :

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

## **4.2 IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

Le développement des différents pôles qui suppose l'aménagement de zones d'activités entraînera sans aucun doute des déguerpissements et des travaux qui pourront avoir un coût social élevé que la collectivité réduira à travers l'indemnisation ou la compensation des populations déguerpies, et même, elle pourrait anticiper cela en s'octroyant des réserves foncières considérables pour les recasement.

En ce qui concerne le développement économique de la ville, nous aurons des entreprises et/ou PME/PMI qui sont de taille moyenne et/ou grande avec une valeur ajoutée améliorée, dû au fait que l'économie locale se soit mieux structurée. En effet, toutes les conditions attractives permettant à ces structures de se développer et d'être compétitives seront réunies, et l'on aura affaire à une économie dynamique. Les différents corps de métier seront mieux organisés et l'on assistera à un développement local accéléré.

## **4.3 AMELIORATION DE LA GOUVERNANCE URBAINE**

### **4.3.1 Gouvernance urbaine**

La question de la gouvernance urbaine est devenue une problématique centrale en politique publique. Le mot anglais de « gouvernance » a été introduit dans les années 1990 par les économistes et les politologues anglo-saxons, relayé par certaines institutions internationales comme l'ONU, la Banque Mondiale et le FMI. Son utilisation découle du constat de l'in-gouvernabilité des sociétés et des défaillances des gouvernements institutionnels en place. Le terme de « gouvernance » renvoie à la manière de gouverner mais se distingue clairement du mot « gouvernement » (défini comme une institution) : c'est la promotion d'un nouveau mode de gestion des affaires publiques fondé sur la participation de la société civile. La « bonne gouvernance » est définie comme les nouvelles relations qui sont construites entre la société civile et les différents niveaux de gouvernements, ou si l'on veut, entre les institutions publiques et les organisations de la société civile pour établir des manières de gouverner plus efficaces et pour aborder des problèmes de développement qui se pose comme défis à une société à un moment donné.

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

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

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

#### **4.3.2 Rappels des compétences administratives dévolues aux communes**

Les compétences dévolues aux communes dans le cadre de la décentralisation, sont un atout pour engager ces plans et programme. Il s'agit de la compétence pour :

- la création, l'entretien, la gestion des espaces verts, des parcs et jardins communaux ;
- le suivi et le contrôle de la gestion des zones industrielles ;
- le nettoyage des voies et l'espace public communautaire et le traitement ;
- la collecte, l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères ;
- la création, l'aménagement, l'entretien, l'exploitation et la gestion des équipements communautaires ;
- l'élaboration des plans communaux d'action pour l'environnement ; notamment dans la lutte contre les nuisances et pollutions, des protections des espaces verts ;
- la création, l'entretien et la gestion des cimetières publics ;
- la création et la gestion de toutes les installations à caractères sportifs d'intérêts communautaires ;
- la constitution des réserves foncières d'intérêts communautaires ;
- la construction, l'équipement, la gestion l'entretien et la maintenance des équipements marchands d'intérêts communautaires comme les marchés, gares routières et les abattoirs
- la participation à l'organisation et la gestion des transports urbains des voyageurs ;
- l'élaboration et l'exécution des plans communautaires d'investissement ;
- la passation avec l'état ou la région des contrats des plans pour la réalisation des objectifs du développement communautaire ;
- la planification urbaine : des plans de secteur et des documents d'urbanismes en faisant lieux ;
- la création, l'aménagement, l'entretien, d'exploitation et la gestion des loyers communautaires primaires et secondaires, de leurs dépendances et de leurs équipements, y compris l'éclairage public, la signalisation, l'assainissement pluvial, les équipements de sécurité et les ouvrages d'arts ;
- la création et l'aménagement d'espaces d'intérêt communautaires ;
- la coordination des réseaux urbains et distribution d'énergie, de l'eau potable, télécommunication de tous les intervenants sur les domaines publics ;
- les plans de circulation et de déplacements urbains pour l'ensemble des réseaux.

### 4.3.3 Fiscalité locale

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

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

- au renforcement des capacités dans le domaine de la fiscalité locale;
- à l'appui-recouvrement ;
- au suivi-évaluation ;
- à l'adressage urbain.

- **Renforcement des capacités dans le domaine de la fiscalité locale**

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

Ces formations et appui-conseil viseraient entre autres à donner à la commune, une grande visibilité sur les nombreuses opportunités qui lui sont offertes dans une approche participative d'identification de ressources et de l'appuyer à relever très sensiblement le taux de recouvrement de ses recettes avec un impératif de rendement fiscal optimal.

- **Démarche**

Il s'agit dans une approche dynamique et participative d'expliquer les procédures et de définir des stratégies et actions de mobilisation des ressources financières locales. La méthode utilisée dans cette approche est une formation, action qui pourrait être décomposée globalement en trois phases :

- une formation de base théorique sur la fiscalité locale ;
- une évaluation des potentialités fiscales dans l'espace communal de Nanga Eboko à travers l'identification des différents types d'impôts et de taxes recouvrables compte tenu des activités existantes ;
- L'élaboration d'une stratégie pour la mise en œuvre déclinée sous forme de plan d'actions.

- **Appui-recouvrement des impôts et taxes**

- **Définition et objectifs**

L'appui-recouvrement est une succession d'actions concrètes sur le terrain visant à accompagner les collectivités à l'augmentation de leurs recettes fiscales. Les pertes de recettes dans la ville de Nanga Eboko sont énormes, alors que cette dernière n'est pas en mesure de financer son développement à partir des ressources propres. Il faut donc mettre en place des dispositifs performants de recouvrement de tout le potentiel fiscal local de la ville de Nanga Eboko. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les opérations d'appui-recouvrement au profit des communes.

Certaines taxes et notamment les droits de marché sont faiblement perçus pour des raisons diverses et malgré le fort potentiel de recettes. De même, la gestion des équipements marchands demeure tatillonne et l'entretien informel et occasionnel. Ces actions d'appui-recouvrement consisteraient alors à descendre sur le terrain en équipe pour atteindre les objectifs dégagés dans le Plan d'Actions qui se résument essentiellement en un relèvement du taux de recouvrement qui passe par une amélioration du système de perception de ces recettes et une meilleure gestion des infrastructures génératrices d'impôts. Antérieurement, un état des lieux devra être fait sur le niveau de recouvrement avant d'entreprendre des opérations coup de poing.

- **Démarche**

Elle consistera essentiellement à mettre en place des outils pour le déroulement du Plan d'Actions communément appelé « **opérations coup de poing** » qui passe notamment par la constitution des missions de recouvrement que chaque collectivité pourra améliorer à sa guise.

Il est préférable de mettre sur pieds un partenariat public-privé (PPP) en la matière dans lequel, l'on pourrait appliquer de la régie intéressée par exemple.

- **Suivi évaluation des activités de recouvrement**

- **Définition et objectifs**

Cet outil de contrôle de l'avancement des prestations permettra au Plan mis en œuvre de mesurer l'impact de ses activités et le cas échéant, de mieux les adapter et d'autre part, d'inciter les parties prenantes à maintenir la dynamique insufflée lors des « opérations coup de poing ». Il permettra en outre de tirer les enseignements des actions initiées et de s'accorder sur la manière d'améliorer dans le futur la stratégie sans appui externe. Cette étape veillerait enfin à l'amélioration du système de recouvrement, à la prise en compte des besoins des imposables, à la transparence de la collecte et à la bonne gestion des fonds mobilisés.

- **Démarche**

Cette phase de suivi évaluation sera essentiellement menée par le consultant du Plan qui se déplacera sur le terrain parfois à l'improviste, dans l'optique de vérifier le respect des engagements pris par les différents acteurs lors des opérations de recouvrement ou à les accompagner dans la réalisation de ces engagements.

- **Adressage**

L'adressage permet ici d'avoir un meilleur inventaire des activités que les chiffres contenus dans la base des données des différents services des impôts spécifiquement, il permet d'avoir la localisation exacte de chaque contribuable en vue du recouvrement et de son suivi-évaluation. En effet, les données seront plus fiables et permettraient à terme d'avoir un registre fiscal complet.

La difficulté de mettre ce plan à exécution est le problème logistique auquel la Commune et par delà la ville de Nanga Eboko pourra remédier par le recours au partenariat public privé (PPP).

### 4.3.4 Disponibilité des financements

Les moyens financiers nécessaires à la réalisation des programmes du POS de Nanga Eboko sont énormes et la Commune devrait trouver la possibilité d'en disposer. Plusieurs voies s'offrent à elles, notamment :

- **Autofinancement**

La ville de Nanga Eboko suivant le présent POS est porteuse de développement. En effet, elle doit accueillir des activités industrielles et commerciales qui permettront à terme de financer son rôle de Chef lieu de département. Pour se faire, il faudrait définir ici un réel projet politique urbain capable de mobiliser les ressources locales, ce qui pourrait induire une augmentation des impôts locaux.

Ensuite, la Commune gagnerait à établir un registre urbain (localisation des parcelles et leurs propriétaires : plan d'adressage). Cette mesure permettra d'élargir l'assiette fiscale dans la ville, notamment en associant propriété foncière et impôts.

Enfin, il serait souhaitable dans le cadre du transfert des compétences, d'aller au-delà du simple transfert des responsabilités sociales (éducation, santé) et l'étendre au niveau de la gestion des services urbains tels que la gestion de l'eau et de l'électricité, lesquels constituent des supports plus faciles pour avoir accès à l'emprunt et au partenariat public privé (PPP).

Enfin, la Commune pourrait, dans ce cadre, disposer des investissements et/ou des concessions agropastorales (location ou baux emphytéotiques) qui lui permettront d'avoir des revenus additionnels et de financer à terme le développement urbain.

- **Emprunt**

La Commune sera confronté, dans la mise en œuvre du POS, à la difficulté de mettre en œuvre tous les programmes de développement prévus à travers leurs ressources propres et seront contraintes de trouver des financements complémentaires. Le recours à l'emprunt est une voie qui offre plusieurs perspectives en matière de financement du développement urbain. Les institutions locales pourraient avoir accès à l'emprunt à travers deux voies.

- la première voie est l'accès aux différents programmes des bailleurs de fonds en montant des projets suffisamment viables. C'est dans cette optique que le FEICOM, dans son rôle de prêteur et de partenaire privilégié dans la recherche de financement pour la Commune a été restructuré. Il conviendra donc pour les autorités locales de dynamiser le partenariat afin de l'exploiter au maximum ;
- la seconde voie est l'accès direct des Communes au marché financier à travers les obligations municipales. Cependant, ce serait une mesure innovatrice en la matière. Mais pour cela, il faudrait que certaines conditions soient au préalable remplies, notamment dans la gouvernance urbaine :
  - **la transparence des finances locales.** Les résultats municipaux doivent être connus et exempts de mauvaises gestions. La stabilité des ressources propres et l'efficacité du système de tarification des services constitueront des indicateurs de bonne gestion financière ;

- **le contexte économique propice.** Les autorités locales devront mettre en place des incitations fiscales favorisant le système d'émissions obligataires, comme l'exonération des taxes des intérêts des obligations, etc.

#### 4.3.5 Mise en place d'un cadre général incitatif

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

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

#### 4.3.6 Disponibilité de main d'œuvre locale qualifiée

La ville de Nanga Eboko ne pourra se développer qu'avec le développement de l'agriculture d'abord, et des industries ensuite. Une bonne stratégie de développement local mise sur pieds attirera des entreprises et différentes organisations dans la ville. Cependant, une entreprise ne peut se délocaliser que si ses coûts de production sont réduits au minimum par rapport à un autre territoire, et parmi les éléments rentrants en compte, nous avons la main d'œuvre.

La main d'œuvre camerounaise en général, et celle de Nanga Eboko en particulier, souffre d'un problème de spécialisation qui ne la rend pas apte à l'emploi privé. Il existe des centres de formation initiés par l'Etat et quelques structures privées, notamment l'Université adventiste mais ce sont très souvent des formations qui initient aux petits métiers tels que service et artisanat.

Aussi, dans une optique de développement urbain de Nanga Eboko, il sera souhaitable que la ville mette sur pieds des partenariats avec des formateurs qui mettront en œuvre différentes mises à niveaux et renforcement des capacités qui permettront aux populations locales en particulier d'être aptes à l'emploi et/ou à en créer. A cet effet, il devient extrêmement urgent de développer de nouvelles facultés à l'Université Adventiste de Nanga Eboko.

- **Personnel communal efficace**

Pour que les conditions soient réunies à la réalisation du POS de Nanga Eboko, il faut que la Commune mettent sur pieds un renforcement de ces capacités techniques et administratives qui passe par des formations appropriées du personnel en place et le recrutement additionnel du

personnel manquant au regard de l'organigramme type du MINATD et des préoccupations du développement de la ville. Il faudra aussi s'attacher les services des administrations déconcentrés de l'Etat.

Il conviendra ici de recruter des cadres hautement qualifiés au niveau des services techniques et financiers de l'institution communale de la ville de Nanga Eboko.

Les programmes complémentaires liés à la gouvernance pourront être :

- programme d'évaluation et de mesure du progrès et de l'amélioration de la gouvernance ;
- programme d'implication des populations locales ;
- programme d'implication de la société civile.

- **Auto-emplois ciblés**

Le Gouvernement compte essentiellement sur le développement des PME pour relever l'immense défi de l'emploi. Il entend en particulier s'attaquer au sous emploi visible dont le taux est élevé par rapport à la population active occupée. L'objectif à l'horizon 2020 est de résorber complètement le sous emploi visible et de maintenir le taux de chômage élargi à moins de 7%. La mise en place de programmes spécifiques de création d'emplois en faveur des couches sociales les plus défavorisées (jeunes, femmes, groupes vulnérables et personnes handicapées) ainsi dans la fonction publique viendra compléter l'offre d'emplois décents.

Les autorités comptent promouvoir l'auto emploi pour accompagner le développement des secteurs porteurs de croissance notamment dans le secteur rural, de l'artisanat et des services. Il en attend spécifiquement une contribution importante à la réduction à moins de 50% du sous-emploi visible et à la migration du secteur informel vers le secteur formel de l'économie. Dans le secteur rural, en cohérence avec la politique de développement de grandes exploitations agricoles, des mesures incitatives seront prises pour faciliter l'installation des diplômés des écoles d'agriculture à travers :

- (i) la formation au montage de projets agricoles d'envergure ;
- (ii) la facilitation de l'accès aux crédits ;
- (iii) la facilitation de l'accès aux intrants agricoles modernes.

#### **4.3.7 Disponibilité de réserves foncières**

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

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

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



## 4.4 PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP)

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

## 4.5 NANGA EBOKO VILLE DURABLE

### 4.5.1 Enjeu d'une ville durable

Dans le cadre du POS de Nanga Eboko, les autorités de la ville de Nanga Eboko ont pour ambition de la rendre durable. Pour ce faire, il convient de présenter les différentes composantes de cette problématique, mais d'abord d'exposer l'enjeu.

Les débats en matière de développement durable sont de plus en plus fréquents dans tous les plans de développement, et une ville aujourd'hui ne peut être attractive que si elle met en avant des préoccupations environnementales. Les thèmes de la gouvernance, du réchauffement climatique, de l'énergie, des déchets et des transports, des milieux (eau, air, sol, foncier) ainsi que de la biodiversité (renaturation, trame verte, écologie urbaine) sont mis en avant. Il s'agit aussi de produire un habitat et des moyens de transports à des coûts accessibles à tous, en facilitant (la) richesse et mixité sociale et culturelle.

En effet, la question de l'environnement apparaît comme majeure et transversale. Elle est globale (lutte contre l'effet de serre et la pollution de la biosphère) et locale (recyclage de l'eau et des déchets dont compostage/méthanisation), filières courtes et sobres, énergies douces, propres et sûres, économie d'énergie et de chauffage, de recyclage, (ville sans voiture, etc.). Il s'agit aussi d'adapter la ville de Nanga Eboko notamment aux impacts inévitables du réchauffement global (canicules et aléas climatiques et sanitaires exacerbés).

Face aux problèmes de périurbanisation et d'empreinte écologique croissante, le modèle urbain qu'on qualifierait de classique semble avoir atteint ses limites. Deux tendances se présentent : le modifier radicalement pour produire des villes nouvelles écologiques (éco-villes), ou l'adapter par des mesures plus simples. C'est de cette seconde mesure que la ville de Nanga Eboko devra s'accommoder

Sur la base d'exemples déjà réalisés, ce concept interroge des collectivités impliquées dans les projets de quartiers (Ex : éco-quartiers) ou de rénovation urbaine, les conduisant à réfléchir sur la « *soutenabilité* » de la ville, c'est-à-dire de son impact sur le futur, de son identité et de sa capacité à se maintenir dans le temps. Il encourage un projet politique et participatif ferme, ambitieux et non élitiste.

Pour qu'une ville comme celle de Nanga Eboko soit durable, elle devra mettre un accent particulier sur les points suivants : l'environnement, l'économie de l'aménagement urbain et le social.

## 4.5.2 Environnement

Voici le principe le plus important dans la notion de ville durable. Il s'articule autour de quelques éléments pour le moins importants :

- **Principe de neutralité**

Il veut que la ville soit "*neutre*" (c'est-à-dire sans impact négatif, ou avec des impacts remboursés en termes de bilan global) vis-à-vis de son environnement local et mondial. C'est un enjeu et objectif majeur dans une ville durable. Il concerne la consommation d'énergie, mais aussi tous les domaines ayant un impact sur des ressources naturelles ou humaines.

- **Sobriété énergétique**

Il faudra mettre sur pieds des mesures visant à diminuer considérablement la consommation énergétique, notamment à travers des campagnes de sensibilisation.

Dans Nanga Eboko ville durable, les maisons doivent être capables d'assumer elles-mêmes leurs consommations d'énergies, ou en tout cas une partie de leurs consommations. Pour ce faire, elles seront construites de façon à s'autoalimenter en énergie : des panneaux solaires pourraient être installés sur les toits ou sur les façades, les eaux de pluies seront récupérées au maximum. Les équipements fournis seront de type économiques et les matériaux de construction seraient éventuellement non polluants, recyclables, récupérés si possible.

- **Réduction ou suppression des besoins en énergies fossiles**

Les énergies fossiles (pétrole, gaz, etc.) sont en quantité limitée, elles sont donc épuisables. Pourtant, la consommation de ces énergies ne cesse de croître dans la ville de Nanga Eboko notamment. De plus, les combustibles fossiles contribuent massivement au réchauffement climatique par le phénomène de "*l'effet de serre*" à cause du CO<sub>2</sub> que leur combustion rejette dans l'atmosphère tout en la polluant. Ces sources d'énergie présentent des risques de catastrophes majeures : marées noires, explosions de gazoducs.

Ces énergies coûtent cher, polluent, sont épuisables, et sont dangereuses pour la santé. C'est pourquoi il faudrait en réduire la consommation le plus tôt possible notamment en favorisant le transport de masse.

- **Energie solaire**

L'énergie solaire à partir de la pile photovoltaïque est une énergie renouvelable et disponible pour résoudre les problèmes des ménages, notamment d'éclairage public. Nous recommandons vivement l'éclairage public à Nanga Eboko à l'énergie solaire.

- **Orientation sur les énergies propres et renouvelables**

Une énergie propre ou énergie verte est une source d'énergie qui ne produit pas de polluants. Le concept d'énergie propre est distinct de celui d'énergie renouvelable : le fait qu'une énergie se reconstitue n'implique pas que les déchets d'exploitation de cette énergie disparaissent, ni le contraire. Les sources d'énergie généralement citées comme énergie propre sont les énergies géothermiques, l'énergie éolienne, l'énergie hydroélectrique, l'énergie solaire, la biomasse, les

énergies marémotrices. Ces énergies sont généralement celles les plus utilisées à travers les pays et les moins onéreuses. De plus, elles sont aussi les mieux maîtrisées.

Une énergie renouvelable est une source d'énergie qui se renouvelle assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de l'homme. Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune et la Terre (énergie géothermique). La notion d'énergie renouvelable est souvent confondue avec celle d'énergie propre. Cependant, même si une énergie peut être à la fois renouvelable et propre, quelques unes ne peuvent être classées que dans une seule de ces catégories. Par exemple, le solaire photovoltaïque est renouvelable mais produit des déchets contenant des métaux lourds tandis que la production d'électricité à partir de charbon avec séquestration du CO2 s'approche d'une énergie propre mais n'est pas renouvelable.

- **Réduction de la consommation énergétique des transports**

Les transports constituent environ la moitié de la consommation totale de pétrole dans le monde. Une étude a montré que les villes denses sont énergétiquement plus efficaces. En effet, la densité des villes rend les transports en commun plus rentables, et diminue la longueur moyenne des trajets effectués en voiture. Il serait donc urgent de mettre sur pieds un programme de transport en commun dans la ville de Nanga Eboko auquel sera couplé la densification qui conjuguée à la première, contribuera à ladite réduction.

En effet, une ville durable doit favoriser les transports en commun : en effet l'utilisation des bus, des métros, des tramways est plus écologique et plus économique que la voiture. De plus, cela permet de vider le centre-ville qui est généralement surchargé. Ces modes de transport sont très bénéfiques : ils sont beaucoup plus rapides, car ils ont des voies réservées, plus économiques, car un voyage en bus coûte moins cher qu'un voyage en voiture (sur la même distance), moins polluants, car les métropolitains et les tramways sont électriques ; ils consomment cinq fois moins d'énergie par passager qu'une voiture. Ils comportent beaucoup plus d'avantages.

La voiture pollue énormément. À vitesse moyenne égale, une conduite agressive peut augmenter la consommation de carburant de 30 à 40%. Le quartier durable doit donc inciter à rouler en souple : cela abîme moins le moteur et consomme moins de carburant. Le quartier durable peut aussi proposer d'investir dans les véhicules propres : une voiture électrique n'émet pas de gaz polluants, et elle est silencieuse et économique.

- **Réduction de la consommation d'eau**

Au Cameroun en général et à Nanga Eboko en particulier, la consommation d'eau n'est pas régulée. Dans une ville durable, l'eau de pluie est utilisée à son maximum : elle est stockée, puis sert ensuite à alimenter les chasses d'eau et à arroser les jardins par exemple.

- **Tri des déchets**

Une gestion des déchets basée sur le tri sélectif implique des coûts supplémentaires dus à la complexification des étapes de la collecte et du traitement. Pourtant, dans la plupart des cas, la commune de Nanga Eboko, dans ce cas pourraient réussir à tirer un bilan financièrement positif grâce à la valorisation des déchets recyclables. Le tri des déchets est un point positif dans la protection de l'environnement : il permet de le préserver, en utilisant les matériaux recyclés, au lieu

d'aller chercher ces mêmes matériaux dans la nature. Le troisième point positif du tri sélectif est enfin la responsabilisation du citoyen, qui a à un moyen simple de contribuer à la bonne gestion de la collectivité et à la préservation de l'environnement, en prenant conscience qu'un geste individuel, aussi simple, peut avoir des retombées globales. Des bacs à différents compartiments encouragent le tri des déchets qui ne peuvent être compostés dans les jardins, de même que des aires d'apports volontaires créées à proximité.

### 4.5.3 Economie et aménagement du territoire urbain

- **Economie**

Dans une ville durable, différents objectifs économiques peuvent être recherchés :

- assurer la viabilité sur le long terme des entreprises locales ;
- développer les filières courtes : agriculture de proximité et vente directe;
- privilégier l'installation d'entreprises s'inscrivant dans un développement durable (respect de l'environnement, objectifs sociaux, etc.). Cet objectif peut par exemple se traduire par la certification des entreprises, mais aussi par leur engagement dans la réinsertion sociale ;
- favoriser un commerce équitable, qui assure un revenu correct et un développement personnel (éducation, culture, etc.) à l'ensemble des acteurs de la filière et réduit les marges excessives de certains intermédiaires.

En urbanisme et en architecture, le pilier économique du développement durable de la ville de Nanga Eboko conduira à penser le projet en termes de coût global : diminuer les ressources (énergie, matériaux, eau, sol, etc.) nécessaires au projet pendant toute la durée de vie du projet, tout en optimisant le budget de façon à ce que les coûts ne deviennent pas excessifs et en conservant un objectif de haute qualité.

Les villes camerounaises sont confrontées à l'étalement urbain et aux phénomènes de fragmentation écologique et urbaine. La multiplication des périphériques, rocade de contournement, couronnes urbaines, favorisées par le développement routier et des centres commerciaux périphériques, la multiplication des centres de loisirs, l'extension des zones d'activités, la recherche d'un habitat individuel à la campagne nous conduisent vers une ville dispersée, consommatrice de sol et génératrice de déplacements. L'appel aux énergies renouvelables n'est pas une réponse unique ni suffisante à tous les torts causés à l'environnement. L'aménagement du territoire doit être repensé dans les villes d'aujourd'hui et dans les éco villes nouvelles, ainsi que la mobilité.

- **Lutte contre l'étalement urbain infini**

Ce phénomène est caractérisé par le développement des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes : la périurbanisation. Plus on s'éloigne du centre, plus la densité du bâti est faible. En effet, ces nouvelles zones urbaines (pour la plupart rurales auparavant) sont caractérisées par une urbanisation pavillonnaire, ce qui bien évidemment, compte tenu de la multiplication des maisons individuelles et des jardins privatifs, occupe une surface au sol bien plus importante que celle utilisée par des appartements en immeuble ou des maisons de ville.

Ce mode d'habitat est à première vue alléchant. Il permet de rester près de la ville et de ses atouts, tout en bénéficiant d'un foncier a priori moins cher et plus disponible. Les ménages peuvent se permettre d'y devenir propriétaire d'une maison individuelle relativement vaste, accompagnée

d'un grand jardin, pour le prix d'un appartement en ville. De plus, ils recherchent aussi un cadre de vie plus agréable, notamment pour leurs enfants, en étant plus proche de la campagne et en fuyant les gênes clichées occasionnées par le centre des villes (bruit, pollution, stress, agressivité, etc.).

Cependant, la périurbanisation montre très vite ses limites, tant au niveau économique qu'au niveau de la qualité de vie, et devient même contraire aux principes du développement durable. La première critique qui peut être faite, est l'absence de mixité sociale, les lotissements pavillonnaires étant essentiellement occupés lors de leur mise en vente par des jeunes couples avec des enfants en bas âge. De plus, les pavillons au sein d'un lotissement étant similaires, de tailles identiques, ils s'adressent à des personnes qui possèdent le même niveau de revenu et qui appartiennent donc à une même catégorie sociale. Les autres conséquences sont directement liées au problème majeur du concept, la très faible densité qu'il induit. Elle se traduit par la création de « villes dortoirs », ce qui, éloignant le lieu de travail du lieu d'habitation, augmente considérablement le phénomène de « migration pendulaire » et toutes les conséquences adjacentes à celui-ci (embouteillages, allongement du temps de trajet en voiture etc.).

Le « taux de motorisation » par ménage est beaucoup plus élevé dans les zones périurbaines que pour la moyenne nationale<sup>1</sup>. Les ménages possèdent presque tous deux voitures, même les moins favorisés. Ce fort taux est dû à l'augmentation des distances à parcourir, que ce soit pour le travail, pour les loisirs ou bien pour le ravitaillement, rendant les transports alternatifs (marche et vélo) moins crédibles. De plus, le réseau de transport en commun est dans ces cas là, moins efficace également. Le maillage, réparti en fonction du nombre d'usagers, est par conséquent plus espacé que dans le centre ville, augmentant la distance entre les arrêts et stations et le domicile des résidents. Les usagers sont donc obligés de marcher pendant un certain temps ou de prendre leur voiture pour se rabattre sur la station la plus proche, ce qui augmente significativement le temps des transports et l'inconfort. Il n'existe pas aujourd'hui de mode de transport qui vienne concurrencer la voiture dans les banlieues pavillonnaires. Ces deux précédentes conséquences ajoutées à la faible densité, obligent à la construction d'infrastructures routières et de réseaux de communication beaucoup plus importantes en nombre d'habitants que la moyenne, réduisant de plus en plus les espaces naturels, agricoles, forestiers ou pastoraux.

L'étalement urbain, pourtant très à la mode aujourd'hui, et la faible densité qu'il induit, n'est donc en aucun cas une réponse valable dans l'élaboration d'un quartier durable. La solution se trouve dans une densité plus élevée.

- **Recherche d'une densité urbaine raisonnée et contrôlée**

Le modèle de la "ville durable" privilégie la densité urbaine dans un souci d'économie de l'espace et de limitation des déplacements. Cette conception s'appuie sur des notions de ville « courtes distances » ou « ville compacte ». Aucune densité urbaine « idéale » n'a aujourd'hui été définie, mais les chercheurs et les exemples de quartiers durables aujourd'hui déjà réalisés, tablent pour une densité relativement élevée. Les constructions sont soit des immeubles d'une hauteur raisonnable (entre 3 et 5 étages), soit des maisons petites, mitoyennes, avec un petit jardin.

Cette forte densité permet une plus grande mobilité ainsi qu'une meilleure accessibilité aux services. Une personne ne disposant pas de voiture dans une ville ou dans un quartier compact, pourra accéder à un nombre de services bien plus importants que dans une ville à faible densité.

Cette densité induit cependant une ré-conception complète de l'aménagement des sols, de façon à les rendre plus efficaces qu'aujourd'hui. Il n'est plus question de « place perdue », tout

endroit doit avoir un rôle déterminé, et être utilisé de la façon la plus rentable possible. Cela ne veut pas dire non plus une surenchère de l'occupation des sols, qui se traduirait par une suppression des places communes ou des espaces relativement vastes, non construits, qui permettent de « respirer », de ne pas se sentir étouffé par les constructions.

Au contraire, les lieux dits « publics », sont très présents et font aussi preuve d'une ré-conception pour les rendre plus agréables à vivre. Ces lieux publics, rues, zones piétonnières, jardins publics, places, jouent non seulement un rôle social favorisant les rencontres et le contact entre individus, mais ils permettent surtout aux personnes de pouvoir s'aérer, se changer les idées, en se promenant à l'extérieur. Ils compensent donc en partie les jardins individuels. Cette solution permet d'éviter l'étalement des villes, et donc la place prise par ces dernières sur la campagne, réduisant d'autant les surfaces artificielles.

Le coût engendré par la densification des transports en commun et la hausse de la qualité des infrastructures en général, est réduit par la quantité plus faible de ces dernières. On privilégie la qualité sur la quantité. Et cela permet de faire de nombreuses économies énergétiques, que se soit pour les matériaux de construction, ou pour le fonctionnement.

#### **4.5.4 Social**

- **Protection sociale**

Dans le but de consolider les acquis et d'élargir le champ de la sécurité sociale, la Commune de Nanga Eboko devrait intégrer progressivement l'ensemble des catégories sociales jusqu'ici en marge du système. A travers la mise en œuvre de l'approche vulnérable du MINAS, elle pourra améliorer l'accès aux formations dans tous les secteurs, faciliter davantage leur insertion professionnelle, afin de réduire la dépendance des personnes vulnérabilisées par le système urbain. Des aménagements spéciaux pour leur accès dans les édifices (rampe d'accès par exemple) et des appuis financiers pour la promotion de l'auto-emploi feront l'objet d'une attention particulière.

La ville durable vise une haute qualité de vie pour tous et partout. Le social et l'accès aux services (éducation, culture, loisirs, santé, vie associative, et surtout logement) y ont donc une place fondamentale, dans une perspective de mixité sociale. Un effort éthique et de solidarité devra être accompli par les autorités de la ville de Nanga Eboko pour favoriser l'accès au logement, aux loisirs et à la culture des personnes à revenus modestes, aux handicapés ou aux personnes âgées. Via les jumelages et la coopération décentralisée ou multilatérale.

- **Accroître et diversifier l'offre de logements notamment les logements sociaux**

La démographie est une contrainte difficile à anticiper et gérer pour les systèmes de gouvernance, mais Nanga Eboko ville durable pour des raisons de réponse aux besoins des familles et de mixité sociale devra viser une offre diversifiée en logement (taille, localisation, accessibilité aux handicapés et personnes âgées, propriété privée, copropriété, communautaire ou location, etc), tout en visant à concilier les meilleures conditions de vie avec les avantages d'un milieu urbain, pour produire les conditions d'un bien-être social et de l'ascension sociale.

- **Logements sociaux**

Ils devront être protégés par des conditions de plafonds et de ressources en fonction de la composition des ménages, pour aider les personnes en difficultés financières ou sociales réelles.

Nanga Eboko ville durable devra être un lieu d'innovation urbaine et de lutte contre l'exclusion ; Les plus modestes côtoient les plus aisés, bénéficiant du même cadre de vie, des mêmes accès à la culture, aux aménités et aux loisirs. Des projets de décroissance durable peuvent y être expérimentés ou divers systèmes d'aides, par exemple aux mères seules, familles nombreuses, familles voulant vivre avec une personne âgée au domicile.

- **Culture et les loisirs**

Nanga Eboko ville durable suppose des citoyens éco-responsables et éclairés vivant dans un contexte épanouissant et favorisant une bonne santé. Une politique culturelle et une culture éco citoyenne du développement durable en sont un des éléments, via un appui, notamment financier, aux institutions culturelles, favorisant ainsi leur rayonnement. Elle vise à éveiller dès l'école les enfants à l'art et à la culture, dans le respect du développement durable. La culture et l'offre en loisirs peuvent rendre la ville plus attractive, mais le concept classique d'*attractivité* peut lui-même être mis en cause (pour des raisons d'empreinte écologique et d'impact en termes de périurbanisation) au profit d'un rayonnement plus immatériel, passant par exemple via l'internet comme support de culture. L'accès à toutes ces activités pourrait être gratuit ou payant, en fonction des activités et des revenus de chacun, rendant la culture et les loisirs accessibles à tous.

La santé, l'enrichissement intellectuel et la qualité de vie devront être améliorés par des infrastructures culturelles et sportives tels que des centres culturels incluant bibliothèques, médiathèques, accès à l'Internet et à une Nature de proximité, celle-ci étant intégrée dans une trame verte tels que des supports de découverte et d'éducation à l'environnement). Des lieux de spectacles et d'exposition contribuent à l'enrichissement de la culture de tous et de chacun ainsi qu'à la promotion de talents locaux ou d'artistes indépendants. Des complexes sportifs (piscine, terrains et lieux de sports, dont de proximité et de nature) complèteraient ces infrastructures.

Dans le cadre des loisirs écologiques, les activités renonceraient aux pratiques de confrontation, de compétition, et de dénigrement au profit de logiques d'échanges, collaboratives et de reconnaissance des autres et de leurs valeurs. Ce seront des loisirs basés sur les rencontres, les échanges constructifs fondés sur le respect d'autrui et sur l'apport des différences qui sont enseignés à l'école (les enfants, riches, pauvres ou à mobilité réduite doivent tous pouvoir y avoir accès). Les rencontres développeraient l'émulation dans un esprit de solidarité, et le sentiment non sectaire et non-communautariste d'appartenance à une communauté dans le monde, ce qui est fondamental pour la durabilité sociale.

- **Vie associative et coopérative**

Elle est souvent très développée et encouragée dans les projets de ville durable, pour une harmonie entre toutes les populations et acteurs de la ville. On pourrait imaginer des éco quartiers qui auront eu en amont une origine associative qui existe déjà dans la ville, mais qu'il faudrait renforcer :

- **association et solidarité** : Le principe de solidarité est structurel dans la ville durable qui implique une entraide entre les générations et entre les gens de différents horizons ethniques. Dans des structures réservées à cet effet, les habitants de la ville se retrouvent, pour y partager leur savoir- faire, leurs opinions et en certains cas s'entraident, par exemple: les personnes âgées peuvent partager leur savoir-faire en cuisine ou en couture et les plus



jeunes les guider en informatique. Il est donc important ici de redynamiser le tissu associatif de la ville de Nanga Eboko, notamment à travers les associations de quartier.

- **associations et culture** : Pour implanter la politique culturelle de la ville durable, il faudra mettre en place des structures spéciales, chargées de réunir les enfants, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite, dans une démarche commune au sein de ces lieux d'échanges. Ces associations culturelles organisent des manifestations, tel que des concerts, des représentations théâtrales ou des expositions, favorisant l'ouverture aux autres avec, par exemple: des expositions d'art primitif africain associé au cinéma d'auteurs étrangers. Regroupant ainsi tous les citoyens et faisant de tous des acteurs de la vie associative.

#### **4.5.5 Approche de développement par niveau de services**

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

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

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

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

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

# CONCLUSION

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Nanga Eboko (POS) doit permettre de poursuivre le développement économique de l'agglomération tout en assurant dans de bonnes conditions son inévitable croissance démographique et spatiale en améliorant le cadre de vie de ses habitants.

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

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

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

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

L'intérêt Plan d'Occupation des Sols (POS) réside non seulement dans la définition des zones d'affectation du sol urbain, mais et surtout dans le réalisme de sa mise en œuvre.

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

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

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

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

Les programmes et projets proposés, distinguant d'une part les programmes d'investissements prioritaires, d'autres part les programme spécifiques, doivent répondre aux grands problèmes de la ville de Nanga Eboko d'ici 2017 et au-delà, dans les domaines de l'habitat (équipement de terrains en périphérie, restructuration et rénovation), des infrastructures (grandes voiries, viabilisation, réseaux) et des équipements collectifs et administratifs, et en ce qui concerne les activités dans les différents secteurs économiques, tout en restant cohérents et compatibles avec le cadre institutionnel et financier à mettre en place.

# BIBLIOGRAPHIE

1. Comment définir une ville durable [archive]
2. Selon l'ASPO, les réserves de pétrole conventionnel décroissent depuis 1980, voir *La vie après le pétrole* de Jean-Luc Wingert, page 65
3. Source : AIE 2004
4. Newman et Kenworthy, 1989, voir aussi dépendance au pétrole, Dépendance en fonction de l'organisation urbaine
5. Journal des projets, MINEPAT 2009
6. Mercuriale des prix, MINCOM 2012
7. Ville de Nanga Eboko - Etude de la réhabilitation du réseau d'eau potable. *Rapport d'avant projet sommaire- Version finale et définitive*, Groupement BCEOM - SCET Cameroun Yaoundé, janvier 2010
8. Révision du Plan Directeur d'Urbanisme de Nanga Eboko – Rapport Justificatif – document n°3

# ANNEXES

- **Annexe N° 1** : Observations du représentant de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun (ONUC)
  
- **Annexe N° 2** : Projets d'Investissement Prioritaire (PIP)

## COMITE TECHNIQUE DE PILOTAGE

### ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DE LA VILLE DE NANGAEBOKO

#### Rapport justificatif Dossier provisoire

#### Observations du représentant de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun portant sur le volet finances, fiscalité locale et organisation communale de la ville de NANGA EBOKO

Yaoundé, le 9 novembre 2012.

#### Introduction

En plus de ce qui est dit dans le rapport, nous pensons qu'il y a lieu d'enrichir le rapport en y ajoutant les éléments concernant :

- ❖ L'analyse organisationnelle et financière de la commune de Nanga Eboko devrait s'appuyer, en principe, sur les documents suivants :
- Les budgets prévisionnels des trois derniers exercices ;
- Les comptes administratifs des trois exercices précédents (réalisations concrètes des recettes et des dépenses) ;
- Le Plan communal de développement, s'il existe déjà ;
- L'organisation ou le fonctionnement actuel de la commune (circuits financiers et administratifs) ;
- Les rapports du conseil municipal ;
- Les délibérations à incidence organisationnelle et financière, s'il y en a eu ;
- Les rapports d'exécution des projets ;
- Les textes relatifs aux finances locales (lois, décrets et autres) ;
- Etc.

## FICHE DE PROJET N°1

### 1- INTITULE DU PROJET

**Réservation des emprises pour la construction de la voirie de contournement Ouest.**

### 2- DOMAINE D'INTERVENTION

Voirie urbaine.

### 3- SITUATION ACTUELLE

Le contournement Ouest est une voirie secondaire d'une emprise globale de 16 m de la ville de Nanga Eboko. Ce contournement permet de relier directement le pôle secondaire d'Ekomba à celui de la gare, et son prolongement sur la rive gauche de la Sanaga (Bipoga), sur environ 10 km. Il permet de désenclaver l'Université Adventiste COSENDAL et l'Université Agricole Chinoise de la CEMAC. En fait, ces équipements structurants de la ville pourront être rejoints directement dès l'entrée Ouest de la ville.

### 4- OBJECTIFS :

- Réduire les couts éventuels d'indemnisation et d'expropriation à plus ou moins long terme ;
- Maximiser les chances pour la réalisation de la voirie de contournement ouest de la ville de Nanga Eboko ;
- Eviter de se retrouver avec des occupations imprévisibles de l'espace urbain.

### 5- COMPOSANTES DU PROJET :

La réalisation du projet nécessitera deux composantes majeures à savoir :

- **La composante foncière** : la loi No 2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun dispose que dès l'approbation du Plan d'Occupation des Sols par les autorités compétentes que le Ministère chargé des Domaines procède au levée topographique des terrains programmés pour les infrastructures notamment routières pour les intégrer dans le domaine public. Une délégation doit s'organiser également avec celle du Ministère en charge de l'urbanisme sous l'encadrement de la mairie pour engager les travaux de sécurisation publique.
- **La composante travaux** : elle consiste à recenser les biens des populations pour les proposer à l'indemnisation et à l'expropriation prévu dans le régime foncier domanial. Cette composante concerne l'ouverture de voies et la sécurisation des emprises au travers des plantations.

### 6- DEMARCHE DE REALISATION :

- Délimitation des emprises à l'aide d'un GPS ;
- Libéralisation des emprises des voies à travers le marquage des constructions sujettes à déguerpissement et imposition des reculs de construction ;
- Déguerpissement effectif et indemnisation des populations impactées ;
- Réservation des emprises à l'aide des plantations d'arbres ou alors par des travaux d'ouverture des voies.

## **7- COÛTS DE REALISATION : 5 millions de FCFA.**

Ces coûts sont calculés comme suit :

Il faudrait prévoir :

### **- Pour expropriation et indemnisation :**

Si nous prenons 1.000.000 de FCFA pour 1 ha de terrain.

La longueur de la voirie : 10 km, 16 m d'emprise, un recul de 5m des deux cotés de la voie, on aura :

$16\text{m (emprise)} + 10\text{m (recul)} = 26\text{m}$  donc  $10.000\text{m} \times 26\text{m} = 260000\text{m}^2/10.000$

La superficie sera égale à 26 ha

En somme  $1\text{ha} = 1.000.000$  donc  $26\text{ ha} = \mathbf{26.000.000\text{ FCFA}}$ .

### **- Ouverture des voies :**

Si nous prenons 2.500.000 pour 1 km linéaire donc on aura pour les 10 km de voirie un montant total de **25.000.000 FCFA** pour cette voirie de contournement ouest.

### **- Plantation d'arbres afin de sécuriser la voirie :**

Nous aurons ici :

Un plant tous les 5m de chaque coté de la voirie

Longueur de la voirie : 10 km

$10\text{ km} = 10.000\text{m} / 5\text{m} = 2.000$  plants tous les 5m

Au total on aura 4.000 plants des deux cotés de la voirie ce qui correspondra à  $4000/10 = 400$  donc on aura 400 plants par km

Si nous estimons un plant à 2500 F on aura à dépenser :  $400 \times 2500 = 1.000.000\text{ FCFA}$  par km linéaire et au total :  $2000 \times 2500 = \mathbf{5.000.000\text{ FCFA}}$ .

## **8- INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 56.000.000 FCA**

9- **PORTEUR DU PROJET** : La mairie de Nanga Eboko

10- **PARTENAIRES DU PROJET** : Ministère en charge de l'Urbanisme, Ministère en charge des Domaines.

## **11- DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET :**

Pour le développement des pôles secondaires et la décongestion de la zone centrale, il est important et utile de construire cette voirie secondaire qui va permettre de façon générale :

- De contourner le périmètre aggloméré actuel et ouvrir l'urbanisation normale des zones périurbaines ;
- Son tracé devra permettre la dynamique de développement au profit de l'ensemble des zones périphériques ;
- Cette voirie tiendra compte de l'évolution de la croissance démographique et spatiale et comportera une multitude de bretelle en pénétrante.

Ce projet est porteur car il permettra une bonne lisibilité des différents éléments qui structurent la ville, il mettra en valeur les multiples quartiers de la ville et surtout permettra l'amélioration des conditions de transport collectif de la ville.

12- **DELAIS D'EXECUTION** : 3 mois.



## **FICHE DE PROJET N°2**

### **1- INTITULE DU PROJET**

**Mise en place d'une commission de suivi-évaluation de la réalisation du Plan d'Occupation des Sols.**

### **2- DOMAINE D'INTERVENTION**

Gouvernance urbaine

### **3- SITUATION ACTUELLE**

La ville de Nanga Eboko dispose d'un service technique , mais fort est de constater que ce service manque de personnel compétent pour l'interprétation et la mise en œuvre de tous les projets d'urbanisme prévus dans le Plan d'occupation des Sols. Pour que les conditions soient réunies à la réalisation effective du POS de la ville de Nanga Eboko, il faut que la Commune mettent sur pied un renforcement de ses capacités techniques et administratives de son personnel, au regard de l'organigramme type du Ministère de l'Administration Territoriale (MINADT) et surtout des préoccupations du développement de la ville.

Le Plan d'Occupation des Sols a pourtant prévu un recrutement du personnel technique notamment un Urbaniste et des techniciens. Après ce renforcement des services techniques de la mairie, il y'a une réelle nécessité d'accompagner la mairie et les services du Ministère de l'Urbanisme dans l'interprétation des mesures du POS. Il s'agit entre autres de développer des projets programmés pour la plupart et d'envisager la recherche des partenaires et des financements éventuels desdits projets. Il est aussi question de réviser en permanence l'ordre de priorité des projets urbains et de s'assurer que le Plan d'Occupation des Sols est effectivement mis en exécution.

### **4- OBJECTIF**

- Créer une commission en charge du suivi-évaluation et exécution du POS ;
- Trouver des financements pour l'exécution des projets programmés dans le POS ;
- Optimiser les résultats attendus du POS de la ville de Nanga Eboko.

### **5- COMPOSANTES DU PROJET**

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

### **6- DEMARCHE DE REALISATION**

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

## **7- PERIODICITE**

La commission devra siéger deux fois par an (tous les **6 mois**) pour assurer un suivi permanent des projets et optimiser les résultats du Plan d'Occupation des Sols.

## **8- INTERVENANTS**

Les partenaires du projet en dehors de la Mairie sont :

- Le Ministère en charge de l'Urbanisme ;
- Le Consultant qui a fait les études.

## **9- DELAI D'EXECUTION : 2 mois**

## **10- ORIGINE DE FINANCEMENT**

Le projet devra être entièrement financé par le budget communal.

## **11- COUTS DE REALISATION**

La Commission comptera une dizaine de membres. Il faudrait prévoir 50.000 F de carburant par membre, soit un total de 500.000 FCFA par séance et 200.000 d'intendance de réunion. Pour le suivi-évaluation par an, il faut prévoir environ 1.5 million de FCFA.

## **12- INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 1.500.000 FCFA**

## FICHE DE PROJET N°3

### 1- INTITULE DU PROJET

**Création des réserves foncières communales**

### 2- DOMAINE D'INTERVENTION

Aménagement urbain

### 3- SITUATION ACTUELLE

La ville de Nanga Eboko, a été jusqu'à ces cinq dernières années, une ville d'émigration. Mais avec la Nationale N°1 en construction, la présence de l'université COSENDAL et l'université chinoise de la CEMAC, les tendances démographiques sont en voies d'inversion. On assiste à une croissance démographique avec un taux d'accroissement qui avoisine les 4 %. Avec cette évolution, la ville a besoin de suffisamment de réserves foncières pour accueillir cette population. D'où l'importance des multiples opérations d'extension de la ville prévues par le biais des lotissements afin d'organiser les différentes zones d'habitat futur.

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Nanga Eboko a pour cela, prévu plusieurs réserves foncières au niveau des pôles secondaires de développement et de la périphérie urbaine. Ces espaces seront également réservés pour la mise en place des équipements et infrastructures compte tenu de la croissance accélérée de la population actuelle qui pourra doubler dans les prochaines années.

4- **OBJECTIFS** : Créer des réserves foncières pour les aménagements futures ;

### 5- COMPOSANTES DU PROJET :

La réalisation du projet nécessitera les composantes ci- dessous :

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

### 6- DEMARCHE DE REALISATION :

- Processus de déguerpissement et d'indemnisation de la population résidente ;
- Délimitation, des réserves foncières ;
- Sécurisation de ces réserves.

### 7- COUTS DE REALISATION :

Il faudrait prévoir :

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

Réserve foncière :

- Nord vers Bifogo avec 276 ha de superficie, on aura à déboursier :  $276 \times 1.000.000 =$  **276.000.000 FCFA** ;
- Du Lotissement communal de Nseng- Eto (habitat social) avec 92 ha de superficie on aura :  $92 \times 1.000.000 =$  **92.000.000 FCFA** ;
- Sud vers Ekomba avec 138 ha on aura :  $138 \times 1.000.000 =$  **138.000.000 FCFA** ;

Pour la sécurisation et le bornage on prévoit 20.000 FCFA par ha, dans ces fonds, il faut prévoir les frais de titre foncier. Donc  $506 \text{ ha} \times 20.000 =$  **10.120.000 FCFA**

**8- INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 516.120.000 FCFA**

**9- ORIGINE DES FINANCEMENTS :** Revenus Communaux

**10- PORTEUR :** Commune de Nanga Eboko

**11- PARTENAIRES :** Ministère en charge de l'Urbanisme, Ministère en charge des Domaines.

**12- DELAIS D'EXECUTION :** 3 mois

## FICHE DE PROJET N°4

### 1- INTITULE DU PROJET :

**Vérification et délivrance à titre de régulation des permis de bâtir et d'implanter dans la ville de Nanga Eboko.**

### 2- SITUATION ACTUELLE :

Les résultats d'enquête nous ont révélé que 122 personnes seulement possèdent un titre foncier dans la ville soit un pourcentage de 17,77 % contre 210 personnes qui n'en possèdent pas. Pour la plupart, il s'agit des constructions sans respect des normes d'urbanisme et de construction. Mais aussi, des pertes incommensurables pour les recettes municipales, ce qui réduit considérablement le budget communale et empêche à la commune d'être plus interventionniste par rapport à l'ensemble des projets du POS.

Face à cette situation, il est possible pour ceux des constructeurs ayant respecté les règles d'urbanisation et de construction, de se faire délivrer des permis de construire ou d'implanter à titre de régularisation pour peu que les intéressés payent la taxe due en plus des frais de levé et des dessins. Les frais de levé et de dessin permettant d'amortir les dépenses engagées pour financer les commissions impliquées dans cette démarche technique. On pourrait aussi envisager de recourir à ces fonds pour financer la commission de suivi d'évaluation du POS. La taxe normale due à ces permis de bâtir et d'implanter en régulation permettra d'accroître le budget de la commune de Nanga Eboko.

### 3- OBJECTIFS :

- Augmenter les recettes municipales ;
- Limiter les constructions anarchiques dans la ville.

### 4- DOMAINES D'INTERVENTIONS :

- Urbanisation et construction
- Fiscalité communale.

### 5- COMPOSANTES DU PROJET

Il s'agit:

- La composante Institutionnelle : Le projet doit être approuvé au Conseil Municipal avec un budget minimal. Le maire doit mettre en place une commission technique chargée de délivrer à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter ;
- La composante ressource humaine : cette commission doit être techniquement dirigée par le délégué du Ministère en charge de l'Urbanisme avec l'appui des responsables du cadastre et des Domaines ;
- La composante ressource matérielle enfin, il faudrait équiper d'un secrétariat, du matériel de dessin mais aussi du matériel roulant.

### 6- COUTS DE REALISATION :

Il s'agit ici de 82,23% des constructions sans titres fonciers et permis de bâtir, de ce fait, avec une population en 2012 de 20.007 habitants, et une taille moyenne du ménage qui est de 8 personnes. On prend cette population 20.007 on divise par 8 on obtient 2500,87 qu'on multiplie avec le pourcentage des constructions sans titres fonciers donc 82,23% on trouve 2056 maisons.

Pour la régularisation effective de leur titre foncier soit 150.000F par maison on aura  $2056 \times 150.000 = 308.400.000$  FCFA, frais susceptibles de rentrer dans les caisses de la Commune.

Budget minimal 2 millions pour acquisition du matériel et le reste en auto financement.

#### **7- INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 2.000.000 FCFA**

#### **8- LA RENTABILITE**

A titre d'exemple, sur 10 maisons dans la ville, si 07 n'ont pas de permis de bâtir et que sur les 07, 05 ont été régulièrement construit et coûtent en moyenne 15 millions de FCFA l'habitation. Il s'agirait de  $300.000 \times 5 = 1.500.000$  de FCFA de levé et de dessin pour les 5 habitats et  $1\% \times 15.000.000 \times 5 = 750.000$  à réserver dans le budget communal pour la taxe foncière. Mais en vérité il s'agit d'un nombre beaucoup plus important des permis de bâtir et d'implanter à régulariser ; d'où la nécessité de l'application de cette politique.

Pour la régularisation effective de leur titre foncier soit 150.000 f par maison on aura  $2056 \times 150.000 = 308.400.000$  FCFA, frais susceptibles de rentrer dans les caisses de la Commune.

**9- PORTEUR :** Mairie de Nanga Eboko

**10- PARTENAIRE :** Ministère en charge de l'Urbanisme.

## FICHE DE PROJET N°5

### **1- INTITULE DU PROJET : Construction d'une gare routière**

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

### **3- SITUATION ACTUELLE :**

La ville de Nanga Eboko, est une ville dont le taux d'accroissement démographique avoisine les 4%. C'est une ville sans transport collectif et dont l'anarchie du transport collectif urbain par mototaxis risque à terme de gêner l'attractivité de la ville. La zone centrale se trouve cependant très encombrée puisque tout y est concentré avec une gare routière mal construite ne respectant aucune norme.

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Nanga Eboko a pour cela prévu la création d'une gare routière dans la zone centrale. Nanga Eboko étant le lieu de convergence des communications routières au niveau départemental, les transports inter urbains jouent un rôle structurant dans la ville du fait des activités économiques qu'ils génèrent. Leur évolution prévisible nécessite la mise en place d'une gare routière centrale. Cette gare routière pourra stimuler le développement urbain et l'extension du centre des affaires.

### **4- OBJECTIFS :**

- Faciliter les déplacements inter urbain ;
- Améliorer la fiscalité communale.

### **5- COMPOSANTES DU PROJET :**

La réalisation du projet nécessitera les composantes ci- dessous :

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

### **6- COUTS DE REALISATION :**

Il faudrait prévoir un minimum de 1.000.000 par ha pour indemnisation

**7- PORTEUR :** Commune de Nanga Eboko

**8- PARTENARIATS :** FEICOM ; Partenariats Publics Privés

**9- Délais :** 3 mois



## FICHE DE PROJET N°6

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

**DOMAINE D'INTERVENTION :** Environnement urbain

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

Le Plan d'Occupation des Sols a prévu l'extension de ces espaces interstitiels. Il s'agit entre autres de la création des parcs urbains le long des espaces inondables des différents cours d'eau, des plantations d'arbres le long des voiries primaires et secondaires sans oublier les espaces boisés pour les promenades qui devrait concentrer l'essentiel des espaces arbustives et florales qui pourrait servir à des fins touristiques.

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

**OBJECTIFS :**

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

**COMPOSANTES :**

Il s'agira :

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

**COÛTS DE REALISATION :**

On devra :

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

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

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

1 plant tous les 5m

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

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

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

Supposons qu'un plan coûte 2500 FCFA les 16 plants prévus vont coûter 40.000 FCFA.

**INVESTISSEMENTS GLOBAUX : 640.000 FCFA**

**PORTEUR :** Mairie de Nanga Eboko

**PARTENAIRES :** Ministère en charge de l'Urbanisme et Ministère en charge des questions environnementales.

**Délais :** 03 mois.