

République du Cameroun

-----  
MINISTRE DE L'HABITAT ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN



Commune de Dschang

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE DSCHANG

---

Options stratégiques



*Chef de Mission : Hippolyte ETENDE NKODO*

*Ingénieur – Urbaniste ONUC N° 45*

# SOMMAIRE

Sommaire	2	10
Chapitre I - Généralités	3	11
Chapitre II - Synthèse du diagnostic urbain	4	12
II.1 - Atouts, contraintes, potentialités, menaces	4	
II.1.1 - Sur le contexte national et régional	4	12
II.1.2 - Sur le site naturel	5	15
II.1.3 - Sur le capital humain	6	
II.1.4 - Sur le capital physique	8	
Chapitre III - Enjeux et axes fédérateurs liés à la mise en œuvre du pos de dschang	12	
III.1 - Enjeux à prendre en compte		12
III.2 - Trois axes fédérateurs		15

## Chapitre I - GENERALITES

Le présent rapport a été rédigé dans le cadre de la **lettre commande n° 05/LC/AONO/CD/CPM/2012** passé après appel d'offres ouvert avec le cabinet K.P.P. Plus pour l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Dschang. Il correspond à la réalisation de la troisième étape de la phase I du projet, laquelle a pour objectif la production du rapport sur les options stratégiques (ROS) du Plan d'Occupation des Sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Dschang prend en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements et à la gouvernance urbaine.

Ce rapport sur les options stratégiques (ROS) est le fondement du Plan d'Occupation des Sols de Dschang. Il définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les quinze années à venir. C'est à partir de ces objectifs qu'est établi le règlement du POS qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction. Le ROS constitue le cadre de référence du développement de la ville.

Comme l'ensemble du POS, le ROS s'inscrit dans une perspective de développement durable à long terme, et répond à trois principes :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages
2. La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
3. Une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

Le ROS doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle de la ville et de la Commune. Il s'agit des différents plans Directeurs de la ville, les différents projets d'aménagement (ZAC), les différents plans de lotissement de la ville, et enfin le Plan de Développement Communal de Dschang.

# Chapitre II - SYNTHESE DU DIAGNOSTIC URBAIN

## II.1 - Atouts, contraintes, potentialités, menaces

### II.1.1.1 - Sur le contexte national et régional

L'identité touristique et universitaire de la ville de Dschang ainsi que son caractère de ville transit en font atout déterminant pour le développement futur de la ville.

Tableau 1 : Synthèse sur le contexte national et régional

Opportunités/Potentialités	Forces/Atouts
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Chef-lieu de département: les services administratifs tirent la croissance du secteur des services.</li> <li>2. Position de transit: permet d'élargir l'influence régionale sur le Nord-Ouest l'Ouest et la Littoral.</li> <li>3. Poids significatif de la population dont la dynamique prédit un prolongement de ses tendances démographiques.</li> </ol>
Menaces	Faiblesses
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'émigration est importante, à cause de l'attrait de Yaoundé, de Douala et Bamenda</li> </ol>	

## II.1.2 - Sur le site naturel

Le site présente à la fois des atouts et des contraintes au développement.

Tableau 2: Synthèse sur le site naturel

Opportunités/Potentialités	Forces/Atouts
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le caractère alvéolé de la ville représente un potentiel de développement des activités agricoles qui tendra à renforcer le rôle économique de la ville de Dschang.</li> <li>2. La beauté du site naturel offre des possibilités d'exploitation aux fins du tourisme de vision.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La fertilité élevée des sols d'origine volcanique, la forte pluviométrie et l'altitude assez grande (1400 m en moyenne) sont propices au développement de la production agricole.</li> <li>2. Le régime régulier des cours d'eau garantit une disponibilité permanente des ressources.</li> <li>3. La présence de lacs, chutes</li> <li>4. Le site collinaire favorise le drainage naturel.</li> <li>5. La douceur du climat</li> <li>6. Le potentiel de site urbanisable reste élevé au regard de la croissance de la population.</li> </ol>
Menaces	Faiblesses
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les risques naturels, particulièrement les éboulements, sont à prendre en compte dans le développement des constructions et implantations humaines.</li> <li>2. Le déboisement avancé est de nature à contribuer aux perturbations climatiques.</li> <li>3. Les ressources naturelles sont menacées par les pollutions dues aux activités humaines (agricole, déchets).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Le relief de type collinaire très accentué est limitant pour le développement des infrastructures (voies de contournement et de structurantes difficiles).</li> <li>5. La diminution du couvert végétal et la surexploitation des terres réduit la production de matières organiques dans les sols.</li> </ol>

### II.1.3 - Sur le capital humain

On relève une forte croissance démographique, un savoir-faire dans les domaines des secteurs porteurs de l'économie, mais aussi une diversité dans les qualifications professionnelles.

Tableau 3: Synthèse sur le capital humain

Opportunités/Potentialités	Forces/Atouts
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La croissance démographique élevée soutiendra durablement le développement de la ville.</li> <li>2. L'attachement des populations à leur terroir favorise les flux financiers au profit de la ville.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le niveau de vie est supérieur à la plupart des autres régions du Cameroun (exceptions faites des grandes métropoles Douala et Yaoundé).</li> <li>2. Le statut d'occupant en majorité tend à devenir "propriétaire", constitue un avantage pour la sureté des ménages.</li> <li>3. Une offre considérable dans le secteur de la formation, de l'enseignement supérieur et de la recherche.</li> </ol>

Menaces	Faiblesses
<p><b>1.</b> Émigration importante: le solde migratoire de la région Ouest est devenu largement négatif</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'accès au foncier est difficile en raison de la forte pression sur les terrains. Il faut noter que l'accès au foncier est l'un des plus couteux du pays.</li> <li>2. Les conditions de vie ne sont guère satisfaisantes: accès aux services de base, au logement bas standing.</li> <li>3. Qualifications professionnelles sont peu diversifiées, malgré une production intellectuelle et professionnelle abondante venant de l'Université.</li> <li>4. Problèmes sociaux graves: délinquance et criminalité accentuées au sein de la communauté estudiantine et à l'extérieur dont les composantes viennent des horizons divers</li> <li>5. Manque de fluidité relationnelle entre l'Université et la municipalité</li> </ol>

## II.1.4 - Sur le capital physique

Le stock de capital physique est important, mais très dégradé.

Tableau 4: Synthèse sur le capital physique

Opportunités/Potentialités	Forces/Atouts
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La position de transit est propice au développement de l'activité de transport et du tourisme.</li> <li>2. Le lac municipal et le lac 8 sont des ressources exploitables pour la ville</li> <li>3. Existence de l'aérodrome dans la ville</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La construction des bâtiments est dynamique.</li> <li>2. Infrastructures de transport de bonne qualité (route régionale).</li> <li>3. Infrastructures de production et de distribution de l'énergie (électricité, eau) présentes.</li> <li>4. Activité de transport très développée.</li> <li>5. Patrimoine culturel (chefferies) entretenu.</li> </ol>



Menaces	Faiblesses
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Qualité de certaines constructions ne respecte pas les règles de l'art, paysage urbain peu attrayant et présentant de nombreuses caries urbaines.</li> <li>2. Inexploitation de l'aérodrome de la ville.</li> <li>3. Réseau routier urbain très dégradé ou non aménagé dans les quartiers.</li> <li>4. Drainage perturbé par l'occupation des bas-fonds par les habitations ou les activités d'agriculture urbaine.</li> <li>5. Désorganisation des transports et de la circulation urbaine: fonctionnement anarchique des motos-taxis, désordre dans la circulation, carrefours mal aménagés.</li> <li>6. Congestion et encombrement des chaussées.</li> <li>7. Irrégularité dans la distribution des services publics: eau courante, électricité.</li> <li>8. Insuffisance des équipements et espaces publics de loisirs.</li> <li>9. Absence de voie de contournement</li> </ol>

## II.1.5 - Synthèse sur l'économie urbaine

L'économie de Dschang est moyennement dynamique. La ville présente plutôt un caractère administratif et universitaire. L'un des secteurs pouvant booster l'économie demeure le tourisme.

L'agriculture, quant à elle ne saurait être tournée vers l'exportation. Car elle ne pourrait pas suffire à provoquer un saut qualitatif dans le développement de la ville.

Tableau 5: Synthèse sur l'économie urbaine

Opportunités/Potentialités	Forces/Atouts
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Possibilité de créer une synergie entre les institutions (Université, IRAD, et Commune de Dschang) pour mettre sur pied un programme stratégique pour booster entre autre l'agriculture et l'agro-industrie dans la Commune.</li> <li>2. L'élite est diversifiée et représente un puissant potentiel d'investissement.</li> <li>3. Le tourisme présente des potentialités encore inexploitées : héritage culturel, sites naturels, patrimoine immobilier</li> <li>4. Forte diversification de la production agricole</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une pépinière des jeunes diplômés de presque tous les secteurs de l'enseignement supérieur et professionnel.</li> <li>2. Réseau de micro-finance très développé.</li> </ol>
Menaces	Faiblesses
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les opérateurs du secteur agricole restent vulnérables.</li> <li>2. Raréfaction des terres agricoles (disponibilité, appauvrissement).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'activité de fabrication est un domaine très peu exploité.</li> <li>2. Insuffisance de soutien à l'économie</li> <li>3. Les industries sont inexistantes dans la Commune</li> <li>4. La création d'entreprises est faible.</li> <li>5. L'informalité et/ou la clandestinité semble être la caractéristique de la plupart des activités.</li> <li>6. Services liés au tourisme (hébergement, restauration) de très faible qualité.</li> <li>7. Manque de professionnalisme dans les services liés au tourisme</li> </ol>

## II.1.6 - Synthèse sur la gouvernance urbaine

L'institution communale est encore faible, la participation locale est balbutiante.

Tableau 6: Synthèse sur la gouvernance urbaine

Opportunités/Potentialités	Forces/Atouts
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le cadre de la décentralisation constitue une opportunité pour améliorer la gestion urbaine.</li> <li>2. Les partenariats avec les organisations internationales (AIMF) et la coopération décentralisée (ville de Nantes, Conseil général du Nord en France) constituent une opportunité pour améliorer la gestion urbaine</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'exécutif communal et le personnel communal sont assez dynamiques et volontaires</li> </ol>
Menaces	Faiblesses
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les services de la Commune demeurent faiblement structurés.</li> <li>2. Les finances locales sont inadéquates.</li> <li>3. L'environnement des affaires se caractérise par l'absence de mesures tendant à favoriser leur développement, de nombreuses récriminations sont portées contre les gestionnaires de la ville. Cette situation est imputable aux services compétents de la ville (SDE) et municipal mais aussi les opérateurs économiques</li> <li>4. Le cadre d'expression de la participation locale n'est pas encore optimal.</li> <li>5. Prépondérance financière de l'Etat</li> </ol>

## **Chapitre III - ENJEUX ET AXES FEDERATEURS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU POS DE DSCHANG**

Les enjeux et axes fédérateurs sont des programmes génériques identifiés dans le but d'adresser les principaux problèmes relevés dans le diagnostic. Leur mise en œuvre exigera au préalable des études de programmation, des études techniques, et aussi des études de faisabilité financière.

### **III.1 - Enjeux à prendre en compte**

L'élaboration du POS de Dschang a fait intervenir de nombreux acteurs et favorisé ainsi l'émergence de partenariats. Cette démarche a atteint son culminant avec l'organisation par la Commune de Dschang d'un atelier de réflexion sur l'urbanisation de la ville le 28 novembre 2012.

Cet atelier a rassemblé les autorités administratives, municipales et traditionnelles de Dschang, Les services déconcentrés de l'Etat (SDE) dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, de l'environnement, de la sociologie, du génie civil, de l'économie, de la fiscalité et de la comptabilité. L'université, l'IRAD, Les opérateurs économiques ainsi que des membres de la société civile de la ville en ont été les principaux soutiens. (voir fiche de présence en annexe).

Le but de cet atelier avait été de formuler des recommandations et suggestions dans les différents ateliers en vue d'enrichir les propositions du Consultant sur le développement futur de la ville de Dschang.

Les recommandations ont formulées dans les trois ateliers constitués sur thèmes suivants:

1. Environnement
2. Habitat et Centralité
3. Déplacements – transport
4. Développement économique
5. Gouvernance urbaine

Les enjeux qui se dégagent à l'échelle de la ville sont :

## 1) Environnement

- ☞ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels sensibles (rives du lac municipal le lac 8, les bas fonds marécageux et raphiale) ;
- ☞ Préserver et gérer les espaces verts ;
- ☞ Définir les zones agricoles durables ;
- ☞ Mener une réflexion sur le projet de foresterie urbaine ;
- ☞ Identifier et éradiquer les zones à risque

## 2) Habitat - Centralité

- ☞ Maîtriser l'urbanisation en privilégiant la restructuration du centre ville;
- ☞ Adapter l'offre en matière d'habitat et diversifier le parc de logements ;
- ☞ Renforcer l'offre en logement social ;
- ☞ Favoriser le renouvellement urbain ;
- ☞ Equilibrer le développement urbain avec la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- ☞ Réduire les espaces agricoles à leur simple expression

### 3) Déplacements - Transport

- ☞ Améliorer l'offre et la sécurité du transport urbain et inter-urbain ;
- ☞ Assainir le secteur des taxis et moto taxis
- ☞ Mettre en œuvre le projet de contournement du bourg de Dschang
- ☞ Développer les liaisons piétonnes dans les quartiers et le centre urbain ;
- ☞ Améliorer la qualité et concevoir la voirie structurante de la ville ;
- ☞ Rendre fonctionnel l'aérodrome de Dschang.

### 4) Développement économique

- ☞ Maintenir et conforter les commerces et services dans le centre urbain ;
- ☞ Rééquilibrer l'offre en matière économique et d'emploi ;
- ☞ Favoriser une plate forme d'action entre l'Université, la Municipalité et l'IRAD pour préserver la matière grise dans la ville ;
- ☞ Favoriser la requalification des sites d'activités.

### 5) La Gouvernance Urbaine

- ☞ Encourager la participation locale ;
- ☞ Consolider le partenariat Nord – Sud et Sud – Sud ;
- ☞ Développer les outils de gestion urbaine et de planification urbaine;
- ☞ Maximiser les recouvrements des recettes de la Commune.

### III.2 - Trois axes fédérateurs

## A- Préserver les espaces verts et naturels, ainsi que les liaisons douces

- ✱ Préserver et développer les continuités entre les espaces verts et les milieux naturels
- ✱ Développer les liaisons douces inter-quartiers
- ✱ Promouvoir le projet de foresterie urbaine
- ✱ Protéger les espaces verts et naturels et les boisements principaux
- ✱ Gérer les paysages spécifiques des entrées de ville.

## B- Promouvoir la solidarité dans la ville

- ✱ Offrir des logements de types et de tailles variés
- ✱ Mettre en place une politique de réserves foncières
- ✱ Favoriser le renouvellement et la restructuration urbaine
- ✱ Renforcer les équipements publics
- ✱ Préserver l'identité des hameaux en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain
- ✱ Développer les logements sociaux
- ✱ Promouvoir une politique culturelle et de la paix

## C - Accompagner le dynamisme

- ✱ Conforter et préserver le centre urbain dans ses fonctions de centralité : commerces, services, équipements, habitat et espaces publics
- ✱ Définir des zones de foresterie durable
- ✱ Accompagner le dynamisme des pôles technologiques : L'Université et l'Institut pour la recherche agricole pour le Développement (IRAD)
- ✱ Accompagner le dynamisme des projets d'aménagement
- ✱ Définir et mettre en valeur les ZAC
- ✱ Définir une politique de mise en valeur du foncier
- ✱ Favoriser la fluidité de la circulation par une voie de contournement et réduire le trafic de transit en centre-ville.



