

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix – Travail – Patrie

**MINISTERE DE L'HABITAT ET
DEVELOPPEMENT URBAIN**

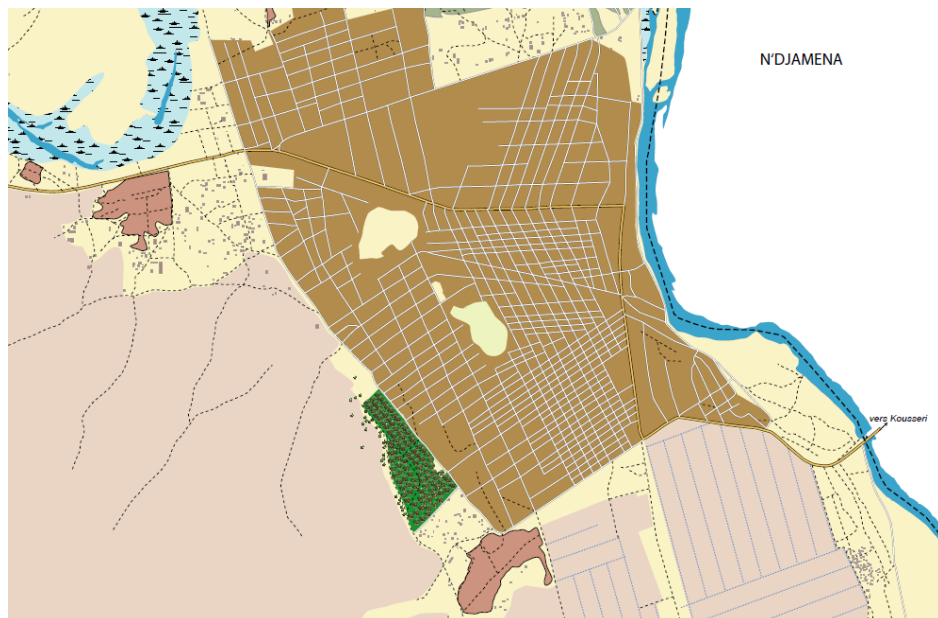
COMMUNE DE KOUSSERI

**REALISATION DU PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS DE KOUSSERI**

RAPPORT DIAGNOSTIC

**TOME 2 : OPTIONS STRATEGIQUE DE
DEVELOPPEMENT**

DEFINITIF



INTEGC
Maîtrise d'Oeuvre

JANVIER 2012

B.P. 11 088 YAOUNDE CAMEROUN
TEL : 22 22 02 16 ou 99 92 48 95
Fax : 22 20 19 08 ou 22 22 02 16
Email : integc@yahoo.fr

Sommaire

Chapitre I: RAPPEL DE L’AUDIT URBANISTIQUE-DIAGNOSTIQUE.....	3
I.1 Contraintes d'aménagement liées au site naturel.....	4
I.2 Formulation générale du site naturel.....	4
I.3 Problématique de développement urbain.....	5
I.4 SYNTHÈSE DES PROBLÈMES URBAINS.....	5
II.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....	9
III.1 BASE DE DEVELOPPEMENT DES SCENARII.....	18
III.2 FAVORISER L’ANIMATION URBAINE ET LA CROISSANCE ECONOMIQUE PAR LA CREATION D’EQUIPEMENTS APPROPRIE.....	27
III.3 PRESENTATION DES SCENARII DE DEVELOPPEMENT.....	28
iv.1- projet d’aménagement du scenario 1.....	32
iv.2- Récapitulatif des besoins en superficie et coûts.....	34
V.1- PROJET D’AMENAGEMENT DU scenario 2.....	38
V.2- Récapitulatif des besoins en superficie et coûts.....	40
VI.1- PROGRAMME D’AMENAGEMENT DU SCENARIO 3.....	44
VI.2- Récapitulatif des besoins en superficie et coûts.....	46

CHAPITRE I : RAPPEL DE L'AUDIT - URBANISTIQUE-DIAGNOSTIQUE

I.1 CONTRAINTES D'AMENAGEMENT LIEES AU SITE NATUREL

L'analyse de l'organisation urbaine fait ressortir les importantes contraintes de développement spatial de la ville de Kousséri. Cette analyse montre également que la ville se développe en respectant certains critères que sont :

- Les axes structurants : La ville se développe autour du noyau central d'origine en évoluant ensuite le long des axes routiers principaux ;
- Les barrières naturelles : Que sont principalement le fleuve Logone et les zones inondables. L'évolution de la ville se fait autour de la zone centrale du fait des activités commerciales qui y sont menées.

I.1.1 Terrains constructibles

Il s'agit des zones de plaine, généralement plane avec par endroit des contraintes de drainage. Du point de vue de l'urbanisation, les terrains de cette catégorie sont facilement aménageables. Leurs pentes varient entre 0 et 5 %. 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 sont viabilisés dans la zone agglomérée et que plus de 80 % sont non viabilisés dans les zones d'extension potentielle de la ville de Kousséri.

I.1.2 Terrains non constructibles

Cette catégorie comprend essentiellement les bas-fonds et des dépressions de terrain situées en dessous de 200 m par rapport au niveau de la mer. Ces zones de bas-fonds sont localement hydro morphes et de façon permanente par endroit. Les sols sont également sensibles aux inondations en saison des pluies. Les terrains de plus de 15 % de pente sont presque inexistantes et ne posent aucun problème d'aménagement.

I.1.3 Zones de risques environnementaux

Les zones de risques environnementaux (inondations, pollution de l'eau et de la nappe) sont essentiellement les fonds de vallée et les secteurs marécageux, situés pour la plupart à 200 m du niveau de la mer (zone nord du quartier Madagascar par exemple).

I.2 FORMULATION GENERALE DU SITE NATUREL

La description détaillée du site naturel de la ville de Kousséri 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 de faible pente qui ne favorise pas l'écoulement des eaux.

La présence des bas-fonds marécageux avec ses nombreuses ramifications constitue l'un des principaux facteurs limitant l'extension de la ville vers la zone Nord et la zone Sud-est de la ville.

I.3 PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La problématique de développement urbain de la ville de Kousséri est fonction :

- de la concentration des activités commerciales et des services administratifs dans la zone centrale de la ville ;
- de la zone centrale avec un boulevard raccourci par le marché qui ne permet plus le fonctionnement et une extension optimal de la ville ;
- du centre ville qui souffre de l'encombrement par des activités informelles et d'un manque d'extension spatiale pour le développement des services urbains, la zone administrative étant visiblement à cours de réservation foncière ;
- des quartiers urbains inondables qui constituent des zones non constructibles;
- de l'inadéquation entre le nombre de structures éducatives, les équipements mis à leur disposition, la population de la ville et le volume de la population scolarisable ;
- de ses quartiers manquant d'infrastructures urbaines de base. L'électrification est insuffisante à cause des coupures permanentes et de l'insuffisance énergétique et l'irrégularité d'eau potable, dont la fourniture est par ailleurs lié à celle de l'électricité par le pompage électrique ;
- de la quasi-totalité des voies de desserte en dehors de la zone centrale qui est impraticable et des quartiers urbains périphériques qui présentent une allure rurale à cause de l'anarchie et du manque du respect des normes d'urbanisme et de construction ;
- 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 et défavorisé par la faible pente du terrain ;
- de l'éclairage public qui ne couvre que partiellement la ville, ce qui pose le problème d'insécurité dans les zones périurbaines ;
- de la porosité des frontières qui rend le contrôle de la ville difficile ;
- de l'absence d'un plan et de mesures de suivi des règles d'urbanisme, pour un chef-lieu de département.

I.4 SYNTHÈSE DES PROBLÈMES URBAINS

- **Pour l'environnement**, la ville de Kousséri est constituée de nombreux marécages qui sont autant de zones à risque (inondations) qu'elles constituent les principales contraintes d'aménagement. La topographie de la ville laisse la place à des marécages dont la superficie totale n'est pas négligeable ;
- **Concernant le développement de la ville**, il y a une lente évolution de la ville. L'unique marché central de la ville de Kousséri est bondé, les commerçants occupent donc l'espace de façon anarchique.
- **Concernant l'organisation de l'espace urbain**, le développement de la ville se fait autour du noyau central (quartier administratif), puis le long des axes structurants de la ville. Il y a une possibilité d'extension de la ville du côté Nord-ouest et Sud-ouest ;

- **Concernant l'habitat**, on note une prédominance des habitations en matériaux provisoires ou semi définitifs et un manque de logement collectif et d'habitat social. De plus les constructions, les équipements et infrastructures correspondantes ne répondent pas aux normes en matière de logement décent ;
- **Concernant la gestion de la ville**, on note l'absence de service d'hygiène pour la gestion des déchets ménagers, principale cause de pollution de l'environnement et de prolifération de moustiques pendant la saison des pluies ; d'où la proposition de la fabrication et la pose des bacs mobiles sur des plates formes aménagées pour l'effet ;
- En **matière d'assainissement**, la ville ne dispose pas de système adéquat lui permettant de gérer les déchets ménagers et les eaux ;
- **Concernant les équipements urbains**,
 - S'agissant des **équipements administratifs**, la ville de Kousséri dispose de quelques bâtiments qui s'avèrent être insuffisants pour satisfaire la demande propre à un chef-lieu de Département et d'Arrondissement ;
 - S'agissant des **équipements scolaires**, il y a une inadéquation entre le nombre de structures éducatives, les équipements mis à leur disposition, la population de la ville et le volume de la population scolarisable ;
 - S'agissant des **transports**, Kousséri est une ville sans transport collectif et donc l'anarchie du transport urbain par motos taxis risque à terme de gêner l'attractivité de la cité ;
 - S'agissant de **la santé**, outre le problème d'insuffisance qualitative et quantitative des équipements, nous remarquons une insuffisance du personnel qualifié ;
 - S'agissant des **équipements sportifs**, on note un déficit en stades omnisports, terrain de football et en complexe sportif équipé ;
- Dans **le domaine socioculturel**, la ville manque cruellement d'infrastructures en la matière lui permettant de promouvoir des activités ludiques et autres ;
- Dans **le domaine des équipements de transport**, l'analyse du réseau de voirie permet de relever qu'il est en très mauvais état de dégradation. D'où la nécessité de faire un entretien complet voir même une reconstruction de la plateforme. La ville de Kousséri en tant que ville de transit des poids lourds à destination ou en provenance du Tchad et du Nigéria, se doit d'être dotée d'une voie de contournement ;
- Dans **le domaine de l'approvisionnement en eau potable**, du faite de son irrégularité l'eau de forage est plus appréciée que celle des installations de la CDE ;

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

○ **Au niveau de la zone urbanisée**

- Absence d'un système d'îlots d'habitation permettant la lisibilité générale du tissu urbain et le contrôle de l'évolution de la surface urbanisée ;
- Exiguïté de la zone administrative et interpénétration des secteurs administratifs et résidentiels ne permettant pas une différenciation nette des fonctions urbaines ;

- Insuffisance du réseau de voiries primaires et secondaires permettant de faciliter les liaisons entre les zones naturellement séparées par les bas-fonds marécageux. Subsistance d'un système de voiries tertiaires de type rural dans les lotissements ;
 - Absence d'équipements de première importance dans les zones d'extension de la ville ;
 - Développement incontrôlé des quartiers périphériques.
 - Manque de moyen de transport interurbain
- **Au niveau des infrastructures**
- Mauvais état général de la voirie secondaire et tertiaire ;
 - Des réseaux d'assainissement très limités dans la ville;
 - Alimentation insuffisante en électricité et en eau potable.
- **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 ;
 - Marchés et centre-commercial inondés, non construits et non organisés ;
 - 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 ;
 - Absence d'un espace de sécurité pour regrouper les populations en cas de sinistre ;
 - Insuffisance des équipements sportifs.
- **Au niveau du logement**
- 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**
- Fort mélange d'ethnie ;
 - Faibles niveaux de revenus limitant les possibilités d'investissement dans l'amélioration du logement.

CHAPITRE II : DÉFINITION DES OBJECTIFS PRIORITAIRES

II.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

La politique d'urbanisme valorisera les éléments identitaires de Kousséri en définissant des limites urbaines respectueuses des espaces environnementaux et de la forme actuelle du Logone, ainsi qu'une politique de gestion des sols qui privilégie des morphologies cohérentes au regard du patrimoine bâti et des prescriptions destinées à assurer la préservation du patrimoine existant.

Dans le cadre du POS, il s'agit également d'organiser et de créer les équipements et les services urbains et de mieux penser les flux dans une optique de partage apaisé des espaces publics entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, voitures).

Outre les besoins des seuls résidents, Kousséri est un lieu de vie pour ceux qui y travaillent. Des actions visant l'accroissement des services et du soutien social seront mises en œuvre au bénéfice de tous pour répondre aux enjeux de mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale.

Le Centre-ville a vocation à redevenir un véritable espace de vie regroupant des activités qui en font des lieux de rencontres animés. Une politique de croissance mesurée au service de ceux qui vivent Kousséri

Le mode d'élaboration du POS aboutit à l'organisation d'un nouveau développement de la Commune, qui dispose de très nombreux atouts, et d'un potentiel réel et presque inégalé sur le plan de la préservation des espaces naturels et bâtis, et sur celui de l'adéquation entre les formes du développement et les ressources locales (pôle nautique, tourisme, etc.).

Ces potentiels et ces atouts s'accompagnent évidemment de contraintes d'aménagement (espaces naturels, agricoles et espaces bâtis) à la hauteur de leur attractivité, ce qui induit un développement à la fois mesuré, maîtrisé et plus intensif qu'extensif, les évolutions tenant plus aux projets intégrés au tissu urbain existant qu'à des extensions dont l'importance, en toute hypothèse, est nécessairement limitée par la géographie des lieux.

Dans ce cadre spécifique, le développement envisagé s'appuie sur l'affirmation de l'identité de la Commune, dans la perspective d'une stimulation de son attractivité dans tous les domaines, notamment économique, avec un objectif de création de 400 emplois à long terme, tant dans le tissu urbain qu'au travers de la requalification et l'extension de la zone du périmètre objectif « en ligne » avec les évolutions récentes, et qui aboutiraient à confirmer le rôle de « pôle d'emploi » de Kousséri par rapport à son environnement.

Des mesures volontaristes de la commune seront mises en œuvre pour que les nouveaux logements réalisés permettent l'accueil de résidents permanents.

Ces objectifs sont à la fois ambitieux et mesurés : il s'agira de trouver un équilibre entre le développement de la commune, indispensable pour maintenir une population permanente active et l'amélioration du niveau d'équipements publics, et sa capacité d'accueil économique, résidentielle et environnementale. Le projet du POS se fonde sur la volonté d'affirmer une identité propre de Kousséri, qui la distingue et la positionne dans son environnement proche et lointain.

II.1.1 Objectifs généraux

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

- renforcer les capacités de l'Institution Communale afin qu'elle puisse être à même d'assumer ses missions et de mener à bien les activités ayant trait à la gestion du POS et documents autres qui seront produits ;
- acquérir les réserves foncières pour ses différents projets de développement ;
- 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) ;
- élaborer une réelle stratégie d'attractivité territoriale ;
- affirmer son rôle de Chef-lieu de Département et d'Arrondissement ;
- renforcer son réseau de communication avec les autres villes de la Région, la ville voisine de N'djamena au Tchad et par l'aménagement de son espace urbain ;
- développer le rôle économique de la ville de façon à réduire l'écart avec les emplois offerts par le secteur administratif en faveur de l'artisanat et de l'industrie.

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 actuel des populations et d'en accueillir de nouvelles.

Il faut aussi :

- 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.

II.1.2 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'environnement**

- La protection renforcée de la qualité exceptionnelle de l'environnement notamment les cœurs de nature et la nature en ville, meilleure prise en compte dans les projets (parcs publics, jardin privé, cœur d'îlot en milieu urbain, espace agricole) ;
- La mise en valeur du littoral, par la protection des paysages typiques mais aussi l'amélioration de la gestion du ruissellement confortant ainsi l'attractivité de la ville ;
- La préservation des terres arables, cultivables ou cultivées et désormais protégées de l'urbanisation, pour permettre le développement d'action éco agricole ou de jardin partagé.

- **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 ou pôles de centralité**. Ce sont des concentrations d'équipements urbains destinés à marquer les noyaux des zones urbaines ou des quartiers résidentiels. Ils ont pour rôles :

- De structurer l'agglomération par la création de petits centres destinés à déconcentrer le centre principal, à limiter l'engorgement du centre principal et les migrations massives vers ce dernier, à éviter la création de banlieues-dortoirs 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 les quartiers ;
- 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 plusieurs 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 environnantes. Les centres secondaires devront être soumis à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), tandis que leur aménagement devra faire l'objet d'un Plan d'urbanisme de détail (Plan de Secteur) au 1/1.000^e 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 que : 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.

- **Au niveau des équipements**

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

- des équipements scolaires : maternel, primaire, école des parents, CES, Enseignements secondaires ;
- des équipements sanitaires : dispensaire, CSI, 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 :

- créer des jardins et parcs publics (6 m² 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 deuxième cimetière municipal ;
- créer de véritables pôles administratifs capables d'accueillir des bâtiments modernes et mieux adaptés aux différents services publics représentés dans la ville, notamment dans la ville nouvelle.

- **Au niveau de l'habitat**

Les objectifs suivants sont envisageables :

- Améliorer les conditions d'hygiène, de salubrité et le niveau de service 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 ;
- La volonté de renouveler la ville en elle-même, de construire dans le territoire déjà urbanisé de façon à présenter les espaces naturels et agricoles ;
- Le développement organisé autour d'une armature renouvelée constituée du centre ville, de certains noyaux villageois. Aux cœurs des quartiers et des espaces périphériques bien desservis qui se densifient ;
- 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 ;
- Eviter la consommation de nouvelles superficies en privilégiant un aménagement rationnel qui favorise systématiquement l'occupation des interstices du tissu urbain (densification) ;
- 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 les infrastructures ;
- Créer des réserves foncières ;
- Régulariser le statut foncier dans l'ensemble de la zone urbaine.

- **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 cours d'eau ;
- 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 ;
- Créer un système de voirie secondaire et primaire. D'une manière générale, il faudra hiérarchiser les réseaux de circulation (primaire, secondaire et tertiaire).

Le POS n'a pas vocation à programmer la réalisation des infrastructures (routes et transport en commun), il permet :

Kousseri étant le lieu de convergence des communications routières au niveau départemental, 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. Cette gare routière pourra stimuler le développement urbain et l'extension du centre des affaires.

- **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. Cette politique suppose éventuellement une subvention 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 à l'énergie solaire 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.

Créer un réseau de drainage des eaux en temps d'inondation prémuni de vannes à la sortie au niveau du Logone qui serviront pendant les périodes de crue du fleuve Logone. Ce réseau sera raccordé au réseau secondaire et tertiaire existant implanté le long des voies et, à créer lors de la construction de nouvelles voies dans la ville.

En vue d'empêcher l'occupation des zones inondables, il sera souhaitable que la municipalité les sécurisent en les clôturant par les fils barbelés et planter si possible les écaluptuces.

- **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, au bénéfice de 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 autres documents qui seront produits ;
 - Acquérir des réserves foncières pour l'Etat et la Commune de Kousséri;
 - Définir clairement la disposition spatiale des diverses activités tout en tenant compte de l'impératif de développement durable de la ville ;
 - Appliquer réellement la 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 Kousséri ;

L'étude a pu déceler que la Commune de Kousséri 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 administratif local**
 - **Sur le plan organisationnel**

Les objectifs opérationnels à atteindre ici sont :

- Définir à court, moyen et long terme la politique communale en ressources humaines qui tiendra compte des qualifications attendues par poste ;
- Mettre à la disposition des services administratifs différentes applications techniques ;
- Mettre sur pied des plans de formation.

- **Au niveau des services techniques**

- Créer les services techniques et des grands travaux et les équiper en matériels adéquats;

- Mettre sur pied une politique de suivi-évaluation des activités communales rigoureuse (tableaux de bord, check list, etc.) ;
- Recycler le personnel et recruter un Urbaniste et un Ingénieur des Travaux à la commune.

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

- Mettre sur pied un plan de procédures comptables pour les différents services ;
- Mettre à la disposition des services, matériels et 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 des questions transversales 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 potable, à l'énergie (éclairage public) et à l'assainissement :

- ***Accès à l'eau potable***

L'accès à l'eau potable dans la ville de Kousséri est biaisé à cause de l'extension rapide des quartiers d'une part, et d'autre part, de l'insuffisance de la production actuelle à satisfaire la demande. Il serait en outre mieux de définir un Plan Directeur d'accès à l'eau potable de la ville de Kousséri.

- ***Accès à l'énergie***

Bien que la population de la ville de Kousséri ait accès à l'énergie électrique, force est de constater que l'éclairage public est concentré dans la zone centrale. A cet effet, la Commune devrait mettre sur pied un plan d'extension de l'éclairage public.

- ***Accès à l'assainissement***

La gestion des eaux vannes et pluviales n'obéit à aucune politique. Il serait donc utile ici que la Commune mette sur pied 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 pied une politique visant à rentabiliser ces zones. Pour cela il importe :

- D'empêcher l'occupation des zones de marécages et même d'envisager le déguerpissement des occupants actuels ;
- D'envisager la création d'un plan d'eau pouvant servir de pisciculture et de sport nautique, c'est-à-dire une attraction à la fois pour les touristes et tout visiteur, que pour les habitants qui trouveront là des possibilités d'améliorer leurs sources de revenus ;
- De viabiliser les bas fonds à travers la construction de certains ouvrages et/ou équipements (espaces verts, équipements sportifs, etc.).

○ **Mettre sur pied une stratégie de verdissement de la ville**

Le verdissement de la ville consistera à planter les arbres sur toutes les rues, qu'elle soit primaire, secondaire ou tertiaire. Cette démarche sera couplée avec la création des parcs et bois municipaux, la plantation des circuits urbains piéton entre autres.

○ **Mettre sur pied 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 devrait :

- Faire un inventaire complet des atouts et contraintes dont disposent son espace ;
- Mettre sur pied une stratégie de marketing territorial de la ville, en vue de la rendre plus visible aux yeux des visiteurs et potentiels investisseurs.

CHAPITRE III : INTRODUCTION AUX SCENARI D'AMENAGEMENT

III.1 BASE DE DEVELOPPEMENT DES SCENARII

III.1.1 Perspective de développement urbain de la ville de Kousséri

En rappel, les problèmes identifiés dans l’Audit Urbanistique-diagnostic à la base du présent rapport d’Options Stratégiques du POS, ont mis en évidence les perspectives de développement sur lesquels la Commune devra s’appesantir dans le processus de son développement. Ces problèmes ont trait :

- Au renforcement des 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 Plan d’urbanisme et autres documents à produire ;
- A l’acquisition des réserves foncières aussi bien par la Commune que par l’Etat ;
- A la définition claire de la disposition spatiale des diverses activités (spécifiquement les zones industrielles) tout en tenant compte de l’impératif de développement durable de la ville ;
- A la mise en place d’une réelle stratégie d’accès aux services sociaux de base (eau, énergie, assainissement) ;
- A la mise en place d’une stratégie de gestion des bas fonds ;
- A la mise en place d’une stratégie d’attractivité territoriale ;
- A la volonté d’affirmer le rôle de Chef-lieu de Département et d’Arrondissement ;
- Au renforcement de son réseau de communication avec les autres villes du pays et par l’aménagement de son espace urbain ;
- A la volonté de développer le rôle économique de Kousséri de façon à réduire l’écart avec les emplois offerts par le secteur administratif ;
- A l’aménagement de terrains équipés en périphérie ayant un niveau d’équipement compatible avec les revenus des ménages ;
- A la protection de l’environnement naturel.

La planification du développement spatial de la ville de Kousséri est fondée sur le développement de trois Scénarii volontaristes recommandés par les Termes De Référence (TDR) qui devra permettre de mettre en place le parti d’aménagement, en conformité avec le choix du Comité Technique de Pilotage de l’élaboration du POS.

La présentation de ce processus de planification comprend :

- L’introduction sur les bases de la planification urbaine ;
- La présentation de chacun des trois scénarii de développement et ;
- L’analyse comparée de chacun de ces scénarii.

III.1.2 Bases de planification urbaine

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

- ***Objectifs stratégiques de développement***

Les principales perspectives de développement de la ville de Kousséri, dans l’ensemble des trois scénarii, sont organisées sur la base des objectifs stratégiques de développement urbain. Ces cinq objectifs stratégiques peuvent être déclinés en programmes, puis en projets, ensuite en

composantes et sous-composantes nécessaires au développement de la ville. Il s'agit de viabiliser la zone avec des équipements d'infrastructures et de superstructures adéquats ;

- ✓ Répartir ces équipements dans la meilleure disponibilité aux groupements d'habitants.
- ✓ Favoriser l'animation urbaine et la croissance économique par la création d'équipements appropriés (cinéma, théâtre, super marché, centre commercial...).
- ✓ Garantir la sécurité et la santé de la population en créant des équipements sanitaires et administratifs adéquats ;
- ✓ Implanter des espaces verts et parc d'attraction pour un meilleur épanouissement de la population ;
- ✓ Favoriser la circulation dans la zone par une bonne hiérarchisation des voies.

- ***Répartition des équipements dans la meilleure disponibilité aux groupements d'habitants et garantir la sécurité et la santé de la population en créant des équipements sanitaires et administratifs adéquats***

Dans l'approche de définition des équipements collectifs, on aura à pondérer les indications au niveau des grilles et normes d'équipements en vigueur. Selon la nature de l'équipement, on prendra en compte les facteurs démographiques, l'environnement immédiat ou lointain, la volonté politique d'affirmer ou de renforcer le rôle de chef-lieu de Département et chef-lieu d'Arrondissement de Kousséri, le rôle de pôle de développement économique dans la Région.

Autrement dit, les équipements à programmer devront permettre de constituer dans la zone, un centre de rayonnement local tant du point de vue social qu'économique.

A cet effet, on devra dans cette approche s'appuyer sur les carences identifiées lors de la phase du diagnostic de la situation actuelle, mais aussi et surtout tenir compte de la fonction commerciale et culturelle de la localité, de la place que l'on veut lui faire jouer dans l'armature urbaine du pays.

Mais les équipements collectifs dont il est question ici concernent ceux identifiés lors de l'analyse comme prioritaires. Il s'agit des équipements scolaires, de santé entre autres.

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

En revenant sur la question 30 de l'enquête ménage relative à la superficie approximative du terrain occupé par chaque ménage, bien que les réponses ait été effectivement approximatives, cette question a permis d'établir que la superficie moyenne par famille se situe autour de **1.100,89 m²**. Mais elle tend vers **900 m²** dans la zone agglomérée centrale, et compte tenu de la rareté des terres constructibles dans la ville de Kousséri, on peut considérer la moyenne de la parcelle à **1.000 m²** par famille dans le processus ultérieur d'urbanisation.

Cette donnée nous permet de calculer la capacité d'accueil démographique hors densification du site d'étude, en la ramenant à 1.000 m² pour plus de concentration urbaine et l'évitement de trop d'espace interstitiel. Ces 1000 m² correspondent à **44,99 %** de surface par habitation. Ici il faudrait tenir compte de 44,99 % des surfaces d'équipements, d'infrastructures et autres zones d'activités et parc de la ville par habitation, et **10,01 %** de superficie non aedificandi (zones inondables). On obtient :

- Une exigence superficielle par famille de 1.000 m² + 1.000 m² + 240,24 m², soit **2.240 m²** ;

- Une capacité d'accueil démographique du site d'étude de la ville de Kousseri hors densification de $2.240 \times 9,5$ soit 22.636 familles ou parcelles, ou alors **101.246 habitants**.

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.

○ **Rappels des hypothèses d'accroissement démographique**

En rapport avec l'évolution démographique ci-dessus, l'hypothèse d'accroissement démographique minimaliste donne, à partir des données du RGPH de 2005 avec une population de **101.246** habitants, et un taux d'accroissement annuel moyen de 2,99 % jusqu'en 2012, une population de **110 441** habitants. A partir de cette date, l'hypothèse d'accroissement reste positive pour le scénario tendanciel, de l'ordre de 2,99 % de 2012 à 2017, **2,5 %** de 2017 à 2022 et de **2,4 %** de 2022 à 2027, avec respectivement une population théorique de **139 155** et **154 463** habitants.

Tableau N° 1 : Tableau de croissance démographique

PERIODE	TAUX	POPULATION ESTIMEE
2012	2,99%	110 441
2017	2,5 %	124 246
2022	2,4 %	139 155
2027	2.2 %	154 463

III.1.3 Programmation

▪ **Ecole maternel**

Aujourd'hui, Kousséri dispose de 9 écoles maternelles :

- EM Garoua-Kousseri,
- EM de Lacka,
- EM de Hile-Haoussa,
- EM de Kawadji,
- EM d'application I ;
- EM d'application II ;
- EM Bilingue ;
- EM privée laïque La Référence ;
- EM Catholique.

○ **Estimation des besoins**

Les normes les plus favorables (UNESCO) prévoient une classe pour 1.700 habitants avec 3 classes par établissement.

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de **139 155** et **154 463** habitants, qui se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles maternelles :

Horizon 2017 : $139\ 155 / 1.700 = 81$, soit **20 écoles**

Horizon 2027 : $154\ 463 / 1700 = 90$, soit **22 écoles**

Ainsi à l'horizon 2027 la ville de Kousséri devra compter au moins **66 classes** réparties dans les **22 établissements maternels**.

○ *Programme à réaliser*

Il existe actuellement 9 établissements maternels à Kousséri. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus sera satisfaite par la programmation ci après. :

Horizon 2017 : $20 - 9 = 11$ écoles à créer.

Horizon 2027 : $22 - 9 = 13$ écoles à créer.

En termes de nombre d'écoles en 2017, il conviendra de la construction des classes supplémentaires et de **11 nouvelles écoles** pour combler les besoins estimés.

○ *Investissements*

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 3 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à 30 millions de francs CFA et une salle de classe à 8 millions de francs CFA au 1^{er} Janvier 2012. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen terme (**Horizon 2017**), un forfait en réhabilitation de **330 millions de FCFA**.

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2027, de procéder à la rénovation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires et de la construction de 13 nouvelles écoles par rapport à 2012.

▪ **Enseignement primaire**

On retiendra le chiffre de 35 établissements pour les besoins de programmation quantitative et de localisation spatiale des équipements scolaires.

Les normes les plus favorables (UNESCO) 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 22 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 **139 155** et **154 463** habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles primaires :

- **Horizon 2017** : $139\ 155 / 300 = 464$ classes soit **21 écoles**

- **Horizon 2027** : $154\ 463 / 300 = 514$ classes soit **23 écoles**.

○ *Programme à réaliser*

Il existe actuellement 35 établissements primaires à Kousséri. Par conséquent, la couverture des besoins globaux estimés ci-dessus amène à la programmation ci-dessous :

Horizon 2017 : $21 - 35 = 0$ école à créer.

Horizon 2027 : $23 - 35 = 0$ école à créer.

○ **Investissements**

IL y'a 90 salles de classe au total sur les 35 écoles, donc il va falloir augmenter le nombre de classe par établissement soit 22 au total. Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école primaire de 22 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à **500 millions de francs CFA** et une salle de classe à **8 millions de francs CFA** au 1^{er} Janvier 2012. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun. Il faudra donc prévoir à moyen terme :

Horizon 2017 : un forfait de **500 millions de FCFA** pour la réhabilitation.

En fait, il sera nécessaire, d'ici 2017, de procéder à la construction des salles de classes en matériaux définitifs et à la rénovation des établissements existants, notamment les salles de classe, les blocs administratifs et les sanitaires.

▪ **Enseignement secondaire**

La zone urbaine dénombre actuellement 2 établissements d'enseignement secondaire et 2 collèges privés.

Pour l'enseignement technique, on rencontre un seul Lycée Technique qui est le Lycée Technique de Kousséri.

○ **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 **139 155** et **154 463 habitants** se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- **Horizon 2017** : $139\ 155 / 700 = 148$ classes
- **Horizon 2027** : $154\ 463 / 700 = 155$ classes

Ainsi, à l'horizon 2027, la ville de Kousséri devra compter au moins 155 classes dans les établissements.

○ **Programme à réaliser**

Il existe actuellement 8 établissements d'enseignement secondaire. Ainsi, la couverture des besoins globaux est largement satisfaite. Dans ce cadre, il faudrait prévoir un forfait de **500 millions** pour la rénovation et l'extension de certains 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° 2 : Récapitulatif du programme des équipements scolaires

<i>Type enseigne- ment</i>	<i>Situation 2011-2012</i>		<i>Programme 2012-2017</i>			
	<i>Nbre de class</i>	<i>Nbre d'Ecoles</i>	<i>Nbre de classes</i>	<i>Nbre d'écoles</i>	<i>Sup (ha)</i>	<i>Investissement (millions FCFA)</i>

	<i>es</i>					
Maternel		9	-	5	-	500
Primaire		35	-	0	0	500
Secondaire général		5	0	0	-	500
Secondaire Technique		3		0		500

- **Equipement sanitaire**

La ville de Kousséri dispose aujourd’hui de 13 Formations sanitaire et 173 lits.

- **Normes**

Le Ministère de la Santé et l’OMS reconnaissent les normes suivantes :

- 1 lit pour 250 habitants ;
- 1 formation sanitaire pour 10.000 habitants en milieu urbain (et pour 5 000 habitant en milieu rural) ;
- 25 à 30 m² de superficie de plancher en milieu urbain pour chaque lit d’hôpital (15 à 20 m² 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 **139 155** et **154 463** habitants se présenteraient comme suit :

- **A l’Horizon 2017**

- **Centre de santé** : $139\ 155 / 10.000 = 14$ Centres ;
- **Lits d’hôpital** : $139\ 155 / 250 = 556$ lits.

- **A l’Horizon 2027**

- **Centre de santé** : $154\ 463 / 10\ 000 = 15$ Centres ;
- **Lits d’hôpital** : $154\ 463 / 250 = 618$ lits.

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, la réhabilitation et la rénovation des équipements existants, ainsi que la réalisation d’un centre de santé sera nécessaire pour combler les besoins à l’horizon 2017 nécessaire.

- **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 Kousséri ne s’appuie que sur les aires de jeux des équipements socio-collectifs. La ville manque cruellement d’équipements sportifs. En dehors des établissements scolaires, chaque quartier devrait disposer de terrain de sport de proximité. Le Plan devrait en outre prévoir pour ce qui est des équipements sportifs, en plus des stades existants, des aires de jeux dans chaque quartier hors établissements scolaires.

○ **Normes**

Par ailleurs les normes proposées à moyen terme sont les suivantes :

- Un 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 **139 155** et **154 463** habitants se présenteraient comme suit :

- **Horizon 2017 (4,2 ha)**

Il faudra procéder à l'aménagement de :

- 1 gymnase (2,2 ha) ;
- 1 complexe sportif communal de proximité (2 ha).

Il faudra mettre l'accent sur la rénovation des équipements existants.

- **Horizon 2027 (3 ha)**

- 1 complexe sportif communal de proximité (3 ha).

● **Autres équipements**

▪ **Cimetières**

Dans la ville de Kousseri, on rencontre plusieurs cimetières :

○ **Normes et programme à réaliser**

Si l'on admet une norme de 0,3 m² par habitant, la surface cumulée nécessaire sera d'environ 1,4 ha à l'horizon 2017 et de 1,7 ha à l'horizon 2027.

A raison de 5 millions de FCFA par hectare, il faudra prévoir un investissement de 7 millions de FCFA d'ici 2017.

▪ **Espaces verts**

La commune de Kousseri ne dispose pas actuellement de zone verte ou de parcs aménagés pour recevoir le public.

- **Normes et programme à réaliser**

Avec une norme de 6 m² par habitant, le programme d'espaces verts à réaliser à l'horizon 2017 et 2027 comprend :

- **28 ha** à court terme (2012-2017)
- **34 ha** à long terme (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 loisir afin de ne pas faire supporter à la Municipalité tous les coûts d'investissement.

- **Administration**

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° 3 : Superficies à prévoir pour la construction ou l'extension des services départementaux à prévoir dans la ville de Kousséri

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE (ha)
1	SANTE -Délégation départementale -service de la maintenance + magasin du matériel	0,5
2	JEUNESSE ET EDUCATION CIVIQUE -Délégation départementale -Complexe Socio –éducatif -Centre audio visuel -Centre de jeunesse et d'animation	0,5 0,5 0,5
3	TRAVAIL ET PREVOYANCE SOCIAL -Délégation départementale -Siège des Syndicats	0,5
4	ENSEIGNEMENTS SECONDAIRES -Délégation départementale -Inspection départementale (Maternelle et primaire) -Inspection médicale scolaire	0,5 0,2 0,2
4	ENSEIGNEMENT SUPERIEUR -Délégation départementale	0,5
5	TOURISME -Délégation départementale	0,5
8	AFFAIRES SOCIALES -Service départementale -Centre social -Centre de rééducation	0,5 0,2 0,3
8	FEMME ET FAMILLE -Service départemental	0,5
9	ELEVAGE, PECHE ET INDUSTRIES ANIMALES -Délégation départementale	0

10	HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN -Service départemental -centre des jeunes	0,5
11	MINEPAT -Délégation départementale	0,5
12	INFORMATION ET CULTURE -Délégation départementale -Centre culturel provincial -Centre de Télévision -Cinémas -Lieux de culte	0,5 0,3 1,0 0,6
14	FINANCE -Délégation départementale -Service Annexe (Trésors, Impôt, Enregistrement)	0,5 1,0
15	MINES ET ENERGIE -Délégation départementale	0,5
17	SECURITE PUBLIQUE -Forces Armées Gendarmeries -Sûreté Nationale -Commissariat de police -Poste de police -Casernes de Pompiers	2,0 1,0 0,5 1,0 0,8 0,4
19	COMMERCE -Grand marché -petits marchés	3,0 1,0
	TOTAL APPROXIMATIF	22,8

III.1.4 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° 4 : Estimation des besoins en superficie

<i>Type d'équipement</i>	<i>Superficie (ha)</i>		
	<i>2012 – 2017</i>	<i>2018-2027</i>	<i>Total (ha)</i>
<i>Education</i>	-	-	-
<i>Santé</i>	-	-	-
<i>Cimetières</i>	1,4	1,7	3,1
<i>Espaces verts</i>	28	34	62
<i>Autres grands équipements</i>	22,8	-	22,8
TOTAL			87,9

III.2 FAVORISER L'ANIMATION URBAINE ET LA CROISSANCE ECONOMIQUE PAR LA CREATION D'EQUIPEMENTS APPROPRIE

III.2.1 Organisation de l'espace

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

- La densification urbaine dans les zones déjà occupées par le biais de l'aménagement ;
- Les extensions urbaines périphériques mineures par le biais des lotissements.
- La délocalisation des populations dans les zones à risque

- **Densification urbaine**

Des opérations d'aménagement urbain seront organisées à l'aide des plans de secteurs dans le cadre de la restructuration de la zone centrale.

- **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, de transformation des zones inondables en zone agricoles, de sécurisation des zones inondables ou alors suite aux opérations de rénovation et de restructuration urbaine dans la zone centrale ou péricentrale. Au moins un lotissement communal pourra être programmé, en plus d'un lotissement de recasement.

III.2.2 Développement mono polaire et poly axial

- **Développement mono polaire**

Le développement urbain s'organisera autour d'un seul pôle de développement urbain à savoir le pôle central. Ce pôle de centralité sera traversé par plusieurs axes de circulation. Les mesures de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) ne pouvant pas être appliquées pour cause de manque de moyens financiers. L'aménagement du Marché centrale donnera la possibilité de réorganiser les fonctions urbaines à cet endroit.

- **Développement poly-axial**

- *Axe principal*

L'axe principal qui souligne la zone urbanisée fait partie de la voirie principale de la ville de Kousséri. Cet axe devra faire l'objet d'une étude d'aménagement, notamment en envisageant sa réhabilitation en boulevard urbain de 2 x 2 voies, avec terre-plein central, accotement et dispositif d'assainissement. Pour le scénario I, il conviendra de rechercher la liaison entre le centre ville et le secteur Sud (pôle secondaire) sur 4 km. Il serait opportun un aménagement de la voie par des carrefours en plusieurs points

- *Axe secondaire*

La voirie secondaire à aménager sera constituée par une partie de voie secondaire à bitumer dans la ville. Nous pourrons projeter en 1 x 2 voie.

III.3 PRESENTATION DES SCENARII DE DEVELOPPEMENT

III.3.1 Introduction aux scénarii de développement

Le développement prévisible de la ville de Kousséri est envisagé grâce à la méthode des scénarios, qui décrit trois scénarii. Les Scénarios sont construits à partir :

- Des conclusions du diagnostic ;
- Des besoins actuels et futurs répertoriés en matière de développement économique, d'habitat, d'infrastructures et équipements, de transports et d'environnement ;
- Des capacités institutionnelles locales ;
- Des objectifs des pouvoirs publics.

Tableau N° 5 : Présentation des scénarii dans la ville de Kousséri

<p>SCENARIO 1 : LE MOTEUR ECONOMIQUE</p>	<p>SCENARIO 2 : LA CROISSANCE URBAINE</p>	<p>SCENARIO 3 : LA VILLE A VIVRE</p>
<p>Kousséri organise son évolution autour du développement de l'économie et de l'emploi, et de l'animation de la commune par le tourisme productif.</p> <p>Elle organise son positionnement comme station touristique littorale à petite échelle, mais fortement différenciée des destinations voisines.</p> <p>Le nautisme constitue un facteur identitaire et d'image majeure, auquel Kousséri offre un cadre naturel et urbain d'exception, et sur lequel s'appuie le tourisme productif.</p> <p>Ce tourisme productif s'appuie sur un pôle d'hébergements et de services diversifiés (gamme), un tissu dense d'animations et d'événements et sur une offre et des cibles à l'année (dessaisonnalisation).</p> <p>Dans ces conditions, l'objectif de développement de la population n'est pas prioritaire. Les efforts en termes de constructions en résidences principales seront donc uniquement destinés à compenser le desserrement des ménages, pour maintenir le</p>	<p>Kousséri organise son évolution autour du développement de sa population à l'année, assise sur la résidentialisation et sur les flux migratoires de jeunes adultes et d'actifs.</p> <p>Elle met en œuvre diverses politiques de nature à conforter et renouveler sa population permanente: construction de logements de nature à attirer des familles ; encouragement à l'installation à l'année de résidents secondaires, actifs ou non ; amélioration des fonctionnalités (infrastructures et services) de nature à faciliter la vie de la population à l'année ; appui sur la dynamique touristique préexistante, qui ne fait toutefois pas l'objet de politiques majeures particulières.</p> <p>Ici, L'objectif est de construire un nombre significatif de logements afin d'augmenter la population permanente. Il s'agit donc d'une part de trouver des réceptivités dans et hors du tissu urbain, et d'autre part, de maîtriser une partie de l'offre en accession maîtrisée ou en locatif afin de permettre à des actifs de s'installer à Kousséri et de maintenir voir renforcer l'animation et la vitalité de Kousséri. au travers notamment de la pérennisation des écoles. Dans ce scénario, en revanche, on assisterait à une relative croissance de l'emploi en augmentant les offres aux jeunes,</p> <p>Sur les zones d'inondation, la stabilisation de la zone des</p>	<p>Kousséri organise son évolution autour de la promotion de son urbanité, d'une image de ville à vivre à l'année, de nature à conforter son positionnement touristique, en même temps qu'à affirmer son attractivité pour la population permanente.</p> <p>Cette recherche de qualité urbaine s'appuie sur deux axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constitution d'une centralité renforcée au sein de la ville, facteur d'échanges et d'intégration ; - Recherche de l'apaisement saisonnier des flux automobiles, au bénéfice d'un ensemble varié de fonctions urbaines. <p>La commune capitalise sur une image de qualité urbaine, avec un positionnement touristique mixte (productif/résidentiel) et vise la résidentialisation d'actifs mobiles à même d'apporter leur activité.</p> <p>Dans ce scénario, l'action est prioritairement concentrée sur l'aménagement qualitatif dans un but de stimulation des activités et de la vie.</p> <p>L'objectif de construction de logements se situe entre les deux scénarios avec un peu moins de maîtrise sur les logements à prix accessibles, ce</p>

<p>niveau de population, n'entraînant pas de développements significatifs. Par le jeu du marché, le nombre et la part de résidences secondaires continueraient à progresser. En revanche, l'objectif est bien de faire progresser le niveau d'emploi qui aura un impact sur la vitalité de la commune (les gens qui travaillent sont aussi des consommateurs).</p> <p>Sur les zones d'inondation, délocalisation des populations, transformation de ces zones en zone agricole.</p> <p>Le bitumage des voies secondaires pour un meilleur flux ; améliorer l'assainissement de nos villes, faire une route digue du côté du Logone</p> <p>La construction d'une décharge ; la mise en place d'une structure pour la salubrité dans la ville de Kousséri.</p> <p>La réhabilitation des salles de classes, les fournitures en banc, toutes les infrastructures existantes</p> <p>Aménager des zones de détente avec des parcs et aussi la plage au niveau du Logone,</p> <p>L'objectif principal de ce scénario est de « <i>réaliser tout un programme complexe de projets de développement urbain prévu à court, moyen et long termes dans la ville de Kousséri</i> ».</p>	<p>populations, avec la construction de nouvelle digue ;</p> <p>Le bitumage des voies secondaires pour un meilleur flux ; la construction de voie de contournement de la ville de manière à éviter l'accès des gros porteurs dans la ville</p> <p>La construction d'une décharge ; la mise en place d'une structure pour la salubrité dans la ville de Kousseri</p> <p>La construction de nouvelles salles de classes, les fournitures en banc.</p> <p>Aménager des zones de détente avec des parcs et aussi la plage au niveau de la Logone</p> <p>Améliorer la pêche au niveau de la Logone pour ravitailler la population avec une industrie halieutique</p> <p>la promotion de l'agro-industrie que la mise en place des grands équipements socio-collectifs</p> <p>L'objectif principal de ce scénario est de « <i>saisir et rentabiliser toutes les opportunités qui s'offrent pour le développement de la ville de Kousseri</i> ».</p>	<p>qui aboutit à une progression un peu plus importante des résidences secondaires.</p> <p>Ce scénario est le mélange des deux scénarios, moins que dans le scénario 1, mais plus que dans le scénario 2, car il est stimulé par le positionnement touristique de la commune.</p> <p>Le bitumage des voies secondaires pour un meilleur flux ; la construction de voie de contournement de la ville de manière à éviter l'accès des gros porteurs dans la ville</p> <p>La construction d'une décharge ; la mise en place d'une structure pour la salubrité dans la ville de Kousseri</p> <p>La construction de nouvelles salles de classes, les fournitures en banc.</p> <p>Aménager des zones de détente avec des parcs et aussi la plage au niveau de la Logone</p> <p>Améliorer la pêche au niveau de la Logone pour Ravitailler la population, construction d'un port de pêche</p> <p>L'objectif principal de ce scénario est « <i>d'exploiter toutes les opportunités et potentialités de développement de la ville de Kousséri</i> ».</p>
--	--	--

CHAPITRE IV :
SCENARIO I :
LE MOTEUR ECONOMIQUE

(réaliser tout un programme complexe de projets de développement urbain prévu à court, moyen et long termes dans la ville de Kousseri)

IV.1- PROJET D'AMENAGEMENT DU SCENARIO 1

Le projet d'aménagement du scénario 1 est basé sur 5 objectifs :

- 1- les objectifs de la ville en matière d'habitat ;
- 2- les objectifs de la ville en matière de desserte et voirie ;
- 3- les objectifs de la ville en matière d'équipement publics ;
- 4- les objectifs en matière de tourisme ;
- 5- les objectifs en matière d'élevage et agriculture.

Tableau N° 6 : Projet d'aménagement durable du scenario I

N°	OBJECTIFS	Projet d'aménagement
1	Les objectifs en matière d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Le réaménagement de l'espace public permettra de libérer le sol, édifier des constructions qui permettra de répondre aux objectifs du scénario, en densifiant la construction au niveau de la ville ; - La création d'un autre pôle de centralité à savoir : l'entrée de la ville, ou nous pourrons faire une réserve foncière ; - Faire une réserve foncière qui pourra accueillir les personnes délocalisées ; - Prévoir des logements sociaux pour accueillir des nouvelles personnes.
2	Les objectifs de la ville en matière de desserte, de voirie et d'assainissement	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les voies secondaires (pénétrante): 2 km ; - La route national sera requalifié et un réaménagement dans son ensemble dans l'inter land de la ville à 16m (2x2voies x 3,5m + 2 x 1m de trottoir chaque côté) ; - La création d'une voie piétonne et cycliste le long du Logone afin de désenclaver cette partie de Kousséri ; - Le bitumage des voiries secondaires dans la ville de 10 Km de longueur et (2 voies de 3m + 2 Trottoirs de 1m x 2) - L'assainissement : 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. Sur les voiries primaires, les caniveaux seront en matériaux définitifs ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Le drainage (construction de 10 km de drains des eaux pluviales en terre) des zones d'inondation paraît comme un impératif de la ville de Kousseri. Le plan de zonage élaboré en 1998 indique clairement l'emplacement du réseau de drainage des eaux pluviales ayant à sa sortie des vannes anti retour lors des cures du fleuve Logone ; - La construction d'une piste piétonne au bord du Logone ; <p>Autres réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres réseaux, une extension de l'éclairage public en énergie solaire ; pour les réseaux eaux usées, on propose des fosses septiques ; - Sur le plan de l'adduction d'eau potable, des efforts seront fait pour améliorer l'alimentation en eau potable des populations, grâce à la mise en place des forages supplémentaires pour éviter à une partie de la population de se référer à l'eau des puits et des rivières de qualité douteuse pour leurs besoins quotidiens.
3	Les objectifs de la ville en matière d'équipement publics	<ul style="list-style-type: none"> - La réfection et l'équipement des salles de classe pour les différents niveaux scolaires pour résorber le besoin significatif en équipement (voir Tableau 2) ; - La réfection des équipements sanitaires, avec l'acquisition de nouveaux lits ; - L'installation des toilettes publiques ; - L'acquisition de deux bus de transport en commun ; - Faire un éclairage public en utilisant de l'énergie solaire ; - La création d'une décharge publique dans la commune de Kousséri ; - La création d'une entreprise de ramassage et transport des déchets publics.
4	Les objectifs en matière de tourisme, de loisirs et de cultures	<ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation des places, lieux historiques et endroits cultes vestiges de la colonisation et de l'invasion musulmane ; - L'aménagement des jardins botaniques et parcs d'attractions ; - L'aménagement des bords du Logone, avec une amélioration de l'accessibilité des plages, une diversification des prestations à destination de la clientèle. - L'aménagement des statuts dans toute la ville

		<p>relatant l’histoire du terroir ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction des établissements hôtelier et touristique de renoms.
5	Les objectifs en matière d'élevage et agriculture	<p>Le slogan sera une agriculture et un élevage comme étant une activité économique à part entière. La programmation est faite de telle sorte qu'on obtienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création des nouvelles zones agricoles - La transformation de la zone de délocalisation en zone agricole - La création des grands parcs bovins à la zone extérieure de la ville ; - La création des parcs de transit des animaux dans la ville.

IV.2- RECAPITULATIF DES BESOINS EN SUPERFICIE ET COUTS

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.

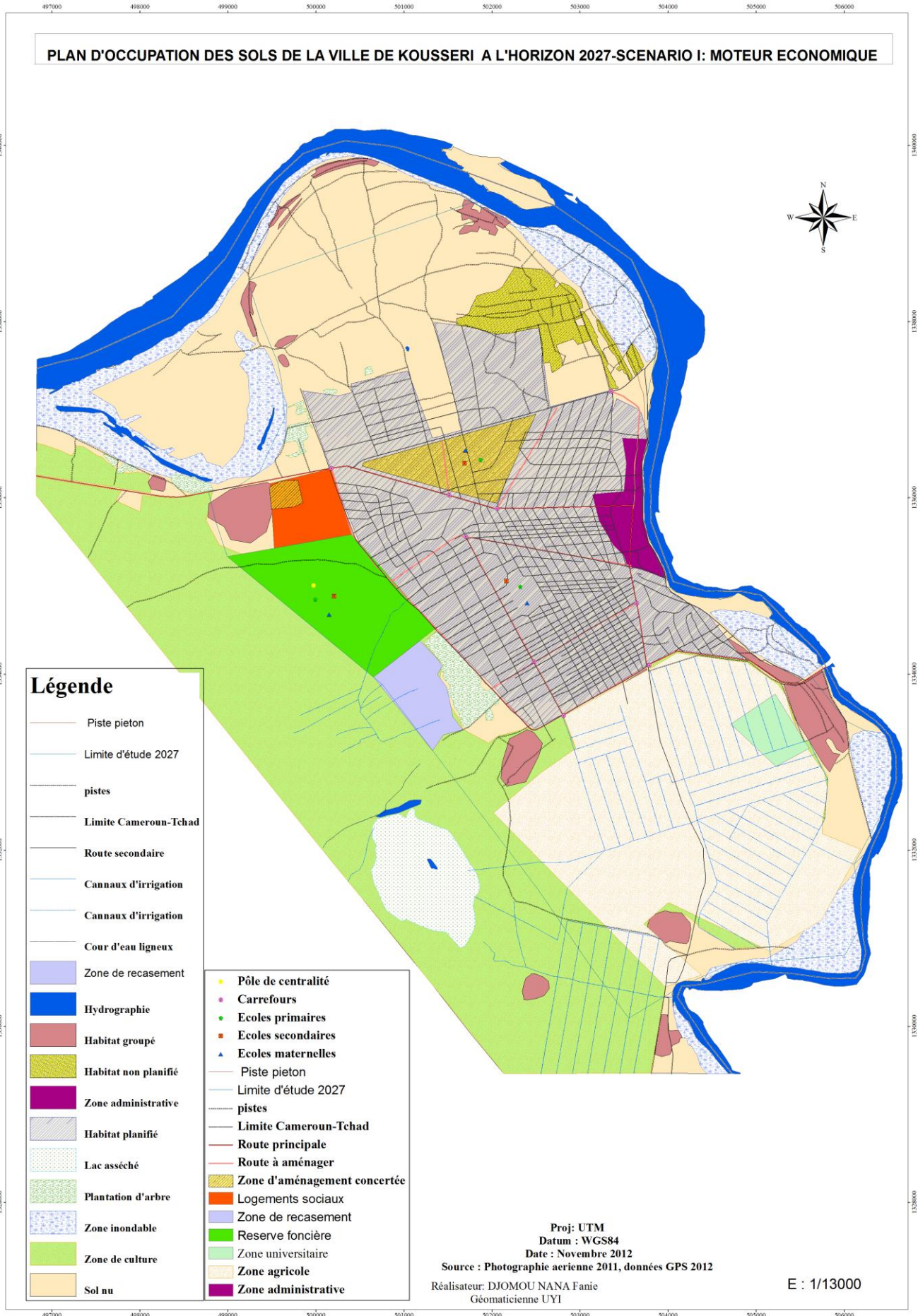
Tableau N°7 : Estimation des besoins en superficie

<i>Type d'équipement</i>	<i>Superficie (ha)</i>		
	<i>2012 – 2017</i>	<i>2018-2027</i>	<i>Total (ha)</i>
<i>Education</i>	-	-	7,5
<i>Santé</i>	-	-	-
<i>Cimetières</i>	1,4	2,2	3,6
<i>Espaces verts</i>	28	44	12
<i>Autres grands équipements</i>	22,8	-	22,8

Tableau N° 8 : Coûts financiers de réalisation des différents équipements et infrastructures pour le scénario 1 : le Moteur économique (Horizon 2017)

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie Primaire	km	1,2	1.000.000.000	1.200 000 000
Piste cyclable et piétonne au bord de la Logone	km	1	500.000.000	500 000 000
Voirie secondaire	km	15	80 000 000	1.200 000 000

Eclairage public (à l'énergie solaire)	km	7,2	20 000 000	144 000 000
Ecole maternelle	salle	-	200 000 000	200 000 000
Ecole et primaire + blocs administratifs	salle	-	250 000 000	250 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	U	-	200 000 000	200 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Technique	U	-	200 000 000	200 000 000
Centre de santé	U	-	50 000 000	50 000 000
Cimetière	ha	-	7 000 000	7 000 000
Equipement sportifs	ha		300 000 000	300 000 000
Espace vert de detente	ha	-	150 000 000	150 000 000
TOTAL				4 401 000 000



CHAPITRE V :
SCENARIO 2 :
LA CROISSANCE URBAINE

(Saisir et rentabiliser toutes les opportunités qui s’offrent pour le développement de la ville de Kousséri)

V.1- PROJET D’AMENAGEMENT DU SCENARIO 2

Le projet d’aménagement du scénario 2 est basé sur 5 objectifs :

- ❖ les objectifs de la ville en matière d’habitat ;
- ❖ les objectifs de la ville en matière de desserte et voirie
- ❖ les objectifs de la ville en matière d’équipement publics
- ❖ les objectifs en matière de tourisme
- ❖ les objectifs en matière d’élevage et agriculture

Tableau N°9 : PROJET D’AMENAGEMENT

N°	OBJECTIFS	Projet d’aménagement
1	Les objectifs en matière d’habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Le réaménagement de l’espace public permettra de libérer le sol, édifier des constructions qui permettra de répondre aux objectifs du scénario, en densifiant la construction au niveau de la ville ; - La création d’un autre pôle de centralité à savoir : l’entrée de la ville, où nous pourrons faire une réserve foncière qui pourra accueillir les personnes délocalisées ; - Prévoir des logements sociaux pour accueillir des nouvelles personnes ; - La construction d’une nouvelle digue au bord du Logone.
2	Les objectifs de la ville en matière de desserte, de voirie et d’assainissement	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d’une voie de contournement sud de 4Km et 10m de largeur (2voies de 3,5m + 2 Trottoirs de 1mx 1,5) - Le réaménagement et la requalification de la route nationale dans l’inter land en une section de 16m (2x2voies x 3,5m + 2 x 1m de trottoir chaque côté) ; - L’aménagement des pénétrantes ouest et est ; - L’aménagement des carrefours giratoires pour contenir le flux ; - Le bitumage des voiries secondaires dans la ville de longueur 15km et de largeur 14m (2voies de 3,5m + 2 Trottoirs de 1mx 1,5 et 2x2m de stationnement latéral)

		<ul style="list-style-type: none"> - L'assainissement : 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. Sur les voiries primaires, les caniveaux seront en matériaux définitifs ; - Le drainage (construction de 10 km de drains des eaux pluviales en matériaux définitifs [béton armé]) des zones d'inondation paraît comme un impératif de la ville de Kousseri. Le plan de zonage élaboré en 1998 indique clairement l'emplacement du réseau de drainage des eaux pluviales ayant à sa sortie des vannes anti retour lors des cures du fleuve Logone ; - La construction d'une piste piétonne au bord du Logone. <p>Autres réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres réseaux, une extension de l'éclairage public en énergie solaire ; pour les réseaux eaux usées, on propose des fosses septiques ; - Sur le plan de l'adduction d'eau potable, des efforts seront fait pour améliorer l'alimentation en eau potable des populations, grâce à la mise en place des forages supplémentaires pour éviter une partie de la population se référer à l'eau des puits et des rivières de qualité douteuse pour leurs besoins quotidiens.
3	<p>Les objectifs de la ville en matière d'équipement publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La réfection et l'équipement des salles de classes pour les différents niveaux scolaires ; - La construction des nouvelles écoles dans les zones de réserve foncière ; - La construction de nouveau centre de santé et la réabsorption des besoins en lits des hôpitaux ; - L'acquisition des bus de transport, pour diminuer l'influence des motos ; - La construction d'un stade municipale de 5 000 places ; - La création des espaces publics ; - La création d'un parc à véhicules.
4	<p>Les objectifs en matière de tourisme, de loisirs et de cultures</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des jardins botaniques et parcs d'attractions ; - Les bords de la Logone, avec une amélioration de l'accessibilité des plages de la Logone, une diversification des prestations à destination de la clientèle.

		<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des statuts dans toute la ville relatant l'histoire du terroir ; - L'aménagement et la création des places dans la ville en rapport avec les traditions et les cultures de la commune ; - La réhabilitation des places, lieux historiques et endroits cultes vestiges de la colonisation et de l'invasion musulmane ; - La construction des établissements hôtelier et touristique de renoms ; - La construction d'un centre touristique moyen.
5	Les objectifs en matière d'élevage et agriculture	<p>Le slogan sera une agriculture et élevage comme étant une activité économique à part entière. La programmation est faite de telle sorte que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de nouvelles zones agricoles ; - La transformation de la zone de délocalisation en zone agricole ; - La création des grands bovins à la zone extérieure de la ville ; - La construction d'une industrie de pêche sur le Logone.

V.2- RECAPITULATIF DES BESOINS EN SUPERFICIE ET COUTS

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.

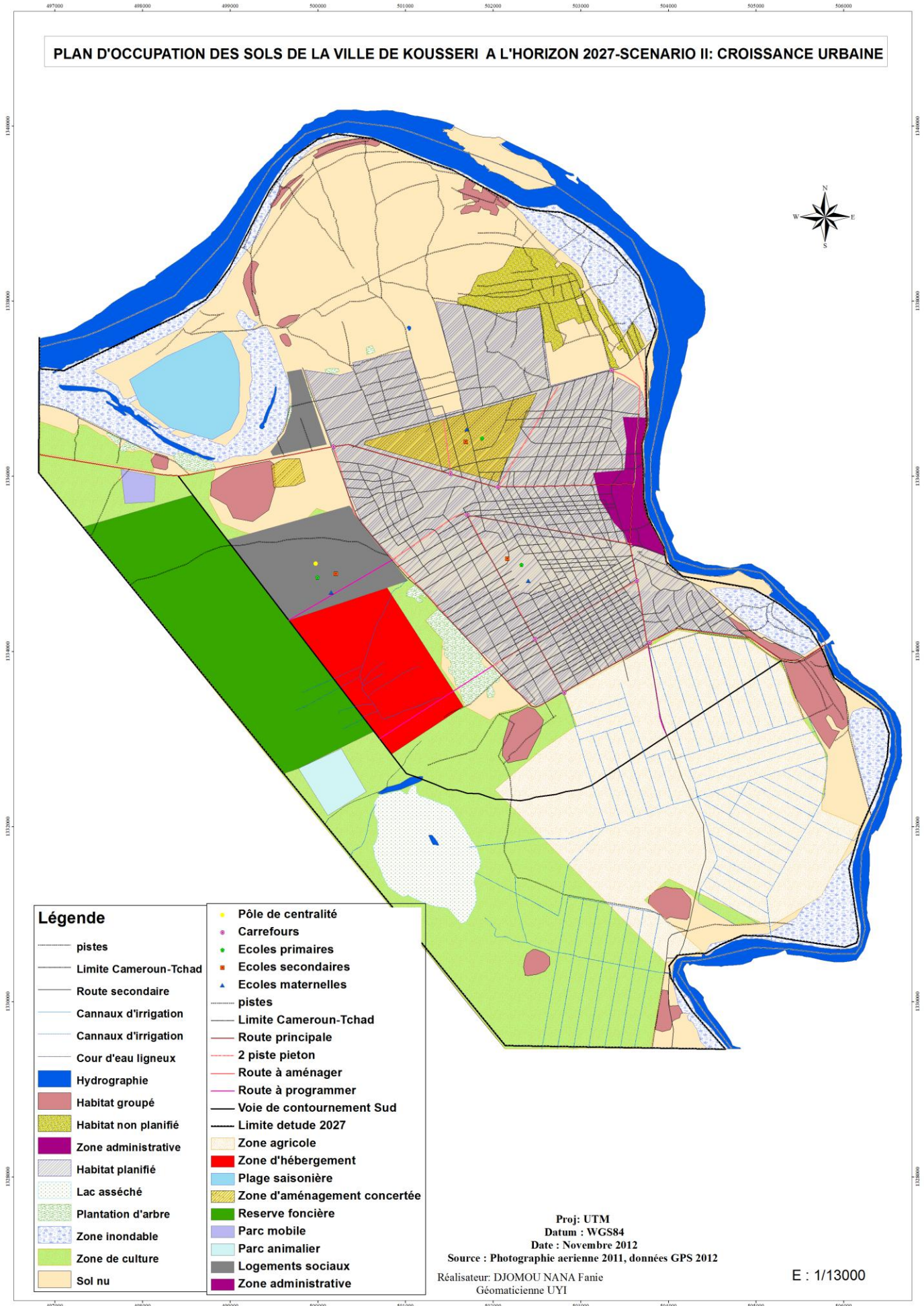
Tableau N°10 : Estimation des besoins en superficie

<i>Type d'équipement</i>	<i>Superficie (ha)</i>		
	<i>2012 – 2017</i>	<i>2018-2027</i>	<i>Total (ha)</i>
<i>Education</i>	-	-	7,5
<i>Santé</i>	-	-	-
<i>Cimetières</i>	1,4	2,2	3,6
<i>Espaces verts</i>	28	44	72
<i>Autres grands équipements</i>	30	-	30

Tableau N° 11 : Coûts financiers de réalisation des différents équipements et infrastructures pour le scénario 2 (Horizon 2017)

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie Primaire à réaménager	km	4	1.000.000.000	4.000 000 000
Voirie Contournement sud	km	4	800.000.000	3 600 000 000
Piste cyclable et piétonne au bord du Logone	km	2	500.000.000	1.000 000 000
Voirie secondaire	km	20	80 000 000	1 600 000 000
Eclairage public (à l'énergie solaire)	km	7,2	20 000 000	144 000 000
Ecole maternelle	salle	-	400 000 000	400 000 000
Ecole et primaire + blocs administratifs	salle	-	400 000 000	400 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	U	-	300 000 000	300 000 000
Lycées et collèges d'enseignement Technique	U	-	300 000 000	300 000 000
Centre de santé	U	-	100 000 000	100 000 000
Cimetière	ha	-	7 000 000	7 000 000
Aménagement d'une zone de pêche	u	1	100 000 000	100 000 000
Aménagement de la digue au bord du Logone	ha	-	500 000 000	500 000 000
Equipement sportifs	ha		1 500 000 000	1 500 000 000
Espace vert de détente	ha	-	350 000 000	350 000 000
TOTAL				14 601 000 000

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE KOUSSERI A L'HORIZON 2027-SCENARIO II: CROISSANCE URBAINE



CHAPITRE VI : SCENARIO 3 : LA VILLE A VIVRE

(Exploiter toutes les opportunités et potentialités de développement de la ville de Kousséri)

VI.1- PROGRAMME D'AMENAGEMENT DU SCENARIO 3

Le projet d'aménagement du scénario 1 est basé sur 5 objectifs :

- ❖ les objectifs de la ville en matière d'habitat ;
- ❖ les objectifs de la ville en matière de desserte et voirie ;
- ❖ les objectifs de la ville en matière d'équipement publics ;
- ❖ les objectifs en matière de tourisme ;
- ❖ les objectifs en matière d'élevage et agriculture

Tableau N°12 : PROJETS D'AMENAGEMENT

N°	OBJECTIFS	Projet d'aménagement
1	Les objectifs en matière d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Le réaménagement de l'espace public permettra de libérer le sol, édifier des constructions qui permettra de répondre aux objectifs du scénario, en densifiant la construction au niveau de la ville ; - La création de deux nouveaux pôles de centralité à savoir : l'entrée de la ville, où nous pourrons faire une réserve foncière qui pourra accueillir les personnes délocalisées ; - Prévoir des logements sociaux pour accueillir des nouvelles personnes ; - La construction d'une nouvelle digue au bord du Logone.
2	Les objectifs de la ville en matière de desserte, de voirie et d'assainissement	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'une voie de contournement sud de 4Km et 10m de largeur (2voies de 3,5m + 2 Trottoirs de 1mx 1,5) ; - Le réaménagement et la requalification de la route nationale dans l'inter land en une section de 16m (2x2voies x 3,5m + 2 x 1m de trottoir chaque côté) ; - L'aménagement des pénétrantes ouest et est ; - L'aménagement des carrefours giratoires pour contenir le flux ; - Le bitumage des voiries secondaires dans la ville de 20km de longueur et de largeur 14m (2voies de 3,5m + 2 Trottoirs de 1mx 1,5 et 2x2m de stationnement latéral) - L'assainissement : 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. Sur les voiries primaires, les caniveaux seront en matériaux définitifs ;

		<ul style="list-style-type: none"> - La construction d'une piste piétonne au bord de la Logone <p>Autres réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres réseaux, une extension de l'éclairage public en énergie solaire ; pour les réseaux eaux usées, on propose des fosses septiques ; - Sur le plan de l'adduction d'eau potable, des efforts seront fait pour améliorer l'alimentation en eau potable des populations, grâce à la mise en place des forages supplémentaires pour éviter une partie de la population se référer à l'eau des puits et des rivières de qualité douteuse pour leurs besoins quotidiens.
3	Les objectifs de la ville en matière d'équipement publics	<ul style="list-style-type: none"> - La réfection et l'équipement des salles de classes pour les différents niveaux scolaires ; - La construction des nouvelles écoles dans les zones de réserve foncière ; - Prévision foncière d'une zone industrielle ; - Prévoir un port sec ; - La construction de nouveaux centres de santé et la résorption des besoins en lits des hôpitaux ; - L'acquisition des bus de transport, pour diminuer l'influence des motos ; - La construction des complexes sportifs; - La création des espaces publics ; - Le placement d'un parc à véhicules ; - La construction des salles de cultures.
4	Les objectifs en matière de tourisme, loisirs et cultures	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des jardins botaniques et parcs d'attractions ; - L'aménagement des bords du Logone, avec une amélioration de l'accessibilité des plages, une diversification des prestations à destination de la clientèle ; - L'aménagement des statuts dans toute la ville relatant l'histoire du terroir ; - L'aménagement et la création des places dans la ville en rapport avec les traditions et les cultures de la commune ; - La réhabilitation des places, lieux historiques et endroits cultes vestiges de la colonisation et de l'invasion musulmane ; - La construction des établissements hôtelier et touristique de renoms. - La construction des centres et des lieux touristique avec connexion internet à haut débit ; - La construction des salles de divertissements et de cultures.

5	Les objectifs en matière d'élevage et agriculture	<p>Le slogan sera une agriculture et un élevage comme étant une activité économique à part entière. La programmation est faite de telle sorte que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de nouvelles zones agricoles ; - La transformation de la zone de délocalisation en zone agricole ; - La création des grands bovins à la zone extérieure de la ville ; - La construction d'une industrie de pêche sur la Logone ; - Création d'un port sec.
---	--	--

VI.2- RECAPITULATIF DES BESOINS EN SUPERFICIE ET COUTS

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.

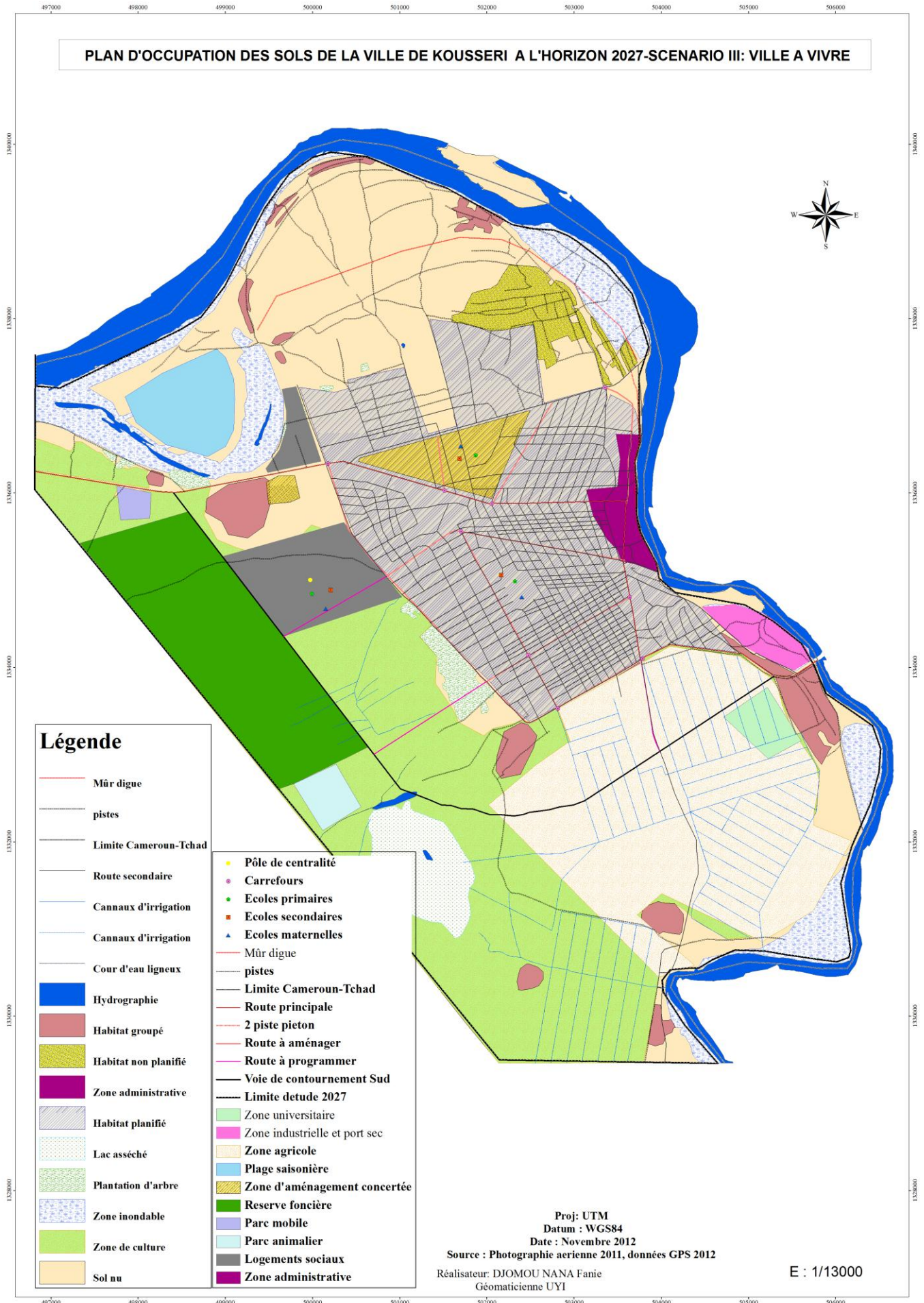
Tableau N° 13 : Estimation des besoins en superficie

<i>Type d'équipement</i>	<i>Superficie (ha)</i>		
	<i>2012 – 2017</i>	<i>2018-2027</i>	<i>Total (ha)</i>
<i>Education</i>	-	-	7,5
<i>Santé</i>	-	-	-
<i>Cimetières</i>	1,4	2,2	3,6
<i>Espaces verts</i>	28	44	72
<i>Autres grands équipements</i>	22,8	-	22,8

Tableau N° 14 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario 3 (Horizon 2017)

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie Primaire	km	5	2.000.000.000	10.000 000 000
Voirie Contournement sud	km	4	3 000.000.000	12 000 000 000
Piste cyclable et piétonne au bord de la Logone	km	2	300.000.000	600 000 000
Voirie secondaire	km	20	200 000 000	4 000 000 000
Eclairage public (à l'énergie solaire)	km	7,2	100 000 000	720 000 000
Ecole maternelle	salle	-	600 000 000	600 000 000
Ecole et primaire + blocs administratifs	salle	-	600 000 000	600 000 000
Lycées et collèges d'enseignement général	U	-	500 000 000	500 000 000

Lycées et collèges d'enseignement Technique	U	-	500 000 000	500 000 000
Centre de santé	U	-	200 000 000	200 000 000
Cimetière	ha	-	15 000 000	15 000 000
Aménagement d'un ambarquadaire et un port sec	u	1	1.600 000 000	1.600 000 000
Aménagement de la digue au bord de la Logone	ha	-	500 000 000	500 000 000
Equipement sportifs et théâtre	ha		1.600 000 000	1 600 000 000
Espace vert de détente	ha	-	400 000 000	400 000 000
TOTAL				32 435 000 000



CHAPITRE VII :
ANALYSE COMPARÉE DES TROIS SCENARI
DE DEVELOPPEMENT
DE LA VILLE DE KOUSSERI

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

- 1- Des objectifs de la ville en matière d'habitat ;
- 2- Des objectifs de la ville en matière de desserte, de voirie et d'assainissement ;
- 3- Des objectifs de la ville en matière d'équipement publics ;
- 4- Des objectifs en matière de tourisme, de loisirs et de culture ;
- 5- Des objectifs en matière d'élevage et agriculture.

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

- Un objectif global ;
- Des objectifs opérationnels ;
- Des avantages et des inconvénients

• **SCENARIO 1 : Le Moteur économique**

Pour le scénario I, l'objectif global est la réalisation d'un programme complexe de projets de développement urbain prévus à court, moyen et long terme. 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 Kousséri pour le scénario 1 sont cristallisés dans un ensemble d'actions de développement envisageable à court, moyen et long termes, pouvant être regroupé en huit (08) catégories comme suit :

- Actions sur l'habitat urbain (Habitat social, lotissement communal, lotissement de recasement) ;
- Actions sur les équipements urbains (Equipements socio-collectifs d'éducation, de santé et de sport) ;
- Actions sur les infrastructures urbaines (voirie urbaine primaire et secondaire);
- Projets de développement urbain de la Commune Kousséri (espaces verts, Equipement sportifs communal, etc.);
- Actions dans le sens du Contrat de Ville avec le MINHDU (voirie urbaine, encadrement des jeunes, mise en œuvre de la décentralisation etc.);
- Actions sur l'intervention des différents départements ministériels (BIP et financement spéciaux) ;
- Actions sur l'intervention des autres partenaires au développement ;
- Actions sur l'intervention des investisseurs privés.

Cout total du scénario minimaliste : 4.401 000 000 FCFA (Quatre milliard quatre cent un millions)

Comme avantages pour ce scénario, on note :

- Le réalisme des actions proposées ;

- La précision dans la définition locale de ces actions ;
- Les facilités dans la réalisation desdites actions, notamment l'existence des fonds et ;
- Le faible impact des actions sur l'environnement.

Les inconvénients sont limités aussi. Il s'agit du scénario :

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

• **SCENARIO 2 : la croissance urbaine**

Pour le scénario 2, l'objectif global est de saisir et rentabiliser toutes les opportunités qui s'offrent pour le développement de la ville de Kousséri. Il est centré sur la mise en place des équipements structurants et des grands équipements socio collectifs. Sur cette base, ces opportunités ont été exprimées sous forme de programmes de développement.

Les objectifs opérationnels sont cristallisés dans des projets divers pour le développement urbain, sur le plan sectoriel et transversal. Il s'agit de :

- Projet d'habitat (restructuration urbaine, lotissements communaux et divers, habitat social) ;
- Projet des équipements (Education, Santé, Sport) ;
- Projet des infrastructures (voirie primaire, secondaire et tertiaire) ;
- Projet d'opportunités du POS de la ville de Kousséri (contrat de ville, ...) ;
- Projet d'opportunités avec la disponibilité des partenaires au développement (financement extérieur, coopération décentralisée, etc.).

Coût total : 14 601 000 000 (Quatorze milliards six cent un millions)

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 considérables et ;
- Du coût élevé des réalisations.

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 ;
- le réalisme de la définition locale et ;
- la prise en compte des préoccupations des populations.

• **SCENARIO 3 : LA VILLE A VIVRE**

L'objectif global du scénario 3 de développement de la ville de Kousséri 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 exprimerons les objectifs opérationnels correspondants sous la forme de programmes de développement intégrant des projets. Nous proposons à cet effet une série de programmes de développement et d'investissement fondés sur les potentialités locales de Kousséri et favorables au développement de la ville à moyen et long terme. Il s'agit des programmes 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.

Coût total : 32 435 000 000 (Trente deux milliards quatre cent trente cinq millions)

Les inconvénients sont :

- Le coût prohibitif de réalisation de ce scénario ;
- L'importance des impacts environnementaux ;
- Les difficultés de mobilisation des ressources financières et ;
- L'absence de ressources humaines adéquates au niveau de la Commune de Kousséri.

Les avantages sont par contre :

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

CONCLUSION

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de Kousséri 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. Il comporte des zones d'extension matérialisant 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, la ville comporte un tissu d'accueil composé d'un habitat diversifié : économique, moyen et haut standing.

L'intérêt des scénarii de développement urbain réside non seulement dans l'ambition des orientations qu'ils proposent, mais surtout dans leurs possibilités réelles de mise en œuvre. A ce titre, l'application de l'ensemble des principes d'aménagements proposés suppose notamment :

- Le développement des stratégies engagées en matière : foncière, d'habitat, de transports collectifs, de réseaux divers, d'équipements socio-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 stratégies d'allocation des ressources, renforcement des services), notamment pour le scénario 2 et le scénario 3 ;
- Un développement éventuel des structures et des ressources de l'urbanisation pour ces deux derniers scénarii.

Le Comité Technique de Pilotage devra étudier et choisir le parti d'aménagement, par le choix d'un scénario, ou alors la combinaison de plusieurs scénarii ou projets de scénarii.