

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix – Travail – Patrie

MINISTRE DE L'HABITAT ET
DEVELOPPEMENT URBAIN

COMMUNE DE KOUSSERI

REALISATION DU PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS DE KOUSSERI

RAPPORT JUSTIFICATIF

HORIZON 2027

DEFINITIF



INTEGC
Maîtrise d'Oeuvre

Sommaire

PREAMBULE.....	4
1. GENERALITES.....	4
2. LIMITES DE L'INFLUENCE DU P.O.S.....	6
3. POURQUOI UN POS POUR LA VILLE DE KOUSSERI?.....	6
4. METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU POS.....	8
5. OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE	9
CHAPITRE I : LA STRATEGIE DU SCENARIO RETENU ET LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE KOUSSERI	11
I-1. UNE STRATÉGIE ÉLABORÉE À PARTIR DE L'ANALYSE DES FUTURS POSSIBLES DU TERRITOIRE : PROSPECTIVE ET PREVISION.....	11
I-2. LE SCÉNARIO RETENU : UN TERRITOIRE DE CHARME ET D'EXCEPTION	14
A- ENQUETE PUBLIQUE DU POS DE KOUSSERI	14
B- PRESENTATION PUBLIQUE DES SCENARII ET RECOMMANDATIONS DU COMITE DE PILOTAGE.....	14
C- ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE KOUSSERI.....	15
D- DES EXIGENCES INCONTOURNABLES : LA PRESERVATION D'UNE IDENTITE FORTE ET LA NECESSITEE DE BIEN VIVRE ENSEMBLE	16
I.3. LE PROJET DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.....	17
CHAPITRE II. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMENAGEMENT DE KOUSSERI	18
II-1 UN AMENAGEMENT DURABLE ET NOVATEUR.....	18
II.2- UN EQUIPEMENT EN RAPPORT AVEC LES AMBITIONS MUNICIPALES	20
II.3 UNE URBANISME DE QUALITE.....	21
II.4 ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE URBAIN.....	23
II.4.1 ZONES DE LOTISSEMENTS ET D'EXTENSIONS URBAINES	23
II.4.2 PROGRAMMES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	25
II.5 PROGRAMMES DE DEVELOPPEMENTS DES EQUIPEMENTS.....	25
II.5.1 PROGRAMMATION.....	26
II.6 EQUIPEMENTS CULTUELS.....	34
II.7 ETABLISSEMENTS DE TOURISME	34
II.8 PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES.....	34
II.9 DRAINAGE ET ASSAINISSEMENT	38
II.10 APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	39
II.11 ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC.....	40

II.12	PLAN VERT	41
II.12.1	ROLE PROTECTEUR DU P.O.S.....	42
II.13	ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE	43
II.14	RECAPITULATIF DES BESOINS EN SUPERFICIE ET COUTS.....	47
II.15	PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN . Erreur ! Signet non défini.	
CHAPITRE III : assainissement et gestion des déchets solides		49
III.1	ASSAINISSEMENT URBAIN.....	51
III.2	GESTION DES DECHETS.....	52
CHAPITRE V : PROPOSITIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE KOUSSERI		54
V.1	PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	54
V.2	PROGRAMME PRIORITAIRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE DE KOUSSERI	54
1.	SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE I D'AMENAGEMENT DU COURS D'EAU DU LOGONE.....	54
2.	SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE II DE VOIRIE :.....	55
3.	SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE III D'EQUIPEMENTS MARCHANDS:	55
4.	SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE D'HABITAT ET ENVIRONNEMENT	56
V.3	PROGRAMMES SPECIFIQUES DE DEVELOPPEMENT.....	56
CHAPITRE VI : CONDITIONS DE REALISATION DU POS DE KOUSSERI.....		61
VI.1	DEVELOPPEMENT ET GESTION STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DE KOUSSERI	61
VI.2	IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	64
VI.3	AMELIORATION DE LA GOUVERNANCE URBAINE.....	64
VI.4	PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP).....	72
CONCLUSION		73
ANNEXES.....		76
CARTE DE SYNTHESE.....		77

PREAMBULE

1. GENERALITES

- QU'EST-CE QUE LE POS ?

Le Plan d'Occupation des Sols - POS est un outil de planification du développement communal au service des habitants. Le POS constitue un document juridique qui définit les règles de construction sur notre commune.

Il comprend pour cela un rapport diagnostic, un rapport justificatif, un règlement et des documents graphiques (plans de "zonage" du territoire).

Dans sa définition, il intègre de nombreuses préoccupations telles que la diversité de l'habitat, l'environnement, le paysage, l'assainissement, les risques naturels (inondations, ruptures de digue...), la qualité de l'air, le bruit, les transports, ...

Dans son application, le POS fixe principalement la constructibilité de votre terrain, c'est-à-dire la surface de plancher qu'il vous est possible de construire sur votre terrain par rapport à sa superficie, par application du Coefficient d'Occupation des Sols - COS (soit, à titre d'exemple, un COS de 0,5 sur un terrain de 400 m² vous permet de construire une surface de plancher de 200 m²) sous réserve du respect des autres dispositions du règlement du POS :

- les règles de surface minimale de terrain et d'emprise ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- les règles de hauteur maximale de construction en zone urbaine ;
- la superficie d'espaces verts à conserver ou à créer et le nombre d'arbres à planter ;

Les 4 principaux objectifs du P.O.S. fixés par le

Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain,
- protéger les espaces naturels (agriculture, site, paysages, forêts...),
- organiser l'implantation et la desserte des constructions situées dans les zones urbaines,
- ménager les emplacements nécessaires aux équipements futurs.

Les Plans d'Occupation des Sols fixent, dans le cadre des orientations des Schémas Directeurs ou des Schémas de Secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

A cette fin, ils doivent :

1. délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants et déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
2. définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Ils peuvent, en outre :

3. déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
4. fixer pour chaque zone ou chaque partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;
5. délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au préalable, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
6. préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables... ;
7. délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;
8. fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
9. localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;
10. délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
11. délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la Commission départementale d'urbanisme commercial;

Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

les Plans d'Occupation des Sols doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application et les orientations des Schémas Directeurs et des Schémas de Secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les orientations définies par les chartes intercommunales et les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

2. LIMITES DE L'INFLUENCE DU P.O.S.

Le P.O.S. a essentiellement 4 moyens pour orienter l'avenir de la commune :

- les réglementations, restrictions et interdictions imposées aux constructeurs
- l'inscription d'emplacements réservés pour des équipements publics
- la protection des espaces naturels
- l'acquisition de terrains dans le tissu urbain par instauration d'une Déclaration d'utilité publique (D.U.P.) dès la publication du P.O.S., selon les mises en vente sur le marché. Mais il faut rappeler que ces moyens ne sont ni tout puissants ni exclusifs. L'urbanisme et l'aménagement procèdent également, bien entendu, d'autres approches. C'est ainsi que l'urbanisation des zones non encore équipées (zones NA) nécessitera des études préalables, que l'analyse des besoins de la Ville et de ses habitants en matière d'équipements publics devra être approfondie avant chaque réalisation, que des problèmes tels que le traitement de l'espace public, l'esthétique urbaine, l'architecture publique ou privée sont soit du ressort d'instances particulières, soit échappent à toute réglementation.

Enfin, il faut insister sur le fait que le P.O.S. n'est pas un document de programmation. L'ensemble des extensions et projets d'équipements localisés aux plans de zonage ne se réalisera certainement pas pendant la durée de validité du présent document.

Le P.O.S. ambitionne surtout de servir de cadre général au développement de la Ville et à la protection de ses espaces naturels en matérialisant grâce à un document juridique précis l'image de son devenir tel qu'il est envisagé par ses élus. Il présente en outre, de manière pratique, le grand avantage de définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain. Mais toutefois ce n'est qu'un outil, parmi d'autres, au service de la Commune.

3. POURQUOI UN POS POUR LA VILLE DE KOUSSERI?

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

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

- des réseaux urbains vétustes non entretenus (routes, électricité, eau potable) ;
- des zones d'habitat vétustes dans le centre ville ;
- Absence de parkings et d'espaces verts dans la ville
- L'occupation anarchique des zones non constructibles
- L'occupation des quartiers périphériques anarchiquement configurés et envahi de marécages ;
- des quartiers enclavés, manquant d'infrastructures urbaines de base ;
- de la quasi-totalité des voies de desserte en dehors du centre ville qui est impraticable et des quartiers urbains qui présentent l'allure rurale à cause des cultures pratiquées partout autour des maisons et sur les servitudes d'accès dans les quartiers ;
- les différents quartiers de la ville qui souffrent d'un sous équipement poignant en matière de services urbains ;
- du manque de réseau de collecte des eaux pluviales, et de l'existence des voies secondaires déjà mal structurées, ne disposant pas dans l'ensemble de caniveaux ;
- du réseau électrique qui ne couvre que partiellement la ville et reste inaccessible à la plupart des ménages pauvres
- de l'éclairage public qui n'existe plus depuis une quinzaine d'année, ce qui pose le problème d'insécurité dans la ville ;
- du problème d'entretien des voies, de bitumage de certains axes, de restructuration des quartiers denses et mal organisés, qui constitue un véritable enjeu pour l'amélioration du cadre de vie des populations et la physionomie de la ville et surtout
- de l'absence d'un plan d'urbanisme, le dernier datant de la période précolonial, étant largement dépassé.
- l'insuffisance de l'éclairage public ;
- les difficultés de traitement des ordures ménagères et autres déchets urbains,
- problème d'accès à l'eau potable et à l'électricité, etc.

Kousseri fait donc face à de nombreux défis infrastructurels et la chute des activités économiques, l'accroissement de la population, accentuant le niveau de pauvreté.

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

- un centre administratif important (Chef lieu du Département du Logone et chari, de l'Arrondissement et de la Commune de Kousseri) ;
- la multitude de projets de développement urbain liés au développement de l'agriculture, notamment la culture du riz avec la SEMRY et d'autres céréales comme le maïs ;

- les possibilités de l'agro-industrie avec l'agriculture de deuxième génération ;
- les multiples financements BIP et des partenaires au développement ;
- sa position frontalière permettant les échanges internationaux, notamment avec le Tchad ;
- de nombreux atouts naturels qui favorisent la production des multiples produits agricoles comme les céréales (mil rouge, muskwari), les légumineuses (arachide, niébé, voandzou, sésame), les cultures maraîchères (tomates, carottes, oignons, pomme de terre, et divers autres légumes), les tubercules et racines (patates et manioc), l'élevage de diverses espèces animales (bovins, ovins, porcins, caprins, et volaille), la pêche de nombreuses espèces de poissons. L'artisanat (vannerie, sculpture, poterie) ;
- l'existence du Logone qui bordent ses côtes ;
- l'existence des périmètres irrigués avec la SEMRY qui offre des possibilités pour la production du riz en toute saison ;
- le développement du secteur touristique de la ville ;
- le développement de l'agro-industrie.

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

4. METHODOLOGIE DE L'ETUDE DU POS

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

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

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

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

Deux Comités de pilotage seront organisés respectivement pour statuer sur :

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

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

5. OBJECTIFS ET ZONE D'ETUDE

5.1 Objectif global

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

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

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

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

5.2 Objectifs spécifiques

Plus spécifiquement, il s'agira :

- de produire la cartographie de base de la localité ;
- de produire, en s'aidant de l'image satellitaire récente, des données urbaines pertinentes et fiables en vue de la maîtrise de la gestion prospective du développement de cette localité : description de l'économie de la ville et, de façon sommaire, celles des villes satellites, identification de nouveaux éléments sur le potentiel de croissance et de développement durable de la ville ainsi que des mesures de leur mise en valeur, évaluation des ressources énergétiques en

fonction des besoins, enquêtes auprès des opérateurs économiques, analyse de l'offre en services urbains : marchés d'approvisionnement des ménages, eau potable, logement, électricité, transport, traitement des déchets, télécommunication, éducation, santé, etc. ;

- d'évaluer les capacités des institutions en charge du développement urbain et de proposer les mesures de leur renforcement ;
- d'élaborer un bilan diagnostique du développement urbain de la localité ;
- de définir des orientations concertées du développement urbain, notamment des axes stratégiques intégrant les défis de croissance de la ville et son hinterland.

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

5.3 Zone d'étude du POS

Il s'agit du cadre de développement de la ville de Kousseri à moyen et long terme (10 à 15 ans) : compte tenu de la croissance de la ville tant démographique qu'économique et spatiale, l'ensemble des facteurs qui concourent à son développement seront analysés. Le devenir de la ville sera donc étudié en fonction des perspectives générales de développement du pays et de la politique d'aménagement du territoire au niveau régional et local.

Ensuite, la réflexion sera portée sur le territoire géographique proprement dit sur lequel l'agglomération a une incidence, c'est-à-dire, l'Arrondissement de Kousseri et les territoires adjacents des Arrondissements limitrophes. Sur ce périmètre opérationnel, seront définies les options d'urbanisme.

En fait, le périmètre proposé pour l'élaboration du POS de Kousseri prend en compte le développement spatial actuel et les potentialités de développement socio-économique, démographique et spatial de la ville de Kousseri.

Avec une population urbaine aujourd'hui voisine de 101.000 habitants, l'agrandissement du périmètre est inéluctable.

Cette zone d'étude correspondrait à un périmètre urbain ambitieux et nécessiterait beaucoup de moyen pour sa mise en valeur. Mais, il faut aussi compter sur la bonne volonté et le dynamisme des acteurs locaux.

CHAPITRE I : LA STRATEGIE DU SCENARIO RETENU ET LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE KOUSSERI

I-1. UNE STRATÉGIE ÉLABORÉE À PARTIR DE L'ANALYSE DES FUTURS POSSIBLES DU TERRITOIRE : PROSPECTIVE ET PREVISION

La réflexion sur les objectifs et le mode de développement de la Commune a été marquée par la réalisation de scénarios d'évolutions « possibles » ou « probables » à long terme, comme moyen de faire surgir le « projet » communal.

Le présent POS est le reflet d'un scénario retenu à l'issue de cette phase prospective, scénario qui combine des éléments des trois scénarios probables. L'évolution future de la Commune a été envisagée sur la base de trois scénarios d'évolution à long terme, exprimés à la suite des travaux d'un groupe de réflexion, et qui ont permis de préciser les contours du projet. Les différents scénarii qui ont été proposés sont

SCENARIO 1 :	SCENARIO 2 :	SCENARIO 3 :
LE MOTEUR ECONOMIQUE	LA CROISSANCE URBAINE	LA VILLE A VIVRE
<p>Kousseri 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</p>	<p>Kousseri 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</p>	<p>Kousseri 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 : constitution d'une centralité</p>

<p>destinations voisines.</p> <p>Le nautisme constitue un facteur identitaire et d'image majeur, auquel Kousseri 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 (dessaisonalisation).</p> <p>Dans ces conditions, l'objectif de développement de la population n'est pas prioritaire (maintien+). Les efforts en termes de constructions en résidences principales seront donc uniquement destinés à compenser le desserrement des ménages, pour maintenir le 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</p>	<p>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 Kousseri et afin de maintenir voire renforcer l'animation et la vitalité de Kousseri, au travers notamment de la pérennisation des écoles. Dans ce scénario, en revanche, on assisterait à une relative à une croissance de l'emploi en augmentant les offres aux jeunes,</p> <p>Sur les zones d'inondation, la stabilisation de la zone des 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>renforcée au sein de la ville, facteur d'échanges et d'intégration ;</p> <p>recherche de l'apaisement saisonnier des flux automobiles, au bénéfice d'un ensemble varié de fonctions urbaines.</p> <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 résidentielle (amélioration du cadre de vie). 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 qui aboutit à une progression un peu plus importante des résidences secondaires.</p> <p>Ce scénario est le mélange des deux scénarios 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</p>
--	--	--

<p>consommateurs).</p> <p>Sur les zones d'inondation, délocalisation des populations,; la 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 de la Logone</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 réhabilitation des salles de classes, les fournitures en banc, tous les infrastructures existantes</p> <p>Aménager des zones de détente avec des parcs et aussi la plage au niveau de la Logone,</p> <p>L'objectif principal de ce scénario est de « réaliser tout un programme complexe de projets de développement urbain prévu à court, moyen et long termes dans la ville de Kousseri ».</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.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 « saisir et rentabiliser toutes les opportunités qui s'offrent pour le développement de la ville de Kousseri ».</p>	<p>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 « d'exploiter toutes les opportunités et potentialités de développement de la ville de Kousseri ».</p>
--	--	--

I-2. LE SCÉNARIO RETENU : UN TERRITOIRE DE CHARME ET D'EXCEPTION

A- ENQUETE PUBLIQUE DU POS DE KOUSSERI

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

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

La loi renvoie ainsi sur la nécessité d'informer le public et d'obtenir son adhésion. La procédure de l'élaboration du POS de Kousseri en a tenu compte de deux façons : d'abord par l'affichage des scénarii dans des lieux publics pendant 31 jours, précédés des communiqués audio-visuels dans les médias nationaux et locaux, de la mise en place d'une boîte à suggestion et suivi des explications publiques appropriés. Toutefois, les premières explications ont porté entre autre sur les Equipements (stade, cimetières, monuments), *sur les superficies des services ou délégations dans la ville*, la mise en place de la collecte et du traitement des déchets dans la ville et concernant la carte, des modifications doivent être apportées sur les voiries en réhabilitation ou en bitumage, les zones de restructurations, les noms des lieux.

B- PRESENTATION PUBLIQUE DES SCENARII ET RECOMMANDATIONS DU COMITE DE PILOTAGE

L'élaboration des scénarii ci-dessus a fait l'objet d'une enquête publique dans la ville de Kousseri. A la suite de cette enquête publique, les trois scénarii ont fait l'objet de présentation au deuxième Comité de pilotage des Travaux du POS en date du 20 Décembre 2012 dans la salle des actes de la Commune de Kousseri. Il a été préparé et animé, à l'aide de supports adaptés un atelier de concertation qui a permis de recueillir des observations des participants sur les scénarii de développement proposés.

Il s'agissait d'une présentation nette des échanges en atelier avec un Comité de pilotage de 12 membres présélectionnés, conformément aux textes du Préfet du Logone et Chari et comportant les agents publics locaux, les opérateurs économiques, la société civile et les autorités coutumières. Cet atelier a permis de choisir les options de développement urbain préférentielles, notamment en recommandant **le scénario 3 : LA VILLE A VIVRE**.

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

- Revoir le tableau des superficies des services ou délégations dans la ville, car il existe déjà les services qui ont leur propre terrain.
- De penser en profondeur à l'assainissement de la ville de Kousseri ;
- Ressortir dans le document la mise en place d'un système de collecte des déchets liquides ;
- Prévoir un système de traitement des ordures ménagères à l'extérieur du périmètre urbain ;

- Faire ressortir sur les cartes présentées, les projets des voiries en réhabilitation ou en bitumage ;
- D'intégrer le plan d'assainissement déjà existant dans notre étude ;
- De délocaliser les zones inondables

C- **ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE KOUSSERI**

Le parti d'aménagement choisi par les membres du Comité de Pilotage des Travaux d'élaboration du POS de Kousseri est fondé sur le **scénario LA VILLE A VIVRE** en ce qui concerne le dimensionnement démographique et spatial de la ville, la mise en place des programmes d'habitat, des infrastructures et des équipements conséquents. La capacité d'occupation de la zone centrale (103 ha) étant saturée, elle continuera à se densifier et la ville évoluera vers une direction préférentielle : Sud : avec une capacité résidentielle d'environ 40ha.

Le principal effet de structuration apporté par le POS de Kousseri est dû à la mise en place d'un réseau primaire et secondaire de communications correctement maillé et hiérarchisé composé d'un réseau de voies rapides (radiales) ;

Le schéma de composition urbaine répond à trois objectifs principaux :

- rendre lisible les grands éléments qui structurent la ville ;
- mettre en valeur les différents quartiers ;

Ouvrir la ville sur les composantes naturelles de son site, en répondant à une carence de la situation actuelle : le POS prévoit la mise en place d'espaces naturels organisés contribuant par leur caractère différencié et leur répartition à la structuration générale de l'agglomération et intégrant les équipements sportifs et de loisirs.

Options du développement urbain

Les options du développement urbain à justifier sont :

- **les hypothèses de croissance démographiques maximaliste**, notamment avec un taux de croissance de 6 % pour l'horizon de 2027, auquel correspond une population estimée à près de **154.000** Habitants;
- **une extension spatiale maximaliste** qui se situera à **2.217,72 ha** à l'horizon 2027 en termes de périmètre d'équipements, conforme aux ambitions des acteurs urbains locaux ;
- **trois pôles de développement pour organiser le développement spatial et décongestionner le centre urbain actuel**. En effet, afin d'étendre rationnellement la ville, il est prévu de donner à Kousseri une structure polycentrique qui comprendra le pôle central Nord, le pôle central Sud, un pôle secondaires à savoir : le pôle secondaire Sud-ouest;. Pour la mise en place, seul le pôle Sud-ouest situé à l'entrée de la ville venant de Maroua sera mise en place dans les brefs délais, les autres pôles interviendront à plus ou moins long terme avec l'accroissement démographique et l'expansion spatiale.

- **un double système de voiries primaires et secondaires** qui aura pour but, non seulement de relier les pôles de développement entre eux, mais aussi d'améliorer l'accès aux différentes zones aménagées. En termes de voirie primaire, il sera question de créer l'axe Ouest – Nord-est en boulevard urbain. Pour ce qui est de la voirie secondaire, il est prévu de créer une voie de contournement qui encercle le périmètre aggloméré actuel et ouvre à l'urbanisation normale des zones périurbaines. Cette voirie ceinturera la ville et jouera un double rôle, celui de permettre la mise en place d'un réseau de voiries primaires, secondaire et l'extension de la ville.
- **un programme d'habitat complexe et étendu** qui comportera des lotissements de standing différents. L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle et harmonieuse, en fonction de la demande. Mais à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière à ce que la croissance spatiale soit équilibrée. Dans cette option de développement de la ville, les mesures d'aménagement urbain, notamment de restructuration et de rénovation, et même de construction programmée d'infrastructures opèreront dans la limite des ressources disponibles. En outre, un programme d'intégration progressif des hameaux villageois à l'armature urbaine est prévu ;
- **un programme de développement des infrastructures et des équipements collectifs soutenus.** Les équipements et infrastructures à programmer devront permettre de constituer dans la zone un centre de rayonnement départemental tant du point de vue social qu'économique. Mais les équipements collectifs dont il est question ici concernent ceux identifiés lors de l'analyse comme prioritaires. Leur programmation prendra en compte les normes existantes avec quelques adaptations locales liées aux problèmes de localisation ou d'équilibre des zones ;
- **un programme de développement économique comportant** une programmation structurée de renforcement de la compétitivité et de l'attractivité de la ville fondée sur les projets de développement prévus à court et moyen terme, les opportunités de développement et les potentialités de la ville ;
- **un programme de gestion environnemental** prenant en compte les préoccupations environnementales et mettant sur pieds une réelle stratégie visant à promouvoir le développement durable. La Commune devra, à travers un Plan de Gestion Environnementale, pour la maîtrise convenable des impacts négatifs du POS, en particulier l'utilisation encadrée des zones sensibles telles que les marécages, construire des zones vertes et de loisirs, en rapport avec les contraintes environnementales ;

D- DES EXIGENCES INCONTOURNABLES : LA PRESERVATION D'UNE IDENTITE FORTE ET LA NECESSITEE DE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité profonde de la Commune, et de la valorisation de ses potentiels économiques, nautiques et touristiques, au profit des actifs – dont le nombre augmente – et de ses habitants.

Cette identité communale forte constitue par ailleurs le point de rencontre des habitants de Kousseri, qu'ils soient résidents principaux ou résidents secondaires. Cette rencontre suppose évidemment

un aménagement des lieux qui satisfasse les demandes différenciées des publics variés qui fréquentent la Commune, et qui en permette une gestion apaisée.

Pour conforter cette identité spécifique - qui constitue la base de sa réussite, notamment du point de vue touristique et nautique- Kousseri doit s'affirmer comme un territoire de charme et d'exception :

- grâce à un site géographique, avec un espace fluvial et des espaces patrimoniaux naturels et bâtis réellement exceptionnels,
- mais également grâce à des ambiances composites, qui dégagent un charme accentué par l'usage familial de la commune et son ancrage sur la Logone, tous deux porteurs d'authenticité.

Dans ces conditions, le développement envisagé vise à être bénéfique aux résidents permanents Kousseri et comporte un développement ou une réorganisation appréciables des équipements publics qui leur sont destinés.

I.3. LE PROJET DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le projet du POS se fonde sur la volonté d'affirmer une identité propre de Kousseri, qui la distingue et la positionne dans son environnement proche et lointain (la Logone).

Le projet de développement à 15 ans se décline en 3 thèmes :

- **L'innovation au service d'une économie touristique et Littorale durable**
 - En diversifiant les activités représentées - tourisme d'affaires, tertiaire et artisanat plus technologiques, nautisme, « animations événementielles » en toute saison – un effet levier se mettra en place pour voir émerger un tissu économique plus innovant et plus stable, moins saisonnier qu'aujourd'hui, qui profitera à tous et notamment aux commerces et services.
- **La valorisation d'une petite citée de charme**
 - La politique d'urbanisme valorisera les éléments identitaires de Kousseri, en définissant des limites urbaines respectueuses des espaces environnementaux et de la forme actuelle du bourg, 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, Kousseri 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 rencontre animés.
- **Une politique de croissance mesurée au service de ceux qui « vivent » à Kousseri**
 - 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.).

- Les 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, objectif « en ligne » avec les évolutions récentes, et qui aboutiraient à confirmer le rôle de « pôle d'emploi » de Kousseri par rapport à son environnement.
- Sur le plan démographique, l'objectif est de poursuivre l'accroissement rencontré ces dernières années - partiellement dû à la « résidentialisation » (résidences secondaires transformées en résidences principales par leurs propriétaires parvenus à l'âge de la retraite)- avec une perspective de plus de 3500 habitants supplémentaires en résidence principale pour les 15 années à venir. Des mesures volontaristes de la commune seront mises en œuvre pour que les nouveaux logements réalisés permettent l'accueil de ces 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 améliorer le niveau d'équipements publics, et sa capacité d'accueil économique, résidentielle et environnementale.

CHAPITRE II. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMENAGEMENT DE KOUSSERI

II-1 UN AMENAGEMENT DURABLE ET NOVATEUR

L'aménagement de Kousseri constitue un moyen privilégié de mise en œuvre de la stratégie retenue, dans l'objectif :

- D'attirer et de fixer des résidents permanents et d'aménager des espaces de vie collective ;
- De développer l'activité économique non consommatrice de foncier et de soutenir le nautisme.

Dans ce cadre, l'aménagement de la Commune prendra en compte les espaces les plus fréquentés, donc les plus exposés, qui constituent le « point fort » de l'attractivité de la Commune, et qui sont par ailleurs susceptibles de constituer des points de rencontre entre les différentes populations qui fréquentent la Commune. Ces questions se concentrent sur l'aménagement des espaces portuaires, et sur le renforcement de la fonctionnalité du centre-ville. Elles prennent en compte les besoins de stationnement automobile des populations résidentes, des touristes et des excursionnistes, tout en visant à un aménagement plus valorisant et plus qualitatif d'un port sec.

Les aménagements envisagés permettront en outre de redonner une fonctionnalité et une lisibilité aux différents espaces du port et de favoriser la diversité de ses fonctions.

Une large place sera offerte à une fréquentation compatible avec la fonction commerciale et les événements festifs qui y trouvent place fréquemment.

- **L'aménagement des espaces du port sec sera réalisé dans un but :**

- de valorisation de la façade portuaire, de réduction de la place de la voiture au profit des modes de déplacement doux ;
- de transformation d'un espace de parking en espace piéton à vivre et animé, approprié par les touristes comme les résidents ;
- de rationalisation et d'amélioration des espaces liés aux activités portuaires et nautiques avec des espaces fonctionnels facilitant des usages diversifiés pour les plaisanciers mais aussi pour l'école de pêche ;
- d'accueil d'une salle multifonction, de développement du tourisme d'affaires en créant un réceptif de qualité permettant aussi d'accueillir les nombreuses manifestations nautiques, dans l'espace portuaire ;
- de valorisation des commerces dans une meilleure articulation avec les quais ;

Le renforcement de la fonctionnalité du centre-ville et de ses liens avec les espaces portuaires :

- Le centre-ville a vocation à redevenir un véritable espace de vie, regroupant des activités et services qui en font des lieux de rencontre animés.
- Dans ce cadre, l'aménagement de la Place du centre ville est d'autant plus stratégique qu'il est le vecteur de liens avec les espaces portuaires. Elle doit devenir un lieu de vie résidentiel et d'activités, sa transformation devant permettre de conforter, voire de développer les commerces situés à proximité, tout en tenant compte du risque de submersions marines auquel une partie du secteur est exposé.
- Un aménagement réalisé dans le respect de la Loi littoral :

L'aménagement de la Commune doit respecter les exigences nouvelles liées à l'environnement : préservation des sites et de la biodiversité, mise en valeur des paysages, prise en compte des zones humides. Cette exigence environnementale se réalise en outre dans le cadre de la Loi littoral, qui s'applique à l'ensemble de la Commune.

Dans ce cadre, les possibilités de construire dans les espaces proches du rivage n'excéderont pas le seuil d'une «extension limitée» comme prévu par la Loi littoral. En outre, les extensions urbaines ne pourront être réalisés qu'en continuité des «agglomérations» conformément à la jurisprudence issue de l'application de la loi Littoral*.

La carte de synthèse du POS identifie des coupures d'urbanisation, qui seront matérialisées par des zones « N » ou « A » inconstructibles dans le volet réglementaire du POS.

Enfin, ce projet de développement est établi en tenant compte de la capacité d'accueil du territoire, comme cela est expliqué dans le rapport de présentation.

II.2- UN EQUIPEMENT EN RAPPORT AVEC LES AMBITIONS MUNICIPALES

L'objectif d'attirer et de fixer des résidents permanents suppose d'aménager des espaces de vie collective qui participent du développement du lien social qui doit continuer de caractériser Kousseri comme une « petite cité familiale et dynamique au service de ceux qui y vivent ».

Les équipements et services à développer appartiennent à trois catégories :

- D'une part, les équipements d'infrastructure correspondent à la satisfaction des nouveaux besoins qui naissent du développement envisagé. A ce titre, plusieurs éléments peuvent être cités :

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'objectif est de favoriser l'installation du haut débit pour toute la commune et de réaliser des actions visant à devenir une cyber cité. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir sont de deux ordres :

- Infrastructure de réseau : il s'agit pour la Commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.
- Services numériques : il s'agit pour la ville de développer ses services au travers notamment de son site internet mais plus largement de favoriser et d'accompagner l'évolution des usages numériques.

COMPLÉTER LA CAPACITÉ DE LA COMMUNE SUR CERTAINS BESOINS IDENTIFIÉS

La capacité du cimetière reste insuffisante : un nouvel emplacement, complémentaire au cimetière existant. Sans continuité avec l'agglomération, ce cimetière ne constituera pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral (parc faiblement artificialisé).

ASSURER UNE CAPACITÉ DES STRUCTURES D'ÉPURATION DES EFFLUENTS POUR LIMITER LES IMPACTS SUR LE MILIEU

Pour l'épuration des effluents, on devrait promouvoir des fosses septiques personnelles et des toilettes publiques aménagées. Pour les eaux pluviales on devrait aménager des canaux de canalisation grâce au cours d'eau qui alimentent la ville et les irriguer vers la logone. Aménager une structure de ramassage et de collecte des déchets publics en y insérant une décharge publique qui devrait être créée hors de la ville.

ELABORER UNE POLITIQUE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE DANS LA RÉALISATION ET LA GESTION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

Dans une perspective de développement durable, pour réaliser des économies à terme dans le coût de gestion, et afin de ne pas hypothéquer les capacités futures de répondre à la demande énergétique, une attention particulière sera apportée aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et dans leur mode de gestion. C'est dans ce sens que l'utilisation de l'énergie solaire doit être implémentée dans la zone.

D'autre part, la Commune entend développer les équipements et services à destination de la population, notamment via une politique de l'enfance et une politique d'équipements de santé.

FACILITER LA CRÉATION D'UN « POLE-SANTE »

La qualité des services de santé sera de plus en plus déterminante pour l'attractivité des territoires. A destination de la population de la commune, mais également le cas échéant, des communes voisines, et le pays voisin qui est le Tchad. la création d'un pôle santé incitera les professionnels du secteur à travailler ensemble et à investir dans un outil partagé, moderne, fonctionnel et répondant aux attentes des patients. Il permettra de regrouper un certain nombre de professions libérales du secteur de la santé qui exercent de manière dispersée sur la commune.

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS À DESTINATION DES JEUNES ET DES FAMILLES

Les équipements scolaires ne répondent pas aux besoins actuels et projetés en lien avec la progression de l'urbanisation donc la construction de nouvelles écoles répondra beaucoup plus à l'identité de la ville. Cependant, dans un objectif de modernisation et d'optimisation, de ces équipements pour le bien-être des enfants, les potentialités du stade actuel de la Vigie seront étudiées pour y établir un « pôle-enfance » comprenant une école, le restaurant scolaire, la garderie, et un espace couvert dédié aux activités sportives et ludiques des jeunes et des familles.

DEVELOPPER LA VIE ASSOCIATIVE

Le dynamisme et la convivialité de la vie sociale doivent également constituer un des éléments d'attractivité du « bien vivre » de Kousseri ; ils nécessitent notamment un renforcement des équipements supports au développement de la vie associative et des activités.

Enfin, un certain nombre d'équipements représentent une convergence entre les besoins liés aux évolutions économiques souhaitées et ceux qui proviennent de la population résidente : c'est le cas, en particulier, des salles de réunion et/ou d'exposition, dont le réaménagement ou la modernisation est envisagée, à compléter avec la réalisation d'une salle multifonction dans la ville. Cette politique, qui participe en outre de la dynamisation du bourg , permettra l'accueil d'évènements (culturels, de loisirs...) mais aussi de séminaires d'entreprise, et jouant donc un rôle dans la « désaisonnalisation » de l'activité hôtelière et touristique.

Ces politiques supposent par ailleurs une optimisation et un accroissement des réserves foncières de la Commune. Si les projets de moyen terme peuvent permettre de poursuivre une croissance harmonieuse de la commune, il convient aussi d'anticiper pour mener une politique foncière permettant aux générations futures d'assurer l'accueil de populations diversifiées. Cette mesure est d'autant plus nécessaire que le foncier sur les secteurs littoraux, et à Kousseri en particulier, sera de plus en plus convoité, alors même que les exigences environnementales seront de plus en plus élevées.

II.3 UNE URBANISME DE QUALITE

Le développement de l'attractivité économique et résidentielle de Kousseri suppose évidemment une action forte sur la qualité de l'urbanisme de la Commune, au centre-bourg comme dans les quartiers extérieurs. Cette politique de qualité urbaine porte notamment sur les aspects suivants :

mettre en valeur le patrimoine, accentuer l'embellissement des quartiers, s'inscrire dans une démarche volontariste de développement durable

Le patrimoine traditionnel urbain et architectural de la ville doit être valorisé en l'identifiant comme un secteur paysager de qualité. Au-delà, c'est l'ensemble du cadre bâti de demain auquel il convient de porter attention.

- **Identifier le patrimoine à préserver**

Un inventaire a identifié les caractéristiques du bâti. Sans compromettre la conception de projets architecturaux contemporains, le règlement du POS déterminera des mesures de protection en fonction du degré d'intérêt des sites et bâtiments concernés, et rendra nécessaire une réflexion pour l'insertion des nouveaux projets dans le paysage existant.

- **Identifier et requalifier les cœurs de quartiers**

L'agglomération s'est développée de manière différenciée depuis un demi siècle. Plusieurs quartiers qui existent désormais possèdent leur identité propre. Les projets de constructions, la valorisation du bâti existant, les aménagements d'espaces publics, devront concourir à conforter les identités et la qualité esthétique des lieux.

- **Promouvoir une «qualité de ville» dans les opérations d'aménagement**

De manière générale, pour éviter la banalisation, la recherche architecturale et l'effort de composition urbaine doivent constituer des composantes de tous les projets d'aménagement de la commune. Les opérations, par la bonne exposition des bâtiments, notamment, des implantations en mitoyenneté, par plus d'économie d'espace, par la récupération et la gestion des eaux pluviales, doivent permettre d'atteindre les objectifs de développement durable.

L'assistance d'un architecte-conseil au sein de la commune permet d'ailleurs d'assurer cette cohérence de projet à l'échelle de l'agglomération. Au-delà des règles d'urbanisme appropriées, un cahier de recommandations architecturales pouvant également servir de livret de découverte du patrimoine et d'exemple pour les constructeurs et propriétaires, sera établi en tant qu'orientation d'aménagement et de programmation et deviendra ainsi opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

- **Favoriser une densification mesurée du bâti**

Le tissu d'habitat existant présente de nombreux défauts :

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

Le processus d'aménagement nécessitera une action concertée dans le sens de son amélioration fonctionnelle. Il s'agit d'une action complexe, intégrée, combinant plusieurs modes de traitement spatial : restructuration et déguerpissement.

L'évolution de la commune se poursuit, sous l'influence de multiples projets qui, de fait, accroissent la densité globale des espaces urbanisés de la Commune. Cette densification conduit à une économie de l'espace qui constitue une obligation légale. Le projet de développement passe donc par une optimisation du tissu urbain respectueuse de l'environnement :

Par l'identification dans chaque secteur des densités appropriées.

Le principe d'une densité dégressive à mesure que l'on s'éloigne des commerces et des services est retenu, en cherchant, en particulier, à préserver d'une densité excessive les périmètres situés à proximité immédiates d'espaces naturels où l'urbanisation est encore aujourd'hui peu végétale observées aux franges de l'agglomération, dans certains écarts d'urbanisation ou sur certains reliefs, présence d'un bâti traditionnel de qualité, déjà relativement dense, mais qui définit un seuil acceptable, à ne pas dépasser, sur les espaces plus urbains.

II.4 ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE URBAIN

Avec cet accroissement démographique et cette consommation de l'espace, le développement urbain Kousseri 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.

○ **Densification urbaine**

Des opérations d'aménagement urbain seront organisées à l'aide des plans de secteurs dans le cadre de la restructuration. Il en sera ainsi de la mise en place de certains équipements tel que un nouveau marché central, la création d'un parc central dans les zones à rénover autour du Logone. L'ensemble des zones d'habitat anarchique central et péricentral de la ville de Kousseri devra faire l'objet de restructuration.

○ **Extension urbaine**

Le développement urbain s'organisera dans les zones périphériques d'extension par le biais des lotissements qui devront être programmés en fonction des nécessités d'aménagement. On pourra à cet effet distinguer les lotissements de recasement pour satisfaire les populations déguerpies dans le cadre des réalisations des projets de route et de création du plan d'eau central, notamment les voiries de contournement, ou alors suite aux opérations de restructuration urbaine dans la zone centrale ou péricentrale ou des zones inondables. Des lotissements, économiques et de standing pourront être programmés dans l'ensemble des espaces d'extension de la ville, où il faudra bien y engager des réservations foncières, surtout communale.

II.4.1 ZONES DE LOTISSEMENTS ET D'EXTENSIONS URBAINES

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

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

Pour les horizons 2017 et 2027 du scénario, l'exploitation de ces résultats et les souhaits exprimés par les habitants conduisent à retenir trois catégories de zones d'habitat nouvelles :

- **Les zones d'habitat économique** qui sont appelées à être aménagées sommairement, avec des tailles de parcelles comprises entre **900 m²** et **1.200 m²**. On devra réserver à cette catégorie **60 %** de la superficie des zones d'extension. Pour le présent scénario, il s'agit de la zone à l'entrée Ouest, avec **40 ha** environ à moyen terme, et **60 ha** à long terme ;
- **Les zones d'habitat de moyen standing** sont appelées à être aménagées de façon complète ou sommaires. Cette catégorie représentera **20 %** environ de la superficie réservée aux zones d'extension. Pour le présent scénario, il s'agit de **35 ha** à moyen terme et **50 ha** à long terme. La taille de la parcelle sera comprise entre **1.200** et **2.000 m²**.
- **Les zones d'habitat de haut standing** seront aussi sommairement aménagées, et seront constituées des parcelles de superficie supérieure à **2.000 m²**. Environ **10 %** de la superficie des zones d'extension seront réservés à cette catégorie, soit environ **20 ha** de terrain à moyen termes et **45 ha** à long terme.

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

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

Dans le scénario **LA VILLE A VIVRE**, les mesures d'aménagement urbain, notamment de restructuration et de rénovation, et même de construction programmée d'infrastructures s'opèreront dans la limite des ressources disponibles.

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

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

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

Tableau N° 2 : Synthèse des programmes de l'habitat

Scénario	Horizon	Extension de la ville	Surface d'habitat so.	Surface lotissement	Surface par type de lotissement	Surface pour l'habitat planifié
Scénario VILLE A VIVRE	2017	30 ha	20 ha	10ha	Lot. Éco. : 5 ha	6,8 ha (Habita social)
					Lot. M.s. : 3 ha	
					Lot. H.s. : 2 ha	
	2027	60 ha	45ha	15 ha	Lot. Éco. : 8 ha	16,75 ha
					Lot. M.s. : 7 ha	
					Lot. H.s. : 4 ha	

II.4.2 PROGRAMMES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- **Programme de densification de l'habitat :**
 - o Projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;
 - o Projet de construction du marché central dans la zone d'aménagement concerté ;
 - o Projet d'aménagement de la gare routière sur la Nationale 1 ;
- **Programme de restructuration** des quartiers d'habitat anarchique dans la zone péricentrale;
- **programme d'habitat planifié :**
 - o Projet de construction de l'habitat social
 - o Projet de construction de l'habitat de standing.
- **Programme de lotissement dans les pôles de développement:**
 - o Projet de création de lotissement économique
 - o Projet de création de lotissement moyen standing
 - o Projet de création de lotissement Haut standing
- **Programme de régularisation des permis de bâtir ou d'implanter**
 - o Projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter dans tous les quartiers.
- **Programme de régularisation du statut foncier** des terres dans les zones anarchiques
 - o Projet de mise en place de la mappe foncière de Kousseri.
 - o **Programme de création de réserves foncières** communal (60 ha) ;
 - o Projet de mise en place de la mappe foncière de Kousseri.
 - o Projet de création de réserve foncière communale ;

II.5 PROGRAMMES DE DEVELOPPEMENTS DES EQUIPEMENTS

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 moyenne 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 **2,5 %** de 2012 à 2017, **2,4 %** de 2017 à 2022 et de **2,2 %** de 2022 à 2027, avec respectivement une population théorique de **139155**, et **1154 463** habitants.

Tableau N° 2 : 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

II.5.1 PROGRAMMATION

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

- Maternel ;
- Primaire ;
- Secondaire général ;
- Secondaire technique ;
- Supérieur.

▪ **Ecole maternel**

Aujourd'hui, Kousseri dispose de 9 écoles maternelles :

○ *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 **154463** 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 Kousseri devra compter au moins **90 classes** réparties dans les **22 établissements maternels**.

○ *Programme à réaliser*

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

Il existe actuellement 4 établissements maternels à Kousseri. 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 **7** nouvelles écoles pour combler les besoins estimés.

○ **Investissements**

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 9 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 **300 millions de FCFA**.

En outre, il sera nécessaire, d'ici 2017, 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.

▪ **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 20 classes en moyenne y compris les terrains de jeux et de sports.

○ **Estimation des besoins**

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2017 et 2027 correspondant respectivement à une prévision de population de **139155** et **154463** habitants se présenteraient comme suit :

- Nombre de classes et d'écoles primaires :
 - **Horizon 2017** : $139\ 155 / 300 = 463$ classes soit **20 écoles**
 - **Horizon 2027** : $154\ 463 / 300 = 514$ classes soit **21 écoles**.

○ **Programme à réaliser**

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

Horizon 2017 : $20 - 35 = 0$ école à créer.

Horizon 2027 : $22 - 35 = 0$ 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 20 au total Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école primaire de 20 classes y compris le bloc administratif et sanitaire est estimé à **250 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 **250 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 Kousseri.

○ **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 **139155** et **154463** 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 Kousseri 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 **250 millions de FCFA** 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. Mais il faudrait créer des nouvelles écoles dans les zones à urbanisé.

Tableau N° 3: Récapitulatif du programme des équipements scolaires

Type enseignement	Situation 2011- 2012		Programme 2012-2017			
	<i>Nbre de classes</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>
Maternel	-	9	-	5	-	600
Primaire	-	35	-	0	0	600
Secondaire général	-	5	0	0	-	500
Secondaire Technique	-	3	-	0	-	500

- **Equipement sanitaire**

- **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** : $139\ 155 / 10.000 = 10$ Centres ;
- **Lits d'hôpital** : $154\ 463 / 250 = 415$ lits.

A l'Horizon 2027

- **Centre de santé** : $139\ 155 / 10000 = 14$ Centres ;
- **Lits d'hôpital** : $154\ 463 / 250 = 620$ lits.

- **Programme à réaliser**

Dans les conditions exposées ci-dessus, la réhabilitation et la rénovation des équipements existants, ainsi que la réalisation de 4 centres de santé sera nécessaire pour combler les besoins à l'horizon 2017 nécessaire. La ville de Kousseri a aujourd'hui 13 Formations sanitaire et 173 lits.

Horizon 2027 :14-10 = 4 centres de santé.

Concernant les 4 centres de santé à réaliser, la priorité sera accordée aux quartiers périphériques.

- **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 Kousseri ne s'appuie que sur les aires de jeux des équipements socio-collectifs. La ville de Kousseri 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 existant, 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 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)**

- 3 complexes sportifs communaux 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 parc aménagés pour recevoir le public. La sensibilité environnementale de la commune rend particulièrement présente la notion de protection de l'environnement. Cet environnement est composé d'unités écologiques riches et diversifiées.

Le POS s'attachera à définir des modalités adaptées de protection et de mise en valeur des sites identifiés. Il cherchera aussi à préserver un capital écologique plus diffus : boisements, cœurs d'îlots paysagers ... éléments qui, sans être aussi prégnants en termes de paysage, participent au maintien de la biodiversité à l'échelle de la Commune.

Enfin, la Commune offrira des espaces emblématiques sur le plan des paysages, espaces dont l'équilibre précaire entre espaces bâti et végétaux fonde l'identité. Il convient de les préserver en mettant en œuvre une réglementation adéquate et en organisant leur valorisation.

- **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° 4 : Superficies à prévoir pour la construction ou l'extension des services départementaux à prévoir dans la ville de Kousseri

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

	<i>-petits marchés</i>	<i>1,0</i>
<i>20</i>	<i>Port sec</i>	<i>1</i>
<i>21</i>	TOTAL APPROXIMATIF	23,8

II.6 EQUIPEMENTS CULTUELS

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

Pour ce qui est du cimetière communal, une réserve foncière sera prévue dans la ville, à raison de 5 m² de cimetière par habitant, sans compter les espaces verts entre autres.

II.7 ETABLISSEMENTS DE TOURISME

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

Un Jardin Botanique Municipal sera créé dans un des pôles secondaires dans un espace dont le relief et la topographie s'y prêtent, à raison de 5 m² d'espace vert pour chaque habitant soit en moyenne une superficie d'environ 56 ha à l'horizon 2017 et 130 ha à l'horizon 2027. La ville de Kousseri dans cette optique, fera des efforts pour satisfaire la majorité de la population.

II.8 PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES

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

La programmation viaire comprendra les catégories des voies suivantes :

- les voies primaires avec un linéaire total de 7,5 km ;
- les voies secondaires avec un linéaire total de 25 km.

Parmi l'ensemble des projets, la place tenue par les projets routiers est encore toujours importante. Avant de présenter les projets de voirie, de réseau de Transport en commun, de réseau cyclable et de voies piétonnes, il y a lieu d'exposer quelques généralités concernant surtout les projets de voies se raccordant au réseau national et les projets de voies de liaison inter-quartiers. D'autre part seront esquissés les premiers éléments du Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.).

II.8.1 ASPECTS DE LA PROBLEMATIQUE ROUTIERE

La sensibilité du public aux nuisances des infrastructures routières a été prise en compte dans la définition quantitative et qualitative des projets. De même, a été entendue l'argumentation fondée sur la nécessité de réagir contre la logique interne du développement routier, qui se traduit ainsi :

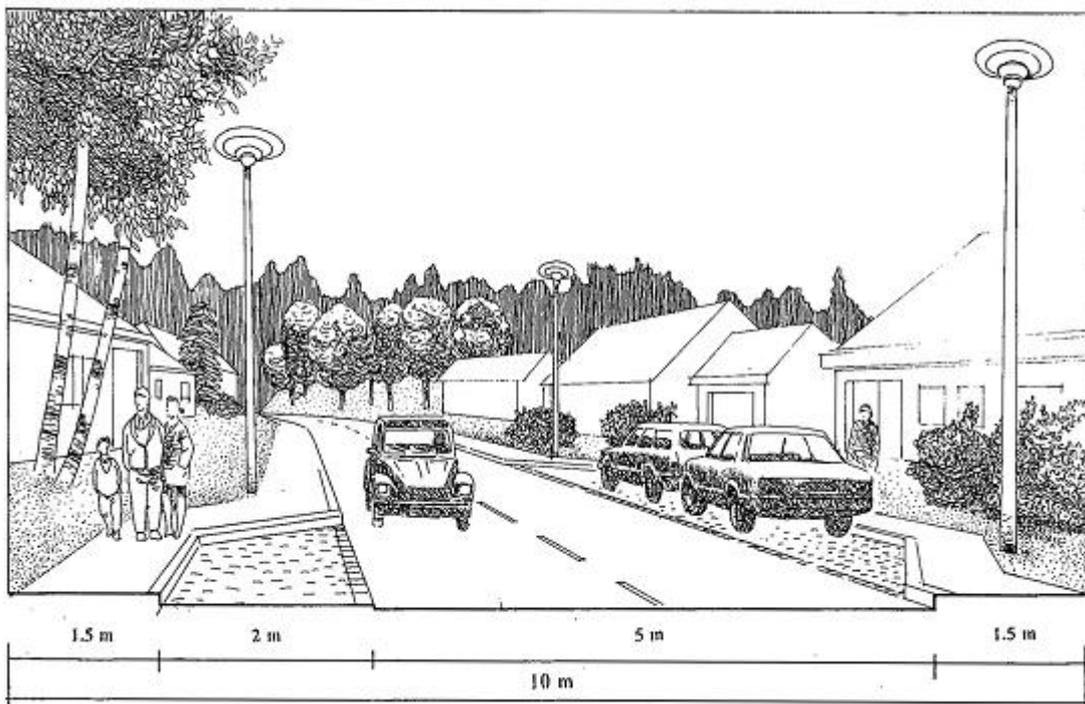
- l'extension du réseau routier stimule la circulation automobile d'une manière plus que proportionnelle au développement des infrastructures routières ;

- avec l'augmentation de la circulation, cela constitue précisément l'argument principal en faveur de la construction de nouvelles routes et autoroutes (dans le domaine routier, "plus on en fait, plus il faut en faire."), et la sortie de ce "cercle vicieux" ne peut intervenir que grâce à une politique fondée sur l'incitation au transport sur rail d'une partie du trafic assuré aujourd'hui par la route. Cette politique est, en milieu urbain. En dehors du milieu urbain, pour le trafic marchandises, elle doit déjà être une réalité, grâce aux mesures entraînant la limitation de la circulation des poids lourds. Très étroite est donc la marge de manœuvre dont dispose un ensemble urbain de la taille de Kousseri pour prendre du recul par rapport à la "logique routière" qui vient d'être évoquée très sommairement : dans le centre ville et sur certains axes, l'aménagement de nouvelle route permettra un rééquilibrage sensible du trafic au profit des transports à 4 roues. Mais les possibilités sont en pratique restreintes du fait, en particulier, de la situation des zones d'habitat et d'activités par rapport aux voies ferrées. En tout état de cause, dans le contexte énergétique actuel et prévisible ainsi que dans le présent degré d'intégration du concept écologique dans les décisions économiques et dans les comportements individuels en matière de déplacement, il n'est pas réaliste de proposer de réduire au P.O.S. le kilométrage des projets de voirie. Mais il faut ici rappeler que :

- l'inscription au P.O.S. d'un projet de voirie ne préjuge pas de sa construction, mais est une mesure de prévoyance visant à préserver dans l'avenir la possibilité de sa réalisation ;

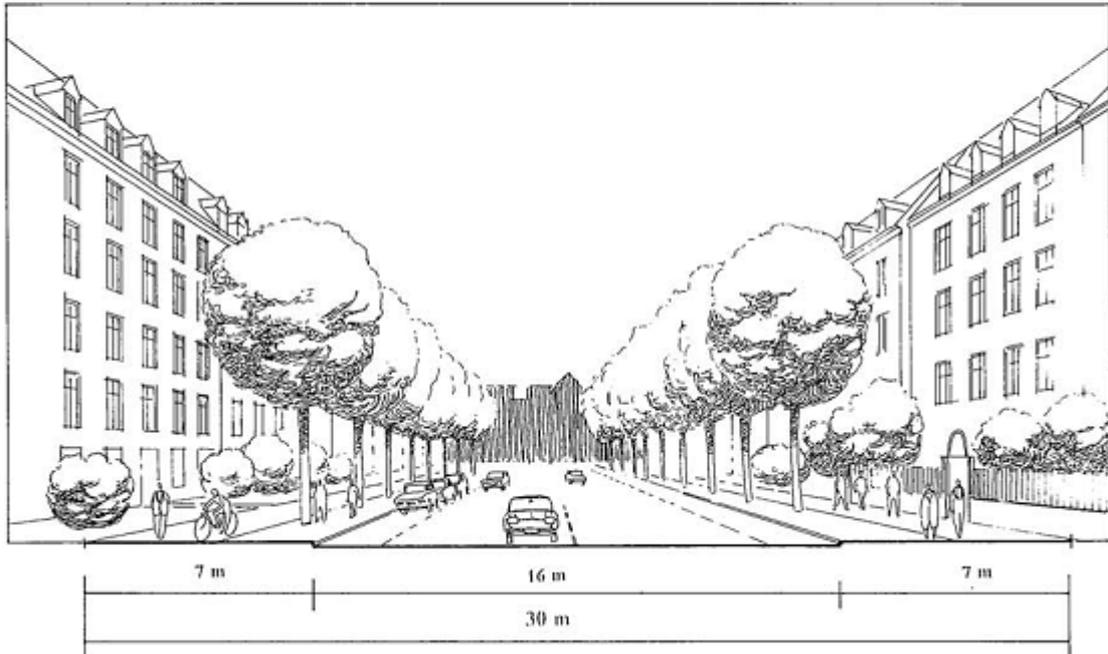
- il n'y a aucun rapport entre la largeur d'une emprise et le nombre de chaussées réservées à la circulation automobile. Ainsi des voies de toute emprise peuvent très bien s'insérer en milieu urbain, comme le prouvent les croquis faisant l'objet des planches n° 1,2 et 3 ci-après, et les places, rues et parfois même boulevards... redevenir en quelque sorte, le prolongement naturel de l'habitat. Piétons et cyclistes peuvent alors "occuper le terrain" et assurer une part croissante des déplacements ;

TRAITEMENT D'UNE VOIE DE LOTISSEMENT

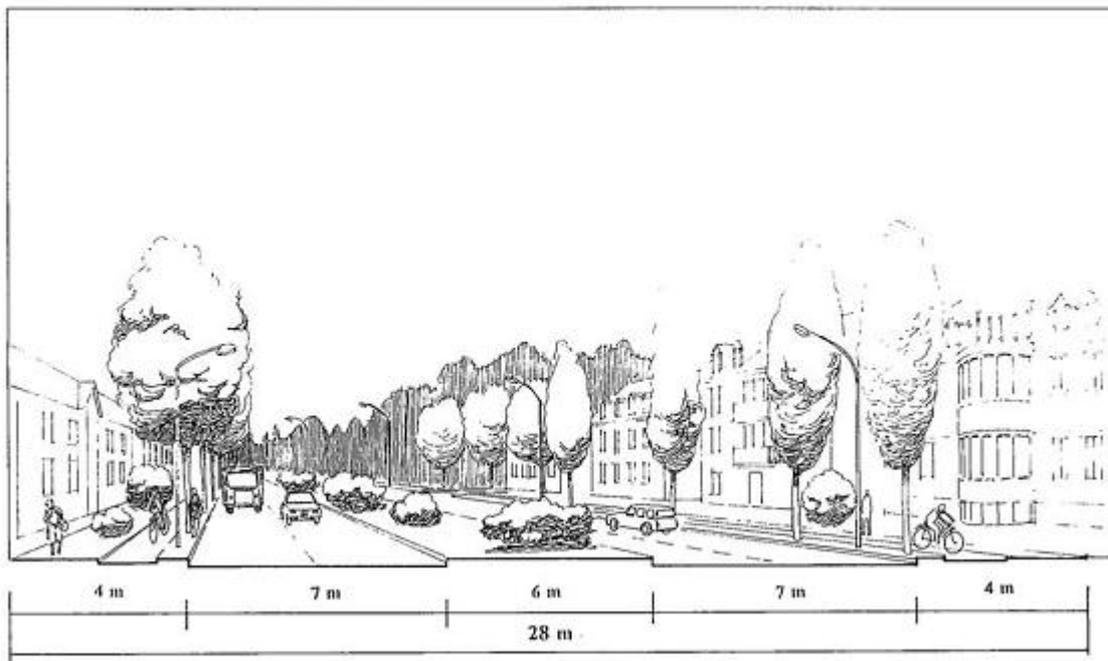


EXEMPLES DE TRAITEMENT DE VOIES EN "BOULEVARD URBAIN"

SANS TERRE-PLEIN CENTRAL



AVEC TERRE-PLEIN CENTRAL



- les projets cités ci-dessous ont été retenus dans le souci de diminuer les nuisances auxquelles sont actuellement soumis les habitants de l'agglomération et notamment les riverains des voies urbaines.

II.8.2 VOIRIE PRIMAIRE

Il ne s'agit pas systématiquement d'autoroutes ou de "voies rapides" au seuil de limitation de vitesse élevé. Le terme de "voirie primaire" s'applique au réseau principal de l'agglomération, constitué par un maillage de voies à caractéristiques diverses. Avant de citer les principales voies, il y a lieu de remarquer la prédominance actuelle des "radiales", c'est-à-dire des voies de pénétration vers le centre et la rareté de

bonnes voies "transversales", c'est-à-dire de liaisons entre quartiers périphériques. Sont prévues les voies suivantes :

- la route nationale, qui parcourt toute la ville.

II.8.3 VOIES DE LIAISON INTER-QUARTIERS

Ces voies de liaison ont pour fonction principale de permettre le dégagement des différents quartiers et de limiter le passage des véhicules dans des axes traditionnels. La réalisation de certains tronçons posera également des problèmes d'environnement qui seront évoqués dans les rapports des quartiers concernés. Mais, en l'état actuel des études, il est prématuré d'indiquer les solutions susceptibles d'être retenues dans chaque cas, compte tenu de la variété des réponses techniques possibles en face de la multiplicité des problèmes particuliers. On peut simplement indiquer qu'avant de proposer des "solutions lourdes" (tranchées...) il faudra étudier des solutions allant dans le sens de la "tranquillisation" du trafic automobile (plantations, pistes ou trottoirs cyclables, rétrécissements ou élargissements ponctuels de la voie, amélioration, par tous les moyens, de la traversée de la chaussée par les piétons, traitement des carrefours en places de ville...).

II.8.4 VOIRIE DE QUARTIER

On rappelle en préalable que les voies doivent avoir une largeur suffisante pour permettre la pose de tous les réseaux souterrains et assurer la sécurité des piétons, des personnes se déplaçant en fauteuil roulant ou poussant des landaus. C'est dire qu'en l'absence de traitement particulier (voie piétonne ou semi-piétonne), un trottoir de 1,50 m. au moins doit être aménagé dans chaque rue passante. Des alignements sont maintenus sur des voies de pénétration traversant des quartiers périphériques. Ils sont en continuité avec ceux retenus aux P.O.S. des communes jointives, dans le but de permettre, à terme, en plus de l'amélioration du paysage urbain :

- la maîtrise de tous les types de circulation. Il s'agit de prendre en compte tous les modes de déplacement (vélos, transports en commun et piétons) au même titre que les transports motorisés individuels et d'opérer à un rééquilibrage du partage de l'espace, privilégiant ainsi le concept de rue, avec toute sa connotation sociale et urbaine (promenade, rencontres, jeu...) au détriment de celui de route, axé sur la fonction circulatoire. C'est ainsi, par exemple, que certains alignements sont uniquement prévus pour permettre l'élargissement de trottoirs ; il faudra prévoir des pentes pour permettre une évacuation des eaux vers des bassins versants que la ville pourra élaborer

- l'organisation du stationnement et l'aménagement de placettes (plantées ou non), en liaison avec la volonté d'améliorer l'esthétique et la fonctionnalité des "faubourgs" concernés. Parfois, au contraire, il sera possible de réduire sensiblement leurs nuisances, en remodelant la chaussée au profit des piétons, des cyclistes et des plantations d'accompagnement. Quant aux voies de desserte internes aux quartiers, elles font rarement l'objet d'alignements tendant à les élargir. Ceci pour permettre la réhabilitation des résidences en place, et pour conserver à chaque quartier son caractère spécifique. Par ailleurs, quelques voies nouvelles sont prévues pour desservir les quartiers futurs. Devront de plus, mais cela n'est pas du ressort du P.O.S., être prévues et aménagées en conséquence des "rues tranquillisées" (zones 30 km/h par exemple), intégrées ou non à des itinéraires cyclables. Ces mesures de modération du trafic répondent à des impératifs de sécurité. Elles constituent en plus un outil privilégié pour la qualité des espaces publics et l'image de marque de la ville. Enfin, on rappelle, bien que cela ne soit pas non plus du ressort du P.O.S., qu'il y aurait lieu d'accélérer, au niveau de l'ensemble de la Commune, le programme d'amélioration de la voirie secondaire de desserte car l'effort accompli en ce sens doit être sans commune mesure.

II.8.5 PARKINGS PUBLICS

Les constatations formulées aux paragraphes ci-dessus devront se traduire par une politique de stationnement d'autant plus pragmatique qu'il est très difficile d'avoir une idée précise des besoins actuels et a fortiori futurs, compte tenu par exemple de l'apparente contradiction entre d'une part la faible fréquentation de certains parkings, et d'autre part, pour d'autres, les longues listes d'attente pour la location à l'année. De nouvelles possibilités doivent être offertes. Par contre, des facilités existantes, notamment en bordure de certaines chaussées, doivent être supprimées, pour des raisons de sécurité, de circulation cycliste, voire d'esthétique. En tout état de cause, il faut éviter que de fortes augmentations ponctuelles de l'offre consécutives à la mise en service de parkings à grande capacité se traduisent, notamment dans les quartiers centraux, par des difficultés accrues de circulation provoquées par un surcroît de véhicules cherchant à y accéder. C'est donc dans le souci de ne pas rentrer dans le "cercle vicieux" de l'augmentation de l'offre en stationnement qui se traduit par un accroissement de la circulation, puis par une nouvelle augmentation de la demande en parkings, que sont retenues les solutions suivantes :

- création de parkings plus ou moins proches du centre, mais toujours bien desservis par les transports en commun et pouvant donc jouer le rôle de "parkings d'accueil", visant à dissuader l'accès au centre - environ 50 places -, ces deux futurs parkings gardant des possibilités d'extension.
- recherche de solution, au cas par cas, se traduisant par la création de parkings publics de petite ou moyenne capacité. On verra ainsi au paragraphe correspondant du rapport de présentation des quartiers centraux que, par exemple, sont en cours de montage des opérations immobilières, publiques ou privées devant se traduire par la mise à disposition de parkings publics (place des Bateliers et place Ste Marguerite). D'autres opérations publiques sont prévues ou en cours, mais ne figurent pas au P.O.S. car n'impliquant pas de réservations d'emprise, deux parkings dans l'emprise foncière de l'Hôpital ;

II.9 DRAINAGE ET ASSAINISSEMENT

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

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

Pour les chaussées, ils devront être sur élevé de manière à garder toujours le tronçon hors de l'eau.

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

La Commune de Kousseri devrait prévoir d'assurer l'évacuation et le traitement des rejets domestiques provenant des quartiers vers une station d'épuration, vers où convergent l'essentiel des bassins versants, en attendant le branchement de tous les ménages au réseau collectif d'égout, à prévoir à l'horizon 2027.

- **Déchets urbains :**

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

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

II.10 APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

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

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

En milieu rural, la politique d'approvisionnement a pour principaux objectifs :

- une meilleure planification des ouvrages en répondant à la demande, augmentant la couverture des services et évitant les incohérences ;
- une pérennisation des investissements réalisés en améliorant l'entretien, sécurisant le financement et prévoyant le financement du renouvellement et,
- une moindre dépendance vis-à-vis de l'Etat afin d'asseoir le développement du secteur sur toutes les forces disponibles.

Avec un besoin minimal de 80 l d'eau par jour par individu, les besoins actuels de la ville de Kousseri se chiffrent au minimum à : 3.385 m³. On est loin du compte avec l'unique château et un seul captage d'eau. Pour l'horizon 2017 et 2027, la situation pourrait s'aggraver avec une population respective de 69 126 et 79 872 habitants si rien n'est fait.

Les châteaux d'eau défectueux doivent être réhabilités pour combler les déficits du château d'eau en présence.

Ces trois châteaux permettront à la Camerounaise de eaux d'assurer la couverture des besoins jusqu'au delà de 2027.

II.11 ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC

Suivant le DSCE et les divers programmes d'entretien, de réhabilitation et de développement de la capacité énergétique, le pays compte successivement résorber définitivement le déficit structurel, accompagner les besoins énergétiques pour l'atteinte des objectifs de croissance escomptés, devenir un exportateur d'électricité et contribuer ainsi à l'équilibre de la balance commerciale du pays. Il s'agira à l'horizon 2027 de porter les capacités de production du pays à 3 000 MW. Le programme d'aménagement dans le sous-secteur énergétique contient des actions de court, moyen et long terme, correspondant aux objectifs spécifiques précédemment déclinés.

- Avec une consommation minimale par ménage en BT de 4 kWh, il faudra prévoir pour la ville de Kousseri à l'heure actuelle avec 100 000 habitants une capacité globale de 49.818 kWh par jour de consommation globale pour les ménages, sans prendre en compte les exploitations industrielles. Avec un tel niveau de consommation, la ligne MT en provenance de Maroua serait bien limitée dans 5 ou 10 ans pour desservir la ville de Kousseri.
- Des transformateurs de desserte électrique des zones urbaines et des zones d'extension seront prévus, avec l'éclairage public à l'énergie solaire le long des voiries primaires, secondaires et sur toutes les places publics et les espaces collectifs de regroupement dans les quartiers. Des programmes d'électrification comporteront :
 - Programme d'éclairage public dans la ville à l'énergie solaire ;
 - Programme d'électrification des ménages dans la ville par la BT ;
 - Programme de production des énergies renouvelables à savoir l'énergie l'aide du champ photovoltaïque.
- Il serait cependant intéressant de faire la part belle à l'énergie renouvelable telle que l'énergie solaire pour alimenter en éclairage public dans la ville de Kousseri. Si la technologie venait à être mieux maîtrisée, elle pourrait être utilisée afin de créer une alternative à l'éclairage des ménages.

Autres réseaux

- Un site de décharge publique contrôlée sera aménagé sur un terrain non loin du périmètre urbain, de préférence dans la zone DOUANE. Actuellement les déchets semblent constituer un problème urgent, avec le développement de la ville, il sera nécessaire de s'en préoccuper.
- La gare routière sera localisée l'entrée de la ville sur la 1. Elle devra permettre l'organisation des transports intra et interurbain

II.12 PLAN VERT

Les espaces verts ont souvent été qualifiés, aussi bien au sens propre qu'au sens figuré de "poumons des villes". Il n'est pas du ressort du P.O.S. d'analyser le rôle de dépollution assuré par les espaces verts

"... il apparaît clairement combien "la nature" en ville et à la périphérie de la ville, nature dont les meilleurs symboles restent l'arbre et l'eau, peut constituer un précieux auxiliaire du bien-être du citoyen. Et ceci est vrai déjà du seul point de vue de l'hygiène respiratoire, objet de cette mise au point.

Les plantes, et surtout les arbres, rafraîchissent, humidifient et dépoussièrent l'air. La ville idéale serait une ville dans laquelle les espaces verts intra-urbains réaliseraient de vastes coupures transversales-radiales et des zones concentriques assorties d'un anneau aussi fermé que possible et aussi large que possible de forêts périurbaines. Dans cette ville l'eau des rivières, canaux, plans d'eaux serait maintenue au maximum...

Mais il est clair que les différents espaces et "coupures vertes" ne sauraient être la panacée. Incapables d'atténuer efficacement la plupart des pollutions toxiques, sauf indirectement en diminuant un peu les fréquences d'apparition et l'intensité du dôme de pollution, les zones vertes sont quasiment inactives en hiver, période particulièrement polluée. Les espaces verts ne sauraient être que des adjuvants dont le rôle social et culturel est encore plus important que le rôle hygiénique...

On désigne sous ce vocable le plan de mise en valeur et de développement des espaces publics qui doit être élaboré pour les prochaines quinzaines d'années, et par la création de nouveaux parcs publics. Il est prévu d'actualiser les différents documents d'étude constitutifs du "plan vert" et d'y intégrer notamment des propositions d'amélioration d'espaces publics, en liaison avec les opportunités offertes par les projets. Le "nouveau plan vert" insistera davantage sur l'intégration de la végétation existante dans les aménagements, le privilège à accorder aux plantations autochtones, la cohabitation entre les piétons et les cyclistes, les liaisons entre les espaces verts et les lieux où la circulation automobile est bannie ou domestiquée, la possibilité d'établir des conventions d'ouverture au public de parcs appartenant à des collectivités ou à l'Etat... A court terme, seront réalisés les prolongements des promenades le long des berges de la Logone ainsi que des jonctions entre des tronçons d'aménagements existants. Puis ces aménagements devront aller au-delà de leur cadre essentiellement des habitants de Kousseri,

car il est à espérer que les villages périphériques pourront relier leurs propres espaces verts au vaste "parc des rivières". Puis les abords des petits cours d'eau ou plans d'eau devront être rendus plus accessibles et "nettoyés" des bâtiments délabrés, décharges, friches... qui les enlaidissent, de nouvelles passerelles seront construites, les sentiers, chemins et itinéraires cyclables, proches ou non des rives, permettront des liaisons agréables entre le cœur de la ville, les quartiers périphériques, les forêts périurbaines, la campagne environnante... A terme, l'ensemble de l'agglomération devrait être strié de "pénétrantes de verdure". Enfin, le "Plan Vert" devra insister tout particulièrement sur l'obligation de respecter l'arbre urbain. Si tant est qu'un projet ne puisse éviter des abattages, il devra inclure un nombre au moins équivalent d'arbres de haute tige, en remplacement des arbres abattus, et comporter l'enveloppe financière correspondante. Et d'une manière générale, toutes les mesures devront être prises pour assurer le respect le plus strict de la vie et de la santé des arbres (protection lors des chantiers, barrières maintenant à distance le stationnement, salage des voies le plus parcimonieux possible...).

II.12.1 RÔLE PROTECTEUR DU P.O.S.

1. MOYENS OFFERTS PAR LE P.O.S

Ils se situent au niveau du zonage et du classement en espaces boisés. On rappelle que dans les zones NC, seules peuvent être autorisées les constructions directement liées à l'exercice des activités agricoles et que les zones ND, recouvrent, en particulier, les espaces exposés à des risques naturels et (ou) intéressants par leurs paysages ou leurs écosystèmes. Dans certaines zones ND, sont autorisés les extensions mesurées de bâtiments existants, les abris de jardin (à des conditions limitatives de volume et de hauteur), les aménagements légers de sports et de loisirs destinés au public. Néanmoins, le principe est celui de l'in constructibilité, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces zones recouvrent les cimetières et les zones de sports et de loisirs ouvertes au public. Elles excluent, en tout état de cause, les constructions de type résidentiel. Seules les constructions liées aux affectations précitées étant admises, on peut parler au sujet des zones UK, de "constructibilité limitée". Cette caractéristique rapproche en fait ces zones (réglementairement urbaines) des zones naturelles. C'est pourquoi, elles seront traitées dans les rapports de quartier dans la partie consacrée aux espaces naturels (ou non urbanisés). Ces protections se superposent alors à la garantie déjà apportée par le zonage UK (spécificité des constructions autorisées). Le règlement municipal relatif aux espaces verts interdit -sauf autorisation spéciale du Maire dans des cas bien spécifiques- l'accès aux surfaces gazonnées et plantées (autres que les plaines de jeux).

2. OBJECTIFS DU P.O.S

Le classement en zone ND tramée "espace boisé protégé" des ensembles forestiers existants :

- concrétise la volonté d'éviter au maximum de nouveaux déboisements ;
- entérine leur vocation d'espace de loisirs, d'ailleurs déjà aménagé et entretenu dans cet esprit par les services municipaux ;

II.13 ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE

1. EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

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

La ville de Kousseri dispose de plusieurs potentialités en matière de vastes étendues cultivables. Il s'agit de 23.000 ha de surface pour la culture du riz, sur lesquels seulement 11.000 ha sont mis en valeur. Il reste donc 12.000 ha d'étendues vierges et disposant d'une fertilité avérée pour développer du riz. L'exploitation de ces zones pourrait permettre à la ville de développer une agriculture compétitive sur le plan quantitatif notamment :

- La révolution agraire qu'entreprend le pays notamment à travers les programmes du MINEPAT, du MINEFOP (le PIAASI), du MINJEUN (le PAJER-U) et du MINADER (à travers les divers programmes : PNVRA, PIAJA, etc. est à étendre dans toutes les zones, surtout celle du projet. En effet, ladite révolution agraire, à travers la promotion de l'agriculture de deuxième génération qui consiste en la mécanisation de l'agriculture et à l'utilisation des variétés à haut rendement, des intrants agricoles et des méthodes améliorées (mécanisation), aura pour but de promouvoir d'abord la substitution des importations (farine de blé pour le pain), d'assurer l'autosuffisance alimentaire et à terme, d'exporter le supplément de production. A cet effet, l'économie locale pourrait obtenir de cette exploitation des revenus qui lui permettrait de financer son développement ;

- La restructuration de la SEMRY qui est malheureusement actuellement en plein désengagement de collecte et de vente des produits récupérer chez les paysans. La restructuration de cette société âme de vie d'antan de la ville de Kousseri passerait par :
 - La réorganisation administrative de l'entreprise ;
 - l'injection de nouveaux capitaux ;
 - la réorganisation technique qui prendrait en compte dans son système l'agriculture de deuxième génération avec la mise à disposition des paysans des variétés à haut rendement, les engrais et les pesticides, les pratiques de mécanisation ;
 - la régularisation de la situation foncière pour les paysans et les investisseurs ;
 - la mise en place d'une zone franche industrielle pour la promotion des industries de transformation des produits agricole, y compris le riz.

- **Agriculture urbaine**

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

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

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

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

Afin d'améliorer l'économie locale en matière de production agropastorale, il serait judicieux pour la Commune d'octroyer à ceux qui le désirent des terres qui seront loties au préalable pour y mener des activités en la matière. Il sera question ici de mettre en valeur des terres qui ne seront pas soumises à l'urbanisation dans le court terme. De même, les activités piscicoles et de maraichage obéiront à cette logique, mais il s'agira ici des zones de bas fonds.

2. ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE (PROGRAMMES SPECIFIQUES DE RENFORCEMENT DE LA COMPETITIVITE DE KOUSSERI)

- **Industrie et services**

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

- **Artisanat et économie sociale**

L'objectif du Gouvernement est d'améliorer la performance et la rentabilité de l'économie sociale. A ce titre, les autorités s'engagent à (i) créer un environnement politique institutionnel juridique et réglementaire propice au développement de l'entrepreneuriat collectif au Cameroun, (ii) développer des ressources humaines capables d'impulser l'essor de cette composante, (iii) promouvoir l'entrepreneuriat collectif, de groupe, comme l'une des stratégies fiables par la création et l'épanouissement d'organisations, d'entreprises de l'économie sociale viables permettant de lutter efficacement contre la pauvreté tout en promouvant la croissance économique.

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

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

Le secteur industriel est tout aussi important que l'agriculture en matière de développement. Pour ce scénario, une zone industrielle a été créée dans le secteur Sud - Ouest à l'entrée de la ville. Pour cela, les autorités communales devront mettre l'accent dans les domaines suivants :

- Dans le **domaine agro-alimentaire**. Compte tenu du niveau de production projeté par la révolution agricole, l'agriculture est une énorme potentialité en matière industrielle. En effet, la demande en produits agricoles (mil, sorgho, maïs, riz, etc.) est de plus en plus croissante sur le territoire camerounais et même sous régional. Force est de constater que le Cameroun importe une large frange de ses produits alimentaires. Il existe donc une possibilité de mettre en place un tissu industriel en matière d'agro-alimentaire

dynamique qui pourra transformer une bonne partie des produits et les exporter vers d'autres marchés (national et sous régional notamment au Tchad). Il serait davantage intéressant d'y introduire la production des huiles de colza, tournesol et soja très recherchées par ailleurs ;

- Dans le **domaine de la production animal**, les potentialités sont énormes, à la fois sur les ovin, caprins et sur les produits halieutiques. Kousseri devrait ouvrir ses usines de mise en boîte des produits d'élevage si les investisseurs locaux et extérieurs pouvaient s'y lancer ;
- Dans le **domaine de la manufacture**. La ville de Kousseri dispose en général d'un panel important en matière première (bois, peaux et cornes d'animaux, etc.) et de bons artisans. En outre, elle dispose d'investisseurs locaux qui n'ont pas toutefois la possibilité d'injecter leurs fonds dans l'industrie manufacturière, faute de débouchés d'une part et de manque de politique industrielle nationale et locale d'autre part. Il existe la possibilité d'implanter des industries dans une ville vaste qui ne demande qu'à être planifiée sur le plan spatial ;
- Dans le **domaine de la construction mécanique**. Les réseaux de transport disponibles de la ville de Kousseri et une perspective de mise en œuvre d'une politique industrielle d'une part et d'autre part de la disponibilité des matières premières, permettra l'implantation d'une industrie de construction mécanique dans la ville, notamment une centrale de montage des tracteurs agricoles adaptés au sol de la région. On peut aussi envisager le montage des engins de transport (motos, charrue, etc.).

3 ACTIVITES DU SECTEUR TERTIAIRE

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

La ville de Kousseri est située sur les bordures du Logone. Il s'agit d'un élément potentiellement touristique à partir de l'organisation des promenades et sports, ou simplement de l'éco-tourisme dans les rivages. Le MINTOUR et la Commune, pourraient dans un projet commun mettre sur pieds une politique de valorisation des zones attractives du Logone, mais aussi celles du Logone comme fleuron du tourisme local.

Aussi, l'industrie hôtelière gagnerait à être développée ici afin d'être compétitive et pouvoir répondre aux attentes de la demande qui sera essentiellement composée d'étrangers occidentaux ou de personnes en transit d'affaires vers le Tchad. Il conviendra ici de construire des centres hôteliers de luxe d'une part, et un centre climatique de la ville de Kousseri, comme une des portes d'entrée au Cameroun, une sorte de vitrine notamment, en provenance de Ndjamena au Tchad.

- **Exploitation des potentialités dans le domaine de marketing territorial (Plan de marketing territorial de Kousseri) :**

Toute ville a la capacité de vendre son image sur le plan interne et international. En effet, il existe un marché des territoires sur lequel l’image de marque d’une localité permet non seulement aux entreprises de s’y délocaliser, mais aussi aux touristes de la visiter. Pour ce faire, les autorités locales devraient mettre sur pieds une politique de marketing territorial mettant l’accent sur les différents atouts dont disposent la ville et qui font sa valeur ajoutée : sa fonction administrative, ses rivages touristiques du Logone, sa fonction de centre agricole. C’est ainsi que des mesures économiques, fiscales, environnementales notamment devront être mises sur pieds, en particulier à travers le partenariat public privé (ppp).

II.14 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° 5: 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>	<i>1,4</i>	<i>2,2</i>	3,6
<i>Espaces verts</i>	<i>8</i>	<i>10</i>	18
<i>Autres grands équipements</i>	<i>22,8</i>	-	23,8

Tableau N° 6 : Programmation des équipements socio collectifs (2027)

<i>Equipements</i>	<i>Quantité</i>
<i>Ecoles maternelles</i>	5
<i>Ecoles primaires</i>	0
<i>Lycées et collèges d'enseignement général</i>	0
<i>Lycées et collèges d'enseignement techniques</i>	0
<i>Centre de santé</i>	4
<i>Cimetières</i>	2,4
<i>Espaces verts</i>	47

Tableau N° 7 : Coûts financiers de réalisation différents équipements et infrastructures pour le scénario minimaliste (Horizon 2017)

DESIGNATION	Uté	Qté	PU (FCFA)	PT (FCFA)
Voirie Primaire	km	7,5	2.000.000.000	15.000 000 000
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
Voirie tertiaire	km	15	100 000 000	1 500 000 000
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	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				38 935 000 000

CHAPITRE III : assainissement et gestion des déchets solides

Les déchets urbains posent un problème environnemental très préoccupant pour les pays en développement surtout dans certaines villes.

La décentralisation en cours apparaît comme une caisse de résonance de la question des déchets. En effet, l'enlèvement des ordures ménagères est perçu comme le plus « municipal » des services urbains et tout responsable local joue une partie de sa crédibilité sur les résultats qu'il obtient dans ce domaine. Pourtant, avec la croissance urbaine rapide, l'organisation et le financement de la gestion des déchets sont des équations de plus en plus difficiles à résoudre pour les municipalités.

Le défi est d'envergure pour les villes qui manquent de moyens et ne peuvent s'offrir les solutions techniques des pays industrialisés. En revanche, elles disposent d'atouts non négligeables comme l'existence, sur leur territoire, de nombreuses petites entreprises privées et d'associations communautaires qui interviennent déjà dans la collecte et le recyclage des déchets.

Dans ces villes, les initiatives émanant des populations se multiplient, débordant le cadre administratif et réglementaire maîtrisé par les pouvoirs publics. Les politiques publiques aussi se rénovent et deviennent plus offensives face à l'invasion des déchets. De nouvelles pratiques, de nouveaux modes de financement, de nouvelles activités économiques liées à la gestion des déchets, se développent.

Le cadrage thématique du programme

Le programme a été structuré autour de quatre entrées problématiques, communes aux composantes gestions des déchets et assainissement des eaux usées et des excréta :

- technico-économique, environnementale et sanitaire ;
- sociologique, anthropologique, culturelle, spatiale et territoriale ;
- financière, micro et macro-économique ;
- institutionnelle et juridique.

Des thèmes spécifiques de recherche ont été précisés pour résoudre ce problème:

- Gestion durable de l'assainissement des eaux usées et des excréta
1. Valorisation et traitement des déchets liquides
 2. Évolutivité des systèmes d'assainissement et faisabilité technico-économique des systèmes collectifs à coût réduit
 3. Bilan comparatif de divers systèmes d'assainissement autonome

4. Gestion domestique de l'assainissement : pratiques, attitudes, comportements et demande
5. Éducation à l'hygiène et promotion de l'assainissement
6. Économie du secteur de l'assainissement autonome

Stagnation des eaux de pluies, eaux usées, domestiques et excréta

7. La participation des opérateurs privés indépendants à l'amélioration du service public d'assainissement
8. Vers une meilleure intégration des équipements d'assainissement individuel et collectif
9. Rationalité des acteurs et régulation du service d'assainissement

- Gestion durable des déchets solides urbains

1. Valorisation des déchets
2. Optimisation de la pré-collecte et de la collecte
3. Gestion appropriée des points de rupture de charge et de décharge
4. Optimisation de la chaîne de transport des déchets
5. Financement durable de la filière des déchets
6. La commune face à la gestion des déchets
7. Conditions d'émergence d'expériences alternatives locales

Objectifs

Le programme se donne pour objectifs de :

- évaluer l'efficacité et la cohérence des systèmes en place, tant du point de vue technique que socio-économique, gestionnaire ou environnemental ;
- identifier les problèmes auxquels se heurtent les décideurs, opérateurs et bailleurs de fonds ;
- travailler à leur résolution ;

Afin de :

- renouveler les méthodes d'intervention et la mise en œuvre de solutions durables aux plans socioculturel,

technico-économique, environnemental, sanitaire, institutionnel et juridique ;

- développer les échanges autour de ces méthodes ;
- promouvoir ces méthodes auprès des décideurs, des opérateurs et des bailleurs de fonds.

III.1 ASSAINISSEMENT URBAIN

Contexte et enjeux

Les systèmes d'assainissement collectif en Afrique se caractérisent par leurs dysfonctionnements : au niveau des réseaux par les interférences entre déchets solides et; au niveau du traitement par des choix techniques mal appropriés et une mauvaise exploitation. L'assainissement collectif, prépondérant en zone urbaine planifiée (réseaux et stations d'épuration), reste marginal à l'échelle de la ville où les zones d'habitat spontané et de moyen standing ont recours à l'assainissement individuel. La ville de Kousseri est à ce titre significatif avec 101 000 d'habitants ayant recours pour 98 % à l'assainissement individuel mal traité et produisant quotidiennement plus de 4 000 m³ d'eaux usées.

OBJECTIFS DE L'ACTION

Les objectifs de cette recherche est de :

- clarifier le jeu des acteurs engagés dans la gestion de l'assainissement en mettant en lumière les dysfonctionnements actuels et leurs conséquences sanitaires ;
- proposer des critères pour le choix des systèmes d'assainissement prenant en compte les différents facteurs déterminants (climat et environnement, rendements épuratoires, usages et approche culturelle des populations, pratiques en matière de rejets domestiques, contraintes d'exploitation, coûts d'investissement) ;
- étudier les capacités des systèmes d'assainissement à répondre à l'évolution urbaine ;
- étudier les possibilités d'extension des systèmes d'assainissement en dehors des zones de haut standing.

DESCRIPTION DE L'ACTION

A partir d'enquêtes réalisées auprès des différents acteurs, d'observations et d'analyses in situ, l'équipe de recherche s'est attachée à comprendre comment les jeux d'acteurs influent sur les problématiques d'assainissement. Une approche technico-économique a été utilisée à partir d'une évaluation des risques sanitaires.

RESULTATS OBTENUS

- Le mirage de la technicité

Une réflexion sur les conditions nécessaires au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement dans la ville de Kousseri a longtemps été biaisée par le prestige que confèrent les équipements à haute valeur ajoutée technologique.

Outre leurs coûts d'investissements élevés, ces systèmes requièrent des réseaux de collecte en amont très fiables, une grande discipline de branchement des usagers, des modes de gestion et

des compétences dont l'absence ou l'insuffisance ont entraîné un grand nombre de dysfonctionnements du service public d'assainissement.

Gestion et valorisation des eaux usées dans les zones d'habitat planifié et leurs périphéries/

- Des équipements discrédités et délaissés

Face aux dysfonctionnements des réseaux et des stations d'épuration, accentués par de mauvaises pratiques (mélange entre déchets solides et liquides qui colmatent les canalisations), 90 % des ménages potentiellement raccordables ont actuellement une large préférence pour l'assainissement individuel à ciel ouvert.

- Manque de clarté institutionnelle

La multiplicité des acteurs intervenant dans l'assainissement, doublé d'un cadre juridique mal défini, contribuent largement à brouiller les pistes dans la recherche d'un interlocuteur responsable du secteur de l'assainissement.

Impacts et perspectives

Les échecs cumulés des solutions collectives en matière d'assainissement sont le constat implicite du non respect des normes sanitaires et environnementales. Ces mêmes échecs conduisent les acteurs du secteur à se défausser de la problématique de l'assainissement. Dans la recherche d'un interlocuteur responsable et durable, la commune apparaît, dans le contexte de décentralisation, comme l'acteur légitime et surtout nécessaire pour relever le défi de l'assainissement urbain.

Quels enseignements tirer ?

Face à la déliquescence des services publics urbains, le recours à des solutions individuelles doit être l'option naturellement choisie par les usagers de Kousseri. Si l'assainissement ne fait pas défaut à cette règle, il ne peut occulter la nécessité d'une approche collective pour le traitement des effluents. A ce titre, le lagunage et l'épandage souterrain collectif après fosse de décantation-digestion se montrent prometteurs pour la réduction des charges polluantes rejetées dans le milieu naturel.

III.2 GESTION DES DECHETS

Contexte et enjeux Kousseri, produit quotidiennement 100 tonnes de déchets urbains dont moins de 80 % sont évacués en raison de l'insuffisance des ressources. La recherche de solutions réalistes doit pousser les autorités municipales à s'orienter vers trois nouvelles pistes complémentaires :

- le renforcement des partenariats avec les petits opérateurs ;
- l'accompagnement des initiatives de tri et de recyclage ;

–le développement d’une filière de valorisation des déchets.

Objectifs

L’action visait à étudier et à expérimenter les possibilités et les conditions de valorisation des déchets ménagers dont plus de 60 % des composants se prêtent à un recyclage. Le traitement de ces déchets doit se montrer avantageux en termes d’impacts environnemental, économique et social.

Description de l’action

La mise en œuvre de l’action comprenait deux axes :

- ✓ un premier axe de recherche sur les moyens de diminuer le volume des déchets par le tri des composants valorisables (sables, papiers, plastiques et matières putrescibles) ; un
- ✓ second axe de mise en œuvre d’un centre expérimental de recyclage et de valorisation des déchets.

L’action a suivi différentes phases :

- diagnostic de la situation actuelle de la gestion des déchets ;
- étude des flux et circuits physiques et financiers des déchets et des sous-produits ;
- mise en place d’unités et de filières de recyclage ;
- mise en place de structures d’appui aux initiatives de valorisation des déchets ;
- construction de partenariats autour de la valorisation des déchets ;
- organisation de la mobilisation sociale pour le recyclage et la valorisation des déchets.

Résultats obtenus

- Nature et composition des déchets et besoins sociaux : fondements de l’action de valorisation

L’étude doit montrer le potentiel des déchets produits à

Kousseri (plus de 70 % de matières recyclables), les besoins de rationalisation des ressources disponibles et les potentialités actuelles et futures de la filière de recyclage et de valorisation des déchets. Le tri, qui constitue l’élément fondamental de la stratégie de valorisation, a été analysé par rapport aux pratiques et comportements des populations avec des solutions très innovantes dans la manière et les outils de collecte des déchets (voir tableau page suivante).

Tri sélectif et valorisation des déchets urbains de la ville de Kousseri

- Mise en place d’unités semi-industrielles de valorisation des déchets

Les études entreprises ont montré la faisabilité de la valorisation des sachets plastiques en polyéthylène par fusion, avec et sans adjonction de sable, en divers produits d’excellente qualité,

comme les ardoises d'écoliers, les panneaux de signalisation, les pavés de sol, les revêtements de citernes.

- Création du Centre d'études et de recherche pour la valorisation des déchets

Pour accompagner les initiatives en cours et renforcer les capacités des acteurs, la Mairie de Kousseri doit décider de la création d'un centre d'études et recherches de la valorisation des déchets qui permettra la création d'emplois dont les missions essentielles sont :

- étudier les diverses composantes des déchets et les possibilités de recyclage ;
- étudier les divers procédés de transformation et les technologies appropriées ;
- élaborer et diffuser des manuels et guides de valorisation des déchets.

CHAPITRE V : PROPOSITIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE KOUSSERI

Les programmes de développement du POS de la ville de Kousseri comportent des Programmes d'Investissements Prioritaires et des Programmes Spécifiques de développement urbain. Nous présentons ci-dessous ces Programmes d'Investissement Prioritaires (PIP) et Spécifiques nécessaires à la réalisation du POS de Kousseri.

V.1 PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

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

- Localisation du projet dans un quartier défavorisé ou en désenclavant un quartier défavorisé ;
- Caractère générateur de revenus et d'emplois ;
- Considération des attentes des populations locales ;
- Possibilité de maîtrise d'ouvrage locale ;
- Possibilité de financement locale (Budget de la commune de Kousseri) ;
- Possibilité de financement locale (sûr d'un partenaire au développement) ;
- Inscription dans une vision globale de développement de la ville ;
- Impact positif du projet sur les conditions de vie des populations riveraines.

V.2 PROGRAMME PRIORITAIRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE DE KOUSSERI

1. SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE I D'AMENAGEMENT DU COURS D'EAU DU LOGONE

- **Composante délimitation physique de l'emprise du projet d'aménagement du cours d'eau Logone**
 - Projet d'aménagement du berge du Logone
 - Aménagement d'une piste cyclable ;

- **Composante inventaire des habitations concernées par le déguerpissement.**
 - Projet d'évaluation des coûts d'indemnisation et d'expropriation suivant le régime foncier et domanial ;
 - Projet de négociation avec les ayant-droit en vue de recasement dans un site à déterminer ;
 - Projet de lotissement d'un site à l'effet de réduire les coûts d'indemnisation et d'expropriation.
- **Composante conception du projet d'aménagement du cours d'eau du Logone**
 - (Aménagement sous forme de création plusieurs plans d'eau piscicole équipé de vanne d'alimentation et de vidange en relation avec le fleuve Logone)
 - Construction d'un port sec
 - Projet de construction d'une voirie en pavé pour la desserte des riverains ;
 - Projet de création des ouvrages d'art, des aires de détente, de spectacle.
 - Projet de plantation d'arbres sur 3 rangées le long du Logone

2. SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE II DE VOIRIE :

- Projet de **réservation des emprises de la voie de contournement extérieur et des pénétrantes urbaines** ;
- Projet **d'aménagement de certaines voiries tertiaires** ;
- Projet **d'embellissement des principaux carrefours de la ville de Kousseri (Carrefour Total)**.

3. SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE III D'EQUIPEMENTS MARCHANDS:

- Projet **d'aménagement des aires de parcage des bovins et caprins en transit** dans la ville de Kousseri (intégré dans le réaménagement d'un abattoir) ;
- Projet de **construction des latrines publiques** dans la ville de Kousseri (à intégrer dans les projets de réaménagement du marché central, de l'abattoir municipal, à proximités du stade, des lieux des complexes sportif et des écoles de la ville) ;
- Projet de **réhabilitation des puits et forages** ainsi que des réceptacles des bacs à ordures dans les quartiers populeux de la ville de Kousseri (à intégrer dans les projets de voiries et équipements marchands comme ouvrage connexes),
- Projets d'extension du réseau d'eau et d'implantation des bornes fontaines payantes dans les quartiers centraux et périurbains.
- Projet de **construction de la gare routière à l'entrée de la ville sur la Nationale 1** ;
- Projet de **d'aménagement du marché central**;
- Projet **d'amélioration de l'exploitation des ressources naturelles (sable)**
- Projet de **création d'une briqueterie municipale**
- Projet de **création d'une pépinière municipale**.

4. SOUS-PROGRAMME PRIORITAIRE D'HABITAT ET ENVIRONNEMENT

- Projet de création d'une Commission de Suivi-évaluation du POS de Kousseri ;
- Projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;
- Projet de création et d'équipement des services technique de la commune ;
- Projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d'implanter ;
- Projet de création de réserve foncière communale de 200 ha dans les pôles secondaires de développement ;
- Projet d'études et d'extension des lotissements communaux dans la partie Sud de la ville;

V.3 PROGRAMMES SPECIFIQUES DE DEVELOPPEMENT

- **Programmes de développement sectoriel de la Commune de Kousseri**

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

Tableau N° 8 : Programmes d'investissement prioritaires de la Commune de Kousseri

<p>Programmes de construction de la voirie urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Programme de reconstruction de l'axe central (voirie primaire) <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet d'étude d'élargissement et de la construction de l'axe central Ouest-Est</i> ○ <i>Projet de libération des emprises de l'axe central sur 13 m à partir de l'axe central de la chaussée ;</i> ○ <i>Projet d'étude de construction de la voie de contournement</i> ○) ○ <i>Projet de libération des emprises ;</i> ▪ Programmes de construction des pénétrantes : ▪ Programme de construction des voiries tertiaires : ce programme s'exécutera pendant les opérations de rénovation et de restructuration des quartiers d'habitat anarchique ou alors lors des opérations d'urbanisme dans les zones d'extension. 	<p>MINHDU/ COMMUNE</p>	<p>2027</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programme d'extension du réseau électrique : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet d'éclairage public des rues et place publiques à l'énergie solaire ; photovoltaïque sur toutes les voies;</i> ○ <i>Projet de production de l'électricité et de transport à</i> 	<p>ETAT / AES-SONEL / COMMUNE</p>	<p>2027</p>

<p><i>Kousseri (Haute tension) ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet d'extension du réseau dans les quartiers périphériques ;</i> ○ <i>Projet de câblage des ménages.</i> 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programme d'adduction d'eau potable : ○ <i>Projet de réhabilitation de deux forages défectueux dans la ville ;</i> 	ETAT / CAMWATER / COMMUNE	2027
<p>Programme d'extension des télécommunications :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de développement de fibre optique CAMTEL</i> ○ <i>Projet d'extension du réseau Orange-Cameroun</i> ○ <i>Projet d'extension du réseau MTN</i> ○ <i>Projet de développement de l'internet.</i> 	MINTELECOM/ COMMUNE	2027
<ul style="list-style-type: none"> - Programme de gestion des déchets urbains : ○ <i>Projet de création d'une station d'épuration des déchets solides et liquides ;</i> ○ <i>Projet d'organisation et de mise en service de la décharge publique ;</i> ○ <i>Projet d'extension du service de collecte de déchets solide dans la périphérie urbaine ;</i> ○ <i>Projet d'organisation de la pré-collecte des déchets ménagers dans les quartiers d'habitat anarchique de la ville ;</i> ○ <i>Projet de traitement des ordures ménagères à l'extérieur du périmètre urbain ;</i> ○ <i>Projet de mise en place d'un système de collecte des déchets liquides.</i> 	MINHDU/ COMMUNE /particuliers	2027
<ul style="list-style-type: none"> - Programme d'assainissement dans la ville de Kousseri : ○ <i>Projet d'institution de la journée de propreté ou d'investissement humain de la ville</i> 	COMMUNE	2017
<ul style="list-style-type: none"> - Programme de mise en place des espaces verts, parcs et jardins ○ <i>Projets de création des espaces verts aménagés au centre administratif ;</i> ○ <i>Projet de création des jardins publics dans les zones de reboisement ;</i> ○ <i>Projet de création des parcs de récréation aux abords du cours d'eau Logone ;</i> ○ <i>Projet de verdissement de la ville le long des voies bitumées ;</i> ○ <i>Projet de création d'un jardin zoologique municipal.</i> 	COMMUNE/MINEP	2027
<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet d'élaboration des plans de secteur des pôles secondaires de développement ;</i> - Programme de restructuration des quartiers d'habitat 	MINHDU / COMMUNE	2017

<p><i>anarchique dans la zone péricentrale notamment Madagascar;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - programme d’habitat planifié : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de construction de l’habitat social</i> ○ <i>Projet de construction de l’habitat de standing.</i> - Programme de lotissement dans les pôles de développement: <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de création de lotissement économique</i> ○ <i>Projet de création de lotissement moyen standing</i> ○ <i>Projet de création de lotissement Haut standing</i> - Programme de régularisation des permis de bâtir ou d’implanter <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de vérification et de délivrance à titre de régularisation des permis de bâtir et d’implanter dans tous les quartiers.</i> - Programme de régularisation du statut foncier des terres dans les zones anarchiques <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de mise en place de la mappe foncière de Kouseria.</i> - Programme de création de réserves foncières communal (1200 ha). 		
---	--	--

- **Programmes de développement de l’économie et de la compétitivité urbaine**

Tableau N° 9 : Programmes de développement de l’économie et de la compétitivité urbaine

PROGRAMMES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	RESPONSABILITES	ECHEANCE
<ul style="list-style-type: none"> - Programme de développement agro-pastoral : - <i>Projet d’études des sols à l’effet de localiser le potentiel des zones agricoles ;</i> - <i>Projet de mise sur pied des calendriers agricoles, qui devra permettre une meilleure gestion des activités agricoles à travers une planification temporelle et spatiale des activités ;</i> - <i>Projet de recherche et d’encouragement des acteurs agricoles, individuels, organisés en GIC ou en entreprises ;</i> - <i>Projet de formation des acteurs et de renforcement des différentes capacités des différents acteurs.</i> - <i>Projet d’irrigation pour la culture du riz ;</i> - <i>Projet de mécanisation agricole en riziculture ;</i> - <i>Projet de vulgarisation des intrants agricoles (engrais, produits chimiques, provendes, insecticides, etc.) ;</i> - <i>Projet d’amélioration et d’optimisation des techniques de production agricole.</i> - Programme de transformation industrielle des produits agricoles : - <i>Projet de transformation des fruits, légumes et céréales :</i> - <i>Projet de transformation des tomates (mise en boîte) ;</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - MINADER / COMMUNE 	<p>2027</p>

<ul style="list-style-type: none"> - <i>Projet de fabrication de farine en vue de produits farineux ou de l'amidon ;</i> - <i>Projet de transformation des céréales (maïs, mil, sorgo) sous forme de farine et de produit brassicole ;</i> - Programme de transformation des produits oléagineux : - <i>Projet de transformation de l'arachide en huile végétale d'arachide ;</i> - <i>Projet de transformation du lait en poudre, en fromage.</i> - Programme charcutier à partir des bovins et caprins - <i>Projet de transformation de la volaille en saucisson de volaille ;</i> - <i>Projet de transformation de la viande porcine et bovine en saucisson et pâté.</i> - Programme de vulgarisation et de promotion des produits agro-industriels - <i>Projet d'incitation des populations à s'investir dans la production des matières premières :</i> - <i>Projet de promotion de la production agro-pastorale par la mise à disposition des intrants et des machines agricoles ;</i> - <i>Promouvoir l'esprit d'entreprise et d'association avec la création des GIC ;</i> - <i>Ouvrir des antennes de conseils et de contrôles dirigées par des experts.</i> 	<p>MINEPIA / COMMUNE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Programme d'encouragement à l'industrialisation ; - <i>Projet de création d'une zone franche industrielle à l'entrée Sud -Est de la ville;</i> - <i>Projet d'assistance aux entrepreneurs industriels ;</i> - <i>Projet de mise sur pied des réserves foncières pour des entreprises ;</i> - <i>Projet de mise en place d'une cellule de suivi et de facilitation à l'investissement ;</i> - <i>Projet d'étude des potentialités industrielles et de la compétitivité de Kousseri et de recherche de matière première ;</i> - <i>Projet de recherche des investisseurs dans le secteur industriel ;</i> 	<p>Ministère des Mines, de l'Industrie et du développement technologique / MINPME / COMMUNE</p>	<p>2027</p>
<p>Programme de développement de l'industrie agro-alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Projet de développement de transformation de maïs en farine ;</i> - <i>Projet de développement de l'industrie brassicole à partir de céréales locales ;</i> - <i>Projet de création d'une institution de formation halieutique ;</i> <p>Programme de développement des équipements marchands :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de construction du nouveau marché central près de</i> 	<p>MININDUSTRIE</p>	<p>2027</p>

<p><i>l'Hôpital Régional;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Projet de construction d'une gare routière près de la Nationale 12.</i> 	<p>COMMUNE/FEICOM /PPP</p>	<p>2017</p>
<p>Programme d'amélioration du patrimoine historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Projet d'identification et de réhabilitation des différents sites anciens (Chefferies de villages)</i> - <i>Projet d'identification et de recensement des différents sites touristiques naturels.</i> - <i>Projet de promotion du secteur de tourisme dans la ville de Kousseri</i> 	<p>MINTOUR</p>	<p>2017 2027</p>
<p>Gouvernance urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Projet de renforcement des capacités communales ;</i> - <i>Création d'une commission locale de suivi de l'application du POS de la ville de Kousseri (Présidé par le Maire avec pour secrétaire le DD MINH DU, sous la supervision du Consultant)</i> 	<p>Contrôle Supérieur de l'Etat / COMMUNE</p>	<p>2017</p>

CHAPITRE VI : CONDITIONS DE REALISATION DU POS DE KOUSSERI

VI.1 DEVELOPPEMENT ET GESTION STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DE KOUSSERI

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

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

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

4.1.1 Hypothèses d'évolution à long terme

Kousseri pourrait devenir dans les 15 prochaines années une métropole d'équilibre régionale, avec un taux d'accroissement de plus de 6 % par an. La consommation de l'espace urbain serait tout aussi importante et tendrait à l'occupation totale du périmètre de souveraineté.

- **Stratégie générale d'organisation spatiale**

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

Le schéma de composition urbaine répond à trois objectifs principaux :

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

Avec une extension radioconcentrique surtout vers le Sud, Kousseri évitera dorénavant l'occupation du lit du cours d'eau Logone et la route nationale n°1

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

- **Voirie, circulation et transports**

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

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

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

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

- de l'axe Ouest-Nord/Est en boulevard urbain ;
- de la rocade de contournement extérieur et
- d'un réseau de pénétrantes et de boulevards urbains.

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

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

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

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

Le projet de réhabilitation des châteaux d'eau défectueux permettra à la CAMWATER et à la Camerounaise de Eaux (CDE) d'assurer la couverture des besoins jusqu'au delà de 2027.

Pour les déchets urbains, l'objectif de la Commune serait de collecter 80 % des ordures ménagères en 2017, et 95 % en 2027, ce qui nécessitera une amélioration effective de la voirie secondaire et tertiaire pour étendre la collecte à tous les quartiers,

notamment les quartiers anarchiques à restructurer comme HLEKE, une diversification des types de collecte, une meilleure organisation du ramassage et un bon fonctionnement de la décharge. Il en est de même des déchets industriels et hospitaliers.

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

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

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

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

La zone industrielle située dans le Sud - Ouest, la future gare routière, le centre ville, le marché central sont les principaux moteurs de la croissance économique de la ville, qui continueront à s'étendre et accueillir de nouvelles structures et services.

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

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

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

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

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

Dans le secteur des services, des programmes spécifiques, en appui à la stratégie de développement des filières porteuses (confection, tourisme etc.), pourront être mis

en œuvre pour favoriser l'installation des jeunes issus des établissements de formation professionnelle.

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

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

Le DSCE recommande sur ce plan :

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

VI.2 IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

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

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

VI.3 AMELIORATION DE LA GOUVERNANCE URBAINE

La question de la gouvernance urbaine est devenue une problématique centrale en politique publique. Le mot anglais de « gouvernance » a été introduit dans les années 1990 par les économistes et les politologues anglo-saxons, relayé par certaines institutions internationales comme l'ONU, la Banque Mondiale et le FMI. Son utilisation découle du constat de l'ingouvernabilité des sociétés et des défaillances des gouvernements institutionnels en place. Le terme de « gouvernance » renvoie à la

manière de gouverner mais se distingue clairement du mot « gouvernement » (défini comme une institution) : c'est la promotion d'un nouveau mode de gestion des affaires publiques fondé sur la participation de la société civile. La « bonne gouvernance » est définie comme les nouvelles relations qui sont construites entre la société civile et les différents niveaux de gouvernements, ou si l'on veut, entre les institutions publiques et les organisations de la société civile pour établir des manières de gouverner plus efficaces et pour aborder des problèmes de développement qui se pose comme défis à une société à un moment donné.

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

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

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

Dans la réalité, la capacité financière de la Commune de Kousseri est très faible. Un constat qui sonne comme un paradoxe, au regard de la mission première d'une collectivité locale qui se définit par sa capacité financière propre et sa capacité à prendre les préoccupations de ses populations.

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

- au renforcement des capacités ;
- à l'appui-recouvrement et
- à l'adressage urbain.

4.3.2 Rappels des compétences administratives dévolues aux communes

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

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

VI.3.3 Fiscalité locale

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

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

- Au renforcement des capacités ;
- A l'appui-recouvrement ;
- Au suivi-évaluation et
- A l'adressage urbain.

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

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

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

- **Démarche**

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

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

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

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

Certaines taxes et notamment les droits de marché sont faiblement perçus pour des raisons diverses et malgré le fort potentiel de recettes. De même, la gestion des équipements marchands demeure tatillonne et l'entretien informel et occasionnel. Ces actions d'appui-recouvrement consisteraient alors à descendre sur le terrain en équipe

pour atteindre les objectifs dégagés dans le Plan d'Actions qui se résument essentiellement en un relèvement du taux de recouvrement qui passe par une amélioration du système de perception de ces recettes et une meilleure gestion des infrastructures génératrices d'impôts. Antérieurement, un état des lieux devra être fait sur le niveau de recouvrement avant d'entreprendre des opérations coup de poing.

- Démarche

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

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

- **Suivi évaluation des activités de recouvrement**

- **Définition et objectifs**

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

- **Démarche**

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

- **Adressage**

L'adressage permet ici d'avoir un meilleur inventaire des activités que les chiffres contenus dans la base des données des différents services des impôts. En effet, les

données sont plus fiables et elles permettraient à terme d'avoir un registre fiscal complet.

La difficulté de mettre ce plan à exécution est le problème logistique auquel la Commune de Kousseri pourra s'atteler.

VI.3.4 Disponibilité des financements

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

- **Autofinancement**

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

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

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

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

- **Emprunt**

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

développement urbain. Les institutions locales pourraient avoir accès à l'emprunt à travers deux voies :

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

VI.3.5 Mise en place d'un cadre général incitatif

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

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

VI.3.6 Disponibilité de main d'œuvre locale qualifiée

La ville de Kousseri ne pourra se développer qu'avec le développement de l'agriculture d'abord, et des industries ensuite. Une bonne stratégie de développement local

mise sur pieds attirera des entreprises et différentes organisations dans la ville. Cependant, une entreprise ne peut se délocaliser que si ses coûts de production sont réduits au minimum par rapport à un autre territoire, et parmi les éléments rentrants en compte, nous avons la main d'œuvre.

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

Aussi, dans une optique de développement urbain de Kousseri, il sera souhaitable que la ville mette sur pieds des partenariats avec des formateurs qui mettront en œuvre différentes mises à niveaux et renforcement des capacités qui permettront aux populations locales en particulier d'être aptes à l'emploi et/ou à en créer.

- **Personnel communal efficace**

Pour que les conditions soient réunies à la réalisation du POS de Kousseri, il faut que la Commune mettent sur pieds un renforcement de ces capacités techniques et administratives qui passe par des formations appropriées du personnel en place et le recrutement additionnel du personnel manquant au regard de l'organigramme type du MINATD et des préoccupations du développement de la ville. Il faudra aussi s'attacher les services des administrations déconcentrés de l'Etat.

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

Les programmes complémentaires liés à la gouvernance pourront être :

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

- **Auto-emplois ciblés**

Le Gouvernement compte essentiellement sur le développement des PME pour relever l'immense défi de l'emploi. Il entend en particulier s'attaquer au sous emploi visible dont le taux est élevé par rapport à la population active occupée. L'objectif à l'horizon 2027 est de résorber complètement le sous emploi visible et de maintenir le taux de chômage élargi à moins de 7%. La mise en place de programmes spécifiques de création d'emplois en faveur des couches sociales les plus défavorisées (jeunes, femmes, groupes vulnérables et personnes handicapées) ainsi dans la fonction publique viendra compléter l'offre d'emplois décents.

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

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

VI.3.7 Disponibilité de réserves foncières

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

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

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

VI.4 PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP)

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

CONCLUSION

Une synthèse de la dynamique urbaine n'a de sens que si elle est élaborée au niveau de l'ensemble de l'agglomération. Les quelques alinéas ci-dessous, forcément très réducteurs, essayent de caractériser les axes et pôles de développement. Le schéma de la page ci-contre les localise.

- L'axe traditionnel TOTAL - CENTRE se renforcera et s'allongera. Il irriguera l'hyper-centre tout en facilitant les décentralisations tertiaires,
- Le croissant hyper-central d'une GARE s'étendra, notamment vers la place du Marché, sur l'épine dorsale constituée par la première voie de contournement.
- La PLACE DE LA PREFECTURE, au cœur de l'agglomération, se situe à la convergence des deux derniers axes précités. C'est dire l'effort qu'il faudra accomplir pour que son aménagement et celui de ses abords soit une pleine réussite.

Parmi les AUTRES POLES DE DEVELOPPEMENT PROMETTEURS, il y a lieu de citer, en plus de pôles plus secondaires tels que les secteurs universitaires, la ZAC ... :

- l' "Ancien Abattoir", au cœur de la ville,

Les études en cours, notamment celles menées dans le cadre des "Projets de Quartier", feront sans doute ressortir la nécessité de renforcer d'autres pôles secondaires, développant ainsi des centres de quartier et privilégiant la transformation qualitative de la Ville par rapport aux extensions périphériques de l'agglomération qui apparaissent à présent moins souhaitables que par le passé. Le rôle du commerce est à cet égard essentiel et son accessibilité devra être favorisée pour qu'il puisse résister à la concurrence du marché central et des petits commerciaux périphériques, dont la prolifération ou le gigantisme mal maîtrisé ont souvent un effet destructeur du tissu urbain et de la vie urbaine.

Face aux "facteurs d'éclatement de l'urbanisation" que constituent la périurbanisation, le transfert d'activités tertiaires en pleine campagne, le risque d'enfermement sur eux-mêmes de certains grands ensembles d'habitat social... se développeront les puissants facteurs unificateurs que constituent :

- l'amélioration des transports et du cadre de vie, impulsée par les bus et les aménagements divers en faveur des piétons et des cyclistes.
- le rehaussement du rôle et de la symbolique de quelques grandes places (fonction-forum de la place de la mairie, rôle d'accueil et de représentation de la place de la Gare...) ainsi que la Requalification de l'hyper centre grâce au transport urbain et au Plan de Déplacements Urbains.
- "l'aération" et l'embellissement de la ville, grâce à la trame verte. Déjà largement amorcée, elle s'appuiera sur les promenades, qui seront étendues à proximité des berges

des cours d'eau et pièces d'eau, sur les forêts périurbaines, sur l'utilisation à des fins récréatives de la majeure partie des zones non ou peu constructibles...

L'ensemble de la politique urbaine, axée sur la valorisation de la qualité de la vie, sur la solidarité entre tous les citoyens, sur la coopération transfrontalière, sur le développement de l'offre immobilière dans quelques secteurs stratégiques, a pour but de permettre à Kousseri de rivaliser qualitativement avec les très grandes Villes Camerounaise en les surpassant sur le plan de l'environnement ainsi que sur celui de la solidarité et de l'équité sociale, en les égalant sur ceux de la culture et de la formation, en leur étant presque comparable sur celui de l'éventail des possibilités d'emploi.

ANNEXES

CARTE DE SYNTHÈSE

DEFINITION ZONAGE

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, NC, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires. "

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, DE, ND, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA,UG, ...).

ZONES NATURELLES

Elles sont constituées de terrains non équipés "en voirie et réseaux divers. Elles sont

Désignées par un sigle. Commençant par la lettre N (ex. : NA, NC, ND). "

On distingue: "

- Les zones urbanisables à plus ou moins longue échéance qui appellent un aménagement d'ensemble (NA).
- Les zones à protéger en raison de leurs richesses économiques' agricoles ou, du sous-sol(NC).
- . Les zones à protéger en raison de la qualité des sites ou de la présence de risques ,ou de nuisances qui rendent les terrains inconstructibles (ND).

ZONES D'ACTIVITES

Ce "sont des zones' susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une .zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

EMPLACEMENT RESERVE:

Terrain désigné par le POS comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ..).Le terrain devient des lors inconstructible pour toute autre opération.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ:

Voir définition pages suivantes

EQUIPEMENT PUBLIC :

C'est un ouvrage (hôpital, caserne, stade, école, appartenant à une collectivité publique ou d'intérêt général (Département, Commune).

ESPACE BOISE NON CLASSE :

Le P.O.s. peut désigner des espaces boisés, dit. Non cloué, (square, jardin.) – pour lesquels un mode d'utilisation du sol ne doivent pas compromettre le boisement.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le P.o.s. peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, forêt, pare, ..) à conserver, à protéger ou à créer.

INSTALLATION CLASSEE:

Un établissement industriel ou agricole, une carrière,... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause: bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LOTISSEMENT:

C'est la division d'une propriété foncière en Vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation Préalable.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan .d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).