

SOMMAIRE

LISTE DES PHOTOS.....	II
LISTE DES TABLEAUX	III
LISTE DES GRAPHIQUES.....	IV
LISTE DES ABREVIATIONS	Erreur ! Signet non défini.
INTRODUCTION GENERALE	2
I : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC URBAIN	5
1.1. ANALYSE DES COMPOSANTES DU SITE NATUREL.....	6
1.2. SYNTHESE DES DONNEES SOCIODEMOGRAPHIQUES DE BAFANG	9
1.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	11
1.4. SYNTHESE DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES DU SITE CRÉÉ	12
1.5. ANALYSE SYNTHETIQUE DE SITUATION FONCIERE GENERALE.....	15
1.6. ANALYSE SYNTHETIQUE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	19
1.7. ANALYSE SYNTHETIQUE DU CADRAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER	37
1.7.3. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT	40
1.8. ANALYSE SYNTHETIQUE DE LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE DE BAFANG.....	42
II. VISION ET OBJECTIFS STRATEGIQUES DU POS	54
2.1. Objectifs et vision stratégiques du POS	55
2.2. Définition des objectifs opérationnels	57
2.3. Principes d'aménagement	60
2.4. Choix des variantes	65
III. PROGRAMMATION ET JUSTIFICATION DES PROJETS.....	72
3.1. RAPPEL DES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES	73
3.2. PROGRAMME D'AMENAGEMENT	73
3.3. PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRES (PIP).....	99
3.4. CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU POS DE BAFANG	102
3.5. ZONAGE DE LA VARIANTE RETENUE	103
Annexe	110

LISTE DES PHOTOS

Photo 1 : Chaine de montagne à Baboutcheu Ngaleu	6
Photo 2: Quelques équipements administratifs à Bafang	19
Photo 4: Paroisse Saint Luc de Bafang.....	22
Photo 5 : Mosquée de Bafang.....	23
Photo 6 : Place de l'indépendance de Bafang située entre le Palais de Justice et les services de la Préfecture	24
Photo 7 : Quelques équipements touristiques.....	26

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : FFOM du site naturel.....	7
Tableau 2 : FFOM des activités économiques	12
Tableau 3 : FFOM sur l’habitat et le développement urbain.....	14
Tableau 4 : Situation des parcelles loties par secteur géographique	16
Tableau 5 : Bilan diagnostic du foncier.....	17
Tableau 6: Localisation des Chefferies traditionnelles à Bafang	24
Tableau 7 : Liste des hôtels, auberges et restaurants dans la ville de Bafang	25
Tableau 8: Gares routières.....	27
Tableau 9: Les équipements sécuritaires de la ville	27
Tableau 10 : Bilan diagnostic des équipements collectifs.....	28
Tableau 11 : Récapitulatif des caractéristiques et du linéaire des voiries de la Commune.	29
Tableau 12 : Récapitulatif des caractéristiques géométriques et du linéaire des voiries primaires de la Commune de Bafang.	30
Tableau 13: Linéaire des voiries primaires structurantes	30
Tableau 14 : Récapitulatif des caractéristiques géométriques des voiries secondaires de la ville.	31
Tableau 15: Récapitulatif des caractéristiques du linéaire des voiries tertiaires de la ville.....	32
Tableau 16: Récapitulatif du trafic sur tous les axes reliant la ville.....	33
Tableau 17 : Bilan diagnostic des VRD.....	36
Tableau 18 : Nature des relations au sein des partenaires externes de la Commune	41
Tableau 19 : FFOM du cadrage institutionnel et financier	42
Tableau 20 : FFOM du volet environnemental	45
Tableau 21: Le passage des axes stratégiques aux programmes	56
Tableau 22 : Répartition de la population de la ville de Bafang entre 2015 et 2030.....	73
Tableau 23: Répartition de la population cible de la ville de Bafang entre 2015 et 2030.....	73
Tableau 24 : Programme d’intervention au niveau des équipements administratifs de la commune de Bafang	75
Tableau 25: Récapitulatif du déficit des écoles maternelles entre 2015 et 2030.....	78
Tableau 26 : Programme d’intervention sur les écoles maternelles	79
Tableau 27 : Récapitulatif du déficit des écoles primaires dans la ville de Bafang entre 2015 et 2030.....	80
Tableau 28: Programme d’intervention sur les écoles primaires	81
Tableau 29: Récapitulatif du déficit des établissements secondaires généraux de Bafang entre 2015 et 2030.....	82
Tableau 30: Programme d’intervention à mener sur l’existant	82
Tableau 31: Récapitulatif du déficit des établissements secondaires techniques de Bafang entre 2015 et 2030.....	83
Tableau 32: Programme d’intervention à mener sur l’existant	84
Tableau 33 : Estimation des besoins en équipements sanitaires en 2030.....	85
Tableau 34 : Programme d’intervention à mener sur l’existant	85
Tableau 35: Estimation des besoins en équipements sportifs.....	86
Tableau 36: Actions à mener sur l’existant	87
Tableau 37 : Programme d’intervention à mener sur l’existant	89
Tableau 38: Récapitulatif des Caractéristique de la voirie primaire Projetée	92
Tableau 39 : Récapitulatif des Caractéristique de la voirie secondaire Projetée.....	93
Tableau 40 : Récapitulatif des Caractéristique de la voirie tertiaire Projetée.....	93
Tableau 41 Récapitulatif des Caractéristique de la voirie tertiaire Projetée.....	94
Tableau 42: Programme prioritaire d’intervention sur les voiries existantes et/ou à transformer.....	94
Tableau 43 : Programme d’intervention prioritaire sur les voiries projetées.	95
Tableau 44: Zones d’extension du réseau CDE	96
Tableau 45 Zones d’extension du réseau ENEO	96
Tableau 46: Récapitulatif des coûts globaux des programmes d’investissement prioritaires	99
Tableau 47: Découpage du territoire en zones	107

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Répartition de la population de la Commune de Bafang selon le sexe en 2005	9
Graphique 2 : Evolution des recettes propres de la Commune et des transferts reçus de l'Etat entre 2010 et 2013	39

LISTE DES ABREVIATIONS ET ACRONYMES

BT	Basse Tension
BTP	Bâtiments et Travaux Publics
BUCREP	Bureau Central des Recensements et des Etudes de Population
CAMPOST	Cameroon Postal Services
CAMTEL	Cameroon Telecommunications
CAMWATER	Cameroon water utilities Corporation
CDE	Camerounaise des Eaux
CES	Collège d'Enseignement Secondaire
COFIL	Comité de Pilotage
CSI	Centre de Santé Intégré
CTD	Collectivité Territoriale Décentralisée
DAO	Dossier d'Appel d'Offres
DD	Délégation Départementale
DSCE	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
EEC	Eglise Evangélique du Cameroun
ENEO	Energy of Cameroon
ENIEG	Ecole Nationale des Instituteurs de l'Enseignement Général
EPC	Eglise Presbytérienne Camerounaise
FEICOM	Fonds Spécial d'Equipeement Inter - Communal
FFOM	Forces Faiblesses Opportunités Menaces
GIC	Groupement d'Initiative Commune
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit
HIMO	Haute Intensité de Main d'Œuvre
HT	Haute Tension
INS	Institut National de la Statistique
MINAC	Ministère des Arts et de la Culture
MINADER	Ministère de l'Agriculture et du Développement rural
MINDCAF	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINEE	Ministère de l'Eau et l'Energie
MINEPAT	Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
MINEPIA	Ministère de l'Elevage, des Pêches et des Industries Animales
MINHDU	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MINMAP	Ministère des Marchés Publics
MINSANTE	Ministère de la Santé Publique
MINSEP	Ministère des Sports et de l'Education Physique
MT	Moyenne Tension
MTN	Mobile Telephon Network
NTIC	Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
ONG	Organisation non Gouvernementale
PA	Propriété Administrative
PIP	Programme d'Investissement Prioritaire
PME	Petites et Moyennes Entreprises
PMI	Petites et Moyennes Industries
PNDP	Programme National de Développement Participatif
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PNVRA	Programme National de Vulgarisation et de Recherche Agricole

POS	Plan d'Occupation des Sols
RAS	Rien à Signaler
RDC	Rez-de-chaussée
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SFOC	Société Forestière Ouest Cameroun
SIC	Société immobilière du Cameroun
VRD	Voirie et Réseaux Divers

RESUME

Au cours des quarante dernières années, et à la faveur d'une urbanisation accélérée ; d'un vide juridique de près de 30 ans qui a fini par habituer les différents acteurs urbains et les citoyens au « laxisme », à l'incivisme, voire à une incompréhensible « indifférence » face au « désordre urbain » ambiant ; de l'absence de planification physique évidente et du manque de dispositif cohérent de contrôle de la croissance urbaine, etc. Les villes camerounaises se sont développées de façon spontanée et anarchique constituant dans leur majeure partie de vastes zones à habitat précaire compromettant le cadre et les conditions de vie des populations déjà majoritairement pauvres.

Autrement dit, la difficulté de contrôler et de maîtriser le développement urbain dans son ensemble tout au long de ces années, çà et là dans des villes comme celle de Bafang, à une urbanisation en marge des règles générales d'urbanisme et des constructions (loi n° 003/2004 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun), et à une forte dégradation des équipements et infrastructures du secteur urbain jadis structuré, mais aussi à la naissance de vastes zones d'habitat insalubre couvrant entièrement certains quartiers.

Fort de ce constat, le gouvernement camerounais à travers le Ministère de l'Habitat et du Développement urbain (MINHDU) a bien voulu accompagner la Commune de Bafang dans l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) afin de permettre à cette ville de cadrer son développement économique et social, mais également un plan d'aménagement visant à orienter de manière rationnelle l'urbanisation et les opérations urbaines.

A cet effet, la phase diagnostic a d'abord permis d'évaluer la situation actuelle par secteur de la Commune assortie d'un bilan diagnostic, Un arbre à problèmes a été établi en faisant ressortir le problème principal de la ville, les problèmes secondaires, leurs causes et leurs conséquences. Cette démarche scientifique a permis d'aboutir à un arbre à objectifs permettant ainsi la formulation des axes stratégiques. Ensuite, les propositions des scénarii d'aménagement du POS ont consisté à proposer deux scénarii ou partis d'aménagement spatial de la ville de Bafang fondés sur les données pertinentes et réalistes du développement. Ces scénarii se différencient principalement par la capitalisation des acquis du site créé initial en limitant l'extension urbaine au centre urbain actuel pour l'un, et l'extension du périmètre urbain partant du noyau central actuel en direction de son hinterland pour l'autre. La variante deux jugée plus ambitieuse par le comité de pilotage (COPIL), a été approfondie pour produire le Plan d'occupation des sols (POS) de la ville de Bafang suivi du Programme d'Investissement Prioritaire (PIP) et du règlement d'urbanisme qui fixe les règles d'utilisation du sol selon les zones.

INTRODUCTION GENERALE

Le présent rapport est rédigé dans le cadre du marché n°00984/M//MINHDU/CMPM/2015 du 22 juillet 2015, passé après appel d'offres national restreint N°012/AONR/ CMPM/2015 du 27 Mars 2015 pour l'élaboration du Plan d'occupation des sols (POS) de la ville de Bafang. Il correspond à la réalisation de la troisième phase du projet, laquelle a pour objectif la production du rapport justificatif.

En effet, le rapport justificatif développe la vision de la Commune qui vise à « **maîtriser le développement urbain à l'effet de promouvoir une croissance économique de la ville et la lutte contre la pauvreté** ». Afin de traduire cette vision dans les faits, il en découle une stratégie portant sur des orientations stratégiques à savoir :

- Optimiser la capacité touristique et artisanale de la ville;
- augmenter la production et le rendement des activités agricoles;
- améliorer la circulation des personnes et des biens ;
- pouvoir la Commune en équipement sociaux urbains;
- promouvoir les extensions électrique et d'adduction en eau potable ;
- Promouvoir l'enseignement supérieur dans la Commune ;
- Promouvoir l'accès à une éducation de base de qualité ;

Cependant, les phases précédentes avaient d'abord permis d'établir un diagnostic qui a consisté en une évaluation de la situation actuelle par secteur. Autrement dit, un état de lieu exhaustif et ciblé de la Commune a été dressé. En outre, une cartographie thématique a accompagnée chaque composante du diagnostic. Sur la base de l'état des lieux, un bilan diagnostic a été dressé en termes de forces/atouts à exploiter, de contraintes/faiblesses à surmonter. Un arbre à problème a été établi en faisant ressortir le problème principal de la ville, les problèmes secondaires, leurs causes et leurs conséquences. Cette démarche scientifique a permis d'aboutir à un arbre à objectif permettant ainsi la formulation des axes stratégiques. Ensuite, les propositions des scénarii d'aménagement du POS ont consisté à proposer deux scénarii ou partis d'aménagement spatial de la ville de Bafang fondés sur les données pertinentes et réalistes du développement.

Ainsi, les scénarii proposés se différencient principalement par la capitalisation des acquis du site créé initial en limitant l'extension urbaine au centre urbain actuel pour l'un, et l'extension du périmètre urbain partant du noyau central actuel en direction de son hinterland pour l'autre. Une stratégie générale d'organisation spatiale à court, moyen et long terme a été présentée (tendance future des besoins en logements, en équipements et infrastructures, services urbains et loisirs ou en consommation d'espace à long terme et les zones d'extension). Par ailleurs, la variante deux jugé plus ambitieuse par le comité de pilotage (COFIL), a été approfondie pour produire le Plan d'occupation des sols (POS) de la ville de Bafang suivie du Programme d'Investissement Prioritaire (PIP) et du règlement d'urbanisme qui fixe les règles d'utilisation du sol selon les zones.

La méthodologie adoptée a fait appel à une démarche de diagnostic général permettant l'élaboration du POS en tenant compte de tous les aspects ou composantes du développement urbain. Elle a privilégié l'approche participative à travers des consultations effectuées auprès de tous les acteurs du développement local. L'intervention a porté dans un premier temps sur le diagnostic qui consistait à évaluer la situation par secteur, ensuite les propositions d'aménagement qui consistait à présenter deux scénarii d'aménagement en fonction des objectifs de développement de la ville de Bafang, des orientations stratégiques (axes), et enfin des programmes ont été définis pour encadrer ce développement et un Programme d'Investissement Prioritaire (PIP) indicatifs a été établi.

Le présent rapport comprend :

- La synthèse du diagnostic faisant ressortir les principaux résultats par thèmes, l'analyse FFOM et l'arbre à problème ;
- La vision et les objectifs stratégiques ;
- Le rappel synthétique des variantes proposées dans la phase des scénarii et le scénario retenu ;
- Le développement du scénario retenu (programmation et justification des projets) ;
- Le programme d'investissement prioritaire.

Définition du périmètre d'étude

Le périmètre d'étude du plan d'occupation des sols coïncide, en tout point avec celui de la Commune de Bafang (zone rurale + zone urbaine). Cette unité administrative est limitée par les Communes suivantes :

- Au Nord, Nord-Ouest par la Commune de Banka ;
- A l'ouest par la Commune de Kékem ;
- A l'Est, Nord-Est par la Commune de Bana ;
- Au Sud-Ouest par la Commune de Banwa ;
- Au Sud-Est par le Département du Mungo, Région du Littoral.

Carte 1 : Localisation et périmètre d'étude

I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. ANALYSE DES COMPOSANTES DU SITE NATUREL

1.1.1. Relief et topographie

La Commune de Bafang est caractérisée par un relief fortement accidenté, car construite sur un plateau assez étroit et s'étend le long des pentes qui bordent les vallées profondes des groupements Bakondji, Baboutcheu ngaleu, Bassap, Babone et Baboutcha Nitcheu avec une altitude qui varie entre 800 et 1300m.

Photo 1 Chaîne de montagne à Baboutcheu Ngaleu



Cliché GEFA & ENGINEERING

Le relief toutefois est moins abrupt sur la zone périphérique de Bafang où l'on note la présence de collines séparées par des talwegs ou des vallées étroites relativement profondes. En plus, les montagnes et collines qui entourent la ville présentent un site pittoresque une topographie accidentée constituée de crêtes de collines et de fonds de vallées.

1.1.2. Pédologie

On rencontre généralement deux types de sols dans la localité :

Les sols des bas-fonds (hydromorphes); très riches en matière organique, souvent inondés pendant les saisons de pluies et peu drainés en saisons sèches;

Les sols de montagnes quant à eux, sont généralement ferrallitiques, argilo limoneux avec par endroit une cuirasse latéritique.

Du fait que ces sols constituent des lieux d'habitation par excellence, ils connaissent une exploitation de plus en plus importante.

1.1.3. Le climat

L'Arrondissement de BAFANG est situé dans la zone équatoriale ce qui lui confère un climat de type équatorial. Même lors des mois les plus secs, les précipitations restent assez importantes. Le pourcentage d'humidité relative a été observé sur une période de 4 ans. Le maximum se situe en juillet, Août et Septembre (95%). La moyenne annuelle est de 77°C.

1.1.4. La pluviométrie

Le climat est de type équatorial, caractérisé par des précipitations abondantes atteignant une moyenne annuelle de 1400 - 1500 mm entre Mars et Novembre exceptée les mois de Décembre et Janvier où le taux de pluviométrie est pratiquement nul. Nonobstant les perturbations dues aux effets liés au changement climatique, il comporte de façon général quatre saisons d'inégales répartitions tout au long :

- Une grande saison sèche allant de mi-Novembre à mi-Mars,
- Une petite saison des pluies, de mi-Mars à mi-Juin,
- Une petite saison sèche, de mi-Juin à mi-Août et

- Une grande saison des pluies, de Septembre à mi-Novembre.

Les précipitations varient entre 1375mm pour l'année de plus basse pluie à 2300 mm pour l'année de pluie maximale sur les vingt dernières années, soit une moyenne annuelle d'environ 1860mm

1.1.5. La végétation

La végétation varie selon les zones, le relief et les sols : allant des formations constituées de savanes arbustives et/ou herbacées aux corridors forestiers parsemés de jachères et de plantations. Cette végétation est le reflet du climat. La savane arbustive et la savane herbacée parsemée des corridors forestiers est très visibles dans certaines communautés. A cette végétation naturelle s'ajoute une gamme variée de cultures dominantes telles que les cultures vivrières (maïs, haricot, arachide, Manioc, Patate douce et Igname ; les cultures industrielles et beaucoup d'autres arbres fruitiers (manguiers, bananiers, avocatiers, pruniers, palmiers à huile ...).

1.1.6. L'hydrographie

Le réseau hydrographique est composé de quelques cours d'eau dont le régime est calqué sur la pluviométrie. Le cours d'eau le plus important est la Mouankeu qui traverse le territoire de la Commune. Par ailleurs, la Commune compte environ une vingtaine de petites sources d'eaux et de ruisseaux dans les différentes communautés telles que Lossu au quartier Famkeu, Chikamssi au quartier Mouankeu, Chilieusseu au quartier Leuchi-Mouankeu, Panchi au quartier Babone etc.

Bilan diagnostic

L'analyse a permis de relever un relief fortement vallonné, avec des altitudes assez élevées et des pentes abruptes. Les cours d'eau sont abondants et coulent dans des vallées encaissées. Le sol volcanique riche et assez favorable aux activités agricoles constitue l'un des atouts majeurs de la localité. La pluviométrie est relativement abondante. Des températures douces en général. Un paysage végétal de savane herbeuse fortement impacté par l'homme

Tableau 1 : FFOM du site naturel

FORCE	FAIBLESSE
Bonnes caractéristiques mécaniques des sols ; Matériaux locaux disponibles (briques de terre) ; Nombreux cours d'eau exploitable comme collecteurs finaux ; D'abondantes pluies favorables au développement agricole ; Disponibilité des ressources minières (pierres, basaltes etc.).	Majorité de terrain de pentes (15%) ; Présence des plateaux fortement vallonnés ; Existences de quelques bas-fonds marécageux ; Fortes pentes ; Un relief accidenté constitué d'importantes zones inconstructibles (talwegs ou des vallées étroites) ; L'action de l'homme, notamment l'urbanisation et les activités agricoles qui fragilisent les sols et le couvert végétal ; Un site naturel à fort potentiel érosif ; Absence de cours d'eau navigable ; Un couvert forestier pauvre (absence des hauts arbres limitant la diversité des essences) ; Un sol pauvre au sommet des collines.
OPPORTUNITE	MENACE
Documents de planification en cours d'élaboration ; Drainage naturel des eaux de pluies ; Choix de formes d'architecture adaptées au climat ; Développement du tourisme écologique et des randonnées pédestres.	Risques d'éboulement et de glissement de terrains ; Aggravation progressive du couvert végétal ; Erosion des sols ; Risque d'inondation dans les zones basses de la ville.

Source : analyse du BET GEFA & ENGINEERING

Carte 2: Relief et hydrographie

1.2. SYNTHÈSE DES DONNÉES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE BAFANG

De cette analyse minutieuse de la situation socio-démographique et économique il en ressort les conclusions suivantes.

Selon le Recensement Général de la population et de l'habitat réalisé en 2005 (RGPH 2005) la Commune de Bafang a une population de 42 847 habitants dont 47,6% d'hommes et 52,4% de femmes. En émettant l'hypothèse d'une croissance ordinaire (2,8%), cette population serait à 56 474 habitants en 2015.

1.2.1. Etat et structure de la population de Bafang

L'analyse de l'état et de la structure d'une population repose sur la prise en compte du volume de la population (état) à une période donnée et de sa répartition suivant certaines caractéristiques (structure).

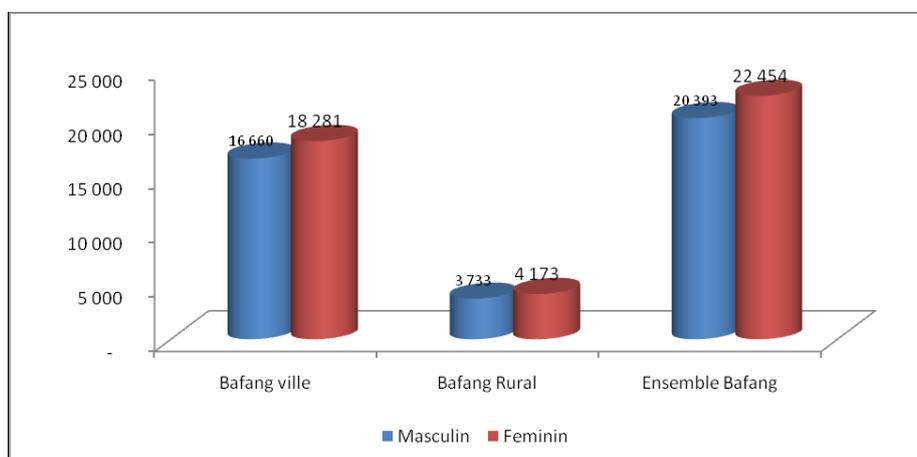
1.2.2. Evolution de l'état de la population de Bafang selon le milieu de résidence

La population de la Commune de Bafang par circonscription administrative selon le dernier recensement général de la population et de l'habitat de 2005 est de 42 847 habitants. Par ailleurs selon le troisième recensement général de la population et de l'habitat réalisé en Novembre 2005 le taux de croissance annuelle naturel au niveau national est de 2,8%.

1.2.3. Structure par sexe de la population de Bafang en 2015

On observe un déséquilibre au niveau du genre avec 47,6% d'hommes et 52,4% de femmes au niveau de la ville de Bafang. Le rapport de masculinité mesure le nombre d'hommes pour 100 femmes dans la population. Il est aujourd'hui d'environ 90,8 à Bafang. Ainsi dans la Commune de Bafang, il existe en moyenne 90 hommes pour 100 femmes. Près de 81,5% de la population vit en zone urbaine contre seulement 18,5% en zone rurale.

Graphique 1 : Répartition de la population de la Commune de Bafang selon le sexe en 2005



Source : RGPH2005 et analyse du BET GEFA & ENGINEERING

On observe un déséquilibre au niveau du genre avec un rapport de masculinité de 90,8 dans la ville de Bafang. Il est très significatif dans certaines circonscriptions administratives. Calculs faits à partir des effectifs en pourcentages. Ce taux qui varie entre 80,8 et 97,5 selon les localités est également en dessous de 100 dans toutes les circonscriptions administratives

1.2.4. Caractéristiques sociodémographiques des ménages.

Au cours de l'enquête ménage, 570 ménages ont été identifiés dont autant de chefs de ménage. Parmi ces chefs de ménage, 323 sont des hommes (56,9%) et 245 sont des femmes (43,1%). L'âge moyen de des personnes interrogées est de 40 ans.

Notons que 64,3% des chefs de ménage sont mariés à l'état civil. Parmi ces derniers 79,8% ont opté pour le régime monogamique et 20,2% des ménages ont choisi le régime polygamique. La plupart de ces chefs de ménage habite les maisons individuelles (72%) et les maisons jumelées (11,2%). Par ailleurs, les ménages sont relativement plus stable avec un taux de divorce est de 1, 5%.

La taille moyenne est d'environ 6 personnes par ménage dans la ville de Bafang. La dispersion de cette taille autour de la moyenne est de 3 personnes selon les ménages avec un maximum de 30 personnes par ménage dans certaines localités. Notons cependant qu'on rencontre d'une part, moins de 3 personnes dans 25% des ménages, moins de 7 personnes dans 75% des ménages, et que d'autre part la moitié des ménages est constituée de plus de 5 personnes. Seulement 1,4% des ménages ont plus de 15 personnes.

Bilan diagnostique

Les données démographiques font référence à l'état (effectif) et à la structure (composition par sexe, par âge, par milieu de résidence, ethnique,...) de la population, à la mobilité résidentielle et à certaines caractéristiques du ménage (taille, âge du chef de ménage, sexe du chef de ménage,...). Les données sociales et socio-économiques, quant à elles, font référence au cadre de vie, à la religion, à l'éducation, à l'emploi, aux revenus, etc.

Selon le Recensement Général de la population et de l'habitat réalisé en 2005 (RGPH 2005) la Commune de Bafang a une population 42 847 habitants dont 47,6% d'hommes et 52,4% de femmes. En émettant l'hypothèse d'une croissance ordinaire (2,8%), cette population serait à 56 474 habitants en 2015.

Tableau FFOM des aspects sociodémographiques

FORCES	FAIBLESSES
Population fortement jeune donc une main-d'œuvre potentielle (46.8 % de la population a entre 15 et 24 ans) ; Taux d'alphabétisation élevé ; Un sexe ratio en faveur des hommes facteur de baisse du taux de croissance démographique.	Faible nombre d'actif entraînant une dépendance économique ; Fort taux d'exode rural et mouvement migratoire ; Taille moyenne des ménages élevée Pauvreté urbaine élevé donc pouvoir d'achat relativement bas ; Un sex ratio en faveur des hommes, défavorable pour une croissance démographique endogène.
OPPORTUNITES	MENACES
Le prochain recensement annoncé permettra d'affirmer ou d'infirmier les projections démographiques ; Elaboration du plan d'occupation des sols	La persistance de la mauvaise distribution des revenus ; Accroissement de la pauvreté urbaine L'aggravation de la dégradation du cadre de vie

Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

1.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'analyse des activités économiques de la Commune de Bafang abordera de manière succincte les trois sous-secteurs de production tels le secteur primaire qui comprend : l'agriculture, l'élevage et la pêche ; le secteur secondaire et le secteur tertiaire constitué du service administratif, privé et du commerce. D'une manière générale, on observe dans la ville un foisonnement d'activités allant de l'informel aux activités mieux structurées.

1.3.1. Le secteur primaire

Le secteur primaire regroupe les activités liées à l'exploitation des ressources naturelles : agriculture, sylviculture, pêche, et activités minières. Tous ces sous-secteurs sont plus ou moins développés dans cette localité. Par ailleurs, de très grandes disparités existent en termes de niveau, de technique et capacité de production. Comme la plupart des localités, l'agriculture constitue l'essentiel des activités du secteur primaire tant en terme d'emplois qu'en terme de production.

1.3.2. Le secteur secondaire

Le secteur secondaire regroupe les activités liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire. On distingue le secondaire artisanal et le secondaire industriel.

Ce secteur est représenté dans la Commune de Bafang par plusieurs entreprises qui exercent dans la fabrication des meubles (Ameublement le Bois Jolis, Menuiserie Tientcheu & Fils, etc.), la boulangerie et pâtisserie (La KARRA SARL, etc.), la soudure métallique (Confiance Métal). L'activité artisanale est présente dans la ville par la fabrication des meubles et quelques objets d'arts.

La CDE/CAMWATER a le monopole de la production et de la distribution de l'eau potable publique au Cameroun. En effet, depuis avril 2008 la SNEC a donné naissance à deux nouvelles entreprises : La CAMWATER, 100% camerounaise ; et la Camerounaise des Eaux (CDE) qui assure la production, l'entretien et la commercialisation de l'eau et dont le capital social est détenu par l'Etat et une entreprise marocaine. La CDE dispose d'environ 4678 abonnés en 2016 selon la délégation départementale de l'eau et de l'énergie pour le Haut-Nkam.

1.3.3. Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie du secteur primaire ou du secteur secondaire. Il s'agit du service rendu à la population et du commerce. On distinguera le tertiaire public et le tertiaire privé. Le secteur tertiaire est composé essentiellement du tertiaire administratif, les services privés comme les commerces, les pharmacies, les stations d'essence, les écoles, les hôpitaux, etc.

Bilan diagnostic

La ville de Bafang regorge beaucoup de potentialités favorables au développement des activités agro- pastorales et commerciales. Les chefs de famille cultivateurs dominent avec une proportion de 27,2%, suivi respectivement des commerçants (18,3%), des agents de l'Etat (14,9%), des employés du secteur privé et para public (9,3%). Les autres emplois technicien (mécanicien, frigoriste, électricien), ménagère, transporteur (taxi, moto) représentent globalement 12% des occupations des chefs de ménages. Le taux de chômage de 6,8% au sein des chefs de ménage dans la ville de Bafang.

Tableau 2 : FFOM des activités économiques

FORCES	FAIBLESSES
Position stratégique entre Yaoundé-Bafoussam-Nkongsamba Beaucoup de potentialités favorables au développement des activités agro-pastorales et commerciales ; Une main-d'œuvre locale nombreuse, jeune et motivée à la pratique de l'agriculture ; L'existence de nombreux gisements de pierres ; Un potentiel touristique non négligeable ; Présence de nombreux GIC dans les différents secteurs d'activités.	Transport urbain assuré totalement par le sous-secteur des motos-taxis ; Très faible niveau de mise en valeur des sites touristiques et des ressources minières ; L'absence d'une base de données statistiques locale numérisée, actualisée et archivée ; Faible appui (technique, financier et matériel) et encadrement (apport des équipements) ; Main-d'œuvre locale non qualifiée (tertiaire public), non organisée ; Faible accès aux NTIC ; Absence de zone industrielle ; Secteur halieutique quasi inexistant dans la Commune.
OPPORTUNITES	MENACES
Entrée en vigueur de la loi sur les zones économiques votées ; Renforcement du processus de décentralisation au Cameroun ; Elaboration du plan d'occupation des sols ; Disponibilité du Plan Communal de Développement.	Destruction de la biodiversité ; Dégradation de la situation sécuritaire au plan national.

Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

1.4. SYNTHESE DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES DU SITE CRÉÉ

L'espace urbain de la Commune de Bafang et son environnement proche donne l'aspect d'une juxtaposition des zones constructibles plus ou moins homogènes et de formes plus ou moins vallonnées entouré de collines. Ces zones forment des sortes de ruptures dans la continuité du tissu urbain. La ville de Bafang s'est développée autour de deux pôles d'attraction (mission catholique et protestante) puis, suivant l'axe Est-Ouest que constitue l'actuelle RN5. Cet axe opère une séparation de la ville dans le sens Nord-Sud. On obtient ainsi des zones plus ou moins séparées qui se distinguent par leurs formes d'utilisation des sols. La ville fait apparaître nettement le vieux noyau urbain originel, avec ses vieux bâtiments commerciaux qui datent de l'époque coloniale. C'est autour de ce vieux noyau que l'organisme urbain s'est lentement organisé et développé suivant plusieurs directions. Il faut relever qu'à l'intérieur l'homogénéité est relative et on relève çà et là des sous-ensembles.

L'agglomération de Bafang comprend 10 quartiers qui sont : Centre administratif ; Dokovi ; Bavi ; Lossak ; Tchouno ; Nguenack ; Lieuchi-Mouankeu ; Tomchi ; Badoumga ; Mouankeu ;

Les contraintes que l'on peut rencontrer à Bafang sont essentiellement liées au site naturel :

- Fortes pentes supérieures à 15% ;
- Talwegs importants ;
- Rivières et zones basses.

1.4.1. Caractéristiques de l'Habitat et du tissu urbain

A l'exception des nouvelles constructions réalisées vers la sortie de la ville sur l'axe lourd Bafoussam-Douala, l'espace urbain de Bafang est dominé par des anciennes constructions en matériaux divers

(terre battue, parpaings...). Cette particularité de l'habitat à Bafang traduit en partie le faible niveau d'investissement dans le secteur immobilier.

Les tissus urbains structurés

Les tissus urbains structurés sont appréciés à partir de la grille ci-après : Parcelles de formes géométriques régulières, Bonne accessibilité aux parcelles (densité de la voirie correcte), Equipement en eau et électricité, potentiel ou effectif, Assainissement assuré (caniveaux, réseau d'assainissement collectif), Taille moyenne des parcelles assez élevée. (Le Centre administratif et commercial, Liechi-mouankeu ; Nguenak ; Tchouno ; Badoumga...)

Les tissus urbains non structurés

On distingue plusieurs types de tissus urbains non structurés à Bafang.

Tissu urbain spontané dense. Il se caractérise par des parcelles réduites et inaccessibles par la voirie, avec ou sans réseau électrique, sans réseau d'eau ou trop sommaire par rapport à la densité (Lossak, Tomchi)

Tissu urbain spontané semi- dense

Les principales caractéristiques sont entre autre : îlots difficiles à discerner, petite taille des parcelles, absence ou faible couverture des parcelles par le réseau d'eau potable, faible couverture du réseau électrique régulier (Dokovi, Tchouno)

Tissu "semi- rural"

Il se distingue du tissu rural par: les parcelles moins étendues, absence de réseau d'eau potable, faible équipement en réseau électrique (Tetam, Famkeu)

1.4.2. Caractéristiques des logements dans la Commune de Bafang

Pour caractériser les logements nous avons fait recours au type de construction, aux types des matériaux utilisés, à la taille de logement, au statut d'occupation, et aux éléments de confort domestique tels que : le mode d'éclairage, l'approvisionnement en eau, le lieu d'aisance, l'énergie de cuisson, l'évacuation des ordures ménagères, etc.

1.4.2.1. Matériaux pour les murs

Les murs de 79,7% des logements habités par les ménages sont faits en parpaings. Les matériaux locaux sont utilisés par plus de 18,2% de la population de la ville de Bafang. En effet 9,1% des murs sont construits en briques de terre stabilisée, 8,5% en terre battue et 0,6% en bois/planche. Le matériau récupéré comme matériau de construction des murs n'est pas trop prisé dans la ville de Bafang.

Le matériau du toit de la majorité (52,9%) du logement principal habité par les ménages demeure la tôle bac aluminium dans la majorité des maisons, suivi de la tôle ondulée en aluminium (36,7%). Les autres matériaux tels que la tuile, la paille et la dalle en béton sont utilisés par les ménages, mais dans de très faibles proportions.

Le sol de 51,2% des logements habités par les ménages est fait en ciment gris, en terre naturel/sable (22,7%), du ciment de couleur (15,6%), des carreaux (7,7%), et les matériaux tels que le gerflex (1,2%) ne sont utilisés que de façon très marginale par dans certains ménages. Par ailleurs, l'analyse du tableau de contingence suivant entre la nature de l'habitat principal et la nature du sol des logements permet d'affirmer au risque de 5% que ces deux variables sont indépendantes. Autrement dit, le matériau de construction du sol n'a aucune incidence sur la nature de l'habitat principal. En effet, la chape en ciment gris est le matériau dominant utilisé pour le sol et ceci indépendamment de la nature de l'habitat principal.

1.4.2.2. Taille des logements

La distribution de la taille des logements dans la ville de Bafang est presque symétrique (voir graphique ci-dessous). Les logements à 4 pièces sont également fréquemment rencontrés. Les logements de 4 pièces et moins ne se retrouvent que dans 25% des ménages. 25% des logements de l'habitat principal ont plus de 6 pièces. Cette situation s'explique par le fait que la taille des ménages varie entre 1 et 30 personnes avec une moyenne est d'environ 5 personnes et que 75 % des ménages comptent plus de 3 personnes.

Environ 20,6% des habitations des ménages dans la ville de Bafang sont construites sur des zones à risque (dans les marécages, près d'une décharge, sous la haute tension, etc.) ou dans un environnement fragile avec des pentes de plus de 10%. Par ailleurs, 15,5% des logements de chefs de ménage sont soit sous la haute tension soit à proximité de la haute tension.

Les maisons les plus fréquentes sont les habitats évolutifs (45,9%), suivi des habitats de moyen standing (41,2%), et des habitats spontanés (5,4%). Les habitats à haut standing ou à très haut standing ne représentant que 7,6%.

Bilan du diagnostic économique

La ville de Bafang regorge beaucoup de potentialités favorables au développement des activités agro- pastorales et commerciales. Les chefs de famille cultivateurs dominent avec une proportion de 27,2%, suivi respectivement des commerçants (18,3%), des agents de l'Etat (14,9%), des employés du secteur privé et para public (9,3%). Les autres emplois technicien (mécanicien, frigoriste, électricien), ménagère, transporteur (taxi, moto) représentent globalement 12% des occupations des chefs de ménages. Le taux de chômage de 6,8% au sein des chefs de ménage dans la ville de Bafang.

Tableau 3 : FFOM sur l'habitat et le développement urbain

FORCES	FAIBLESSES
Faible niveau de précarité des matériaux de construction ; Faible densité d'occupation de l'espace communal global et surtout par la hauteur ; Matériaux de construction relativement bon marché ; Couverture satisfaisante en électricité ; Forte présence des friches urbaines ; Forte présence des terrains constructibles ;	Une faible organisation fonctionnelle de l'espace urbain, Accès en eau potable très insuffisante ; Réseaux d'assainissement domestique non aménagés ; Médiocrité du cadre bâti, surtout dans les quartiers populaires et spontanés, Accès limité au crédit foncier ; Non application des règles générales d'urbanisme et de construction ; Absence de logements sociaux Faible niveau de confort domestique ; Fort mitage du cadre bâti ;
OPPORTUNITES	MENACES
Disponibilité de la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ; Document de planification en cours d'élaboration ; Le Code de l'habitat en cours d'Élaboration ; La stratégie nationale d'amélioration des bidonvilles en cours d'élaboration ;	Pression foncière due aux grands projets annoncés Pérennisation de la promiscuité ; Accroissement du coût des matériaux de constructions dues à forte demandes des grands projets ;

Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

1.5. ANALYSE SYNTHETIQUE DE SITUATION FONCIERE GENERALE

Le foncier apparaît comme un élément capital dans le dispositif de contrôle et de maîtrise de la croissance urbaine. Qui maîtrise le marché foncier, maîtrise à coup sûr le développement urbain. Il est donc indispensable de bien connaître les contours du droit foncier et les mécanismes de son application effective.

1.5.1. Situation foncière à Bafang

Dans la ville de Bafang, la situation foncière est caractérisée par la superposition du système foncier moderne au système foncier traditionnel encore fortement pratiqué. En effet, depuis l'ordonnance de 1974, on distingue en gros trois types de terrains qui sont : le domaine privé, le domaine public et le domaine national. Il convient de préciser que le domaine national comporte deux catégories de terrains : (i) les terres exploitées ou celles où l'emprise de l'homme est visible et tangible, (ii) les terres libres de toute occupation. Comme c'est le cas dans toutes les villes du Cameroun, la commune de Bafang abrite ces trois grands types de terrains (national, public et privé). Il nous a été difficile d'accéder aux données foncières. L'absence de ces données est un grand handicap pour maîtriser la spéculation foncière et le développement spatial, mais aussi pour établir une mappe foncière exhaustive. L'analyse suivante s'attardera spécifiquement sur le domaine national et le domaine privé.

Le domaine national

Les terrains du domaine coutumier (domaine national de première catégorie). Ces terrains concernent la plus grande partie des terres constructibles dans la ville et dans toutes les directions : les champs de cultures ou les jachères ; certaines familles revendiquent des droits sur des terres non exploitées mais qui leur sont léguées par les ancêtres, même si celles-ci, d'après la loi de 1974, font partie du domaine national de seconde catégorie.

Les terres libres de toute occupation (Les terrains du domaine national de deuxième catégorie). Ce sont des terrains non exploitées et ne faisant pas l'objet d'une possession coutumière. Mais cette définition ne tient pas compte de la réalité sur le terrain, ou n'est pas acceptée par la population. D'où la difficulté à faire admettre l'esprit et la lettre de la loi foncière de 1974. Dans l'esprit de la loi domaniale de 1974, une proportion écrasante des terres surtout dans les zones d'extension, appartiendrait au domaine national de seconde catégorie. Et ainsi, la gestion urbaine devrait se faire avec plus de facilité étant donnée l'opportunité offerte ainsi à l'autorité publique de constituer des réserves foncières à partir de ce domaine.

Domaine privé

On dénombre plusieurs titres fonciers dans ce qui pourrait être considéré ici comme l'aire ou la zone urbanisée de l'Arrondissement de Bafang. Il est divisé en domaine privé de l'Etat et en domaine privé des particuliers.

Domaine privé de l'Etat

C'est sur ces terrains que se sont assis les équipements suivants : Sous-préfecture, préfecture, marché central, stade municipal, hôtel de ville, place de l'indépendance, Brigade de Gendarmerie, Commissariat d'arrondissement, délégation d'arrondissement, Délégation d'arrondissement de la jeunesse et de l'éducation civique, Inspection d'Arrondissement de l'Education de Base, Mairie Bafang. Il compte également sur son domaine les écoles maternelles, primaires, les lycées et collèges.

Domaine privé des particuliers

Il s'agit ici des terres immatriculées appartenant à des particuliers. Cette catégorie est relativement bien représentée dans le périmètre urbain. En ce qui concerne le domaine privé, les titres fonciers sont bien enregistrés sur un cahier mais non repérés sur une carte à cause de la multiplicité des référentiels

utilisés. Toutefois, des travaux sont entrainés d'être effectués afin de rattacher tous ces référentiels au réseau géodésique national.

En définitive, la mappe foncière à Bafang fait apparaître un grand déséquilibre au profit du domaine privé et du domaine national.

1.5.2. Marché foncier et accès au logement

En matière de production foncière à proprement parler, on relève une absence significative de la municipalité par rapport aux autres acteurs. Les interventions publiques à Bafang concernent surtout l'Etat présent à travers le lotissement domanial de djeffa, le lotissement complémentaire, le lotissement complémentaire additif, le lotissement des retraités. Seulement, ce mode de production de l'espace urbain n'a pas permis de contrôler la croissance urbaine ou l'urbanisation anarchique. Les tableaux qui suivent donnent une petite idée sur l'état des lotissements ou sur la production dans la ville.

Tableau 4 : Situation des parcelles loties par secteur géographique

Secteurs/ Quartiers	Lotissement	Statut juridique	Superficie (ha)	Nombre de lots	Ratio collectif	équipement
Djeffa	Djeffa	Domanial	12 ha			
Mouankeu	Mouankeu	Domanial				
Prison	Complémentaire additif	Domanial				
Centre-ville	Des retraités	Domanial				
Centre-ville	complémentaire	Domanial				
Djeffa	Djeffa	Communal				
Bavi	Bavi	Communal	10			

Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

En ce qui concerne plus particulièrement les filières d'accès au sol, les procédures et les sont fonction du statut juridique des terrains, les coûts quant à elles varient non seulement en fonction du statut juridique mais aussi de la pression foncière.

Cas du domaine national de 1^{ère} catégorie : dans ce cas, la demande d'immatriculation est adressée au sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble, qui la transmet à la délégation départementale compétente des domaines du cadastre et des affaires foncières.

Cas du domaine national de 2^{ème} catégorie : dans ce cas la demande d'acquisition est adressée au délégué départemental des domaines du cadastre et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble. En collaboration avec le préfet il prépare l'arrête préfectoral constituant et convoquant les membres de la commission de constat et dont les travaux sont sanctionnés par un dossier à transmettre au Ministre des domaines du cadastre et des affaires foncières. Ce dossier comporte un dossier technique signé du service départemental du cadastre et un procès-verbal de constat, à transmettre avec avis au ministre en charge des domaines pour attribution en concession de la parcelle.

Cas du domaine privé communal : dans ce cas, la demande d'acquisition est adressée au maire qui l'attribue par arrêté municipal.

Cas du domaine privé de l'état : dans ce cas, l'acquisition se fait soit par gré à gré, soit à la vente aux enchères : dans l'un ou l'autre cas, le préfet transmet avec avis favorable au ministre en charge des domaines le dossier pour acquisition de la parcelle.

Cas du domaine privé des particulier : dans ce cas, l'acquisition se fait par devant le notaire qui instruit une demande de morcellement ou de mutation.

Tableau 5 : Bilan diagnostique du foncier

FORCES	FAIBLESSES
<p>Forte prédominance du domaine national surtout de deuxième catégorie favorable à la mise en œuvre des opérations d'aménagement foncier ;</p> <p>Une pression foncière encore maîtrisable bien que devenue de plus en plus forte;</p>	<p>Ambiguïté entre le pouvoir foncier traditionnel et le droit foncier moderne</p> <p>Faible niveau de sécurisation foncière ;</p> <p>Occupation anarchique des zones considérées comme non aedificandi à l'instar des espaces inondables, marécageuses et les flancs de collines ;</p> <p>Absence d'intervention des grands acteurs du secteur tels que la MAETUR, la MAGZI, le CFC, la SIC dans le développement de la ville ;</p>
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Documents de planification urbaine en cours d'élaboration</p> <p>Mise en place de la base géodésique nationale ;</p>	<p>Spéculation foncière ;</p> <p>Persistance du chevauchement du droit foncier coutumier et du droit foncier moderne ;</p> <p>Développement du marché foncier informel ;</p> <p>Persistance des conflits fonciers</p>

Carte 3 : Situation Foncière

1.6. ANALYSE SYNTHETIQUE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements sont des structures ou infrastructures localisées dans un territoire pour offrir des services socioéconomiques aux publics. Ces équipements sont fournis par l'Etat, les Collectivités locales, les partenaires et ou par les particuliers. Ils peuvent aussi être fournis en partenariat entre ces différents acteurs. Il s'agit :

- des équipements administratifs (bâtiments publics);
- des équipements scolaires (maternel, primaire, secondaire et supérieur);
- des équipements sanitaires (hôpitaux, CSI, CMA);
- des équipements civiques et culturels (chefferies, monuments, églises,);
- des équipements des sports et de l'éducation physique (stades, complexe multisports);
- des équipements marchands (marchés, abattoirs, gares routières);
- des équipements sécuritaires (camps militaires, sapeurs-pompiers, gendarmeries, commissariats) ;
- des équipements de tourisme et de loisirs (sites touristiques, hôtels, restaurants, snacks et bars dancing) etc. ;

1.6.1. Les équipements administratifs

En tant que chef-lieu de département, Bafang abrite un grand nombre de services publics nécessaires à la satisfaction des besoins des populations qui relèvent de cette unité administrative. La ville abrite les délégations et services départementaux, et le cas échéant, les sous-délégations des ministères. De tels services sont dispersés dans toute la ville pénalisant ainsi les usagers.

Photo 2: Quelques équipements administratifs à Bafang



Source : cliché GEFA & ENGINEERING 2015

Peu d'administrations possèdent leurs propres locaux exceptés la Préfecture ; l'Hôtel de ville ; l'Hôtel des finances ; Gendarmerie ; Commissariat ; postes et télécommunication...les autres occupent soit des bâtiments loués à des propriétaires privés (sport et éducation physique, éducation de base, chambre de commerce...). Soit des bâtiments qu'ils partagent momentanément avec d'autres services (finance, petites et moyennes entreprises ; Délégation départementale du cadastre et enseignement secondaire ; délégation du tourisme et de loisir et mine et industrie...)

La ville de Bafang dispose de la plupart des structures administratives du niveau départemental. Ces structures sont localisées majoritairement dans le Centre administratif (Tchouno). Il convient de relever que 48% de ces services sont dans des bâtiments conventionnés. Ce sont entre autres des bâtiments appartenant à d'autres ministères ou encore des bâtiments coloniaux ;

Problèmes rencontrés dans le secteur des équipements administratifs

Les différents problèmes rencontrés sont d'ordre divers à savoir :

- L'insuffisance des bâtiments ;
- La mauvaise implantation des équipements dans des endroits incommodes ;
- Les délégations ne sont pas regroupées par niveau de services.

1.6.2. Les équipements scolaires

Deux départements ministériels s'occupent de l'éducation à des niveaux divers dans la ville de Bafang. Il s'agit du Ministère de l'Education de Base et le Ministère des Enseignements Secondaires. La contribution du secteur confessionnel (catholique, protestant et islamique) est aussi très importante dans l'éducation des jeunes.

➤ L'enseignement maternel et primaire

On note 54 établissements scolaires maternels et primaires fonctionnels dans la Commune de Bafang. Notons que la majeure partie de ces établissements est à caractère public (Rapports de rentrée scolaire 2014-2015).

Problèmes rencontrés

Les différents problèmes rencontrés sont d'ordre divers à savoir :

- Le mauvais état de certains bâtiments ;
- L'étroitesse des sites abritant certaines écoles
- Le manque d'eau potable
- Le manque de cantine et d'aire de jeux.

➤ Les équipements de l'enseignement secondaire

On compte au total 10 établissements d'enseignement secondaire dont 08 du secteur public. (Source : MINESEC haut-Nkam, Délégation départementale, Service de la Carte Scolaire et de l'Orientation scolaire (Fiche de recensement des établissements) et Enquêtes de terrain.

Les principaux problèmes d'aménagement, d'occupation des sols, sociaux et économiques concernent entre autres le site du CETIC de Bakondji emprunté au CES de Bakondji, faible effectif des élèves dans ces établissements, faible pouvoir d'achat des parents, taux élevé de l'APE dû au faibles effectif des élèves, manque d'enseignant en matière de spécialité. On note en outre l'état des voies qui mènent à cet établissement, litige foncier, absence de clôture...

Problèmes rencontrés dans le secteur de l'enseignement secondaire

Les différents problèmes rencontrés sont d'ordre divers à savoir :

- Le mauvais état des salles de classe ;
- Vétusté des bâtiments ;
- L'étroitesse des sites abritant certains établissements;
- Le manque d'enseignant ;
- L'absence d'aires de jeux.

➤ Enseignement supérieur, grandes écoles et écoles de formation

On dénombre quelques écoles et instituts de formation dans la ville de Bafang. Toutes ces écoles et instituts appartiennent au privé. (Source : Enquêtes de terrain).

1.6.3. Les équipements de santé

Dans la ville de Bafang, on dénombre près de 10 hôpitaux (données collectées au GPS) qui appartiennent à l'Etat, au privé confessionnel et aux individus. Bafang compte 02 cliniques et 06 centres de santé identifiés grâce à l'outil GPS. En ce qui concerne la distribution de produits pharmaceutiques et de Matériels de santé, l'on y dénombre 04 pharmacies opérées par des individus.

Deux laboratoires privés y sont opérationnels dans la ville. L'hôpital de district et le centre de district de sante sont apparemment mieux équipés .Les autres structures de santé ne disposent pas de laboratoire pour les tests de base.

Organisation de la fourniture des équipements sanitaires

L'Etat offre à travers les services de santé de district, des soins de santé à la population. D'autres organismes confessionnels y participent également. Des privés gèrent la majorité des équipements : cliniques, pharmacies et laboratoires. Dans l'ensemble, Bafang semble jouir d'une couverture sanitaire encore insuffisante.

Localisation spatiale des structures sanitaires

En ce qui concerne la localisation spatiale des structures sanitaires, on constate une répartition équilibrée. Il est très important de noter que certaines formations sanitaires surtout ceux relevant du secteur privé sont localisées dans des endroits inappropriés. Il existe environ deux

2 pharmacies dans la ville Bafang. En plus de ces pharmacies, il faut noter que certaines formations sanitaires (service de santé de district) possèdent une pharmacie ou une pro-pharmacie en leur sein.

Les pharmacies présentes dans la ville

Il existe environ trois pharmacies dans la ville Bafang : pharmacie la MOANKEU ; pharmacie Ndjongue ; pharmacie du marché.

En plus de ces pharmacies, il faut noter que certaines formations sanitaires (service de sante de district) possèdent une pharmacie ou une pro-pharmacie en leur sein.

Caractéristiques du site des équipements sanitaires

- les équipements sanitaires publiques sont vétustes (hôpital de district de Bafang) ;
- les structures sanitaires du secteur privé sont très réduites en termes de superficie ;

Problèmes rencontrés

Ces problèmes se résument ainsi qu'il suit :

- Equipements sanitaires mal localisés
- Équipements sanitaires inadéquats
- Mauvaise qualité de services sanitaires
- Capacité inadéquate des équipements sanitaires existants
- Les routes ne sont pas adaptées à l'usage des handicapés ;
- Les immeubles ne sont pas adaptés à l'usage des handicapés ;
- La pauvreté ambiante;

- Les besoins en matière de santé des personnes défavorisées ;
- L'analphabétisme ;

1.6.4. Les équipements socioculturels

Ils regroupent :

- équipements religieux : églises, mosquées, temples, sanctuaires etc.,
- les équipements culturels tels que : bibliothèques, placette ou monuments etc.,
- les équipements sportifs : stades, terrains de sports collectifs, etc.,

La Commune de Bafang connaît une très forte prolifération des églises, dont certaines exercent dans l'illégalité. On peut classer ces églises en deux catégories à savoir les églises chrétiennes et les églises musulmanes.

Les églises chrétiennes

Les églises chrétiennes présentes dans la Commune de Bafang sont : l'église catholique, l'église protestante et les églises de réveil.

L'église catholique

L'église catholique à la Commune de Bafang est organisée autour de plusieurs paroisses dont le plus grand nombre est localisé dans la zone urbanisée. Il s'agit de :

- la paroisse Pouango
- la Paroisse Saint Luc...

Photo 3: Paroisse Saint luc de Bafang



Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

Les églises protestantes

La religion protestante de la Commune de Bafang est représentée par plusieurs obédiences à l'instar de:

- L'église Presbytérienne Camerounaise,
- L'église Evangélique du Cameroun,
- L'église Adventiste.
- L'église Baptiste du Cameroun etc.

Les « églises de réveil »

Les églises de réveil les plus visibles dans la Commune de Bafang sont entre autres:

- Vrai église de dieu ;
- Full Gospel mission

La Confrérie musulmane

La Commune de Bafang abrite une forte communauté musulmane installée dans le « quartier Lossack ».

Photo 4 : Mosquée de Bafang



Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

Toutes ces églises influencent l'occupation urbaine de la Commune, à travers leur localisation, leur emprise au sol, l'attrait autour d'elles des populations et des activités économiques (par effet boule de neige) etc. Dans ce sens, les enjeux en termes de distribution spatiale et de foncier sont importants. La problématique urbanistique majeure qui demeure est donc celle de l'aménagement de ces églises qui ne respectent pas pour la plupart, les règles générales de l'urbanisme et de la construction. En effet, la plupart de ces églises sont situées en bordures de rues, rare sont celles qui disposent d'un parking aménagé. Les espaces verts aménagés sont inexistantes, les bacs à ordures sont parfois absents, il manque de clôtures.

1.6.5. Les équipements culturels

Les différents types des équipements civiques, culturels et culturels rencontrés dans la ville de Bafang sont :

- La place de l'indépendance monuments du centre administratif ;
- Les différentes chefferies traditionnelles ;
- Les cimetières des confessions religieuses ;
- Les foyers des différentes associations culturelles ;
- Les différentes églises présentes dans la ville
- La place de l'indépendance de Bafang

C'est un espace ouvert à l'entrée du centre administratif de la ville, sur lequel est bâtie une tribune sur environ 100 m². Cette tribune est faite en matériaux définitifs protégée par une grille peinte en vert rouge et jaune ; son aspect physique montre qu'elle n'est pas régulièrement entretenue. En face de cette tribune, se trouve un mât de drapeau dont la tige en métal surélevée à un sous bassement en matériaux définitifs sous forme d'escalier peint également de couleur vert rouge et jaune. La place n'est pas ornée d'arbres et aucun parking n'y est matérialisé.

Photo 5 : Place de l'indépendance de Bafang situé entre le Palais de Justice et les services de la Préfecture



Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

1.6.5.1. Les foyers culturels

On dénombre un grand nombre de foyers culturels dans la Commune de Bafang. Les plus visibles sont les foyers Bana, Bamendjou et Banganté. Ce sont des lieux de promotions des cultures et traditions des communautés. Ils représentent des sortes "d'ambassades" pour les ressortissants des villages dont ils portent les noms. Ce sont des lieux qui jouent un important rôle social car participent à l'encadrement de la population jeune.

1.6.5.2. Le cimetière de la Commune de Bafang

La Commune de Bafang dispose d'un espace semblable à un cimetière. Des informations recueillies lors des enquêtes sectorielles auprès de la municipalité nous a orienté au quartier Famkeu. Nous n'avons pas pu accéder audit site car ils se trouvent dans une véritable friche.

1.6.5.3. Les chefferies traditionnelles

Tableau 6: Localisation des Chefferies traditionnelles à Bafang

Ordre	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires
1	Chefferie supérieure 2 ^{ème} degré Bafang	Tchouno	Propriété privée	Bon état, mais voie d'accès encombrée
2	Chefferie traditionnelle nguenack	Nguenack	Propriété privée	Bon état,
3	Chefferie traditionnelle de dokovi	Dokovi	Propriété privée	Bon état,
4	Chefferie traditionnelle Batcheu	Batcheu	Propriété privée	RAS
5	Chefferie de 2 ^e degré Bakondji	Bakondji	Propriété privée	RAS
6	Chefferie de 2 ^e degré Bapoutcheu	Bapoutcheu	Propriété privée	RAS
7	Chefferie de 2 ^e degré Babone	Babone	Propriété privée	RAS
8	Chefferie traditionnelles Tetam	Tetam	Propriété privée	RAS
9	Chefferie de 2 ^e degré Bassap	Bassap	Propriété privée	RAS

Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

Problèmes rencontrés

Les différents problèmes rencontrés dans ce secteur sont d'ordre divers à savoir :

- Insuffisance des équipements sociaux et culturels ;
- Musée royal de la chefferie de Bafang non ouvert au public ;
- Bibliothèque inexistante ;
- Equipements inégalement répartis dans la ville.
- L'insuffisance de salles culturelles pour des grands événements ;
- Le potentiel touristique non exploité (chute houe ; Mont Chetap);
- Le problème de disponibilité de terrains ;
- Le problème de vétusté de certaines infrastructures ;

L'incompatibilité des activités des églises réveillées avec d'autres activités. On a par exemple pour ne pas le citer l'église du plein évangile qui se trouve en plein marché ;

La prolifération des églises réveillées ;

1.6.6. Les équipements sportifs

Il existe 03 infrastructures des sports et d'éducation physique dans la Commune de Bafang :

Un stade de football, un terrain de basket et un terrain de handball.

Etat des infrastructures sportives

Ces infrastructures sont en général mal entretenues. Il n'existe pas d'équipements sportifs et de loisir appropriés dans la ville en dehors du stade municipal. Les terrains de jeu quand ils existent dans les établissements scolaires, sont en mauvais état (lycée de Bafang, collège tchamfori)

Localisation des équipements

Les terrains de sport sont surtout localisés pour la grande majorité dans les établissements scolaires ; Peu de restaurants sont situés à des points stratégiques. On observe une inégale répartition des équipements sportifs et de loisir dans la ville.

Sommaire des Problèmes

Les problèmes suivants ont été identifiés dans le secteur des équipements sportifs et de loisir.

- Equipements existants en mauvais état ;
- Insuffisance des équipements sportifs et de loisirs ;
- Inégale répartition des équipements sportifs et de loisirs.
- Les équipements touristiques et d'hébergement

Commune de Bafang n'est pas assez pourvue en équipements touristiques. On dénombre néanmoins quelques quatre hôtels et une dizaine d'auberges et restaurants.

Tableau 7 : Liste des hôtels, auberges et restaurant dans la ville de Bafang

HOTEL	AUBERGE	RESTAURANT
Royal hôtel	Auberge la Principauté	Restaurant la Marmite d'Or
Hôtel le Grand lux	Auberge le Confident	Restaurant le Zénith
Hôtel la Falaise	Auberge ECO-TERRASSE	Restaurant la Kora
Central Hôtel		Restaurant la place saint John
Hôtel la Grace		Restaurant Helena
Hôtel le Paradis		
Hôtel YONHEUMI		

Source : délégation départementale du tourisme et des loisirs du Haut-Nkam

Il existe tout de même un potentiel touristique pas suffisamment exploité dans la Commune de Bafang. Ce potentiel est constitué par :

- Des collines qui se distinguent qui entourent la ville ;
- La chute EKOM-KAM
- La chute sur le cours d'eau Houe dans la localité de Bassap
- Le Mont Chetap à Bassap
- Chute de la Moankeu
- Les Chefferies Traditionnelle

Photo 6 : Quelques équipements touristiques



Chefferie traditionnelle Bafang



Chute de la Moankeu

Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

1.6.7. Les équipements marchands

Les équipements marchands ou équipements à fonction commerciale, sont des équipements qui participent à la dynamique communale. Ils reçoivent aussi bien les activités informelles que formelles. On distingue : les gares routières, les parkings, les marchés, les abattoirs, les centres commerciaux et quelques fois certaines industries.

Dans la Commune de Bafang, les équipements marchands concernent les marchés, l'abattoir, les stationnements, les toilettes publiques, etc.

1.6.7.1. Les toilettes publiques

En dehors des toilettes publiques au niveau du marché, on trouve d'autres au niveau des stations-services et à la place de fête.

1.6.7.2. Abattoir municipal

L'abattoir de la Commune de Bafang occupe environ 50 mètres carrés sur un site d'1ha environ. Cet abattoir est coulé avec du ciment et est situé sur la voie de contournement entre le carrefour Banka et celui de la chefferie, il est traversé par la rivière Djienchi. Il est aménagé mais ne répond pas aux normes en matière d'aménagement des abattoirs.

1.6.7.3. Les marchés

La Commune de Bafang dispose d'un marché permanent à savoir le marché central et des marchés périodiques sur l'ensemble des villages de son territoire. Le marché permanent de la ville de Bafang est sommairement bâti, non aménagé et ne répond plus à la forte demande des commerçants. Il

comporte des bâtiments répartis en plusieurs boutiques en état de délabrement. Il est ouvert tous les jours et ferme aux environs de 17h. Sa zone d'influence est à l'échelle de la Commune toute entière. C'est un marché où l'on trouve un peu de tout.

Les commerçants qui n'ont pas pu trouver une place au sein des boutiques, sont tenus d'étaler leurs marchandises à même le sol. Pour cette raison, les autorités municipales doivent mener des actions pour améliorer les marchés existants, et construire de nouveaux marchés surtout dans les zones rurales qui se présentent aujourd'hui comme des zones d'extension de l'habitat.

1.6.7.4. La gare routière et les Agences de voyages

Tableau 8: Gares routières

Ordre	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires
1	Marryland Voyage	Mouankeu	Propriété privée	En mauvais état,
2	Charter Express voyage	Mouankeu	Propriété privée	En mauvais état
3	Papa Ngassy	Mouankeu	Propriété privée	Bon état
4	Central Voyage	Mouankeu	Propriété privée	Bon état, bien aménagé
5	Beko Express	Mouankeu	Propriété privée	En matériaux provisoires
6	Avenir du Haut-Nkam	Mouankeu	Propriété privée	En matériaux provisoires

Source: Enquêtes de terrain GEFA&ENGINEERING

Problèmes rencontrés dans le secteur des équipements marchands

- La mauvaise organisation de certaines agences de voyage ;
- Le nombre insuffisant des marchés dans la ville ;
- Le problème d'insécurité au niveau de ces marchés à cause de la proximité à la route ;
- La prolifération spontanée des marchés et gares routières dans des endroits inappropriés ;
- La mauvaise gestion des ordures ;
- Le problème de disponibilité de terrain et d'espace pour les équipements marchands ;
- L'absence des espaces de parking ;
- Le problème de vétusté de certaines infrastructures.

1.6.8. Equipements sécuritaires

Dans la ville de Bafang sont représentés plusieurs les équipements sécuritaires partant des services de défense du territoire jusqu'aux forces de maintien de l'ordre.

Le tableau ci- après présente les équipements sécuritaires de la ville.

Tableau 9: les équipements sécuritaires de la ville

Ordre	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires
1	Commissariat de sécurité publique de Bafang	Nguenack	Propriété administrative	Bon état
2	la brigade de Dokoui	Dokovi	Propriété administrative	En bon état
3	Compagnie de Bafang Brigade Ter	Tchouno	Propriété administrative	Mauvais état
4	Compagnie de Bafang Brigade Ter	Tchouno	Propriété administrative	Edifice colonial
5	Légion de gendarmerie-	Tchouno	Propriété administrative	En bon état

Source: Enquêtes de terrain GEFA&ENGINEERING

Tableau 10 : Bilan diagnostic des équipements collectifs

FORCE	FAIBLESSE
Chef-lieu de département Ville de transit ; existence d'un centre administratif; existence d'un plan communal de développement et d'un document de planification urbain bien que dépassé;	Relief accidenté constituant un obstacle en matière d'aménagement Inadéquation entre la répartition spatiale des équipements et les besoins des populations Absence d'une grille de planification des équipements (en cours d'élaboration) mauvaise desserte des équipements de services sociaux et urbains de base exploitation non optimal du foncier du centre administratif; vieillissement des équipements collectifs; bon nombre d'équipements collectifs en location;
OPPORTUNITE	MENACE
documents de planification en cours d'élaboration	risque de destruction de certains équipements collectifs du fait de glissement de terrain (Lycée Bilingue...); absence quasi généralisée des mobilier urbains et des aménagements connexes autour des équipements collectifs.

Source: Enquêtes de terrain GEFA&ENGINEERING

1.6.9. VOIRIES ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Le terme VRD signifie Voirie et Réseau Divers. Par ce terme, on désigne la réalisation des voies d'accès, la mise en œuvre des réseaux d'alimentation en eau, en électricité et en télécommunication.

1.6.9.1. Infrastructure routière ;

Transports

- Réseaux et structures d'approvisionnement en eau ;
- Réseaux et structures d'approvisionnement en énergie électrique et éclairage public;
- Réseaux et structures de drainage ;
- Systèmes et structures d'assainissement eaux usées ;
- Réseaux et structures de communication

Accès à la ville

La voie d'accès principale à la Commune de Bafang est constituée par le tronçon de voie de la RN5 la reliant Nkongsamba à Bafoussam qui traverse le cœur de la ville du sud-ouest au nord-est. Elle est bitumée mais assez dégradée.

Catégories des voies rencontrées dans la Commune de Bafang

La trame viaire dans cette ville peut être classée en quatre catégories :

Les voiries de transit : Il s'agit particulièrement du tronçon urbain de route nationales N°5 qui assurent les liaisons avec le reste de la Région et/ou du pays. Cette catégorie des voiries est bitumée et son tronçon urbain présente quelques petites gênes.

Les voiries primaires ou artérielles : ce sont des voies appelées à assurer des mouvements de circulation relativement importants en complétant les voies de transit. .

Les voiries secondaires ou de distribution : Elles permettent, à partir de l'artère centrale, de desservir les quartiers périphériques et les villages avoisinants.

Les caractéristiques sommaires de la voirie de la Commune de Bafang

La voirie urbaine de Bafang est très peu hiérarchisée. Elle est constituée de routes bitumées et/ou en terre dont l'ensemble peut être estimé à près de 151 km (voiries primaires, secondaires et tertiaires). Les routes en terre constituent l'essentiel du réseau viaire du centre urbain, soit près de 80% du total.

Tableau 11 : Récapitulatif des caractéristiques et du linéaire des voiries de la Commune.

DESIGNATION ET EMPRISE		Linéaire voirie (km)
Voirie primaire	Emprise de la route ≤ 15 m	25
Voirie secondaire	Emprise de la route ≤ 10 m	64
Voirie tertiaire	Emprise de la route ≤ 5 m Accotements inexistant et en terre dans son ensemble	62
TOTAL		151

Source : Enquête de terrain et nos calculs par GPS

Caractéristiques géométrique du Tronçon de la route nationale N°5

Cette route permet de rattacher La Commune de Bafang à la capitale de la région de l'Ouest et la capitale économique Douala passant des villes voisines telles que Bandjoun, Kekem, et Nkongsamba. Elle traverse cette Commune du sud-ouest au Nord-Est ou inversement (sur une distance de 12 km)

Ce tronçon a les principales caractéristiques suivantes :

- Route bitumée ;
- Emprise de la route ≤ 15 m ;
- Accotements en enduit superficiels, parsemés sur la section par endroits ; largeur $\leq 1,5$ m ;
- Dégagement et recul variables selon le profil en travers courant de la route (En général, elle est praticable mais présentent plusieurs gênes, sur certaines sections du au développement des activités économiques) ;
- La présence des épaufrures sur la chaussée ;
- Corps de chaussée en béton bitumineux ayant 8 m de large ;
- Fossés latéraux rectangulaires en béton de 0.7 m de large et 0.5 m de hauteur moyenne à ciel ouvert à certains endroits pour le drainage des eaux.

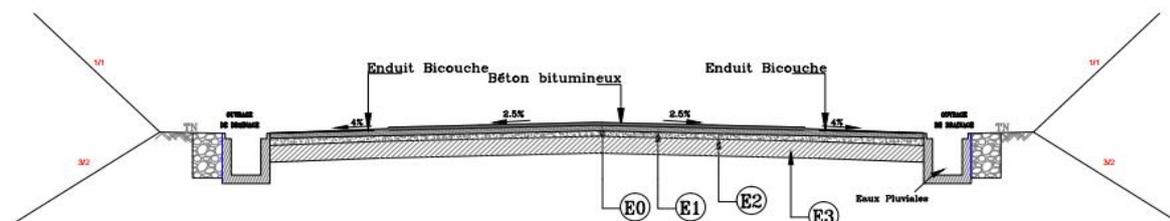


Figure 1: profil en travers type de la route nationale en zone urbaine

Caractéristiques géométrique de la route Provinciale N°15

Cette route permet de rattacher La Commune de Bafang à la ville de Nkondjock sur une distance de 54 km de cette dernière mais elle traverse ville sur une distance de 5 km. Elle est en terre, on peut noter un très mauvais état de la chaussée sur certaines et par conséquent un mauvais niveau de service, avec l'absence/ mauvais fonctionnement et/ou état du dispositif d'assainissement latéral sur la majeure partie du linéaire. Le corps de chaussée est très vieillissant caractérisé par des Bourbiers, ornières, les nids de poules ainsi que le ravinement.

1.6.9.2. Les voies primaires structurantes

La voirie primaire, outre sa fonction de desserte, permet de relier les différents pôles d'accès de toute la ville. Ici, elle est presque insignifiante et constituée par les tronçons de voies énumérées dans le tableau ci-dessous, elle est à majorité revêtues en béton bitumineux au niveau de la chaussée, en enduit superficiel au niveau des accotements, et en terre sur certains tronçons son linéaire est de 25 km.

Tableau 12 : Récapitulatif des caractéristiques géométriques et du linéaire des voiries primaire de la Commune de Bafang.

DESIGNATION		Linéaire voirie (km)
Voirie primaire/ voirie d'accès	Emprise de la route \leq 15 m	25 Km
	Corps de chaussée est revêtues en béton bitumineux, pour certaines avec des accotements	
	Accotements de 1.5 m et 1 m en enduit superficiel et inexistant Pour certaines	
	Fossés maçonnés / caniveaux à ciel ouvert pour le drainage des eaux pluviales	

Source : nos calculs par GPS

Nota Bene : les différents code et linéaire figurent sur le plan cartographique et le tableau en annexe ce cette partie

Les caractéristiques géométriques des voies primaires localisées dans La Commune ont été expliquées dans le tableau ci-après.

Tableau 13: Linéaire des voiries primaires structurantes

N° ordre	tronçons	Long (km)	bitumée	état
1	Bafoussam-Bafang -Nkongsamba Nationale N°5 (ancienne route)	11 km	Oui	dégradé
2	Bafoussam -Bafang-Bafoussam Nationale N°5(contournement)	5 km	Oui	Bon état
3	Bafang-Bakou- Nkondjock Provinciale N°15	9 km	Non en terre	Très dégradé
TOTAL		25 km		

Source : Enquête de terrain et nos calculs par GPS

Le tableau ci-dessus présente le linéaire des voiries primaires contenues dans le périmètre urbain de la Commune uniquement.

1.6.9.3. Voies structurantes secondaires

La voirie secondaire est constituée des axes routiers menant dans les différents secteurs urbains ou alors vers des zones résidentielles et les équipements de superstructures. Ce sont les voies qui se rattachent aux voiries primaires. Son linéaire est de 64 km dans Commune de Bafang.

La Commune de Bafang présente un réseau en grande partie sous-structuré, vétuste, très peu hiérarchisée, et dégradé à cause du mauvais fonctionnement des ouvrages d'assainissement. Ceux-ci entraînent des profonds ravinements dus à l'écoulement rapide des eaux de ruissellement qui sont eux-mêmes favorisées par la présence de fortes pentes. Sur l'ensemble de ces routes et pistes on relève des ponceux dont la plupart est en matériaux provisoires ou semi définitifs, et parfois des buses de traversée qui sont dans l'ensemble sous dimensionnées.

Tableau 14 : Récapitulatif des caractéristiques géométriques et du linéaire des voiries secondaire de la ville.

DESIGNATION		Linéaire voirie (km)
Voirie secondaire	Emprise de la route ≤ 10 m	64
	Corps de chaussée est revêtues en béton bitumineux, pour certaines avec des accotements, mais la grande partie de ses voie est en terre / latéritiques ayant 5 - 7 m de large	
	Accotements inexistant	
	Fossés maçonnés / caniveaux à ciel ouvert pour le drainage des eaux	

Source : Nos calculs par GPS

Nota Bene : les différents code et linéaire figurent sur le plan cartographique et le tableau en annexe du rapport.

L'état délabré et abandonné de ces routes est d'ailleurs la raison de l'inexistence des taxis de ville qui sont remplacés par les motos qui assurent tant bien que mal le transport des personnes et même des biens à l'intérieur de la ville.

Pour ce qui concerne *l'état des voiries secondaires* dans La Commune de Bafang proprement dit, elles sont très dégradées, surtout la voirie secondaire bitumée et tout l'essentiel de la voirie en terre. On attribue souvent les causes de cette dégradation à la nature du sol qui est fait de dépôts organiques, et sous l'effet des eaux de ruissellement. Mais les véritables causes à nos yeux, ce sont surtout :

- Le déficit d'entretien ;
- Mauvais alignement des voies ;
- Des voies sans issues ;
- Grande étroitesse des emprises de la plupart des voiries tertiaires des quartiers populaires, ne permettant pas toujours de mettre en place un dispositif cohérent d'assainissement. On rencontre souvent des ruelles en terre de 3m à 4m d'emprise, où deux voitures ne peuvent pas se croiser ;
- Une conception et une construction inadaptées au relief, au sol et au climat ;
- Un système d'assainissement défectueux ;
- Des activités humaines agressives ;
- Un ramassage insuffisant des déchets solides lesquels sont déversés sur la route....

1.6.9.4. Voiries tertiaires

Elles prennent le trafic des distributeurs secondaires et distribuent aux zones spécifiques et aux parcelles de terre ainsi que tout lieu où il y a le développement humain. Elles servent aussi de liens vers les bâtiments en particulier dans les zones à forte densité d'habitation. Dans la ville de Bafang elles sont dans leur ensemble en terre et très dégradées. Les ouvrages de franchissement, quand ils existent, sont simplement *sous dimensionnés ou obstrués*, et ne présentent pas d'ouverture suffisante. Ils méritent d'être reconstruits pour assurer une bonne liaison entre les zones.

En ce qui concerne les routes et pistes rurales, elles sont toutes en terre. Ce sont des voies très étroites, où il est parfois difficile à deux voitures de se croiser. Cette étroitesse des voies est encore aggravée par l'absence d'entretien et de drainage... En saison des pluies l'ensemble est difficilement praticable.

Tableau 15: Récapitulatif des caractéristiques du linéaire des voiries tertiaire de la ville

DESIGNATION		Linéaire voirie (km)
Voirie tertiaire	Emprise de la route ≤ 8 m	62
	Corps de chaussée est, en terre / latéritiques ayant 2 - 6 m de large	
	Accotements inexistant	
	caniveaux pour le drainage des eaux inexistant	

Source : Nos calculs par GPS

Toute la ville de Bafang dispose d'un dense réseau de voies tertiaires. Ce réseau est à 95% en terre, avec des emprises allant de 2 à 6 m. L'essentiel de ce réseau est concentrée.

Sur l'ensemble de ces routes et pistes en terre, on relève par endroits des ponceux dont la plupart est en matériaux provisoires ou semi définitifs, et parfois des buses de traversée qui sont dans l'ensemble sous dimensionnées. Ces routes n'ont pas de véritables dispositifs de drainage (caniveaux, exutoires, ponceaux ou buses de traversée...).

A la médiocrité des voies en terre, s'ajoutent les faibles pentes des zones traversées, où l'eau de pluies stagne facilement et rend difficile la circulation. En milieu rural, on relève la précarité et la rareté des moyens de transports. Même les transports par motos sont rares ici, et leurs coûts sont plus élevés par rapport à la zone urbaine.

Occupation et encombrement de la chaussée et des trottoirs

L'encombrement de la chaussée est dû en grande partie au mauvais stationnement des véhicules et camions de livraison des marchandises aux abords des voies. Dans le centre-ville en particulier, il existe peu de parkings aménagés et règlementés. Ceci se répercute sur la circulation qui perd de sa fluidité notamment aux heures de pointe et aux des voies. L'autre facteur d'encombrement de la chaussée est le mauvais stationnement des motos-taxis ainsi que les nombreux commerces de rue qui prolifèrent un peu partout dans la ville. Il y a également des nombreux petits métiers installés tout bonnement sur le trottoir (restauration sur les trottoirs, laveries des voitures et motos, menuiseries métalliques ou bois, mécanique auto-moto, exposition des marchandises sur le trottoir...). Les lieux les plus touchés par les encombrements sont les abords de la nationale N°5.

Transports

Des comptages sont effectués quatre fois par an pendant une semaine, dans les deux sens, sur les quatre principales voies d'accès à la ville ; le trafic journalier ci-après en été déduit en 2013 pour tous types de véhicules.

Tableau 16: Récapitulatif du trafic sur tous les axes reliant la ville

Direction	Nature De la route	VP	Pick Up	Minibus	Autocars	Camions 2E	Camions 3E	Ensembles Articulés	Grumiers	TOTAL
Bafang- Bafoussam- Nord	B	638	290	45	15	24	14	5	1	1032
Bafang- Kekem (Nkongsamba)- Ouest	B	243	148	121	11	27	6	17	1	574
Bafang- Bangangté- Est	B	4212	1035	567	140	211	147	84	1	6407
Bafang- Yabassi -Sud	T	1255	120	102	65	45	16	5	4	1612

Source : Rapport National 2013 du Trafic Routier au Cameroun

1.6.10. Réseaux divers

Il s'agit des réseaux d'alimentation en eau, en électricité et en télécommunication.

1.6.10.1. Réseau d'électricité

Production

L'électricité consommé dans la ville de Bafang provient de Nkongsamba (origine de la centrale hydroélectrique d'Edéa) par une ligne aérienne de 30kv arrivant à un poste de répartition 30/15 pour Bafang ville ; cette ligne se poursuit en 30 pour Bandja route de Bafoussam et vers Bana (route de Bangangté). Notons qu'il n'existe pas d'alimentation de secours dans la ville.

Transport et distribution

Le transport en basse tension se fait en aérien et longe plusieurs artères principales de la ville. Plusieurs transformateurs MT/BT sont visibles dans la ville en aérien sur un linéaire totale de 11 km de réseau moyenne tension. La distribution de l'énergie électrique est assurée à partir des postes de transformations chargés de ramener cette tension à 15 Kilovolts en vue de la distribution en basse tension. Le réseau Moyenne Tension dessert 14 transformateurs aériens disséminés dans la Commune et chargés de convertir en basse tension de 220/380 volts avant la desserte des ménages.

Problèmes du réseau

La distribution de l'énergie électrique de la ville de Bafang est assurée par la société ENEO. La situation actuelle d'approvisionnement énergétique est la suivante :

- Fréquence des coupures intempestives du courant électrique et une baisse fréquente de la tension ;
- Réseaux et infrastructures d'approvisionnement en énergie incohérentes ;
- L'installation anarchique des réseaux et structures électricité ;
- Les capacités inadéquates de l'approvisionnement en énergie réseaux et infrastructures la ville dispose seulement puissance inférieur à 5 Méga Watt selon les sources de la ville ;
- Mauvaise maintenance du réseau d'approvisionnement en énergie et les infrastructures ;
- Le transport en moyenne et basse tension se fait en aérien et longe plusieurs artères principales de la ville ;

Toutefois on peut dire sans risque de se tromper qu'une grande partie de la population est branchée au réseau de distribution d'électricité.

1.6.10.2. Réseaux d'éclairage public

La ville de Bafang souffre d'une grande insuffisance d'éclairage public. La majorité sinon la presque totalité des rues de cette ville ne sont pas éclairées. A l'exception de quelques grandes voies l'éclairage public est complètement inexistant. Cette situation présente des problèmes sécuritaires importants. En zone périurbaine et périphérique, on n'enregistre presque pas de lampadaires. Ces zones sont plongées dans le noir complet une fois la nuit tombée, ce qui est souvent cause des cas d'agression et même de viol. Les lampadaires que l'on trouve au centre-ville et sur certaines voies principales ne sont généralement pas fonctionnels à cause du manque d'entretien.

1.6.10.3. Le réseau téléphonique

La téléphonie mobile est la plus utilisée dans la ville de Bafang et cette offre de service est assurée principalement par les opérateurs CAMTEL, MTN Cameroun et ORANGE Cameroun et NEXTTEL Cameroun.

Téléphone fixe

L'offre de téléphonie fixe est assurée dans la ville par le concessionnaire CAMTEL. On note seulement le réseau enterré du passage de la fibre optique sur le long de la nationale N°5 selon les informations fournis par le concessionnaire. Toutefois, il faut signaler qu'avec l'avènement de la téléphonie mobile, la téléphonie fixe a perdu de sa valeur dans les mœurs de la ville de Bafang si bien qu'à ce jour le réseau de téléphonie fixe ne dessert que les services administratifs et les résidences du corps administratif.

1.6.10.4. Approvisionnement et adduction en eau potable

La principale source d'approvisionnement en eau potable dans la Commune de Bafang et particulièrement en zone urbanisée est le fait de la Camerounaise Des Eaux caractérisée par sa présence massive en milieu urbain depuis 1956. En périphérie et dans les zones rurales l'approvisionnement se fait par la nappe d'eau sous terrain au moyen des forages, bornes fontaines publiques et dans plusieurs cantons par des sources.

Captage et transport

Les deux principaux cours d'eaux (SHI-KOGLI et SHI-BABOUATE) qui servent de captage pour l'approvisionnement en eau de la Commune de Bafang sont dans la Commune de Banka.

SHI-KOGLI est un cours d'eau de la Commune de Banka. Sa station de traitement se trouve à une centaine de mètres du cours d'eau. Elle alimente un réservoir d'une capacité de 1200m³ situé près de la cathédrale St Marie de Bafang. La conduite d'alimentation du réservoir depuis la station de traitement $\Phi=300$ mm et la redistribution de l'eau vers les abonnés est gravitaire. Cette forme de distribution est un atout naturel du site.

SHI-BABOUATE est l'autre cours d'eau toujours de la Commune de Banka qui sert de captage. Sa station de traitement se trouve à environ cinq kilomètres du captage et son réservoir à une capacité de 500m³ tout près de la rivière SHI-SINGO. La station est reliée au réservoir par une conduite $\Phi=225$ mm et la distribution est gravitaire.

Production et distribution

A ce jour la CDE dispose de 4678 abonnés avec tous les services d'administrations publiques, privés de la ville de Bafang répartie uniquement en zones urbaines et du groupement Banka. La consommation journalière est estimée à 1200m³/jour pour une population totale d'environ 61690 habitants (RGPH, 2005). L'eau traitée dans les installations techniques de la CDE quartier SNEC est

captée au lac situé à près de 500m. Cette production est acheminée par des canalisations en fonte et en PVC vers le réseau de distribution à travers un château d'eau situé au quartier Malla-météo d'une capacité de moins de 150m³. Cette station traite environ 500m³ /jour alors que les besoins se situent à nos jours autour 2350 m³ /jour.

1.6.10.5. Les autres types d'approvisionnement en eau

La nappe d'eau souterraine

Il s'agit ici de l'approvisionnement en eau par la méthode de mise en place des forages. On retrouve de part et d'autre des villages de la zone rurale et des périphéries de la Commune de Bafang des forages. Ils ont tous la caractéristique Commune de ne plus produire de l'eau. Pour les forages récents le non fonctionnement est évalué à quatre (04) mois minimum. Nous avons dénombré soixante-treize (73) forages dans les vingt et un (21) villages et les périphéries qui constituent la zone rurale.

La borne fontaine

Elles sont l'œuvre des ONG qui sont entretenues par des comités de suivi mis en place par les populations sous la supervision de la Commune. On peut donc rencontrer des bornes fontaines qui sont approvisionnés par le captage dans les rivières comme celle de Bakotcheu. Certaines de ces bornes fontaines sont fonctionnelles et la majorité ne fonctionnent pas ou sont abandonnés pour des raisons liées à l'étiage et à la qualité de l'eau qui n'a pas des conditions hydriques acceptables. Il est nécessaire d'apprécier l'œuvre en cours des ONG dans le village Bakondji par la mise en place d'une station de captage et de stockage.

La source

Vue l'état de l'approvisionnement en eau potable en zone rurale pas acceptable, on se rend compte que les populations consomment l'eau de source qui n'est pas recommandable. C'est le cas pour les populations de Baboutcheu-Ngaleu. Il en est ainsi pour toutes les populations de la majorité des zones rurales à cause de non production des forages.

La situation générale de la CDE dans la Commune de Bafang du point de vue de sa technique nous montre un rendement de 53% dans son réseau de distribution. On peut également constater que la distribution des eaux de le CDE ne se fait qu'en zone urbaine. Remarquons toutefois que même en périphérie urbaine on ne la retrouve pas comme dans le quartier Famkeu. Les vingt et un (21) villages qui constituent la zone rurale ne sont pas liés à la CDE. Par ailleurs, toutes les méthodes mise en œuvre par les services publiques en rapport avec les ONG et les populations ne sont pas viables puisqu'ils sont temporaires. Il s'agit de l'approvisionnement par le captage de la nappe sous-terrainne à travers des forages. On affirme ainsi que plus de 85% des forages existants sont abandonnés et les 15% restants sont constamment en panne. On constate aisément que la population de la zone rurale s'abreuvent par l'eau de source : cette eau pas recommande du fait des nombreux dégâts sur la santé qu'elle traîne avec elle.

Au vue de cette analyse on peut comprendre que l'état de l'approvisionnement en eau potable dans les zones rurales et les périphéries urbaines de la Commune de Bafang pose un problème très important.

Drainage, assainissement liquide et solide

Drainage des eaux pluviales de la ville

Dans la partie urbaine de la ville de Bafang (fig. Carte urbanisée Bafang), on peut identifier deux principaux BV liés par un exutoire naturel à la sortie de la ville vers Douala. Les éléments obtenus ne nous ont pas permis de les dénommer. Ainsi on appellera donc BV1 et BV2 ces bassins versants.

La morphologie naturelle de la Commune de Bafang est à la fois un avantage pour l'écoulement des eaux de pluie et un inconvénient en termes de vitesse d'écoulement. Avec une pluviométrie moyenne annuelle de 1860 mm environ par an sur les deux dernières décennies, elle se doit de faire l'objet d'une très grande approche pour éviter les termes inondations et bien d'autres.

Assainissement des déchets solides

La gestion des ordures ménagères dans la ville de Bafang reste un problème crucial pour le développement de toute la communauté. La municipalité dispose pour l'enlèvement des ordures ménagères des camions bennes de 5 tonnes. Les ordures ménagères sont déposées à même le sol dans des endroits par quartier.

Tableau 17 : Bilan diagnostic des VRD

FORCES	FAIBLESSES
<p>Accès facile de la ville facilitant son rattachement à son environnement proche et lointain</p> <p>Passage RN5 au cœur de la ville qui reliant deux grand pôles de production Bafoussam et Nkongsamba</p> <p>Existence de plusieurs petits collecteurs naturels qui facilitent le drainage des eaux.</p> <p>Présence remarquable de la quasi-totalité des opérateurs nationaux en matière des réseaux diverses et passage de la fibre optique enterré le long de nationale 5</p> <p>La position stratégique de la ville susceptible de générer beaucoup de capitaux et d'activités grâce aux escales et au flux des voyageurs (la Communauté urbaine est traversée par l'axe-lourd Yaoundé - Douala)</p> <p>Grande potentialité en fourniture d'eau potable ;</p>	<p>Très faible taux d'accès des populations aux services urbains de base (eau, électricité, assainissement ; etc.;</p> <p>Un réseau d'approvisionnement à la l'eau potable qui se limité à la zone urbaine</p> <p>Absence d'une voie de contournement urbaine</p> <p>absence de parkings dans le centre-ville</p> <p>existence de gares routières de fortune ;</p> <p>Absence d'adressage des rues</p> <p>Dépôt sauvages et anarchique, des ordures ménagères dans près de 40% de la ville</p> <p>Forte prédominance des latrines de type traditionnel ;</p> <p>Absence de système moderne de traitement des eaux vannes et des boues de vidange ;</p> <p>enclavement des bassins de production ;</p> <p>absence de véritables réseaux d'assainissement dans la ville ;</p> <p>forte proportion de la voirie en terre non aménagée</p> <p>Obstruction des voies ou empiètement sur les emprises des voies par les activités artisanales ou commerciales et la végétation ;</p> <p>Incivisme des populations notamment en matière d'occupation anarchique des emprises de la chaussée à des fins de stationnement empêchant l'usage de piste cyclable sur la traversée urbaine</p>
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Plan d'occupation des sols en cours d'élaboration ;</p>	<p>Instabilité politique affectant le financement des grands projets ;</p> <p>Forte spéculation et conflit foncier</p>

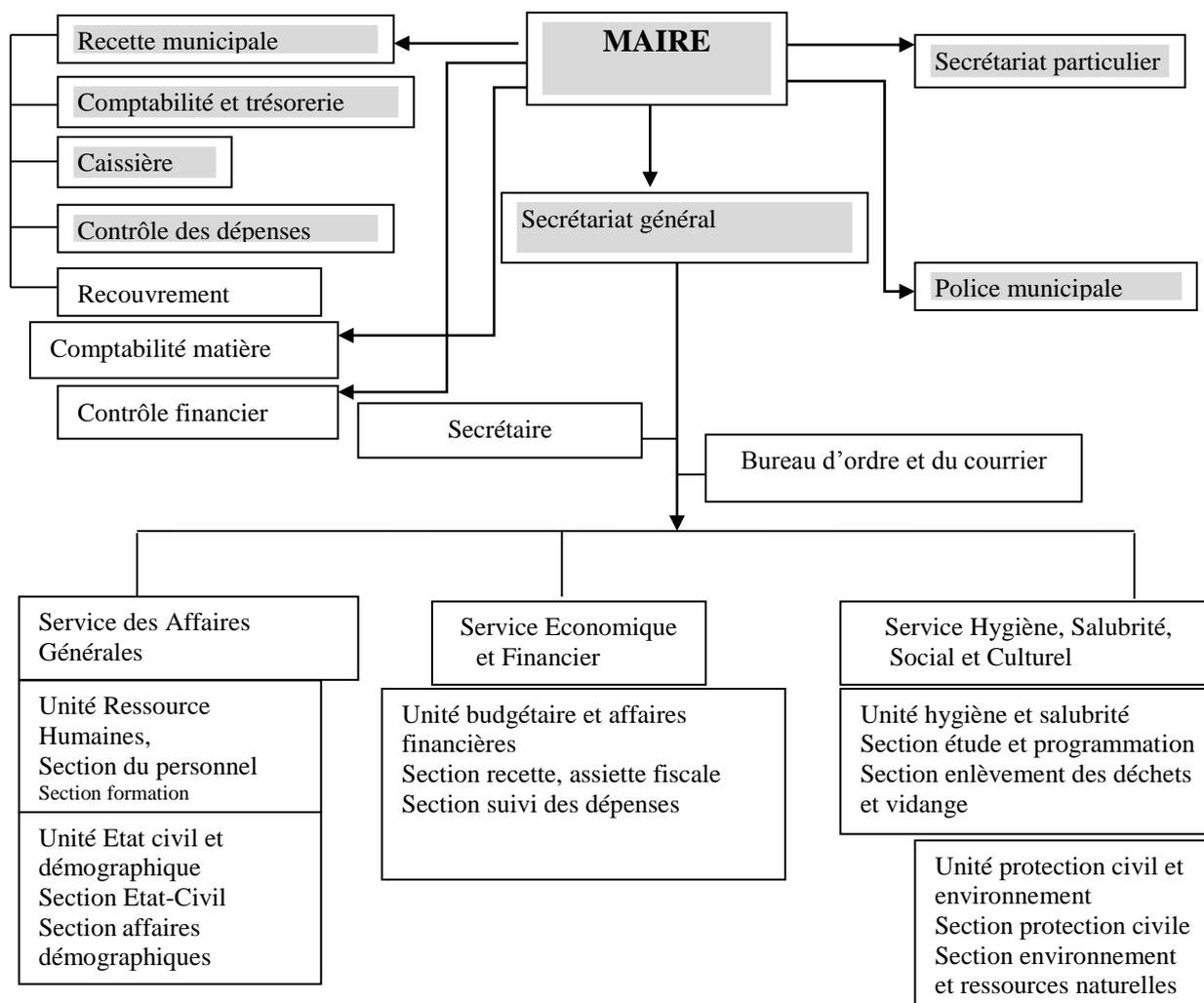
Source : Enquête GEFA & ENGINEERING 2015

1.7. ANALYSE SYNTHETIQUE DU CADRAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

Le présent diagnostic vise à passer en revue les fondements institutionnels et juridiques de la Commune (i) avant mettre en exergue le fonctionnement de la Commune proprement dite.

1.7.1. Le fonctionnement de la Commune

ORGANIGRAMME DE LA COMMUNE DE BAFANG



1.7.2. Les circuits de décision

Dans le sens Maire – SG-les autres services

On observe une bonne relation de collaboration directe entre le Maire et son SG. De même que, cette relation est aussi établie entre le Maire, son receveur et le service de comptabilité. Il se greffe à ces derniers un agent de liaison qui fait office de régulateur entre le Maire et son équipe.

Dans le sens Maire - Conseil

Le Maire bénéficie du soutien total du Conseil municipal. Ceci est la conséquence du fait qu'il appartient au parti majoritairement représenté conseil municipal.

1.7.3. Le fonctionnement des services

- Fonctionnement du Conseil municipal

L'organe délibérant de la Commune fonctionne normalement et tous les 25 conseillers municipaux ont régulièrement participé aux délibérations des deux sessions ordinaires de 2014. Mais, beaucoup de légèreté subsiste en matière d'examen des comptes présentés par l'Exécutif communal. En occurrence le Budget 2015 voté n'est pas toujours approuvé par la tutelle à cause de certaines incohérences alors qu'il est déjà en exécution.

- Fonctionnement des autres services et unités

Tous les autres services de la Commune fonctionnent. Mais, le problème se pose en termes de niveau et d'efficacité. Le niveau intellectuel plutôt bas de la majorité des agents communaux, le matériel de travail très peu suffisant, l'absence de manuel de procédure et l'absence récurrente de réunions de coordination (qui se font d'ailleurs hebdomadairement), etc. sont les principales causes de cette inefficacité.

Par ailleurs, quelques services à l'instar de celui l'hygiène et salubrité font la différence dans cette Commune avec peu de moyen.

- Management de la Commune

Sur le plan organisationnel, la Commune d'arrondissement de Bafang est structurée en deux organes : (i) Le législatif comprenant 24 conseillers municipaux chargés de délibérer sur les décisions administratives et financières de la Commune. Cet organe vote le budget de la Commune et travaille en commission pour la traduction des décisions en actes. (ii) L'exécutif communal est représenté par le Maire. Ce dernier est assisté dans ses missions par un Secrétaire Général autour duquel gravite la majorité des services liés à l'administration et la gestion du personnel.

Diagnostic des ressources communales

Dans ce paragraphe, il est question d'identifier et de passer en revue l'ensemble des moyens dont la Commune se dote pour accomplir la mission à elle dévolue. Ces ressources se définissent en terme de soft et de hard ware : le capital humain (compétence, expérience, nombre de personnel), le capital matériel (immobilier, le mobilier et la logistique) et situation financière (potentiel fiscal local, prévision et réalisation budgétaire, structure du budget communal, etc.).

Le capital humain de la Commune

Le personnel de la Commune est composé du Maire, ses adjoints (02), le secrétaire général, le receveur municipal, des conseillers municipaux (25) et des employés permanents de la Commune. Leur affectation dans les différents démembrements de l'organigramme prend en compte le niveau de qualification requise.

Finances communales

L'examen des procédures d'élaboration et d'exécution budgétaire

Les ressources propres de la Commune d'arrondissement de Bafang proviennent non seulement des recettes fiscales qui représentent en 2013 plus de 31% mais aussi et surtout des taxes de développement local (3,8%). Dans l'ensemble les postes les plus représentatifs dans les ressources de la Commune selon leur poids sont les subventions d'équipement reçues (41,7%), les recettes fiscales (31%), les produits des taxes communales (9,6%), l'exploitation du domaine et des services (5,6%).

Les ressources fiscales de la Commune proviennent surtout les timbres automobiles (36%), l'impôt

Libératoire (26,9%), les licences (21,3%), les patentes (11,7%) et les redevances forestières (1,4%).

Analyse des recettes communales

La mise en place d'un système efficace de recouvrement et de sécurisation des recettes fiscales notamment de l'impôt libératoire peut permettre à la Commune d'évoluer vers une amélioration significative de sa capacité d'autofinancement.

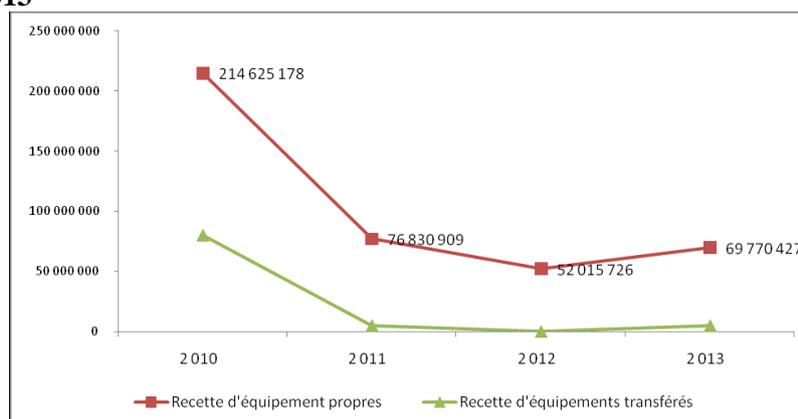
Les recettes propres à la Commune

Pour faciliter le suivi et l'exécution du budget, la Commune de Bafang devrait disposer d'un fichier des contribuables mise à jour en permanence. Par conséquent le nombre de contribuables ayant soit des boutiques, soit des stands ou même une entreprise et contribuant régulièrement au paiement des taxes devraient être suivi régulièrement pour améliorer les recettes propres. Les recettes de fonctionnement de la Commune sont constituées des recettes propres et des transferts reçus de l'Etat.

Les recettes de fonctionnement de la Commune sont constituées des recettes propres et des transferts reçus de l'Etat.

On observe qu'entre 2010 et 2013, la courbe des recettes de fonctionnement propres de la Commune a non seulement une tendance baissière, mais est également au-dessus des transferts reçus de l'Etat.

Graphique 2 : Evolution des recettes propres de la Commune et des transferts reçus de l'Etat entre 2010 et 2013



Source : Compte administratif de la Commune /analyse du BET GEFA & ENGINEERING

Les recettes globales ont connu un taux d'exécution de 67,8% en 2013. En 2013, elles sont constituées essentiellement des subventions d'équipements reçus (41,7%), des recettes fiscales (31%). Globalement les recettes de fonctionnement représentent 55,3% et les recettes d'investissement 44,7% des recettes totales en 2013.

Analyse des recettes externes de la Commune

Il s'agit généralement des recettes provenant de tous les partenaires extérieurs pour le développement de la Commune : l'Etat, FEICOM, MINH DU, les subventions diverses reçues, etc. On observe dans le tableau précédent que les transferts reçus sont en baisse entre 2010 et 2013 passant de 18 772 234 Fcfa à 8 256 006 Fcfa, soit une baisse de 56%. On note aussi que les subventions d'équipements reçues ont baissé passant de 213 883 290 Fcfa à 69 770 427 Fcfa entre 2010 et 2013, tandis que le cumul des subventions d'équipements reçues se sont moins de 2 250 000 Fcfa pour l'ensemble des quatre années.

Les dépenses communales

Selon le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant la nomenclature budgétaire des CTD, les dépenses de fonctionnement sont regroupées en 08 chapitres (6.1 : biens et services consommés, 6.2 : frais de personnel, 6.3 : impôt et taxes, 6.4 : frais financiers, 6.5 : subventions versées, 6.6 transferts versés, 6.7 : autres charges et pertes diverses et 6.8 : dotations aux amortissements). Les dépenses d'investissements et d'équipement comportent 10 chapitres essentiellement des comptes de bilan notamment les comptes de ressources à moyen et long terme (1.5 ; 1.6 ; 1.7), les comptes des valeurs immobilières (2.0 à 2.6).

L'examen du graphique ci-dessous montre que les dépenses de fonctionnement en 2013 ont subi une augmentation entre 2010 et 2013 passant de 131 169 694 Fcfa à 143 174 708 Fcfa, soit une augmentation de 9,2%. Les dépenses de fonctionnement sont affectées en 2013 prioritairement aux frais du personnel (26,2%), aux biens et services consommés (17,3%), aux autres services consommés (7,7%), et aux autres charges et pertes diverses (5,9%).

L'étude de la capacité financière consiste à l'analyse des ressources de la Commune qui le plus souvent est de nature fiscale et dont les recettes sont structurées en deux titres :

- les recettes de fonctionnement ;
- les recettes d'investissement.

Dans cette étude, seule les recettes réelles sont considérées, les opérations d'ordre ne sont pas prises en compte. En effet les opérations réelles se caractérisent par le fait qu'elles donnent lieu à des mouvements de trésorerie. À l'inverse, des transferts de crédits peuvent s'effectuer d'une section à l'autre ou entre dépenses et recettes d'une même section, sans donner lieu à un encaissement ou à un décaissement réel : il s'agit d'opérations d'ordre. Les opérations d'ordre permettent notamment de retracer des mouvements qui ont un impact sur l'actif de la Commune sans avoir de conséquences sur la trésorerie.

Dépenses et services rendus

L'étude des dépenses et des services vise à évaluer le de dépense de la Commune et concomitamment le service rendu aux citoyens. Comme les recettes, les dépenses réelles sont structurées en deux titres : Titre 1 : les dépenses de fonctionnement et Titre 2 : les dépenses

Evolution des principaux agrégats entre 2010 et 2013

Entre 2010 et 2013, la tendance des dépenses globale de la Commune est baissière passant de 497 486 060 Fcfa à 330 942 557. Cette tendance baissière s'est conservée tant au niveau des dépenses de fonctionnement que des dépenses d'investissement sur la même période.

1.7.4. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT

Dans ce paragraphe, il est question d'analyser la Commune en interaction avec son environnement externe. La Commune étant garante du développement économique et social de son territoire. Elle est donc au cœur du système complexe et dynamique de développement territorial. A ce titre, il serait donc important d'identifier au plan externe les opportunités et les menaces qui se situent au niveau du micro (services déconcentrés de l'Etat, société civile, opérateurs économiques, fournisseurs, les bénéficiaires des services, la tutelle, ...) et de macro environnement (opportunités / contraintes politiques, légales, géographiques, socioculturelles, économiques, ...) de la Commune.

Le Partenariat et les collaborations diverses

Le **partenariat** se définit comme une association active de différents intervenants qui, tout en maintenant leur autonomie, acceptent de mettre en commun leurs efforts en vue de réaliser un objectif commun relié à un problème ou à un besoin clairement identifié dans lequel, en vertu de leur mission respective, ils ont un intérêt, une responsabilité, une motivation, voire une obligation. Dans le cas de la Commune de Bafang, les partenaires sont internes et externes :

- Les partenaires internes

Il s'agit dans le cas d'espèce des relations entre le maire de la Commune de Bafang et les acteurs suivants : adjoints au maire, conseillers municipaux, secrétaire général et receveur municipal.

- Les partenaires externes

Tableau 18 : Nature des relations au sein des partenaires externe de la Commune

STRUCTURES	TYPE DE RELATION
Mairie	Le Maire invite régulièrement les conseillers municipaux pour des réunions ou autres rencontres engageant l'avenir de la Commune
Chefferies	Le Maire invite les chefs traditionnels aux rencontres engageant le développement

Source : *Compte administratif de la Commune /analyse du BET GEFA & ENGINEERING*

Bilan diagnostic du cadrage institutionnel et financier

Sur le plan de l'institution communale on relève : l'insuffisance générale de personnel qualifié et surtout de personnel technique, l'absence d'un véritable service technique, l'absence de document de planification urbaine, l'inexistence d'un document décrivant les postes de travail et les profils requis, le sous équipement général en matériel informatique et en matériel de génie civil, l'étroitesse des locaux...

Sur le plan financier, on relève : la médiocrité générale du niveau des finances locales, le très faible niveau des recettes fiscales, la faible identification des contribuables ; dans les comptes communaux on ne voit apparaître nulle part la taxe agricole. Ceci est surprenant dans la mesure où l'écrasante majorité de résidents vivent de cette activité. On relève également une exploitation insuffisante de la loi n° 2002/003 du 19 avril 2002 portant code général des impôts, traitant des impôts perçus au profit des collectivités décentralisées. Elle reconnaît qu'à côté de l'impôt libérateur auquel est assujettie la majorité des activités génératrices des revenus qui occupent les pauvres, il faut ajouter une autre série de taxes locales régies par le décret n°2002/2175/PM du 20 décembre 2002 fixant les taux maxima et les modalités de recouvrement de certaines taxes communales indirectes. Ce n'est pas tout : à côté de l'incivisme fiscal on relève que le personnel communal de recouvrement est insuffisant et peu formé, que beaucoup de contribuables sont ainsi méconnus, que l'assiette fiscale est trop étroite.

Sur le plan de la gouvernance on relève l'absence d'une ligne budgétaire prévue pour la participation et la concertation ; faible expérimentation de l'approche participative ou partenariale ; une décentralisation encore ineffective ou en gestation.

Tableau 19FFOM du cadrage institutionnel et financier

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - L'existence du PCD - Un exécutif municipal jeune, ambitieux et dynamique élu sur la base d'un programme ; - Une ferme volonté à mobiliser toutes les forces vives du territoire pour le développement locale ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Une main d'œuvre communale insuffisante et très peu qualifié - L'absence d'un plan d'équipement de la Commune en matériels et autres engins de génie civil - Absence de plateforme de concertation - Un potentiel fiscal encore mal exploité et faiblement mis en valeur ; - Faible application de la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 en matière de prévision du budget d'investissement. - tenue irrégulière des comptes de comptabilité de la Commune - absence de coopération soutenue
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - réalisation du POS en cours : atout à exploiter pour une gestion stratégique de la Commune 	<ul style="list-style-type: none"> - L'absence d'un plan de formation du personnel; - L'absence d'une planification de carrière pour le personnel ; - Insuffisance des recettes fiscales propres - Insuffisance des recettes fiscales propres. - faible niveau des finances locales, - absence du personnel technique qualifié. - parc de matériel de génie civil inexistant ou insuffisant - Manque d'information et de sensibilisation des contribuables, surtout ceux du secteur informel ou rural...

Source : analyse du BET GEFA & ENGINEERING

1.8. ANALYSE SYNTHETIQUE DE LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE DE BAFANG

1.8.1. Hygiène et assainissement

Dans la ville de Bafang, la gestion des ordures ménagères est quasi nulle. On observe de part et d'autre dans la ville des décharges sauvages (sur les places publiques, dans les drains et dans les caniveaux). Les eaux usées sont évacuées dans la nature sans aucun traitement et non loin des habitations. Groupés en deux catégories, on peut distinguer les déchets solides et les déchets liquides.

1.8.2. Gestion des déchets solides

La collecte et le traitement des déchets solides dans la Commune de Bafang est quasi nulle. Il n'existe aucun programme ou organisme d'assainissement opérationnel dans la ville. Certains ménages collectent et transportent dans les plantations une partie des ordures ménagères qu'ils utilisent comme fertilisants.

Aucun effort n'est consenti dans la collecte des ordures. En effet on observe dans tous les quartiers de la Commune des ordures qui jonchent le sol, illustrant ainsi un manque d'éducation en matière d'hygiène et de salubrité.

Dans les quartiers, les décharges d'ordure sont dispatchés de façon anarchique suivant le regroupement des populations et parfois en fonction de la proximité avec les cours d'eau et des pistes piétonnes es dernier ne sont pas recyclés mais sont tout simplement brûlés lors qu'elles exaspèrent un certain seuil.

En général, ces déchets solides sont constitués de matières plastiques (bouteilles et sachets d'emballage plastiques), de verres, des déchets métalliques, des débris organiques (matières végétales, débris d'animaux morts). La combustion de ces derniers génère un taux de CO₂ considérable et de nombreux gaz toxiques nuisibles pour l'environnement et la couche d'ozone.

En ce qui concerne la gestion des déchets hospitaliers. Ils sont déversés dans un trou et incendiés par la suite sans aucun trie.

1.8.3. Assainissement liquides et autres déchets spéciaux

Les déchets liquides comprennent essentiellement les eaux usées (domestiques, les eaux vannes), pluviales. Il s'agit d'un problème majeur dans la mesure où ils sont libérés par l'ensemble de ménages du site. Plusieurs techniques sont utilisées pour canaliser et limiter les effets néfastes de ce dernier. Nous pensons notamment à la présence des fosses septiques, de fosses d'aisances ou de latrine.

En général, la couche sociale la plus exposée est représentée par les riverains vivant à proximité des cours d'eaux. Le constat élaboré lors des visites effectuées sur le terrain présente une situation alarmante car les déchets liquides des ménages sont directement évacués dans les eaux : il s'agit des eaux de lessive, de vaisselle, et toutes autres substances souillées.

Cette pratique malsaine favorise le développement des agents pathogènes exposant ainsi les riverains à diverses maladies (paludisme, maladies de la peau...). L'exposition est permanente car ces eaux sont conduites vers des exutoires (cours d'eau) servant de baignade ou de lessive pour certain. En saison pluvieuse les eaux souillées sont portées dans des domiciles situés au bord des cours d'eaux aggravant ainsi les risques de contamination.

Le système d'assainissement des eaux usées le plus utilisé dans la Commune de Bafang se compose de fosses septiques, de fosses d'aisances ou de latrines. Il n'existe pas d'organisme Communal ou privé de vidange des fosses septiques ou des fosses d'aisances dans la ville.

1.8.4. Pollution des sols

La dégradation des sols est surtout liée aux pratiques malsaines mises sur pied par les riverains. Nous pensons notamment à la pratique de la culture sur brûlis; les feux de brousse ; et l'incinération des ordures dans la nature. Par ailleurs les forces de la nature sont aussi cause de la dégradation des sols. A titre d'exemple on peut citer l'action des eaux de ruissellement (l'érosion) qui captivent les sols vers des sites de bas fond.

1.8.5. Pollution atmosphérique

Ici nous constatons que la pollution de l'air est réduite aux feux de brousse et aux échappements des motos et voiture dans la ville dont le seuil ne pareil pas encore inquiétant.

Zones à risque

On appelle zones à risques un lieu géographiquement définit et délimité dans lequel les individus ou les produits sont particulièrement vulnérables à divers contaminants.

Nous avons pu constater que le relief de la Commune de Bafang est irrégulier et très accidenté car constitué essentiellement de collines et de vallées nous observons les populations qui construisent au pied des collines et dans les bas fond ce qui met la vie de tous ceux qui y habitent en dangers s'il y arrive un phénomène tel que l'éboulement ou un séisme à petite échelle

Dans la Commune de Bafang en général, les problèmes environnementaux sont réels et vécus. Ils touchent le milieu physique, le cadre économique et l'espace social des populations résidentes. Ils affectent la psychologie de l'habitant et conditionnent son comportement.

Toute politique d'aménagement du territoire doit de manière réfléchie intégrer l'aspect environnemental dont le point focal est l'amélioration des conditions de vie des habitants de la zone à aménager. Ceci part du constat selon lequel de nombreux équipements collectifs (Lycée bilingue de Bafang, écoles annexe, délégation Départementale de l'environnement etc.) sont localisés dans des zones à risque ou zones susceptibles de glissement de terrain.

1.8.6. Impacts des déchets sur l'environnement de Bafang

L'impact que représentent les déchets sur l'environnement de Bafang est forcément négatif :

- Prolifération des maladies car les déchets sont des lieux favorables au développement de certaines maladies hydriques ;
- La présence des ordures dans les rues, caniveaux et cours d'eau augmente le risque sanitaire car les enfants peuvent y jouer et se blesser ;
- Les lixiviats produits peuvent contaminer les eaux de surface et souterraines ;
- Obstruction des caniveaux avec stagnation des eaux ;
- Nuisances olfactives ;
- Dégradation du cadre de vie.

Mesures à prendre

Les mesures à prendre en ce qui concerne une gestion efficace sont :

- Mettre sur pieds un service de collecte régulier des déchets ;
- Création d'une zone de décharge agréée qui sera surveillée et clôturée ;
- Installation des bacs à ordures dans la ville ;
- Organiser des séances de nettoyage dans la ville ;
- Dotation en camions spécialisés pour le transport des ordures ;
- Penser à créer une station d'épuration dans la ville.

Bilan diagnostic du volet environnemental

Dans ce domaine on relève une production désordonnée et anarchique des ordures ménagères, avec la prolifération des points de dépôt spontanés. Les ordures sont déversées dans les drains, sur la chaussée, dans les caniveaux, partout... tout espace vague est envahi soit par l'agriculture soit par les déchets. Un aménagement de la décharge municipale s'impose.

Le diagnostic environnemental relève un certain nombre de nuisances et pollutions dans la Commune : pollution visuelle, olfactive, nuisance auditive... Il relève également des risques environnementaux sérieux tels que : risques d'éboulement ou de glissement de terrains, risques d'inondation dans les zones basses marécageuses et les dépressions envahies par les constructions spontanées, risques de contamination de la nappe phréatique par les eaux usées des latrines mal mises en œuvre ou par les eaux usées qui suintent des gisements d'ordures, risques d'agressions dans l'obscurité de la nuit...

Tableau 20 : FFOM du volet environnemental

ORCES	FAIBLESSES
<p>relief constitué de grand massif montagneux véritable attrait touristique</p> <p>- précipitations abondantes idéales pour les activités agricoles</p>	<p>ville insalubre</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence d'un système de gestion des déchets solides : pré collecte, collecte et traitement des ordures - non prise en charge des déchets liquides et déchets spéciaux par la Commune - pollution des cours d'eau par les déchets solides et liquides, notamment ceux de l'abattoir, des eaux vannes et usées - pollution atmosphérique liée à l'émission des gaz toxiques émanant de la combustion des déchets plastiques, métalliques, organiques. - absence d'un réseau d'évacuation et de traitement des eaux vannes et usées, tel un système d'égout débouchant sur une station d'épuration - prolifération des maladies car liées à la pollution des eaux due à une mauvaise gestion des déchets de toutes sortes - obstruction des caniveaux et des lits des rivières et lacs par les déchets solides, la végétation et des constructions causant la stagnation des eaux et l'inondation - dégradation des sols à la pratique de la culture sur brulis et incinération - Risques accrue d'éboulement due à occupation des zones vulnérables (flancs de montagnes) - Nuisances olfactives liées à la mauvaise gestion des eaux usées et vannes et des déchets
Opportunités	Menaces
<p>Elaboration du POS de Bafang ;</p> <p>- La mise en œuvre de plus en plus pressante de la politique nationale en matière d'environnement protection de la nature et développement durable ;</p>	<p>prolifération des maladies liée à la pollution des eaux due à une mauvaise gestion des déchets de toutes sortes</p> <p>- Risques accrue d'éboulement due à occupation des zones vulnérables (flancs de montagnes)</p>

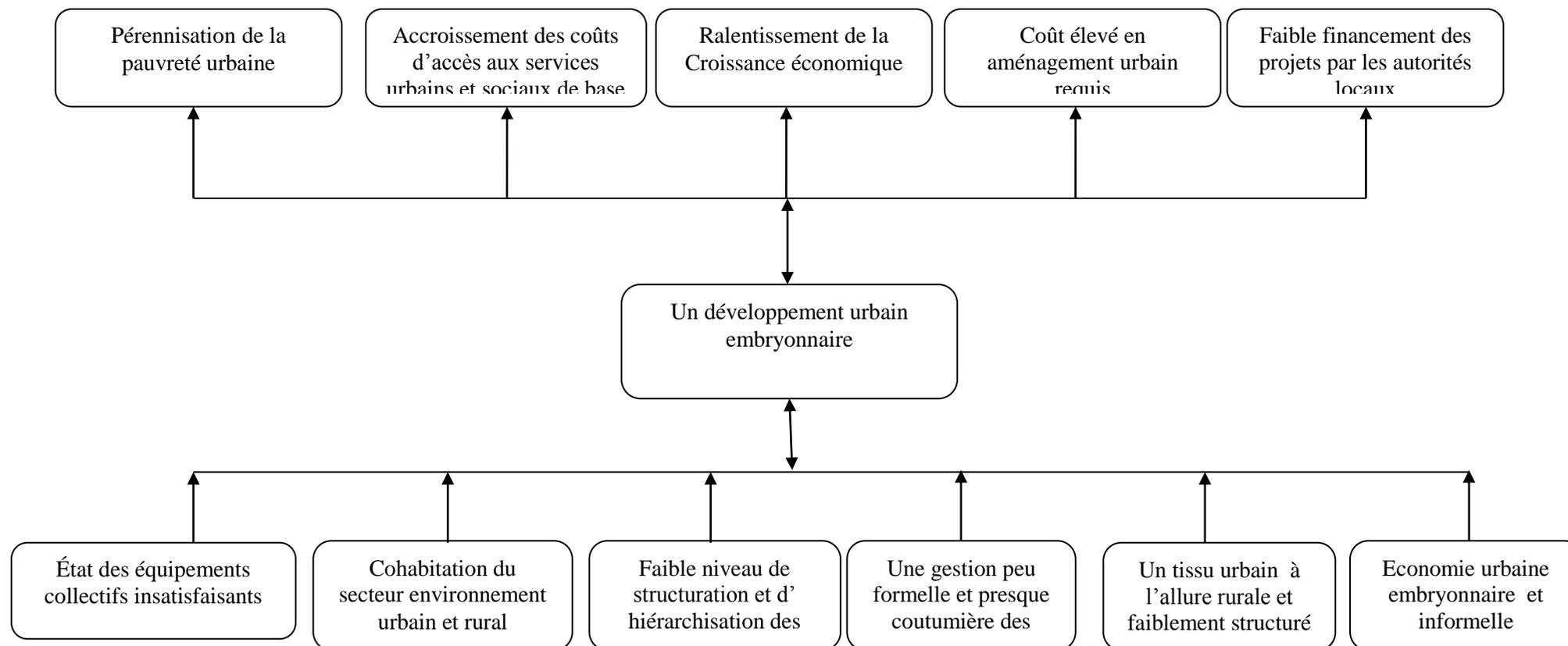
Source : analyse du BET GEFA & ENGINEERING

Carte 4: Des risques de glissement de terrain dans la ville de Bafang

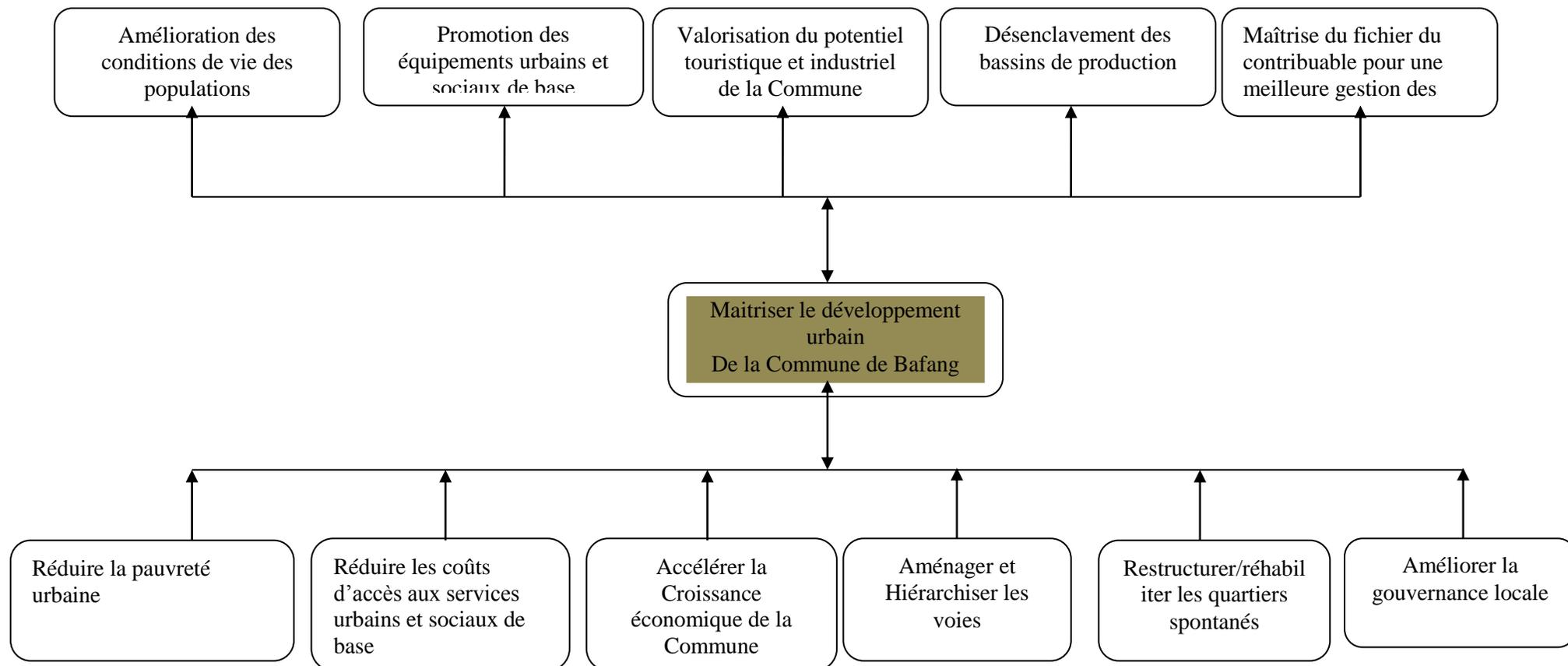
Carte 5: Synthèse de la situation actuelle

Arbre à problèmes

Conséquences



Arbre à Objectifs



II. : VISION ET OBJECTIFS STRATEGIQUES DU POS

2.1. Objectifs et vision stratégiques du POS

Partant du Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE) qui décrit la vision partagée de développement du Cameroun à l'horizon 2035 centré sur l'accélération de la croissance, la création d'emplois formels et la réduction de la pauvreté, la vision propre à la Commune de Bafang peut être formulé comme suit : « *Bafang, ville radieuse sur la voie du développement et de la lutte contre la pauvreté à l'horizon 2030* ».

Le problème central du POS de Bafang est un développement urbain non maîtrisé. L'objectif qui en découle vise à « **maîtriser le développement urbain** ».

Ainsi, le POS de Bafang vise à l'horizon 2030, à « *maîtriser le développement urbain à l'effet de promouvoir une croissance économique de la ville et la lutte contre la pauvreté* ».

Les orientations du présent POS seront affinées en fonction des contraintes et enseignements tirés de l'analyse approfondie de la situation actuelle et des problèmes et atouts propres à la Commune.

Les axes stratégiques et programmes du POS de Bafang

Tableau 21: Le passage des axes stratégiques aux programmes

Objectif général	Objectifs spécifiques	Les axes stratégiques	Programmes et projets stratégiques
Maîtriser le développement urbain à l'effet de promouvoir la croissance économique de la ville et la lutte contre la pauvreté.	Promouvoir les activités culturelles	Optimisation de la capacité touristique	Construire un musée municipal
			Construire 1 centre de promotion de la femme dans l'Espace Urbain
			Construire 18 foyers communautaires de 100 places :
	Promouvoir les activités agricoles	augmentation de la production et des rendements	Mettre à la disposition des populations villageoises des intrants dans tous les villages de la Commune ne faisant pas partie de l'Espace Urbain
			Créer des champs Communautaires à grande échelle: Baboutcha-Nitcheu, Toula (piment),
			Mettre à la disposition des agriculteurs des plants sélectionnés de café en aménageant une pépinière à Kolouh et Dakla,
	Désenclaver les bassins de production et autres voies tertiaires	amélioration de la circulation des personnes et des biens	Bitumage de la route Bafang-Baboutcheu Ngaleu 13 km Bitumage de l'axe falaise – Hopital de district 800 m Bitumage de l'axe Ecole japonaise – Hôpital de district 600 m Bitumage de la route –Baboutcha-nitcheu-Balen- Balack-Basséko-Cheu I et II 15 km Axe Hôtel Meumi – Hôpital de district 800 m Axe Préfecture – Prison – Sous-Préfecture 800 m Axe Préfecture – Ministre Kamga Victor 250 m
			Construire 03 CSI à Bassékok, Bassap, Baboutcheu-Ngaleu, et Finition du CSI de Baboné Equiper le bloc d'accouchement du CSI de Famkeu Construire un centre d'internement et de prise en charge des déficients mentaux dans l'Espace Urbain Doter les CSI en matériel et équipement : CSI de Bakondji Energie électrique, Point d'eau, 1 réfrigérateur, et 10 lits:
Promouvoir la santé	augmentation du nombre de CSI dans la Commune	- Electrification rurale à Batoutcheu (chieu 1 &2) - Aménagement des sources par captage gravitaire	
		Affectation d'une zone universitaire à Djenchi	
Promouvoir l'éducation de base	Promotion de l'accessibilité à une éducation de base de qualité	Extension des réseaux électrique et approvisionnement en eau potable	
		Promotion de l'enseignement supérieur	
		Construction de blocs de salles de classe : Ecole publique Bilingue Espace Urbain : Lossack 2 blocs, E.P 2A 2 blocs, E.P 2B 2 blocs Construire un bloc de salles de classe au complexe japonais Gr1 Construire un bloc de salle classe Gr 3 annexe E.P Gr 5 : 2 blocs E.P Gr 6 : Réhabilitation de toutes les salles de classe	

Source : Plan de Développement communal de la commune de Bafang

2.2. Définition des objectifs opérationnels

Ces objectifs permettent de définir les actions concrètes, opérationnels dans les domaines de l'organisation générale de l'espace, des équipements collectifs, des infrastructures viaires, de l'habitat ou même du développement des activités économiques.

2.2.1. Les objectifs opérationnels liés à l'organisation générale de l'espace communal

L'organisation générale de l'espace communal prend en compte trois catégories de zones ou réalités complémentaires: la zone urbaine, la zone rurale ou agricole et les zones naturelles. La relation entre les trois entités se fera par la mise en place ou l'amélioration des infrastructures de communication et de certains équipements sociaux de base.

La ville Bafang est caractérisée par un maillage de pôles qui peuvent servir d'appui pour structurer toute la commune et pour organiser les relations zone urbaine/zone rurale. De tous les noyaux existant trois pôles d'envergure se dégagent : BABONE, BAKONDJI et BABOUTCHEU NGALEU qui présente des atouts notables et diversifiés qu'il s'agira de valoriser pour soutenir le développement de la commune dans son grand ensemble. La stratégie d'organisation générale résidera pour ce faire dans la mise en place effective des pôles de centralité secondaire ou tertiaire. Ces pôles étant des lieux de concentration d'équipements destinés à :

- marquer les centres de services ou de quartiers,
- déconcentrer le centre-ville principal actuel, afin de limiter l'engorgement de celui-ci donc les migrations massives vers lui;
- éviter la création des quartiers dortoirs ;
- hiérarchiser les différents espaces de l'agglomération (centralité principale, centralité secondaire, centre de quartier ou de voisinage...),
- stimuler le développement de l'immobilier du fait de la concentration ou de la présence des équipements structurants avec leurs effets d'attraction,
- rapprocher certains services urbains de la population (par exemple : un marché de vivres, un centre de santé, une école maternelle ou primaire, un foyer culturel, etc.).

La réalisation de ces objectifs devra s'appuyer sur certains principes de localisation des pôles de centralité à savoir :

- localisation dans une zone d'extension future ou en cours d'urbanisation pouvant accueillir au moins 1000 ménages,
- localisation permettant de promouvoir une croissance spatiale équilibrée de toute la ville,
- localisation à proximité d'une infrastructure primaire ou secondaire permettant une liaison aisée avec les autres centres d'activités ou de services,
- localisation sur un site de pente inférieure à 9%, ou sur un plateau de préférence,

Les objectifs et les principes de localisation ci-dessus ont conduit à retenir dans la Commune au moins un site favorable à la localisation de la fonction de centralité. Pour la Commune de Bafang, le POS a prévu par exemple deux pôles administratifs et de services, un pôle artisanal et touristique.

Des équipements scolaires et sanitaires sont capables de développer des centres de quartiers afin de bien marquer et fixer les zones résidentielles. Il importe aussi de souligner que les centres secondaires ou toute autre zone identifiée pour servir de centralité ou accueillir un équipement collectif devront être soumis à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), afin de les soustraire à toute forme d'occupation anarchique et spontanée. Aussi, il est nécessaire que leur aménagement fasse l'objet d'un plan de détail ou de secteur et que le site soit marqué et protégé en attendant l'occupation effective.

2.2.2. Les objectifs opérationnels liés au développement économique

Le souci de maintenir sur place les habitants et la volonté affichée par la municipalité d'attirer de nouvelles populations, nécessitent la création de nouvelles activités génératrices d'emplois et de revenus. La croissance économique passe par une augmentation significative du taux d'activité actuel (PCD).

Dans le cadre du POS, on initiera des actions permettant la création des conditions favorables au développement des secteurs primaires (désenclavement des zones agricoles, mise en place des mesures visant à accroître la qualité et niveau de production agricole, d'élevage et piscicole, promotion et renforcement des organisations des producteurs et éleveurs...) ; secondaire (localisation d'un pôle artisanal et industrielle (pour des industries légères), tertiaire (localisation des marchés, des gares routières, d'un abattoir, de plusieurs administrations).

2.2.3. Les objectifs opérationnels liés à l'habitat

L'analyse de la situation actuelle a permis de relever un certain nombre de problèmes liés à l'habitat et dont la solution passe par la poursuite des objectifs ci-après :

- entreprendre des opérations complexes d'amélioration de l'habitat existant (modernisation et réhabilitation) dans les quartiers centraux et péricentraux.
- Production des logements sociaux dans la Commune
- créer des nouvelles zones d'habitat (lotissements) en faisant correspondre le niveau de services aux capacités financières des ménages. Cela passe par la création des différents types d'habitat à même de répondre à toutes les catégories de revenus.
- mettre en place des réserves foncières communales,
- mettre en place une stratégie de promotion et de mise en œuvre des matériaux locaux de construction de l'habitat (terre, pierre, bois) tout en encourageant l'auto construction assistée,
- faire du « lotissement approuvé » le seul mode d'accès aux parcelles pour bâtir, et le seul mode d'extension spatiale,
- lors de l'approbation d'un lotissement, veiller scrupuleusement à ce que soient prévus les espaces pour les équipements collectifs annoncés au niveau du POS,
- mettre en place et organiser un système permanent de surveillance ou de contrôle de nouvelles implantations, pour prévenir l'anarchie et la dégradation de l'environnement,
- accroître les possibilités actuelles d'accès à la propriété foncière.

2.2.4. Les objectifs opérationnels liés aux équipements collectifs

Actuellement la Commune de Bafang n'est pas dotée d'une véritable zone administrative. Les quelques équipements administratifs que l'on rencontre sont éparpillés dans l'espace communal. Et la plupart des services existants, à quelques exceptions près, sont logés dans des bâtiments conventionnés.

Pour ce qui est des équipements scolaires ou de santé, toute nouvelle implantation devra prendre en compte le souci de raccourcir les distances à parcourir par les élèves. On aura à se saisir de ces équipements et autres pour marquer la fonction de centralité secondaire ou tertiaire.

Un effort tout particulier sera observé dans la localisation des équipements marchands et de sports, surtout en ce qui concerne leur accessibilité et leur rôle dans l'animation urbaine.

La mise en place d'un équipement collectif sera toujours l'occasion de promouvoir le verdissement urbain, avec des possibilités d'aménagement des parcs, des jardins publics.

2.2.5. Les objectifs opérationnels liés aux VRD

2.2.5.1. Le réseau de voirie urbaine

Le réseau viaire actuel est très médiocre, peu hiérarchisé. Ce réseau sera réaménagé de façon à :

- développer un système viaire hiérarchisé ;
- faciliter les communications avec la zone d'influence de la Commune ou de la ville, en privilégiant les principaux axes d'entrée-sortie et les liaisons avec les zones de production ;
- favoriser la pratique de la ville en organisant des liaisons aisées entre les espaces administratifs, commerciaux et résidentiels ;
- désenclaver les sites urbanisables.

2.2.5.2. Les infrastructures de transport

Le POS propose l'aménagement d'une gare routière à l'entrée sud de la ville en venant de Famkeu et l'aménagement des parkings le long des principaux axes à l'intérieur de la ville.

2.2.5.3. Le drainage des eaux pluviales

Les deux principaux cours d'eau qui parcourent le site de la Commune seront utilisés comme des dispositifs primaires, alors que le long des voies on aura recours à des caniveaux bétonnés.

2.2.6. Assainissement domestique

Encourager le recours systématique aux fosses septiques dans les quartiers structurés et/ou aux latrines double fosses ventilées dans les zones non structurées ou populaires.

Les ordures ménagères

On devra aménager les points de collecte de transit accessibles aux camions de ramassage le long des rues de tous les quartiers structurés.

Parallèlement, une campagne d'information et de sensibilisation à l'hygiène et salubrité sera organisée périodiquement dans les quartiers (chefferie, foyers communautaires), de façon à mieux impliquer les populations ou les associations des quartiers.

2.3. PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le plan est la traduction graphique des objectifs, programmes et principes d'aménagement arrêtés sur la base des diverses justifications antérieures. De ce fait, il fait ressortir :

- Les obstacles à l'urbanisation

Le développement spatial de Bafang se heurte à diverses obstacles nés des contraintes naturelles ou créés. Comme contraintes naturelles, on note la présence de terrains de fortes pentes supérieures à 25% avec le talweg de la rivière Baboutcla et le talweg de la rivière Mouankeu au Sud. Comme contraintes créées on n'a pas vraiment présentes à Bafang en dehors du domaine bâtis.

- Les grandes liaisons infrastructurelles ;
- Les centres des services ;
- La localisation des principaux équipements collectifs structurants ;
- Les différents types et zones d'habitat ;
- Les réserves foncières, les espaces verts structurants, les zones d'activités ;
- Les limites et les obstacles à l'urbanisation...

2.3.1. Principes d'aménagement

Cette étape a pour ambition la définition des principes d'organisation et de structuration de l'espace communal ainsi que la proposition d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2.3.1.1. Principe d'équipement progressif à travers un double périmètre : périmètre urbain et périmètre d'équipement

Le principe d'équipement progressif, graduel, pose la densification ou l'urbanisation effective des terrains comme la base de la délimitation du périmètre urbain, de sa révision ou de son extension ultérieure.

On délimitera donc un double périmètre afin de concilier les souhaits de la Municipalité et les réalités démographiques et financières :

Un périmètre d'équipement où sont appelés à s'effectuer tous les efforts immédiats et coordonnés d'urbanisation à court, moyen et long termes (5 à 15 ans).

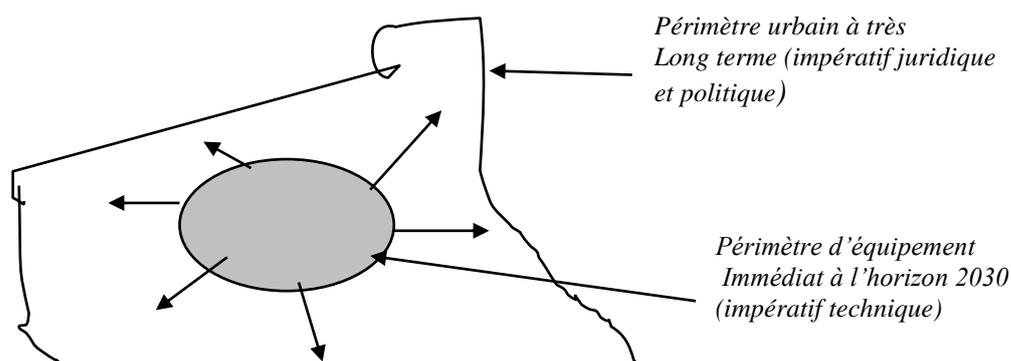
Un périmètre urbain, plus vaste, englobant le premier et incluant une zone rurale dont il faudra déjà contrôler les tendances d'urbanisation. Cette couronne joue en quelque sorte le rôle de réserve foncière à très long terme tout en permettant des activités rurales ou de protection de l'Environnement.

En admettant la perspective de la construction de certains équipements structurants (zone industrielle et artisanale, équipements touristiques et culturels ou autres réhabilitations des infrastructures...) et dans la perspective de l'amélioration des voies de communication de la zone urbaine actuelle avec son hinterland, il est probable que la ville de Bafang puisse connaître un regain d'activités économiques, sociales et culturelles et touristiques.

Les équipements relevés ci-dessus constitueront des moteurs de l'économie locale et départementale. On pense donc que ces réalisations, si elles sont effectives, vont entraîner dans les 15 prochaines années un doublement de la surface urbanisée actuelle. Compte tenu des surfaces allouées à l'extension de l'habitat et aux équipements collectifs, des zones industrielles légères, de l'importance donnée aux espaces verts ou naturels, de l'espace occupé par Djienchie et ses affluents en zone urbaine et compte tenu aussi des dépressions, des zones de fortes pentes et, le périmètre d'équipement en 2030 avoisinera les 2422 ha.

Il revient ainsi aux différents acteurs du développement urbain de concentrer leurs efforts d'équipement à l'intérieur de ces 2422 ha, à l'exception des efforts liés à l'équipement éco touristique et à la promotion d'espaces verts récréatifs... La progression concentrique de l'urbanisation apparaît ainsi comme une exigence de construction cohérente de l'organisme urbain futur.

Le schéma de principe du double périmètre se présente de la manière suivante :



L'un des avantages du double périmètre, c'est d'éviter l'accumulation d'un nombre très important de vides dans le tissu urbain existant, ainsi que la multiplication inutile des distances par rapport aux principaux centres de services.

2.3.1.2. Principe de lisibilité de la structure urbaine

Ce principe s'appuie sur la définition et la mise en place des entités homogènes remarquables dans le paysage urbain. Ces entités portent sur trois types de zones :

La multi-polarisation de l'organisme urbain

Cette multi-polarisation s'appuie sur les nouveaux centres de services et le renforcement de ce qui tenait lieu de centre administratif et commercial dans l'arrondissement. Ces noyaux concentreront l'essentiel des équipements de centralité primaire ou secondaire, y compris le tracé convergent ou divergent des voiries primaires, secondaires et/ou tertiaires.

Les noyaux résidentiels anciens

Ces noyaux correspondent aux quartiers Ngueunack, lossack, ... Ce sont des zones caractérisées par la présence d'un habitat précaire ancien, souvent implanté anarchiquement.

Dans ces zones spontanées et dégradées, des opérations complexes d'urbanisme seront entreprises sans une remise en cause systématique du parcellaire ancien. Le problème majeur à solutionner consistera surtout à harmoniser la structure de ces vieux quartiers avec la structure urbaine globale. On aura par conséquent recours alternativement ou simultanément à la rénovation, à la restructuration et à la réhabilitation *in situ*.

Dans tous les cas, ces interventions ne devront pas entraîner un déplacement significatif des populations, de manière à réduire à sa plus simple expression les coûts économiques et sociaux. La meilleure stratégie consisterait à impliquer les résidents, mieux à les amener à opérer eux-mêmes les mutations indispensables...

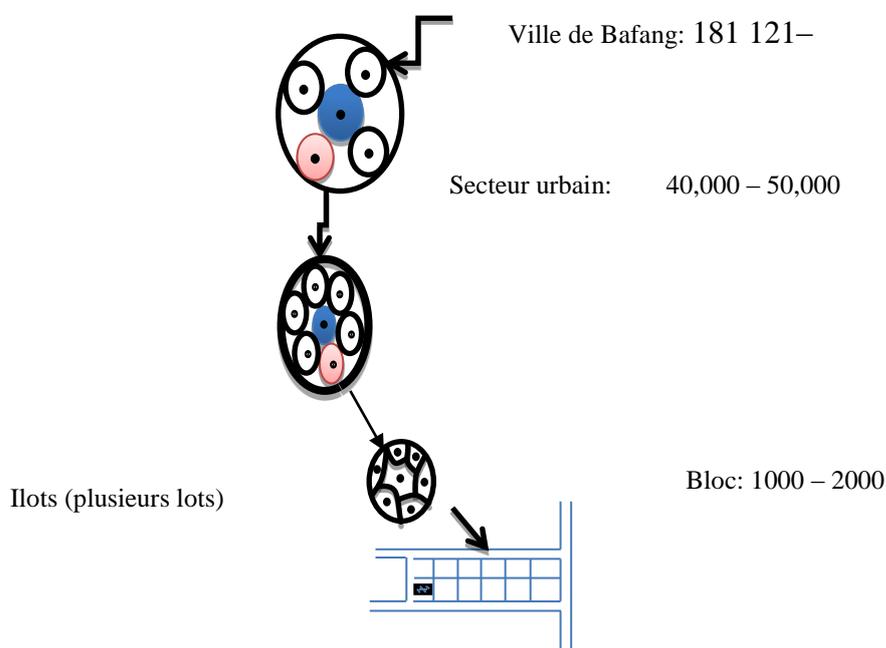
Les zones résidentielles nouvelles

L'extension urbaine nouvelle ne devra se faire que par le biais des lotissements approuvés (qu'ils soient domaniaux, communaux ou privés). Ces lotissements devront prendre en compte et développer le verdissement urbain, de manière à en faire un élément structurant du paysage urbain. On devra profiter des opportunités offertes par un relief moins accidenté et des petits plateaux pour organiser des perspectives paysagères, ou pour marquer la personnalité de certaines zones.

Ainsi, le site naturel devra être exploité au maximum afin de caler les affectations du sol par rapport à la topographie du site. Les dépressions et les bas-fonds seront exploités comme des espaces verts. Tandis que les drains qui irriguent la ville serviront d'exutoire naturel dans le dispositif primaire de drainage ou encore pour le développement des cultures maraîchères et la mise en place des plans d'eau...

Organisation générale de l'espace

L'organisation générale de la ville s'appuiera principalement sur la hiérarchisation des pôles de centralité (centralité urbaine, centralité secondaire, centralité tertiaire...).



Le centre principal actuel, constitué essentiellement par la zone commerciale et administrative, servira de support à une fonction plus administrative et de services. Il constituera le « cœur » vibratoire de toute la commune et sera rattachée aux zones d'extension par un axe triomphal ou par des voies majeures.

Le réseau général de circulation sera structuré et hiérarchisé de la façon suivante :

Une entrée-sortie sud-ouest, par la Nationale N°5, en direction de Nkongsamba et Douala, capitale économique du Cameroun.

Une entrée-sortie nord-est, par la Nationale N°5, en direction de Bafoussam, capitale de la région de l'ouest à une distance de 60 km de cette dernière ville;

Une entrée-sortie sud, en direction de Nkondjock à une distance de 54 km de cette dernière ville par la régionale N°15. Cette route est en terre et dans un état très dégradé.

Les centralités secondaire et tertiaire prendront respectivement appui sur chaque pôle secondaire.

Dans tous les cas, la distribution des composantes spatiales prendra en compte le souci de cohérence fonctionnelle et esthétique (problème de liaison, problème de paysage urbain, problème d'animation...).

2.3.1.3. Principe d'affectation des zones

Les diverses affectations des sols s'appuieront sur une stratégie prenant en compte les atouts et/ou les contraintes topographiques, la capacité d'accueil (superficie) du site et le souci d'animation ou de cohérence fonctionnelle globale. Parmi les diverses affectations on retiendra principalement :

- Les centres de services ;

- Activités touristiques ;
- Les activités économiques ;
- L'habitat...

Stratégies d'affectation de centre de service et d'animation

Ces stratégies visent l'organisation et la hiérarchisation des pôles de centralité. L'urgence d'une réglementation en vue d'une mutation des constructions dans le centre-ville actuel répond au souci d'organisation d'une véritable centralité urbaine. La mise en place des axes triomphaux se trouvent ainsi justifiés. Il convient de briser l'inertie architecturale et fonctionnelle du centre administratif et commercial actuel.

Pour ce qui est des centres de services secondaires, on devra en disposer un pour animer chaque pôle, et surtout s'en servir comme support des équipements collectifs. Au chapitre sur la programmation, les équipements de centralité secondaire ont déjà été répartis sur des sites significatifs.

Principe d'affectation des zones d'activités

Les marchés, les gares routières et les zones industrielles seront localisés près des grands axes pour permettre une accessibilité aisée.

Les activités présentant un potentiel de nuisance seront localisées de façon périphérique et à l'écart des zones résidentielles.

Principe de localisation des zones d'habitat

Ce principe s'appuiera sur deux orientations complémentaires :

- L'orientation dans les zones existantes,
- L'orientation dans les zones nouvelles...

Dans les quartiers existants, on s'efforcera de maintenir au maximum les constructions existantes sous réserve des nécessaires réhabilitations et restaurations du bâti si celui-ci présente un certain intérêt architectural et d'amélioration du cadre de vie des populations qui y vivent. S'il s'agit des villages existants rejoints par la ville, l'effort consistera à les intégrer de façon souple à la dynamique nouvelle, par des possibilités de lentes mutations autorisées.

Dans l'ensemble, les densités d'occupation diminueront au fur et à mesure que l'on s'éloignera du centre-ville ou même du centre de quartier ou des services.

Ce principe de densité graduelle amènera à localiser de préférence l'habitat économique à proximité des zones de centralité ou des services et d'activités.

Le principe de localisation prendra aussi en compte la notion des coûts de construction. Ainsi, les zones d'habitat économique seront localisées de manière à rendre la constructibilité aisée (pente < 10%).

Principes d'aménagement des VRD

L'aménagement des voiries d'appuiera sur le principe de hiérarchisation des voies. Les voiries primaires, le tronçon urbain de la route nationale N°5, de la route régionale R15, le boulevard périphérique devront se démarquer des voies secondaires et tertiaires, à la fois du point de vue de leur gabarit que de leur mode de traitement (structure, niveau d'aménagement...)

Les voiries primaires seront appelées à assurer directement la liaison entre la ville et son environnement immédiat ou lointain. Elles devront être bitumées. On aura à distinguer 02 variantes de voiries primaires : la variante de 32 m (boulevard urbain) et celle de 22 m (voie primaire)

Ces voiries seront plantées. On pourrait aussi se servir de ces voiries pour relier entre eux les centres de service.

Le rôle des voiries secondaires sera de permettre le désenclavement des centres des quartiers ou de relier certaines zones aux centres de services. On aura aussi, suivant les zones, à s'en servir pour établir des liaisons avec les abords immédiats de la ville. Ces voiries seront à leur tour hiérarchisées en fonction des circonstances topographiques et socio-économiques des zones traversées ou à relier. Les emprises des voiries secondaires seront comprises entre 12 et 15 m.

- Les voies tertiaires joueront le rôle de désenclavement des parcelles ou des îlots. Leurs emprises seront comprises entre 10 et 8 mètres.
- L'aménagement de toutes ces catégories des voies prendra en compte le souci d'écoulement aisé des eaux pluviales. Le réseau de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales s'appuiera elle aussi sur le principe d'hiérarchisation des réseaux.
- L'équipement en éclairage public se fera de manière progressive à partir des axes primaires ou secondaires existants, pour s'étendre aux voiries primaires ou secondaires projetées.
- Les points de collecte des ordures ménagères seront aménagés par unités de voisinage et sur la base d'une distance tolérable pouvant varier entre 50 et 150 m de rayon. Le principe de la participation des populations, de la récupération des coûts d'opération de réalisation des voies secondaires ou tertiaires pourra être appliqué à partir d'un travail préalable de sensibilisation et de la mise en place des grandes mailles d'urbanisation.
- Pour le réseau de distribution d'eau potable, les branchements individuels seront favorisés autant que possible, la capacité du réservoir actuel sera augmentée, soit sur son site actuel, soit sur un autre site que celui Bafang ...

2.3.1.4. Principe de grande maille d'urbanisation dans les zones d'extension

Le grand maillage des zones d'extension répond à un triple souci à savoir :

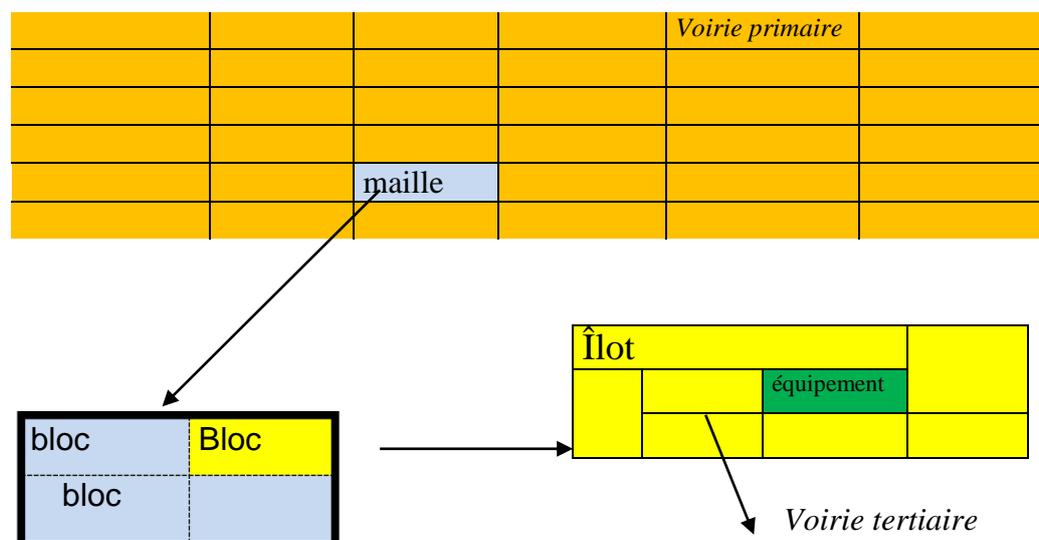
- Une bonne maîtrise foncière,
- Un contrôle a posteriori des nouvelles extensions urbaines,
- Une implication des propriétaires coutumiers dans la production de l'espace urbain...

Le maillage s'effectuera par le traçage de la trame viaire primaire et/ou secondaire. De telles voiries vont alors délimiter des sortes de parcelles géantes. Lesquelles devront encore subir une opération de lotissement dite « secondaire » et / ou « tertiaire » si l'on veut obtenir des parcelles à bâtir.

L'intérêt du maillage sommaire c'est de permettre de fixer le niveau d'aménagement en fonction des capacités financières du moment, ou des taux d'effort des acquéreurs des lots.

Ainsi, un aménageur dit « grossiste » aménage le niveau dit de grandes mailles ou des blocs, puis s'adresse à un autre aménageur intermédiaire (aménageur détaillant) qui acquiert une ou plusieurs mailles en vue de lotissement et de vente des parcelles. Ce dernier n'aura à réaliser que les voiries secondaires ou tertiaires dont les coûts seront répercutés sur le prix du m² de parcelle.

Pour ce qui est de la taille et/ou de la forme géométrique des parcelles géantes (mailles ou bloc...), elles seront beaucoup influencées par les données du site naturel ou créé... Il reviendra à l'aménageur dit « grossiste » de planifier et programmer les équipements d'intérêt général nécessaires (réservation d'emprises...). Le principe de maillage correspond au schéma ci-après :



Un maillage très régulier du type orthogonal sera difficile à obtenir. Toutefois, on s'efforcera autant que faire se peut, tout en respectant les contraintes diverses, et en recherchant les zones homogènes, de tendre vers des blocs, et îlots et parcelles, de forme régulière à même de faciliter les travaux de levé et d'aménagement des voies.

En s'appuyant sur ces principes, nous aboutissons à des mailles ou blocs et îlots de formes géométriques variées mais assez régulières telles que : des carrés, des rectangles et des trapèzes rectangles... suivant leur localisation.

Il est bien entendu que sur les zones relativement plates ou morphologiquement homogènes, ces mailles ou blocs auront tendance à épouser une forme orthogonale.

2.3.2. -Choix des variantes

Le plan est la traduction graphique des objectifs, programmes et principes d'aménagement arrêtés dans les chapitres qui précèdent.

Il fait ressortir en conséquence :

- Les grandes liaisons infra structurelles,
- Les centres des services,
- La localisation des principaux équipements collectifs structurants,
- Les différents types et zones d'habitat,
- Les réserves foncières, les espaces verts structurants, les zones d'activités,
- Les limites et les obstacles à l'urbanisation...

Sur la base de tout ce que nous avons développé jusqu'ici, on peut proposer plusieurs variantes de plan d'aménagement. Mais nous n'en retiendrons que 2 variantes conformément aux TDR de la présente étude. La spatialisation des éléments rappelés ci-dessus tient compte non seulement des objectifs et des principes d'aménagement énoncé plus haut, mais aussi, s'appuie sur un certain nombre de critères de localisation tels que la topographie du site, les niveaux de densités souhaitables et surtout le degré de proximité ou de compatibilité entre les différents éléments spatialisés.

Il va sans dire que seule une volonté politique clairement exprimée par les autorités municipales peut garantir le succès du programme édicté. Dans cette perspective, la mise en œuvre de ce programme devra se conformer autant que possible aux prescriptions du présent POS.

Les variantes d'aménagement explorent les options possibles et faisables pour la planification et l'aménagement d'une ville. Habituellement, chaque ville dispose de plusieurs alternatives d'organisation spatiale pour son aménagement.

Le choix de la variante d'aménagement dépend fortement de la densité et des tendances de distribution spatiale la population. Dans le cas où le taux d'accroissement démographique de la ville est stable ou décroissant, il doit favoriser une densification urbaine qui permet une exploitation effective et rationnelle des services et des opportunités disponibles. Au cas contraire, lorsque la surface de la ville est grande et en croissance rapide, un programme ambitieux d'extension urbaine peut être nécessaire.

Bafang est une ville de taille moyenne du Cameroun dont la croissance doit être encouragée afin de favoriser le développement économique de la ville.

Options fondamentales d'organisation spatiale de la ville de Bafang

Deux options de l'organisation spatiale fondamentale de la zone urbaine peuvent être retenues à Bafang. Il s'agira de la densification urbaine : ici l'urbanisation est circonscrite dans les limites urbaines actuelles de la ville (voir carte de localisation). Cette variante favorise la construction intensive des immeubles de grande hauteur sans vraiment tenir compte du statut socioculturel et économique des riverains;

La densification urbaine donne les résultats suivants :

- Entraîne une utilisation optimale des équipements et services publics et municipaux disponibles
- Le gouvernement et les collectivités locales dépenses moins pour offrir services de base
- Le cout de la gestion et de la maintenance urbaine est minimisé
- La gestion et la maintenance urbaine est à la fois efficaces et efficientes
- La valeur ajoutée du foncier est optimale et stable
- La collecte des revenus publics est aisée, efficace et moins couteuses
- Permet une densification des formes urbaines et de l'occupation du sol urbain
- Le contrôle de l'aménagement et de la construction devient aisé et efficace
- La densité de la population est très élevée
- La forme du terrain urbain résidentiel existant est maintenue
- Permet l'utilisation optimale des réseaux urbains disponibles et réduit le cout des réseaux existants
- Encourage la création des activités de l'économie formelle
- Exerce une pression sur l'environnement naturel comme le relief, la végétation, la pollution de l'eau et de l'air et la perte de la biodiversité seulement à l'intérieur des limites urbaines existantes
- Encourage le développement des formes urbaines concentrées qui réduisent l'insécurité des biens et des personnes et le cout des services de la sécurité
- Favorise la restructuration et la consolidation urbaine au détriment de l'expansion urbaine
- Cependant, la consolidation urbaine n'offre pas aux riverains les moins nantis financièrement la possibilité d'acquérir un terrain à bon prix dans l'optique de se procurer une maison.
- la densification urbaine modérée et l'étalement urbain contrôlé de la ville.

Elle favorise l'extension rationnelle des limites de l'urbanisation.

Cette variante prend progressivement en compte les terrains ruraux pour un usage urbain et permet la construction de bâtiment en liant la situation socioculturelle et économique des riverains.

Contrairement à la densification urbaine, elle donne les résultats suivants :

- une localisation rationnelle et équilibrée des infrastructures et équipements collectifs
- Le gouvernement et les collectivités locales dépensent moins pour offrir les équipements et services de base en temps opportun et au bon endroit
- Le temps et le cout de déplacement des populations pour obtenir un service et accéder aux équipements sont réduits
- Les investisseurs et les promoteurs immobiliers dépensent moins d'argent et obtiennent plus de profit de leurs investissements
- Le cout de la gestion et de la maintenance urbaine est minimisé
- La gestion et la maintenance urbaine sont trop faciles et efficaces
- La valeur ajoutée du terrain urbain est optimale et stable
- La collecte des revenus publics est aisée, efficace et moins couteuses
- Permet une densification des formes urbaines et de l'occupation du sol urbain
- Le contrôle de l'aménagement et de la construction devient aisé et efficace
- Encourage une densité modérée de la population
- Des formes de terrains urbains résidentiels sont développées
- Réduit la spéculation foncière
- Rend la gestion foncière urbaine aisée et efficace
- Permet l'utilisation modérée des réseaux urbains disponibles et réduit le cout des réseaux existants
- Encourage la création des activités de l'économie formelle
- Réduit la pression sur l'environnement naturel comme le relief, la végétation, la pollution de l'eau et de l'air et la perte de la biodiversité
- Modère la concentration des formes urbaines qui réduisent l'insécurité des biens et des personnes et le cout des services de la sécurité
- Favorise la restructuration et la consolidation urbaine modérée et l'expansion urbaine rationnelle
- Favorise la densité modérée des aménagements et la concentration des populations

La densification urbaine modérée et l'étalement urbain contrôlé offrent aux pauvres la possibilité d'acquérir le terrain à bon prix et d'utiliser pour la construction de leurs domiciles.

Nous dirons à la suite de ce tableau que, la variante 1 ci-dessus est la variante de développement la plus évidente sur le plan technique si on s'appuie uniquement sur l'aspect économique et fonctionnel. Cependant, compte tenu de la réalité socioculturelle et économique de la localité, la variante 2 est préférable pour Bafang comme une transition vers la variante 1.

2.3.3. La variante 1 (voir carte)

La variante 1 du POS de la ville de Bafang a pour principalement le souci l'amélioration du cadre et conditions de vie des populations ; ainsi :

Elle cherche à capitaliser les acquis du site créé initial en limitant l'extension urbaine. En effet dans cette variante, un boulevard périphérique est envisagé côté nord allant du carrefour chefferie au carrefour Panchie.

Cette voie devra permettre au-delà du développement économique qu'elle va entraîner, désenclaver la zone, réduire considérablement les embouteillages, enfin réduire les nuisances créées par la traversée de la voie inter régionale.

Par ailleurs cette variante projette une zone industrielle à l'entrée ouest de la ville, une zone touristique et artisanale autour de la chefferie et une zone naturelle suivant le lit de talweg côté sud de la ville le long de la rivière Djienchie.

Elle conforte la localisation spatiale des équipements et infrastructures en proposant des opérations d'aménagements selon le niveau de dégradations de ces derniers (rénovation, restructuration, réhabilitation etc.)

Au niveau des équipements particulièrement les écoles il sera question de renforcer l'existant en procédant à l'extension de certaines écoles (respect des normes en termes nombres de salles de classes).

Création d'un nouveau marché, d'un centre administratif secondaire et une bibliothèque au sud-est de la ville.

Pour ce qui est de la distraction ou la récréation une discothèque et une maison des jeunes sera créé au nord-ouest de la ville au niveau de la zone touristique et artisanal.

Elle cherche une répartition spatiale déséquilibrée des équipements visant une forte densification vers le centre-ville actuel.

Au niveau de cette variante le développement s'oriente côte sud de la ville.

C'est une *variante assez timide et attentiste*. Elle suppose que la croissance démographique de la ville de Bafang va connaître un ralentissement progressif au cours des quinze prochaines années, que les besoins en espaces résidentiels vont baisser

Carte 1 : Variante 1 du POS

2.3.4. La variante 2 (voir carte)

A la différence de la variante 1, la variante 2 du POS de la ville de Bafang a pour objectifs principal :

- l'extension du périmètre urbain partant du noyau central actuel en direction de son hinterland côté sud de la ville par l'aménagement de la R15 dans l'optique de désenclaver les zones rurales bastions de l'agriculture et de l'élevage ;
- élargissement de la R15 en allant vers Nkonjock;
- L'élargissement des voies tertiaires et secondaires au sud de la ville ;
- la création des pôles de développement autour des chefferies de groupement Babone, Bassap Baboutcheu Ngaleu et Bankondji qui feront l'objet de Plan de secteur (PS) en prenant appui sur l'agriculture et le tourisme compte tenu de la richesse de la localité dans ces deux domaines. La localité de Balen fera également l'objet de Plan de secteur;
- Création des réserves agricoles autour de ces différents pôles ;
- Création d'une zone artisanale vers l'ouest de la ville sur la route de Douala ;
- Création d'une zone industrielle sur la route allant du carrefour Famkeu à Baboné ;
- Elle cherche une répartition spatiale équilibrée des équipements ;
- Elle projette de nouvelle gare routière au niveau de chaque pôle de développement ;
- Elle organise de manière plus équilibrée les écoles publics dans l'espace urbain (dans chaque pôle) ;
- Un réseau routier un peu plus élaboré et plus dense ;
- Au niveau de cette variante le développement s'orientera côté ouest de la ville.

C'est une *variante assez optimiste et volontariste*. Elle suppose que la croissance démographique de la ville de Bafang, quoique modérée, va se poursuivre au cours des quinze prochaines années, que les besoins en espaces résidentiels vont augmenter et qu'il convient d'anticiper sur les nouveaux besoins en zones résidentiels et en espaces économiques. Elle propose la création de trois pôles de développement le long de R15 qui feront l'objet des plans de secteur (PS).

Variante retenue

La variante N°2, sous réserve des modifications à apporter sur certaines données comme par exemple les orthographes de certains lieux-dits, l'augmentation de la surface affectée à certains secteurs est celle la plus optimale à même de favoriser le développement de la ville.

Carte 2 : Variante 2 modifiée du POS (variante retenue)

III. PROGRAMMATION ET JUSTIFICATION DES PROJETS

3.1. RAPPEL DES PROJECTION DEMOGRAPHIQUE

Les projections démographiques s'appuient largement sur les tendances démographiques passées et sur les dynamiques économiques et sociales observées actuellement.

Rappelons que cette hypothèse envisage la réalisation moyenne à l'échéance du POS de tous les projets structurants à long terme annoncés dans le PDU de 1984 et la mise en œuvre réussie à près de 50 % des orientations du POS 2030 et PCD de Bafang ;

On suppose :

Tableau 22 : Répartition de la population de la ville de Bafang entre 2015 et 2030

Année	2005	2015	2020	2025	2030
Hypothèse basse (2,8%)	42847	56 474	64 836	74 435	85 457
Hypothèse moyenne (5%)	42847	69 793	89 075	113 685	145 095
Hypothèse haute (6%)	42847	76 732	102 685	137 416	183 893

Source : * RGPH 2005 et projections du BET GEFA & ENGINEERING

Cependant il est nécessaire de préciser ici que pour des besoins de concordance avec les objectifs opérationnels liés à l'organisation générale de l'espace communale, les populations des différents pôles secondaires à savoir Baboné, Baboutcheu Ngaleu et Bakondji, actuellement situé en zone rurale, seront ajouté à l'actuelle population urbaine afin d'effectuer les prévisions en matière d'équipements collectifs.

On considèrera donc :

Tableau 23: Répartition de la population cible de la ville de Bafang entre 2015 et 2030

Année	2005	2015	2020	2025	2030
Hypothèse basse (2,8%)	42847	56 474	64 836	74 435	85 457
Hypothèse moyenne (5%)	42847	69 793	89 075	113 685	145 095
Hypothèse haute (6%)	42847	76 732	102 685	137 416	183 893

Source : RGPH 2005 et projections du BET GEFA & ENGINEERING

Parmi les hypothèses de croissance envisagées par le POS, nous avons retenu l'hypothèse haute comme base de la programmation en considérant que l'objectif de la mise en œuvre des activités industrielles est effective à l'horizon du POS ; que l'exode rural est stoppé et qu'il y ait une forte immigration dans la ville de Bafang.

3.2. PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La programmation des interventions n'est pas seulement facilitée par la connaissance des besoins en équipements collectifs ou en logements sur la base de la population prévisionnelle à l'horizon du POS, mais prend aussi en compte les contraintes et/ou les atouts physiques, environnementaux, techniques et économiques rencontrés.

La réalisation effective des objectifs définis ci-dessus ne sera possible que par la définition et la mise en place d'un programme d'aménagement clair et réaliste.

Le présent chapitre se propose donc de programmer les besoins en équipements et en logements, en se référant autant que possible également aux prévisions démographiques de la ville de Bafang à l'horizon du POS en 2030.

C'est sur cette base qu'il pourra être possible d'établir la corrélation entre les objectifs définis plus haut et concernant les aspects suivants :

- Equipements collectifs
- Habitat
- Voirie réseaux divers
- Zone industrielle...
- Population prévisionnelle de Bafang à l'horizon 2030

3.2.1. Equipements administratifs

Rappel des données de bases

En tant que chef-lieu de département, Bafang abrite un grand nombre de services publics nécessaires à la satisfaction des besoins des populations qui relèvent de cette unité administrative.

Le centre administratif actuel conservera sa fonction dominante , malgré la création d'un centre administratif secondaire.

Le centre administratif secondaire crée dans le nouveau lotissement de Djéffa constituera un relais du centre principale, il se développera progressivement dans un cadre volontariste, regroupant à la fois des équipements publics et privés tels palais de justice, brigade de gendarmerie, terrains de sports etc.

Nous rappelons dans le tableau qui suit la situation des équipements administratifs tout en indiquant les actions à mener si possible sur chacun d'eux, pour les rendre plus fonctionnels et adaptés aux besoins des services. Comme on peut le constater, quatre options peuvent se présenter :

- délocaliser : déplacer l'équipement, changer de localisation ou le construire ailleurs ;
- réhabiliter : intervenir sur l'existant, effectuer des réparations visant à rendre l'immeuble habitable ;
- rénover : détruire l'équipement existant pour le reconstruire sur place ;
- conserver en l'état ;

Tableau 24 : Programme d'intervention au niveau des équipements administratifs de la commune de Bafang

Ordre	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Coût indicatif
1	Préfecture	Centre administratif de Bafang	Propriété administrative	bâtiment délabré, dispose suffisamment d'espace libre	A réhabiliter en aménageant des espaces parking et de récréation	20 000 000
2	Hôtel de ville	Nguenack	Propriété administrative	Bâtiment délabré	A réhabiliter en aménageant des espaces parking et de récréation	20 000 000
3	hôtel de finance	Centre administratif	Propriété administrative	bâtiment délabré	A réhabiliter en aménageant des espaces parking et de récréation	20 000 000
4	Délégation départementale du MINEPAT	Centre administratif	Propriété administrative	Bon état	Conserver à l'état	
5	District de Santé	Tchouno	Propriété administrative	Bâtiment vétuste	A réhabiliter en aménageant des espaces parking et de récréation	20 000 000
6	Délégation départementale enseignements secondaires	Bademga	Conventionné	Bâtiment en mauvais état	A délocaliser	60 000 000
7	Délégation départementale. MINEBASE	Mouankeu	Conventionné	Bâtiment vétuste	A délocaliser	60 000 000
8	Délégation départementale de l'Environnement	Tchouno (derrière la prison)	Conventionné	Bon état, mais situé sur une zone à risque (pente de plus de 20°)	A délocaliser	60 000 000
9	Hôtel des postes	Centre administratif	Propriété administrative	Bon état	Conserver à l'état	
10	Délégation départementale du MINHDU	Tchouno	Conventionné	Bâtiment délabré	A délocaliser	60 000 000
11	Délégation départementale de l'énergie et de l'eau	Mouankeu	Conventionné	En bon état	A délocaliser	60 000 000
12	Délégation départementale d'Agriculture	Tchouno	Propriété administrative	En bon état	Conserver à l'état	
13	Délégation départementale	Mouankeu	Conventionné	Immeuble vétuste	A délocaliser	60 000 000

Ordre	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Coût indicatif
	le du MINEPIA					
14	Délégation départementale des Transports	Mouankeu	Conventionné	Bâtiment délabré	A délocaliser	60 000 000
15	Délégation départementale des Dom. et Af. Fonc.	Centre adm. Bademga	Conventionné	Bâtiment en mauvais état	A délocaliser	60 000 000
16	Délég. départementale Travail et sécurité Sociale	Centre administratif	Propriété administrative	Bon état	Conserver à l'état	
17	Dél. Départementale des Sports et Ed. Physique	Nguenack	Conventionné	En mauvais état	A délocaliser	60 000 000
18	Dél. départementale Forêts et Faune	Tchouno	Propriété administrative	Bon état	Conserver à l'état	
19	Dél. départementale de la Jeunesse	Mouankeu	Conventionné	En mauvais état	A délocaliser	60 000 000
20	Dél. départementale Tourisme et Loisirs	Tchouno	Propriété administrative	En bon état	Conserver à l'état	
21	Dél. départementale des marchés publics	Centre administratif.	Propriété administrative	Edifice colonial délabré	A rénover	80 000 000
22	Dél. départementale Des affaires sociales	Tchouno	Propriété administrative	En bon état	Conserver à l'état	
23	Dél. départementale Du commerce	Mouankeu	Conventionné	En mauvais état	A délocaliser	60 000 000
24	Dél. départementale De la femme et de la famille	Tchouno	Propriété administrative	En bon état	Conserver à l'état	
25	Dél. départementale De MINPMEES A	Tchouno	Propriété administrative	En bon état	Conserver à l'état	
26	Dél. Départementale	Nguenack	Conventionné	Immeuble délabré	A délocaliser	60 000 000

Ordre	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Coût indicatif
	le du Ministère des Sports et éducation civique					
27	Dél. départementale le Du MINEPIA	Nguenack	Conventionné	Bâtiment vétuste	A délocaliser	60 000 000
28	ELECAM	Centre administratif (tchouno)	PA	Edifice colonial délabré	A rénover	80 000 000
29	CAMTEL	Centre administratif (tchouno)	PP	Bon état	Conserver à l'état	
30	CDE	Mouankeu	Conventionné	Bâtiment vétuste	A délocaliser	60 000 000
31	ENEO	Mouankeu	Conventionné	En bon état	A délocaliser	60 000 000
Total						1 150 000 000 frs

Source : Enquêtes du BET GEFA & ENGINEERING

3.2.2. Equipements scolaires

3.2.2.1. Ecoles maternelles

Rappel des données de base

Aujourd'hui, Bafang dispose de 25 écoles maternelles parmi lesquelles 19 écoles du secteur public et 06 écoles du secteur privé.

Ces établissements accueillent 702 élèves encadrés par 29 enseignants ; ce qui donne un ratio de 24 élèves par enseignant. Considérant donc l'année en cours, on peut conclure que l'offre cumulée, du secteur public et du secteur privé, en ce qui concerne l'enseignement maternel est suffisant.

Nous rappelons toutefois que les projections sont faites sur la base de l'offre étatique, le secteur privé étant insaisissable.

Pour estimer les besoins, et en l'absence des normes actualisées et valables, on s'est appuyé sur les normes de l'UNESCO et/ou sur les objectifs du VI^{ème} Plan plus optimistes :

25 élèves par classe

01 classe pour 1700 habitants

04 classes par établissement de 02 unités

0,5 ha de terrain par établissement de 02 unités

En 2015 : $52\,844 / 1700 = 31$ classes, soit 08 écoles

Selon ces normes, la commune devrait disposer de 08 écoles soit 31 salles de classes. Or on enregistre aujourd'hui 25 salles de classe au lieu des 31 nécessaires.

Estimation des besoins à l'horizon 2030

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2020, 2025 et 2030 se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- **Horizon 2020 : $102685 / 1700 = 60$ classes, soit 15 écoles ;**

- **Horizon 2025** : $137416/1700= 80$ classes, soit **20** écoles ;
- **Horizon 2030** : $183893/1700 = 108$ classes, soit **27** écoles ;

Programme à réaliser

Tableau 25: Récapitulatif du déficit des écoles maternelles entre 2015 et 2030.

Années	Nbre de salles de classes requises	Cumul de salle	Besoins supplémentaires	Cumul des besoins à l'échéance	Déficit en termes d'établissements	Superficies foncières nécessaires (en ha)
2015	45	25	15	15	3	1.5 ha
2015-2020	60	40	20	35	5	2.5 ha
2020-2025	80	60	20	40	5	2.5 ha
2025-2030	108	80	28	48	9	4.5ha
TOTAL			48 salles de classe		09 établissements de 4 salles de classe	4.5 ha

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle POS Bafang, Mars 2015

L'enseignement maternel capitalise donc un besoin nécessaire de 23 salles de classe à l'échéance du POS donc en 2030.

Actions à mener sur l'existant

Le point positif à mettre en exergue ici réside au niveau des matériaux de construction. En effet, la plupart sinon la totalité des écoles existantes sont construites en matériaux définitifs. Il faut toutefois remarquer qu'à Bafang la moyenne de salle de classe par écoles est de 1 classe soit une moyenne approximative de 30 à 40 élèves par classe en fonction des écoles. Par ailleurs, ces écoles se démarquent par la vétusté des clôtures, des latrines, des défauts d'électrification des salles, l'insuffisance du matériel didactique et enfin l'absence dans la plupart des cas de points d'eau potable. Un autre aspect du programme consistera donc à améliorer la situation dans certains des établissements existants.

Tableau 26 : Programme d'intervention sur les écoles maternelles

Nom de l'école	Localisation	Action à mener	Coût indicatif
EM du centre	Bafang	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM Nguenack	Nguenack	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Tetam	Tetam	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Lossack	Bafang	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Famkeu	Famkeu	Réhabilitation d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	10 000 000
EM BIL de Tchouno	Tchouno	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Moankeu	BAFANG	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM Lieutchi	BAFANG	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Babone	BABONE	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Babone sela	BABONE	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Baboutcheu Ngaleu	BABOUTC HEU Ngaleu	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM BIL Bakondji	BAKONDJI	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EM de Bavi	BAVI	Construction d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, électrification, aménagement des aires de jeux	30 000 000
TOTAL			400 000 000 frs

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle POS Bafang, Mars 2015

Coût indicatif des investissements

Une estimation du MINEDUC de janvier 1998 évaluait à 4,5 millions le coût d'une salle de classe maternelle, non compris le terrain de jeux. Ce cout augmentera à 5 millions de FCFA TTC en 2013. L'application du taux d'inflation des années qui ont suivi définira le montant de 5 250 000 pour la construction d'une classe de maternelle en 2015. Nous appliquerons pour ce qui est de l'estimation de l'année en cours le taux d'inflation de 3 % tel que envisagé par l'Institut National de Statistique du Cameroun soit 5 400 000 FCFA TTC.

On aura donc à prévoir un montant total de 5,4 millions x 48 classes = 259 200 000 frs TTC. Le coût du terrain et d'aménagement des aires de jeux n'est pas pris en compte.

Cet investissement sera reparti à l'échelle du pos c'est-à-dire 15 ans. Ce montant sera donc reparti à court terme 2015- 2020, à moyen terme 2015- 2025 et enfin à long terme 2015- 2030

3.2.2.2. Enseignement primaire

Rappel des données de base

La Commune Bafang compte 27 écoles soit :

- 18 du secteur public
- 09 du secteur privé.

Les 27 écoles totalisent près de **4 478**. Les écoles publiques comptent 152 salles de classe.

Les normes usuelles prévoient:

- 01 classe pour 50 élèves (contre un ratio de 45 élèves par classe admis par le MINEDUB),
- 01 classe pour 300 habitants (VIe plan quinquennal du Cameroun),
- 5 à 6 classes par établissement (MINEDUB),
- 1ha par établissement (VIe plan) y compris les aires de jeux et l'administration. Soit :

En 2015 : $52534/300 = 175$ classes, 29 soit écoles.

. Si l'on s'en tient uniquement aux écoles publiques, le déficit en 2015 est notable soit une différence 23 salles de classes. En effet, selon ces normes, la ville de Bafang devrait disposer de 175 salles de classe mais elle n'en compte que 152.

Estimation des besoins

- **Horizon 2020 : $102685 / 300 = 342$ classes, soit 57 écoles ;**
- **Horizon 2025 : $137416 / 300 = 458$ classes, soit 76 écoles ;**
- **Horizon 2030 : $183893 / 300 = 612$ classes, soit 102 écoles ;**

Programme à réaliser

Les prévisions focalisées sur l'offre étatique pour la zone urbanisée est la suivante :

Tableau 27 : Récapitulatif du déficit des écoles primaires dans la ville de Bafang entre 2015 et 2030.

Années	Nombre de salles de classes requises	Cumul de salle	Besoins supplémentaires	Cumul des besoins à l'échéance	Déficit en termes d'établissements	Superficies foncières nécessaires (en ha)
2015	255	152	103	103	17	17ha
2015-2020	342	255	87	190	15	15ha
2020-2025	458	342	116	203	19	05 ha
2025-2030	612	458	154	270	26	26 ha
Total			270 salles de classe		26 écoles de 6 classes	20 ha

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle du POS de Bafang, Mars 2015

L'enseignement primaire capitalise donc un besoin supplémentaire de 119 salles de classe à l'échéance du POS donc en 2030.

Actions à mener sur l'existant

A l'image des écoles maternelles, les écoles primaires de la ville de Bafang sont en totalité construit en matériaux définitifs. Toutefois les enquêtes ont permis de constater la vétusté et la dégradation de certains bâtiments notamment à l'école publique groupe 2B groupe 5 et groupe 6 pour un total de 6 classes. Par ailleurs, le problème de points d'eau, de clôtures et d'aires de jeux restent des préoccupations à résoudre dans la totalité de ces écoles.

Tableau 28: Programme d'intervention sur les écoles primaires

Nom de l'école	Localisation	Action à mener	Coût indicatif
Ecole publique GRPE 2A	Bafang	Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
Ecole publique GRPE 2B	Bafang	Réhabilitation de deux salles de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	50 000 000
Ecole publique GRPE 4B	Bavi	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
Ecole publique GRPE 5	Bafang	Réhabilitation de trois salles de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	60 000 000
Ecole publique GRPE 6	Bafang	Réhabilitation d'une salle de classe Approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
Ecole publique de Tchouno	Tchouno	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP FAMKEU	FAMKEU	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP TETAM	TETAM	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP BABONE	BABONE	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP BABONE SELA	EP BABONE SELA	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP BABOUTCHE U NGALEU	BABOUTCH EU NGALEU	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP BAKONDDJI	BAKONDJI	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP BIL BAKONDJI	BAKONDJI	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
EP BIL BAVI	BAVI	approvisionnement en eau potable, construction d'une clôture, aménagement des aires de jeux	30 000 000
TOTAL			470 000 000 frs

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle POS Bafang, Mars 2015

Coûts indicatifs des investissements à réaliser sur les écoles en création

Considérant le montant indicatif de 7 550 000 le cout d'une salle de classe en 2015 au Cameroun et prenant en compte le taux d'inflation de 3% en 2016, la construction d'un classe de primaire s'élèvera à 7 780 000 TTC.

On aura pour cela à prévoir un montant total de 7,7 millions x 119 classes = 916 300 000TTC. Le coût du terrain n'est pas pris en compte.

Cet investissement sera reparti à l'échelle du pos c'est-à-dire 15 ans. Ce montant sera donc reparti à court terme 2015- 2020, à moyen terme 2015- 2025 et enfin à long terme 2015- 2030

3.2.2.3. Enseignement secondaire général dans la Commune

Rappels des données de base

On compte au total 10 établissements d'enseignement secondaire dont 08 du secteur public.

Pour ce qui est de la norme UNESCO il est recommandé :

- 01 classe pour 700 habitants ;

- 1ha par établissement de 18 classes ;
- 42 classes et 2 ha par lycée d'enseignement secondaire général ;
- 18 classes par collège (MINESEC) ;
- Un Lycée pour 30 000 habitants soit 700 habitants pour une classe.
- Les normes du Ministère de l'Education prévoient 42 classes pour 30 000 habitants, soit une classe pour 700 habitants pour un Lycée et 18 classes par CES.
- En considérant la norme de 01 classe pour 700 habitants, on obtient pour toute la ville en 2015 :
- En 2015 : $76732 / 700 = 109$ classes, soit 6 établissements.
- Ce quota est donc pour le moment largement atteint dans la ville.
- Estimation des besoins
- Horizon 2020: $102685 / 700 = 146$ classes soit 8 établissements
- Horizon 2025: $137416 / 700 = 196$ classes soit 10 établissements
- Horizon 2030 : $183893 / 700 = 262$ classes soit 14 établissements
- Programme à réaliser

Les prévisions focalisées sur l'offre étatique pour la zone urbanisée est la suivante :

Tableau 29:Récapitulatif du déficit des établissements secondaires généraux entre 2015 et 2030

Années	Nombre de salles de classes requis	Cumul de salle à la date	Besoin supplémentaire	Cumul des besoins à l'échéance	Déficit en termes d'établissements	Superficies foncières nécessaires (en Ha)
2015	109	108	1	1	1	1ha
2015-2020	146	109	37	38	2	2ha
2020-2025	196	146	50	88	3	3 ha
2025-2030	262	196	66	154	4	4ha
Total			66 salles de classe		4 établissements de 18 classes	4 ha

Source : nos estimations

Actions à mener sur l'existant

Sur le plan global, il faudrait marquer, au sortir des enquêtes menées, que les sites sur lesquelles sont situés l'ensemble des établissements d'enseignement secondaire en général et celui de l'enseignement général en particulier ne sont pas sécurisés. De l'un à l'autre l'on rend compte des dossiers à l'état stationnaire faute de l'initiative de relance, des dossiers de bornage non engagé, des immatriculations bloquée, etc. au-delà de ces problèmes foncier, ces établissements renferme d'autres problèmes résumé dans le tableau qui suit :

Tableau 30: Programme d'intervention sur à mener sur l'existant

Nom de l'établissement	Localisation	Action à mener	Coûts indicatifs
CES BILINGUE DE BAKONDJI	BAKONDJI	Construction d'une clôture, approvisionnement en eau et électricité, aménagement d'aire de jeux, fourniture en matériel didactique	40 000 000
LYCEE BILINGUE DE BAFANG	BAFANG	A délocaliser compte tenu du caractère accidenté du site	60 000 000
LYCEE DE BABOUTCHA NGALEU	BABOUTCHA NGALEU	Construction d'une clôture, approvisionnement en eau et électricité, aménagement d'aire de jeux, fourniture en matériel didactique	40 000 000
LYCEE DE BAFANG RURAL	DJENTCHI	Construction d'une clôture, approvisionnement en eau et électricité, aménagement d'aire de jeux, fourniture en matériel didactique	40 000 000
TOTAL			180 000 000 frs

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle POS Bafang, Mars 2015

Coût indicatif des investissements à réaliser

Considérant le montant indicatif de 7 550 000 le cout d'une salle de classe en 2015 au Cameroun et prenant en compte le taux d'inflation de 3% en 2016, la construction d'un classe de primaire s'élèvera à 7 780 000 TTC (bloc administratif, sanitaire ainsi que aires de jeux compris). On aura pour cela à prévoir un montant total de 7,7 millions x 40 classes = 308 000 000 frs TTC. Le coût du terrain n'est pas pris en compte.

Cet investissement sera reparti à l'échelle du pos c'est-à-dire 15 ans. Ce montant sera donc reparti à court terme 2015- 2020, à moyen terme 2015- 2025 et enfin à long terme 2015- 2030

Enseignement secondaire technique

Rappel des données de base

La commune de Bafang dispose de deux établissements de l'enseignement secondaire technique notamment le lycée technique Baboné et le CETIC de Bakondji.

Cet établissement compte près de 471 élèves répartis dans 13 salles de classe. Ce qui fait un ratio de 36 élèves par classe.

Les normes tirées du VIe plan prévoient :

- 45 élèves par classe,
- 12 classes par collège,
- 1 ha par collège
- 1 classe pour 2.200 habitants

En considérant la norme de 01 classe pour 2200 habitants, on obtient pour toute la ville en 2015 :

- **En 2015 : $52534 / 2200 = 23$ classes, soit 2 établissements**

L'on enregistre un sous-effectif en ce qui concerne les établissements d'enseignement secondaire technique.

Estimation des besoins

- **Horizon 2020: $102685 / 2200 = 47$ classes soit 4 établissements**
- **Horizon 2025: $137416 / 2200 = 62$ classes soit 05 établissements**
- **Horizon 2030 : $183893 / 2200 = 84$ classes 6 établissements**

Tableau 31: Récapitulatif du déficit des établissements secondaires techniques de Bafang entre 2015 et 2030

Années	Nombre de salles de classes requises	Cumul de salle	Besoin supplémentaire	Cumul des besoins à l'échéance	Déficit en termes d'établissements	Superficies foncières nécessaires (en ha)
2015	24	13	11	11	1	1 ha
2015-2020	28	24	4	14	/	/
2020-2025	31	27	4	18	1	1 ha
2025-2030	36	31	5	24	/	/
Total			24 salles de classe		02 établissements de 12 classes	2 ha

Source : nos estimations

Programme d'intervention à mener sur l'existant

Tableau 32: Programme d'intervention à mener sur l'existant

Nom de l'établissement	Localisation	Action à mener	Coûts indicatifs
CETIC de BAKONDJI	BAKONDJI	Construction d'une clôture, approvisionnement en eau et électricité, aménagement d'aire de jeux, fourniture en matériel didactique	60 000 000
CETIC DE BALAK	BALAK	Construction d'une clôture, approvisionnement en eau et électricité, aménagement d'aire de jeux, fourniture en matériel didactique	60 000 000
LYCEE TECHNIQUE DE BABONE	BABONE	Construction d'une clôture, approvisionnement en eau et électricité, aménagement d'aire de jeux, fourniture en matériel didactique	60 000 000
TOTAL			180 000 000 frs

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle POS Bafang, Mars 2015

Coût indicatif des investissements à réaliser

Considérant le montant indicatif de 7 550 000 le cout d'une salle de classe en 2015 au Cameroun et prenant en compte le taux d'inflation de 3% en 2016, la construction d'un classe de primaire s'élèvera à 7 780 000 TTC (bloc administratif, sanitaire ainsi que aires de jeux compris). On aura pour cela à prévoir un montant total de 7,7 millions x 24 classes = 184 800 000frs TTC. Le coût du terrain n'est pas pris en compte.

Cet investissement sera reparti à l'échelle du pos c'est-à-dire 15 ans. Ce montant sera donc reparti à court terme 2015- 2020, à moyen terme 2015- 2025 et enfin à long terme 2015- 2030

3.2.2.4. L'enseignement supérieur

Pour accroître la population de la Commune de bafang, il est urgent de réduire l'émigration des nouveaux bacheliers par la création d'une zone universitaire. Celle-ci aura en plus un rôle d'attrait de la population notamment des jeunes venant de part et d'autre de la région du Centre, des autres régions du pays et même de l'étranger en fonction de l'efficacité de ladite zone. Elle peut dans les premières années abriter les annexes des universités mères du Cameroun et des grands centres de formation. Ensuite accueillir des centres de formation en fonction des orientations que lui donnera la vocation définitive de la commune et des opportunités du pays.

3.2.3. Equipements de santé

Rappel des données de base

La commune de Bafang compte 11 centres de santé avec au total 5 en zone urbaine (4centres de santé et un hôpital de district) et 6 en zone rurale.

En 2015 : $52844 / 10\ 000 = 5$ formations sanitaires

L'effectif cumulé des formations privées et de celles publiques laisse entrevoir que l'offre en 2015 est assez satisfaisante.

Les normes que nous présentons ici sont celles de l'ONU-HABITAT et celles issues du VIe Plan Quinquennal. Nous y avons fait recours pour leur optimisme :

- 01 lit pour 250 habitants
- 01 formation sanitaire pour 10.000 habitants

- 0,5 ha par formation sanitaire ;
- 1 hôpital régional comprend 300 à 400 lits
- 1 district de santé 50 à 100 lits
- Centre de santé développé : 20 à 50 lits
- 1 lit consomme 25 à 30m²
- Estimation des besoins

En travaillant sur la base de 01 formation sanitaire pour 10 000 habitants on a estimé que les besoins au niveau de toute la ville seraient :

- **Horizon 2020:102685/10 000 = 10 formations sanitaires**
- **Horizon 2025: 137416 /10 000= 14 formations sanitaires**
- **Horizon 2030 : 183893/10 000 = 18formations sanitaires**

Programme à réaliser

Tableau 33 estimation des besoins en équipements sanitaires 2030

Années	Nombre de centre de sante requis	Cumul enregistré	Besoin supplémentaire	Cumul des besoins à l'échéance	Superficiés foncières nécessaires (en ha)
2015	05	05	/	/	/
2015-2020	06	05	1	1	0.5 ha
2020-2025	07	06	1	02	0.5 ha
2025-2030	08	07	1	03	0.5 ha
Total			03 formations sanitaires	5	1,5 ha

Source : nos estimations

Le besoin sera comblé jusqu'en 2020. Cependant à partir de l'intervalle 2020 -2025 jusqu'en 2030 des besoins se feront sentir notamment un total de 02 formations sanitaires soit une superficie nécessaire de 1,5 ha. Ceci en prenant bien sûr en compte uniquement les formations sanitaires du secteur public.

Opérations sur l'existant

Tableau 34 : Programme d'intervention à mener sur l'existant

Ordre	Nom de l'équipement sanitaire	Localisation	Type	Actions à mener	Coûts indicatifs
1	C.S.I. FAMKEU	FAMKEU	Centre de santé intégré	Réhabiliter. Construction de clôture	40 000 000
2	C.S.I. BABONE	BABONE	Centre de santé intégré	Construction de clôture, adduction d'eau, aménagement de la voie de desserte	60 000 000
3	C.S.I. BAKONDJI	BAKONDJI	Centre de santé intégré	Réhabiliter.	40 000 000
4	CABINET DE SOINS TCHOUNO	TCHOUNO		Réhabiliter.	40 000 000
5	HOPITAL DE DISTRICT	MOUANKEU		Réhabiliter.	40 000 000
TOTAL					220 000 000

Source : Analyse des données de l'enquête sectorielle POS Bafang, Mars 2015

Coût d'investissement indicatif

On propose, pour ce qui est de la création de nouveau centre de santé, de prendre pour le coût de réalisation d'une formation de 10 lits à 60 000 000 considération non faite de l'aménagement des voies de desserte dans les sites qui en sont dépourvu. Ce qui donne pour 03 formations sanitaires le coût indicatif de 180 000 000 fcfa TTC.

Cet investissement sera reparti à l'échelle du pos c'est-à-dire 15 ans. Ce montant sera donc reparti à court terme 2015- 2020, à moyen terme 2015- 2025 et enfin à long terme 2015- 2030

3.2.4. Equipements sportifs

Rappel des données de base

Il n'existe dans la commune qu'un seul stade règlementaire de football. Il est en bon état respectant et respecte les normes en termes de dimension règlementaire, La norme dans le domaine propose :

- 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).

▪ En 2015 : $76732 / 10\ 000 = 8$ stades de football

Prenant en compte le troisième élément à savoir un terrain de football pour 10 000 habitants, nous constatons que des efforts restent à faire dans le domaine sportif à Bafang. En effet, la ville de Bafang devrait avoir à l'heure 5 terrains de football mais elle n'en compte qu'un seul.

Estimation des besoins

En guise de projection, on obtient les chiffres suivants :

Horizon 2020 : $7926 / 2200 = 1$ terrains de football;

Horizon 2025 : $9116 / 2200 = 1$ terrains de football;

Horizon 2030 : $10\ 483 / 2200 = 1$ terrains de football;

Programme à réaliser

Tableau 35: estimation des besoins en équipements sportifs

Années	Nombre terrains de football requis	Cumul de terrains	Besoin supplémentaire	Cumul des besoins à l'échéance	Superficies foncières nécessaires (en ha)
2015	8	1	7	7	10.5ha
2015-2020	10	8	2	9	11.5ha
2020-2025	14	10	04	13	21.5 ha
2025-2030	18	14	04	17	25.5 ha
Total			04 stades de football		25.5ha

Source: nos estimations

La ville de Bafang devrait donc disposer de 5 stades de football repartis dans les cinq groupements de la Commune à l'échéance du POS pour pouvoir être conforme aux normes en vigueur et satisfaire les besoins de sa population actuelle et à venir.

Actions à mener sur l'existant

- Réhabilitation du stade municipal actuel de 2500 places (750 000 000 cfa)
- Construction d'un complexe sportif dans chaque pôle de développement secondaire

- Construction d'un stade d'entraînement dans la Zone industrielle projetée entre le carrefour Famkeu et les villages Baobone et Bakondji
- Aménagement des aires de jeux dans l'ensemble des établissements scolaires

Aussi préconise-t-on, au-delà des actions de créations nouvelles, à un rehaussement du standing de ce stade municipal soit un réaménagement complet de tout le stade.

Tableau 36: actions à mener sur l'existant

Equipements	Localisation	Actions	Coûts indicatifs
Stade municipal	Nguenack	Réaménagement et de toutes les aires de jeux, réfections de la clôture, aménagement de la voie d'accès (2500 places)	750 000 000

Source : enquêtes GEFA & engineering

3.2.5. Equipements socioculturels

La commune de Bafang dispose de quelques pôles d'attraction jusqu'ici non mis en valeur. On peut parler précisément ici de la chute de la Mouankeu ou encore des nombreuses montagnes ou pourraient être aménagés des circuits de randonnées pédestres.

Axes stratégiques

Les mesures incitatives pouvant stimulé le développement touristique de la ville de Bafang pourront porter sur la réalisation des équipements ci-après :

- Valorisation touristique de la chute de la Mouankeu
- Des pistes de randonnées pédestres sur quelques montagnes ;
- Aménagement du Mont Chetap
- de la chute houe dans la localité de Bassap
- La construction d'un gîte touristique au environ de la chute
- L'aménagement des équipements socioculturels de la ville de Bafang se chiffre à un coût indicatif de 8 000 000 000 frfca

Il revient à la municipalité de montrer l'exemple en s'impliquant dans la réalisation de certains des équipements.

3.2.6. Equipements socioéducatifs et culturels

Rappel de la situation actuelle

Les points ci-après résument la situation actuelle des équipements socioéducatifs et culturels de Bafang :

- Insuffisance des équipements sociaux et culturels ;
- Musée royal de la chefferie de Bafang non ouvert au public ;
- Bibliothèque inexistante ;
- Equipements inégalement répartis dans la ville.
- L'insuffisance de salles culturelles pour des grands événements

Par ailleurs l'actuel cimetière municipal de Famkeu nécessite encore des aménagements complémentaires.

Programme à réaliser

Pour satisfaire les besoins d'ici à 2030, il faut:

- Créer un centre culturel de niveau d'une ville secondaire et départementale.
- Construction du centre
- Créer la bibliothèque municipale ;
- Créer une maison de jeunes comprenant:
 - salle de spectacle
 - discothèque
 - une salle informatique
- ouvrir le musée royal au public ;
- aménager de manière adéquate le cimetière municipal.

Pour un coût indicatif d'environ 5 000 000 000 cfa

Le cimetière municipal

La Commune de Bafang dispose d'un espace d'un cimetière au quartier Famkeu qu'il va falloir aménager.

3.2.7. Equipements marchands

Rappel de la situation actuelle

3.2.7.1. Les marchés

Les espaces marchands de la commune présentent plusieurs problèmes : exigüité des sites, occupation des sites inappropriés. La demande d'espaces marchands semble être supérieure à l'offre.

Actions à mener

Compte tenu de la superficie assez réduite du marché actuelle et de la possibilité très faible de son extension nous envisageons :

- Aménagement d'un marché à l'intérieur de chaque pôle de développement secondaire projeté
- Une réhabilitation du marché central de Mouankeu
- Construction d'un centre Commerciale à Balen

3.2.7.2. L'abattoir

La commune de Bafang dispose d'un abattoir qui occupe une superficie d'environ 50 m2 sur un terrain de 01 ha qui devra faire l'objet d'une opération de réhabilitation.

3.2.7.3. Les gares routières

La ville de Bafang dispose d'une gare routière à Mouankeu. De manière globale, ce secteur d'activité se démarque par la mauvaise organisation de certaines agences de voyage et par la prolifération des gares routières à des endroits inappropriés.

Actions à mener

La réhabilitation de l'actuelle gare du centre-ville lié au marché central. La délocalisation de la Délégation Départementale du MINADER vers le centre administratif secondaire projeté permettrait d'agrandir le site de la gare routière prévue. Par ailleurs il est prévu la construction de deux gares routières à la sortie de la ville vers Douala et vers kondjock

L'aménagement de l'ensemble des équipements marchands est estimé à un coût indicatif de :

1 000 000 000 frs ttc

Autres équipements marchands (toilettes publiques, pôles secondaires, parking, parcs aménager)

Pour matérialiser les pôles secondaires et impulser les activités à eux dévolues, les autorités municipales doivent anticiper en aménageant et en équipant les espaces desdits pôles secondaires. Ainsi, elles pourront y construire des boutiques, aménager les parkings, créer un poste de police, aménager des espaces verts. L'objectif est d'offrir aux populations un minimum de services du pôle central tout en évitant d'affaiblir ce dernier en renforçant le poids de ces pôles secondaires.

3.2.7.4. Equipements de relance économique

La ville de Bafang ne dispose pas encore d'une zone industrielle aménagée. Par ailleurs, on recense de petites unités traditionnelles et semi traditionnelles (pressoirs) de transformation de noix de palme en huile, une entreprise de production de graviers localisés de manière disparate dans la ville. Il convient de les réorganiser. La présente programmation s'orienterait donc sur la création :

- aménagement d'un parc à camion au carrefour Famkeu
- aménagement d'une zone artisanale au lieudit carrefour artisanale dans le but de relocaliser les artisans qui exercent le long de l'axe principal qui traverse la ville ;
- aménagement d'une zone d'industrie légère projeté entre le carrefour Famkeu et l'école catholique sur l'axe qui mène à Babone accompagné de nombreux autres équipements (stade d'entraînement de Football, zone de logement sociaux...)
- aménagement d'une zone artisanale autour de la chefferie supérieure Bafang qui fera l'objet d'un Plan de Secteur (PS) avec APS et APD pour un coût global de 5 000 000 000 fca;

3.2.8. Programmation de l'Habitat

En prenant comme population prévisionnelle de la zone urbanisée en 2030 de 81 427 habitants, il est possible de calculer les besoins totaux en logements et en superficie résidentielle liés au croît démographique, à condition de s'appuyer sur les normes ci-après :

- taille moyenne de ménage : 6 personnes
- taille moyenne de la parcelle souhaitée : 650 m², soit en moyenne 16 logements à l'hectare

Les besoins en surface résidentielle liés au surcroît démographique seraient de :

$$\frac{80369 - 52844hbt}{6hbt} \times 650m^2 = 2\ 981\ 875\ m^2$$

Cette superficie n'inclut pas bien entendu la superficie déjà occupée actuellement (zone centrale + péricentrale). Soit un besoin supplémentaire en logements de 4587 en 15 ans ou de 306 logements par an en moyenne à produire d'ici à 2030. Le tableau ci-dessus indique le programme à réaliser.

Tableau 37 : Programme d'intervention à mener sur l'existant

Période	2015-2020	2020-2025	2025-2030	Total
Nombre de Logement	1321	1 519	1747	4587
Superficie en ha	8	10	12	30

Source : enquêtes GEFA & engineering

On devra chaque année aménager en moyenne près de 2 ha de terrain pour l'habitat, compte tenu des surfaces à réserver pour les équipements collectifs. On peut poser que la surface occupée par les

logements ne représente que 50% de la surface totale. On obtient donc une surface totale de 60 ha non compris, Les rivières, les dépressions et autres zones naturelles.

Au regard de tout ceci, on se rend compte que le périmètre urbain défini de manière consensuelle avec les autorités locales est très largement au-delà des besoins de la croissance urbaine dans 15 ans. Cette large capacité permet de contrôler la croissance urbaine et de mettre en place une politique active des réserves foncières. Il sera surtout question d'empêcher la consommation spontanée et anarchique de nouvelles superficies, en privilégiant une occupation rationnelle et méthodique des fronts d'urbanisation et des interstices du tissu urbain actuel.

Les interventions au niveau de l'habitat urbain feront recours à deux stratégies complémentaires :

- la stratégie d'amélioration de l'habitat existant
- la stratégie d'organisation des zones d'extension ou des zones d'habitat nouvelles.

Programme d'actions sur l'existant

Le tissu urbain actuel présente les nombreux défauts suivants :

- vétusté et délabrement des constructions de type rural,
- anarchie et spontanéité de l'habitat dans la plupart des quartiers ;

On envisage ici une opération de restructuration sommaire de l'habitat existant et la promotion des logements sociaux dans la Commune.

La restructuration sommaire consiste, à opérer de façon à faire respirer le tissu urbain spontané et à y introduire certains services de base qui font actuellement défaut. Ici, l'effort consiste à opérer de manière à déguerpier le moins de monde possible. Cette opération (à la lumière de celles de Nkolbikok et de Nylon) est estimée 10 000 000 000fca

Aménagement des zones d'habitat nouvelles

Les zones d'habitat nouvelles sont destinées à accueillir des populations supplémentaires liées au croît démographique ou celles touchées par les déguerpissements consécutifs aux opérations d'amélioration de l'habitat existant. Ce second type de stratégie vise à maîtriser ou gérer le rythme de consommation du sol dans les fronts d'urbanisation. A cet effet, il faut rappeler que la superficie globale pour cette catégorie d'action a été calculée précédemment en termes de besoin en surfaces résidentielles, à savoir 30 ha de terrains (à aménager entre 2015 et 2030).

Il va sans 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 différents revenus.

L'exploitation de ces résultats conduit à retenir trois catégories de zones d'habitat nouvelles :

Zones d'habitat de forte densité

Ce sont des zones situées dans les secteurs centraux destinées à être fortement densifiées en raison de la forte concentration des activités ou de leur proximité par rapport au super centre. Ici, prédomine les logements collectifs et la densification se fait en hauteur. Cette catégorie représentera 30% de la superficie réservée aux zones d'extension, soit 9 ha. Les prix de vente des parcelles ne devront pas excéder 1500 FCFA/m².

Les zones d'habitat de moyenne densité

C'est le tissu intermédiaire entre l'habitat de forte et faible densité. Ce tissu prévaut dans les centres des pôles secondaires et aussi dans une partie du super centre. Cette catégorie représentera 40% de la superficie réservée aux zones d'extension, soit 12 ha. . Les prix de vente seront de 2000FCFA/m² dans le cas d'un aménagement sommaire, entre 3000 à 4 000 FCFA/m² dans le cas d'un aménagement complet. La taille de la parcelle sera comprise entre 500 et 800m².

Zones d'habitat de faible densité

Ce sont des zones d'habitat essentiellement résidentiel constituées majoritairement des maisons individuelles. La densification par la hauteur est faible. 30% de la superficie des zones d'extension seront réservés à cette catégorie, soit 9 ha. En outre, les prix de vente des parcelles devront se situer au-delà de 4 000 FCFA le m² selon l'emplacement et le niveau d'aménagement.

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 suivante :

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

On devra privilégier ici l'aménagement sommaire des infrastructures primaires et secondaires, tout en réservant des terrains pour les grands équipements collectifs.

3.2.9. Programme des VRD

La plupart de voies et pistes en terre qui existent ou qui relie actuellement la Commune à son environnement immédiat ou lointain seront conservées dans leur tracé majeur, sous réserves de quelques adaptations, afin de prendre en compte les données topographiques et les données techniques. Le relief trop accidenté ne permet pas de proposer des larges voies. Le programme de nouvelles voiries comprendra les catégories des voies suivantes :

- la voirie primaire,
- la voirie secondaire,
- la voirie tertiaire ou de desserte,
- le boulevard périphérique,
- les chemins piétonniers.

Actions sur les infrastructures existantes et nouvelles

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

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

Caractéristique des voiries à aménager dans la ville

- Des emprises larges (6 à 22 m) offrant des perspectives visuelle permettant à l'utilisateur de s'orienter sans problème ;
- Des séparations par des aménagements spécifiques des passages piétons et cycles ;
- Des carrefours aménagés permettant une circulation fluide ;
- Prévoir des zones de stationnements ;
- Des contre-allées pour l'accès des riverains

Profils en travers intégrant un séparateur central pour la sécurité, deux files de circulation par sens pour permettre des dépassements et des files suffisamment larges pour la circulation des poids lourds en zone urbaine.

Le réseau de voirie de la commune Bafang ne dispose à ce jour d'aucune classification officiellement reconnue. Il est proposé comme base de départ à des spécifications ultérieures, une classification simplifiée à trois niveaux :

Voiries Primaires ou réseau structurant 20 m et 22 m

Les voies primaires comprennent les voies qui constituent le maillage principal du réseau routier urbain : la prolongation des routes reliant Bafang aux capitales régionales voisines, les principales pénétrantes, les rocades, les voies reliant entre eux les principaux équipements publics (hôpitaux, gares, centres administratifs...) et avec les grandes zones d'habitation. Les voies primaires doivent pouvoir supporter le trafic de transit et les transports de marchandises et de passagers les plus importants. Il s'agit des axes suivant dans leurs traversées urbaines :

- Bafang –Douala,
- Bafang –Bafoussam,
- Bafang –Yabassi,
- Bafang-Bangangté,

Les grands axes urbains de la ville.

Tableau 38: Récapitulatif des Caractéristique de la voirie primaire Projeté

Emprise	21 à 22 m	Longueur Totale de la voirie Primaire (km)
Chaussée	2 x 3 m x 2 voies,	35 Km
Terreplein central	1 m	
Trottoirs bilatéraux	2x 2 m	
Caniveaux : sous trottoirs	0.8 x0.5 m	
Classe de trafic	T4	
Eclairage public	Bilatérale	

Source : enquêtes GEFA & engineering

La carte fournie en Annexe indique les réseaux primaires de la ville de Bafang tels que définis par le Consultant en application des principes ci-dessus. Leurs profils en travers types sont aussi joints en annexe du rapport.

Voiries Secondaires ou réseau de liaison : 12 m

Le réseau de voirie secondaire assure la liaison entre les zones limitrophes situées à l'intérieur des mailles du réseau primaire. Raccordé au réseau de voirie primaire, il complète le maillage de la ville. La capacité des voies secondaires peut être limitée aux besoins de transport des marchandises et des passagers sur les trajets terminaux des transports primaires et entre les quartiers.

Tableau 39 : Récapitulatif des Caractéristique de la voirie secondaire Projeté

Emprise	12 m	Longueur Totale de la voirie Secondaire (km)
Chaussée	1 x 3 m x 2 voies,	64 km
Terreplein central	NON	
Trottoirs bilatéraux	1.5x 1.5 m	
Caniveaux : sous trottoirs	0.8 x0.5	
Classe de trafic	T3	
Eclairage public	Unilatérale	

Source : enquêtes GEFA & engineering

La carte fournie en Annexe indique les réseaux de voiries secondaires de la ville de Bafang tels que définis par le Consultant en application des principes ci-dessus. Leurs profils en travers types sont aussi joints en annexe du rapport.

Voiries tertiaires de 6 m

Le réseau tertiaire est un réseau de desserte qui permet d'accéder et de circuler au sein des différents quartiers de la ville. La capacité de ces voies est limitée aux besoins des transports locaux raison pour laquelle nous proposons une emprise de 6 m dans la ville de Bafang.

Tableau 40 Récapitulatif des Caractéristique de la voirie tertiaire Projeté

Emprise	6 m	Longueur Totale de la voirie Tertiaire (km)
Chaussée	1x 2 m x 2 voies,	62 km
Terreplein central	1 m	
Trottoirs bilatéraux	1x 1 m	
Caniveaux sous trottoirs	0.8 x0.5	
Classe de trafic	T2	
Eclairage public	unilatérale	

Source : enquêtes GEFA & engineering

La carte fournie en Annexe indique les réseaux tertiaires de la ville de Bafang tels que définis par le Consultant en application des principes ci-dessus. Leurs profils en travers types sont aussi joints en annexe du rapport.

Passages piétonniers de 2x2 m

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

Passages pour deux roues de 3x3 m

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

Voie de contournement Nord projeté

La voie de contournement relie les pénétrantes et permettent de transiter la ville de Bafang sans passer par le centre-ville. Cette voie permettra à la circulation de transit de contourner son centre-ville, et de relier les différentes villes voisines qui y aboutissent. L'objectif principal est d'offrir un axe routier plus rapide.

Tableau 41 Récapitulatif des Caractéristique de la voirie tertiaire Projeté

Emprise	15 m	Longueur totale du De la voie de contournement Nord projeté (km)
Chaussée	1x 3.5 m x 2 voies,	4 km
Terreplein central	NON	
Trottoirs bilatéraux	2x 2 m	
Caniveaux sous trottoirs	0.6 x0.6	
Classe de trafic	T3	
Eclairage public	bilatérale	

Source : enquêtes GEFA & engineering

La carte fournie en Annexe indique le Boulevard périphérie projeté de la ville de Bafang tels que définis par le Consultant en application des principes ci-dessus. Son profil en travers type est aussi joints en annexe du rapport.

Plan d'action sur les voiries de la ville de Bafang

Le réseau viaire actuel est très médiocre, peu hiérarchisé. Ce réseau sera réaménagé de façon à : développer un système viaire hiérarchisé ,faciliter les communications avec la zone d'influence de la Commune ou de la ville, en privilégiant les principaux axes d'entrée-sortie et les liaisons avec les zones de production, favoriser la pratique de la ville en organisant des liaisons aisées entre les espaces administratifs, commerciaux et résidentiels ,désenclaver les sites urbanisables ceinturés.

Ici, la stratégie utilisée au niveau du POS de Bafang la suivante :

- Actions sur les infrastructures existantes et
- Actions sur les infrastructures projetées ou nouvelles
- Actions sur certaines voiries existantes

Tableau 42: programme prioritaire d'intervention sur les voiries existantes et/ou à transformer

Périodes	Les voies ou tronçons concernés	Longueur	Etat actuel	Actions à mener	Coût (HT) Indicatif
2015-2025	Entrée Groupe IVA - Carrefour artisanat (Horizon 2015-2020)	2 km	dégradé	reprofilage	700 000 000
	Axe centrale de la ville (Horizon 2015-2020)	1.5 km	Encombré par les activités commerciales	A réhabiliter Transformer le profil en travers ; emprise 20 m	500 000 000
	Tronçon communal de la N5 (Horizon 2015-2020)	5 km	Mauvais état mais mal drainé par endroits Profil en travers à revoir	Transformer le profil en travers ; emprise 20 m	2 000 000 000
	Tronçon communale Bafang –Bangangté (Horizon 2020-2025)	2 km	Bitumé mais dégradé	Transformer le profil en travers ; emprise 20 m	1 000 000 000
	Bafang –Bankondji (Horizon 2025-2030)	8 km	En terre ; étroit, Très dégradé, mal drainé	Transformer le profil en travers ; emprise 12 m	2 000 000 000
TOTAL					5 500 700 000

Source : enquêtes GEFA & engineering

Aménagement des voiries nouvelles

Il est important de noter ici que toutes les voiries à construire dans la ville auront les profils en travers types tel que indiqués dans les paragraphes précédents que ce soit les voies primaires, secondaires, tertiaires et même la voie de contournement nord et seront aménagées à l'horizon 2015-2030.

Tableau 43 : programme d'intervention prioritaire sur les voiries primaires ou secondaires projetées.

N°	Les voies ou tronçons concernés	Longueur	Emprise	Caractéristiques du parcours	Actions à mener	Coût (HT) Indicatif
1	Tronçon communal de l'axe Bafang-Nkondjock (Horizon 2020-2025)	9 km	20 m	Présence des bourbiers, quelques maisons à casser, beaucoup de déblais/remblais, des ouvrages de traversée	Aménagement progressif avec bitumage final	5 000 000 000
2	Voie de contournement nord de la ville (Horizon 2025-2030)	4 km	15 m	Voie à créer	aménagement progressif, bitumage...	2 000 000 000
3	Ecole publique-Mission catholique (Horizon 2015-2020)	1,5km	12 m	A créer vaincre, quelques casses partielles des maisons, quelque de déblais/remblais	Aménagement progressif avec bitumage final	500 000 000
4	Kokoh Chefferie-Ecole maternelle (Horizon 2015-2020)	2 km	12 m	Voie déjà ouverte	Transformation et bitumage	700 000 000
TOTAL						8 200 000 000

Source : enquêtes GEFA & engineering

Plan d'action sur Les réseaux divers de la ville de Bafang

Réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau potable

Le fournisseur principal d'eau dans la ville d'Edéa est la CAMWATER, la société parapublique qui a la responsabilité de produire de l'eau en milieu urbain à travers le pays. La quantité d'eau et le nombre de ménages connectés au réseau CAMWATER sont très faibles (3600 abonnés).

Le réseau actuel ne couvre pas toutes les zones de la Commune, et la capacité du réservoir sera bientôt dépassée par les besoins. On vient de construire un autre château de grande capacité (1000m³). Des réseaux de distribution seront prévus le long des voies nouvelles. Le rythme de réalisation sera fonction de l'extension de l'habitat et des capacités financières des municipalités ou des autres acteurs.

Identification des projets prioritaires

Réhabilitation et mise à niveau des réseaux et infrastructures d'approvisionnement en eau dans les zones d'habitat dense ;

Régularisation des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement dans la ville ;

Assurer de l'extension systématique des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement en eau dans les zones d'extension urbaines prioritaires.

Il est donc important d'étendre le réseau d'approvisionnement en eau potable dans les zones suivantes :

Tableau 44: Zones d'extension du réseau CDE

Zone	Linéaire d'extension du Réseau CDE	Cout total du projet
Balak	2 km	500 000 000 FCFA
Bakotcheu	3 km	
Bavi	2 km	
Cheu I & II	5 km	
Bassap	15 km	
Construction de château d'eau de 1000 m ³ et d'un nouveau point de captage et de traitement d'eau potable		500 000 000 FCFA
Totale		1 000 000 000 FCFA

Source : enquêtes GEFA & engineering

Réseaux et installations d'énergie et éclairage publique

Le réseau d'éclairage public actuel est déficient. Il sera réhabilité le long des principaux axes primaires ou secondaires bitumés pour le court et moyen termes. Dans les zones d'extension, il en sera prévu le long des voiries primaires et éventuellement secondaires et tertiaires.

L'extension urbaine devra aller de pair avec l'extension du réseau électrique pour la desserte des ménages et des zones d'activités. On devra aussi relancer les campagnes promotionnelles de branchement au réseau ENEO.

Tableau 45 Zones d'extension du réseau ENEO

Zone	Linéaire d'extension du Réseau basse tension	Linéaire d'extension du Réseau moyenne tension	Cout total du projet
Balak	RAS	5 km	4 000 000 000 FCFA
Cheu I & II	RAS	6 km	
Toula	RAS	6km	
TETAM	3 km	30 km	
Totale	3km	46 km	

Source : enquêtes GEFA & engineering

Assainissement des eaux pluviales

Le réseau de drainage primaire actuel est essentiellement constitué des principaux cours d'eau qui parcourent la localité, et des rigoles formées lentement par l'écoulement naturel des eaux de pluies. Ces cours d'eau continueront à jouer le rôle de collecteur primaire, sous réserve d'actions de curage et le confortement des berges par des murs de soutènements ou des revêtements.

Pour le réseau de drainage secondaire, on aura recours à des caniveaux le long de toutes les voies. Les chaussées seront aménagées de manière à permettre un écoulement aisé des eaux.

Sur les voiries primaires, secondaires et tertiaires, les caniveaux seront enterrés sous les trottoirs, et en matériaux définitif. Ailleurs, on pourra recourir à des fossés en terre. Pour les traversées des voies on disposera des dalots en béton armé.

Assainissement des eaux usées

Pour ce qui est de l'assainissement domestique (eau usée), il n'existe pas un système collectif. L'on devra recouvrir au système individuel dans les habitations. On aura donc à :

- Pour assurer un programme d'aménagement fonctionnel des égouts, il est nécessaire d'établir des procédures claires et concrètes de prises de décision :
- élaborer le plan d'assainissement de la ville ;
- Renforcer le contrôle des aménagements des systèmes individuels d'assainissement ;
- Améliorer le nombre et la qualité des équipements publics d'assainissement ;

- Faire des études de faisabilité d'aménagement des systèmes semi-collectifs d'assainissement dans les zones d'habitation ;
- Faire des études de faisabilité d'aménagement des systèmes semi-collectifs d'assainissement dans les zones d'extension prioritaires ;
- Concevoir les systèmes semi-collectifs d'assainissement ;
- Mobiliser des fonds pour les systèmes semi-collectifs d'assainissement ;
- Construire les systèmes semi-collectifs d'assainissement ;
- Connecter les dispositifs individuels d'assainissement aux systèmes semi-collectifs ;
- Faire des traitements d'assainissement intermédiaires au niveau des dispositifs secondaires.
- Recalibrage des principaux cours d'eau qui sillonnent la zone d'habitat

Assainissement des ordures ménagères

Actuellement les ordures ménagères sont mal évacuées. Il n'existe pas de décharges contrôlées. Nous proposerons une décharge d'une superficie d'environ 1ha dans la Commune, vers l'une dans voie de sortie de la ville. Ce site sera aménagé de manière à permettre la récupération et le compostage. Il sera également ceinturé par un écran de verdure d'une épaisseur d'au moins 20m. Les ordures y seront déposées par catégorie (tri à la source) afin de rendre facile la récupération. Dans les quartiers, les bacs à ordures de grandes capacités (8m³) seront disposés dans un rayon de 300 m, de manière à être accessibles à tous les ménages. Dans les Marchés, on disposera des bacs de 16 m³.

Nécessité de la maîtrise foncière et du suivi de la mise en œuvre du POS

Les actions motrices ainsi initiées auront pour conséquence une demande accrue en acquisitions foncières. Il importe que les pouvoirs publics mettent en œuvre une stratégie foncière efficace, de manière à ne pas bloquer le développement des projets programmés.

De ce point de vue, les pouvoirs publics, par le biais de leurs structures déconcentrées ainsi que des collectivités locales décentralisées, doivent sans délai faire le point de leurs disponibilités foncières ainsi que sur leurs besoins à l'horizon 2030, puis engager les concertations avec les propriétaires fonciers.

La gestion du patrimoine foncier de la Commune doit être substantiellement améliorée. Pour cela, il est impératif que les autorités prennent en charge les actions ci-après :

- Constituer des réserves foncières en faisant recours aux instruments prévus par la loi,
- Délimiter les emprises réservées pour les équipements publics ou collectifs à l'intérieur des quartiers,
- Procéder à la viabilisation préalable des zones d'habitat et d'activités avant leur cession,
- Soumettre tout projet initié sur le territoire communal à autorisation de construire,
- Encourager la densification du tissu urbain existant,
- Encourager, favoriser et encadrer les constructions en hauteur le long des grands axes et dans les quartiers centraux,
- Prendre des dispositions afin d'interdire toute installation spontanée dans la zone urbanisée et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en 2030,
- Assurer la protection des zones agricoles ainsi que les autres espaces boisés et les places publiques...

3.2.10. Programme des espaces verts

La ville de Bafang manque particulièrement d'espaces verts aménagés. Leur fonction est d'assurer à la population un cadre verdoyant et agréable.

Ces espaces structurants contribuent pour une part importante à la bonne tenue de la ville et de sa qualité urbaine. On retiendra à Bafang, la création d'espaces verts à toutes les grandes intersections de la ville, à l'Hôtel de ville et près des centres administratifs.

3.2.11. Programme d'intervention sur les aspects institutionnel, financier et de gouvernance locale

Rappel des problèmes de fond

- Concertation et participation locale insuffisantes;
- Faible collaboration intercommunale;
- Inconsistance des outils de gestion urbaine;
- Faiblesse des revenus communaux...
- Quelques actions correctrices
- Les principales actions correctrices concernent surtout :
 - Le renforcement de la gestion urbaine
 - Ce volet comprend:
 - Le renforcement des capacités techniques et administratives de la Commune par les dotations en ressources humaines, financières et matérielles en conformité avec l'organigramme type des Communes;
 - Des actions générales de renforcement des capacités et d'appui institutionnel. Ce volet couvrira entre autres, les formations diverses dans les domaines techniques, la passation des marchés, l'administration des contrats communautaires, la préparation des projets, la communication sociale.
 - La participation de la population à la réalisation des projets se fera par la mise en place et l'animation des comités dans les quartiers,
 - Le programme de maîtrise d'œuvres sociales ;
 - La mise en place d'un cadre de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du POS.
 - Tenir compte du contexte culturel dans la prise de grandes décisions ainsi que des Intérêts de toutes les parties prenantes;
 - L'organisation des forums périodiques de concertation avec les citoyens de la Commune;
 - La mise en place des stratégies d'amélioration des finances communales
 - Le programme pourrait consister à :
 - Faire appel à des financements exogènes;
 - Développer la coopération décentralisée;
 - Prendre des mesures pour éviter les délits d'initiés, notamment dans l'attribution des comptoirs dans les marchés.
 - Améliorer les services publics à impacts évidents sur les populations;
 - Créer des primes fluctuantes sur le rendement des agents communaux et appliquer strictement les textes;
 - Prendre des mesures incitatives pour attirer les investisseurs dans la Commune;
 - Respecter scrupuleusement la propriété privée.
 - En cas d'expropriation, appliquer scrupuleusement les dispositions relatives aux mesures compensatoires (recasement, liquidation des divers droits,...)
 - Améliorer la perception de taxes communales, de façon efficace et efficiente;
 - S'ouvrir aux marchés bancaires et aux marchés financiers;
 - Créer et développer des activités génératrices de revenus;
 - Intéresser la diaspora au développement de la Commune, notamment à travers l'organisation périodique d'un forum économique et culturel;

A la lumière du diagnostic, des objectifs prioritaires et des programmes présentés ci-dessus, l'objet du présent chapitre est d'exposer de façon synthétique les principes d'aménagement devant servir de guide aux différentes affectations des sols.

3.3. PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRES (PIP)

Le programme d'investissement prioritaire est présenté sous forme de tableau où les projets sont regroupés par centre (s) d'intérêt (s) et par ordre d'urgence : les cinq premières années (2015-2020), puis les cinq suivantes (2020-2025) ensuite (2025-2030). Les coûts des projets présentés sont indicatifs. Ils sont à considérer comme des ordres de grandeurs. Le présent tableau, résume les coûts globaux des divers programmes d'investissement prioritaires

Tableau 46: récapitulatif des coûts globaux des divers programmes d'investissement prioritaires

N° d'ordre	Domaine	Montants globaux (en FCFA) et période			Coût global	Intervenant
		2015-2020	2020-2025	2025-2030		
1	Délimitation du périmètre urbain avec intégration des nouveaux pôles de développement secondaires	100 000 000			100 000 000	MINDHU MINDCAF COMMUNE DE BAFANG MINATD
2	Valorisation touristique de la chute de la Mouankeu	3 000 000 000			3 000 000 000	COMMUNE- ONG Privé MINCULTURE
3	Construction d'une centrale électrique sur la chute de la Mouankeu		10 000 000 000			MINEE COMMUNE DE BAFANG ONG
4	Réhabilitation du stade municipal 2500 places	750 000 000				FECAFOOT MINSPOORT
5	construction d'un stade d'entraînement à Famkeu et d'un complexe sportif dans chaque pôle de développement secondaire	750 000 000	1 500 000 000	1 500 000 000	3 750 000 000	FECAFOOT MINSPOORT
6	Programme des équipements administratifs (action sur l'existant et étude APS/APD de la zone administrative projetée)	500 000 000	500 000 000	150 000 000	1 150 000 000	ADMINISTRATION CONCERNE

N° d'ordre	Domaine	Montants globaux (en FCFA) et période			Coût global	Intervenant
7	Programme des écoles maternelles	250 000 000	250 000 000	24 000 000	524 200 000	MINEDUB, COMMUNE DE BAFANG
8	Programme des écoles primaires	1 000 000 000	331 750 000	331 750 000	1 663 500 000	MINEDUB, COMMUNE DE BAFANG
9	Programme de l'enseignement secondaire	200 000 000	100 000 000	168 000 000	468 000 000	MINESEC, COMMUNE DE BAFANG
10	Programme des équipements de Santé	150 000 000	250 000 000	100 000 000	400 000 000	MINASANTE ONG PARTENAIRE AU DEVELOPPEMENT
11	Programme des équipements économiques et/ou marchands	2 000 000 000	20 000 000	1 000 000 000	5 000 000 000	MADZI, COMMUNE DE BAFANG FEICOM PNDP
12	Programme des équipements Sportifs dans les établissements scolaires	2 000 000 000	2 000 000 000	1 000 000 000	5 000 000 000	COMMUNE DE BAFANG
13	Programme des équipements de tourisme Dans les villages Bassap(chute houe ; Mont Chetap) Bakondji (aménagement d'un lac), Babone	2 000 000 000	2 000 000 000	1 000 000 000	5 000 000 000	MINTOUR COMMUNE DE BAFANG
14	Programme de la zone artisanale	250 000 000	250 000 000	500 000 000	1 000 000 000	MINTOUR COMMUNE DE BAFANG
15	Programme des zones d'habitats existants et nouvelles (restructuration des quartiers précaires)	570 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	10 570 000 000	SIC COMMUNE DE BAFANG
16	Aménagement de l'axe central plus revêtement des trottoirs en pavée du carrefour de la Mairie jusqu'à préfecture	3 000 000 000				MINTP COMMUNE DE BAFANG
17	Programme des voies existantes	2 500 700 000	1 000 000 000	2 000 000 000	5 500 700 000	MINTP COMMUNE DE BAFANG
18	Programme des voies projetées	1 200 000 000	5 000 000 000	2 000 000 000	8 200 000 000	MINTP COMMUNE DE BAFANG

N° d'ordre	Domaine	Montants globaux (en FCFA) et période			Coût global	Intervenant
19	Programme du réseau électricité	2 000 000 000	1 000 000 000	1 000 000 000	4 000 000 000	MINTP COMMUNE DE BAFANG
20	Programme du réseau d'eau potable	300 000 000	500 000 000	200 000 000	1 000 000 000	MINEE COMMUNE DE BAFANG
21	Programme de l'éclairage public	200 000 000	200 000 000	400 000 000	800 000 000	COMMUNE DE BAFANG
22	Programme de l'assainissement	50 000 000	100 000 000	500 000 000	650 000 000	COMMUNE DE BAFANG
23	Programme d'appui institutionnel	3 000 000 000	PM	PM	PM	MINATD MINDHU
24	Espaces verts et naturels...	30 000 000	30 000 000	40 000 000	100 000 000	COMMUNE DE BAFANG
25	Elaboration du Plan de secteur (PS) de la zone industrielle avec études APS et APD	200 000 000				MINDHU COMMUNE DE BAFANG
19	Aménagement des zones de PS des pôles d'extension avec APS et APD	800 000 000				MINDHU COMMUNE DE BAFANG MINTP
Total		24 270 900 000	30 031 000 000	15 823 750 000	75 376 400 000	145 502 050 000

3.4.CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DU POS DE BAFANG

La mise en œuvre du POS de la commune de Bafang appelle de la part des gestionnaires la maîtrise d'un certain nombre de fonctions clés de la gestion urbaine.

3.4.1. Les actions motrices

La vision du POS sera réalisée à travers les effets des actions motrices à même de susciter la mise en place de dispositifs tant publics que privés pour la réalisation des projets. Ces actions concernent prioritairement :

- La mise en œuvre des programmes investissement prioritaire;
- Le renforcement de la gouvernance urbaine.

A cet effet il est nécessaire de réaliser des études pour :

- La voirie structurante, dans une logique de réseau ;
- L'habitat en prenant en compte les limites des programmes publics ;
- Les stratégies de promotion de développement économique (études de marchés, actions promotionnelles, restructuration des quartiers spontanés...).

3.4.2. La maîtrise du foncier.

Les actions motrices auront pour conséquence une demande accrue en acquisitions foncières. Il importe que la communauté urbaine mette en œuvre une stratégie foncière efficace, de manière à ne pas bloquer le développement des projets. Les projets ci-après devront retenir une attention très particulière au plan foncier :

- aménagement d'un parc à camion au carrefour Famkeu
- aménagement d'une zone artisanale au lieudit carrefour artisanale dans le but de relocaliser les artisans qui exercent le long de l'axe principal qui traverse la ville ;
- aménagement d'une zone d'industrie légère projeté entre le carrefour Famkeu et l'école catholique sur l'axe qui mène à Babone accompagné de nombreux autres équipements (stade d'entraînement de Football, zone de logement sociaux...)
- aménagement d'une zone artisanale et touristique autour de la chefferie supérieure Bafang qui fera l'objet d'un Plan de Secteur (PS) avec APS et APD
- De ce point de vue, les pouvoirs publics, par le biais de leurs structures déconcentrées ainsi que des collectivités locales décentralisées, doivent sans délai faire le point de leurs disponibilités foncières ainsi que sur leurs besoins à l'horizon 2030, puis engager les concertations avec les propriétaires fonciers.
- La gestion du patrimoine foncier de la Commune doit être substantiellement améliorée. Pour ce faire, il est impératif que la commune :
 - Procède à l'identification, au bornage et à l'immatriculation de tous les terrains nécessaires à la mise en œuvre du POS avant leur affectation ou cession ;
 - Constitue des réserves foncières en faisant recours aux instruments prévus par la loi ;
 - Délimite les réserves pour les équipements publics à l'intérieur des quartiers ;
 - Procède à la viabilisation préalable des zones d'habitat et d'activités ;
 - Soumette tout projet à autorisation de construire ;
 - Encourage la densification du tissu urbain existant ;
 - Prenne des dispositions afin d'interdire toute installation spontanée
 - Assure la protection des zones agricoles ainsi que les autres espaces boisés et les places publiques.

NB : le gouvernement par le biais de ces services déconcentrés devra soutenir les communes dans les démarches édictées ci-dessous.

3.4.3. La stratégie institutionnelle

Pour un meilleur suivi de l'application du POS, il est proposé que soit mis en place un Comité de suivi présidé par le Préfet et qui serait composé autant de représentants des administrations, de la société civile et consultants éventuels. Le Comité se réunira deux fois par an pour rendre connaissance de la mise en application des directives du POS.

Des comités techniques ad hoc pourront être mis en place pour assurer un suivi plus rapproché des Programmes mis en œuvre. Leur création est laissée à l'initiative de la Commune et des ministères.

L'intercommunalité sera accentuée pour la mise en œuvre des programmes et projets impliquant plusieurs entités décentralisées. La formalisation des actions communes sera assurée par les contrats de ville qui pourront être signés en la Commune et l'État, la Commune et les communes avoisinante.

Comme la plupart des projets devront être réalisés par le secteur privé, la Commune devra instituer un cadre de concertation et de promotion du POS dans lequel les opérateurs économiques privés pourront prendre la mesure des opportunités offerte par le POS.

3.4.4. La stratégie financière

Au vu de l'ampleur des besoins, la Commune doit accroître sa capacité d'investissement à travers :

- L'augmentation de ses recettes fiscales par un meilleur fonctionnement des services d'assiettes et de recouvrement ;
- Le jumelage ou la coopération décentralisée ;
- L'appui de l'État pour un certain nombre d'actions et particulièrement celles liées au foncier grâce au concours du MINDCAF pour les opérations de bornage et d'immatriculation.

Les investissements de la Commune seront faits en concertation avec ceux du secteur privé, de manière optimale qui permette de limiter l'endettement public de la ville. La stratégie financière devra être un document élaboré à la suite des différentes études de programmation et comprendra des simulations de chaque projet et de l'ensemble du POS.

3.4.5. Le Système d'information géographique

Le besoin d'une bonne gestion des informations s'est fait sentir tout au long de l'étude. La Commune à tout intérêt à mettre en place un système d'information géographique. Le besoin s'accroît encore avec la mise en œuvre du POS dans la mesure où c'est un outil de travail incontournable pour une bonne gestion spatial de la commune.

Le renforcement des services de la Commune sur la gestion du Système d'information fera partie des conditions de réussite dans la mise en application du POS.

3.5. Zonage de la variante retenue

Le Plan d'Occupation des Sols définit des zones fonctionnelles visant à préserver l'identité de chaque quartier : des zones administratives, industrielles, naturelles et résidentielles. Chaque zone est soumise à une régulation spécifique, qui autorise ou interdit certains types d'occupation des sols et prescrit les modes d'implantation des constructions.

La zone administrative

La zone A est caractérisée par une densité relativement forte, et la prédominance des fonctions centrales. Elle accueille ainsi en priorité les bâtiments administratifs, ainsi que les logements dont la monumentalité ou la qualité architecturale expriment la centralité. Elle comprend deux secteurs distincts :

Le secteur A1 représente le pôle administratif central de Bafang.

Le secteur A2 représente les centres secondaires à créer de Djiénchi

Les zones urbanisées

La zone urbanisée U est constituée par les parties du territoire où le groupement des habitations, des commerces et des constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu. La zone U est différenciée en fonction de la densité des constructions, et de leur caractère spontané ou formel. Elle comprend les quatre secteurs suivants :

Le secteur U1, secteur tertiaire où prédomine un tissu urbain dense avec commerces et activités de loisirs. Il est localisé dans les pôles de centralité et de loisirs.

Le secteur U2, d'habitat planifié correspond à la trame historique conçue lors de l'occupation allemande et aux secteurs d'extension planifiés. Ce secteur est réservé aux catégories sociales à revenus élevés.

Dans les secteurs résidentiels formels, le règlement vise à préserver l'homogénéité des constructions, en imposant un alignement et des emprises au sol similaires. L'accès aux bâtiments par une voie de 8m de largeur garantit une facilité de circulation dans le quartier, et une accessibilité optimale des constructions. L'aménagement d'espaces verts dans les espaces libres permet d'aérer le paysage et d'éviter le développement de friches urbaines. Des maxima de densités sont définis afin de conserver une homogénéité de formes urbaines dans les quartiers. Des tailles minimales de terrain sont également définies afin d'éviter l'émergence de formes urbaines trop denses et insalubres.

Le secteur U3, d'habitat mixte couvre les zones caractérisées par un habitat diversifié de l'informel au formel, et par une croissance spontanée. La densité de cet habitat est diverse selon les quartiers. La trame viaire est souvent lâche et étroite, et l'accès aux réseaux d'eau, électricité et assainissement est inégal. Les rez-de-chaussée sont souvent consacrés à des petits commerces ou services informels, en particulier le long des voies de passage.

Les dispositions du règlement sur l'accessibilité et la desserte en réseaux des parcelles sont moins contraignantes dans les quartiers dits d'habitat mixte. La taille des parcelles y dépasse rarement 200 m², et la majorité des quartiers sont desservis par des routes en terre. Ils disposent d'une identité spécifique qu'il faut préserver. Dans les quartiers en état correct, il s'agit d'améliorer la salubrité, l'accessibilité et la desserte en réseaux des bâtiments. Il s'agit également d'accompagner la mutation progressive de l'habitat vers des structures permanentes.

Le sous-secteur HFD est une zone d'habitat de forte densité à proximité du centre-ville de Bafang

Le sous-secteur HMD est caractérisé par une densité moyenne. Il constitue la quasi-totalité de la zone péricentrale.

Le sous-secteur HDF d'habitat de faible densité constitue un paysage semi-rural caractéristique des quartiers Ballack, Balen, Bakondji...

Le sous-secteur comprend ainsi l'extension urbaine entre le centre-ville et les villages Baboutcheu-Ngaleu, Bakondji, ainsi que les villages périphériques et encore peu accessibles de la ville. Ce secteur

n'est pas réservé à une catégorie sociale particulière, étant donné la diversité socio-économique des élites locales et autres particuliers qui y ont construit une habitation de haut standing.

Le secteur U4 d'habitat spontané à réhabiliter.

Ce secteur concerne les zones d'habitat spontané dense et moyennement dense dont l'état des constructions et des réseaux divers nécessite une intervention urgente. Les tissus spontanés les plus dégradés doivent faire l'objet d'opérations de réhabilitation spécifiques, affectant aussi bien le bâti que l'ensemble des réseaux. La rénovation des quartiers spontanés implique la réhabilitation du bâti, la mise en place d'une trame viaire et de réseaux suffisante, et l'imposition de modes d'implantation plus réguliers, à travers une réglementation en matière d'alignement, de taille de parcelle et d'emprise au sol.

Le sous-secteur U4 est une zone d'habitat spontané de forte densité à réhabiliter, (Tomchi)

Le sous-secteur U4 est un habitat spontané moyennement dense à réhabiliter (Lossack)

La zone à urbaniser

La zone AU est constituée par les parties du territoire où le groupement des habitations, des commerces et des constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation doit être développé ou créé. Ce secteur doit faire l'objet d'un plan de lotissement ou d'aménagement concerté afin d'encadrer la croissance urbaine et d'assurer le raccordement aux réseaux d'eau, électricité et assainissement de l'ensemble des constructions. Ces zones d'opération peuvent être affectées aux aménageurs privés ou institutionnels tels que la MAETUR, la SIC, le Crédit Foncier, les Mairies, etc.

On distinguera ainsi **une zone 1AU et une zone 2AU**

Les zones industrielles et artisanales

Les zones industrielles et artisanales sont constituées par les parties du territoire dans lesquelles peut être maintenu, développé et créé un groupement d'établissements industriels, de dépôts et d'installations publiques ou privées dont le voisinage est plus ou moins compatible avec l'habitation.

Le Plan d'Occupation des Sols prévoit les secteurs suivants :

- ***Le secteur I 1 ou secteur industriel existant,***
- ***Le secteur I 2 ou secteur industriel à créer,***
- ***Le secteur I 3 ou secteur artisanal autour des chefferies traditionnelles***

Les zones naturelles

La zone naturelle englobe les espaces consacrés à l'agriculture, au domaine forestier et aux espaces verts. Cette zone fait l'objet dans son ensemble d'une limitation de l'urbanisation, et ses ressources naturelles doivent être préservées.

1. **Le secteur Na** comprend les terrains agricoles, les petits villages et les activités agro-industrielles privées. L'activité agricole impliquant de nombreux emplois doit être préservée.

La préservation des zones agricoles permet d'accompagner le développement du secteur agroindustriel, constituant une part majeure des emplois départementaux, et de limiter le phénomène de « mitage » : urbanisation incontrôlée sur l'ensemble du territoire sans prise en compte des réseaux existants.

2. **Le secteur Nb** concerne les espaces verts aménagés. Artificiels comme le Jardin Botanique ou naturels, ils constituent une ressource touristique et un espace de respiration pour la ville.

3. **Le secteur Nc** concerne les espaces verts à créer. Ces espaces, situés au cœur des zones à risque, doivent voir leur urbanisation limitée et être libérés au profit d'espaces verts.

4. **Le secteur Nf** comprend l'ensemble du domaine forestier. Ce domaine à préserver est caractérisé par une grande richesse de la faune et de la flore. La protection des zones naturelles et forestières favorise leur mise en valeur à des fins touristiques et la préservation des espèces animales et végétales rare

Le Plan de zonage de la ville de Bafang

Le plan de zonage fournit la destination finale et l'usage des sols dans le territoire de la ville de Bafang

Tableau 47: Découpage du territoire en zones

ZONES	NUM	CODE	SECTEUR	DESCRIPTION	
<i>Zones urbaines</i>					
Administration (A)	1	A1	Pôle Administratif central central	Plateau administratif actuel (bureaux et logements)	
	2	A2	centre Administratifs secondaires	Djéffa (bureaux, Police, services,)	
Résidentiel (U)	3	U1c	Résidentiel Faible Densité	Emprise au sol: < 0,4 COS entre 1 et 2 et H max= 2 niveaux Taille minimale parcelle : 200 m2 Nombre maximum d'unités construites à l'hectare: 30	
	4	U2b	Résidentiel Moyenne Densité	Emprise au sol: entre 0,4 et 0,7 COS entre 2 et 3 < H < 4 niveaux Taille minimale parcelle: 1000 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare: 10	
	5	U3a	Résidentiel Forte Densité	Emprise au sol: > 0,7 COS entre 2, et 5 < H < 6 niveaux Taille minimale parcelle : 2000 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare: 5	
	6	U3	Résidentiel mixte	Emprise au sol: entre 0,4 et 0,7 COS entre 1 et 4 < H < 5 niveaux Taille minimale parcelle: 1000 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare : 10	
	7	U4	Habitat à restructurer (zone de Plan de secteur)	Emprise au sol: entre 0,4 et 0,7 à COS entre 1 et 2 > H < 5 niveaux Taille minimale parcelle: 200 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare : 20	
			HR	Habitat rural	Habitat dispersé entouré de jardins familiaux, bocage et openfield COS 1 < H < 1 niveaux Taille minimale parcelle : 1000 m2
	8	AU	Zone à urbaniser	Habitat dispersé entouré de jardins familiaux COS 1 < H < 2 niveaux Taille minimale parcelle : 1000 m2	

ZONES	NUM	CODE	SECTEUR	DESCRIPTION
Commercial (C)	9	C1	Centre d'affaires	Activités commerciales et de services Emprise au sol: > 0,7 COS entre 2,5 et 4 et 5 < H < 10 niveaux Taille minimale parcelle : 2000 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare: 5
	10	C2	Marchés	Activités commerciales prépondérantes
Industrielle (I)	11	I1	Zone industrielle existant	Industrie lourde générant des déchets liquides ou gazeux polluants. Zones de manutention et d'entrepôts entraînant une circulation lourde Emprise au sol: < 0,5 COS -1 et H < 2 niveaux Taille minimale parcelle : 5000 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare:2
	12	I2	Zone industrielle projetée	Zones d'extraction, de broyage ou de stockage des matériaux etc.
	13	I3	Secteur artisanal	Industries légères, n'entraînant de rejets liquides ou gazeux polluants; Grande distribution Emprise au sol: < 0,7 COS entre 1 et 2 et H < 3 niveaux Taille minimale parcelle : 2000 m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare:5
<i>Secteur particulier (P)</i>				
Secteur particulier (P)	14	p1	Santé	Hôpitaux, Centres de santé et autres équipements connexes
	15	p2	Sciences/Education	Activités d'éducation, de formation et de recherche
	16	p3	Socio- collectifs	Foyer Communautaire , bibliothèque,
	17	p4	Culturels	Théâtre, Culte,
	18	p5	Sports/ Loisirs	Activités sportives et connexes (Palais des sports, Stades, Gymnases
	19	p6	Services publics	Equipements d'Électricité, Eau potable, Radio et Télé- communications
	20	p7	Patrimoine	Chefferies traditionnelles, Monuments historiques

ZONES	NUM	CODE	SECTEUR	DESCRIPTION
	21	p8	Transport	Plateformes de transport, Gare routière, parc à camions.
<i>Zones naturelles (N)</i>				
Espaces publics	22	N1	Espace vert	Aires de repos et de loisirs et de ballade
	23	N2	Parcs urbains	Espaces verts aménagés pour la détente et les randonnées
Zones agricole	24	Na	Zones à vocation agricole	Espaces réservés à la pratique exclusive de l'agriculture en petites exploitations ou en plantations industrielles
Zones vertes	25	No	Secteur naturel ordinaire	Zones à écologie sensible (zone de forte pente)
	26	Nc	Secteur de richesse naturelle	Forêts protégées (forêts sacrées)
	27	N8	Coulées vertes	Zone d'espaces verts

Annexe

Carte 6 : Plan de zonage

Carte 7 : Schéma de structure

TABLE DES MATIERES

LISTE DES PHOTO	II
LISTE DES TABLEAUX	III
LISTE DES GRAPHIQUES	IV
LISTE DES ABREVIATIONS	Erreur ! Signet non défini.
INTRODUCTION GENERALE	2
Définition du périmètre d'étude	3
I : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC URBAIN	5
1.1. ANALYSE DES COMPOSANTES DU SITE NATUREL	6
1.1.1. . Relief et topographie	6
1.1.2. Pédologie	6
1.1.3. Le climat.....	6
1.1.4. La pluviométrie	6
1.1.5. La végétation.....	7
1.1.6. L'hydrographie	7
Bilan diagnostique du site naturel.....	7
1.2. SYNTHESE DES DONNEES SOCIODEMOGRAPHIQUES DE BAFANG	9
1.2.1. Etat et structure de la population de Bafang	9
1.2.2. Evolution de l'état de la population de Bafang selon le milieu de résidence	9
1.2.3. Structure par sexe de la population de Bafang en 2015	9
1.2.4. Caractéristiques sociodémographiques des ménages.....	10
Bilan diagnostique	10
1.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	11
1.3.1. Le secteur primaire	11
1.3.2. Le secteur secondaire	11
1.3.3. Le secteur tertiaire	11
1.4. SYNTHESE DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES DU SITE CRÉÉ	12
1.4.1. Caractéristiques de l'Habitat et du tissu urbain	12
1.4.2. Caractéristiques des logements dans la Commune de Bafang.....	13
1.4.2.1. Matériaux pour les murs	13
1.4.2.2. Taille des logements	14
Analyse FFOM sur l'habitat et le développement urbain.....	14
1.5. ANALYSE SYNTHETIQUE DE SITUATION FONCIERE GENERALE	15
1.5.1. Situation foncière à Bafang	15
1.5.2. Marché foncier et accès au logement	16
Bilan diagnostique du foncier	17
1.6. ANALYSE SYNTHETIQUE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	19
1.6.1. Les équipements administratifs.....	19
1.6.2. Les équipements scolaires.....	20
<input type="checkbox"/> L'enseignement maternel et primaire	20
<input type="checkbox"/> Les équipements de l'enseignement secondaire	20
<input type="checkbox"/> Enseignement supérieur, grandes écoles et écoles de formation	21
1.6.3. Les équipements de santé.....	21
1.6.4. Les équipements socioculturels.....	22
1.6.5. Les équipements culturels	23
1.6.5.1. Les foyers culturels	24
1.6.5.2. Le cimetière de la Commune de Bafang	24

1.6.5.3.	Les chefferies traditionnelles	24
1.6.6.	Les équipements sportifs.....	25
1.6.7.	Les équipements marchands	26
1.6.7.1.	Les toilettes publiques.....	26
1.6.7.2.	Abattoir municipal.....	26
1.6.7.3.	Les marchés	26
1.6.7.4.	La gare routière et les Agences de voyages	27
1.6.8.	Equipements sécuritaires.....	27
	Bilan diagnostique des équipements collectifs.....	28
1.6.9.	VOIRIES ET RESEAUX DIVERS (VRD)	28
1.6.9.1.	Infrastructure routière ;	28
	Les caractéristiques sommaires de la voirie de la Commune de Bafang	29
1.6.9.2.	Les voies primaires structurantes	30
1.6.9.3.	Voies structurantes secondaires	31
1.6.9.4.	Voeries tertiaires.....	32
	Transports 32	
1.6.10.	Réseaux divers	33
1.6.10.1.	Réseau d'électricité.....	33
1.6.10.2.	Réseaux d'éclairage public	34
1.6.10.3.	Le réseau téléphonique.....	34
1.6.10.4.	Approvisionnement et adduction en eau potable	34
1.6.10.5.	Les autres types d'approvisionnement en eau	35
	Bilan diagnostique des VRD.....	36
1.7.	ANALYSE SYNTHETIQUE DU CADRAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER....	37
1.7.1.	Le fonctionnement de la Commune	37
1.7.2.	Les circuits de décision	37
1.7.3.	Le fonctionnement des services.....	38
	Diagnostic des ressources communales	38
1.7.4.	LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT	40
	Bilan diagnostique du cadrage institutionnel et financier	41
1.8.	ANALYSE SYNTHETIQUE DE LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DE	
	LA VILLE DE BAFANG.....	42
1.8.1.	Hygiène et assainissement.....	42
1.8.2.	Gestion des déchets solides.....	42
1.8.3.	Assainissement liquides et autres déchets spéciaux	43
1.8.4.	Pollution des sols	43
1.8.5.	Pollution atmosphérique	43
1.8.6.	Impacts des déchets sur l'environnement de Bafang.....	44
	Bilan diagnostique du volet environnemental.....	44
	Arbre à problèmes	48
	Arbre à Objectifs.....	49
I.	: VISION ET OBJECTIFS STRATEGIQUES DU POS	54
2.1.	Objectifs et vision stratégiques du POS	55
2.2.	. Définition des objectifs opérationnels.....	57
2.2.1.	Les objectifs opérationnels liés à l'organisation générale de l'espace communal	57
2.2.2.	Les objectifs opérationnels liés au développement économique	58
2.2.3.	Les objectifs opérationnels liés à l'habitat	58
2.2.4.	Les objectifs opérationnels liés aux équipements collectifs	58

2.2.5.	Les objectifs opérationnels liés aux VRD	59
2.2.5.1.	Le réseau de voirie urbaine	59
2.2.5.2.	Les infrastructures de transport	59
2.2.5.3.	Le drainage des eaux pluviales.....	59
2.2.6.	Assainissement domestique	59
2.3.	Principes d'aménagement	60
2.3.1.	Principe d'équipement progressif à travers un double périmètre : périmètre urbain et périmètre d'équipement	60
2.3.2.	Principe de lisibilité de la structure urbaine	61
2.3.3.	Principe d'affectation des zones.....	62
2.3.4.	Principe de grande maille d'urbanisation dans les zones d'extension	64
2.4.	-Choix des variantes.....	65
2.4.1.	La variante 1 (voir carte).....	67
2.4.2.	La variante 2 (voir carte).....	70
II.	PROGRAMMATION ET JUSTIFICATION DES PROJETS.....	72
3.1.	RAPPEL DES PROJECTION DEMOGRAPHIQUE	73
3.2.	PROGRAMME D'AMENAGEMENT	73
3.2.1.	Equipements administratifs	74
3.2.2.	Equipements scolaires.....	77
3.2.2.1.	Ecoles maternelles	77
3.2.2.2.	Enseignement primaire	80
3.2.2.3.	Enseignement secondaire général dans la Commune.....	81
3.2.2.4.	L'enseignement supérieur	84
3.2.3.	Equipements de santé.....	84
3.2.4.	Equipements sportifs.....	86
3.2.5.	Equipements socioculturels.....	87
3.2.6.	Equipements socioéducatifs et culturels.....	87
3.2.7.	Equipements marchands	88
3.2.7.1.	Les marchés	88
3.2.7.2.	L'abattoir	88
3.2.7.3.	Les gares routières	88
3.2.7.4.	Equipements de relance économique	89
3.2.8.	Programmation de l'Habitat.....	89
3.2.9.	Programme des VRD	91
3.2.10.	Programme d'intervention sur les aspects institutionnel, financier et de gouvernance locale	98
3.3.	PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRES (PIP)	99
3.4.	CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DU POS DE BAFANG	102
3.4.1.	Les actions motrices.....	102
3.4.2.	La maîtrise du foncier.	102
3.4.3.	La stratégie institutionnelle	103
3.4.4.	La stratégie financière	103
3.4.5.	Le Système d'information géographique	103
3.5.	Zonage de la variante retenue	103
	Annexe	110