

## **Plan d'Occupation des Sols de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II**

### **Rapport justificatif**

## **LISTE DES ACRONYMES**

CAMTEL: Cameroon Telecommunications

CAMWATER: Cameroun Water Utilities

CAE : Commune d'Arrondissement d'Ebolowa

CFC : Crédit Foncier du Cameroun

CUE : Communauté Urbaine d'Ebolowa

DD : Délégation Départementale

ENEO: The Energy of Cameroon

FEICOM : Fond Spécial d'Equipements et d'Intervention Inter Communal

HTR: Human Technology Resources

HYSACAM : Hygiène et Salubrité du Cameroun

INS : Institut National de la Statistique

MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux

MAGZI : Mission d'Aménagement des Zones Industrielles

MINADER : Ministère de l'Agriculture et du Développement rural

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières

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

MINEBASE : Ministère de l'Education de Base

MINESEC : Ministère des Enseignements Secondaires

MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

MINJEC : Ministère de la Jeunesse et de l'Education Civique

MINSANTE : Ministère de la Santé publique

MINTP : Ministère des Travaux Publics

MINTRANS : Ministère des Transports

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

RGPH : Recensement de la Population et de l'Habitat

W.C:Water Closet

## SOMMAIRE

<b><u>LISTE DES ACRONYMES .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>LISTE DES TABLEAUX .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>LISTE DES CARTES .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>INTRODUCTION .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC D’OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>7</b>
<b>RESUME EXECUTIF .....</b>	<b>9</b>
<b><u>1. CHAPITRE 1 : SITUATION ET CONTEXTE .....</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>1.1. SITUATION .....</b>	<b>14</b>
<b>1.2. SURFACES URBANISÉES.....</b>	<b>14</b>
<b><u>2. CHAPITRE 2 : PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES.....</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>2.1. PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES.....</b>	<b>15</b>
<b>2.2. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT ET ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE ET DE LA COMPOSITION     DÉMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>16</b>
<b>2.3. CAPACITÉ D’ACCUEIL D’EBOLOWA II.....</b>	<b>17</b>
<b>2.4. DISTRIBUTION DE LA POPULATION PROJETÉE ENTRE 2017 ET 2035 .....</b>	<b>17</b>
<b><u>3. CHAPITRE 3 : STATUTS DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>3.1. DIAGNOSTIC DES STATUTS DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.....</b>	<b>18</b>
<b>3.2. STATUTS DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EXISTANTS .....</b>	<b>18</b>

<b>3.3. OBJECTIFS DE LA GESTION DES TERRAINS .....</b>	<b>19</b>
<b>3.4. PROCÉDURES DE GESTION DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.....</b>	<b>19</b>
3.4.1. GESTION DES TERRAINS D'ÉTAT .....	20
3.4.2. GESTION DES TERRAINS COMMUNAUX .....	22
3.4.3. GESTION DES TERRAINS PRIVÉS .....	23
3.4.4. GESTION DES TERRAINS DU DOMAINE NATIONAL .....	23
3.4.5. GESTION DES TERRAINS DU DOMAINE ARTIFICIEL DE L'ÉTAT.....	24
<b>3.5. RÉSULTATS ESCOMPTÉS DE LA GESTION FONCIÈRE SUR L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>25</b>
<b><u>CARTE 5 : RÉPARTITION FONCIÈRE D'EBOWA II .....</u></b>	<b><u>25</u></b>
<b><u>4. CHAPITRE 4 : OCCUPATION DES SOLS ET RESEAUX URBAINS .....</u></b>	<b><u>26</u></b>
4.1. OCCUPATION DES SOLS ET RÉSEAUX DE TRANSPORTS .....	27
4.2. OCCUPATION DES SOLS ET RÉSEAU DE DRAINAGE DES EAUX DE PLUIES.....	29
4.3. OCCUPATION DES SOLS ET SYSTÈMES D'INSTALLATION ET DE COLLECTE DES EAUX USÉES .....	31
4.4. OCCUPATION DES SOLS ET RÉSEAU D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE.....	33
4.5. OCCUPATION DES SOLS ET RÉSEAU D'APPROVISIONNEMENT EN ÉNERGIE .....	34
4.6. OCCUPATION DES SOLS ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION .....	36
4.7. OCCUPATION DES SOLS ET SYSTÈME DE GESTION DES DÉCHETS SOLIDES .....	37
<b><u>5. CHAPITRE 5 : HABITAT ET EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE .....</u></b>	<b><u>39</u></b>
5.1. HABITAT ET OCCUPATION DES SOLS .....	39
5.2. CENTRES DE SERVICES ET ACTIVITÉS COMMERCIALES .....	41
5.3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS .....	42
5.3.1. BUREAUX ADMINISTRATIFS .....	42

5.3.2. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ÉDUCATIFS .....	43
5.3.3. ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE SANTÉ .....	44
5.3.4. ÉQUIPEMENTS POSTAUX .....	44
<b>5.4. EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES .....</b>	<b>45</b>
5.4.1. CENTRES CULTURELS .....	46
5.4.2. EQUIPEMENTS SOCIAUX.....	47
5.4.3. GARES ROUTIÈRES ET STATIONNEMENTS .....	47
5.4.4. CIMETIÈRES .....	47
<b>5.5. EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS .....</b>	<b>48</b>
<b>5.6. ESPACES VERTS PUBLICS (VOIR TABLEAU CI DESSUS) .....</b>	<b>49</b>
<b>5.7. OCCUPATION DES ZONES INDUSTRIELLES .....</b>	<b>49</b>
<b><u>6. CHAPITRE 6 : IMPACTS MULTISECTORIELS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS .....</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b>6.1. OCCUPATION DES SOLS ET ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>50</b>
<b>6.2. ECONOMIE ET FINANCES LOCALES .....</b>	<b>51</b>
<b>6.3. PARTENARIATS.....</b>	<b>52</b>
<b><u>7. CHAPITRE 7 : PLAN D'ACTION ET PLAN D'ACTION PRIORITAIRE DU POS D'EBOLWA II53</u></b>	
<b>7.1. LISTE DES ACTIONS ENTRE: 2017 2025 .....</b>	<b>53</b>
<b>7.2. LISTE DES ACTIONS PRIORITAIRES ENTRE : 2017 – 2019 .....</b>	<b>54</b>
<b>7.3. PLAN D'ACTION 2017 – 2025 .....</b>	<b>55</b>
<b><u>TABLEAU N° 6 : PLAN D'ACTION ET PLAN D'ACTION PRIORITAIRE DU POS D'EBOLWA II..</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>7.4. PLAN D'ACTION PRIORITAIRE 2017 - 2019.....</b>	<b>61</b>
<b><u>CONCLUSION .....</u></b>	<b><u>65</u></b>

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau n° 1 : Communautés urbaines fonctionnelles proposées d'Ebolowa II .....	9
Tableau n° 2 : Liste des terrains du domaine privé de l'Etat recensés dans la zone d'étude du POS de la CAE II.....	21
Tableau n° 3 : Liste des terrains privés communaux recensés dans la zone d'étude du POS de la CAE 2.....	22
Tableau n° 4 :Types d'équipements d'assainissement proposés par catégorie d'habitat.....	32
Tableau n° 5 : Besoins en équipements sportifs et de loisirs .....	48
Tableau n° 6 : Plan d'action et plan d'action prioritaire du POS d'Ebolowa II.....	55

## LISTE DES CARTES

Carte 1 : Situation géographique d'Ebolowa II .....	14
Carte 2 : Site naturel du périmètre urbain proposé d'Ebolowa II.....	14
Carte 3 : Zone urbaine et zone rurale d'Ebolowa II .....	14
Carte 4 : Répartition spatiale de population projetée entre 2017 et 2035.....	17
Carte 5 : Répartition foncière d'Ebolowa II .....	25
Carte 6A :Plan de synthèse des réseaux urbains(voirie urbaine).....	38
Carte 6B :Plan de synthèse des réseaux urbains(réseau de drainage et d'assainissement).....	38
Carte 7 : Répartition des zones résidentielles d'Ebolowa II.....	41
Carte 8 : Equipements publics .....	45
Carte 9 : Plan des équipements communautaires.....	49
Carte 10 : Plan de synthèse de l'occupation des sols urbains.....	49
Carte 11 : Les zones protégées .....	51

## INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est un outil pratique de planification, de gestion et de suivi qui guide le public, les municipalités, les acteurs du secteur privé, etc. dans la prise de décisions. A ce titre, le POS doit être concret, précis, simple et facile à comprendre par toutes les parties prenantes. Il permet de résoudre les problèmes d'occupation des sols existants et empêche ou permet de prévenir la création d'autres problèmes d'occupation des sols. Un POS approuvé est un document juridique qui doit être respecté par toutes les parties impliquées dans la planification et l'aménagement du territoire.

### **Synthèse du diagnostic d'occupation des sols**

L'actuelle occupation des sols d'Ebolowa II se caractérise par l'utilisation irrationnelle des terrains urbains ; des occupations foncières incompatibles qui créent des nuisances les unes pour les autres ; la localisation inappropriée des activités par rapport aux usagers ; des sites inadéquats pour les activités ; l'invasion et l'occupation de sites vulnérables et à risques qui exposent les personnes et les biens à de potentiels dangers.

Les conséquences de cette mauvaise occupation des sols sont les suivantes :

- La dégradation progressive de l'environnement urbain où les formes du relief et la végétation sont continuellement détruites et transformées en habitats humains de façon aléatoire et spontanée ;
- L'augmentation des coûts et du temps de déplacement dans la zone urbaine et entre les zones urbaine et rurale ;
- L'insécurité grandissante des personnes et des biens en raison de l'augmentation des accidents de la route dans la zone urbaine et entre les zones urbaine et rurale ;
- L'augmentation d'inconvénients et inconfort de vivre, de déplacements et de travailler dans les zones urbaines ;
- Le manque de rendement équitable et dans des délais raisonnables des acteurs qui investissent dans l'aménagement foncier ;
- Les formes d'occupation actuelle des sols ne facilite pas la collecte des recettes publiques et municipales ;

- Le modèle spontané et non harmonieux de l'occupation des sols urbains ne contribue pas à l'aménagement durable des terres car les quartiers pauvres doivent nécessairement être restructurés et réhabilités ;
- Le gouvernement, les municipalités et les acteurs du secteur privé investissent plus d'argent qu'il n'est nécessaire pour fournir des services à la population.

### **Vision du Plan d'Occupation des Sols**

Le site naturel d'Ebolowa II est un territoire bien drainé, disséqué et ondulé, faiblement construit et occupé dans les zones intérieures et intermédiaires. Son principal atout est qu'il accueille les services administratifs du Département de la Mvila, mais aussi que les zones périphériques sont faiblement occupées et peuvent facilement être planifiées et systématiquement aménagées et construites. *La vision du Plan d'Occupation des Sols d'Ebolowa II est de consolider les avantages du centre administratif de Département de la Mvila et des périphéries urbaines peu développées et occupées en utilisant rationnellement les terrains urbains disponibles tout en freinant l'invasion prématurée des terrains ruraux. Faire d'Ebolowa II un territoire attrayant pour la vie, les investissements et le tourisme. Rationaliser les conflits d'occupations des sols et les incompatibilités. Le schéma d'aménagement prévu favorisera le développement de secteurs urbains autonomes ou de communautés non dépendantes du centre-ville.*

Pour atteindre la vision ci-dessus, l'occupation des terrains urbains devrait soutenir le développement rural d'Ebolowa II. Assurer un développement urbain durable et le bon fonctionnement des zones urbaines ; Protéger et préserver l'environnement de la dégradation ; donner une plus-value aux investissements et à l'aménagement foncier ; Assurer un retour sur investissements équitable en matière de terrains et un accès équitable et abordable pour tous aux terrains urbains.

Pour atteindre ces objectifs, le POS devrait :

- Orienter l'occupation des sols de manière appropriée : au bon endroit et au bon moment ;
- Assurer une localisation adéquate de terrains pour les activités publiques et communautaires ;
- Fournir des terrains adéquats pour le développement urbain à l'avance ;
- Faciliter l'accès au foncier pour des investissements privés dans des endroits appropriés ;
- Faciliter l'accès à la propriété foncière pour les pauvres et les couches défavorisés ;
- Assurer une ségrégation rationnelle de l'occupation des sols et l'aménagement durable des terrains.

## RESUME EXECUTIF

La vision du Plan d'Occupation des Sols d'Ebolowa II est de consolider les avantages du centre administratif de Département de la Mvila et des périphéries urbaines peu développées et occupées en utilisant rationnellement les terrains urbains disponibles tout en freinant l'invasion prématurée des terrains ruraux. Décongestionner le centre-ville et faire d'Ebolowa II un endroit attrayant pour la vie, les investissements et le tourisme. Rationaliser les conflits d'occupations des sols et les incompatibilités. Le schéma d'aménagement prévu favorisera le développement de secteurs urbains autonomes ou de communautés non dépendantes du centre-ville

Le périmètre urbain proposé pour la planification, l'aménagement, la gestion et la fourniture de services de base, des équipements et de services publics d'Ebolowa II sera subdivisé en communautés urbaines fonctionnelles comme suit :

Tableau n° 1 : Communautés urbaines fonctionnelles proposées d'Ebolowa II

N°	Secteurs urbains	Superficie Hectares	en	Population 2035
01	Ville Nouvelle d'Ebolowa Nord	912		54720
02	Ville Nouvelle d'Ebolowa Nord-Est	775		46500
03	Ville Nouvelle d'Ebolowa Est	636		38160
04	Ville Nouvelle d'Ebolowa Sud	703		36180
03	Zone Centrale d'Ebolowa	500		30 000
Total Hors zone centrale		3 526		205 560

Source : PDU d'Ebolowa

Les centres de services doivent être aménagés selon la hiérarchie suivante pour soutenir le bon fonctionnement des communautés urbaines :

- Centre de services de la ville d'Ebolowa ;
- Centre de services de l'arrondissement d'Ebolowa II à Angale ;
- Centres de services de districts ou de secteurs ;
- Centres de services de quartiers.

Le réseau routier proposé pour Ebolowa II est basé sur la minimisation du trafic au centre-ville en général et le centre des affaires en particulier. La population ne doit venir dans ces zones que parce qu'ils ont un besoin spécifique de service ou de tout autre. L'on doit avoir plusieurs entrées et sorties de la ville et plusieurs possibilités d'atteindre les différents lieux de la ville sans perdre de temps et à moindre coût. Il est également nécessaire de fournir un large éventail de choix à différentes destinations dans Ebolowa II.

L'objectif global du transport pour Ebolowa II est d'assurer une mobilité fluide, sûr et confortable des biens et des personnes à l'intérieur et à l'extérieur d'Ebolowa II à moindre coût et avec un temps de déplacement minimisé. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'améliorer l'état des réseaux routiers ; Assurer un réseau routier cohérent et durable ; Augmenter le nombre de nœuds d'échange de trafic et réhabiliter ceux déjà existant ; Créer une hiérarchie routière durable répondant aux différentes occupations des sols ; Accroître l'accès aux quartiers résidentiels et aux parcelles de terrain et améliorer le stationnement dans les zones commerciales, les lieux de travail et les zones d'activités.

Il est nécessaire de fournir continuellement à Ebolowa II un réseau de drainage cohérent, adéquat et durable pour répondre à sa croissance et à son expansion dans le temps et dans l'espace. Pour ce faire, il faut prendre des mesures pour que chaque route soit dotée d'un canal de drainage adéquat et durable. Les drains naturels sont construits progressivement pour recevoir les eaux de ruissellement. Chaque parcelle et bâtiments sont bien drainés. Le nettoyage et l'entretien des canaux et autres drains sont réguliers.

Ebolowa II doit disposer d'un approvisionnement en eau suffisant, sûr et régulier, à un coût abordable, à tous et à toutes fins, pour répondre à la croissance spatiale rapide à venir. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de moderniser et de réhabiliter la capacité d'approvisionnement en eau existante pour répondre aux besoins à court et moyen terme; Veiller à ce que les programmes d'extension urbaine

s'accompagnent d'une extension durable des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement en eau et d'assurer l'entretien régulier des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement en eau.

Les déchets d'égouts sont une source riche d'énergie biogaz pour l'usage domestique. Jusqu'à présent, les eaux usées domestiques et institutionnelles sont traitées par des fosses septiques individuelles, des puits et des latrines. Les déchets d'égout peuvent être collectés et traités au niveau communautaire et constituer une source utile d'énergie. Cela nécessitera la construction d'un dispositif combiné d'égouts et de biogaz côte à côte.

Il est également nécessaire d'assurer un système fonctionnel d'information et de communication qui soit accessible, durable, fiable et abordable pour tous. Pour cela, il faudrait absolument diversifier les moyens et les équipements de communication et d'information ; assurer l'extension systématique des réseaux de communication et d'information dans les zones nouvellement aménagées et de réhabiliter et moderniser progressivement les réseaux et les équipements d'information et de communication existants dans les zones construites.

Chaque centre de services communautaires urbains devrait offrir : des services et des biens aux résidents et aux visiteurs de son aire d'influence et à une distance de marche. Les emplois locaux à ses résidents en particulier et à ceux de l'extérieur de son aire d'influence. Des opportunités et des équipements pour le développement et les manifestations culturelles et servir de centre économique de l'unité communautaire.

L'objectif général de l'occupation des terrains résidentiels d'Ebolowa II est d'assurer une offre adéquate de terrains planifiés et aménagés avant la demande de logements. Pour ce faire, il est nécessaire de freiner les tendances actuelles de spéculation foncière en facilitant et en garantissant l'accès à des terrains d'habitation sécurisés dans des endroits appropriés avant les demandes.

Le POS prévoit une zone administrative au quartier Angale. Une zone de service de niveau communal a été proposée à Angale où la Sous-préfecture d'Ebolowa II sera construite pour accueillir les services de la CAE II et les services déconcentrés de l'Etat au niveau de l'arrondissement. Cela facilitera l'accès aux services et permettra une collaboration efficace entre différents services. Cela permettra également de séparer clairement les services des niveaux de l'arrondissement et de Département de Mvila.

À long terme, il est nécessaire de stopper la dégradation continue de l'environnement urbain et rural et d'assurer un environnement durable, sain, sûr et confortable. Pour ce faire, on doit :

- Assurer la conversion rationnelle et systématique des terrains ruraux en terrains urbains ;
- Minimiser la destruction de l'environnement naturel ;
- Assurer l'aménagement systématique et rationnel des terrains urbains et la gestion efficace de l'environnement.

Cela nécessite de prendre des mesures préventives en planifiant et en aménageant systématiquement les terrains urbains avant de les attribuer et d'émettre des titres fonciers. En outre, il faut prendre des mesures pour recaser les occupants des zones vulnérables et à risques, récupérer, aménager et protéger les zones à écologiquement fragiles.

La base économique d'Ebolowa II doit être stabilisée et consolidée en exploitant au mieux le potentiel économique d'Ebolowa et de la Région Sud et en veillant à ce que les entrées de ressources financières soient supérieures à celles des dépenses. Il est également nécessaire d'assurer la fluidité de la monnaie au sein d'Ebolowa II en améliorant et en stimulant la consommation de biens et de services locaux. Cela nécessite la réorganisation de l'économie locale en passant d'une économie à dominance informelle à une économie plus formelle.

La planification et l'aménagement continu d'Ebolowa II dépendent de l'organisation et du fonctionnement des services techniques de la commune. Pour cela, ces derniers doivent être réorganisés et modernisés de manière à renforcer leurs capacités de planification et d'exécution.

Les ressources allouées à la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II doivent tenir compte de sa population et de sa superficie. Elle doit rationnellement budgétiser ses investissements sur une base annuelle. Elle peut accroître et diversifier ses recettes en vendant des obligations municipales, en développant un partenariat soutenu avec les propriétaires fonciers et en augmentant les contributions et la participation des communautés locales dans les projets de développement.

En outre, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II devrait accroître et diversifier ses sources de subventions et ses partenariats publics en respectant les procédures actuelles du gouvernement en matière de budgétisation des plans d'actions prioritaires. Une attention particulière devrait être

accordée à l'accès au financement de l'Etat pour la planification et les projets d'aménagement urbain à travers le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain. Les ministères sectoriels devraient également être directement associés à la programmation et à la budgétisation des projets relevant de leurs secteurs de compétence.

## **1. CHAPITRE 1 : SITUATION ET CONTEXTE**

### **1.1. Situation**

Le territoire de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II est situé dans le Département de la Mvila, Région du Sud-Cameroun. Il fait partie de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et il est limitrophe à six communes dont quatre sont de son département à savoir : les communes de Biwong-Bulu, Mengong, Biwong-Bane et la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1<sup>er</sup> au Nord ; la commune de Mvangan à l'Est ; et les communes d'Ambam, de Ma'an et d'Akom II au Sud.

#### **Carte 1 : Situation géographique d'Ebolowa II**

Dans l'exercice de ses compétences régaliennes, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II est assistée par les services déconcentrés des ministères au niveau départemental (DD MINHDU, MINTP, MINEPAT MINEPIA, MINTRANS, etc.).

Au plan communal, le cadre institutionnel est la Mairie d'Ebolowa II à travers ses différents services et son personnel au rang duquel se distinguent le maire, ses adjoints et le conseil municipal. La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II est appuyée au quotidien et conformément aux lois de la décentralisation par les services techniques déconcentrés au niveau de l'arrondissement (DA MINADER, MINEPIA, MINJEC, etc.).

#### **Carte 2 : Site naturel du périmètre urbain proposé d'Ebolowa II**

### **1.2. Surfaces urbanisées**

La Communauté Urbaine d'Ebolowa dispose d'une surface de 53,36 Km<sup>2</sup> de terrains urbanisés et en cours d'urbanisation. Cette surface s'étend du Nord au Sud de Mekalat-Yemveng à Adoum ; et de l'Est à l'Ouest d'Essinguili à Ngalan I.

La surface urbanisée de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II est de 3000, 4ha soit environ 57,1 % de celle de toute la Communauté Urbaine d'Ebolowa. Elle couvre la partie orientale de cette dernière et s'étend sur les localités de : Mekalat-Yemveng, Bilon, Ekombité, Ekitebon, Angale, Nko'obos II, MekalatYevol, Essinguili, Saint Cloud, Enongal, Adoum et une partie de Mbanga.

#### **Carte 3 : Zone urbaine et zone rurale d'Ebolowa II**

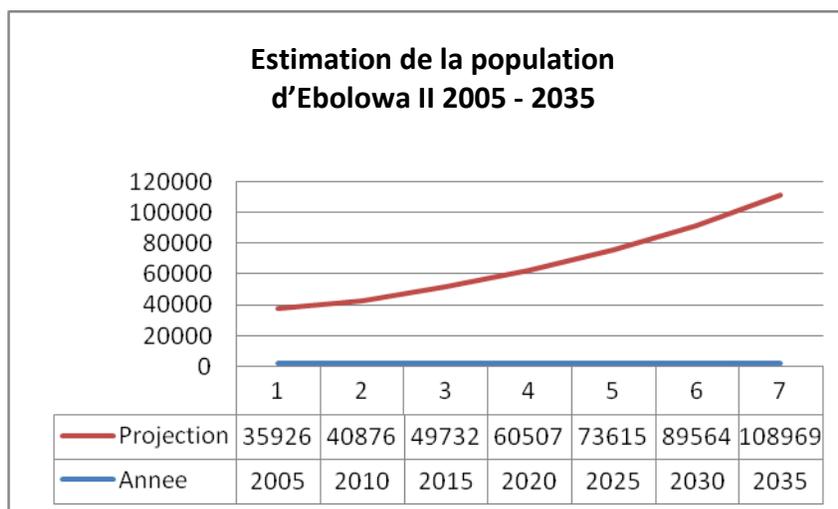
## 2. CHAPITRE 2 : PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

L'occupation des sols urbains d'Ebolowa II doit répondre à la croissance démographique à venir, à l'évolution des structures et des compositions de la population. Au fur et à mesure que la population d'Ebolowa II s'accroît, elle exerce une pression sur les modes d'occupation des sols et sur les demandes d'équipements sociales et économiques. Ce chapitre examine les projections et la structure démographique actuelle et future.

### 2.1. Projections démographiques

En 2005, la population urbaine de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II était d'environ 35 925 habitants, soit à peu près 55.3% de la population totale de la ville d'Ebolowa. En considérant que la population de la ville d'Ebolowa croît continuellement, comme prévue dans le PDU de façon proportionnelle entre Ebolowa I et II, la projection démographique d'Ebolowa II se présente comme dans le graphique 1 ci-dessous. Ce dernier montre que la population d'Ebolowa II peut atteindre **108 969** habitants en **2035**.

**Graphique 1: Estimation de la population d'Ebolowa II entre 2005 et 2035**



**Sources** : INS et RGPH, 2005 et HTR, 2016

## 2.2. Hypothèses de développement et évolution de la structure et de la composition démographique

L'évolution de la structure et de la composition démographique à venir d'Ebolowa II sera induite par :

- L'augmentation des investissements publics pour la réalisation des grands projets de la ville nouvelle d'Ebolowa Nord-Est à Angale. Ces projets achevés amèneront plusieurs familles à vivre et à travailler à Ebolowa II. Plusieurs autres familles viendront s'installer pour fournir leurs services aux employés des secteurs public et privé ;
- La planification et l'aménagement des zones de libre-échange et industrielle au sud d'Ebolowa II attireront également les investisseurs et les employés, en particulier les Hommes d'affaires ;
- Ebolowa II bénéficiera également d'une part de la croissance de la base économique de toute la Communauté Urbaine d'Ebolowa. A ce titre, Ebolowa II accueillera une partie de la population attirée par la base économique de la ville d'Ebolowa ;

Ces hypothèses expliquent en partie pourquoi la croissance démographique d'Ebolowa II devrait passer de 35 925 habitants en 2015 à **108 969** habitants en 2035 comme le montre le graphique présenté plus haut.

Le diagnostic de la population d'Ebolowa a mis en évidence une diminution importante de la population âgée de 25 à 59 ans. Cela s'explique probablement par le fait que les personnes de ce groupe d'âge se déplacent et s'installent dans des villes plus grandes à la recherche des établissements d'enseignement supérieur et des possibilités d'emplois. Si l'on considère que des établissements d'enseignement supérieur seront construits à Ebolowa et que le développement de l'industrie et de la base économique d'Ebolowa créera davantage d'emplois, ce départ constant de la population âgée de 25 à 59 ans sera stoppé. Ainsi, Ebolowa II devra fournir les équipements et les services requis pour cette tranche d'âge.

Le développement de la base économique d'Ebolowa en général et d'Ebolowa II en particulier est susceptible d'augmenter les revenus des ménages. A cet effet, la catégorie de très faible revenu pourra atteindre 45000 Frs de gain et la catégorie de faible revenu gagnera entre 60 000 à 100 000 Frs. La classe de revenu faible à moyen gagnera de 100 000 à 200 000 Frs. Celle de revenu moyen de 200 000

à 300 000 Frs ; Celle de revenu moyen à élevé de 300 000 à 400 000 Frs. La catégorie de revenu élevé de 400 000 à 600 000 Frs Et celle de revenu très élevé plus de 600 000 Frs.

En conséquence, cette hausse à venir des revenus des ménages contribuera à une augmentation significative de leur pouvoir d'achat, ce qui modifiera la répartition des dépenses des ménages dans Ebolowa II.

### **2.3. Capacité d'accueil d'Ebolowa II**

En considérant que toute la zone urbanisable d'Ebolowa II est 3000.4 hectares et en supposant une densité résidentielle brute de 60 personnes par hectare (par comparaison avec les villes similaires du Cameroun), la capacité d'accueil estimée d'Ebolowa II est de 180 024 personnes. Cela signifie que les terrains urbanisables du périmètre de planification proposé peuvent accueillir près de 180 024 personnes. Pour cela, au lieu de planifier pour les 109 000 habitants estimés, nous devrions planifier pour accueillir 180 024 personnes.

### **2.4. Distribution de la population projetée entre 2017 et 2035**

Entre 2017 et 2035, Ebolowa II accueillera plus de 109 000 personnes. Or, sa zone urbanisable a une capacité d'accueil de plus de 180 024 personnes. Cela signifie que la croissance de la population urbaine d'Ebolowa II peut être convenablement orientée dans les zones non occupées du centre-ville actuel et dans les villes nouvelles d'Ebolowa Nord, Nord-est, Est et Sud. Conformément au scénario préférentiel d'occupation des sols d'Ebolowa II, les villes nouvelles d'Ebolowa Sud et Nord-est accueilleront respectivement le surplus de population d'Ebolowa II entre 2017 et 2025 et 2026 à 2035.

Le chapitre suivant sur la propriété foncière d'Ebolowa II vise à expliquer comment la structure et la composition démographique projetées, doivent être prises en compte dans l'aménagement selon les besoins dans l'espace et le temps.

### **Carte 4 : Répartition spatiale de population projetée entre 2017 et 2035**

### **3. CHAPITRE 3 : STATUTS DE PROPRIETE FONCIERE**

#### **3.1. Diagnostic des statuts de propriété foncière**

Les statuts actuels de propriété foncière et les pratiques de gestion des terres déterminent principalement les modes d'occupation des sols dans la zone urbaine d'Ebolowa II. Cette situation s'explique principalement par le fait que:

- Les propriétaires fonciers et ceux qui envisagent acquérir des terres l'occupent selon leur convenance. Cependant, il n'existe aucune mesure pratique permettant d'orienter leur acquisition selon l'occupation qu'ils désirent ou même de leurs réattribuer des terrains adéquats pour l'occupation dont ils ont l'intention à des endroits appropriés ;
- Le gouvernement et les autorités municipales localisent leurs activités là où ils peuvent acquérir des terrains plutôt que dans des emplacements appropriés et sur des sites appropriés ;
- Actuellement, il n'existe pas de mécanismes pratiques et opérationnels permettant de contrôler l'occupation des terrains urbains ;
- Le marché foncier urbain est entre les mains de propriétaires fonciers privés ou des occupants qui disposent de terrains où et quand ils le souhaitent, quelle qu'en soit la forme et la taille ;
- Les personnes financièrement très aisées peuvent plus facilement acquérir et accumuler autant de terrains qu'importe la localisation. Alors que les pauvres et les couches défavorisés sont progressivement privés de l'accès à des terrains appropriés dans des endroits appropriés.

#### **3.2. Statuts de propriété foncière existants**

Les différents statuts de propriété foncière et la manière dont les terrains sont gérés posent d'importantes contraintes à l'élaboration et à la mise en œuvre des plans d'occupations des sols. De plus, il n'existe pas de données, d'informations précises et des cartes de statuts de propriété foncière à Ebolowa II et celles-ci ne peuvent pas être constituées dans le cadre de ce projet. Cependant, on a analysé les grands domaines de propriété foncière et leurs impacts sur l'actuelle occupation du sol.

Dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II, il existe cinq catégories distinctes de propriété foncière :

- La première catégorie est celle des terrains du domaine privé de l'Etat. Dans celle-ci, il existe des terrains aménagés et non aménagés ; certains de ces terrains sont occupés et d'autres sont encore vierges.
- La deuxième catégorie appartient aux municipalités (CUE et CAE II), elle regroupe des terrains aménagés et non aménagés, et des terrains occupés et non occupés.
- La troisième catégorie est celle de terrains appartenant aux personnes physiques ou morales qui possèdent des titres fonciers. Dans cette catégorie, on distingue les propriétaires d'une parcelle individuelle, les propriétaires de plusieurs parcelles individuelles ou de grandes parcelles de terrain. Ces parcelles de terrains sont soit totalement construites et occupées, soit partiellement construites et occupées ou alors non construites et non occupées. Les terrains de cette catégorie de propriété foncière privée sont dispersés de façon aléatoire à travers la zone urbaine.
- La quatrième catégorie comprend le domaine national (terrains sans titres fonciers) occupé et non occupé. Elle est constituée des réserves foncières informelles à usage communautaire.
- La cinquième et dernière catégorie est constituée du domaine artificiel de l'État dont l'État a la responsabilité de protéger contre les occupations irrationnelles et des occupations présentant des risques. Cette catégorie englobe toutes les zones humides, les cours d'eau, les pentes escarpées et dangereuses, les emprises publiques des réseaux et des terminaux de transports, les réseaux et équipements publics et tous les sites naturels protégés.

### **3.3. Objectifs de la gestion des terrains**

Les objectifs principaux de gestion foncière qui permettent une occupation rationnelle des terrains urbains sont : - planifier, aménager et attribuer rationnellement les terrains avant la construction et l'occupation. - Assurer une disponibilité de terrains planifiés sur des sites appropriés, avant les besoins et les demandes de terrains urbains.

Pour réaliser ces objectifs, la gestion foncière devrait faciliter l'accès au foncier dans des emplacements et des sites appropriés pour un usage public, pour le logement des couches défavorisées et pour l'usage communautaire. Elle devrait également protéger et conserver les terres artificielles de l'État contre l'invasion et l'occupation illégale et irrégulière.

### **3.4. Procédures de gestion des différentes catégories de propriété foncière**

Afin d'améliorer l'occupation des sols des différentes catégories de propriété foncière, il est nécessaire de définir des procédures de gestion claire pour chacune d'entre elles. Ces procédures permettront à

tous les acteurs et à toutes les parties de travailler ensemble pour atteindre les objectifs d'occupation des sols souhaités.

### **3.4.1. Gestion des terrains d'Etat**

- Etablir un plan cadastral indiquant les limites, les aménagements, les occupations du sol et le statut de propriété de chaque parcelle de terrain de l'Etat ;
- Elaborer un plan détaillé d'occupation du sol de chaque parcelle de terrain de l'Etat montrant les occupations du sol existantes et proposées ;
- Obtenir l'approbation d'un plan d'occupation de toutes les parcelles de terrains appartenant à l'Etat ;
- Recommander et justifier tout ajustement nécessaire des limites des parcelles de terrains appartenant à l'Etat ;
- Obtenir des titres fonciers sur tous les terrains de l'Etat ayant des plans de secteurs approuvés ;
- Toute autre acquisition de terrains de l'Etat dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II sera fondée sur les critères suivants :
  - ✓ Occupation générale du sol prévue
  - ✓ Localisation du terrain
  - ✓ Caractéristiques du site
  - ✓ Superficie estimée de terrain nécessaire
  - ✓ Occupation détaillée prévue sur le site

Tableau n° 2 : Liste des terrains du domaine privé de l'Etat recensés dans la zone d'étude du POS de la CAE II

N°	Statut du foncier	Désignation	Localisation	Superficie (ha)	Statut Juridique
01	Domaine privé de l'Etat	SAR/SM d'Ebolowa	Bilon	-	-
02	Domaine privé de l'Etat : lotissement de recasement Equipements publics lotissement d'hévéa	Lotissement John Holt	Bilon	30 ha	Titre foncier en cours au profit de l'Etat
03	Domaine privé de l'Etat	Lotissements ETA - CA	Ekombité	64 ha	Titre Foncier N°281/Ntem
10	Domaine privé de l'Etat	Délégation du MINEPIA	Mekalat - Yevôl	1 ha	Titré
11	Domaine privé de l'Etat	Lycée classique d'Ebolowa	Mekalat - Yevôl	10 ha	Titre Foncier N°532/Ntem
12	Domaine privé de l'Etat	Parc National du MATGENIE	Mekalat - Yevôl	5 ha	Titré
13	Domaine privé de l'Etat	Camp SIC d'Angalé	Angalé	-	-
14	Domaine privé de l'Etat	Ensemble des services et équipements Etatiques	Angalé	44 ha	-
15	Domaine privé de l'Etat	Lotissement du Comice Agropastoral	Angalé (dernier poteau)	15 ha	Titre Foncier N°1175/Ntem
16	Domaine privé de l'Etat	Lycée Blanc	Angalé (dernier poteau)	2 ha	-
17	Domaine privé de l'Etat	Lotissement du comice agro- pastoral d'Ebolowa	Mekalat (à côté de MATGENIE)	12 ha	-
18	Domaine privé de l'Etat	Ecole publique de MekalatBiyeng	MekalatBiyeng	2 ha	-
29	Domaine privé de l'Etat	Usine des eaux et SONEL	Mekalat-Yevol	2 ha	Titré
30	Domaine privé de l'Etat	Ecole des Japonais	Mekalat-Yevol	2 ha	-
31	Domaine privé de l'Etat	CAMTEL	Mekalat-Yevol	3 930 m <sup>2</sup>	-
37	Domaine privé de l'Etat	Préfecture de la Mvila	Angalé	-	-
41	Domaine privé de l'Etat	Crédit foncier du Cameroun	Nko'ovos II	-	-

Source : Enquête de terrain HTR, Mai 2016.

### 3.4.2. Gestion des terrains communaux

- Etablir des plans cadastraux montrant les limites de chaque parcelle de terrain ;
- Elaborer des plans de secteurs pour chaque parcelle de terrains communaux montrant les occupations des sols existantes et proposées ;
- Obtenir l'approbation des plans de secteurs de toutes les parcelles de terrains communaux ;
- Recommander et justifier les modifications des limites des parcelles de terres communaux, si nécessaire ;
- Obtenir des titres fonciers sur tous les terrains communaux ayant des plans de secteurs approuvés ;
- Aménager chaque parcelle de terrains communaux conformément aux plans de secteurs approuvés ;
- Toute autre acquisition de terrains communaux ou d'occupation communale dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II sera basée sur les critères suivants :
  - ✓ Occupation générale du sol prévue
  - ✓ Localisation du terrain
  - ✓ Caractéristiques du site
  - ✓ Superficie estimée de terrain nécessaire
  - ✓ Occupation détaillée prévue sur le site

Tableau n° 3 : Liste des terrains privés communaux recensés dans la zone d'étude du POS de la CAE 2

N°	Statut du foncier	Désignation	Localisation	Superficie (ha)	Statut Juridique	Etat d'aménagement
01	Domaine privé communal	Lotissement de la commune d'Ebolowa	Angale	9 ha	Titre Foncier N°716/Ntem	Bâti et aménagements systématiques partiels – Zone résidentielle (haut standing)
02	Domaine publique communal	Site du DUP par la CUE	Essinguilli (gare routière)	2 ha	-	Immeubles bâtis en cours de réalisation
03	Domaine communautaire	Site du D.U.P de la CUE	Carrefour Elat	-	Inclus dans le TF N°1/Ntem	Construction des boutiques /CUE
04	Domaine privé communal	Hôtel de ville de la CUE	Angalé	6000m <sup>2</sup>	-	Immeuble bâti en cours de réalisation
05	Domaine privé EPC	Titre foncier N° 1 appartenant à l'EPC	Elat	113 ha	Titre Foncier N°1/Ntem	Partiellement bâti – Quartier à moyen standing
06	Zone d'aménagement différée de la colline	Lotissement John Holt	Bilon	Incluse dans les	Titres fonciers des	Largement bâtie et sans aménagements systématiques

	de John Holt			30 ha ci-dessus	particuliers existants	– Zone résidentielle mixte
07	Domaine des personnes morales de droit privé	Brasseries du Cameroun	Nko'ovos 2	-	-	Partiellement bâti
08	Domaine privé communautaire	Hôpital d'Enongal	Enongal	294 ha	Titre Foncier N° 04 de l'EPC	Partiellement bâti avec beaucoup de réserves – Zone résidentielle avec habitats à faible et moyen standing

Source : Enquête de terrain HTR, Mai 2016.

### 3.4.3. Gestion des terrains privés

- Tous les propriétaires privés ayant des titres fonciers devraient rendre conformes les occupations prévues sur leurs parcelles de terrains avec les prescriptions du POS approuvé d'Ebolowa II ;
- Lorsque les occupations prévues sur les parcelles ne sont pas conformes aux prescriptions du plan d'occupation des sols approuvé, les propriétaires fonciers sont tenus de les modifier en fonction des prescriptions du POS approuvé ;
- Les propriétaires privés dont le nombre de parcelles constructibles est supérieur à un et inférieur à cinq doivent demander l'autorisation de lotissements sur terrain mineurs ;
- Les propriétaires de terrains privés dont le nombre de parcelles constructibles est supérieure à cinq doivent demander l'autorisation pour les grands lotissements et l'aménagement de leurs terrains ;
- Tous les plans de lotissement (petits et grands lotissements) doivent être approuvés ;
- Toutes les nouvelles demandes de titres fonciers sur des terrains individuels ou collectifs dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II indiqueront les occupations détaillées prévues, la superficie de terrain et la durée d'aménagement prévue.

### 3.4.4. Gestion des terrains du domaine National

Il existe trois catégories d'occupations actuelles sur le domaine national : - les occupations sur une seule parcelle de terrain constructible ; - les occupations sur moins de cinq parcelles de terrain constructible et ; - les occupations sur les grandes surfaces avec plus de cinq parcelles de terrain constructibles. Les procédures de gestion de l'occupation des sols du domaine national recommandées sont les suivantes :

- Tous les occupants d'un terrain constructible sur le domaine national dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II doivent obtenir un permis d'implanter ;

- Tous les occupants d'un terrain du domaine national dont le nombre de parcelles constructibles est supérieur à un et inférieur à cinq doivent demander un certificat d'urbanisme pour établir de petits plans de lotissement avant de demander un titre foncier ;
- Tous les occupants de grandes parcelles de terrains du domaine national dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II doivent obtenir des certificats d'urbanisme pour établir les plans de lotissement et d'aménagement avant de demander des titres fonciers ;
- Tous les terrains non occupés du domaine national de la zone de planification recommandée d'Ebolowa II doivent officiellement être incorporés comme terrains communaux pour les programmes d'aménagement de terrains prioritaires.

#### **3.4.5. Gestion des terrains du domaine artificiel de l'Etat**

- Tous les terrains du domaine artificiel de l'Etat seront officiellement déclarés par des actes administratifs du Préfet de Mvila indiquant :
  - ✓ Les limites de terrains
  - ✓ La superficie estimée
  - ✓ Les justifications de déclaration
  - ✓ L'institution responsable de l'aménagement prévu
  - ✓ Les occupations autorisées sur le terrain
  - ✓ La procédure d'autorisation d'occupation du terrain
  - ✓ Règles et règlements spécifiques d'occupation du sol
- Tous les terrains artificiels de l'Etat déclarés doivent être matérialisés de la façon suivante :
  - ✓ Levés GPS des limites, des éléments du site naturel et des mises en valeur du terrain ;
  - ✓ Etablir un plan numérisé du terrain ;
  - ✓ Approuver le plan par le Préfet de la Mvila ;
  - ✓ Des copies physiques (imprimées) et numériques des plans approuvés doivent être mises à la disposition de la CUE et de la CAE II.

### **3.5. Résultats escomptés de la gestion foncière sur l'occupation des sols**

Les résultats escomptés de la bonne gestion de toutes les catégories de propriété foncière sont : l'occupation efficace et efficiente de toutes les catégories ; l'affectation rationnelle des terres pour différentes occupations du sol et le respect des plans, des règles et règlements de zonage d'occupations des sols.

#### **Carte 5 : Répartition foncière d'Ebolowa II**

## 4. CHAPITRE 4 : OCCUPATION DES SOLS ET RESEAUX URBAINS

Les réseaux urbains et leurs infrastructures d'accompagnement fournissent des services qui occupent considérablement le territoire urbain. Ces réseaux sont des moyens de transport des services urbains de base de leurs sources vers les consommateurs. Ils permettent aussi d'évacuer les déchets, des sources de production vers les endroits où ils sont traités et éliminés. Ceux-ci et leurs emprises publiques occupent une place non négligeable dans l'espace urbain. Ils sont constitués : des réseaux et terminaux de transport; des réseaux et installations publiques d'adduction en eau, d'approvisionnement en énergie, de drainage, d'assainissement, de communication et gestion des déchets solides. Leur mise en place est souvent difficile, à cause de la rareté de l'espace urbain mais aussi des autres occupations du sol. Pour cela, ils sont généralement mal alignés et dotés d'emprises non adéquates. De plus, d'autres activités tendent à envahir et à occuper leurs emprises publiques qui devraient normalement être interdites à d'autres activités humaines. Toutes les emprises de réseaux doivent être réservées et protégées comme des espaces verts.

Les réseaux urbains ont une hiérarchie et chaque niveau de la hiérarchie a des fonctions spécifiques. Ces réseaux et infrastructures d'accompagnement contribuent à l'aménagement paysager de la ville, à son architecture, son organisation et son fonctionnement.

La situation actuelle des réseaux urbains d'Ebolowa II se caractérise par : -

- La subdivision et la construction hasardeuse des terrains urbains généralement avant que les réseaux urbains et leurs installations ne soient fournis ;
- La mise en place tardive des réseaux urbains et de leurs installations par rapport à l'aménagement des terrains et des bâtiments ;
- L'irrégularité et la non cohérence générale des réseaux urbains ;
- La mauvaise conception et construction générale des réseaux urbains ;
- La mauvaise gestion, le manque d'entretien, et le mauvais fonctionnement des réseaux urbains et de leurs installations ;
- La mauvaise définition et matérialisation des emprises des réseaux urbains et leurs installations

- L'occupation irrégulière et illégale des emprises publiques des réseaux urbains par d'autres activités, entraînant ainsi des conflits d'occupation des sols.

Afin d'améliorer la situation actuelle des réseaux urbains d'Ebolowa II, les objectifs suivants doivent être atteints :

- S'assurer de la planification et la mise en place de réseaux urbains adéquats et cohérents avant la subdivision des terrains urbains ;
- S'assurer de la conception et de la construction durable des réseaux urbains ;
- Garantir la bonne gestion et le suivi régulier des différents réseaux urbains ;
- Contrôler et protéger les emprises publiques des réseaux urbains contre toute invasion par d'autres occupations des sols.

En traitant l'occupation des sols des réseaux urbains on a brièvement examiné l'état actuel, identifié et diagnostiqué les problèmes d'occupation des sols, ainsi que les possibilités de résolution pour chaque réseau urbain et ses infrastructures d'accompagnement. Ce faisant, on a évité de répéter ce qui a déjà été fait dans le PDU. À cet effet, on s'est concentré sur les aspects liés à l'occupation des sols des réseaux urbains et leurs infrastructures d'accompagnement au lieu de se focaliser sur les aspects structurels déjà traités dans le PDU d'Ebolowa.

#### **4.1. Occupation des sols et réseaux de transports**

L'occupation des sols dépend généralement des transports car la population se déplace d'un lieu vers un autre à la recherche des biens et des services. Si les activités étaient rationnellement localisées, le temps et le coût du déplacement pourraient raisonnablement être réduits. Différents modes de transports et d'équipements ont été développés afin de faciliter les déplacements entre les activités. Les modes de transport intra et interurbains prédominants étant la marche, les transports par : bicyclettes, moto, taxis urbains, voitures particulières, mini bus, autobus, camions de transport de marchandises, chemins de fer, transport aérien, etc.

Les principales préoccupations des transports intra et interurbains sont de garantir la sécurité des personnes et des biens, le confort et la commodité des déplacements et de réduire le temps et le coût des déplacements des personnes et des biens.

Les moyens dominants de transports de la commune Ebolowa II et ses environs sont les motos taxis et les clandos qui transportent des personnes et des marchandises depuis les zones rurales vers la ville et vice-versa. Le transport des zones de production rurales vers les marchés, et entre Ebolowa II et les communes voisines, est en grande partie non organisé et informel.

Le transport des personnes et de marchandises d'Ebolowa II vers d'autres zones urbaines éloignées et vice versa est assuré par des agences de voyages express, des minibus, des véhicules privés et des camions citernes.

Le transport dans la zone urbaine d'Ebolowa II est en majeure partie assuré par les motos taxis, les véhicules privés et publics et quelques taxis et camions.

Les principaux problèmes de transport liés à l'occupation des sols d'Ebolowa II sont dus à l'emplacement des gares routières express le long des principales routes de la zone centrale :

- a) Les gares routières express sont situées le long de routes très fréquentées ; la zone centrale sans espace de stationnement adéquat. Cela contribue au stationnement incontrôlé sur les rues et l'installation des activités commerciales et des services informels et spontanés contribuent aux embouteillages ;
- b) Les camions poids-lourds occupent la voie comme parking spontané et font du transbordement (déchargement et chargement) le long des rues. Ce phénomène est dû à l'absence d'un parc pour poids lourds à la périphérie du centre-ville ;
- c) Le stationnement dans les rues au centre-ville n'est pas efficacement réglementé et contrôlé ;
- d) Il n'est pas prévu de stationnement hors rue dans les zones fréquentées pour réduire le stationnement sur rue ;
- e) Les passages piétonniers dans la zone commerciale et autour des marchés sont envahis et occupés par les vendeurs ambulants et les fournisseurs de services ;
- f) Les drains latéraux dans certaines zones ne sont pas couverts. Ils sont dégradés et dangereux pour la santé des piétons ;

- g) Les réseaux routiers tertiaires et les servitudes qui doivent fournir un accès motorisé dans les zones résidentielles, les parcelles et les bâtiments n'ont pas été planifiés, conçus et correctement construits ;
- h) Le réseau routier existant d'Ebolowa II est cohérent avec des fonctions définies permettant le transport des biens et des marchandises et l'accès aux zones d'activités à travers la commune;
- i) Les parkings ne sont pas correctement localisés, conçus et aménagés. A cet effet, le stationnement se fait de manière hasardeuse ;
- j) L'installation non coordonnée de panneaux de signalisation et l'absence d'adressage systématique ;
- k) Certaines emprises publiques ne sont pas clairement définies, matérialisés et protégés. À ce titre, les promoteurs privés ont tendance à les envahir et à les occuper ;

La carte n°6 montre la hiérarchie proposée des réseaux routiers et des terminaux de transport d'Ebolowa II conformément au PDU. Elle indique une zone de libre-échange avec des places de stationnement au sud et une gare routière au nord-ouest.

#### **4.2. Occupation des sols et réseau de drainage des eaux de pluies**

La gestion des eaux pluviales dans les zones urbaines devient de plus en plus une préoccupation environnementale grave car elle pose d'importants risques d'inondations, de dégradation de l'environnement et de problèmes de santé. En effet, les précipitations sont de plus en plus imprévisibles en raison des changements climatiques, le ruissellement des eaux pluviales augmente avec les densités de développement urbain. De plus, le développement urbain incontrôlé contribue de façon significative à obstruer le ruissellement naturel des eaux pluviales.

Dans de nombreuses zones urbaines, le terrain est généralement subdivisé, aménagé et construit sans préserver les drains naturels. De même, l'aménagement de drains artificiels ne permet pas de canaliser et gérer correctement les eaux de ruissellement. Ainsi, la protection, l'aménagement et la gestion des canaux de drainage naturels et artificiels constituent un aspect important de la planification de l'occupation des sols urbains.

C'est pourquoi une attention particulière a été portée au diagnostic de l'état de drains des eaux pluviales d'Ebolowa II et un modèle d'occupation des sols a été proposé pour protéger et aménager les canaux naturels d'évacuation des eaux pluviales. Une attention particulière a également été accordée à l'aménagement et à la gestion des drains artificiels des eaux pluviales afin de relier harmonieusement les canaux de drainage naturels.

Le périmètre de planification proposé à Ebolowa II est bien drainé. Il est constitué de trois bassins versants distincts à savoir : le bassin versant nord-ouest qui est drainé par un ruisseau important au nord-ouest; le bassin versant central au niveau de la plaine d'inondation centrale de la ville d'Ebolowa et le bassin versant du sud-est qui est drainé par une rivière allant des chaînes de montagnes du nord-ouest jusqu'au sud d'Ebolowa II.

Le drainage actuel des eaux pluviales d'Ebolowa II est caractérisé par des cours d'eau non aménagés et non protégés qui sont progressivement envahis et construits. De plus, dans de nombreux secteurs, les caniveaux ne sont pas correctement construits et orientés vers les drains naturels. En outre, dans les propriétés individuelles, il n'existe pas de dispositifs reliés aux caniveaux permettant le drainage régulier et durable des parcelles. Les caniveaux existants le long des routes ne sont pas régulièrement et convenablement curés pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers les drains naturels.

L'objectif global est de fournir continuellement à Ebolowa II un réseau de drainage cohérent, adéquat et durable, correspondant à sa croissance dans le temps et dans l'espace. Pour ce faire, il faut prendre des mesures pour s'assurer que chaque route est dotée de structures de drainage adéquates et durables. Les drains naturels seront construits progressivement pour recevoir l'eau de ruissellement, afin que chaque parcelle et chaque bâtiment soient bien drainés. Il est nécessaire d'assurer le curage régulier et l'entretien des drains. En plus de fournir un réseau de drainage cohérent à Ebolowa II, il est absolument nécessaire de prendre des mesures régulières permettant d'éviter le déversement de déchets le long des drains, le recalibrage non autorisé des cours d'eau et le remblaiement et l'obstruction des drains.

Pour atteindre cet objectif, les actions concrètes suivantes doivent être prises :

- a) Tous les drains naturels situés dans le périmètre de planification proposé d'Ebolowa II doivent être officiellement déclarés, matérialisés et contrôlés contre l'occupation et le recalibrage ;
- b) Les drains naturels des zones bâties doivent être récupérés, construits et gérés convenablement ;

- c) Tous les drains naturels des nouvelles villes proposées doivent être planifiés, conçus et progressivement construits conformément aux programmes d'aménagement de terrains ;

### **4.3. Occupation des sols et systèmes d'installation et de collecte des eaux usées**

Les eaux usées sont des déchets liquides qui proviennent de plusieurs sources telles que les cuisines, les blanchisseries, les toilettes et les urinoirs, les ateliers, les usines, les industries, les hôpitaux, etc. ces eaux usées sont constituées des eaux usées proprement dites, des produits chimiques, des huiles, lubrifiants, etc. Comme principale source, nous pouvons citer : les ménages, les lieux de travail, les équipements publics et communautaires, les industries et les ateliers, les hôpitaux, les institutions, etc.

Les systèmes et équipements d'assainissement comprennent les latrines à fosse, les WC, les stations d'épuration semi-collectives, les stations d'épuration collectives, les systèmes combinés d'égouts de biogaz. Ces équipements peuvent être fournis par les propriétaires privés, les promoteurs immobiliers, les municipalités, l'Etat, etc.

L'échelle de fourniture des équipements d'assainissement est fonction des ménages, des bâtiments, des îlots, des blocs résidentiels, des secteurs résidentiels, des secteurs urbains, des zones urbaines et des municipalités.

La situation actuelle des systèmes d'assainissement d'Ebolowa II se caractérise par une dépendance excessive des systèmes d'assainissement individuels mal construits, mal gérés et mal entretenus. Ces systèmes d'assainissement individuels sont en grande partie dangereux et insalubres. Les toilettes et les urinoirs publics sont en nombre insuffisants.

Pour améliorer la qualité des équipements d'assainissement, on propose pour chaque catégorie d'habitat les équipements d'assainissement suivants.

Tableau n° 4 :Types d'équipements d'assainissement proposés par catégorie d'habitat

N°	Catégorie d'habitat	Système d'assainissement	Remarques
01	Habitat de très faible revenu	Latrines améliorées collectives	Plusieurs logements dans un bloc de constructions partagent des latrines et des salles de bain communes
02	Habitat à faible revenu	Latrines individuelles à fosse	Chaque logement dispose de ses latrines et ses toilettes sur une parcelle commune
03	Habitat à revenu moyen	W.C	Chaque logement dispose d'un W.C éventuellement relié à une station d'épuration semi-collective
04	Habitat à revenu élevé	W.C	Chaque logement dispose d'un W.C éventuellement relié à une station d'épuration semi-collective

Source : HTR, 2016

Actuellement, Ebolowa II ne dispose pas de système d'assainissement collectif organisé et cohérent. Pourtant, les eaux usées sont une source riche d'énergie à usage domestique. Jusqu'à présent, les eaux usées domestiques et institutionnelles sont traitées par des fosses septiques individuelles et des latrines. Les eaux usées peuvent être collectées et traitées au niveau communautaire pour constituer une source utile d'énergie. Cela nécessitera la construction de systèmes combinés d'égouts et de biogaz côte à côte.

A Ebolowa II, les cours d'eau situés en basse altitude offrent des possibilités d'aménager des systèmes semi-collectifs combinés d'assainissement et de biogaz tels qu'identifiés dans le PDU: système semi-collectif combiné d'assainissement et de biogaz le long du cours qui coule d'Ebolowa Si I à Saint – Cloud.

Ces stations combinées d'égouts et biogaz peuvent être multipliées selon les besoins et leurs capacités. Cela implique le développement d'une hiérarchie des collecteurs d'eaux usées de la source à la station de traitement des eaux usées et de production de biogaz. De même, une hiérarchie des canaux de distribution s'impose de l'usine de production de biogaz aux unités de consommation. Le traitement semi-collectif des eaux usées implique la collecte, le transport, le dépôt, le traitement et la séparation du biogaz pour la production d'énergie. Les boues destinées à l'agriculture et l'eau traitée pour être recyclée ou vidée dans les cours d'eau. La production et la distribution de biogaz nécessite la collecte, le stockage et la connexion aux unités de consommation.

Une attention particulière doit être accordée à la séparation et au traitement des déchets industriels toxiques de différentes sources. C'est pourquoi les activités industrielles doivent être regroupées afin que leurs déchets puissent être traités séparément.

Les procédures d'aménagement d'une station semi-collective combinées d'épuration et de production de biogaz exigent que :

- Chaque unité d'habitation soit dotée d'une fosse septique bien conçue et construite et d'un puisard comme mesure de transition ;
- Une station de traitement des eaux usées soit construite un site convenable ;
- Les collecteurs d'eaux usées relient les sources de production et les stations d'épuration des eaux usées ;
- Les fosses septiques individuelles soient raccordés aux réseaux de collecte des eaux usées ;
- Les stations d'épuration soient mises en service.

Le biogaz de la station d'épuration est collecté, stocké et redistribué aux points de consommation à travers un réseau de conduites à gaz.

#### **4.4. Occupation des sols et réseau d'approvisionnement en eau potable**

La croissance et l'extension urbaine augmentent sensiblement la demande et les besoins en eau potable. Elles contaminent, polluent et épuisent également les sources d'eau disponibles. Pour cela, il faut généralement sortir des zones urbaines ou utiliser la technologie moderne pour obtenir une eau adéquate et pure à partir des profondeurs de la surface terrestre.

Pourtant, l'eau est indispensable pour la vie des plantes, des animaux et des hommes. L'eau est également nécessaire pour soutenir la production et le fonctionnement des établissements humains. Elle est nécessaire pour maintenir ou rétablir l'équilibre entre l'homme et l'environnement naturel. L'eau est une ressource locale, naturelle et essentielle, qui doit être disponible à moindre coût, à tout moment et partout.

L'état actuel de l'approvisionnement en eau d'Ebolowa II se caractérise par une capacité insuffisante de distribution, une alimentation en eau peu fiable ; des réseaux d'approvisionnement en eau incohérents,

des bassins hydrographiques non protégés, un réseau d'approvisionnement en eau mal entretenu et une qualité douteuse de l'eau approvisionnée. Toutefois, un nouveau réservoir d'eau a été construit et un nouveau réservoir enterré d'environ 2 000m<sup>3</sup> est également en cours de construction. Ceux-ci sont susceptibles d'augmenter et de stabiliser l'approvisionnement en eau d'Ebolowa II.

L'objectif global est de fournir un approvisionnement en eau adéquat, sûr et régulier à un coût abordable à tous pour répondre à temps opportun à la croissance rapide à venir d'Ebolowa II. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire : de moderniser et de réhabiliter le réseau d'approvisionnement en eau existant pour répondre aux besoins à court et moyen terme; veiller à ce que les programmes d'extension urbaine s'accompagnent d'une extension durable des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement en eau et d'assurer l'entretien régulier des réseaux et des infrastructures d'approvisionnement en eau :

- a) Des bornes fontaines publiques doivent être installées de part afin d'éviter que les enfants ne traversent pas des routes à trafic élevé pour aller chercher de l'eau.
- b) Dans les zones résidentielles à densité élevée, les tuyaux publics devraient être installés dans les secteurs résidentiels
- c) Chaque secteur urbain avec environ 100 000 habitants devrait disposer d'un réservoir d'eau

#### **4.5. Occupation des sols et réseau d'approvisionnement en énergie**

L'approvisionnement énergétique adéquat et sûr a toujours été une préoccupation majeure des établissements humains et des communautés. Toutes les activités humaines ont besoin d'énergie. À ce titre, l'énergie fait partie intégrante des plans d'occupation des sols urbains. Les plans d'occupation des sols doivent prévoir des terrains adéquats et sûrs pour les réseaux d'approvisionnement en énergie suffisants pour soutenir les diverses activités urbaines toujours croissantes.

Au fil du temps, l'homme a généré plusieurs sources d'énergie alternatives pour répondre à ses besoins. Dans les zones urbaines, l'énergie est nécessaire pour l'usage domestique, l'éclairage public, les institutions et les industries. Les énergies urbaines collectives et respectueuses de l'environnement comprennent l'énergie hydroélectrique, l'énergie solaire, le biogaz, l'énergie éolienne, etc.

Il existe une relation étroite entre l'accès à l'approvisionnement en énergie et les modes d'occupation des sols urbains. Les activités ont tendance à se localiser où elles peuvent avoir accès à une énergie adéquate, sûre et fiable. Cela signifie que le modèle spatial d'occupation des sols urbains peut s'expliquer en partie par le mode de distribution et d'accès à l'énergie.

La fourniture d'énergie aux zones urbaines nécessite une source d'énergie, une servitude pour le transport de l'énergie, un lieu et des installations pour stocker l'énergie, des transformateurs permettant de transformer l'énergie et les réseaux de distribution de l'énergie.

La principale source d'approvisionnement en énergie d'Ebolowa II est l'électricité fournie par le concessionnaire national d'approvisionnement en énergie appelé ENEO.

L'enquête menée auprès des ménages de 2014 a révélé que 95,3% des ménages d'Ebolowa II sont connectés à des réseaux d'électrique. Cependant, l'approvisionnement connaît des perturbations régulières.

L'état actuel de l'approvisionnement en énergie d'Ebolowa II est caractérisé par :

- La non maîtrise des formes et des tendances des besoins et des demandes énergétiques ;
- L'approvisionnement non adéquat des différentes activités en énergie ;
- Une fourniture d'une énergie instable et peu fiable ;
- La dépendance excessive à une source d'approvisionnement collective en énergie ;
- Des réseaux d'approvisionnement en énergie électrique aléatoires car ils ne suivent pas les servitudes bien définies des services publics. De plus, les lignes d'électriques sont connectées au hasard à la surface ;
- Le manque de dispositions pour l'extension collective et systématique des réseaux d'électricité aux nouvelles zones aménagées et en cours d'aménagement. Cela s'explique en grande partie par le fait que le coût de branchement au réseau d'énergie incombe totalement au requérant. L'extension systématique des lignes électriques avant que les individus se connectent à leurs parcelles et maisons n'est assurée par personne.

L'objectif général de l'approvisionnement en énergie d'Ebolowa II est de diversifier les sources d'énergie respectueuses de l'environnement et d'augmenter continuellement le niveau

d'approvisionnement en énergie pour répondre aux besoins énergétiques toujours croissants des diverses activités urbaines. Pour cela, il faut veiller à assurer une distribution équitable, abordable de l'énergie pour toutes les activités et tous les groupes de population. L'approvisionnement en énergie doit également être durable et fiable. Les réseaux et installations d'approvisionnement énergétique doivent être durables, cohérents et harmonisés avec d'autres réseaux publics.

#### **4.6. Occupation des sols et réseaux de communication**

Les équipements contemporains d'information et de communication sont des composantes essentielles de l'occupation des sols et du paysage urbain. Ces équipements sont composés des câbles et des équipements d'accompagnement de la fibre optique, les câbles et antennes de télévision, les antennes de téléphone mobile et les centres de radiocommunication. Ainsi, le POS doit intégrer les réseaux d'information et de communication et leurs équipements d'accompagnement. Cela signifie que les installations doivent être correctement localisées, les réseaux correctement alignés et harmonisés avec d'autres réseaux.

La situation actuelle des réseaux et des infrastructures de communication à Ebolowa II se caractérise par la présence : de multiples concessionnaires de téléphonie mobile ; de multiples câblodistributeurs ; des branchements individuels limités et des réseaux aériens de câbles incohérents et désordonnés. Avec l'avènement des téléphones mobiles, le taux de communication a augmenté. Cela a considérablement réduit la nécessité et la régularité de déplacements pour obtenir des services et des informations.

En dépit des améliorations dans le domaine, Ebolowa II connaît des perturbations fréquentes de communication. Les services et installations de communication et d'information fonctionnels sont insuffisants ; le coût des services de communication et d'information est élevé. De plus, les réseaux aériens existants et les antennes de distribution des signaux ne sont pas durablement installés.

L'objectif global est d'assurer un système fonctionnel d'information et de communication qui soit accessible, durable, fiable et abordable pour tous. Pour atteindre cet objectif, il est absolument nécessaire : de diversifier les modes et les moyens de communication et d'information ; d'assurer l'extension systématique des réseaux de communication et d'information aux zones nouvellement

aménagées et en cours d'aménagement et de réhabiliter et moderniser progressivement les réseaux et installations d'information et de communication existants dans les zones construites.

#### **4.7. Occupation des sols et système de gestion des déchets solides**

Les déchets solides en milieu urbain résultent de l'intensité d'occupation des sols urbains. Plus la population et les activités humaines sont denses, plus les déchets solides sont générés et diversifiés. Les déchets solides urbains sont constitués des déchets dégradables et non dégradables.

Dans les zones urbaines, les déchets solides sont générés à partir de différentes sources. Ces sources comprennent les ménages, les lieux de travail, les équipements publics et communautaires, les institutions, les hôpitaux, les industries / ateliers / usines, les fermes, les espaces verts, les chantiers publics, etc.

La nature des déchets solides produits varient d'une source à une autre. Pour bien gérer ces déchets on doit déterminer : le type de déchets générés et le lieu où ils sont générés ; l'espace nécessaire pour la gestion des déchets solides ; les circuits de pré-collecte ; les points de collecte ; le transport ; le traitement et l'élimination des déchets traités.

L'état actuel de la gestion des déchets solides d'Ebolowa II se caractérise par une gestion satisfaisante de la collecte, du traitement et de l'élimination des déchets solides. Une collaboration satisfaisante entre la Communauté Urbaine d'Ebolowa et HYSACAM qui est responsable de la gestion des déchets solides. Toutefois, on a une gestion insatisfaisante de la pré-collecte des déchets solides des points de production aux points de collecte des déchets.

Les principales causes de la mauvaise gestion de la pré-collecte des déchets solides à Ebolowa II sont :

- l'inaccessibilité des zones de pré-collecte ;
- le manque d'organisation de la pré-collecte ;
- des moyens inadéquats de gestion de la pré-collecte des déchets solides ;
- le manque de sensibilisation à l'importance de la pré-collecte des déchets solides ;
- les déchets solides demeurent aux points de production des déchets et contribuent à la pollution et à la dégradation des sources de déchets solides.

L'objectif principal de la gestion des déchets solides d'Ebolowa II est d'organiser la pré-collecte par unité de production. Organiser les acteurs que sont les communautés, la CAE II, la CUE, HYSACAM et les bailleurs de fonds ; Séparer les déchets solides à la source ; Réduire la production de déchets solides à la source. Sensibiliser tous les acteurs et parties impliquées dans la pré-collecte des déchets solides ; Equiper les acteurs et les parties prenantes de la collecte des déchets solides ; surveiller et évaluer régulièrement la pré-collecte des déchets solides.

L'échelle de gestion des équipements d'assainissement solide comprend les ménages, les lots, les immeubles, les blocs résidentiels, les secteurs résidentielles, les quartiers, les institutions et les secteurs d'activité tels que les centres commerciaux, les marchés, les parcs automobiles, les équipements sanitaires et éducatifs; le système et les points de collecte des déchets; les secteurs et zones urbains; le périmètre de planification d'Ebolowa II et le périmètre de planification de la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**Carte 6A :Plan de synthèse des réseaux urbains(voirie urbaine)**

**Carte 6B :Plan de synthèse des réseaux urbains(réseau de drainage et d'assainissement)**

## 5. CHAPITRE 5 : HABITAT ET EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

### 5.1. Habitat et Occupation des Sols

Le logement est un besoin fondamental de base des communautés humaines. Dans les zones urbaines, le logement occupe généralement la plus grande superficie de terrains.

L'état actuel du logement d'Ebolowa II se caractérise par une pénurie de logement par laquelle la demande est supérieure à l'offre. Au fur et à mesure que la population augmente, l'écart entre la demande et l'offre de logements augmente. La qualité de certaines maisons est médiocre à cause de l'environnement malsain. Certaines maisons sont mal équipées de services de base d'approvisionnement en eau et en énergie. Il existe plusieurs logements où des ménages de statuts socioéconomiques différents vivent ensemble. Cela diminue les valeurs des maisons et la qualité de vie des occupants. Certaines maisons sont mal construites et mal positionnées de telle sorte qu'elles finiront par être démolies.

L'état actuel du logement d'Ebolowa II est en partie dû au fait qu'il n'existe aucune procédure de production de logements. Le soutien institutionnel pour la production du logement, en particulier le logement destiné aux couches défavorisées est limité. L'accès au foncier est difficile et l'assistance technique pour la production du logement est limitée. Le coût de la construction et de la location de maisons est élevé et la demande de logements à Ebolowa II n'est pas maîtrisée.

L'objectif principal du logement à Ebolowa II est de : combler progressivement l'écart entre la demande et l'offre de logements ; améliorer la qualité des logements en organisant le secteur de la production de logements et en facilitant l'accès aux terrains résidentiels, le soutien financier et l'assistance technique pour le logement, en particulier pour les couches défavorisées.

Le plan d'occupation des sols en matière de logement pour Ebolowa II consistera en :

- a) L'amélioration de la qualité de l'habitat mixte de moyenne densité au centre-ville ;
- b) La restructuration des quartiers pauvres de Nko'ovos II, Saint Cloud, Ekitebon, Ekitebon, Bilon, Mekalat-Yemveng et Adoum

La restructuration urbaine s'effectue généralement dans des zones urbaines densément construites et délabrées ; elle vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des bidonvilles. Il s'agit généralement de l'extension et de la modernisation des réseaux publics et de la rénovation de certaines maisons existantes. Dans ce processus, des réaménagements modérés des occupations des sols peuvent être effectués et des espaces de loisirs fournis là où cela est possible et nécessaire.

- c) La densification des zones de résidentielle de Bilon, Ekombite, ekitebon, MekalatYevol, Elat, Saint Cloud et Enongal

La densification urbaine consiste à améliorer le cadre et les conditions de vie des quartiers urbains moyennement denses en restructurant les réseaux routiers et de drainage existants; en étendant et en restructurant les réseaux publics existants et en modernisant leurs capacités; en fournissant les équipements publics et communautaires manquants tels que les écoles, les centres de santé, les espaces de loisirs, etc. ; en construisant sur des terrains non occupés et en encourageant des constructions en hauteur là où c'est nécessaire. Les processus et les procédures de densification urbaine sont semblables à ceux de la restructuration urbaine.

- d) Aménager de nouveaux quartiers résidentiels dans les nouvelles villes proposées ;

Pour freiner l'étalement urbain spontané et anarchique, il est nécessaire de déclarer officiellement les limites des zones urbaines. Cependant, cela n'est généralement pas suffisant. Il est en outre nécessaire de délimiter et de déclarer les zones prioritaires qui doivent être planifiées, aménagées et desservis de réseaux publics afin de fournir des parcelles adéquates et sécurisées pour l'expansion urbaine.

La déclaration et l'aménagement des zones prioritaires de planification est une démarche importante pour gérer la croissance et l'expansion urbaines rapides.

Plusieurs grandes parcelles de terrains dans les environs du périmètre de planification d'Ebolowa II sont occupées et appartiennent à des familles au sein desquelles chaque membre a droit et réclame une partie. Les terrains familiaux sont habituellement subdivisés de façon informelle en des formes et des tailles irrégulières. Certains membres des familles peuvent avoir des titres fonciers alors que d'autres n'en ont pas.

Pour assurer la subdivision régulière des terrains familiaux conformément au POS approuvé, il faut:

- D’abord arrêter la subdivision irrégulière des terrains familiaux dans la zone de planification déclarée ;
- Chaque terrain familial situé dans la zone de planification doit être formellement loti et approuvé avant d’être attribué ;
- Les lotissements des terrains familiaux doivent être conformes au POS ;
- Ils doivent également être conformes aux principes et aux normes de planification ;

A partir de la date d'approbation du POS, il est interdit de subdiviser de façon informelle, irrégulière et illégale des terrains dans le périmètre de planification.

La situation actuelle de la propriété foncière d’Ebolowa II rend extrêmement difficile l’élaboration et la mise en œuvre de plans urbains. Cela nécessite des réformes foncières fondamentales pour la restructuration urbaine, la densification des zones faiblement peuplées, la planification et l’aménagement systématiques des zones prioritaires qui nécessitent un remembrement de terrains dans le périmètre de planification.

Les objectifs du remembrement de terrains urbains sont : la facilitation de la restructuration urbaine; la densification des terrains urbains et la planification et l’aménagement systématiques des zones d’extension prioritaires. Elle renforce également la sécurité foncière et permet de conserver le patrimoine culturel et de protéger l'environnement.

### **Carte 7 : Répartition des zones résidentielles d’Ebolowa II**

## **5.2. Centres de services et activités commerciales**

Actuellement, Ebolowa II dispose d'une hiérarchie assez développée de centres de services. Il accueille le centre-ville avec le centre des affaires et une zone administrative à Angale. Il accueille en outre un centre secondaire de commerces en construction à Essinguili.

Cependant, un centre de service secondaire doit être aménagé à Angale, où la nouvelle sous-préfecture d’Ebolowa II sera construite. Cela va évidemment induire un centre commercial secondaire, un centre culturel et des équipements de loisirs.

Chaque ville nouvelle proposée doit éventuellement disposer d'un centre tertiaire de services composé d'un établissement d'enseignement secondaire bilingue ; un lycée d'enseignement secondaire technique, un centre commercial et culturel et éventuellement une université. Chaque quartier résidentiel devrait éventuellement disposer d'un centre de quartier constitué d'une école primaire publique, des équipements de sports et loisirs de quartier et une salle communautaire.

### **5.3. Equipements administratifs**

#### **5.3.1. Bureaux administratifs**

Ebolowa II accueille les bureaux administratifs du département de la Mvila et de l'arrondissement d'Ebolowa II. Toutefois, ces bureaux sont dispersés, ne facilitant pas la coordination et la collaboration entre les services.

Le gouvernement dépense plus d'argent qu'il n'est nécessaire pour construire des bureaux administratifs et la coordination des services déconcentrés de l'Etat devient difficile alors que les usagers dépensent plus de temps et d'argent qu'il n'est nécessaire pour obtenir des services. Une telle situation est inconfortable et doit être améliorée.

Il est absolument nécessaire de regrouper ensemble les bureaux départementaux et d'arrondissement. Dans chaque zone fonctionnelle de bureaux administratifs, des catégories de bureaux fonctionnels de services déconcentrés de l'Etat doivent être créées. Cela facilitera la coordination et la prestation des services déconcentrés de l'Etat. À cet égard, on prévoit que la zone fonctionnelle des bureaux administratifs d'Angale pourra accueillir la plupart des bureaux départementaux de la Mvila.

Il est également recommandé de créer une zone fonctionnelle de bureaux administratifs d'arrondissement à la périphérie Est d'Angale pour accueillir les bureaux des services déconcentrés de l'Etat d'Ebolowa II et les bureaux de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II.

### **5.3.2. Équipements publics éducatifs**

L'état actuel des équipements éducatifs dépend de la localisation, des caractéristiques du site, de la disponibilité et de l'occupation des espaces disponibles. La localisation des établissements éducatifs publics n'est pas basée sur la répartition actuelle et future de distribution démographique. Ceci est largement dû au fait que le processus d'aménagement des équipements éducatifs publics dépend des lobbyings politiques au lieu de reposer sur le besoin et la demande exprimées et justifiées. Ainsi plusieurs écoles sont localisées où la demande est faible pendant que d'autres sont localisées où la demande est excessive. Alors que d'un côté plusieurs écoles sont sous exploitées, de l'autre côté, d'autres sont surexploitées.

La localisation des établissements publics éducatifs d'Ebolowa II n'est pas satisfaisante car certaines zones n'ont pas d'équipements éducatifs alors que d'autres en disposent plus qu'il n'en faut. En plus, les équipements publics éducatifs ne sont pas construits où il faut et en temps opportun. Les aires d'influence ne sont pas respectées lors des recrutements, et les élèves partent de leurs aires d'influences et sont obligés de parcourir de grandes distances pour aller à l'école entraînant ainsi d'énormes dépenses en termes de transport. Plusieurs établissements scolaires publics n'ont pas d'espace adéquat pour leurs activités. Certains établissements publics sont sous exploités alors que d'autres sont surexploités.

L'objectif global est d'assurer la localisation équitable, et en temps opportun des équipements éducatifs publics pour répondre à la demande et au besoin dans le temps et dans l'espace et garantir l'espace nécessaire pour les activités éducatives.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'acquérir et de réserver le terrain pour les équipements publics éducation à l'avance ; faire des établissements éducatifs publics les centres des communautés à tous les niveaux et donner la priorité, lors des recrutements aux élèves qui se trouvent dans la zone d'influence.

Pour assurer un aménagement rationnel et efficace des équipements éducatifs publics, les processus et procédures suivantes sont recommandés :

- i. Faire une évaluation détaillée de la démarche d’approvisionnement actuelle des équipements publics éducatifs ;
- ii. Améliorer les équipements éducatifs publics existants ;
- iii. Programmer l’allocation des équipements éducatifs en harmonie avec les plans d’aménagement des zones d’aménagement prioritaires ;
- iv. Acquérir et réserver des sites spacieux pour les équipements éducatifs publics ;
- v. Construire les équipements publics éducatifs conformément aux programmes d’aménagement ;

### **5.3.3. Équipements publics de santé**

Ebolowa dispose d’un hôpital général bien localisé a Ebolowa II et spacieux, bien équipé et fourni de personnel. Cependant, il est actuellement très saturé parce qu’il sert d’hôpital régional. En plus, les autres équipements de santé publique d’Ebolowa IIs ont mal équipés et peu fourni en personnel. Ils dépendent de façon significative de l’hôpital général d’Ebolowa.

En dehors des équipements publics de santé, les équipements religieux (hôpital d’Enongal) et privés laïcs contribuent de façon significative aux services de santé.

Chaque ville nouvelle doit être dotée d'un hôpital de district et chaque quartier résidentiel d'un centre de santé publique.

### **5.3.4. Équipements postaux**

Les services postaux publics du Cameroun et d’Ebolowa II ont considérablement diminués puisqu’ils ont été relayés par des agences de voyage et des services d’information et de communication. Néanmoins, il existe toujours un besoin réel de développer des services postaux publics qui peuvent faciliter les courriers officiels, d’affaires et privés.

Pour l’instant, les bureaux de poste sont logés dans des bâtiments privés à Ebolowa II. Les personnes intéressées doivent payer leurs boîtes postales et recevoir ou envoyer leurs courriers lorsqu’elles en ont besoin. Les courriers et les informations dans le système postal prennent plus de temps que dans les

agences de voyages et les services courriers privés. Ceci est dû en grande partie au fait que la poste n'a pas développé des services de livraison des courriers et d'information. Cependant, le Gouvernement à travers le projet d'adressage manifeste la volonté de remédier à cette situation. Mais, pour l'instant, les courriers officiels sont collectés par les intéressés.

Plusieurs utilisateurs ont des doutes au sujet de la sureté, de la sécurité et de la livraison en temps opportuns par les services postaux. Pour redynamiser le système officiel de services postaux, il est important d'assurer la confiance quant à la sureté, la sécurité et la livraison en temps réel des courriers, des colis et de l'argent.

Ce POS propose l'établissement d'une hiérarchie de services postaux d'Ebolowa II, avec la Poste Centrale au centre-ville, les zones ou des secteurs postaux dans chaque Ville Nouvelle et des agences postales communautaires dans chaque quartier. Il est souhaité que les courriers et les colis soient distribués de porte en porte.

## **Carte 8 : Equipements publics**

### **5.4. Equipements communautaires**

Les équipements communautaires sont fournis par les municipalités en partenariat avec les populations locales et parfois avec l'aide du Gouvernement.

Ceci implique les bureaux des municipalités ; les marchés ; les centres commerciaux ; les équipements de stationnement ; les équipements civiques et culturels ; les parcs et les jardins ; les équipements de sports et de loisirs ; les abattoirs ; les services d'ambulance ; les cimetières ; les centres d'assistance sociale et les commodités publiques.

L'état actuel des équipements communautaires d'Ebolowa II est caractérisé par une fourniture inadéquate des équipements communautaires car le nombre d'utilisateurs est supérieur au nombre et à la capacité d'accueil des équipements existants. La mauvaise localisation des équipements communautaires amène les usagers à faire de longues distances à des coûts très élevés et de longue durée pour avoir accès aux équipements communautaires. En plus, beaucoup d'équipements

communautaires sont mal localisés entraînant la congestion, les conflits d'usage avec les activités menées aux alentours. Ceci est en grande partie dû aux difficultés d'acquisition des terrains pour les équipements communautaires en raison des procédures compliquées, coûteuses et longues. En plus, les responsables ne sont pas engagés et intéressés de continuer l'acquisition des terres pour les équipements communautaires.

L'objectif global est d'assurer en temps opportun, un endroit approprié pour chaque équipement communautaire. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de créer des zones séparées des bureaux de la Communauté Urbaine d'Ebolowa et de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II ; acquérir et préserver des terrains appropriés pour les équipements communautaires en prévision de la demande et harmoniser la conception, la construction et la fourniture du mobilier nécessaire pour les équipements communautaires. Il est absolument nécessaire de réhabiliter les équipements communautaires existants ; assurer la maintenance continue, la préservation et la protection des terrains pour les équipements communautaires.

#### **5.4.1. Centres culturels**

Les principaux équipements communautaires nécessaires sont : les bibliothèques publiques ou communautaires, les musées, les centres multifonctionnels, les salles polyvalentes, etc.

La situation actuelle des équipements culturels d'Ebolowa II se caractérise par le manque d'équipements culturels formels et structurés permettant de développer les cultures locales et de promouvoir les échanges culturels avec l'extérieur.

L'objectif principal est de donner une hiérarchie d'équipements culturels fonctionnels au niveau de la commune afin de développer les cultures locales et de promouvoir les échanges culturels avec l'extérieur. Pour ce faire, les équipements culturels suivants seront aménagés:

- Centre culturel de la ville d'Ebolowa Nko'ovos
- Centre culturel d'Ebolowa II à Angale
- Centre culturel de chaque ville nouvelle
- Cases communautaires et équipements culturels dans chaque centre de quartier

#### **5.4.2. Equipements sociaux**

Les principaux équipements sociaux nécessaires dans la zone urbaine d'Ebolowa II sont : les centres pour les personnes handicapées, les orphelinats, les centres sociaux pour adultes, les foyers pour enfants, les maisons de promotion des femmes, et les centres d'aide sociale.

Actuellement, il y a un manque qualitatif et quantitatif des équipements sociaux de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II.

L'objectif principal est de fournir un centre multifonctionnel de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II à Angale et un centre culturel polyvalent dans chaque centre de services de la Ville Nouvelle d'Ebolowa Sud.

#### **5.4.3. Gares routières et stationnements**

Actuellement, les gares routières et les stationnements sont concentrés au centre-ville et un site a été identifié pour la gare routière à Essinguili. Cependant, lorsque que les villes nouvelles proposées seront aménagées, de nouvelles gares routières et de nouveaux stationnements seront nécessaires. À cet égard, une gare routière inter urbaine sera aménagée à l'Ouest de la ville nouvelle Nord et des gares routières de banlieue seront aménagées au Sud dans la Ville Nouvelle Sud et à l'Ouest de la Ville Nouvelle Nord d'Ebolowa. Conformément au Plan Directeur d'Urbanisme, tous les centres de service doivent disposer de stationnements adéquats et des équipements de stationnements polyvalents.

#### **5.4.4. Cimetières**

Il existe deux cimetières dans la Commune d'Ebolowa II, le cimetière protestant à Elat et le cimetière musulman au quartier haoussa. Deux cimetières seront créés ; l'un au Nord et l'autre au Sud de la Commune d'Ebolowa II, mais en dehors des limites de planification proposées.

## 5.5. Equipements de sports et de loisirs

Les équipements de sports et loisirs d’Ebolowa II sont en grande partie non structurées et appartiennent pour la plupart aux établissements d’enseignement publics et privés. Les rôles et responsabilités liés à leur aménagement ne sont pas clairement définis. De plus, les besoins réels de ces équipements ne sont pas suffisamment connus.

Le tableau ci-dessous présente la demande et les besoins en équipements de sports et de loisirs en fonction des différents groupes d’âge.

**Tableau n° 5 : Besoins en équipements sportifs et de loisirs**

Source : HTR, 2016

N°	Group ed'âge	Cycle de vie	Unite	Besoins en équipement	Autorité responsable
01	0 -5	Enfants en bas âge	Unité résidentielle	Espace vert avec des installations de loisirs pour bébé	Promoteur immobilier
02	6-10	Eleves	Quartier	Parcs de jeux et jardins	Commune d'Arrondissement
03	11-15	Elèves	Secteurs urbains	Installations sportives, parcs et jardins de secteurs urbains	Communauté Urbaine d'Ebolowa
04	16-25	Jeunes très actifs	Commune d'arrondissement	Complexe sportif de la commune	SDC/ECC
05	26-35	Adultes prudemment actifs avec enfants	Commune d'arrondissement	Complexe sportif de la commune	SDC/ECC
06	36-50	Adultes avec des enfants adultes	Secteurs urbains	Parcs et jardins de secteurs urbains	Commune d'arrondissement
07	51-65	Vieux couples avec des enfants quittant la maison	Quartiers	Parcs et jardins de quartier	Commune d'arrondissement
08	66-75	Vieux couple sans enfants	Quartiers	Parcs et jardins de quartier	Commune d'arrondissement
09	75+	Personne âgée et célibataire	Zone résidentielle	Espace vert	Promoteur immobilier

L'aménagement des équipements de sports et de loisirs nécessite la sélection de sites, leur acquisition, la conception des plans des sites d'aménagements, l'aménagement des sites, l'occupation et la gestion des sites.

L'objectif principal est de fournir des équipements sportifs et loisirs bien gérés pour répondre aux besoins de chaque groupe d'âge. Cela implique la prévision dans chaque zone résidentielle d'un espace vert, des parcs et jardins de quartier, des parcs urbains, un complexe sportif communal, des équipements sportifs utilisés entre les établissements d'enseignement secondaire, les écoles primaires et les communautés.

### **5.6. Espaces verts publics (voir tableau ci dessus)**

Les principaux espaces verts urbains sont composés : des plantations d'alignement et autres espaces verts le long des routes, des espaces verts de détente ou parcs, des réserves naturelles et des aires protégées. En dehors des quelques espaces verts officiels disponibles dans le centre-ville, il n'existe aucun mécanisme permettant d'aménager et de gérer les espaces verts dans la zone urbaine de Ebolowa II.

### **5.7. Occupation des zones industrielles**

Les petites et moyennes activités industrielles sont dispersées dans la zone urbaine existante d'Ebolowa II. La localisation et l'implantation d'activités industrielles ne sont pas contrôlées efficacement. À ce titre, les activités industrielles sont inesthétiques et en conflit avec d'autres utilisations du sol.

Le plan directeur propose une zone industrielle (lourde et moyenne) dans la ville nouvelle d'Ebolowa. Malgré les propositions du plan directeur, il existe un réel besoin de contrôler fermement la localisation et le fonctionnement des activités industrielles à petite échelle.

**Carte 9 : Plan des équipements communautaires**

**Carte 10 : Plan de synthèse de l'occupation des sols urbains**

## **6. CHAPITRE 6 : IMPACTS MULTISECTORIELS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

L'approbation et la mise en œuvre du POS d'Ebolowa II auront des impacts dans les secteurs de l'environnement, de l'économie locale, des finances locales et des partenariats.

### **6.1. Occupation des sols et environnement**

L'Etat actuel de l'environnement d'Ebolowa II se caractérise par la dégradation continue et accélérée de l'environnement urbain et rural ; la dégradation du cadre et des conditions de vie.

Cet état indésirable de l'environnement résulte de l'invasion et de la conversion prématurée et irrationnelle des terrains ruraux en terrains urbains qui sont continuellement subdivisés en lots de tailles et de formes irrégulières, sans viabilité ni équipement social de base. La dégradation de l'environnement urbain est aggravée par la destruction continue de la forêt et de la végétation par les feux de brousse, l'exploitation irrationnelle des ressources naturelles et l'extension non contrôlée de la ville. La destruction et l'occupation irrégulière de certains sites à pentes fortes, des marécages, des cours d'eau qui devraient être protégés et conservés dans le processus d'aménagement et de construction de terrain.

De plus, l'eau de surface et souterraine est polluée de façon continue par les déchets solides, les produits chimiques et les eaux usées non traitées. Le sol subit une dégradation continue par l'érosion à cause de l'écoulement des eaux. Le paysage urbain dégradé est dû à l'intégration non harmonieuse des activités humaines développées dans l'environnement naturel et la pollution visuelle par la gestion inefficace des déchets solides particulièrement des papiers et des plastiques ; les eaux usées et la construction non harmonieuse des bâtiments et édifices urbain. En outre le cadre de vie est pollué par le bruit suite aux mouvements répétés des véhicules et la localisation incompatible de certaines activités très proche.

L'objectif de la gestion environnementale est de maîtriser de façon continue la dégradation de l'environnement urbain et rural et d'assurer un environnement sain, sûr, confortable et durable. Pour ce faire, on doit assurer une conversion systématique et rationnelle des terrains ruraux en terrain urbain ;

réduire au minimum la destruction de l'environnement naturel ; assurer l'aménagement et l'extension systématique et rationnel des terrains urbains et la gestion efficace de l'environnement. Ceci exige de prendre des mesures préventives par la planification et l'aménagement avant l'attribution des parcelles et de l'émission des titres fonciers. Il faudrait également déclarer les zones à risque, recalibrer certains cours d'eau et protéger les zones à écologie fragile, etc.

La gestion des déchets solides et liquides d'Ebolowa II doit être assurée par la Communauté Urbaine en collaboration avec les Communes d'Arrondissement. Elle peut aussi être partagée verticalement entre la communauté urbaine et les Communes d'Arrondissements. C'est à dire que les Communes d'Arrondissements doivent assurer la pré-collecte et la Communauté Urbaine assurera la collecte, le transport et la gestion.

### **Carte 11 : Les zones protégées**

## **6.2. Economie et finances locales**

L'occupation des sols a un impact direct sur la valeur des terrains urbains. L'affectation et la vocation des zones peuvent augmenter ou réduire la valeur des terrains. La diminution ou l'augmentation de la valeur foncière est due aux actions prises par l'Etat et / ou les municipalités locales. Pourtant, ce sont des propriétaires fonciers privés, dont le niveau de contribution est faible dans l'affectation et l'aménagement des sols qui gagnent ou alors perdent la valeur ajoutée des terrains.

L'élaboration et la mise en œuvre du POS de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II contribueront certainement à une augmentation générale de la valeur des terrains du périmètre de planification proposé. La question est de savoir comment l'augmentation (inattendue) des valeurs foncières doit être partagée entre les propriétaires fonciers, la Communauté Urbaine d'Ebolowa, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II et l'Etat. Comment compenser les pertes subies par ceux dont la valeur foncière sera réduite par les affectations des sols ?

La valeur des terrains de la ville nouvelle Nord-ouest doit continuer d'augmenter entre 2017 et 2025 à cause de :

- L'approbation du POS d'Ebolowa II

- L'élaboration et l'approbation du plan de la ville nouvelle Sud d'Ebolowa
- L'aménagement des réseaux primaires de la ville nouvelle Sud d'Ebolowa
- L'Aménagement des terrains de la ville nouvelle Sud d'Ebolowa
  - ✓ Extension des réseaux d'électricité à la ville nouvelle du Sud d'Ebolowa
  - ✓ Lotissements des terrains de la Ville Nouvelle du Sud d'Ebolowa
  - ✓ Construction de bâtiments sur les lots
- Construction des équipements publics et communautaires dans la ville nouvelle du Sud d'Ebolowa
- Occupation et gestion de la ville nouvelle Sud d'Ebolowa

Entre 2026 et 2035, la valeur des terrains de la Ville Nouvelle Nord-Est d'Ebolowa doit également continuer d'augmenter pour les mêmes raisons que dans le cas de la Ville Nouvelle du Nord-Ouest.

La valeur ajoutée escomptée des terrains suites à la planification et l'aménagement doit être partagée entre l'Etat, la Communauté Urbaine, la Commune d'Arrondissement, les propriétaires fonciers et les promoteurs immobiliers.

L'approbation et la mise en œuvre du POS d'Ebolowa II stimuleront la croissance économique de l'économie locale d'Ebolowa II. Cela induira un boom dans le secteur du bâtiment et des travaux publics pendant les phases de planification et de construction. Plus tard, on peut s'attendre à une croissance économique soutenue lorsque les villes nouvelles seront totalement construites, équipées et occupées.

La valeur ajoutée escomptée du foncier et la croissance de l'économie locale doivent renforcer l'assiette fiscale locale de la CUE et de la CAE II. Cela permettra une augmentation significative des recettes à l'Etat, de la CUE et de la CAE II.

### **6.3. Partenariats**

La mise en œuvre du POS d'Ebolowa II dépendra en grande partie du cadre de partenariat entre la CUE et la CAE II, les propriétaires terriens, le FEICOM, le CFC, la MAETUR, la MAGZI, ENEO, la CAMWATER, la CAMTEL et les bailleurs de fonds. Elle dépendra en outre de l'ampleur de la participation des ministères sectoriels tels que MINDCAF, MINESEC, MINEBASE, MINSANTE, etc.

## **7. CHAPITRE 7 : PLAN D’ACTION ET PLAN D’ACTION PRIORITAIRE DU POS D’EBOWA II**

Le tableau suivant présente dans sa première partie, le plan d’action qui doit être réalisé entre 2017 et 2035 dans la CAE II. Dans sa deuxième partie, il présente le plan d’action prioritaire devant être réalisé entre 2017 et 2019. Les coûts estimatifs afférents ont été indiqués pour chacun de ces plans d’actions.

Sur la base de ces plans d’actions, la Communauté Urbaine d’Ebolowa et la Commune d’Arrondissement d’Ebolowa II pourront préparer des budgets en droite ligne avec les attentes actuelles du Gouvernement.

Il est à noter que les phases de développement de l’espace ont été prises en compte dans la priorisation de la planification et de l’aménagement des villes nouvelles proposées dans le temps. Ainsi, dans l’élaboration des plans de chaque ville nouvelle, les programmes d’aménagements doivent être faits avec un chronogramme bien précis dans le temps.

Il faudrait en plus noter que des actions à travers le périmètre urbain proposé sont nécessaires pour améliorer le cadre et les conditions de vie actuelles d’Ebolowa. Dans ce sens, des plans d’actions et des plans d’actions prioritaires ne peuvent pas se limiter dans les zones spécifiques.

Les trois premières années du POS d’Ebolowa II doivent être consacrées aux études détaillées qui doivent permettre la justification des grands projets à partir de 2019. Ensuite, il faudra préparer des plans d’actions prioritaires pour les périodes allant de 2019-2021 et de 2022-2024. Le POS d’Ebolowa II doit être révisé en 2025 et en 2035, il faudra élaborer un nouveau POS pour Ebolowa II.

### **7.1. Liste des actions entre: 2017-2025**

- 1.0 Amélioration de la gestion des terrains urbains à Ebolowa II
- 2.0 Restructuration des routes tertiaires et locales dans les limites de planification recommandées
- 3.0 Améliorer la gestion de la pré-collecte des déchets solides
- 4.0 Restructuration des réseaux de drainage tertiaire et local dans les zones densément bâties
- 5.0 Amélioration des équipements d’assainissement dans les zones bâties
- 6.0 Elaboration du plan d’aménagement de la ville nouvelle d’Ebolowa Sud
- 7.0 Aménagement de réseaux primaires et secondaires dans la ville nouvelle d’Ebolowa Sud
- 8.0 Elaboration des plans d’aménagement des quartiers de la ville nouvelle d’Ebolowa Sud
- 9.0 Elaboration des plans de lotissements
- 10.0 Matérialisation des parcelles (lots)
- 11.0 Elaboration du plan d’aménagement du centre de services la CAE II
- 12.0 Aménagement du centre de services de la CAE II

- 13.0 Elaboration du plan d'aménagement de la ville nouvelle d'Ebolowa Sud-Est
- 14.0 Elaboration du plan d'aménagement de Nkolandom
- 15.0 Elaboration du plan d'aménagement de Metypkwale

## **7.2. Liste des actions prioritaires entre : 2017 – 2019**

- 2.1 Amélioration de la gestion des terrains urbains à Ebolowa II
- 2.2 Améliorer la gestion de la pré-collecte des déchets solides
- 2.3 Etudes de la restructuration des routes tertiaires et locales dans les zones bâties
- 2.4 Etudes de restructuration des réseaux de drainage tertiaire et local dans les zones densément bâties
- 2.5 Amélioration des équipements d'assainissement dans les zones bâties
- 2.6 Elaboration du plan d'aménagement de la ville nouvelle d'Ebolowa Sud

### 7.3. Plan d'Action 2017 – 2025

Tableau n° 6 : Plan d'action et plan d'action prioritaire du POS d'Ebolowa II

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
7.1.1	Amélioration de la gestion du domaine privé de l'Etat, du domaine communal et du domaine artificiel de l'Etat d'Ebolowa II	<p>Manque de plans d'occupation des sols spécifiques pour les terrains de l'Etat et les terrains communaux</p> <p>Terrains artificiels de l'Etat non officiellement déclarés et matérialisés</p> <p>Spéculation et pression intensives sur les terrains privés</p> <p>Manque de documents sur les terrains du domaine national</p>	<p>Occuper les terrains de façon optimale et les protéger contre toute forme d'envahissements</p>	<p>Établir des plans cadastraux pour tous les terrains de l'Etat et tous les terrains communaux</p> <p>Elaborer et approuver des plans de secteurs pour tous les terrains de l'Etat et tous les terrains communaux</p> <p>Obtenir des titres pour tous les terrains de l'Etat et les terrains communaux</p> <p>Déclarer et délimiter tous les terrains artificiels de l'État</p> <p>Documenter tous les terrains du domaine national du périmètre de planification proposé</p>	<p>MINDCAF</p> <p>MINHDU</p> <p>CUE</p> <p>CAE II</p> <p>Autorités traditionnelles</p> <p>Ministères concernés</p>	2017-2018	50 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
7.1.2	Restructuration des routes tertiaires et des servitudes du périmètre de planification proposé	Routes tertiaires et servitudes non cohérentes  Routes tertiaires et servitudes mal conçues et construites  Manque d'entretien régulier	Assurer un réseau routier cohérent, bien conçu, bien construit et bien entretenu	Effectuer un relevé détaillé de toutes les routes tertiaires et les servitudes dans les zones agglomérées  Concevoir les réseaux routiers  Reconstruire les réseaux routiers  Maintenir régulièrement les réseaux routiers	CAE II  CUE  FEICOM  Propriétaires fonciers  Bailleurs de fonds	2017-2019	1 000 000 000
7.1.3	Améliorer la pré-collecte des déchets solides	Pré-collecte de déchets solides mal organisée	Réduire la production de déchets à la source  Séparer et trier les déchets avant la collecte  Déposer les déchets dans les points de collecte	Etudier les différentes sources de production des déchets  Fournir du matériel et des techniques de séparation et de tri des déchets  Définir et équiper les points de collecte	CAE II  CUE  FEICOM  HYSACAM  Producteurs de déchets	2017-2018	100 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
7.1.4	Restructuration des réseaux de drainage tertiaire et locaux des zones densément bâties	Réseaux de drainage tertiaire et locaux mal aménagés	Aménager un réseau de drainage tertiaire et local cohérent et fonctionnel	Effectuer un relevé des réseaux tertiaires et locaux de drainage Concevoir, construire et entretenir régulièrement le réseau de drainage	CAE II CUE FEICOM Propriétaires fonciers Bailleurs de fonds	2017-2022	1000 000 000
7.1.5	Amélioration des équipements d'assainissement dans les zones bâties	Equipements d'assainissement privés mal conçus et gérés Services publics d'assainissement inadéquats	Amélioration des équipements d'assainissement existants	Effectuer des études détaillées des équipements d'assainissement privés dans les zones densément bâties Encourager la construction des équipements d'assainissement communautaires Construire des équipements publiques dans des endroits stratégiques	CAE II CUE FEICOM Bailleurs de fonds	2017 - 2018	100 000 000
7.1.6	Elaboration d'un plan d'aménagement	Ville-nouvelle proposée dans le PDU d'Ebolowa	Concevoir et aménager systématiquement	Déclarer et délimiter officiellement la ville nouvelle proposée	CAE II CUE	2017-2019	100 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
	de la ville nouvelle d'Ebolowa Sud	<p>Ville nouvelle non délimitée et conçue officiellement</p> <p>Localisation désordonnée et non coordonnée des équipements administratifs à l'intérieur de la ville nouvelle proposée</p>	ent la ville nouvelle proposée	<p>Etablir un plan topographique et cadastral du site de la Ville nouvelle</p> <p>Préparer et approuver une structure et un plan d'aménagement de la ville nouvelle proposée</p>	<p>MINHDU</p> <p>FEICOM</p> <p>Bailleurs de fonds</p>		
7.1.7	Aménagement de réseaux primaires et secondaires dans la ville nouvelle d'Ebolowa Sud	Absence d'un cadre structuré pour l'aménagement de la ville nouvelle proposée	Mettre sur pied une structure organisée pour l'aménagement de la ville nouvelle proposée	<p>Approuver le plan de la ville nouvelle</p> <p>Mobiliser des fonds</p> <p>concevoir les réseaux</p> <p>Construire des réseaux</p>	<p>CAE II</p> <p>CUE</p> <p>MINHDU</p> <p>Bailleurs de fonds</p>	2020-2022	1 000 000 000
7.1.8	Elaborer des plans d'aménagement des quartiers de la ville nouvelle d'Ebolowa Sud	Lotissement et occupation anarchiques des terrains	Planifier et aménager systématiquement les terrains	<p>Délimiter les quartiers</p> <p>Préparer des plans de lotissement des quartiers</p> <p>Préparer et approuver les plans de quartier</p>	<p>CAE II</p> <p>CUE</p> <p>FEICOM</p> <p>MINHDU</p>	2020-2022	100 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
7.1.9	Elaboration des plans de lotissement	Lotissement et occupation anarchiques des terrains	Planifier et aménager systématiquement les terrains	Délimiter les sites de lotissement Préparer des plans cadastraux Elaborer et approuver des plans de lotissement	CAE II CUE FEICOM Promoteurs immobiliers	2020-2022	50 000 000
7.1.10	Mise en œuvre des lotissements	Lotissement et occupation anarchiques des terrains	Planifier et aménager systématiquement les terrains	Approuver les plans de lotissements Mobiliser les fonds Matérialiser les parcelles (lots) Attribuer les parcelles Contrôler les constructions	CAE II CUE CFC Promoteurs immobiliers	2020-2022	100 000 000
7.1.11	Élaboration d'un plan d'aménagement du centre de services de la CAE II	Centre de services proposé dans le plan directeur	Créer un centre de services fonctionnel pour la CAE II	Délimiter et déclarer le site Préparer un plan cadastral du site Concevoir un plan d'aménagement du site	CAE II CUE MINH DU FEICOM	2022-2025	30 000 000
7.1.12	Aménagement du centre de services fonctionnel de la CAE II	Centre de services proposé dans le plan directeur	Créer un centre de services fonctionnel pour la CAE II	Approuver le plan du centre de services Mobiliser les fonds Aménager le centre de services	CAE II CUE MINH DU FEICOM	2024-2025	100 000 000
	Elaboration d'un plan d'aménagement	Ville-nouvelle proposée dans le PDU d'Ebolowa	Concevoir et aménager systématiquement	Déclarer et délimiter officiellement la ville nouvelle proposée	CAE II CUE MINH DU	2020-2022	100 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
	de la ville nouvelle d'Ebolowa Sud-est	Ville nouvelle non délimitée et conçue officiellement Localisation désordonnée et non coordonnée des équipements administratifs à l'intérieur de la ville nouvelle proposée	ent la ville nouvelle proposée	Etablir un plan topographique et cadastral du site de la Ville nouvelle  Préparer et approuver une structure et un plan d'aménagement de la ville nouvelle proposée	FEICOM Bailleurs de fonds		
7.1.1 3	Elaboration du plan d'aménagement de Nkolandom	Site touristique non planifié	Assurer la planification et l'aménagement systématiques du site	Déclarer les limites de planification du site  Préparer la cartographie de base du site Faires des études cadastrales Elaborer le plan d'aménagement du site	CAE II  CUE  MINHDU Bailleurs de fonds	2020-2025	50 000 000
7.1.1 4	Elaboration du plan d'aménagement de Metypkwale	Campus Universitaire de l'Etat	Assurer la planification et l'aménagement systématiques du site	Déclarer les limites de planification du site  Préparer la cartographie de base du site Faires des études cadastrales Elaborer le plan d'aménagement du site	CAE II  CUE  MINHDU Bailleurs de fonds	2017-2019	50 000 000
<b>COÛT TOTAL:</b>							<b>3 030 000 000</b>

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
<b>7.4. Plan d'action prioritaire 2017 - 2019</b>							
7.2.1	Amélioration de la gestion du domaine privé de l'Etat, du domaine communal et du domaine artificiel de l'Etat d'Ebolowa 2 <sup>e</sup>	<p>Manque de plans d'occupation des sols spécifiques pour les terrains de l'Etat et les terrains communaux</p> <p>Terrains artificiels de l'Etat non officiellement déclarés et matérialisés</p> <p>Spéculation et pression intensives sur les terrains privés</p> <p>Manque de documents sur les terrains du domaine national</p>	<p>Occuper les terrains de façon optimale et les protéger contre toute forme d'envahissements</p>	<p>Établir des plans cadastraux pour tous les terrains de l'Etat et tous les terrains communaux</p> <p>Elaborer et approuver des plans de secteurs pour tous les terrains de l'Etat et tous les terrains communaux</p> <p>Obtenir des titres pour tous les terrains de l'Etat et les terrains communaux</p> <p>Déclarer et délimiter tous les terrains artificiels de l'État</p> <p>Documenter tous les terrains du domaine national du périmètre de planification proposé</p>	<p>MINDCAF</p> <p>MINH DU</p> <p>CUE</p> <p>CAE II</p> <p>Autorités traditionnelles</p> <p>Ministères concernés</p>	2017-2018	50 000 000
7.2.2	Améliorer la pré-collecte des déchets solides	Pré-collecte de déchets solides mal organisée	<p>Réduire la production de déchets à la source</p> <p>Séparer et trier les déchets avant la</p>	<p>Etudier les différentes sources de production des déchets</p> <p>Fournir du matériel et des techniques de séparation et de tri des déchets</p> <p>Définir et équiper les points de collecte</p>	<p>CAE II</p> <p>CUE</p> <p>FEICOM</p> <p>HYSACAM</p> <p>Producteurs de déchets</p>	2017-2018	100 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Coût estimatif
			collecte  Déposer les déchets dans les points de collecte				
7.2.3	Faire des études de restructuration des routes tertiaires et locales dans les zones bâties	Routes tertiaires et locales non cohérentes Routes tertiaires et locales mal conçues et mal construites Manque d'entretien régulier	Assurer un réseau routier cohérent, bien conçu, bien construit, et bien entretenu	Faires des études cadastrales détaillées de toutes les routes tertiaires et locales dans les zones bâties Concevoir le réseau routier	CAE II CUE FEICOM	2017-2019	50 000 000
7.2.4	Faire des études de restructuration des réseaux tertiaires et locaux de drainage des zones bâties	Aménagement non satisfaisant des réseaux tertiaires et locaux de drainage	Aménager un réseau de drainage cohérent et fonctionnel	Faires des études cadastrales des réseaux tertiaires et locaux de drainage Concevoir les réseaux de drainage	CAE II CUE FEICOM	2017-2022	50 000 000
7.2.5	Amélioration des équipements	Equipements d'assainissement privés	Amélioration des	Effectuer des études détaillées des équipements	CAE II	2017 - 2018	100 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
	d'assainissement dans les zones bâties	mal conçus et gérés  Services publics d'assainissement inadéquats	équipements d'assainissement existants	d'assainissement privés dans les zones densément bâties  Encourager la construction des équipements d'assainissement communautaires  Construire des équipements publiques dans des endroits stratégiques	CUE  FEICOM  Bailleurs de fonds		
7.2.6	Elaboration d'un plan d'aménagement de la ville nouvelle d'Ebolowa Sud	Ville-nouvelle proposée dans le PDU d'Ebolowa  Ville nouvelle non délimitée et conçue officiellement  Localisation désordonnée et non coordonnée des équipements administratifs à l'intérieur de la ville nouvelle proposée	Concevoir et aménager systématiquement la ville nouvelle proposée	Déclarer et délimiter officiellement la ville nouvelle proposée  Etablir un plan topographique et cadastral du site de la Ville nouvelle  Préparer et approuver une structure et un plan d'aménagement de la ville nouvelle proposée	CAE II  CUE  MINH DU  FEICOM  Bailleurs de fonds	2017-2019	100 000 000
7.2.7	Elaboration du	Campus Universitaire de l'Etat	Assurer la planification et	Déclarer les limites de planification du site	CAE II	2017-2019	50 000 000

No	Désignation	Etat actuel	Objectifs	Activités	Sources de financement	Echéance	Cout estimatif
	plan d'aménagement de Metypkwale		l'aménagement systématiques du site	Préparer la cartographie de base du site  Faires des études cadastrales  Elaborer le plan d'aménagement du site	CUE  MINHDU Bailleurs de fonds		
<b>COÛT TOTAL</b>							<b>500 000 000</b>

## CONCLUSION

Le présent rapport justificatif du POS de la CAE II horizon 2035, a été élaboré à partir du diagnostic et conformément au PDU d'Ebolowa. Ces derniers expliquent ses fondements, mais aussi pourquoi, il est intentionnellement simplifié, pour servir à tous les acteurs du processus continu de planification, d'aménagement et de gestion d'Ebolowa II. La rédaction du rapport est aussi rendue facile à tous les acteurs pour faciliter sa mise en œuvre.

Ce rapport ressort aussi un plan d'action dont le cout est estimé à 3 030 000 000 Francs CFA et un plan d'action prioritaire qui s'étend entre 2017 et 2019 avec un cout estimé à 500 000 000 Francs CFA.

Ces couts nécessitent évidemment des investissements énormes pour la planification et l'aménagement urbains d'Ebolowa II. Cependant, il n'existe pas de canaux et mécanismes clairs et durables permettant de financer la planification et l'aménagement urbains. Le financement dépend actuellement des budgets au coup à coup, faibles, non réalistes, inadéquats et occasionnels des collectivités locales, de l'Etat et des bailleurs de fonds étrangers. Dans ces conditions, il n'est pas possible de continuer la planification et l'aménagement systématiques des zones urbaines.

Il est donc absolument nécessaire que les capacités locales et nationales de financement durable de la planification et de l'aménagement de chaque zone urbaine soient améliorées. C'est pourquoi le Fonds d'Aménagement Urbain proposé dans le PDU, doit être mis sur pied développer les mécanismes locaux de financement de la planification et de l'aménagement urbains et réunir toutes les contributions extérieures.

Ce rapport est accompagné des règles et règlements d'urbanisme qui doivent être respectés par tous les acteurs concernés dans la planification et l'aménagement continu d'Ebolowa II. Ainsi, il sert de guide à tous ceux qui sont impliqués dans le processus de prise de décisions.

Toutefois, ce plan n'est pas une panacée pour résoudre tous les problèmes d'Ebolowa II et ses environs. Il édicte tout simplement les modalités d'occupation des sols de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II.