



MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT

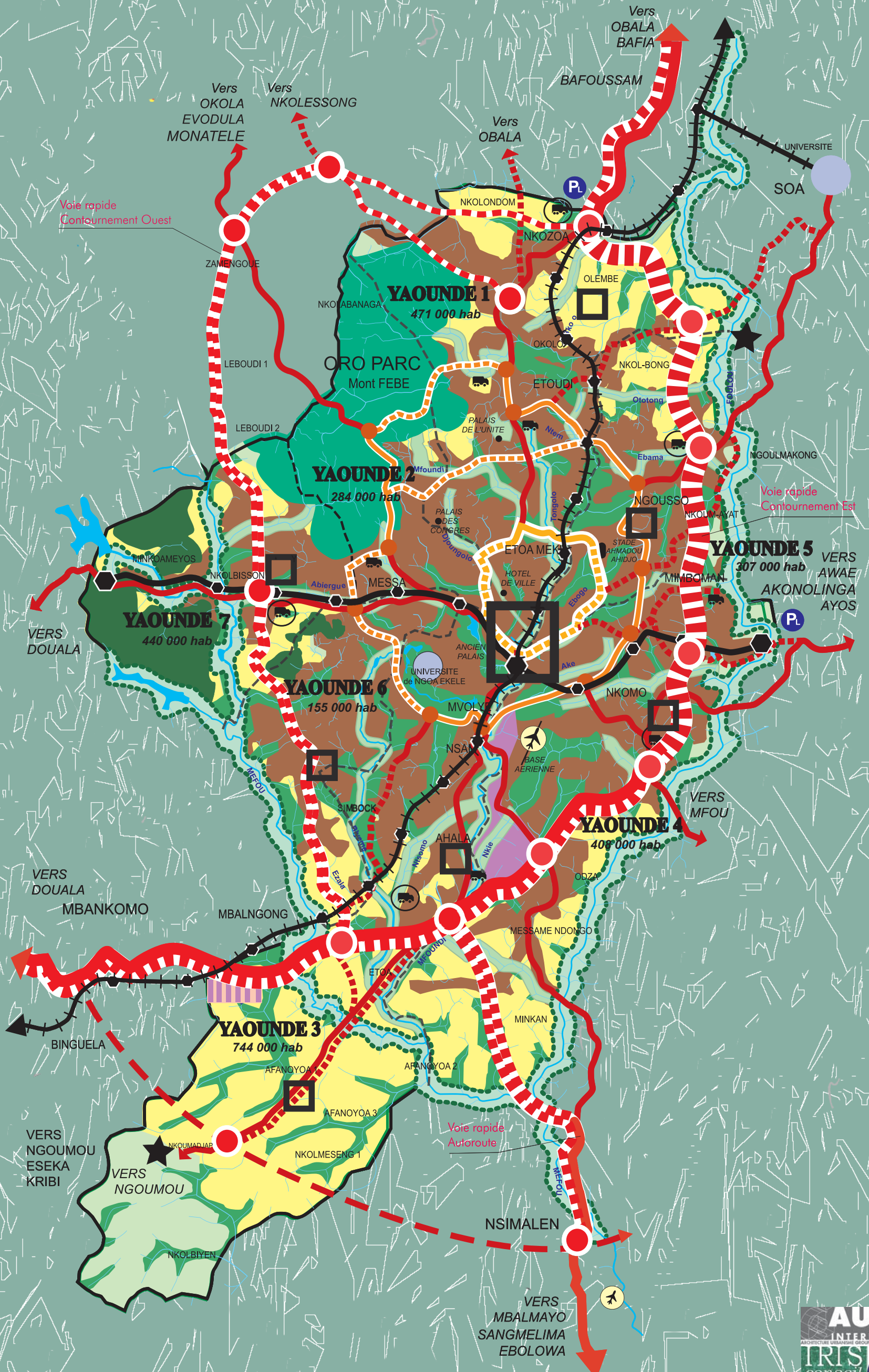


COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

YAOUNDE 2020

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I ANALYSE - DIAGNOSTIC	4
1-1 Rappel des grandes lignes du SDAU de 1982	5
1-2 Contexte naturel	8
1-3 Yaoundé, Capitale du Cameroun	16
1-4 Economie et équipements	20
1-5 Contexte foncier et urbain	30
1-5 Voirie et réseaux urbains	36
1-6 Mise en œuvre du PDU et des POS	39
II LE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME 2020	42
INTRODUCTION	44
Une nouvelle stratégie	
Les grands objectifs du PDU	
LES ACTIONS THEMATIQUES	48
THEME 1 : Capitale et centralité	48
THEME 2 : Habitat et recomposition urbaine	54
THEME 3 : Déplacements, transports et réseaux	69
THEME 4 : Environnement et cadre de vie	84
THEME 5 : Economie et équipements	93
III DISPOSITIONS STRATEGIQUES	96
3-1 Valeur juridique et opérationnelle du PDU	97
3-2 Plans d'Occupation des Sols	99
3-3 Outils opérationnels d'aménagement	103
3-4 Cadre institutionnel	108
3-5 Programmation	110
SIGLES	117
TOPONYMIE	118

PREAMBULE

Le projet de Plan Directeur d'Urbanisme 2020 et le Projet de Ville 2010 résultent d'une démarche pragmatique qui a débuté par l'organisation à l'Hôtel de Ville de Yaoundé en 2001 d'une réunion d'information sur le lancement de l'actualisation du SDAU de 1982, en présence des autorités civiles et politiques.

Le Projet de Ville et le PDU s'inscrivent entièrement dans cette démarche consistant en la pratique d'une « maïeutique » impliquant la participation des partenaires concernés : Ministères, Communauté Urbaine de Yaoundé, Professionnels de l'urbanisme, ONG, journalistes, etc.

Le projet d'actualisation du PDU 2020 de Yaoundé tient compte :

- Des volontés politiques exprimées lors du lancement du SDAU par le Ministre de la Ville et le Délégué de la Communauté Urbaine de Yaoundé en juin 2001.
- De l'évaluation - diagnostic entreprise par le groupement AUGEA International - IRIS Conseil - ARCAUPLAN.
- Des avis exprimés par les services du Ministère de la Ville et de la Communauté Urbaine de Yaoundé, dans le cadre des réunions de travail organisées sur place.
- Des résultats de l'enquête entreprise auprès des élus de la Communauté Urbaine de Yaoundé en février 2002.
- Des observations et recommandations du Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé exprimées lors de l'audience du 8 mars 2002 à l'Hôtel de Ville.
- Des rencontres avec les services du Ministère de la Ville et de la Communauté Urbaine de Yaoundé fin octobre 2002, et de la présentation du SDAU 2020 au Ministère de la Ville, le 1er novembre 2002, sous le patronage de ce dernier, du Délégué auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé et en présence de l'ensemble des chefs de services.
- Des avis exprimés par écrit par le Ministère de la Ville et la Communauté Urbaine de Yaoundé au cours du 1er trimestre 2003.
- Des changements législatifs, dispositions de la loi du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun et des lois du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation et des règles applicables aux communes.
- Des observations et recommandations exprimées par le comité technique chargé de l'examen du SDAU de Yaoundé au cours du dernier trimestre 2006.

Il a été approuvé le 23 juillet 2003 au cours d'une session extraordinaire du conseil de la Communauté Urbaine de Yaoundé, en présence des ministres de la ville, de l'urbanisme et de l'habitat.

Le PDU 2020 de Yaoundé comporte trois grandes parties consacrées à :

L'analyse diagnostic
La stratégie, les objectifs du PDU 2020 et les directives thématiques
La programmation de mise en œuvre

Il ne se cantonne pas uniquement dans une présentation synthétique de l'audit - évaluation de la situation actuelle comparativement à ce qui avait été projeté en 1982, ni dans la présentation d'un schéma d'aménagement à long terme. Au contraire, il est proposé, dans le cadre d'une réflexion urbanistique dont l'objectif principal est de concevoir un outil de renouvellement urbain et socio économique de la capitale camerounaise, une nouvelle stratégie d'aménagement dont l'ambition est de :

Réunifier et rééquilibrer la ville,
Rendre la ville plus accueillante et plus agréable à vivre,
Rendre la ville mieux accessible,
Favoriser le rayonnement de la capitale.

De plus, dans le cadre du PDU actualisé, il est proposé un Projet Urbain de Ville 2010 préconisant une série d'opérations pilotes dont le lancement et le début de réalisation en 2010 permettra, avec l'aide financière et technique d'organismes internationaux (AFD, PPTE, Banque Mondiale, ONUDI, UCI, Coopération bilatérale) et d'aménageurs publics et privés, d'enclencher un processus dynamique de renouvellement urbain.

D'autre part, s'agissant d'un document de réflexion à long terme, il est primordial d'introduire la notation « d'évaluation périodique », triennale ou quinquennale, pour s'assurer de la bonne réalisation des projets dans le temps, et, si cela s'avérait nécessaire, d'apporter les correctifs tenant compte de l'évolution de la structure sociale et économique du pays.

Enfin, il apparaît plus qu'urgent de mettre en place des sessions de Formation / Information auprès des différents acteurs de la ville (Elus et Professionnels de l'Urbanisme) afin qu'ils soient mieux préparés pour gérer la ville d'aujourd'hui et de demain.

1

ANALYSE - DIAGNOSTIC

1 - 1	RAPPEL DES GRANDES LIGNES DU SDAU DE 1982	5
1 - 2	CONTEXTE NATUREL	8
	1 - Les données géographiques et historiques	
	2 - Un site contraignant pour le développement de Yaoundé	
	3 - Un site peu maniable	
	4 - Un site naturel verdoyant...	
	5 - ... mais peu mis en valeur	
	6 - Un cadre de vie peu à peu dégradé	
1 - 3	YAOUNDÉ, CAPITALE DU CAMEROUN	16
	1 - Les atouts d'une métropole internationale	
	• De nouveaux équipements de liaison et d'accueil	
	• Carrefour des principaux axes d'échanges de la région et du pays	
	• Fonction métropolitaine pour l'arrière-pays	
	2 - La croissance démographique	
	• La faiblesse de sources	
	• Une attraction évidente de la capitale	
	• Quelques données essentielles accessibles	
	• Projection de croissance	
1 - 4	ECONOMIE ET ÉQUIPEMENTS	20
	1 - L'économie camerounaise	
	2 - L'emploi	
	3 - Les grands équipements	
	• Des équipements scolaires insuffisants et spatialement disproportionnés	
	• Un déficit inquiétant en équipements sanitaires	
	• La vétusté et les déficits des infrastructures sportifs	
	• L'éclatement des pôles administratifs	
	• Le contraste des équipements marchands	
1 - 5	CONTEXTE FONCIER ET URBAIN	30
	1 - La situation foncière	
	2 - Les mécanismes d'urbanisation	
	• Une croissance soutenue durant les deux dernières décennies	
	• Croissance du périmètre urbanisé	
	• Organisation actuelle de l'urbanisation	
	• La diversité des tissus urbains	
	3 - La production de logements	
	• Le dispositif public de la production de logements locatifs	
	• Situation actuelle du dispositif public	
	• La production informelle	
1 - 6	LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX URBAINS	36
	1 - La voirie	
	2 - Les transports	
	3 - L'eau potable	
	4 - L'énergie	
	5 - Les communications	
1 - 7	LA MISE EN ŒUVRE DU PDU ET DES POS, cadres administratif et institutionnel	39
	1 - La mise en œuvre du SDAU 1982 et des PDL	
	• Le poids de l'Etat dans les politiques urbaines	
	• Les obstacles à la mise en œuvre du SDAU 1982	
	2 - L'organisation administrative	
	3 - Un contexte institutionnel désordonné	

1 - 1 RAPPEL DES GRANDES LIGNES DU SDAU DE 1982

Le SDAU de 1982, qui n'a pas été approuvé, préconisait, pour assurer la maîtrise du développement spatial :

TROIS OBJECTIFS PRINCIPAUX

- 1 - Amélioration du cadre de vie des populations
- 2 - Affirmation de Yaoundé comme capitale et centre international
- 3 - Développement du pôle économique

QUATRE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1 - Définition d'une stratégie d'extension et de développement excluant la création d'une " deuxième Yaoundé " et l'éclatement de la ville en pôles satellites; mais préconisant une extension à partir de son site actuel et selon une orientation Nord-Sud largement déterminée par les contraintes naturelles et les opérations engagées

2 - Organisation de l'ensemble de l'espace urbanisé s'appuyant sur :

- Le renforcement d'un secteur central entouré d'un boulevard circulaire et regroupant la plupart des fonctions centrales.
- L'extension de 5 zones différenciées animées par des centres secondaires et regroupant la plupart des fonctions centrales (avec restructuration progressive des quartiers spontanés centraux, densification du bâti et utilisation de tous les terrains notamment les fonds de vallées).
- La délimitation des terrains encore plus difficile à urbaniser en commençant par l'Est et le Sud-Ouest, les trois autres étant le Nord, Le Sud-Est et l'Ouest.
- La réalisation d'un réseau de voirie hiérarchisé structurant l'ensemble.
- La protection et l'aménagement de vastes espaces naturels.

3 - L'affirmation du rôle de capitale par :

- Le renforcement du réseau de communication reliant Yaoundé au reste du Cameroun.
- Le développement de structures d'accueil des fonctions nationales et internationales (centre tertiaire, équipements culturels et sportifs, équipements d'accueil et de congrès, équipements hôteliers de qualité).
- L'aménagement d'un centre urbain de qualité en cœur de ville, qui soit agréable pour ses habitants et symbolisant la fonction de capitale du Cameroun.

4 - La structuration et le contrôle des aménagements de tous les terrains d'extension s'appuyant sur :

- La création de cinq centres secondaires urbains qui permettent aux différents quartiers d'être desservis et d'acquérir une relative autonomie de vie économique et sociale par rapport au centre ville
- Le contrôle des extensions par l'application des PDL et la réservation des terrains nécessaires à l'implantation des grandes voiries, des réseaux, des centres secondaires et des activités industrielles

Hypothèses retenues pour 2000 :

1.800.000 habitants
400.000 emplois
120.000 véhicules
14.000 ha occupés

DES DISPOSITIONS STRATEGIQUES visant à :

1 - Faire coïncider le périmètre de la CUY avec celui du futur département du MFOUNDI.

2 - Etablir six Plans Directeurs Locaux et des plans de secteur pour certaines opérations d'urbanisme.

3 - Préciser et développer une politique foncière et législative, tant pour la zone centrale que pour les zones d'extension, fixant des procédures de remembrement et d'expropriation relatives aux lotissements publics, définissant des modalités de constitution de réserves villageoises, renforçant les moyens de contrôle en mettant en place des services et des brigades de contrôle

4 - Assurer une meilleure gestion urbaine en :

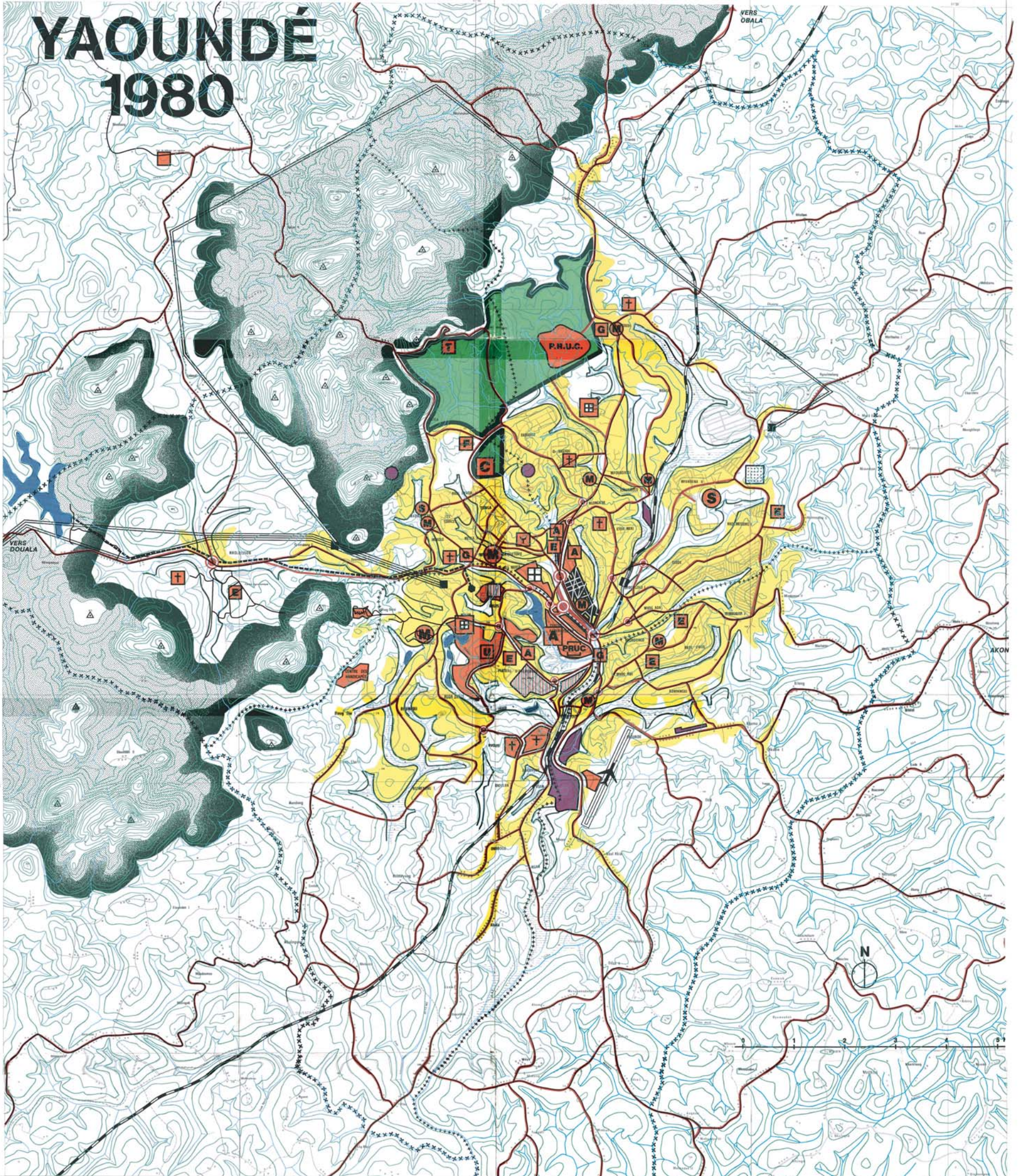
- Créant un **atelier d'urbanisme** chargé de l'animation des plans d'urbanisme, du montage des projets et des comités techniques pour les transports, la circulation, l'assainissement,
- Définissant le rôle de chaque aménageur,
- Renforçant le budget et les services de la municipalité gestionnaire de la Ville
- Informant par le MINDUH les différents aménageurs et les représentants de la population.

CONCLUSION

Les trois grands objectifs, les quatre principes d'aménagement ainsi que les dispositions stratégiques exposés dans le projet de SDAU 1982 demeurent d'actualité et pourraient être repris dans le cadre de l'actualisation du PDU 2020.

Malheureusement, cette vision stratégique ne s'est pas concrétisée comme le confirme les résultats de l'audit urbanistique.

YAOUNDÉ 1980



RÉPUBLIQUE UNIE DU CAMEROUN
MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE YAOUNDÉ

1980 : Situation Actuelle

PROJET URBAIN FAC - CAMEROUN

Juin 1982
échelle 1:25000*

LÉGENDE

HABITAT

- TISSU URBAIN MODERNE DENSE COMMERCES ET HABITAT COLLECTIF
- ZONE D'HABITAT
- ZONES VERTES**
- HAUTS RELIEFS PROTÉGÉS
- ZONE HYDROMORPHE OU DE PENTE SUPÉRIEURE À 30 %
- ESPACE VERT AMÉNAGÉ - PARC
- LAC
- SOMMET
- LIMITE DE DÉPARTEMENT
- LIMITE D'ARRONDISSEMENT

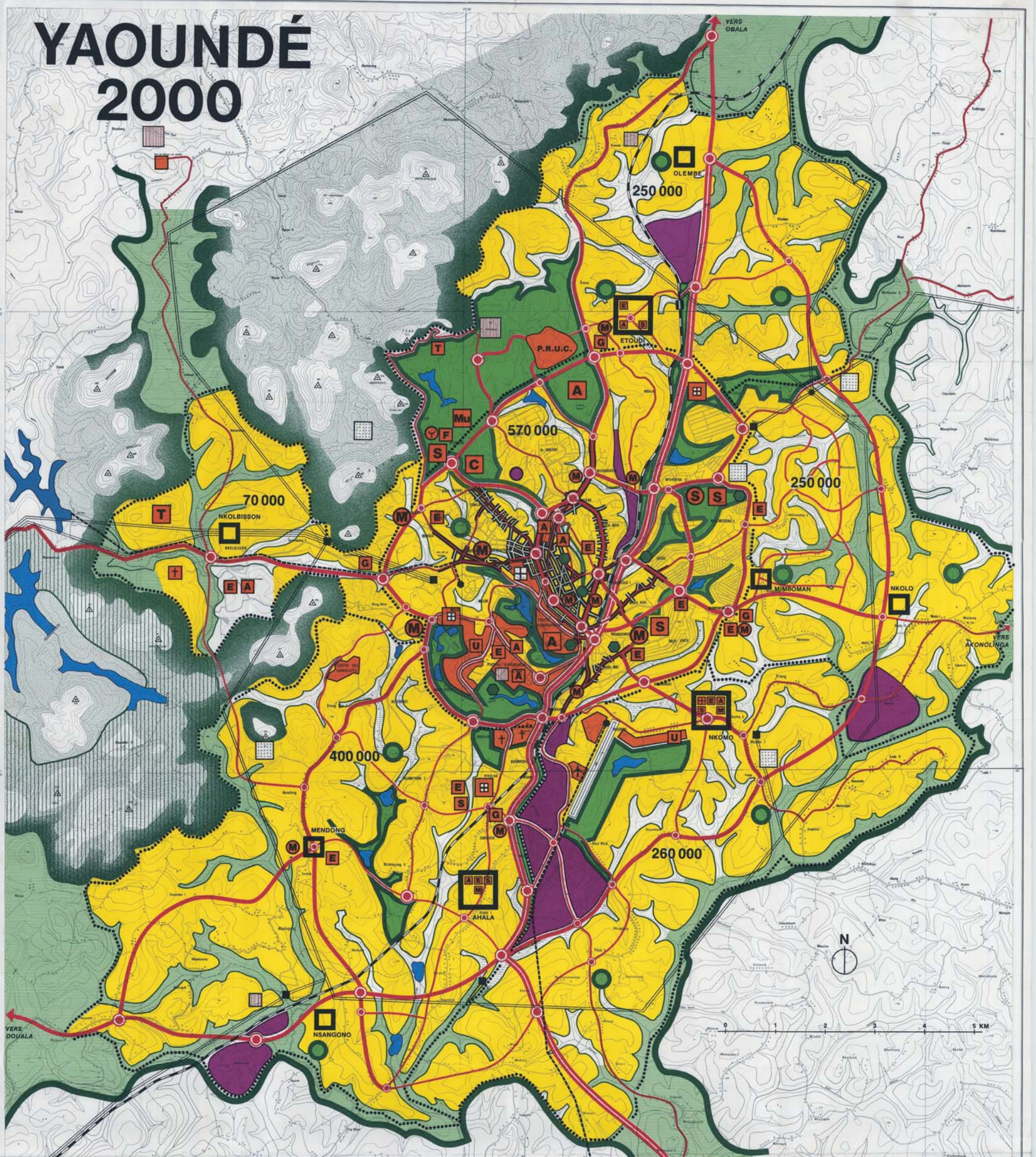
RÉSEAUX

- VOIE PRINCIPALE
- VOIE D'EMPRISE 30 à 50 M
- VOIE FERRÉE
- LIGNE HAUTE TENSION, TRANSFORMATEUR
- ADDUCTION D'EAU, RÉSERVOIR

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- ZONE INDUSTRIELLE
- AÉROPORT
- FORCES ARMÉES
- GRAND ÉQUIPEMENT
- ADMINISTRATION
- HÔPITAL
- ENSEIGNEMENT SECONDAIRE
- ZONE DE SPORT
- MARCHÉ
- UNIVERSITÉ
- PALAIS DES CONGRÈS
- FOIRE EXPOSITION
- GARE ROUTIÈRE
- TOURISME
- LIEU DE CULTE CHRÉTIEN, MUSULMAN
- CIMETIÈRE

YAOUNDÉ 2000



REPUBLIQUE UNIE DU CAMEROUN
MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE YAOUNDÉ

2000 : Long Terme

PROJET URBAIN FAC - CAMEROUN

Juin 1992

LÉGENDE

HABITAT

TISSU URBAIN MODERNE DENSE
COMMERCES ET HABITAT COLLECTIF

ZONE D'HABITAT

ZONES VERTES

HAUTS RELIEFS PROTÉGÉS

BARRIÈRE VERTE DE LIMITE
DE L'URBANISATION

ZONE HYDROMORPHE OU
DE PENTE SUPÉRIEURE À 30 %

ESPACE VERT AMÉNAGÉ - PARC

PARC ZOOLOGIQUE

JARDIN PUBLIC

ESPACE VERT DE QUARTIER

LAC

SOMMET

ZONE MARAÎCHÈRE OU RURALE

LIMITES DE ZONE DES PLANS
DIRECTEURS LOCAUX

ESTIMATION DE POPULATION PAR ZONE

RÉSEAUX

VOIE D'EMPRISE 20 à 30 M

VOIE D'EMPRISE 30 à 50 M

VOIE RAPIDE

VOIE FERRÉE

LIGNE HAUTE TENSION, TRANSFORMATEUR

ADDUCTION D'EAU, RÉSERVOIR

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

CENTRE SECONDAIRE OU DE SERVICES

ZONE INDUSTRIELLE

AÉROPORT

FORCES ARMÉES

GRAND ÉQUIPEMENT

ADMINISTRATION

HÔPITAL

ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

ZONE DE SPORT

MARCHÉ

UNIVERSITÉ

PALAIS DES CONGRÈS

MUSEE

FOIRE EXPOSITION

GARE ROUTIÈRE

TOURISME

LIEU DE CULTE CHRÉTIEN, MUSULMAN

CIMETIÈRE

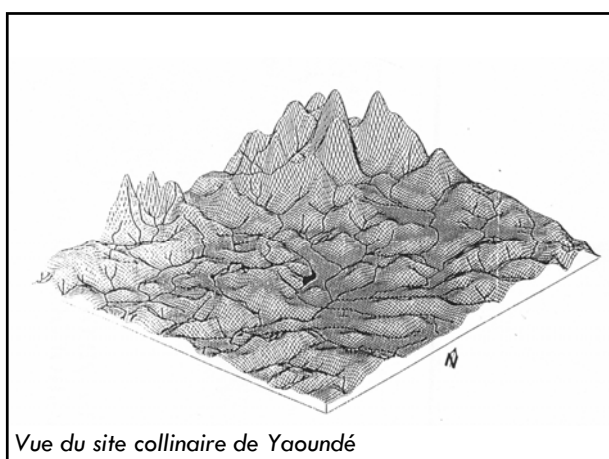


1 - 2 LE CONTEXTE NATUREL

UN SITE DIFFICILE MAIS PORTEUR DE POTENTIALITES PAYSAGERES

Projections du SDAU 1982:

- Densification du site occupé et déploiement sur un axe nord-sud
- Extension de 5 zones différenciées structurée par un réseau de voirie hiérarchisé
- Organisation générale de la ville dans les limites de la CUY
- Préservation et aménagement de vastes espaces naturels



1 - LES DONNEES GEOGRAPHIQUES ET HISTORIQUES

La ville de Yaoundé se situe dans une région dont le climat est de type subéquatorial, tempéré par l'altitude qui modère les écarts de températures. Actuellement, ce climat évolue vers une situation de température en hausse et de déficit pluviométrique, conséquences de la destruction progressive du couvert végétal et, par ricochet, de la couche d'ozone...

Yaoundé, se caractérise, d'autre part, par son relief formé de hauts plateaux étagés entre 700 et 800 mètres d'altitude, couronnés de massifs montagneux aux formes arrondies (culminant entre 1000 et 1200 mètres d'altitude). Cela crée un paysage très contrasté de puys et de vallons éminemment favorable à la mise en valeur de sites remarquables.

La ville d'aujourd'hui est très loin de la première installation de « Yaoundé station », base militaire créée en 1895. A l'époque, qui aurait pensé que cet avant-poste deviendrait la capitale de la République du Cameroun en 1960 ?

La ville n'a cessé de voir sa population augmenter et son territoire conquérir progressivement les multiples collines entourant le site d'origine (aujourd'hui colline du centre administratif). En 2002, on estime la population à près de 1.400.000 habitants et la superficie urbaine à 14.800 hectares.

Alors qu'elle n'occupait que la moitié nord du bassin versant du Mfoundi en 1982, elle occupe désormais l'ensemble du bassin versant. Comme la barrière de hauts reliefs à l'Ouest et les vallées du Foulou et de l'Anga'a forment des obstacles à l'extension urbaine, la ville s'est développée vers l'est jusqu'à déborder les limites actuelles de la CUY. Désormais, l'urbanisation incontrôlée se développe vers le Nord et le Sud en suivant les axes routiers.

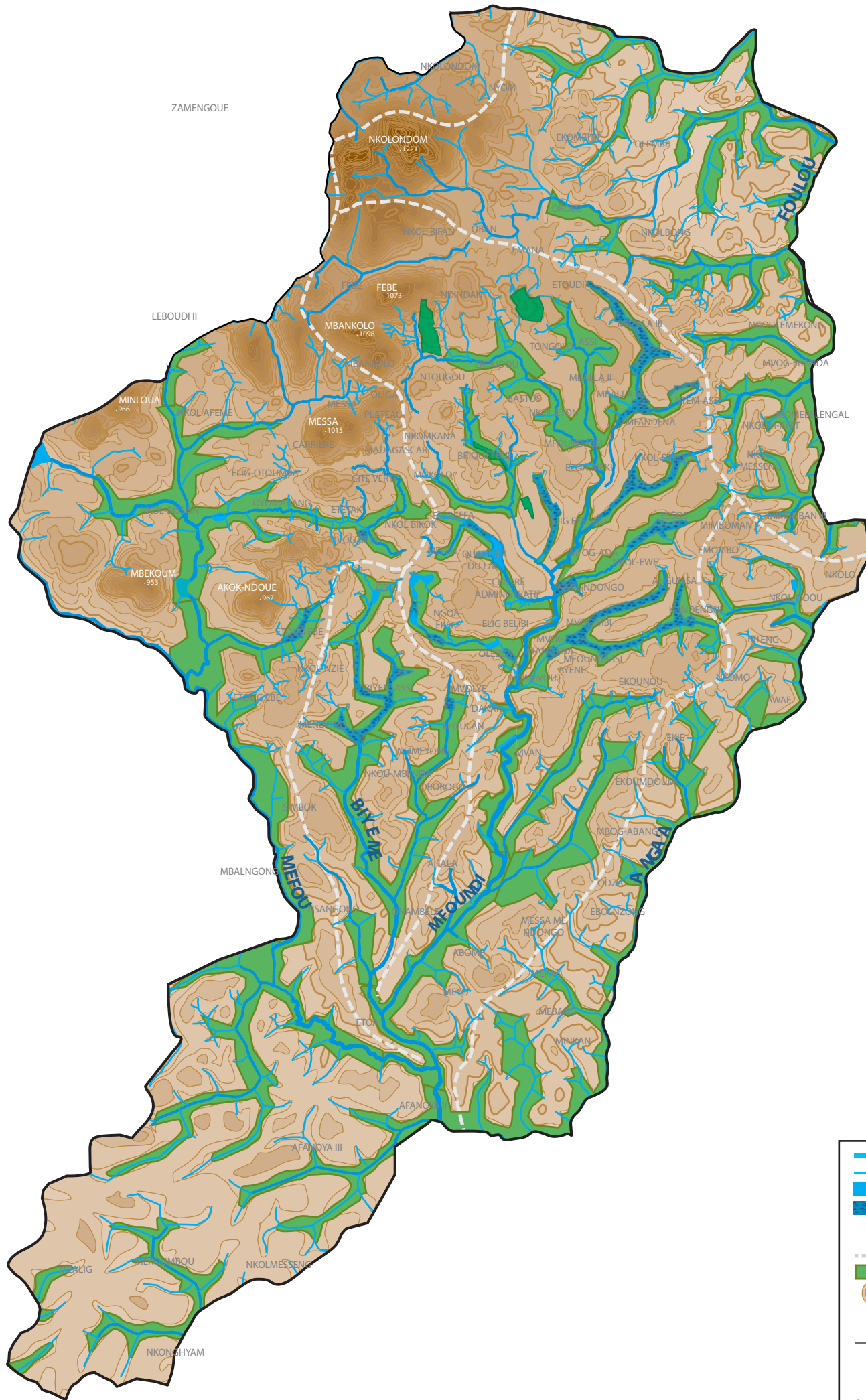
Comment ce site pourra-t-il accueillir, dans les prochaines années, les nouvelles populations attirées par la capitale ? A quoi ressemblera le territoire de la CUY dans l'avenir ?

Ce territoire est un site naturel difficile pour l'urbanisation mais qui présente dans le même temps d'intéressantes potentialités en terme d'amélioration du cadre de vie des habitants. Dans l'hypothèse où les préoccupations environnementales prennent de l'ampleur dans les politiques locales, l'accent pourra être mis sur la création d'espaces verts, outil aujourd'hui essentiel au bon développement des grands espaces urbains.

Vue de la barrière montagneuse occidentale




CARTE ORO-HYDROGRAPHIQUE





— COURS D'EAU PRINCIPAL
— COURS D'EAU SECONDAIRE
 LAC ET RETENUE
 MARECAGE

DELIMITATION DES BASSINS VERSANTS
 ZONE INONDABLE
 HAUT RELIEF

LIMITE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

0 1 2 3 4 km
 

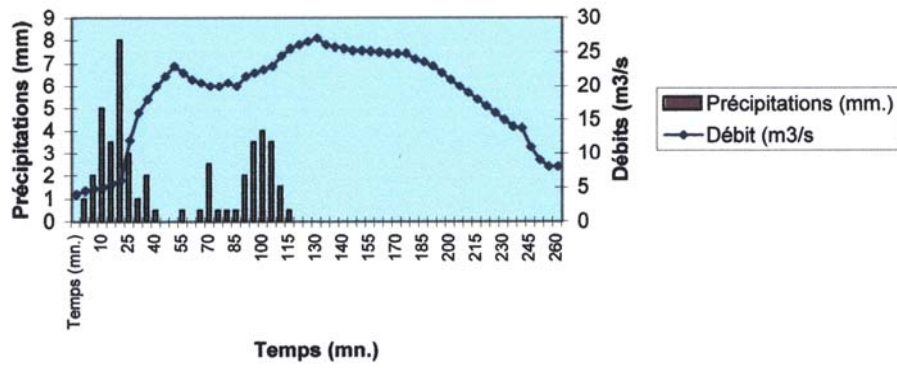
MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

Mai 2008
 


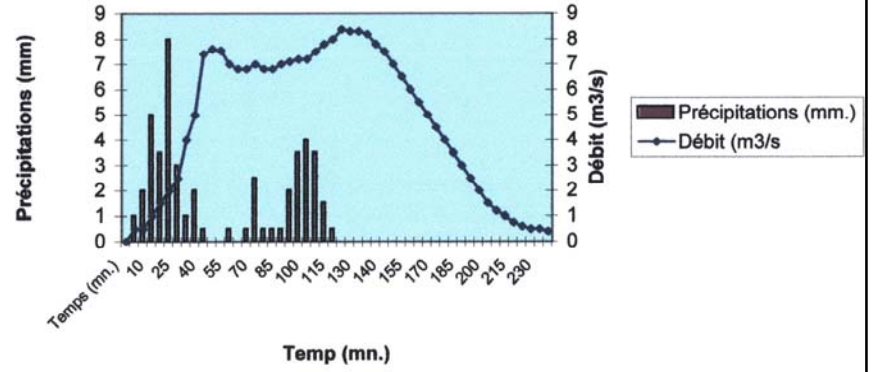
PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

PLUIE ET CRUES A YAOUNDE

Pluie et crue dans le Mfoundi (Mvog-Mbi, le 07/09/1991)



Pluie et crue dans l'Afeme à Nkolbisson (07/09/1991)



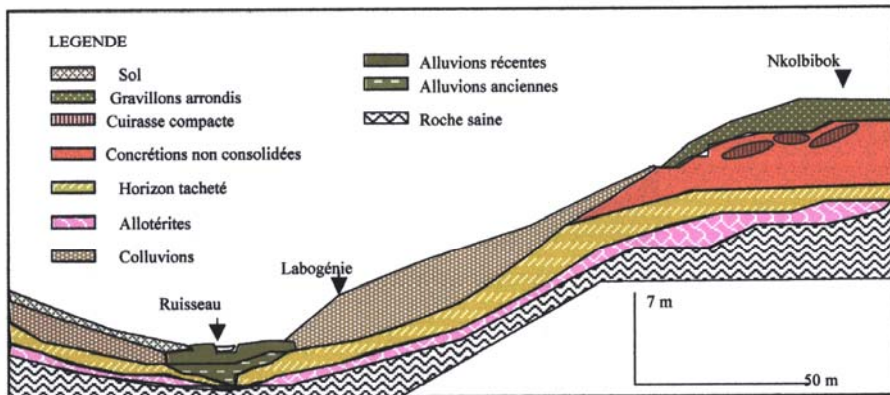
PARAMETRES CARACTERISTIQUES

Pluie

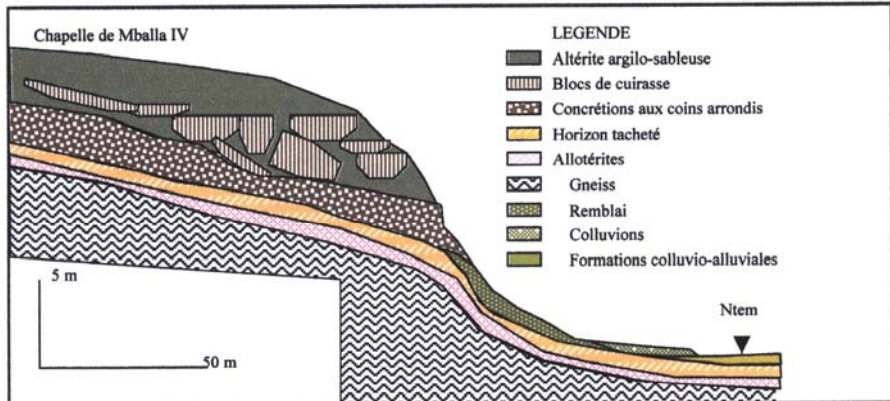
Intensité: 108 mm/h
Intensité moyenne: 28 mm/h
Hauteur: 48.5 mm

Temps de réponse: 18 mn
Ecoulement brut: 71244 m³
Charge en suspension: 720m³ (358 T)
Charge en traction: 0.010m³ (14 kg)
Ecoulement pur: 70533 m³
Coefficient d'écoulement: 8.2%
Arrachement: 0.17

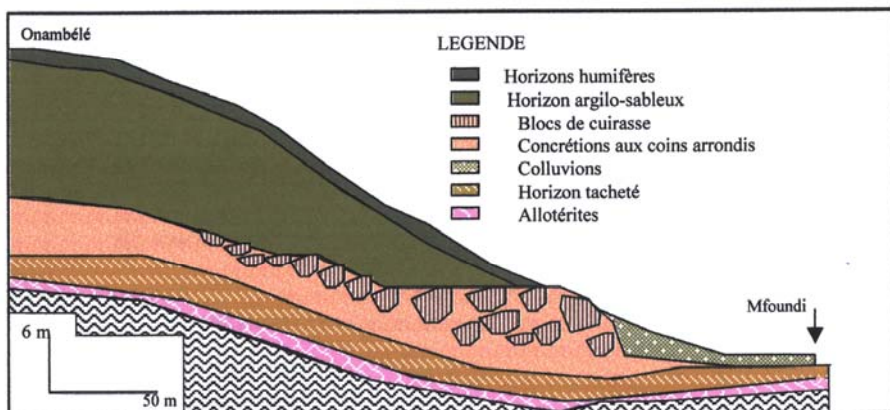
GEOLOGIE



TOPOSEQUENCE DES ALTERITES A AFFLEUREMENTS GROSSIERS AU SOMMET



TOPOSEQUENCE DES ALTERITES A AFFLEUREMENTS GROSSIERS EN RUPTURE DE PENTES

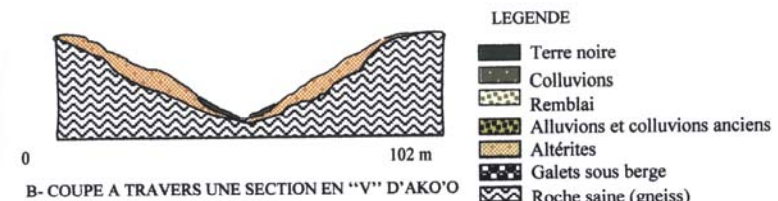


TOPOSEQUENCE DES LATERITES A AFFLEUREMENTS GROSSIERS EN BAS DE PENTE

QUELQUES PROFILS EN TRAVERS DANS LES VALLEES EN AUGES DE YAOUNDE



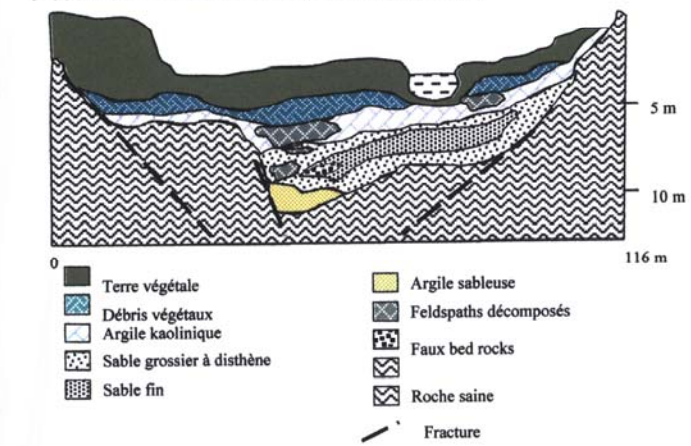
A- COUPE A TRAVERS UNE SECTION EN AUGES DU MFOUNDI



B- COUPE A TRAVERS UNE SECTION EN "V" D'AKO'O



C- COUPE EN TRAVERS DANS UN MEANDRE DE L'AFEME



D- COUPE EN FLATT DE LA VALLEE DE LA MEFOU

2 - UN SITE NATUREL CONTRAIGNANT POUR LE DEVELOPPEMENT DE YAOUNDE

Depuis l'origine et plus encore aujourd'hui, le site de Yaoundé, très vallonné, présente des contraintes naturelles et des limites à l'extension urbaine (cf. carte n°1 : environnement naturel page 9).

Le site collinaire induit des risques importants : l'érosion, les mouvements de terrain et les inondations posent le problème plus global de la gestion du milieu.

La fréquence des accidents et l'ampleur accélérée des risques sont encore accrues par l'action anarchique et incontrôlée de l'Homme

De plus, les critères d'altitude et de pente restreignent la constructibilité ainsi que la présence de roches affleurantes sur les sommets. Ce sont autant de facteurs qui rendent l'urbanisation onéreuse.

3 - UN SITE PEU MANIABLE

L'extension du périmètre urbain confirme le poids du site sur le processus d'urbanisation qui se heurte à la ceinture des hauts reliefs pour privilégier l'occupation de la ceinture forestière. La maîtrise du site passe par nombre de considérations dont :

- La dégradation continue du paysage naturel,
- La fréquence des accidents et l'ampleur accélérée des risques liés à l'urbanisation,
- Les déséquilibres du couvert et de la chaîne végétale,
- L'occupation anarchique des milieux naturels,
- Le mauvais entretien des rares équipements et l'inconfort sanitaire,
- L'insalubrité du réseau hydrologique,
- Les comportements inciviques, etc.

Les sept collines symboles de YAOUNDE



*Excavation à Mendong :
Un facteur aggravant pour le risque de glissement de terrains*



Un « grignotage » anarchique et progressif des pentes boisées en dépit de nombreux risques



Vue du Lac

4 - UN SITE NATUREL VERDOYANT...

Historiquement, l'urbanisation s'est faite au détriment de la couverture végétale naturelle, englobant les bas fonds inondables ou peu accessibles. Les zones périphériques ont été et continuent à être progressivement colonisées de façon peu contrôlée, avec une tendance au « noyautage » des massifs existants.

Par habitude, y compris dans des attitudes négatives de négligence (des marécages par exemple), la verdure est omniprésente à tous les étages de la ville. De plus, la présence de l'horticulture et d'activités de maraîchage se conjugue avec l'héritage du bocage agricole en voie d'intégration.

5 - ... MAIS PEU MIS EN VALEUR

Malgré l'ambitieux programme du SDAU 1982-2000 pour la mise en place d'une véritable politique de protection et de mise en valeur de l'environnement et d'une culture du paysage urbain :

Projections 2000 du SDAU de 1982 :

1.230 ha pour cinq grands parcs
50 ha pour quatre cimetières paysagés
18.800 ha pour trois réserves naturelles
900 ha d'espaces verts collectifs soit 5m²/hab

Aucune réalisation n'a été constatée.

- Aucun équipement public d'espace vert digne de ce nom n'est actuellement disponible dans le périmètre urbain.
- La plupart des réserves naturelles des hauts reliefs sont colonisées par une urbanisation anarchique qui provoque érosion et éboulements de terrain.
- Les réserves du cordon forestier, au lieu d'être reboisées, sont profondément modifiées par l'action humaine dans une forêt dégradée et en récession continue.
- Les fonds de vallées n'ont pratiquement pas été aménagés en dehors du parc de l'OAPI ou de la piste « Fougerolles », leur occupation reste non contrôlée.
- En dehors du Mont FEBE, les autres parcs n'ont pas été réalisés, avec parfois même un détournement d'orientation au profit de lotissement comme à l'Omnisports.

Pourtant, le site de Yaoundé possède une disposition naturelle à l'embellissement végétal...



Le MFOUNDI : Une rivière devenue « poubelle »

6 - UN CADRE DE VIE PEU A PEU DEGRADE

Les préoccupations sur l'environnement ont nettement évolué pour devenir une composante récurrente du discours public, sans que cela ne soit pourtant suivi d'effets décisifs sur le terrain. Pourtant les problèmes environnementaux sont de plus en plus nombreux et préoccupants.

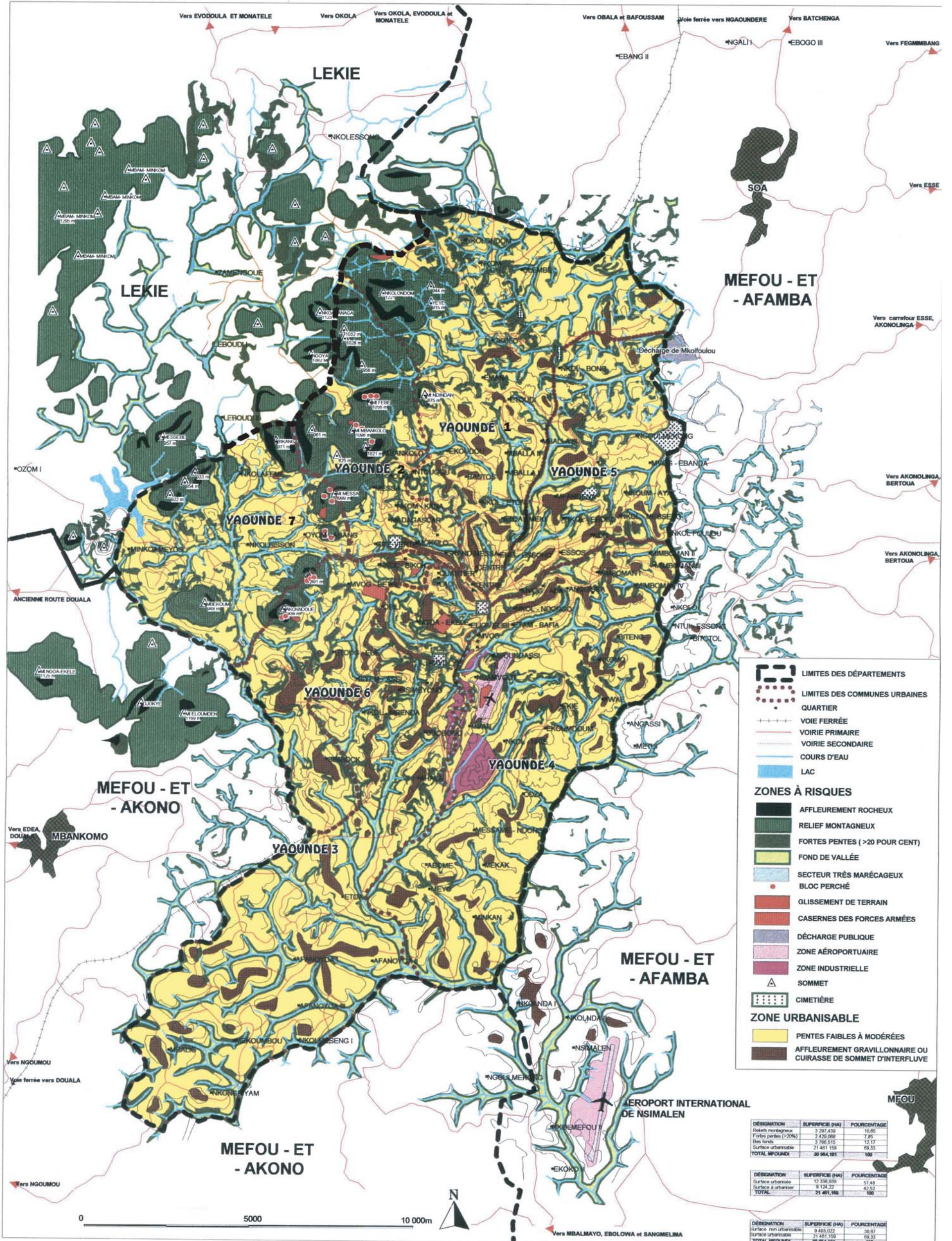
Depuis la catastrophe du lac NYOS en 1986, la prise en compte des risques majeurs est entrée véritablement dans l'outillage sécuritaire de l'Etat (création du plan ORSEC). Mais, depuis la catastrophe de NSAM en 1998 qui a montré la vulnérabilité de la ville, l'urbanisation est au cœur de la controverse... Une prise de conscience est intervenue mais n'a pas encore été suivie d'effets.

Sur le plan de la sécurité urbaine liée à l'environnement, il est non seulement important de considérer la fréquence des risques d'inondations, d'éboulements de terrains et d'effritement des crêtes mais également :

- L'absence de surveillance des pollutions urbaines de l'air et de l'eau
- La contamination des nappes souterraines et des sols impropres à la culture
- La gestion difficile des déchets spéciaux (industriels, hospitaliers, ménagers)
- Les nuisances acoustiques et olfactives (exemple Abattoir d'Etoudi)
- La faiblesse de la couverture vétérinaire et la divagation d'animaux
- La carence des systèmes d'assainissement et des stations d'épuration
- L'insuffisance des systèmes de collecte, transports, stockage et recyclage des déchets ménagers

Le principal frein au processus d'amélioration de l'environnement urbain est avant tout l'illisibilité des compétences entre les délégations de l'administration centrale et les municipalités.

DELIMITATION DES ZONES A RISQUES

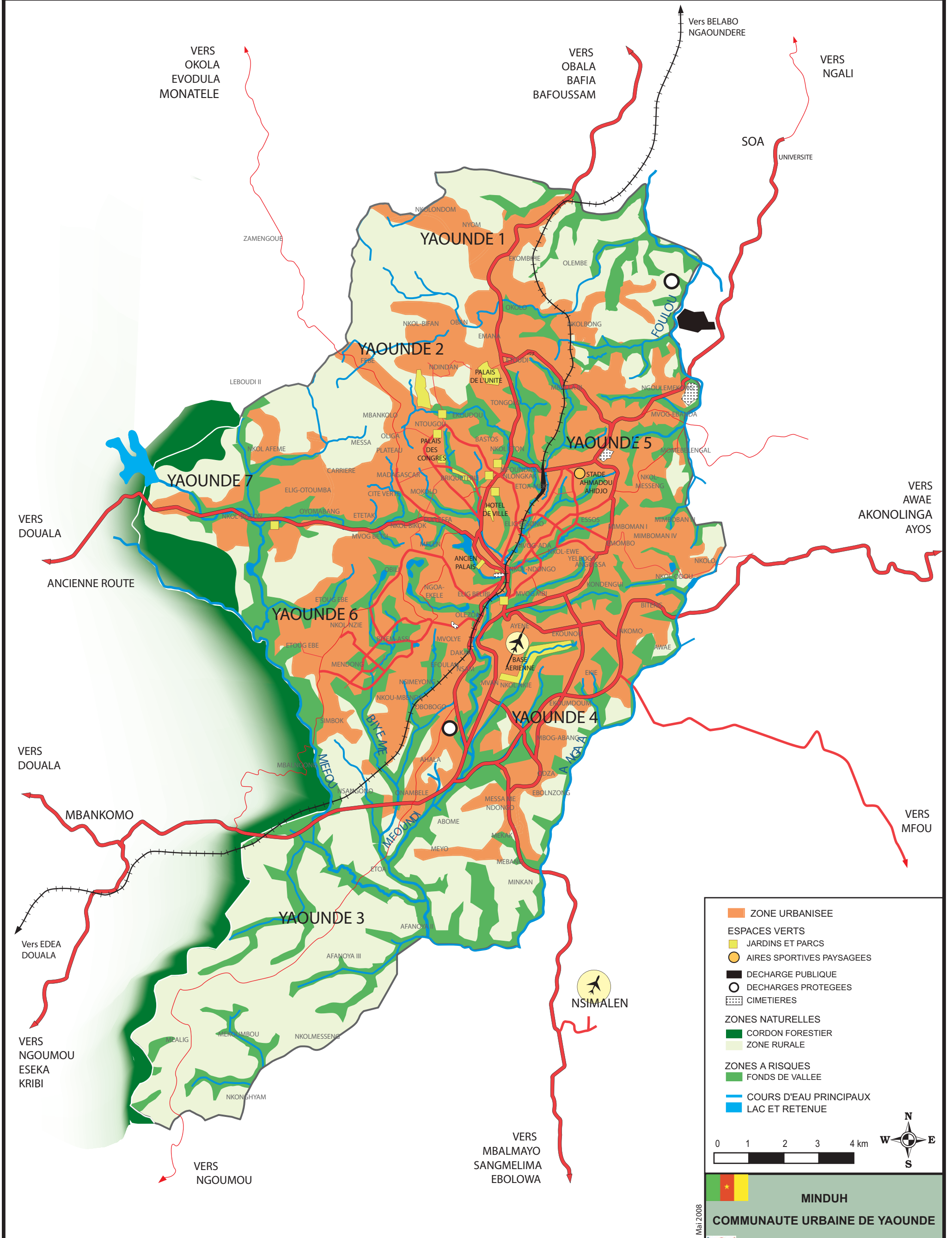


Mai 2008

MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

ENVIRONNEMENT URBAIN 2002



- ZONE URBAINISEE
- ESPACES VERTS
 - JARDINS ET PARCS
 - AIRES SPORTIVES PAYSAGEES
- DECHARGE PUBLIQUE
- DECHARGES PROTEGEES
- CIMETIERES
- ZONES NATURELLES
 - CORDON FORESTIER
 - ZONE RURALE
- ZONES A RISQUES
 - FONDS DE VALLEE
- COURS D'EAU PRINCIPAUX
- LAC ET RETENUE



MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

LES DIFFERENTS ACTEURS DE L'ENVIRONNEMENT



DRAINAGE / VOIRIE / RESEAUX



ESPACES VERTS / EMBELLISSEMENT



REGLEMENTATION



ASSAINISSEMENT



ORDURES / HYGIENE



FINANCEMENT



CUY

Communauté Urbaine de Yaoundé



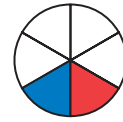
MINEE

Ministère de l'Energie et de l'Eau



MINDUH

Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat



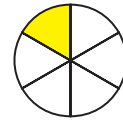
MINSANTE

Ministère de la Santé Publique



CA

Communes d'Arrondissement



SNEC

Société Nationale des Eaux du Cameroun



MINATD

Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation



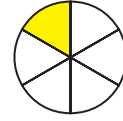
MINEP

Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature



MAETUR

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



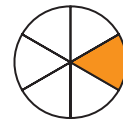
AES - SONEL

Société Nationale d'Electricité du Cameroun



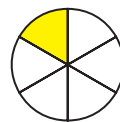
FEICOM

Fonds Spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunal



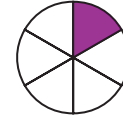
HYSACAM

Hygiène et Salubrité au Cameroun



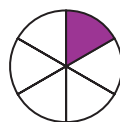
MINTP

Ministère des Travaux Publics



ONG

Organisations Non Gouvernementales

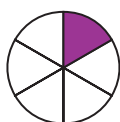


MINFI

Ministère des Finances



PRIVES



MINEPAT

Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire



MINDUH

COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

Mai 2008

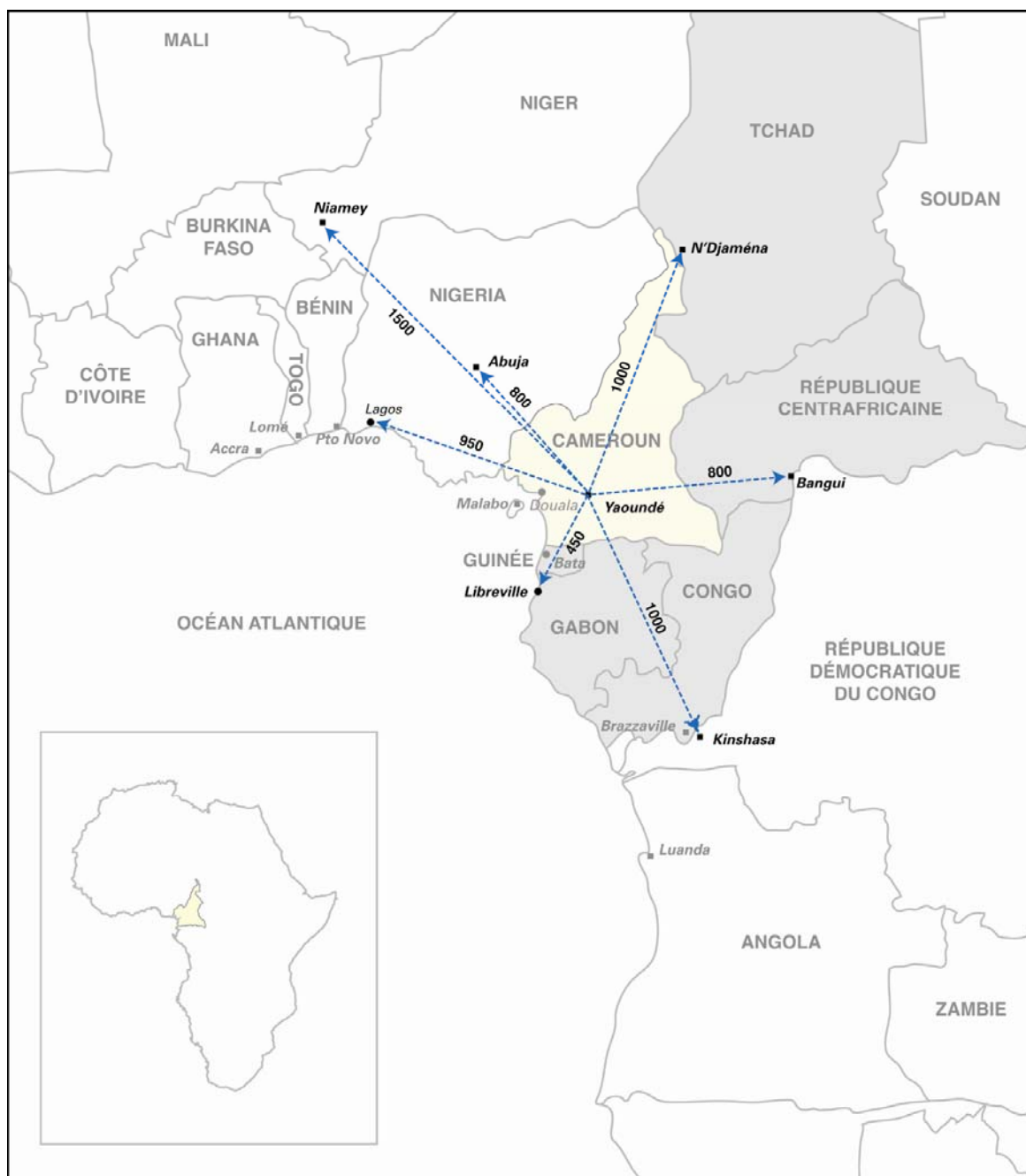


1 - 3 YAOUNDE, CAPITALE DU CAMEROUN

1 - LES ATOUTS D'UNE METROPOLE INTERNATIONALE



Monument de la réunification



Yaoundé est située à moins de 1 500km d'une dizaine de capitales africaines

L'évolution du contexte international favorise le Cameroun et Yaoundé aujourd'hui plus qu'en 1982.

L'entrée du pays à la fois dans le Commonwealth et la Francophonie illustre une activité diplomatique intense doublée de celle des congrès internationaux fréquents à Yaoundé

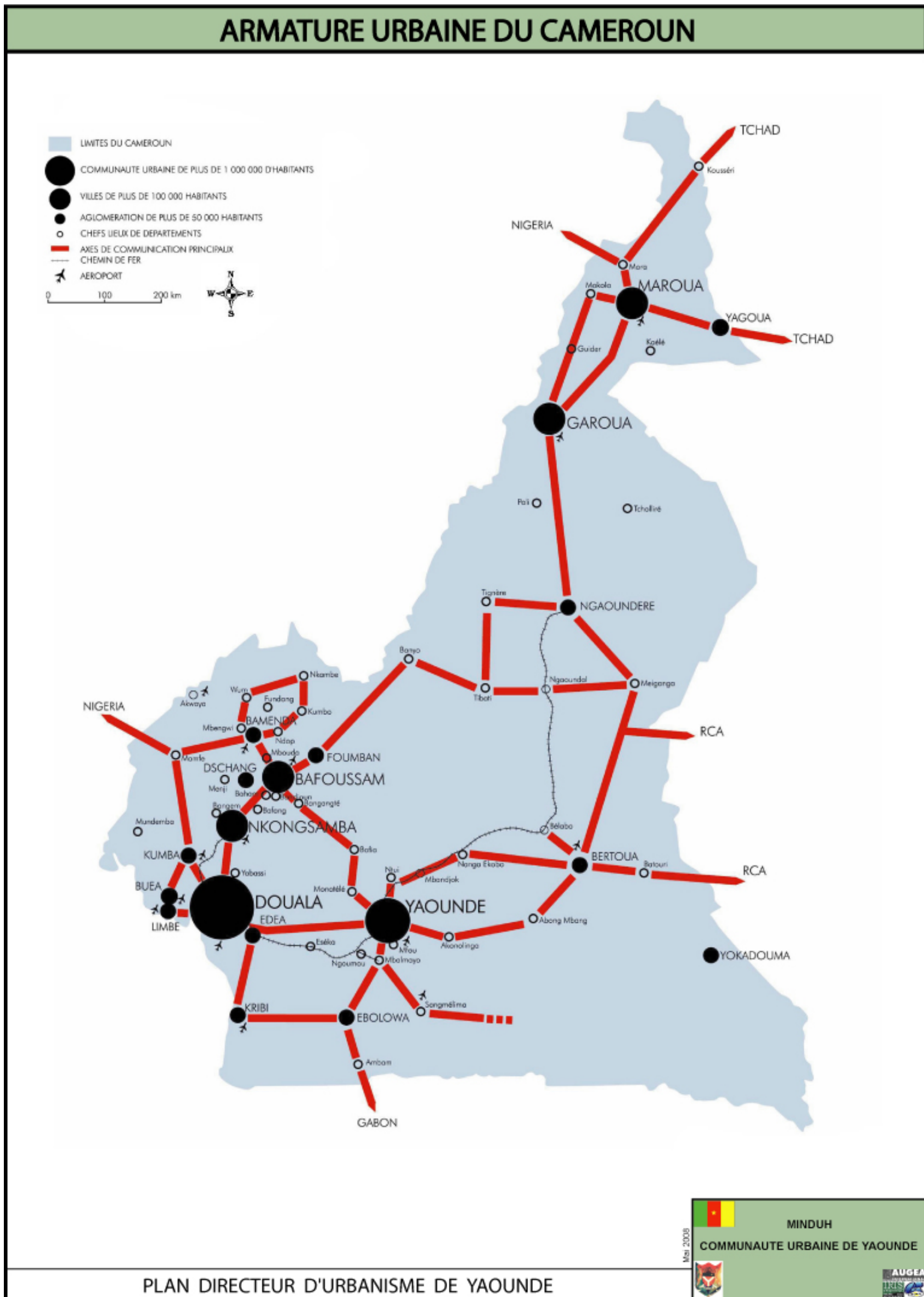
Comme capitale politique et administrative, Yaoundé concentre les directions et sièges sociaux de nombreuses entreprises. A l'image du réseau bancaire, le tertiaire supérieur - à travers les services aux entreprises et aux administrations, l'hébergement et l'enseignement supérieur - est très développé. Cette concentration est un atout supplémentaire pour Yaoundé.

Toutefois, il est à noter qu'actuellement, la **faiblesse de l'offre et de l'armature touristique** est un frein au potentiel de développement économique de Yaoundé .



Boulevard du 20 mai, Centre ville

ARMATURE URBAINE DU CAMEROUN

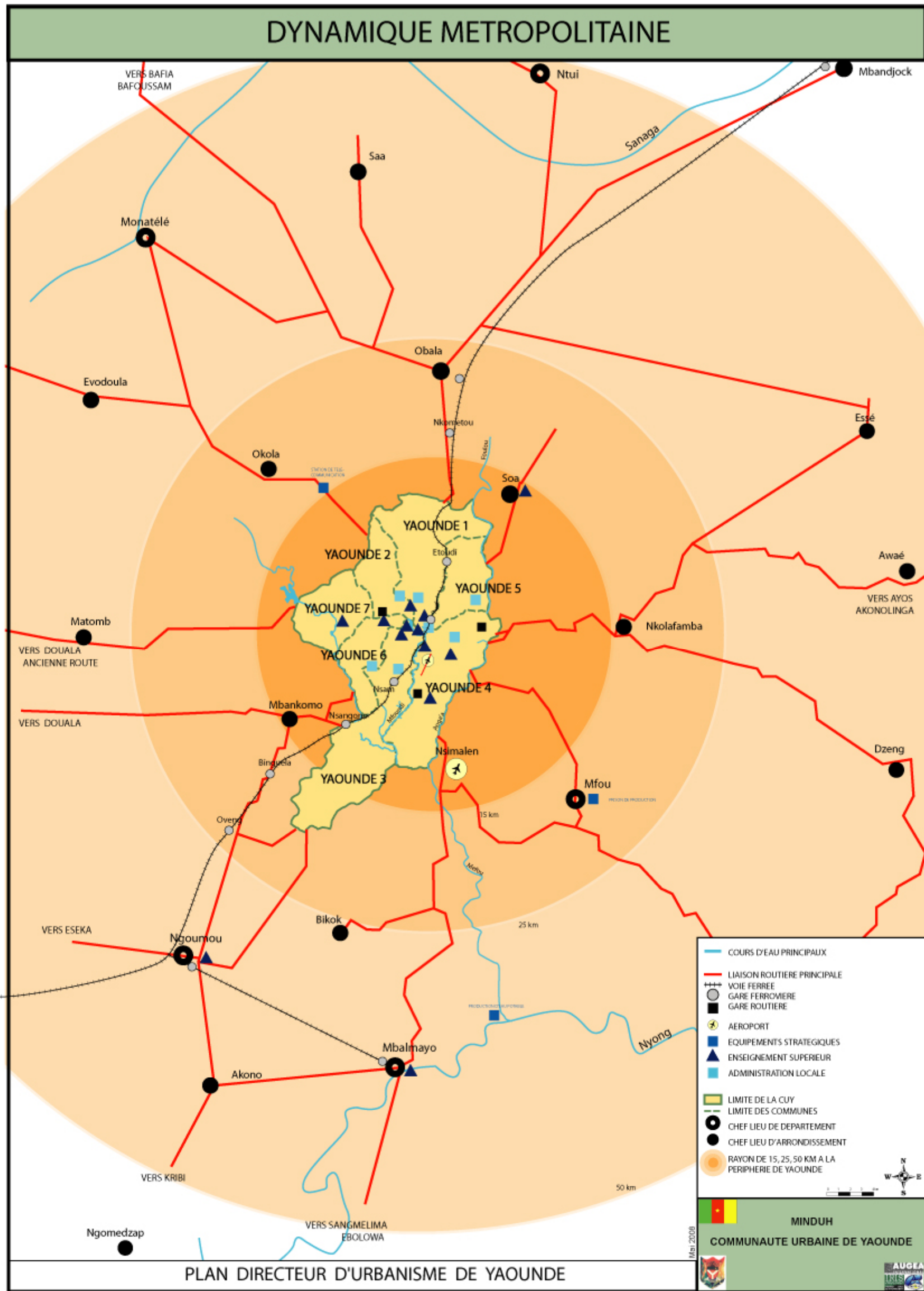


De nouveaux équipements de liaison et d'accueil positionnent Yaoundé comme le premier carrefour des principaux axes d'échange de la région et du pays.

La construction de l'aéroport International de NSIMALEN, l'amélioration des télécommunications et la construction de routes africaines ont renforcé la capacité et l'image internationales de la ville.

Les grands axes routiers du Cameroun passent par Yaoundé et en font une « plaque tournante » :

- L'axe NORD - SUD : Nanga Eboko, Mbandjock, Obala, Yaoundé, Sagnelima
- L'axe EST - LITTORAL : Batouri, Bertoua, Abong-Mbang, Ayos, Yaoundé, Douala
- L'axe SUD - NORD - OUEST : Ebolowa, Yaoundé, Bafia, Bafoussam, Bamenda



Une fonction métropolitaine pour l'arrière pays

Un absence de villes périphériques capables de seconder Yaoundé.

La ville de Yaoundé règne sur un Hinterland très peu développé à dominante rurale (l'Est forestier, le Sud cacaoyer et le couloir Nyong - Sanaga).

En effet, sur un rayon de 100 km, très peu de villes secondaires dépassent 50.000 habitants.

Cet espace régional autour de la ville est très peu structuré avec un réseau urbain et des villes secondaires parfois en déclin, la fonction administrative étant le principal facteur d'organisation.

2 - LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

En 2001 la population est évaluée entre 1 300 000 et 1 500 000 habitants

En 2020, la population de Yaoundé devrait doubler pour atteindre 2,8 millions d'habitants (hypothèse moyenne)

La taille moyenne des ménages est estimée à 5,5 en l'an 2000

La faiblesse des sources

Le Cameroun et la Ville de Yaoundé n'ont pas connu de recensement depuis 1987. Les multiples enquêtes depuis lors n'ont pas porté sur l'estimation véritable de la population. Les chiffres connus sont donc pour l'essentiel des estimations approximatives faites à partir d'enquêtes thématiques réalisées ou par projection.

Une attraction évidente de la capitale

Yaoundé connaît une forte croissance démographique en raison de :

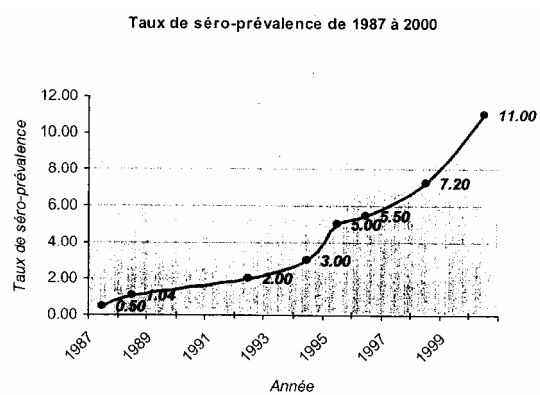
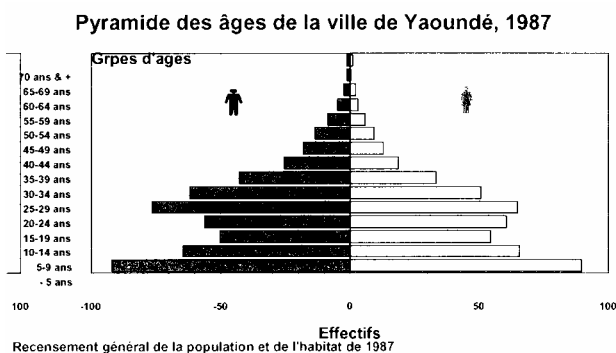
- Son rôle administratif : en tant que capitale politique, Yaoundé comporte la grande majorité des structures administratives du pays et son influence nationale et internationale est confirmée du fait des multiples représentations consulaires et diplomatiques
- Son rôle universitaire : la première université a été construite à Yaoundé en 1960 et la récente création d'une nouvelle université à SOA accentue encore l'attraction de la population étudiante.
- Ses atouts économiques : l'unique voie ferrée reliant le Nord et le port de Douala passe par Yaoundé et les autres voies et réseaux qui s'y développent constituent des appoints pour la naissance d'un tissu industriel viable. Par ailleurs, l'afflux migratoire représente une force économique indéniable, même si elle est essentiellement informelle.

Quelques données essentielles accessibles

En dépit des imperfections de la collecte des données sur l'âge, il est constaté :

- Le maintien d'une forte fécondité
- La prédominance du groupe adolescent (avec l'afflux des femmes) dont la grande partie sont des étudiants et des jeunes venant travailler dans le secteur informel
- Le rétrécissement du sommet de la pyramide des âges qui démontre que Yaoundé est une ville qui rajeunit.

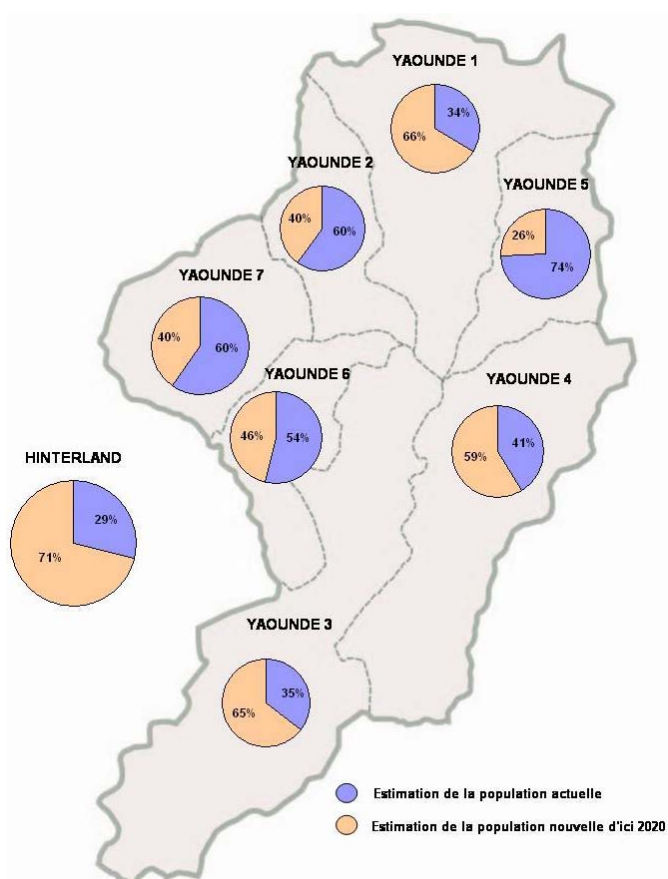
Une donnée inquiétante est la montée de la séroprévalence : son taux est passée de 0,5 % en 1987 à près de 11 % en 2000, proche de la moyenne nationale (11,5 %), chiffres communiqués par ONUSIDA qui signale également des taux plus importants en zone rurale. Le Cameroun est ainsi un des pays d'Afrique Centrale les plus touchés par l'infection. Cette augmentation de la séroprévalence entraîne de fait une augmentation du taux de mortalité et a des conséquences sur l'espérance de vie.



Projections de croissance

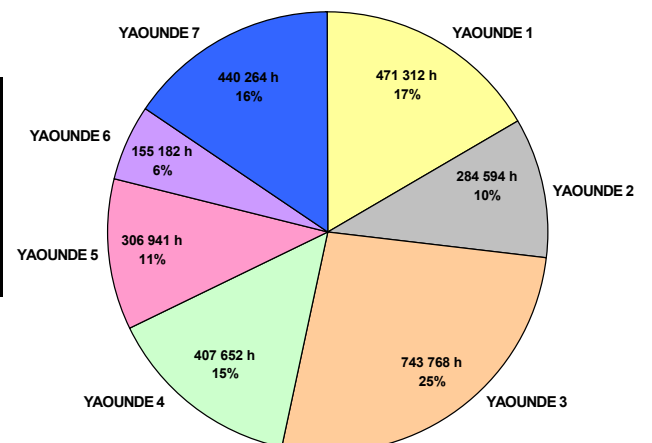
Les projections de croissance de la population en hypothèses basse et haute prévoient :

Localisation de la population nouvelle en 2020



Répartition de la population par arrondissement en 2020

Horizon	Hypothèse basse	Hypothèse haute
2005	1 407 254	1 817 897
2010	1 699 007	2 194 306
2015	2 021 786	2 728 228
2020	2 371 234	3 326 712



Les conséquences envisagées sur le plan urbain sont :

- En hypothèse haute, la pauvreté nuit à l'émergence des villes moyennes et à la création de nouveaux pôles d'urbanisation ainsi les grandes métropoles dont Yaoundé sont très sollicitées par les nombreux migrants internes. Répondre aux besoins urbains devient plus difficile.
- En hypothèse basse, la prospérité économique donne l'opportunité de mettre l'accent sur les principaux secteurs de développement dont l'urbanisation, ce qui permet de libérer Yaoundé et Douala de la forte pression démographique et de diminuer leur poids dans le secteur urbain.

1 - 4 ECONOMIE ET EQUIPEMENTS

1 - L'ECONOMIE CAMEROUNAISE

L'analyse de l'économie camerounaise aboutit au constat suivant :

Malgré :

- Des conditions et des atouts favorables à la relance de la croissance et à la réduction de la pauvreté notamment au plan extérieur (position de choix en Afrique Centrale et diversité des pays voisins, double appartenance aux mondes francophone et anglophone) et au plan intérieur (ressources naturelles et humaines abondantes, secteur privé dynamique).
- Les efforts accomplis dans la mise en œuvre des réformes dans le cadre du programme d'ajustement structurel.
- L'admission du Cameroun à l'initiative PPTE qui marque le desserrement de la contrainte de la dette extérieure.

On se rend compte que :

- La mise en œuvre des réformes structurelles (privatisation de certaines entreprises) est très lente.
- Le gouvernement n'est pas encore en mesure de faire de ses dépenses un moteur de croissance :
 - Le niveau des dépenses d'investissement public est faible (moins de 25% des dépenses publiques totales)
 - Le rythme de consommation des crédits d'investissement est très lent
- Sous l'effet du faible niveau des dépenses d'investissement public, de l'accumulation de la dette intérieure, de l'inflation et du chômage, la demande intérieure décroît et ne peut pas soutenir la croissance.
- La balance commerciale se détériore du fait de la baisse des exportations pétrolières et du manque de compétitivité dans le secteur non pétrolier.
- La meilleure contribution du Gouvernement à la promotion de la croissance consistera pour longtemps encore, à fournir les services et les infrastructures efficaces nécessaires au développement économique et à la relance de la croissance par le biais de :
 - privatisations encore nécessaires
 - l'amélioration du climat de l'investissement privé
 - la stimulation de l'investissement dans le secteur privé en lui apportant un appui mieux ciblé et efficace
 - l'amélioration de la compétitivité dans le secteur non pétrolier
 - la diversification de l'économie grâce à la mise en valeur de toutes les potentialités naturelles et humaines dont dispose le pays
 - la canalisation de toutes les potentialités du pays vers la promotion d'une économie compétitive et de la mise en place de politiques économiques et sociales par rapport aux objectifs à atteindre en partenariat avec le secteur privé
 - un endettement, non pour faire face à des besoins de consommation mais prioritairement pour financer des projets rentables et permettant d'améliorer la compétitivité de l'économie et de faire face au service de la dette
- Si l'aide internationale assure le financement dont le pays a besoin, à des conditions avantageuses, les mesures de restructuration prises pendant la période d'ajustement et l'initiative PPTE auront un effet bénéfique en assurant la relance de la demande intérieure par l'intermédiaire des revenus des ménages ; et les principaux objectifs du programme triennal 2000-2003 pourront être atteints.
- Finalement, quelque soit le type d'évolution qui se produira effectivement, les équilibres de l'économie camerounaise resteront encore fragiles et les capacités de financement des investissements publics extrêmement limitées eu égard aux besoins.

2 - L'EMPLOI

Les données relatives à l'emploi sont rares, imprécises et peu cohérentes. En dehors du recensement de 1987, on peut uniquement se baser sur les enquêtes « emploi » de 1993 et 1994 et sur l'enquête « Consommation et conditions de vie des ménages à Yaoundé » de décembre 1993 pour estimer l'évolution de l'emploi depuis le SDAU de 1982 ainsi que sur l'enquête INS-EESI de 2005.

Projections du SDAU 1982 :
140.000 emplois

Estimations actuelles :
87.000 emplois
(secteur informel exclu)

On peut constater l'énorme poids du système informel multisectoriel.

L'enquête « Consommation et conditions de vie des ménages à Yaoundé » de 1993 et l'enquête INS-EESI de 2005 indiquent que :

- La hiérarchie des montants de revenus mensuels moyens s'égrène de 198 000 FCFA pour les ménages actifs à 25 000 FCFA pour les ménages inactifs / chômeurs avec un revenu moyen mensuel de 72 890 FCFA pour les travailleurs dépendants;
- Pour l'ensemble de la population active occupée à Yaoundé, le revenu moyen en activité principale est de 53 000 FCFA par mois;
- Dans l'ensemble, plus de 40% des actifs occupés gagnent moins que le salaire minimum légal, 23 500 FCFA par mois, en activité principale;
- En 2001, plus de la moitié des travailleurs est en situation de sous-emploi;
- En 1993, 56% du revenu total des ménages de Yaoundé a été distribué par le secteur public alors qu'il ne compte que pour moins de 30% des emplois. Ce chiffre souligne l'importance probable de l'impact des mesures affectant la masse salariale du secteur public.

La montée du chômage a accompagné la récession de la décennie 1985-1995, qui s'est traduite par le re-dimensionnement de la fonction publique et la restructuration des entreprises publiques. L'emploi privé n'a pu combler le vide dû à cette baisse de l'emploi public, ce qui a conduit à une croissance du secteur informel qui se continue dans les années 2000.

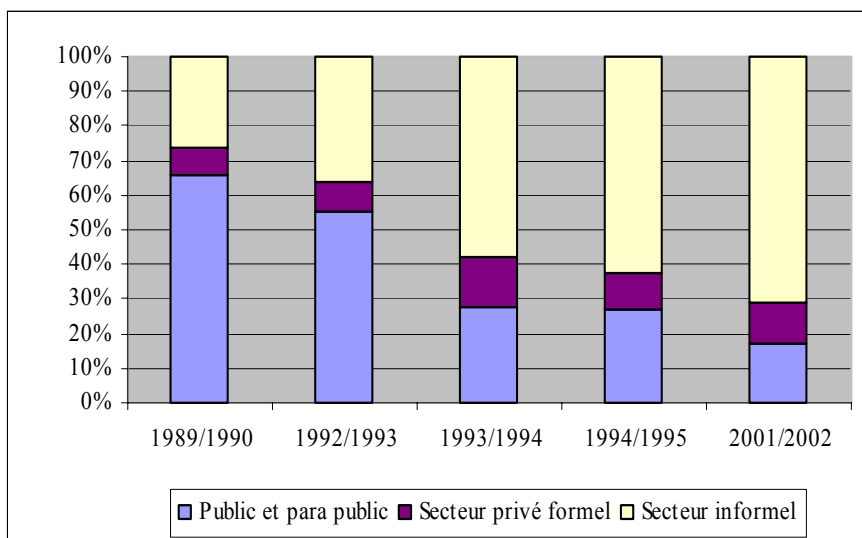
Cette montée a été accélérée et amplifiée par trois caractéristiques structurelles qui sont encore valables aujourd'hui :

- La vulnérabilité technique et économique du tissu industriel local
- L'inadéquation qualitative des systèmes éducatifs et de formation
- Le dysfonctionnement structurel du marché du travail en milieu urbain

L'évolution récente des économies mondiale et nationale engendre une période morose où certains acteurs ont réussi néanmoins à se maintenir : c'est le cas du bâtiment et des travaux publics. Il faut noter également la croissance du tertiaire non administratif.

Le problème principal du marché du travail à Yaoundé et plus généralement au Cameroun n'est pas, comme ailleurs, celui de la sous occupation des travailleurs (chômage) mais celui du sous-emploi.

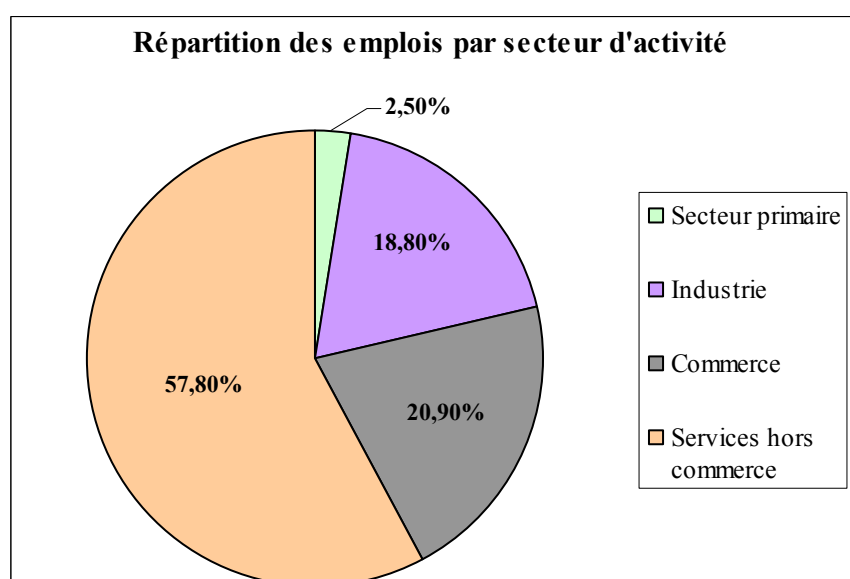
Rien n'indique cependant que cette baisse globale de l'activité économique va se poursuivre. De plus, les principaux objectifs de la politique monétaire ont été atteints et l'assainissement des finances publiques connaît des progrès.



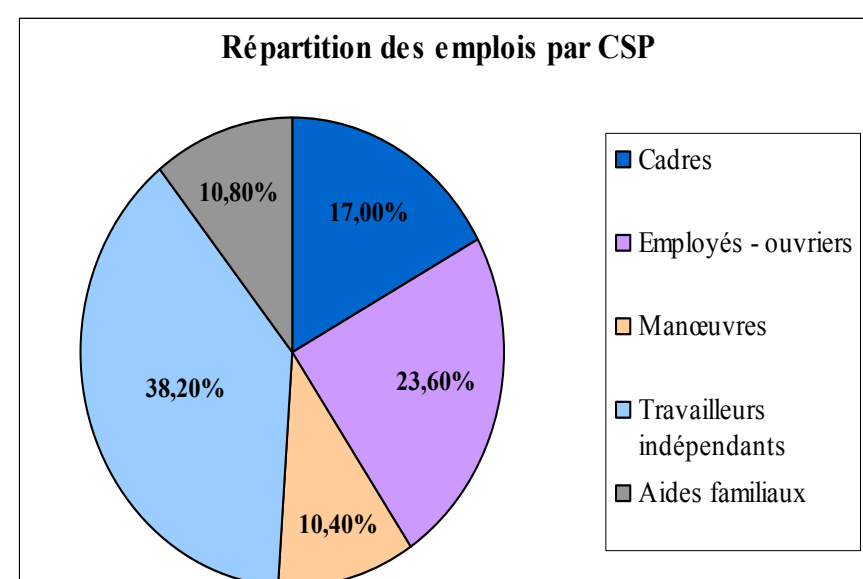
Répartition et évolution de l'emploi à Yaoundé de 1989 à 2002
Sources : Annuaire statistique du Cameroun 1999 et INS-EESI 2005

Caractéristiques sociodémographiques	
< 15 ans	39,00%
Age médian	20
Taux d'activité au sens du BIT	
10 ans ou +	55,50%
15 ans ou +	63,60%
Hommes	63,20%
Femmes	47,70%
Taux de chômage	
Chômage au sens du BIT	
10 ans ou +	14,70%
15 ans ou +	14,80%
Hommes	11,40%
Femmes	19,20%
Taux de chômage élargi (10 ans ou +)	17,90%
Sous-emploi	
Taux de sous-emploi visible	9,90%
Taux de sous-emploi invisible	38,40%
Taux de sous-emploi global	53,70%
Autres indicateurs	
Taux d'informalité	71,20%
Taux de salarisation	51,00%

Caractéristiques du marché du travail à Yaoundé en 2001/2002
Source : INS-EESI 2005



Répartition des emplois par secteur d'activité à Yaoundé en 2001/2002
Source : INS-EESI 2005



Répartition des emplois par CSP à Yaoundé en 2001/2002
Source : INS-EESI 2005

LOCALISATION DES EMPLOIS DANS L'ESPACE URBAIN

Les problèmes à résoudre à court et moyen terme sont :

- La croissance très forte du secteur informel
- La congestion du Centre Ville



En dehors du secteur informel, l'activité dominante de Yaoundé reste l'Administration qui distribue une masse salariale très importante aux ménages (56% du revenu total des ménages de Yaoundé en 1994) et représente le volume d'emplois permanents le plus important (plus de 71% des emplois permanents du secteur moderne en 1994).

La répartition des zones d'emplois a des incidences sur les déplacements, les migrations quotidiennes et l'organisation des transports urbains. Elle apparaît donc comme un élément crucial dans la structuration de la ville. C'est pourquoi faute d'un dénombrement systématique des emplois dans le cadre du découpage de l'espace urbain, îlot par îlot, nous avons mené une enquête succincte permettant de localiser les types d'activités dans la ville de Yaoundé.

Présentation d'ensemble

Le dénombrement systématique des emplois sur la base des informations disponibles n'a pas été possible. Il aurait permis la construction d'une image plus réaliste de la situation à la date de référence. Une enquête a permis de dégager les éléments caractéristiques de la situation actuelle des emplois par quartier.

L'enquête révèle que :

- Une palette très large d'activités sur le Centre Ville : cette concentration est due, pour la partie des emplois formels, à l'importance des activités tertiaires et pour la partie des emplois informels, à la présence du marché central.
- La fonction industrielle de certains quartiers de la ville, en particulier le quartier Aviation qui va de Mvog-Mbi à Mvan (actuelle zone industrielle).
- La vocation tertiaire de certains autres quartiers, comme Melen ou Mvog-Mbi, Mokolo, Briqueterie, etc.
- La fonction privilégiée que jouent certains quartiers dans les activités informelles : Briqueterie, Mokolo, Mvog-Ada, Mvog-Mbi...

Au niveau le plus général, la concentration d'activités économiques est frappante. Le centre de l'espace urbain constitue le cœur de la polarisation avec des densités très élevées selon les zones.

Il suit une relation inverse entre les pôles de concentration des emplois du secteur formel et les pôles de concentration des emplois informels. Les emplois formels semblent se focaliser dans des zones à faible densité de population, mais à tissu urbain structuré, et les emplois informels dans les quartiers populaires à tissu urbain spontané ainsi que dans le Centre Ville avec le grand marché central.

De plus, au sein du secteur formel, la situation révèle une certaine spécificité des localisations par type d'activité :

- Les emplois tertiaires se concentrent au centre ville.
- Les emplois industriels se localisent dans des zones plutôt périphériques non résidentielles.

Au sein du secteur informel, au contraire, la spécificité des localisations par activité est beaucoup moins marquée. Le phénomène dominant est bien le développement de ces activités dans les zones d'habitat dense à caractère populaire.

Localisation des emplois du secteur tertiaire formel

L'enquête révèle ici un double phénomène :

- La concentration des emplois tertiaires dans le Centre ville,
- Leur importance générale dans la ville et plus précisément leur omniprésence dans l'espace urbain.

Ce double phénomène correspond en fait à la superposition de deux types de localisation des emplois :

- Les emplois administratifs qui sont focalisés en pôles dont le plus important est le plateau administratif avec sa position centrale. L'autre pôle, moins dense, se situe dans les îlots connexes des quartiers Hippodrome et Centre Ville. Enfin, le quartier Bastos regroupe les Administrations Internationales.
- Les emplois liés aux activités « Services Sociaux » (Education, Santé, Culte) sont les plus répartis sur l'ensemble du territoire urbain. Ces services réclament une bonne diffusion pour un meilleur accès des utilisateurs. Leur localisation est donc davantage fonction de la population, impératif qui semble en partie traduire la situation actuelle.

Cependant, l'implantation de grandes unités centrales est moins liée à cette règle qu'à l'espace disponible : le Campus Universitaire et l'hôpital Général en témoignent. L'hôpital Central se trouve par contre situé dans une zone qui s'est fortement densifiée depuis sa création mais dont l'avantage était la position stratégique au milieu de l'espace urbain.

A part ces exceptions notables, les services sociaux sous-tendent l'apparente répartition des emplois tertiaires.

Ceci signifie qu'en contrepartie, les autres emplois tertiaires (Banques, Assurances, etc., et commerce, hôtellerie, etc.) ne répondent pas à la même répartition. La création de ce type d'emploi paraît plutôt liée à un processus cumulatif de concentration.

Localisation des emplois du secteur secondaire formel

La situation des emplois du secteur secondaire manifeste un type de localisation tout à fait différent. Ces emplois se répartissent essentiellement selon un axe Nord-Sud, et de façon secondaire, en étoile selon un axe Est-Ouest.

On trouve la concentration de ces emplois :

- En premier lieu autour d'un pôle industriel, au sud de la ville,
- Ensuite, par poches au Nord ou à l'Ouest, voire au Centre.

La première zone industrielle de Yaoundé se trouve au Sud de la ville dans le quartier Mvan et dans l'avancée du quartier Mvog-Mbi et à la frange du quartier Kondengui qui le jouxte.

Trois activités regroupent un nombre important d'emplois : les industries de transformation du bois, les industries alimentaires avec les Brasseries et CAMLAIT et les industries du bâtiment et des travaux publics.

L'implantation de ce pôle industriel est certainement liée, au départ, à l'existence de terrains périphériques bien situés et peu onéreux : zone MAGZI.

La disponibilité en espace (T.P.) et en eau d'écoulement (Brasserie) a sans doute présidé à l'implantation des activités dominantes.

Mais la desserte en transport (voie ferrée, puis voirie de bonne capacité, et la proximité de l'aéroport) constitue le facteur commun à la création d'emplois industriels dans cette zone.

En effet, la situation des emplois de la zone manifeste un processus de diversification du tissu industriel. Dans le quartier Mvan, à peu près tous les types d'activités industrielles sont représentés.

L'existence d'une zone industrielle ne peut que confirmer ces traits apparents dans la situation.

Mais ce pôle d'emplois industriels s'étire en réalité en couloir de concentration selon deux axes :

- Un axe Mvan - Centre Ville, avec une poussée de diffusion vers l'Est, dans les quartiers Mvog-Ada et Nkoldongo.
- Un axe Mvan vers Mbankomo sur la route Yaoundé Douala.

Mis à part ce pôle principal, les autres emplois industriels sont peu dispersés. La localisation d'unités secondaires est relativement regroupée par poches par rapport à l'ensemble de l'espace urbain.

Les emplois offerts dans ces zones concernent des activités bien caractérisées : essentiellement le travail des métaux, les industries du bois et le bâtiment – travaux publics.

C'est en réalité les emplois de transformation du bois et ceux du bâtiment – travaux publics qui se trouvent les plus dispersés dans l'ensemble de la ville.

Bastos, enfin, abrite depuis 1946 l'importante unité de traitement du tabac qui a donné son nom à ce quartier en fait essentiellement résidentiel.

Localisation des emplois informels

Les zones de forte densité d'activités informelles correspondent aux zones de forte densité de population et au tissu urbain spontané.

L'analyse de la nature des pôles de forte densité de ce type d'emploi révèle qu'au sein de leurs zones d'élection, les emplois informels sont plus dispersés que les emplois formels sur l'espace urbain. Il faut en effet tenir compte du fait que **la localisation d'un grand marché dans un quartier porte à un niveau très élevé la densité des emplois informels**. C'est évidemment le cas pour Mokolo, Mvog-Mbi, Essos, etc. Quant au marché central, il faut souligner le caractère particulier de ce pôle d'emplois informels, dont la localisation est d'avantage liée à l'activité commerciale générale du Centre Ville qu'à la densité d'habitants.

Contrairement au secteur formel, **il n'existe pas vraiment de spécialisation des zones d'activités**. Les emplois du type « production – services » sont presque toujours associés aux emplois du type « commerce ». De même, on note peu de spécialisation de quartier entre les différentes activités de « production – services », qui sont relativement diversifiées. Pour les emplois informels, tout se passe plutôt comme si on assistait à un processus d'interaction et d'introduction.

La présence d'un marché dans un quartier semble aller de pair avec une densification des emplois du commerce hors-marché et semble même avoir une certaine conséquence sur les emplois de « production – services ». Par ailleurs, **les parcours de circulation (quelle que soit la qualité de la voirie) et les carrefours de passage semblent fournir des pôles d'attraction des emplois informels**.

On notera l'importance des emplois liés au textile, rattachés aux activités de « production – services » et des emplois du commerce alimentaire hors-marché.

On mentionnera les **emplois informels du secteur primaire**. Ce secteur regroupe à Yaoundé des activités agricoles et sylvicoles telles que des plantations vivrières, des activités de maraîchage et la culture de plantes et fleurs, qui subsistent sur l'espace urbain de Yaoundé. Ces activités primaires trouvent essentiellement leur place au Centre Ville et dans les quartiers périphériques. Elles se localisent dans les bas-fonds qui demeurent encore vides d'habitations.

3 - LES GRANDS EQUIPEMENTS

Des équipements scolaires insuffisants et spatialement disproportionnés

A l'exception des équipements de l'enseignement maternel, les équipements scolaires sont insuffisants et spatialement disproportionnés

La situation par arrondissement se présente de la manière suivante :

Nombre d'établissements	Enseignement maternel	Enseignement primaire	Enseignement secondaire général	Enseignement secondaire technique
YAOUNDE 1	31	62	17	4
YAOUNDE 2	28	54	8	1
YAOUNDE 3	99	78	15	4
YAOUNDE 4	20	121	20	2
YAOUNDE 5	12	53	12	1
YAOUNDE 6	66	80	27	5
YAOUNDE 7	30	31	4	1
TOTAL	286	479	103	18

Source : Enquêtes AUGEA

D'une part, quels que soient les normes et ratios considérés, les équipements de l'enseignement maternel sont satisfaisants dans l'ensemble ainsi que par arrondissement. A signaler, de plus, la prédominance du secteur privé dans cet ordre d'enseignement

D'autre part, en ce qui concerne les autres niveaux d'enseignement, il convient de signaler un déficit global en nombre d'établissements et en nombre de classes pour l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Yaoundé et pour la majorité des communes d'arrondissement notamment dans l'enseignement secondaire technique.

Ecole publique
Lycée
Université



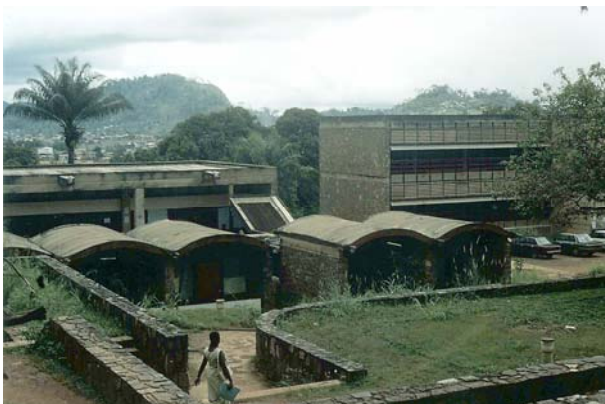
Toutefois, conformément aux prévisions du SDAU 1982, l'enseignement supérieur a connu une importante réforme en 1992 qui a conduit à la création de plusieurs universités réparties dans le pays et l'éclatement de celle de Yaoundé en deux parties. Les établissements constitutifs figurent dans le tableau ci-après.

Parallèlement, l'université Catholique d'Afrique Centrale a vu le jour, tout comme des institutions privées préparant aux diplômes de BTS dans des spécialités diverses. Il s'agit nominativement des instituts de SIANTOU et SAMBA Supérieur.



Etablissements	Effectifs	Arrondissements
Université e Yaoundé I dont :	23 246	Y III
ENS	4 685	
ENSP	474	
FALSH	11 716	
FS	5715	
FMSB	656	
Université de Yaoundé II dont	9 604	
ESSTIC	500	YIII
FSEG	1 500	Soa
FSJP	4 000	Soa
IFORD	33	YIII
IRIC	130	YVI
Université Catholique d'Afrique Centrale dont :	926	
Fac. Sciences sociales et de Gestion	463	YIV
Faculté de Théologie	162	YVII
Faculté de Philosophie	124	YIV
Département du Droit Canon	27	YVII
Ecole des Sciences Infirmières	150	YIV
Ecole Normale d'Instituteurs de l'Enseignement Général	698	YI

Source : Annuaire Statistique INS 2002



Les déficits constatés ne peuvent que s'alourdir dans l'avenir au vu des perspectives démographiques qui prévoient un doublement de la population d'ici 20 ans...

Un déficit inquiétant en équipements sanitaires

Depuis 1982, seul l'hôpital Général de référence a été construit à Nguosso avec les deux hôpitaux de district de Biyem-Assi et de la Cité Verte ainsi que l'hôpital obstétrique chinois. Plusieurs centres de santé d'initiative privée ont également vu le jour, parmi lesquels on peut citer la Fondation C. BIYA.

Le tableau ci-après présente la répartition de l'an 2000 des centres de santé par arrondissement :

- **Un déficit de 2 475 lits**
- **D'ici 2020, les besoins seront de plus de 5 000 lits**

Districts de santé	Localisation	Population (estimation)	Nombre de lits	Nb. de personne/lit	Nombre de centres	Nombres d'hôpitaux
Djoungolo	Y1 et Y4	430 000	240	1 792	37	8
Biyem-Assi	Y3 et Y6	349 000	90	3 878	18	2
Cité verte	Y2	319 000	40	7 975	7	3
Nkoldongo	Y4	340 000	30	11 333	17	4
Total/ moyenne		1 438 000	400	3670	79	17

Source : Enquêtes AUGEA

La situation sanitaire s'est fortement dégradée à Yaoundé depuis 1982, aussi bien dans l'ensemble de la ville que dans les districts de santé avec un déficit total de 2475 lits pour l'ensemble de la ville.

	Yaoundé 1	Yaoundé 2	Yaoundé 3	Yaoundé 4	Yaoundé 5	Yaoundé 6	Yaoundé 7	Total CUY
Hopitaux	3	3	3	1	2	2	0	14
Cliniques	12	3	0	6	7	1	0	29
Centres médicaux	31	41	12	25	13	14	0	136
Laboratoires	7	1	0	2	0	2	0	12
Total	53	48	15	34	22	19	0	191

Source : Enquêtes AUGEA



Hôpital de la CNPS



Hôpital gynéco-obstétrique et pédiatrique de Yaoundé

La vétusté et le déficit des infrastructures sportives pour un pays reconnu au niveau mondial

En 1982, on soulignait l'absence quasi-totale de complexes sportifs bien aménagés (avec piscine, gymnase et pistes d'athlétisme) et le sous équipement des quartiers en terrains de sports de normes réglementaires (70ha de superficie pour Yaoundé en 1980).

La ville de Yaoundé compte aujourd'hui un stade Omnisports datant de 1972 et 24 équipements de quartier ayant une certaine envergure. Deux équipements existants en 1982 ont disparu (le stade militaire, abandonné et délabré, et le stade de Madagascar, rasé en perspective de la construction d'un nouvel équipement sportif).

Cependant, il convient de noter la construction en cours (fin des travaux prévue pour 2008) d'un complexe sportif en centre-ville.

	Yaoundé 1	Yaoundé 2	Yaoundé 3	Yaoundé 4	Yaoundé 5	Yaoundé 6	Yaoundé 7	Total CUY
Stades omnisports	0	0	0	0	1	0	0	1
Terrains multi-sports	3	4	5	1	1	3	0	17
Terrains de football	5	5	7	2	3	6	0	28
Autres	5	1	1	1	0	0	0	8

Source : Enquêtes AUGEA

Les déficits en équipements sportifs et les besoins attendus en superficie



Stade Ahmadou Ahidjo

	Norme (hab/equipement)	Ratio actuel	Déficits	Surface de l'équipement (ha)	Besoins en superficie (ha)
Stade Omnisports	400 000	1 438 000	3	15	35
Complexes sportifs	250 000	0*	6	5	30
Terrains de Football	20 000	103 000	58	0,9	52,2
Total	-	-	67	-	117,2

* si l'on s'en tient à la composition stricte d'un complexe sportif : terrain de foot avec piste d'athlétisme, gymnase, six terrains polyvalents, piscine.



MINPTT et MINEDUC



Immeuble ministériel n°2



« L'immeuble rose » : MINEPAT, MINDIC, MINTOUR



Le Ministère des finances

L'éclatement des pôles administratifs

Le SDAU 1982 avait prévu une modification des fonctions administratives de la ville par la réalisation de diverses opérations.

Parmi les réalisations effectives, on compte :

- La vallée de l'ancienne gare, reliant le plateau administratif et le centre commercial qui a bien été aménagée mais reste encore sous occupée.
- De tous les projets prévus, seules la nouvelle Présidence de la République, la SNH et l'ex-Direction Centrale de l'Informatique ont été réalisées. Le siège de la CRTV, non-programmée, a également été construit.
- La restructuration du plateau administratif avec la construction de « l'immeuble rose » (abritant les services du MINPAT, MINDIC et MINTOUR) ainsi que le MINDUH.

La construction des équipements administratifs d'arrondissement connaît des disparités : les objectifs ont été atteints pour l'administration proprement dite à l'exception des casernes de pompiers (Yaoundé 1 seulement) et des bureaux de postes (Yaoundé 4 seulement).

Certains équipements prévus par le SDAU 1982 manquent toujours, notamment :

- Dans la vallée de l'ancienne gare : deux hôtels, un théâtre, l'hôtel des postes, des ministères, etc.
- Dans le nouveau Centre Administratif : Archives Nationales, Bibliothèque Nationale, etc.
- Dans le plateau administratif : ministères de la Santé, du Travail et de la Prévoyance Sociale, des Travaux Publics, des Transports, etc.
- Pour les équipements d'arrondissement : 5 bureaux de poste et 6 brigades d'arrondissement.

Un déficit en équipements marchands

Yaoundé dispose de trois gares routières :

- La gare routière de l'Ouest à Messa, construite sur l'aire de l'ancien stationnement de Douala, dispose de l'équipement minimum requis ;
- La gare routière du Nord, gare d'Etoudi, qui demeure sous-équipée ;
- Actuellement, la gare routière de l'Est, gare de Mimboman.

La physionomie du transport interurbain s'est transformée avec la construction des grands axes routiers reliant Yaoundé aux provinces du littoral, du Sud, de l'Ouest et de l'Est. Sur ces nouvelles routes, le transport par autobus de grande capacité s'est développé au détriment du transport par minibus. Les autobus sont exploités par des PME qui ont leurs propres parcs de stationnement généralement situés hors des gares routières.

La trame des marchés reste sensiblement la même qu'en 1982, avec toutefois comme nouvelle construction le marché de Mfoundi et de Biyem-Assi 1 et 2. Les marchés de Mokolo, Essos et Elig-Edzoa ont été, quant à eux, reconstruits.

Au niveau des abattoirs, Yaoundé n'en possède qu'un situé à Etoudi et géré par la SODEPA.

On observe un déficit considérable en équipements structurants pourtant essentiels à une capitale comme Yaoundé, ainsi que de nombreux déséquilibres en matière de services de proximité.

Le PDU 2020 doit permettre de déclencher des actions tendant à poursuivre l'effort de réalisation visant à remédier à ces lacunes.



Marché de Mokolo

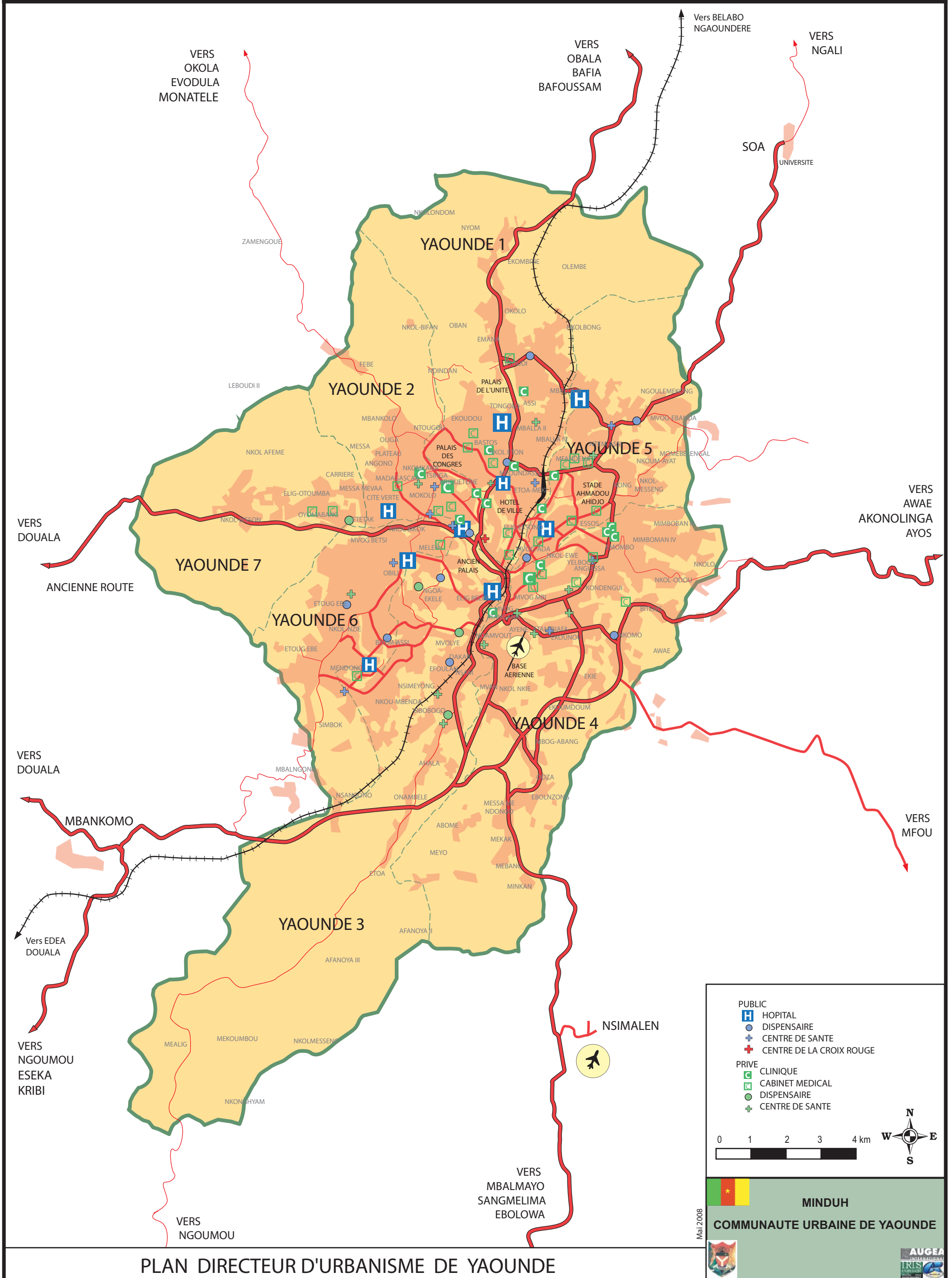


Marché Central au Centre Ville

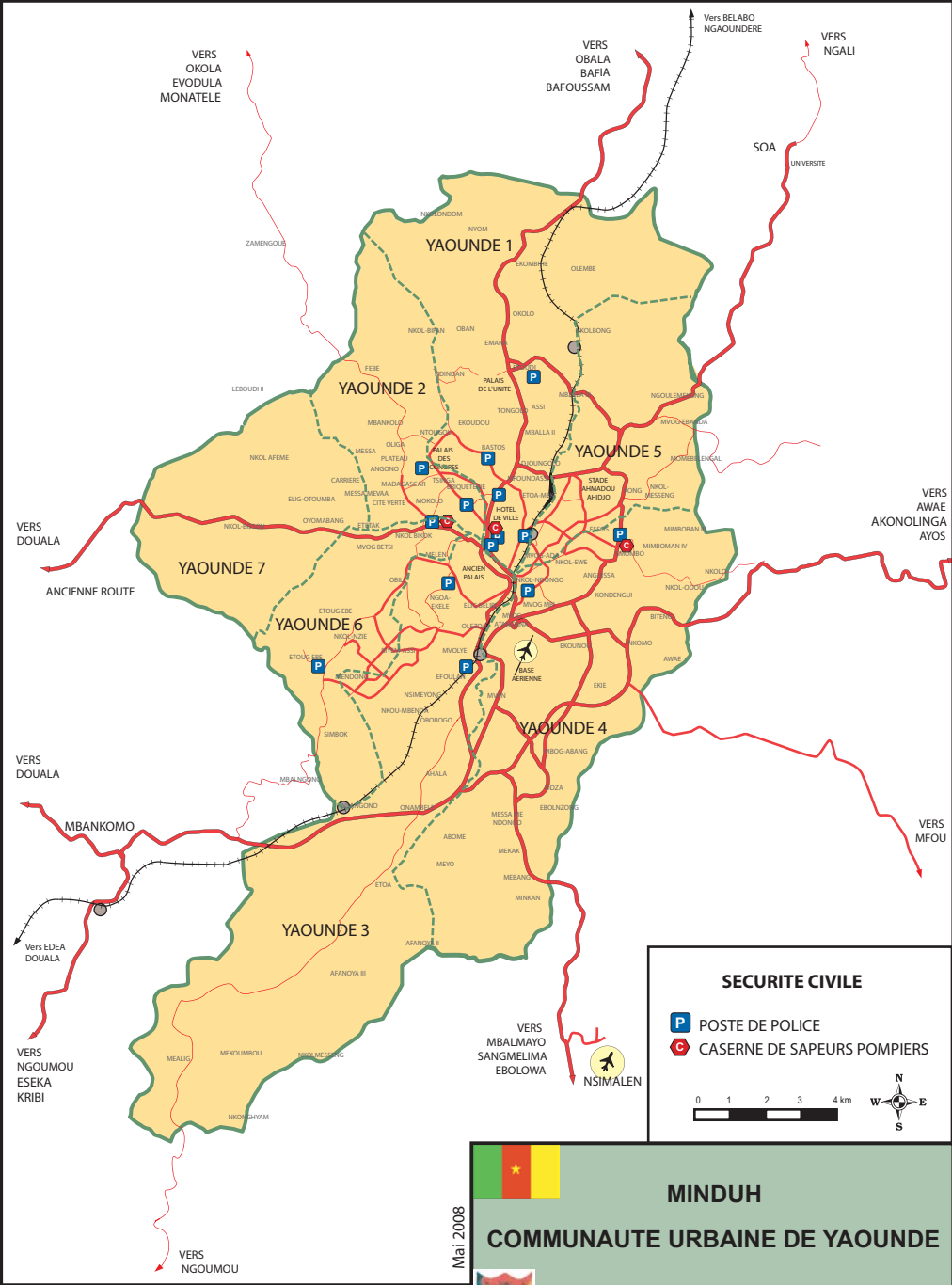
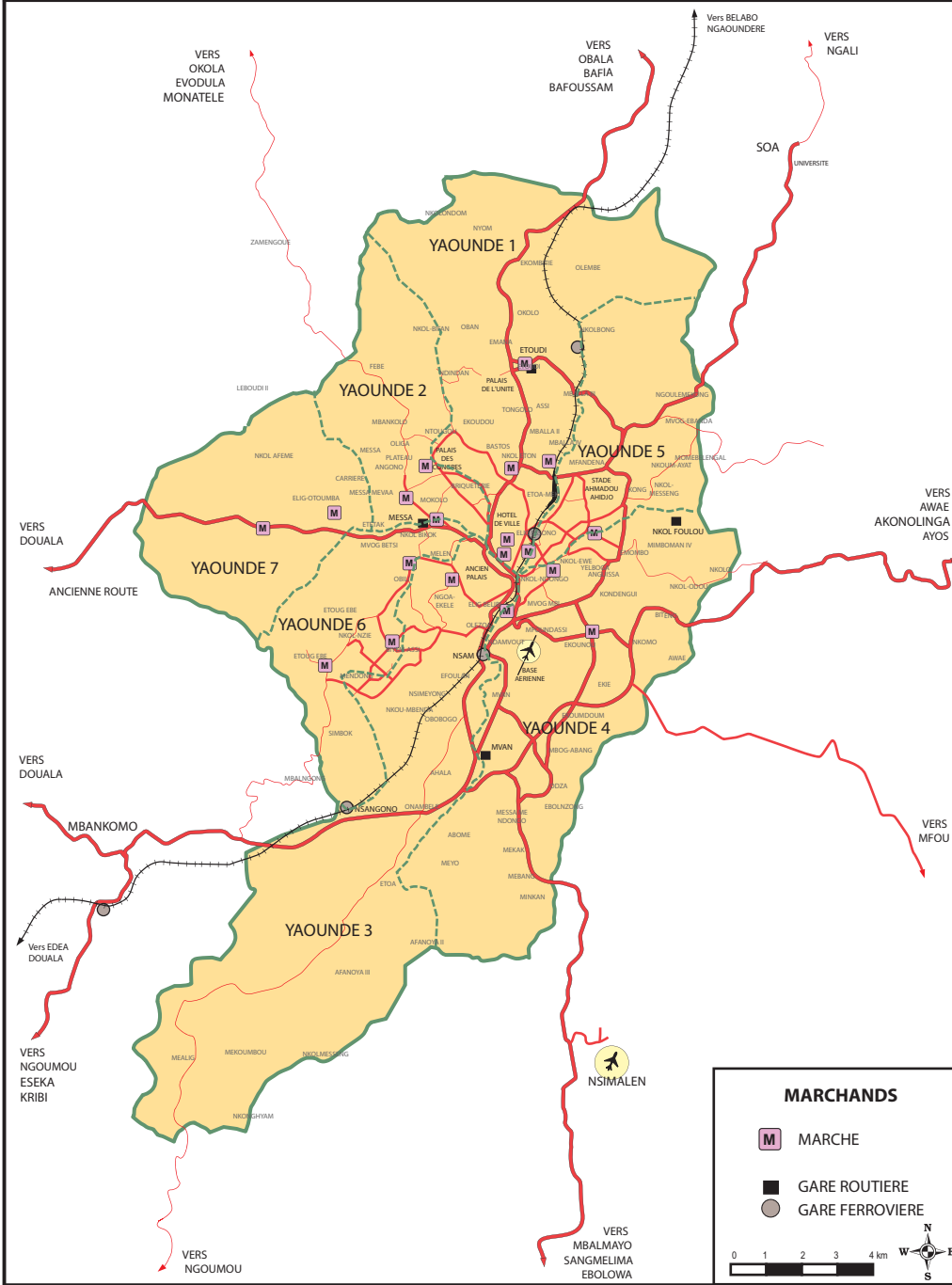
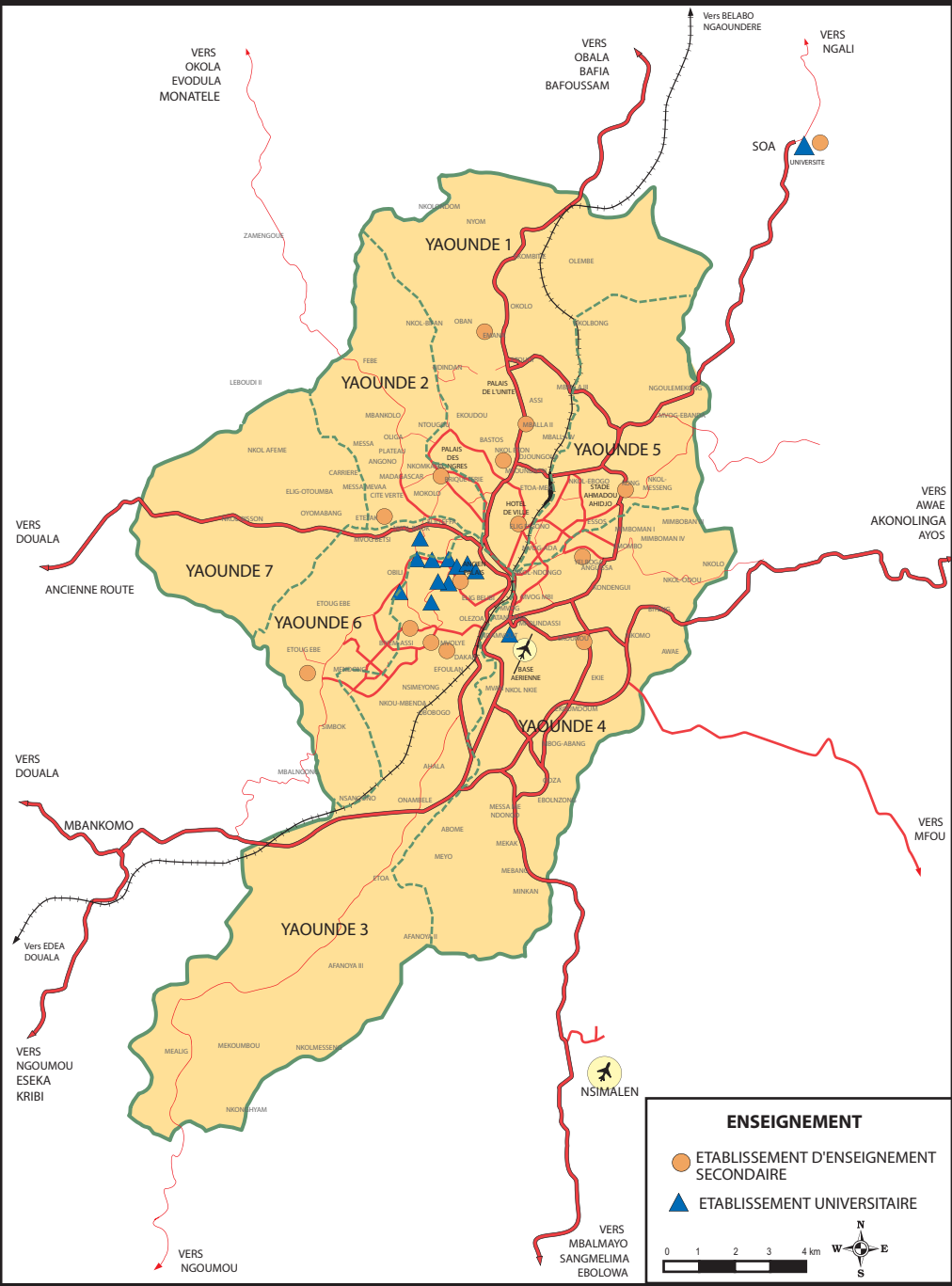
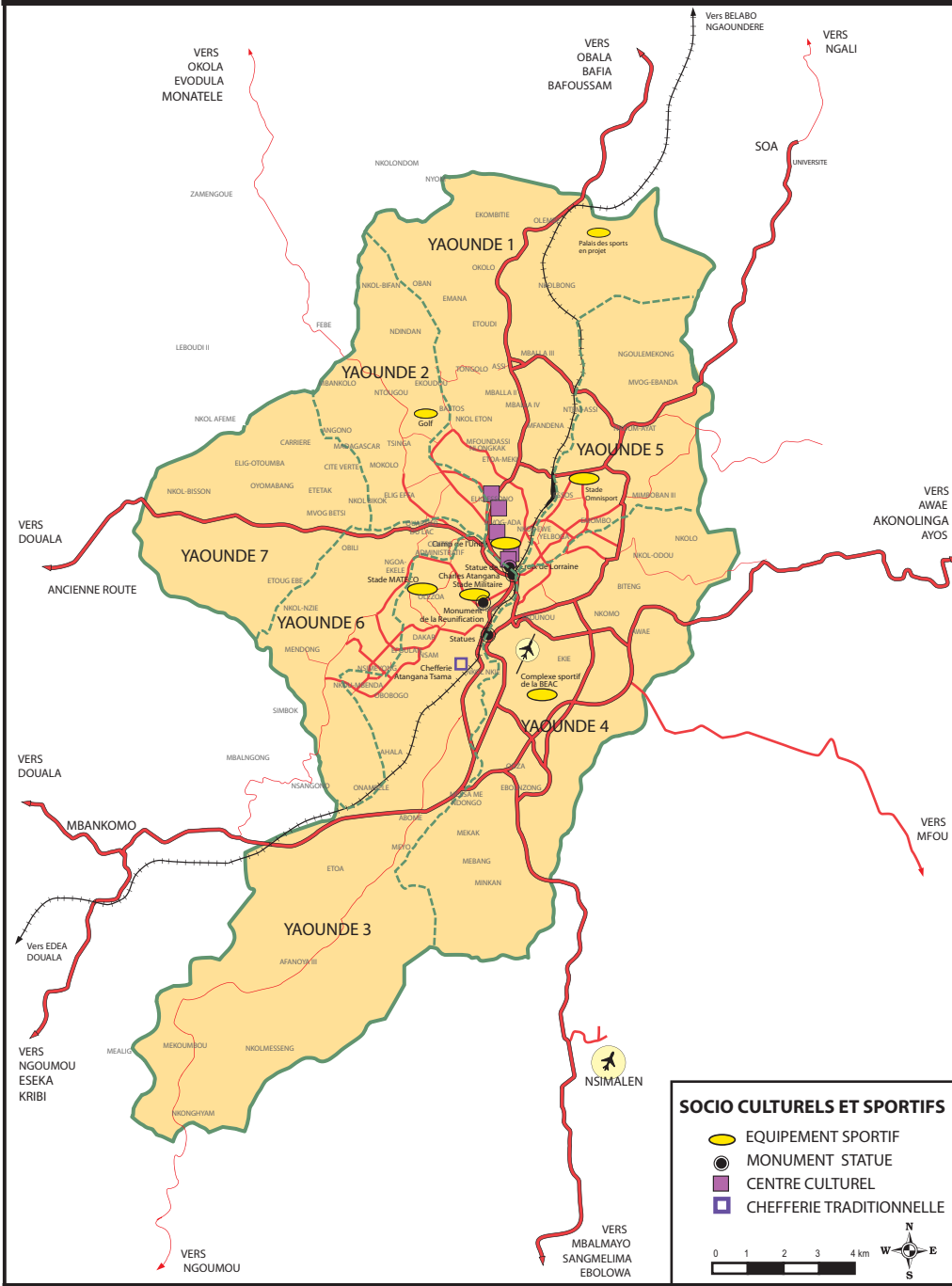
	Yaoundé 1	Yaoundé 2	Yaoundé 3	Yaoundé 4	Yaoundé 5	Yaoundé 6	Yaoundé 7	Total CUY
Marchés communaux	3	3	3	2	3	3	0	17
Gares routières	1	1	0	0	1	0	0	3
Parkings communaux (longueur en m)	624	9 356	1 138	1 031	857	2 245	0	15 251
Cités CUY	0	1	0	0	2	0	0	3
Hôtels	42	17	12	22	37	13	0	143
Auberges	3	2	1	8	0	2	0	16

Source : Enquêtes AUGEA

EQUIPEMENTS SANITAIRES



EQUIPEMENTS PRINCIPAUX

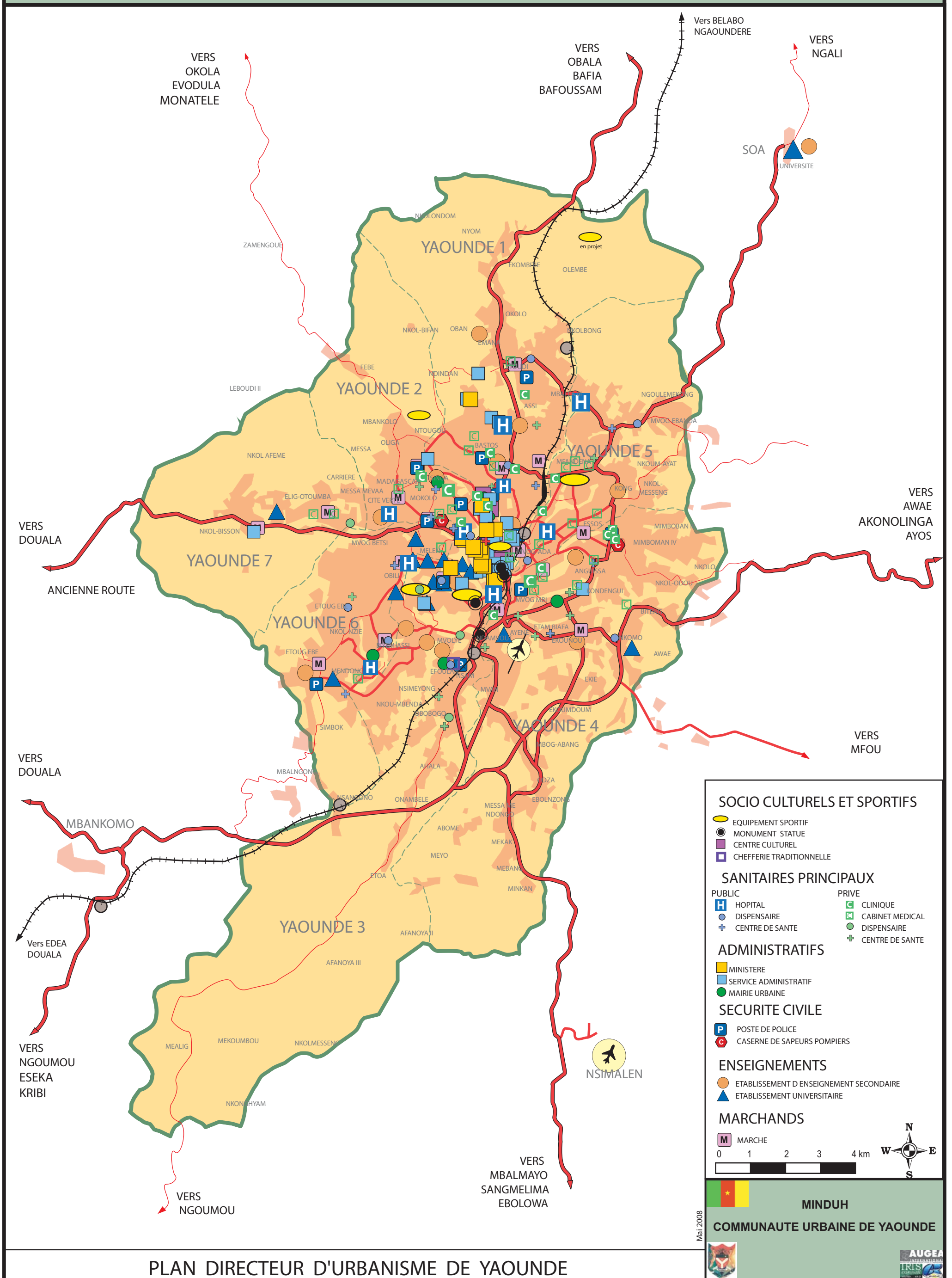


PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

Mai 2008

MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

EQUIPEMENTS PRINCIPAUX



PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

Mai 2008

MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

1 - 5 CONTEXTE FONCIER ET URBAIN

1 - LA SITUATION FONCIERE

Chaotique, la situation foncière est actuellement un obstacle au développement des investissements immobiliers ainsi qu'à la mise en place d'une politique ambitieuse de recomposition urbaine

Projections du SDAU de 1982 :

1.900 ha de terrains aménagés sommairement
1.400 ha aménagés de façon complète
900 ha de terrains de standing

Le régime foncier camerounais a fait l'objet d'une législation constante avec pour objectif d'harmoniser le chevauchement de plusieurs systèmes fonciers :

- Le droit foncier coutumier africain avec le principe d'exo transmissibilité;
- Les législations coloniales avec le régime de la transcription et celui de l'immatriculation.

Souvent chaotique, l'application des textes rencontre de nombreux obstacles :

- Les procédures de sécurité de la propriété foncière sont fastidieuses, longues et coûteuses aussi bien pour l'obtention du titre foncier que pour celle du permis de construire.
- La non maîtrise du statut des sols et de leur occupation (malgré les avancées fiscales) due notamment à l'absence d'une véritable carte foncière (couvrant Yaoundé et ses environs).
- La faiblesse de la fiabilité et du contrôle des registres administratifs et techniques
- Les imprécisions des modalités d'expropriation pour utilité publique.
- L'absence de documents d'urbanisme opposables.

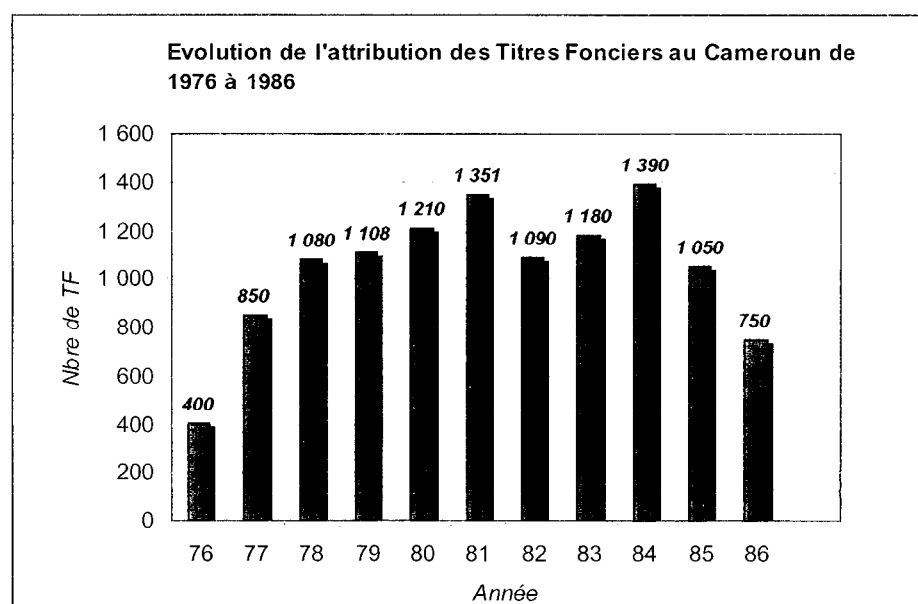
Les interventions publiques sont d'autant plus chaotiques qu'il n'existe pas de :

- concertation des interventions sur le domaine public
- limites dans les immatriculations collectives et dans les remembrements parcellaires
- obligation de mise en valeur et la purge des droits coutumiers
- système clair dans la définition, la rétrocession et la gestion des réserves du domaine privé de l'Etat
- définition du domaine public des communes d'arrondissement

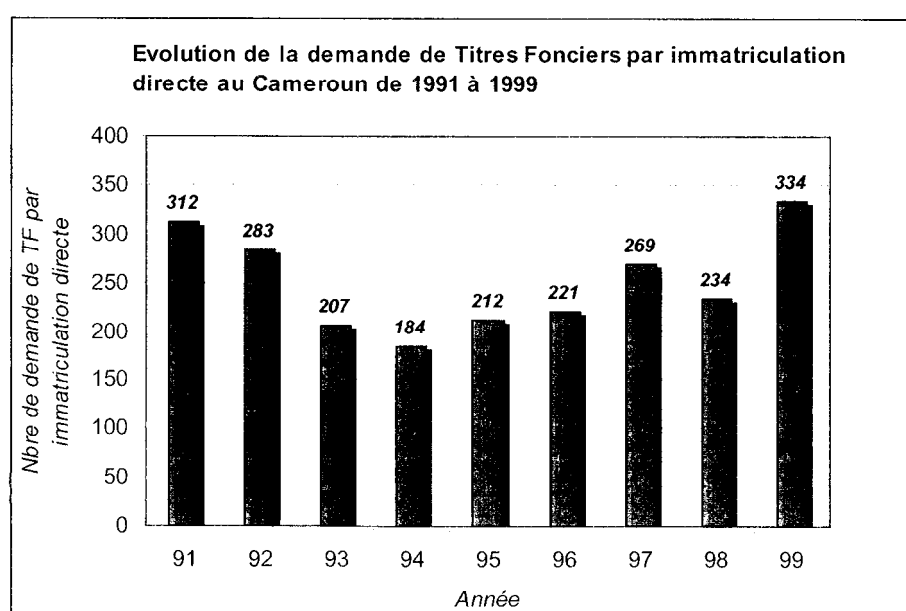
A cela s'ajoute l'occupation des emprises et domaines réservés pour l'équipement futur... Ces divers obstacles entachent le processus d'assainissement en matière foncière et freinent le contrôle et l'organisation de l'espace urbain.

L'évolution des immatriculation et des délivrances de permis de bâtir est un indicateur important.

Toutefois, il faut noter que , dans les faits, une grande partie des opérations s'effectue de manière informelle



Source : Monsieur TCHIANZE, « Les Problèmes fonciers et la croissance urbaine de Yaoundé »



Source : Services Départemental des domaines du Mfoundi, Sept. 2001

2 - LES MECANISMES D'URBANISATION

En vingt ans, la superficie de Yaoundé a quadruplé pour occuper environ 15 900 hectares en 2001 (inclus les espaces impropres à la construction : bas-fonds inondables, crêtes dont la pente excède 15%).

Année	Superficie (ha)	Taux de progression de la période passée (%)	Taux de progression annuelle moyenne de la période passée (%)
1956	1.740	*	*
1980	5.300	205	8,2
2002	15 900	200	9,1

Une croissance urbaine soutenue durant les deux dernières décennies

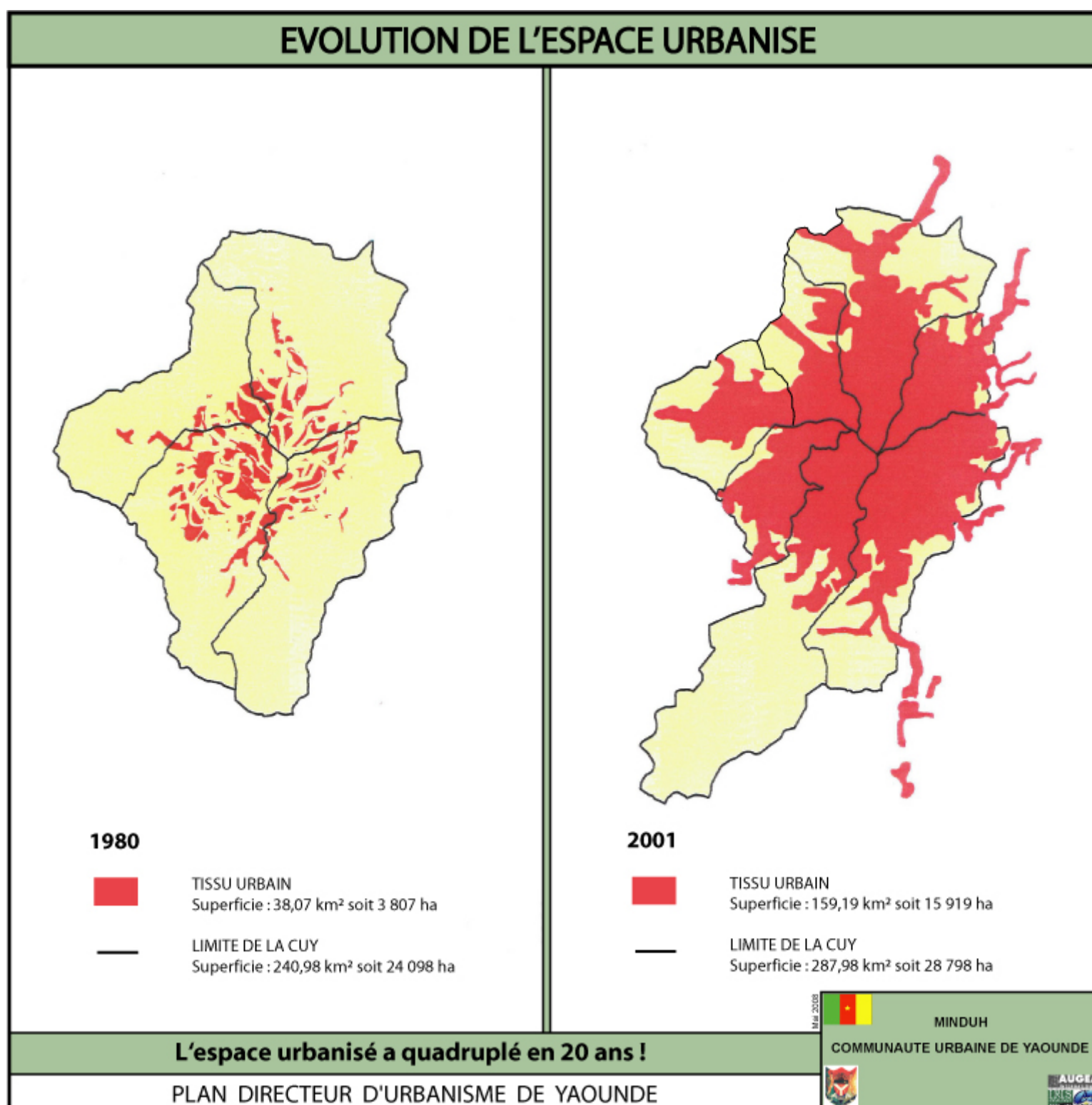
Du poste militaire construit en 1889 par KUND et TAPPENBECK, la ville de Yaoundé s'est progressivement étendue par émiettement des terres agricoles. Cet essor a été spectaculaire à partir de 1956.

Durant les deux dernières décennies, la croissance de Yaoundé n'a pas ralenti. L'urbanisation s'est poursuivie et certains phénomènes se sont accélérés :

- Saturation des espaces centraux disponibles
- Occupation des crêtes s'appuyant sur le réseau des voies existantes
- Colonisation des versants et des terres exondées
- Conquêtes des bas-fonds inondables
- Remblaiement des bas-fonds et tentative de maîtrise de l'eau avec approfondissement du lit des cours d'eau, rétrécissement du lit majeur et construction de digues de fortune
- Etalement urbain incontrôlé et illégal

La saturation des espaces centraux conduit les migrants, toujours nombreux, à se tourner vers la périphérie à la recherche de nouvelles terres constructibles : la ville s'éclate et s'étend. Dans le même temps, les quartiers anciens se densifient et se consolident dans un véritable désordre urbain

→ **Croissance du périmètre urbanisé**



Organisation de l'urbanisation actuelle

La ville de Yaoundé, dont le fonctionnement est largement tributaire de son site collinaire, s'organise en éventail et s'étend en suivant les grands axes de pénétration qui fixent l'habitat.

Les hauts reliefs de l'Ouest (le mont Mbankolo, le Mont Fébé, les Monts Messa, etc.) limitent l'urbanisation. Celle-ci se développe donc :

- au Nord, en suivant les voies en direction de Okola et d'Obala,
- au Nord-Est, en suivant la voie en direction de Soa, vers le site de l'Université,
- à l'Est, dans la direction d'Ayos,
- au Sud en suivant les voies vers Douala et Mbalmayo, vers le site aéroportuaire de Nsimalen.

La diversité du tissu urbain

Dans l'espace urbain de Yaoundé on distingue les types de tissus suivants :

- Les tissus administratifs et commercial
- Les tissus anciens à forte densité
- Les tissus urbains planifiés
- Le tissu résidentiel
- Le tissu périphérique



Centre ville en 1992

Tissus administratif et commercial

Le tissu administratif se retrouve essentiellement sur les plateaux Atemengue, Ngoa-Ekellé et celui appelé « administratif ».

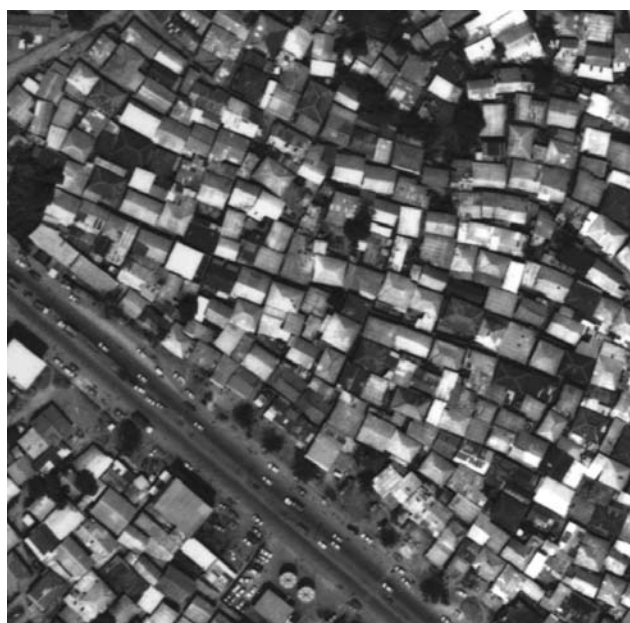
D'une manière générale, le tissu administratif se caractérise par des constructions cossues à plusieurs niveaux, mais ayant un faible coefficient d'emprise au sol (environ 30%). Elles abritent les services de l'Administration centrale, locale et spécifique.

Le Ngola ou le centre commercial constitue le noyau du tertiaire central.

Dans son ensemble, il est formé par des bâtiments de rapport, comportant plusieurs étages appartenant à des particuliers. Le coefficient d'emprise au sol y est de près de 40%.

Il est le résultat d'une restauration forcée en 1976 sur décision conjointe de l'Etat et de la collectivité locale.

Ce centre commercial, avec des rues étroites, sans parking, est le théâtre d'une circulation difficile et des embouteillages permanents.



Madagascar en 1992

Tissus anciens à forte densité

Ces quartiers occupent des sites collinaires centraux ou péri-urbains. Ils se structurent en 3 masses principales réparties sur 5 collines. Ce sont :

- A l'Ouest, les quartiers Briqueterie, Mokolo, Nkomkana, Oliga, Madagascar, Melen, Elig-Effa
- Au Nord, les quartiers Etoa Méki, Djoungolo, Nkol-Eton, Elig-Edzoa...
- Au nord Est, les quartiers Mvog-Mbi, Mvog-Ada, Nkondongo, Etam-Bafia...

Ces quartiers se caractérisent par :

- L'étroitesse des parcelles et des maisons (qui peuvent se confondre bien souvent),
- Une desserte se faisant essentiellement par des sentiers,
- Environ 30 structures par hectare,
- Des bas-fonds malsains entièrement occupés,
- Une forte densité de population (320hab/ha),
- Un assainissement individuel.

On est donc à la limite de la saturation d'un espace caractérisé par la promiscuité et l'insalubrité.



Cité Verte en 1992

Tissus urbains planifiés

Le tissu planifié est constitué par :

- les quartiers de la Cité Verte,
- les Camps SIC de Nlongkak, Messa, Tsinga, Biyem Assi, Mendong, Hippodrome,
- les lotissements domaniaux de Ngouso, Mfandena, Ekoudou,
- les lotissements MAETUR de Nkomo, Nyom, Omnisports, Mendong, Biyem Assi,
- les lotissements municipaux de recasement d'Essos, Mimboman, Mballa Kondengui...

Ils se caractérisent par :

- une densité moyenne (200 hab/ha)
- la sécurité foncière
- une trame viaire régulière
- des constructions édifiées avec des matériaux définitifs
- un coefficient moyen d'emprise au sol de 35%

A noter qu'à l'exception du Camp SIC Messa, de la Cité Verte et de Mendong, l'assainissement est individuel.



Quartier du lac en 1992

Tissu résidentiel

On définira dans cette catégorie deux types de tissus :

- Les quartiers mixtes : certains quartiers anciens se modifient et voient leur faciès urbain se modifier avec de nouvelles constructions en hauteur à fonctions mixtes qui traduisent la dynamique urbaine.
- Les quartiers de Haut Standing : Bastos, quartier du Lac et Mfandena en partie. Une trame viaire bitumée et bien entretenue délimite des parcelles de taille variée (supérieure à 600m²) sur lesquelles sont édifiés de somptueuses villas ou des duplex qu'entoure un petit jardin d'agrément. La verdure y est une donnée permanente. Le coefficient d'emprise au sol y est de 15%. Les bâtiments ont une surface moyenne de 180m².



Urbanisation au nord ouest en 1992

Tissu périphérique

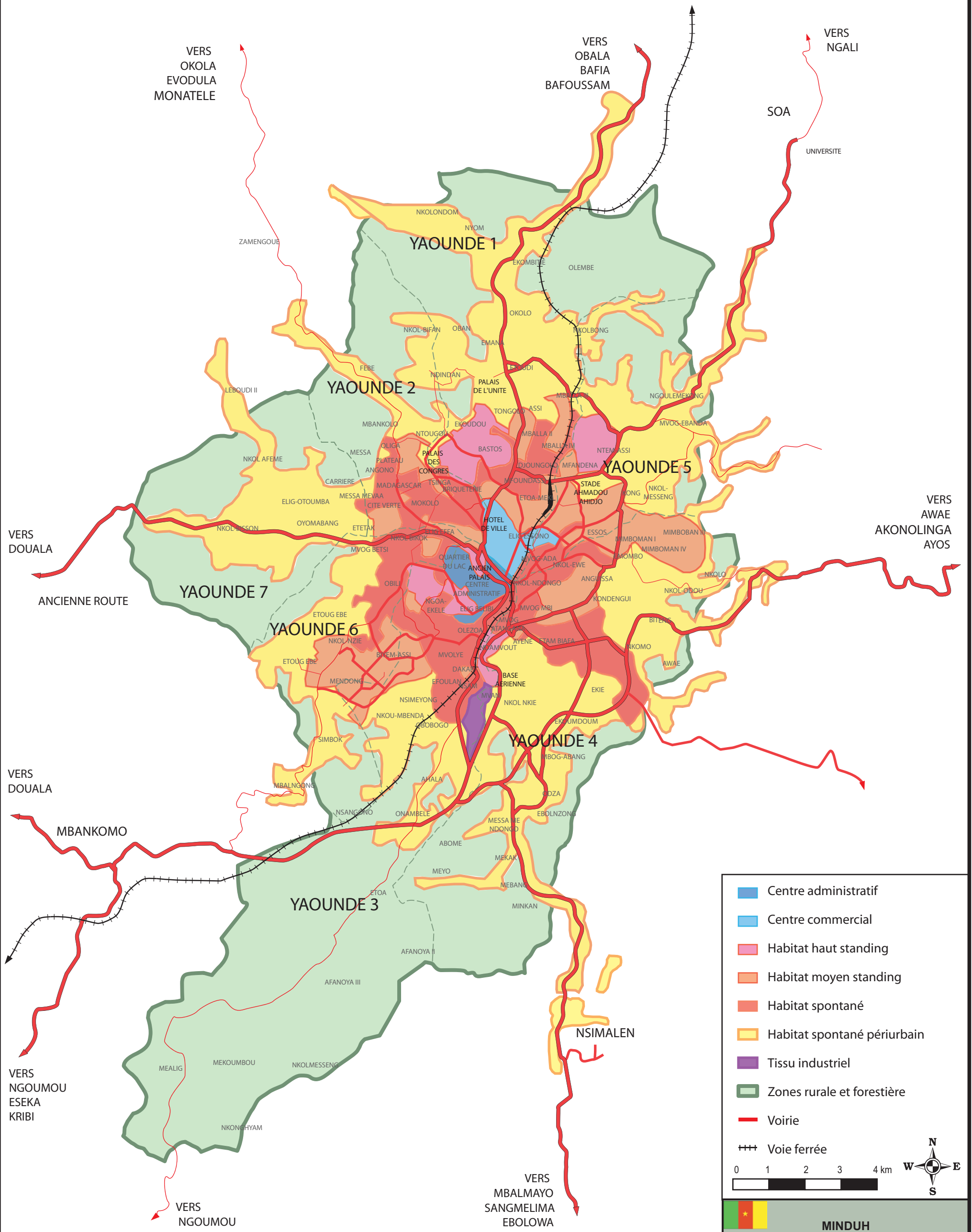
Se localisant à la lisière de la ville, ces quartiers sont nés de la volonté de certains propriétaires fonciers traditionnels.

De vastes espaces sont parcellisés dans l'irrespect des règles de l'art. Ces quartiers se caractérisent par leur sous-équipement et leur inaccessibilité. Véritables cités-dortoirs, ces quartiers de la frange urbaine sont mal intégrés au reste de la ville.

Il s'agit entre autre des sites de Simbock, Nkolo, Olembé, Nyom, Eman, Etoug-Ebe II. On y dénombre environ 60 habitants à l'hectare. Ce sont des quartiers en cours de densification.

A ces tissus, il convient d'ajouter le tissu industriel. Limité et rejeté au sud de la ville, il est constitué par des parcelles de grandes tailles aménagées par la MAGZI.

TISSUS URBAINS 2002



- Centre administratif
- Centre commercial
- Habitat haut standing
- Habitat moyen standing
- Habitat spontané
- Habitat spontané périurbain
- Tissu industriel
- Zones rurale et forestière
- Voirie
- Voie ferrée

0 1 2 3 4 km

Mai 2008

MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

3 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le dispositif public de la production de logements locatifs

La production de logements est un dispositif qui dépend de trois structures :

- La **Société Immobilière du Cameroun (SIC)** créée en 1952 : elle fournit l'essentiel de l'habitat collectif de la ville.
- La **Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)**, créée en 1977 : sa mission est de contenir l'urbanisation en fournissant des lots aménagés.
- Le **Crédit Foncier du Cameroun (CFC)**, créé en 1977 pour permettre aux populations à faibles revenus de résoudre leurs problèmes fonciers et immobiliers à des conditions plus souples que dans les banques privées.

A ces trois structures, il faut ajouter la CUY qui fournit également des logements.

Un déficit estimé de 70.000 logements en 2002

90% de la population de Yaoundé est mal logée soit 1,3 million d'habitants

Taux d'occupation des logements SIC : 100%

La demande insatisfaite est importante, tant sur le plan des logements que sur celui des parcelles viabilisées

La situation actuelle du dispositif public de production de logement

On constate :

- Des chiffres bien en deçà des estimations initiales en raison de l'arrêt de la réalisation de lotissements depuis 1987
- Une offre publique insuffisante et peu adaptée notamment en terme de mixité logement/ activité et équipement de proximité
- Faiblesse du dispositif public (SIC, CFC, MAETUR)
- Absence de politique d'habitat social
- Faiblesse des investissements des municipalités dans le secteur
- Forte demande en parcelles viabilisées

Aux dysfonctionnements constatés s'ajoutent des blocages récurrents :

- Le poids de l'insécurité foncière sur le marché de l'immobilier
- Les dimensions sociales, politiques et économiques des quartiers anciens
- L'inflation et la fragilité du marché des matériaux
- L'application des règlements en matière de construction

La production informelle

En 2000, la production annuelle informelle d'habitations à Yaoundé est estimée à environ 115.000 unités se décomposant en 2500 structures modernes et 8500 structures traditionnelles (contrôlée par des individus ou des collectivités non étatiques).

La création de logements dans ce secteur traditionnel n'obéit pas aux lois rationnelles de l'urbanisme. La plupart des logements sont issus d'extensions ou de transformations des structures existantes.

Bien que cette production informelle soit importante, on constate malheureusement qu'elle est loin de satisfaire la demande.



Opération SIC

1 - 6 VOIRIE ET RESEAUX URBAINS

Projections du SDAU de 1982:

- **Axe Nord-Sud doublé en Centre Ville en un axe triomphal et un axe rapide**
- **Boulevard circulaire entourant la ville**
- **Boulevard de grande ceinture contournant la ville par l'est**
- **Radiales d'accès de la périphérie au centre**
- **Maillage complémentaire pour désengorger le centre**

1 - LA VOIRIE

Les divers relevés montrent **un important décalage entre les prévisions établies par le SDAU de 1982 et l'existant**. On constate ainsi :

- Une réalisation partielle des voiries prévues par le SDAU de 1982
- La non réalisation de certaines voies cruciales comme la voie rapide
- Peu de voies ont la largeur d'emprise prévue et ajustable, notamment les voies rapides et les autoroutes n'ont pas une emprise suffisante
- La majorité des voiries sont sans assainissement

Or, de **nouveaux besoins** voient le jour avec le développement de la ville.

L'aménagement et la gestion de la voirie se heurtent à des blocages récurrents dus à l'occupation de nombreuses emprises par les populations. La réalisation des voies impliquera donc davantage d'expropriations...

A noter la difficulté générale d'entretien des voiries (bitumées ou non).

Projection du SDAU de 1982 :

- **120.000 véhicules en 2000**
- **Développement accéléré du service public des bus aux dépens des taxis**
- **Possible utilisation à long terme de la voie ferrée (si la voie est doublée)**

2 - LES TRANSPORTS

Malgré l'absence d'études et de statistiques récentes sur le domaine des transports (notamment sur la répartition modale), plusieurs problèmes apparaissent rapidement :

- La voirie n'est pas adaptée à la forte proportion de la marche à pieds
- La voie ferrée est peu sécurisée en site urbain
- 74 % des véhicules immatriculés ont plus de 15 ans d'âge
- Depuis la disparition de la SOTUC, les transports en commun sont assurés par « LE BUS » mais restent cependant insuffisant pour une ville où existe pourtant une forte demande populaire
- L'organisation problématique des déplacements dans et en dehors de la ville
- Un stationnement problématique en centre ville
- Un déficit d'ouvrages d'enjambement des rivières.



3 - L'EAU POTABLE

Dans ce domaine la situation peut paraître paradoxale :

- L'approvisionnement en eau potable est garanti, la production étant surdimensionnée
- La majorité de la population s'alimente à partir de puits plus ou moins salubres

A cela deux raisons principales :

- 70% des foyers ne disposent pas d'un branchement au réseau
- Les quartiers spontanés sont peu « solvables »

Cependant, même si l'approvisionnement est garanti, la gestion des réseaux d'eau potable rencontre plusieurs problèmes :

- L'existence de pratiques de distribution alternative et informelle
- Un développement du réseau SNEC en retard sur celui de la ville
- Une extension désordonnée, source d'investissements nouveaux

Projections du SDAU de 1982 :

- **Extension du réseau électrique dans la Ville**
- **Réseau enterré dans les quartiers centraux**
- **Couloir « haute tension » en couronne de la ville**
- **Renforcement du réseau téléphonique**

4 - L'ENERGIE

Actuellement, on constate que :

- La ville dispose de trois transformateurs haute tension dont deux sont situés sur la trajectoire du boulevard circulaire
- Le transport moyenne tension se fait actuellement en aérien
- L'acheminement de l'électricité à toutes les habitations n'est pas toujours possible pour les raisons suivantes :
 - Inaccessibilité des habitations, surtout dans les zones d'habitat spontané
 - Non prévision d'une ligne d'approvisionnement d'énergie adéquate
- La distribution du gaz se réalise pour l'instant par bouteilles.
- Le système de fiscalité locale (intégrant l' AES-SONEL) connaît des dysfonctionnements
- L'éclairage public est très inégal selon les quartiers
- La réglementation est peu développée en matière d'énergies mobiles (transports, distribution)

On constate aujourd'hui :

- **La libéralisation progressive du secteur**
- **Une nouvelle accessibilité du téléphone dans les quartiers**
- **L'émergence des NTIC à portée de tous**

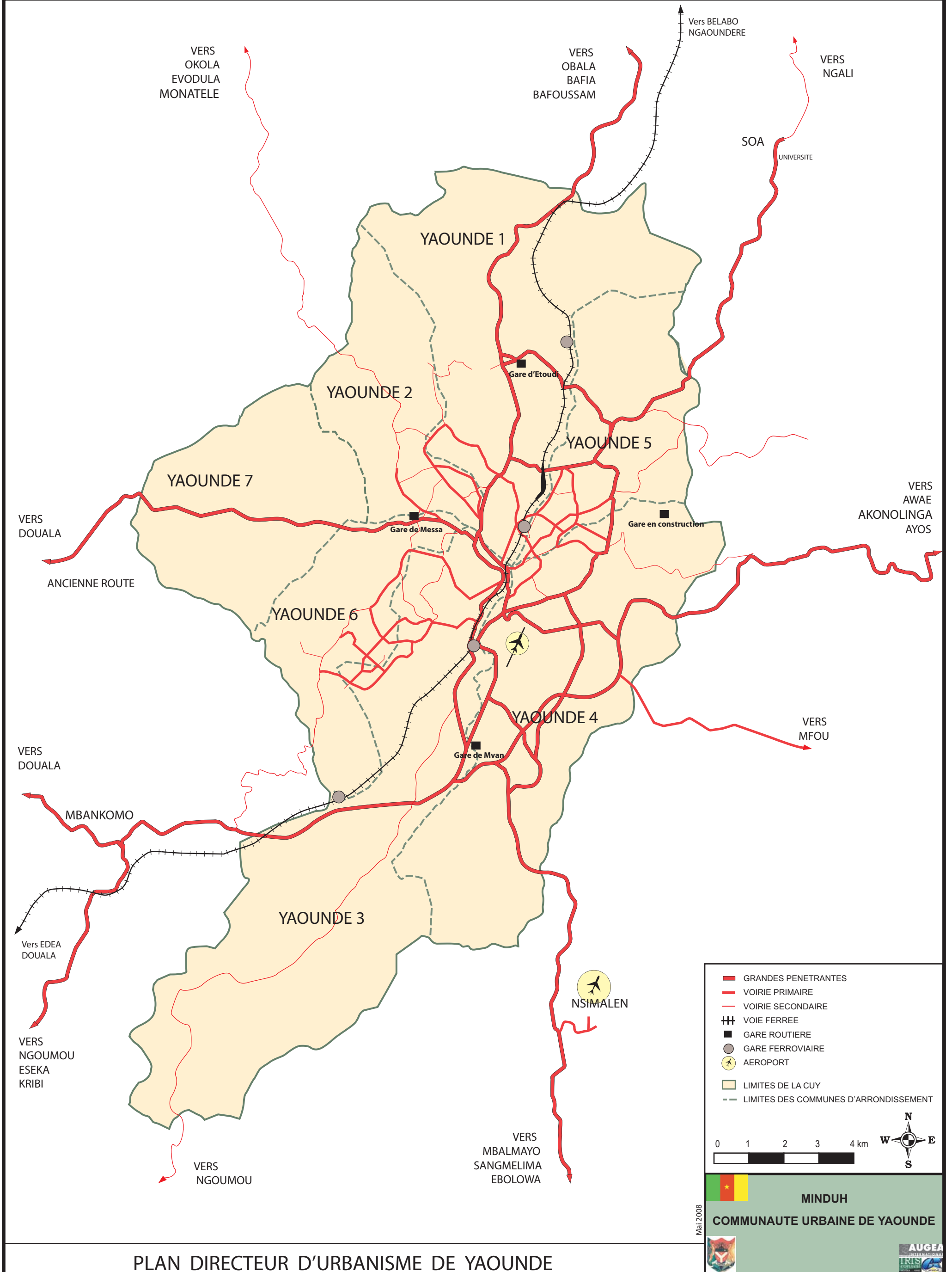
L'apparition des nouvelles technologies va modifier la nature des grands travaux : le câblage ne sera pas forcément une nécessité dans les 5 ans à venir

5 - LES COMMUNICATIONS

En 2003, la CRTV et Canal 2 étaient les seules télévisions émettant à Yaoundé. Plusieurs câblo-opérateurs se sont installés dans la ville avec l'avènement des programmes de télévision sur satellite. Le système des antennes MMDS tend à se généraliser et permet d'atteindre, sans difficultés, les habitations inaccessibles ou lointaines. Depuis 2006, CAMTEL a également mis en place un réseau de fibre optique.

Plusieurs radios émettent de la capitale : on dénombre aujourd'hui plus d'une douzaine de radios. Vis-à-vis d'Internet, plusieurs opérateurs se sont installés dans la ville. Les réseaux utilisés sont le réseau téléphonique (ce mode est onéreux et ne permet pas l'utilisation illimitée d'Internet), la radio et depuis peu le système wifi avec du débit ADSL.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : ETAT 2002



PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE

MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE



1 - 7 LA MISE EN ŒUVRE DU PDU ET DES POS

Cadre administratif et institutionnel

1 - LA MISE EN ŒUVRE DU SDAU 1982 ET DES PDL

Le poids de l'Etat dans les politiques urbaines

L'histoire urbaine de Yaoundé porte le poids de celle du pays qui projette sur sa capitale les différentes étapes de son parcours depuis le fait colonial.

La création de la Municipalité en 1941 et sa lente mise en place ouvre le débat sur les objectifs et moyens des politiques locales et nationales dans le cadre du pouvoir régalien de contrôle et celui de développement de l'espace urbain.

La réforme communale de 1974 consacre la responsabilité première de l'Etat, chargé d'établir les documents d'urbanisme.

Les obstacles à la mise en œuvre du SDAU de 1982

Le SDAU de 1982 a été élaboré dans un contexte économique exceptionnellement favorable. Cette projection ambitieuse de la ville s'est trouvée dans la décennie suivante confrontée à la crise économique.

Outre cette situation économique, les obstacles à la mise en œuvre du SDAU 1982 ont surtout été d'ordres juridiques et techniques :

- La non approbation du SDAU a affecté sa légitimité et sa vocation à être opposable à l'administration. Malgré la publication de deux PDL en 1987, la vocation opérationnelle a été réduite au stade de document de travail servant pour des opérations ponctuelles.
- La situation foncière qui freine ou annule les perspectives d'aménagement
- La reconstitution des réserves foncières s'avère complexe
- L'exercice des compétences et des attributions est peu propice à l'action concertée en matière d'études, de programmation et de réalisation.
- L'arsenal réglementaire ne garantissait pas l'opposabilité et le suivi des documents d'urbanisme.

Pourtant, le SDAU 1982 n'a pas été inutile puisqu'il a servi de référence et a permis aux différents acteurs d'avoir une compréhension globale et commune sur le phénomène urbain.

**Un SDAU (1982) non approuvé
faute de volonté politique**

**La cacophonie des organes publics
et les acteurs émergents pour la
gestion urbaine**

**Une absence de concertation des
différents acteurs de la ville**

**L'omniprésence de l'administration
centrale**

**L'absence de clarté chez les diffé-
rents intervenants**

2 - L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Malgré les réformes municipales et administratives qui ont notamment modifié la structure communale, plusieurs faits viennent perturber la gestion urbaine de Yaoundé :

- La répartition des attributions et compétences entre la CUY et les 7 CA est peu lisible dans la pratique.
- Les administrations locales de proximité (CA) et de coordination (CUY) expérimentent depuis 1987 une décentralisation interne dont la gestion fait l'objet de conflits récurrents.
- La majeure partie de leurs ressources est assise sur la fiscalité de l'Etat malgré la pluralité de caisse. Le reversement des recettes recouvrées par l'Etat n'est pas satisfaisant; le concept « d'excédent » permanent et cumulable est introduit dans la comptabilité locale.
- La tutelle administrative territoriale (province, préfecture, sous préfectures) est influente et participe à la confusion d'échelles entre les délégations locales de l'administration centrale et les collectivités territoriales décentralisées.
- Le caractère irrégulier de la dotation générale de fonctionnement due aux CA hypothèque l'action de proximité.
- L'administration centrale est omniprésente et intervient directement, le conseil de communauté étant lui-même présidé par un délégué du gouvernement.
- La répartition des rôles entre les administrations centrales elles mêmes (Ministères et organismes publics) n'est pas claire.

Un manque de lisibilité

**Une gestion souvent conflictuelle
entre la CUY et les CA**

**Une administration sous-équipée
en services et en équipements**

Une faiblesse budgétaire

3 - UN CONTEXTE INSTITUTIONNEL DESORDONNE

Le contexte institutionnel de Yaoundé connaît un certain désordre dû à plusieurs phénomènes :

- Le débordement de l'ensemble des actes de gouvernance ou de simple gestion urbaine par rapport à la dimension locale, induisant l'implosion des dispositifs d'organisation du territoire urbain.
- L'absence de concertation dans les interventions des divers organismes et administrations, provoquant des désordres préjudiciables à la réalisation des programmes des uns et des autres.
- Une complexité d'échelles, banalisée par l'image et la réalité de capitale mais qui amplifie la cacophonie des acteurs et opérateurs publics.
- Le manque de cohérence des textes fondant les légitimités sectorielles et opérationnelles des différents intervenants d'où la limite de la démarche de clarification sur la base juridique.

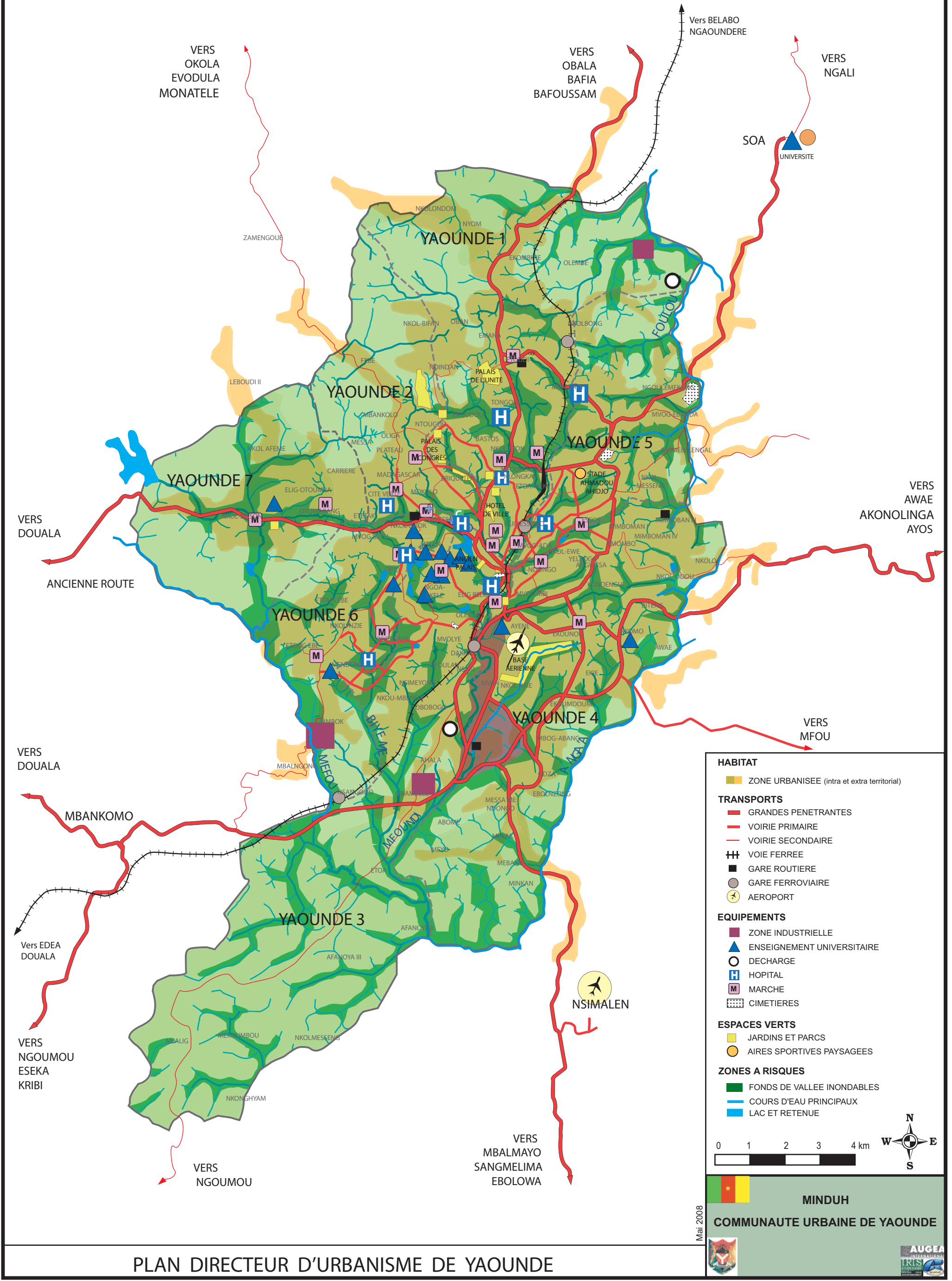
L'harmonisation du cadre institutionnel passe par :

- La traduction locale de la stratégie urbaine du gouvernement
- Le renforcement de la maîtrise d'œuvre publique en aménagement du territoire
- La définition des règles et modes de tutelle et de délégation
- L'adéquation entre le périmètre administratif et le territoire urbain extensible
- L'organisation des moyens d'expertise et de suivi procurés par l'Etat
- L'organisation locale de la prospective et de la veille urbanistique

Il faudrait également envisager des traitements pour les problèmes suivants :

- Le décalage entre la planification urbaine et la production des textes réglementaires
- L'ampleur et la diversité des situations de non-conformité voire d'illégalité
- L'organisation des acteurs publics face aux pratiques informelles ou non-conformes
- La mise en œuvre concrète de la Loi n° 2004-17 du 22 Juillet 2004 d'orientation de la décentralisation

SYNTHESE 2002



HABITAT

- ZONE URBAISEE (intra et extra territorial)

TRANSPORTS

- GRANDES PENETRANTES
- VOIRIE PRIMAIRE
- VOIRIE SECONDAIRE
- VOIE FERREE
- GARE ROUTIERE
- GARE FERROVIAIRE
- AEROPORT

EQUIPEMENTS

- ZONE INDUSTRIELLE
- ENSEIGNEMENT UNIVERSITAIRE
- DECHARGE
- HOPITAL
- MARCHE
- CIMETIERES

ESPACES VERTS


- JARDINS ET PARCS
- AIRES SPORTIVES PAYSAGEES




ZONES A RISQUES

- FONDS DE VALLEE INONDABLES
- COURS D'EAU PRINCIPAUX
- LAC ET RETENUE

0 1 2 3 4 km

N
W E
S


MINDUH
COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE YAOUNDE