

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie

UNIVERSITE DE YAOUNDE I

CENTRE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE EN
SCIENCES HUMAINES, SOCIALES ET
EDUCATIVES

UNITE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE EN
SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES



REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland

THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

POST GRADUATE SCHOOL FOR
SOCIAL AND EDUCATIONAL
SCIENCES

DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR
SOCIAL SCIENCES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

**EVALUATION DE LA MISE EN PRATIQUE EFFECTIVE ET
EFFICIENTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE
DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA I^{ER}**

Mémoire de Master en Géographie soutenu le 5 Juillet 2024

Spécialité : marginalités et stratégies de développement

Option : économie de développement

Par :

ARIELLE DAMBOURA BISSO

Matricule : 17B788

Licenciée en Géographie humaine

Jury

Président :

DEFO Louis

Université de Yaoundé I

Maître de Conférence

Rapporteur :

Eric Nnomenko'o

Université de Yaoundé I

Chargé de Cours

Examineur :

Wuchu Cornelius

Université de Yaoundé I

Chargé de Cours



Juillet 2024

DEDICACE

A mes parents

AVERTISSEMENT :

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le Jury de soutenance et mis à la disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

Par ailleurs, le centre de Recherche et de Formation Doctorale en Sciences Humaines Sociales et Educatives de l'Université de Yaoundé I n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce mémoire. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

REMERCIEMENTS

Le présent travail a été produit grâce à l'apport multiforme de nombreuses personnes à qui nous adressons toute notre profonde gratitude.

Nous remercions particulièrement le Dr Eric NNOMENKO'O Chargé de Cours au Département de Géographie à l'Université de Yaoundé 1 et directeur de ce mémoire, pour ses encouragements, ses précieux conseils, et l'expérience qu'il a su partager avec nous pour que ce travail arrive à son terme.

Mes plus sincères remerciements vont à l'endroit de tous les enseignants du Département de Géographie de l'Université de Yaoundé 1 notamment : Pr Paul TCHAWA, Pr Kengne FODOUOP de regrettée mémoire, Pr Roger NGOUFO, Pr Louis DEFO, Pr Mediebou CHINDJI, Pr Moïse MOUPOU, Dr Takwa Johnson TEKE, et Dr Rémy Jules Ngoupayou NDAM et à tous les autres, pour la qualité de leurs enseignements que j'ai reçu depuis mon entrée à l'Université.

Nous exprimons notre reconnaissance au Dr Blaise Paul MABOU pour sa disponibilité et son aide sur l'éclairage et l'orientation de ce travail qui a contribué à sa rédaction.

Nous remercions les personnels administratifs des délégations départementales suivantes de la ville d'Ebolowa : Habitat et Développement Urbain, Domaines Cadastre et des Affaires Foncières. Le personnel de la Mairie de la ville d'Ebolowa, le personnel de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, les Chefs de quartiers et des blocs de quartiers d'Angounou, Nko'ovos 1, Ebolowa si-1, New-bell 1, et Ngalane 1.

Mes sincères remerciements à mes parents Noëlle Marie OBAM BISSO, ma mère, et Philippe DAMBOURA, mon père, pour leurs sacrifices à la réalisation de ce travail. Ma reconnaissance envers mon frère Séverin DAMBOURA DANA, mes sœurs Estelle DAMBOURA ADARE, Bénédicte DAMBOURA GBANE, Blanche DAMBOURA ZARI pour leurs soutiens et encouragements.

Ma gratitude envers ma fille Marie-Daniella SAMBA BISSO pour la motivation, et à Mr Francis Paul SAMBA pour ses conseils, son apport intellectuel dans ce travail et son aide financière. Je témoigne mon amitié à mes camarades et à mes aînés académiques, particulièrement Mvondo MANGA, Emilien NYOBE, Germain Martin NGONO pour leur soutien moral et intellectuel.

A tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce travail, Merci.

RESUME

Pour un meilleur développement inclusif et résilient d'une ville, l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine est un impératif majeur, telle est la préoccupation primordiale de ce travail. En effet, La présente étude dont le thème est « Une évaluation de la mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} », a pour but d'examiner la mise en pratique du Plan d'Occupation des Sols et du Plan Communal de Développement de ladite Commune. Il s'agit concrètement à : faire un état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}. Identifier les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs. Et montrer les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}. Ce travail de recherche repose sur des méthodes qualitatives et quantitatives de toutes les données que nous avons collectées et traitées à l'aide d'outils divers à travers une approche compréhensive. Tout compte fait, les résultats obtenus montrent des insuffisances de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}, pour plusieurs raisons notamment le chevauchement des responsabilités entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Les difficultés liées au titre foncier dont 24,8% de propriétaires disposent d'un titre foncier et 75,2% n'en ont pas. L'insuffisance de coordination dans la gestion du foncier, une insuffisance de gouvernance intégrative caractérisée par l'imprécision des rôles des acteurs. Les difficultés de collaboration entre les acteurs, et la mauvaise gouvernance dans l'application des textes, des projets de développement. Sans oublier la rareté des moyens financiers en ce sens que 12,10% de voiries sont aménagées, 86,60% de voiries sont non aménagées, 1,30% de voiries aménagées et non revêtues. Ces voiries traduisent le mauvais état des rues dans les différents quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Pour cela, nous avons suggéré des pistes de solutions telles que la mise en place d'un guichet unique comme dans la Mairie de la ville de Douala permettant la facilitation et l'allègement des procédures d'acquisitions des actes administratifs d'urbanisme. L'effectivité des compétences transférées aux Collectivités Territoriales Décentralisées au niveau des finances, garantissant une certaine autonomie gage d'une efficiente dans la réalisation des projets et des programmes. Sensibiliser les populations sur les risques liés aux installations dans les zones non aedificandi et les activités menées dans ces sites. La mise en pratique des documents de planification urbaine existants (le POS). Une bonne synergie et mutualisation des actions des institutions de la planification et de l'aménagement urbain, interpellant les pouvoirs publics pour une application effective et efficiente des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.

Mots clés : planification urbaine, document de planification urbaine, Plan d'Occupation des Sols, Plan Communal de Développement, zones non aedificandi, et aménagement urbain.

ABSTRACT

For better inclusive and resilient development of a city, the effectiveness of the implementation of a city urban planning documents is a mayor imperative, such is the primary concern of this work. Indeed, the present study, whose theme is an evaluation of the effective and efficient implementation of urban planning documents in the Ebolowa 1 Municipality, aims to examine the implementation of the landuse plans and the Communal Development Plan of the said Commune. It is concretely a matter of taking stock of the implementation of urban planning documents in Ebolowa 1 Municipality. Identifying the gaps between the standard, the regulations in force and the practices of actors. And show the motivations, Strategies of actors and the effectiveness of the implementation of urban planning documents in Ebolowa 1 municipality. This work is based on qualitative and quantitative research the data that we collected and processed using various tools through a comprehensive approach. All things considered, the results obtained show insufficiencies in the implementation of urban planning documents in Ebolowa 1 Municipality, for several reasons including the overlap of responsibilities between Ebolowa city communal and Ebolowa communal. The difficulties encountered with issuing land title of which 24.8% of owners have a land title and 75.2% do not. The lack of coordination in land management, a lack of mean governance characterized by the imprecision of the roles of the actors. The difficulties of collaboration between the actors, and poor governance in the application of the texts. Development projects as well as the scarcity of financial means in the sense that 12.10% roads are developed, 86.60% of roads are underdeveloped, 1.30% of developed and unpaved roads reflect poor condition of the streets in the different neighborhoods in Ebolowa 1 Municipality. For this , we have suggested possible solutions such as the establishment of a single window as in the Douala city council allowing the facilitation and reduction of procedures for acquiring administrative town planning acts. The effectiveness of the skills transferred to the Decentralized Territorial Councils as the financial level guaranteeing a certain autonomy guarantee of an efficient way of carrying out projects and programs. Raising awareness among populations about the risks linked to installations in non-aedificandi area and the activities carried out in these sites. The putting into practice of existing urban planning documents. Good synergy and pooling of the actions of planning and urban development institutions, calling on public authorities for effective and efficient application of urban planning documents in Ebolowa 1 Municipality.

Keywords : urban planning, urban planning documents, Land Use Plan, Communal Development Plan and non-aedificandi zones.

SOMMAIRE

DEDICACE.....	i
REMERCIEMENTS.....	iii
RESUME.....	iv
SOMMAIRE.....	vi
LISTE DES TABLEAUX.....	vii
LISTE DES FIGURES.....	viii
LISTE DES PLANCHES.....	ix
LISTE DES PHOTOS.....	x
LISTE DES SIGLES.....	xi
INTRODUCTION GENERALE.....	1
I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU SUJET.....	2
CHAPITRE 1 : ETAT DES LIEUX DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA I^{ER}.....	32
CHAPITRE 2 : INADEQUATION ENTRE TEXTES ET PRATIQUES DANS LA MISE EN OEUVRE DES POLITIQUES DE PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}.....	80
CHAPITRE 3 : MOTIVATIONS, STRATEGIES D'ACTEURS ET EFFECTIVITE DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}.....	109
CONCLUSION GENERALE.....	124
BIBLIOGRAPHIE.....	127
WEBOGRAPHIE.....	133
ANNEXES.....	134
TABLE DES MATIERES.....	151

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: conceptualisation du concept des documents de planification urbaine	18
Tableau 2: conceptualisation du concept de planification urbaine.....	17
Tableau 3: Entretien et interviews effectués	23
Tableau 4: Stratification de la zone d'étude	26
Tableau 5: Effectif des ménages enquêtés par strates dans la zone d'étude.....	27
Tableau 6: calcul de l'échantillon	28
Tableau 7: taux de retour des échantillons	28
Tableau 8: présentation synoptique du travail.....	30
Tableau 9: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en 2002.....	35
Tableau 10: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2007	36
Tableau 11: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} 2023.	37
Tableau 12: Etats d'évolution d'occupation du sol.....	39
Tableau 13: Régions d'origine des chefs de ménages.....	40
Tableau 14: répartition des équipements éducatifs dans les différents quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}	65
Tableau 15: répartitions des équipements sanitaires dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}...	69
Tableau 16: répartition des équipements marchands dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}	73
Tableau 17: des projets prévus et prioritaires dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}	98
Tableau 18: les normes et les spécificités de la conception , de la construction et de la gestion du réseau routier	103
Tableau 19: Programme d'aménagement des équipements de stationnement	105

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Carte de localisation de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.	6
Figure 2: occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2002..	35
Figure 3: occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2007..	36
Figure 4: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en 2023.	37
Figure 5 : Taux d'évolution d'occupation du sol.	39
Figure 6: statut d'occupation des logements à Ebolowa 1^{er}.	41
Figure 7: Etats des voiries qui desservent les quartiers à Ebolowa 1^{er}.	49
Figure 8 : Mode d'évacuation des ordures ménagères dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}.	53
Figure 9: Sources d'approvisionnement en eau dans les quartiers d'Ebolowa1^{er}.	55
Figure 10: Carte des équipements publics dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.	77
Figure 11: Carte des équipements communautaires dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.	78
Figure 12: Les principales étapes de l'immatriculation directe à Ebolowa 1^{er}.	96

LISTE DES PLANCHES

Planche 1: Tronçon du carrefour an 2000 du quartier Nko'ovos 1.....	44
Planche 2: Tronçon du carrefour de la région du quartier Angounou.....	45
Planche 3: Les voies secondaires structurantes aux quartiers New-Bell 1 et Nko'ovos 1.	46
Planche 4: voies non structurantes	47
Planche 5: les sources alternatives à Ebolowa si-1 et Nko'ovos 1	54
Planche 6: services administratifs au niveau régional	63
Planche 7: Equipements sanitaires	70
Planche 8: les espaces verts	75

LISTE DES PHOTOS

Photo 1: Boutique d'alimentation au quartier Nko'ovos 1.	42
Photo 2: Supermarché au quartier Nko'ovos 1.	42
Photo 3: construction des logements au quartier Ngalane 1.	43
Photo 4: Atelier de menuiserie au quartier Nko'ovos 1.	43
Photo 5: Voie tertiaire non aménagée.	48
Photo 6: Canalisation à ciel ouvert non curée au marché central du quartier Nko'ovos1.	50
Photo 7: latrine traditionnelle au quartier Angounou.	51
Photo 8: Bloc latrine moderne du marché Mfoumou à Nko'ovos 1.	52
Photo 9: Habitats planifiés groupés.	56
Photo 10: Habitats dispersés.	57
Photo 11: Habitats denses spontanés.	58
Photo 12: Habitats spontanés.	58
Photo 13: logement haut standing au quartier Ngalane 1.	59
Photo 14: Logement moyen standing au quartier Nko'ovos 1.	60
Photo 15: Logement bas standing au quartier new-Bell 1.	61
Photo 16: Logement précaire.	62
Photo 17: Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.	65
Photo 18: Ecole maternelle du quartier Nko'ovos 1 au quartier Angounou.	66
Photo 19: Ecole non sécurisée.	67
Photo 20: Bloc latrine à l'école publique groupe 2B.	68
Photo 21: Lycée Bilingue d'Ebolowa.	69
Photo 22: Marché Nko'ovos 1.	72
Photo 23: gare routière de New-Bell 1.	74
Photo 24: Terrain de football du lycée bilingue d'Ebolowa à Angounou.	75
Photo 25: Stationnement d'un véhicule sur la voie publique.	77
Photo 26: Logements sociaux.	116
Photo 27: Le compteur Camwater.	117
Photo 28: Borne fontaine extérieure.	118
Photo 29: Ecole maternelle de Nko'ovos 1	118
Photo 30: Ecole publique de New-bell 1.	118
Photo 31: Lycée Bilingue d'Ebolowa.	119

LISTE DES SIGLES

- BAD** : Banque Africaine de Développement.
- BIT** : Bureau International du Travail.
- BM** : Banque Mondiale.
- BUCREP** : Bureau Central de Recensement et de l'Etude de la Population du Cameroun.
- CAE1** : Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.
- CFC** : Crédit Foncier du Cameroun.
- CTD** : Collectivités Territoriales Décentralisées.
- DEL** : Développement Local.
- FEICOM** : Fond Spécial d'Equipe ment et d'Intervention Intercommunale.
- FENU** : Fond d'Equipe ment des Nations Unies.
- MAETUR** : Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux.
- MAGZI** : Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles.
- MINDCAF** : Ministère du Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières.
- MINEPAT** : Ministère de l'Economie, de la Planification et l'Aménagement du Territoire.
- MINHDU** : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain.
- ONG** : Organisation Non Gouvernementale.
- ONU** : Organisation des Nations Unies.
- PCD** : Plan Communal de Développement.
- PDU** : Plan Directeur D'Urbanisme.
- PLADDT** : Plan Local d'Aménagement et du Développement Durable du Territoire.
- PNDP** : Programme National de Développement Participatif.
- PNUD** : Programme des Nations Unies pour le Développement.
- POS** : Plan d'Occupation des Sols.
- PS** : Plan de Secteur.
- PSU** : Plan Sommaire d'Urbanisme.
- RGPH** : Recensement Général de la Population et de l'Habitation.
- SIC** : Société Immobilière du Cameroun.

INTRODUCTION GENERALE

Le contexte urbain africain actuel en général et celui du Cameroun particulièrement place les villes comme des destinations de choix pour l'établissement des populations humaines sans cesse grandissantes. Ainsi, les villes se présentent comme des vitrines de démonstration de développement des Etats. En tant que territoires et échelles de régulations, elles soulèvent de nombreuses questions économiques et sociales (Dorier, Jaglin, 2002). De ce fait, les villes sont marquées par des disparités spatiales dues à l'intervention des différents acteurs impliqués dans l'aménagement de l'espace urbain. Elles traduisent une division spatiale duale caractérisée d'une part, par l'occupation des zones impropres à l'installation des infrastructures humaines et d'autre part, des zones appropriées à l'établissement de celles-ci. Le développement des villes des pays en développement est souvent l'expression d'une division sociale matérialisée par l'opposition permanente entre l'extrême pauvreté et l'extrême richesse se traduisant par la juxtaposition des quartiers modernes, dont la population est majoritairement aisée, et des zones d'habitat précaire où s'amassent un sous-prolétariat sans qualifications (Pumain Cité par Kouacou, 2014).

Le processus d'urbanisation se traduit par le phénomène de croissance de la ville comme habitat humain (Pumain, cité par Kouacou, 2014). Autrement dit, le phénomène d'urbanisation dans nos villes est très rapide, brutale et pose une réelle difficulté aux acteurs pour sa maîtrise. D'où la dualité représentée par la croissance urbaine ordonnée encadrée par les documents de planification urbaine, impulsé par l'Etat et la croissance urbaine désordonnée objet des autorités traditionnelles et des populations autochtones.

Le milieu urbain camerounais est marqué par une forte croissance démographique due par l'exode rural. Il est marqué par les jeunes à la recherche du mieux-être qu'offre la ville plus attractive qu'en milieu rural. C'est ainsi qu'entre 1960 et 2023 la population au Cameroun est passée de 5,10 millions à 28 millions soit une augmentation de 2,51% en 63 ans. En 2024, la population de ce pays haussera 29 millions âmes (Rapport sur la population mondiale, 2023). Face à cette accélération de la population, nous observons une forte demande en logement, en infrastructures routières et en équipements socio-collectifs. Toutefois, l'Etat et les communes ne pourront pas satisfaire cette demande. Le secteur privé est devenu le principal intervenant en matière de logement. Les quartiers centraux se sont fortement densifiés et les zones périurbaines ont été anarchiquement occupées ; une bonne partie de l'habitat existant relève de l'autoproduction populaire avec des logements précaires et insalubres (ONU-Habitat, 2007).

La ville d'Ebolowa en général, plus précisément la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, connaît ces dernières années de nombreux problèmes d'urbanisation. Ces problèmes ont entraîné un désordre urbain, des entraves au développement et à la mise en pratique des documents de planification urbaine que sont : les problèmes d'accessibilité aux logements décents, et aux infrastructures urbaines de base (Esoh Elamé, 2022). A cela s'ajoute la croissance urbaine rapide, l'étalement urbain accéléré, les mutations et les fragmentations socio-spatiales (Nnomenko'o, 2021). Tous ces facteurs entraînent une forte pression foncière qui fera naître plusieurs acteurs dans le processus de la croissance urbaine.

Face à cette situation, les acteurs nationaux en matière de planification urbaine doivent penser à des solutions adéquates, pertinentes et efficaces pour répondre aux besoins sans cesse grandissants des populations urbaines (les logements décents, des équipements socio-collectifs, des voiries et des réseaux divers disponibles et accessibles à toutes les couches). Car, il faut définitivement instaurer la norme qui veut que l'urbanisme (documents de planification urbaine) vient avant l'urbanisation (processus d'extension, de croissance urbaine).

I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU SUJET

I.1. Contexte

Les villes camerounaises sont aujourd'hui confrontées à de nombreuses difficultés. En l'occurrence de la gestion de la croissance démographique, le désordre urbain, l'accessibilité aux logements décents, les difficultés d'approvisionnement en des biens, des services et la mobilité urbaine. A cet effet, 67% de la population urbaine du Cameroun vivent dans les bidonvilles et la situation est loin de s'améliorer puisque ces quartiers informels connaissent une croissance annuelle de 5,5%. Il faut noter que dans les villes du Cameroun, plus de 80% des transactions foncières sont réalisées de manière informelle (ONU-Habitat, 2007). Ainsi, en milieu urbain, très peu de terrains sont immatriculés. Le phénomène est critique dans les zones d'habitat spontané, dans la mesure où certains titres fonciers existants n'ont pas fait l'objet d'un plan de lotissement.

Les propriétaires coutumiers vendent les terrains sans avoir recours aux notaires et aux services du Ministère en charge des affaires domaniales et foncières. Les populations pauvres qui habitent dans les quartiers spontanés ont créé des circuits de constructions directes et économiques. Dans ces quartiers, les populations font face à de nombreuses difficultés. Il s'agit de l'insuffisance de l'offre des services de base, l'irrégularité dans la fourniture d'électricité et d'eau, et la qualité approximative de l'eau distribuée (ONU-Habitat, 2007).

Dans l'organisation de l'espace urbain de la ville d'Ebolowa, singulièrement dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er}, la marginalisation est perceptible dans les quartiers

précaires. Exemple les bidonvilles, où il n'y a pas d'infrastructures revêtues : rues non entretenues ; maisons construites en matériaux provisoires (planches, terre battue, vieilles tôles). Ces quartiers sont généralement enclavés et caractérisés par l'insuffisance des rues, voire même le manque de voiries. Les problèmes d'eau se posent également en ce sens que, la société de distribution d'eau ne parvient pas souvent à satisfaire la population de cette zone. Notons également les problèmes d'électricité et de surpopulation. Cet état de chose selon Eric Nnomenko'o (2021), suggère une approche globale et intégrée capable de répondre à la problématique de la planification du développement durable des territoires.

I.2. Justification

L'urbanisation doit être guidée par l'urbanisme afin d'éviter le désordre urbain. Les documents de planification urbaine sont donc des préoccupations majeures lorsqu'ils ne sont pas effectifs sur le terrain.

Le choix de travailler sur la mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ne relève pas du hasard. Il tient du fait que, nous avons observé le désordre urbain caractérisé par les constructions anarchiques sans tenir compte d'une planification urbaine normée, l'occupation des voies de circulation par les activités informelles, et la formation des quartiers précaires.

I.3. INTERETS DE L'ETUDE

I.3.1. Intérêt Scientifique

L'intérêt scientifique permet d'enrichir la littérature sur la mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine. Cette étude constitue une base de données qui permettra l'avancée des sciences sur des thématiques connexes.

I.3.2. Intérêt Académique

Notre étude répond aux préoccupations majeures de l'Université de Yaoundé 1 en général et du département de géographie en particulier qui est la promotion de la recherche scientifique.

I.3.3. Intérêt Pratique

Notre étude s'adresse aux gouvernants des différents Etats, aux acteurs en charge de la mise en pratique des documents de planification urbaine et du développement urbain. Tels que les acteurs institutionnels qui se composent de l'administration en charge des questions urbaines et des Collectivités Territoriales Décentralisées. Il s'agit concrètement des acteurs institutionnels à travers le Ministère de l'habitat et du développement urbain (MINHDU) et son organisme sous-tutelle (SIC), la Mairie de la ville d'Ebolowa, la Commune d'Arrondissement

d'Ebolowa 1^{er}, le Ministère de l'Economie, de la Planification et l'Aménagement du Territoire (MINEPAT). A cela s'ajoute le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) et son organisme sous-tutelle (MAETUR). Il ya également les acteurs non institutionnels à l'instar de la Banque Africaine de Développement (BAD); la Banque mondiale (BM) et le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD).

II. DELIMITATION DU SUJET

II.1. Délimitation thématique

Le présent sujet qui fait l'objet de notre recherche s'institue « Pour une mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ». Il s'inscrit effectivement dans la spécialité « Marginalités et Stratégies de Développement » du cycle Master du département de Géographie de l'Université de Yaoundé1. Et il mobilise les connaissances de la géographie humaine et urbaine.

La mise en pratique des documents de planification urbaine est problématique dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} malgré les textes, les lois et les règlements sur l'urbanisme et la gestion foncière. Certains habitants souffrent du manque d'infrastructure de base et occupent des zones impropres à la construction, plus précisément les zones marécageuses, les flancs de colline et les bas-fonds. Ainsi, il est nécessaire de faire un état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine, et d'identifier les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs. Enfin de tabler sur les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine. Cette étude se veut critique pour la définition des priorités d'action, d'où l'acuité et la pertinence de ce travail sur la scène locale.

II.2. Délimitation spatiale

Le cadre géographique de l'étude se situe dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, département de la Mvila, région du Sud. Elle se trouve à une altitude comprise entre 570 et 620 m à 02°54' de latitude Nord et 011°09' de longitude Est. Cette commune est Créée par le décret NO2007/117 du 24 Avril 2007 portant création de deux communes d'arrondissement : la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dont le siège est située à Ebolowa si-1 et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 2^{ème} située à Angalé. Les données de 2005, nous révèlent que Ebolowa 1^{er} compte une population de 40 538 âmes dont 29 089 citadins vivent en milieu urbain (BUCREP, 2005). Cette population est estimée à 64 620 habitants en 2020 dont 46 978 âmes vivent en zone urbaine et 17 642 âmes sont en zone rurale (PCD, 2020) répartie sur une superficie de 510Km². La zone urbaine comprend dix quartiers

que sont : Angounou (centre-ville), Nko'ovos 1(centre-ville), Ebolowa si-1, Ebolowa si-2, Abang, new-bell 1, New-bell 2, New-bell 3, New-bell 4, et Ngalane 1. La zone rurale quant a elle comporte trois groupements qui sont Mekoto-Jaman, Ngôtô 1et Sonkot-minkan, constitués de 36 villages.

Ebolowa 1^{er} est reliée à Yaoundé capitale politique du Cameroun, par un axe bitumé de 168km. Aux frontières Gabonaise et Equato-Guinéenne par un axe de 120km, et à l'océan atlantique (Kribi) par deux axes non revêtus, un de 160km via Akome2 et un autre de 180km par Lolodorf. Elle est la partie intégrante de la Mairie de la ville d'Ebolowa et est limitée :

- Au Nord par les Communes d'Efoulan et de Biwong-Bané ;
- Au Nord-Ouest par la Commune d'Efoulan ;
- A l'Est par la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 2^{ème} ;
- Au Sud par la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 2^{ème}.

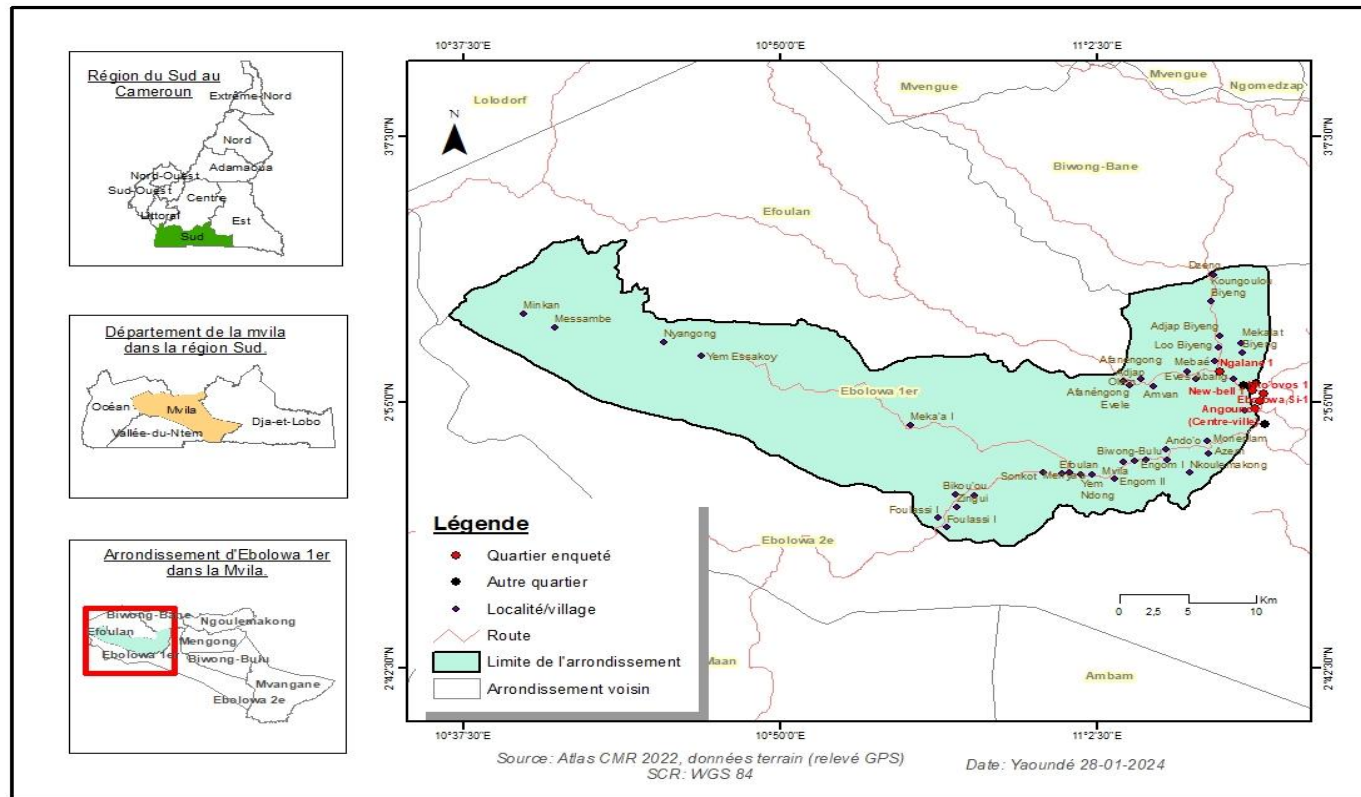


Figure 1: Carte de localisation de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

II.3. Délimitation temporelle

Pour mener à bien notre analyse, nous avons choisi la période allant de 2002 à 2023 qui marque l'évolution de la croissance urbaine et la création de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. De ce fait, pour mieux comprendre l'évolution de l'espace, de l'organisation et de l'aménagement urbain, il était important de prendre en compte les données les plus anciennes qui nous ont permis de comprendre pourquoi les documents de planification urbaine sont partiellement effectifs.

III. PROBLEMATIQUE

Le taux d'urbanisation au Cameroun connaît une augmentation forte et régulière, car 67% de la population urbaine du Cameroun vivent dans les bidonvilles et la situation est loin de s'améliorer puisque ces quartiers informels connaissent une croissance annuelle de 5,5%. Sans oublier que plus de 80% de transactions foncières sont réalisées de manière informelle (ONU-Habitat, 2007). La croissance urbaine dans les villes camerounaises est forte, rapide et si elle n'est pas maîtrisée, elle perpétuera au désordre urbain.

La ville d'Ebolowa à travers la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} par sa rapide urbanisation (6%) s'est dotée depuis 2015, d'un Plan Directeur d'Urbanisme qui d'après la loi N°2004-003 de l'urbanisme fixe les grandes orientations fondamentales de l'aménagement d'un espace urbain, l'affectation générale des sols et la programmation des équipements. Il existe également un Plan d'Occupation des Sols qui, selon le même texte de loi, fixe l'affectation des sols, les règles de restrictions et les servitudes particulières d'utilisation des sols. Enfin, le Plan Communal de Développement qui fait l'état des besoins de la Commune, de ses potentialités ainsi que de ses stratégies de développement envisagées dans un plan d'action opérationnel (Rapport National de Contribution du Cameroun, 2015). Ces documents de planification urbaine ont été mis au point en 2015 par le Ministère de l'Habitat et du Développement urbain (MINH DU), le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT) et des Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) dans le but d'organiser et de planifier le développement durable de la Commune d'Ebolowa 1^{er}.

Cette urbanisation s'accompagne par la prolifération des quartiers précaires qui se caractérisent par une insuffisance d'accès aux services urbains de base en l'occurrence de la collecte des ordures ménagères, l'accès à l'eau potable et à l'électricité régulière, l'accès aux services sanitaires et éducatifs, et l'occupation des zones impropres à la construction caractérisée par les zones marécageuses, les piedmonts abrupts, les flancs de collines et des bas-fonds. Dans ces zones, les terrains ne sont pas immatriculés.

Les autorités coutumières et autochtones procèdent souvent aux ventes des terrains sans tenir compte de la réglementation en vigueur et sans avoir recours aux notaires et aux Ministères des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF). Il convient également de noter une mauvaise gouvernance dans l'application des textes, une insuffisance de coordination des pouvoirs publics dans la gestion du foncier, une insuffisance de gouvernance intégrative qui contribuent à la prolifération des habitats spontanés et insalubres appelés bidonvilles ainsi qu'à l'occupation anarchique des sols. Cette situation entrave la mise en pratique d'une planification urbaine normée et légale. C'est dans ce contexte qu'il a été nécessaire de mener des investigations dans le but d'examiner la mise en pratique effective des documents de planifications urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

III.1. QUESTIONS DE RECHERCHE

III.1.1. Question principale

La mise en pratique des documents de planification urbaine est-elle effective et efficiente dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ?

III.1.2. Questions spécifiques :

1. Quel est l'état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ?
2. Existe-t-il des écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs?
3. Quelles sont les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ?

III.2. OBJECTIFS DE RECHERCHE

III.2.1. Objectif Principal

Montrer que l'insuffisance de la planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est consécutive à la non prise en compte effective des documents de planification urbaine y relatifs prévus.

III.2.2. Objectifs Spécifiques

1. Faire un état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.
2. Identifier les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs.
3. Montrer les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

III.3. HYPOTHESES DE RECHERCHE

III.3.1. Hypothèse Principale

La mise en pratique des documents de planification urbaine est partiellement effective et efficiente dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

III.3.2. Hypothèses Spécifiques

1. Les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs sont considérables dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.
2. Les difficultés d'ordre financier sont à l'origine du non-respect des textes qui régissent la planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.
3. Les motivations, et les initiatives de certains acteurs ont permis la réalisation de plusieurs projets dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

IV. LA REVUE DE LA LITTERATURE

La revue de la littérature est une étape qui consiste à examiner, les principales études et recherches relatives à notre sujet. Elle consiste à faire un inventaire des connaissances sur quatre grandes approches. Il s'agit des approches sur : La planification urbaine ; les acteurs et leurs rôles dans la gestion urbaine au Cameroun ; les difficultés, les contraintes des pouvoirs publics et les stratégies de développement ainsi que de la planification urbaine.

IV.1. Approche sur la planification urbaine

Caroline Gallez (2007), soutient que la planification urbaine est un outil au service d'une plus grande cohérence de l'action publique. L'auteur poursuit son propos en montrant que, cette capacité de mise en cohérence s'étend de différentes manières. En termes spatiaux, les documents d'urbanisme ont vocation à être élaboré au sein de larges périmètres, définis sur les bases de critères fonctionnels et dépassant les frontières de l'organisation administrative locale. En termes intersectoriels, pour un territoire, les objectifs ou les orientations reposent sur la coordination de plusieurs politiques sectorielles. En termes temporels, la réflexion prospective permet d'anticiper les besoins futurs et d'intégrer les enjeux de long terme.

D'après Moutila Beni (2013), la planification urbaine est une méthode de prévision et d'organisation qui permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain par l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme. Elle s'exprime par :

- Le Plan Directeur d'Urbanisme selon la loi N°2004-003.Avril régissant l'urbanisme au Cameroun, Article (32) est un document qui fixe les orientations ; fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements. Les documents graphiques du Plan Directeur

d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/20000^e et 1/25000 . Il est élaboré pour les Mairies des villes et pour les groupements de Communes concernés Article (33).

- Le Plan d'Occupation des Sols, d'après la loi N°2004-003.Avril régissant l'urbanisme au Cameroun, Article (37) est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme 10 à 15 ans. Les documents graphiques du plan d'occupation des sols sont élaborés à l'échelle comprise entre 1 /5000^e et 1/10000^e. Sous réserve des conditions prévues à l'article (44), tous les centres urbains, toutes les Communes urbaines et les Communes d'arrondissement doivent être dotés d'un Plan d'Occupation des Sols, qui doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un, Article (38).
- Le Plan de Secteur, pour la loi N°2004-003.Avril régissant l'urbanisme au Cameroun Article (40). C'est un document qui, pour une partie de l'agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures. Les documents graphiques du Plan de Secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500^e et 1/1000^e. Ce Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols. L'élaboration de ce document appartient au Maire.
- Le Plan Sommaire d'Urbanisme, selon la loi N°2004-003.Avril régissant l'urbanisme au Cameroun, Article (45) est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Ses dispositions doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme s'il en existe un. Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5000^e et 1/10000^e. L'élaboration de ce document appartient au Maire.

A côté de ces documents de planification urbaine mis en place par la loi 2004 régissant l'urbanisme, il a été développé d'autres outils de gestion, d'aménagement et de développement de l'espace urbain, tels que les Plans Communaux de Développement (PCD).

Les PCD élaborés à travers le Programme National de Développement Participatif (PNDP), sont des documents faisant l'état des besoins des Communes, de leurs potentialités ainsi que des stratégies de développement envisagées, traduites par la suite dans un plan d'action opérationnel. A ce jour, sur les 360 communes existantes au Cameroun, 300 disposent d'un PCD, soit un taux de couverture en PCD de 83,3% en 2015. Ces outils ont aussi pour but

de lever des financements pour l'exécution des projets identifiés (Rapport national de contribution du Cameroun, 2015).

La planification urbaine est l'organisation d'une société selon un plan, dans un contexte sociétal marqué par la complexité et l'incertitude dues à la gouvernance. La planification urbaine permet à une société de provoquer ou de gérer des changements du contexte économique et urbain ou encore l'évolution des demandes sociales. Pour les acteurs urbains, cela revient donc à répondre aux enjeux de cohésion sociale, de compétitivité économique ou encore de développement durable formalisant un projet spatial (Douay, 2013). C'est dire, ici, quelle est l'orientation mise en application dans la Commune d'Ebolowa 1^{er}, dans une situation de croissance urbaine à double sens (deux acteurs que sont l'Etat et les autorités coutumières).

IV.2. Approche sur les acteurs et leurs rôles dans la gestion urbaine à Ebolowa 1^{er}

Avec l'avènement de la décentralisation au Cameroun, plusieurs acteurs aux intérêts divergents mais certes complémentaires s'emploient et se déploient dans le domaine de la gestion urbaine au Cameroun (Moutila, 2013). Autrement dit, la décentralisation dans nos villes qui malheureusement est en cours à Ebolowa 1^{er}, est nécessaire pour une collaboration entre les acteurs en charge de la mise en pratique de la planification urbaine et du développement urbain. L'auteur poursuit son argumentation en repertoriant les différents acteurs et leurs rôles.

IV.2.1. Les acteurs institutionnels

Les acteurs institutionnels se composent de l'administration en charge des questions urbaines et des Collectivités Territoriales Décentralisées. Parmi ces acteurs, nous avons le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) et son organisme sous – tutelle Société immobilière du Cameroun (SIC) qui, d'après le décret n°2005/190/ du 03 Juin 2005 définissant son organisation a pour rôle l'élaboration de la mise œuvre et l'évaluation de la politique du gouvernement urbain et de l'habitat. La planification et du contrôle du développement des villes. L'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de la restructuration des villes. La définition des normes en matière d'assainissement, de drainage et de contrôle de respect de ces normes . L'embellissement des centres urbains. Et la mise en œuvre de la politique de l'habitat social.

La Société Immobilière du Cameroun (SIC) est une société anonyme d'économie mixte créée en 1952. L'objet de la SIC selon la loi n°99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public est de procéder en priorité à l'étude, à la réalisation de tous les projets et toutes les opérations se rapportant à l'habitat social. Il s'agit de construire et éventuellement acheter en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes ou locations de tous immeubles à usage principal d'habitat. Créer des cités jardins en

consacrant son activité à l'habitat social. Réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant aux objectifs cités plus haut.

Comme acteurs institutionnels, nous avons : le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) qui intervient dans la gestion urbaine à Ebolowa 1^{er}. Il a pour mission d'inventorier et de répertorier le patrimoine foncier et domanial de l'Etat ; de préserver le patrimoine foncier de l'Etat sur l'ensemble du territoire national ; de l'immatriculation des terrains, de leurs affectations et de la délivrance des titres fonciers. Son organisme sous-tutelle est la MAETUR (Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux). La MAETUR fut créée en 1977 et compte à temps plein 104 personnes. Ses objectifs sont les suivants : réaliser des opérations d'aménagement de terrains en zone urbaine, pour les besoins d'habitat ainsi qu'en zone rurale et périurbaine pour les opérations de production agricole (Moutila, 2013).

Les Collectivités Territoriales Décentralisées font aussi partie des acteurs institutionnels de la gestion urbaine. A cet effet, les Communes, les Mairies de la ville et les régions sont des Collectivités Territoriales Décentralisées au Cameroun. Au terme de la révision constitutionnelle du 18 Janvier 1996 et de la loi du 22 Juillet 2004 portant sur la décentralisation. Ces Collectivités Territoriales Décentralisées se sont vues attribuer des compétences et des responsabilités en matière de gestion urbaine. Autrement dit, les Communes urbaines au Cameroun jouent un rôle dans différents domaines : urbanisme et aménagement urbain ; équipements et infrastructures d'intérêt communautaire, entretien de la voirie principale et signalisation ; éclairage public et approvisionnement en eau potable ; circulation et transport : parking publics et parcs de stationnement (Moutila, 2013).

IV.2.2. Les acteurs non institutionnels

Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine se distinguent par les partenaires multilatéraux au développement urbain des villes camerounaises (BM, BAD). En effet, la communauté des bailleurs de fonds manifeste un intérêt croissant pour le développement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. La Banque Mondiale (BM) qui est la principale source d'aide en faveur du développement urbain a décidé d'augmenter le volume de ses projets urbains (Moutila, 2013). L'appui aux politiques de décentralisation et à la gestion urbaine des municipalités africaines est une des priorités importantes de la communauté internationale.

IV.3. Approche sur les difficultés, les contraintes et les stratégies des pouvoirs publics en matière de développement urbain et de la mise en pratique des documents de planification urbaine

IV.3.1. Pouvoirs publics et difficultés dans la mise en pratique des documents de planification urbaine

Les difficultés des pouvoirs publics dans la mise en pratique des documents de planification urbaine s'observent à travers la profonde méconnaissance des textes par la majorité des acteurs impliqués dans la gestion urbaine. Le déficit avéré de capacités des services communaux à initier ou conduire l'élaboration des documents de planification ; une trop grande diversité des contenus et des procédures de délivrance des actes administratifs d'urbanisme ainsi que l'absence de l'harmonisation au niveau national, et des formules types de demande d'acte administratif d'urbanisme (Assako Assako, cité par Nnomenko'o, 2021).

Par ailleurs, ces difficultés des pouvoirs publics dans la planification urbaine proviennent également du fait que les décideurs des villes africaine tendent à confondre l'urbanisation et l'urbanisme en ce sens que l'urbanisme est la norme de la planification urbaine qui est au service de tout projet urbain (Esoh Elamé, 2022). L'urbanisation est le processus maîtrisé ou subi, qui se caractérise par la croissance des villes et de leur périphérie au détriment des espaces ruraux.

IV.3.2. Les contraintes de la mise en pratique des documents de planification urbaine

Elles sont de différents ordres comme le montre Hassan Chouki (2011). Il s'agit :

- De la faiblesse de la mise en œuvre des documents d'urbanisme, en ce sens que les beaux plans des villes sont fabriqués mais restent gélés à cause de l'insuffisance des moyens financiers des administrations concernées. Ces derniers ne procèdent pas à leur acquisition mais aussi, au document d'urbanisme lui même dont les terrains réservés aux équipements publics seront repris par les propriétaires après expirations des effets de déclaration de l'utilité publique.
- De l'insuffisance de la politique foncière au service de l'urbanisme qui se caractérise par la complexité des régimes juridiques, la multiplication des statuts fonciers et la faible couverture par l'immatriculation. La prise en compte de la dimension foncière est omniprésente dans les textes législatifs relatifs à l'urbanisme, ces textes conçoivent l'urbanisme comme un catalyseur de l'apurement de l'assiette foncière. En effet, aucun projet de lotissement ne peut être reçu et autorisé si le terrain n'est pas immatriculé ou en cours d'immatriculation. Par ailleurs, les prévisions des documents d'urbanisme tiennent rarement compte du statut foncier et de l'état parcellaire du sol.
- La lenteur administrative : phase étude, d'enquête publique et d'homologation est un facteur temps décisif dans toute étude urbanistique. La non réalisation des documents d'urbanisme dans les délais impartis impacte négativement leurs contenus et valeurs

urbanistiques. Nous nous retrouvons parfois avec un document d'urbanisme récemment homologué quasiment obsolète, car toutes les études effectuées pour définir ses options d'aménagement sont devenues désuètes à cause du temps écoulé entre leur établissement et l'approbation finale du document.

- Des autorités coutumières qui réalisent les transactions foncières de manières informelles avec les nouveaux arrivants dans les villes sans tenir compte des règles d'urbanisme.
- La mauvaise gouvernance dans l'application des textes, où les autorités fabriquent de très beaux plans qui ne sont jamais mis sur pied à 40%, alors que la population a besoin d'avoir accès aux services urbains de base (voiries, eaux potables, électricité, assainissement, etc) (Noubouwo, 2014).

IV.3.3. Stratégies d'acteurs développement urbain et mise en pratique des documents de planification urbaine

Les stratégies de développement local y compris les méthodologies liées au développement économique local (DEL), sont souvent fondées sur des processus qui seront décrits dans la suite de notre propos. Elles sont particulièrement importantes pour la mise en œuvre des projets, mais sont aussi pertinentes pour le travail essentiel des autorités locales. (Bureau International du Travail : BIT, 2007). Comme stratégies de développement local et méthodologies liées au développement économique local, nous avons :

- La collecte des données préalables, l'analyse territoriale initiale et le diagnostic territorial détaillé ; met l'accent sur la priorisation des besoins socio-économiques et l'identification des secteurs à forte croissance démographique. D'après l'analyse initiale, les parties prenantes principales mobilisent un segment plus large de la communauté, pour participer aux processus de prise de décision et de mise en œuvre.
- La création ou le renforcement de forums et de réseaux de développement social et économique, offre une plateforme au gouvernement et aux partenaires sociaux pour présenter les préoccupations, partager les connaissances, coordonner les activités et contribuer à la mise en œuvre générale des interventions locales.
- La conception d'une stratégie et d'un plan d'action intégré au niveau local dans la mesure où, les parties prenantes locales élaborent des stratégies à moyens et à long terme pour définir la vision, les objectifs et les actions à l'intention des parties prenantes.
- Suivi et évaluation : une boucle d'interaction solide entre les bénéficiaires sur le terrain et les personnes chargées de la mise en œuvre permet de faire des corrections de trajections pour les activités et d'intégrer les leçons tirées à de nouvelles initiatives.

Pour parvenir à une mise en pratique des documents de planification urbaine effective et efficiente dans la ville d'Ebolowa, singulièrement dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, les principaux responsables en collaboration avec les autres échelons de l'administration et les partenaires concernés, devraient :

- établir un cadre régional ou communautaire pour une politique urbaine et territoriale intégrative de façon à encourager des modes d'urbanisation durable.
- Ils doivent également songer à élaborer un cadre juridique et institutionnel propice à la mise en pratique des documents de planification urbaine.
- Etablir des règles et mécanismes généraux pour une mise en pratique des documents de planification et une gestion urbaine et territoriale concertées entre les municipalités.
- Définir, mettre en œuvre et suivre les politiques de décentralisation et de subsidiarité et renforcer le rôle, les responsabilités, les capacités de planification de collectivités locales conformément aux lignes directrices internationales sur la décentralisation et le renforcement des autorités locales.
- Renforcer et autonomiser les autorités locales pour faire en sorte que les règles et les règlements de planification soient mis en œuvre et se révèlent efficaces dans la pratique (ONU-Habitat, 2015).

Mentionons également la nécessaire prise en compte de conscience de l'urbanisme par les pouvoirs publics de gestion urbaine qui selon Esoh Elamé (2022), construit des solutions aux problèmes du territoire à partir des analyses techniques du tissu urbain, des débats citoyens et des délibérations publiques. De plus, ce sont les décideurs publics qui devraient songer à plus d'évaluation dans l'élaboration des politiques publiques de manière générale (Nnomenko'o,2021). Il s'agit de l'interaction entre plusieurs acteurs et de l'intégration de plusieurs paramètres dans la recherche de la performance de l'action publique.

Cette revue de littérature nous a permis de faire un inventaire des travaux existants des différents auteurs en rapport avec notre thème de recherche, afin de savoir ce qui a déjà été fait et de mieux cerner notre contribution sur le sujet.

V. CADRE CONCEPTUEL ET THEORIQUE

V.1. Cadre conceptuel

Pour faciliter la compréhension et promouvoir l'usage connu du mot, nous allons définir les concepts suivants : documents de planification urbaine et planification urbaine.

Documents de planification urbaine : sont des documents qui déterminent les conditions d'utilisation et de maîtrise de l'espace urbain. Il s'agit du Plan Directeur

d'Urbanisme (PDU), Plan d'Occupation des Sols (POS), Plan de Secteur (PS) et Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU).

Tableau 1 : conceptualisation du concept des documents de planification urbaine

Concept	Dimensions	Variabes	Indicateurs
Documents de planification urbaine.	Sociale	Equipements publics et Communautaires	Nombre d'écoles publiques maternelles, primaires et secondaires ; Nombre d'hôpitaux ; Nombre de marchés ; Nombre de gares routières ; Nombre de terrains de football, Nombre d'espaces verts ; Nombre de chefferies traditionnelles ; Nombre des églises.
	Economique	Investissement	Coût d'investissement
	Politique (acteurs)	Acteurs institutionnels	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF), Ministère de l'Economie, de la Planification et l'Aménagement du Territoire (MINEPAT), Mairie de la ville d'Ebolowa, Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} . Niveau d'implémentation de la décentralisation à l'échelle locale ; Liens entre les acteurs.
		Acteurs non institutionnels	Banque Mondiale ; Banque Africaine de Développement ; Crédit Foncier du Cameroun (CFC) ; Mission d'Aménagement et d'Equipement et des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) ; Société Immobilière du Cameroun (SIC) ; Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles (MAGZI).
		Acteurs privés	Les autorités coutumières et autochtones.

	Institutionnelle	Documents liés à l'urbanisme.	Documents d'urbanisme réglementaire (PDU, POS, PSU, PS). Niveau d'implémentation des documents d'urbanisme réglementaire. Liens entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa ^{1^{er}} .
	Spatiale	Occupation des sols	Types d'habitats dans les quartiers (voiries, réseaux d'assainissements,d'approvisionnement en eau et en électricité, types de logements...etc.) Occupation des zones impropres à la construction.

Source :conception et réalisation de l'auteur 2023.

Planification urbaine :

Caroline Gallez et al (2007), affirment que la planification urbaine est un outil au service d'une plus grande cohérence de l'action publique. La planification urbaine se définit par la combinaison de trois dimensions ; c'est une institution du marché foncier, un instrument de prospective pour construire une vision territoriale et enfin un instrument de coordination de l'action collective (Desjardins, 2020). Ces trois dimensions trouvent leur explication dans le fait que:

a) L'institution du marché est la dimension la plus connue des plans d'urbanisme qui comprennent un zonage et des règles s'appliquant pour définir les utilisations possibles des sols.

b) Un instrument de prospective et prise en charge du temps long est un plan d'urbanisme qui n'est pas uniquement là pour le temps court des projets immobiliers mais, il doit également organiser le développement urbain dans le long temps.

C) coordonner l'action collective est un plan qui sert à donner les différents investissements (Desjardins, 2020).

D'après le dictionnaire Français Larousse (2010), la planification urbaine c'est l'encadrement par les pouvoirs publics du développement économique et social à l'aide d'un plan.

Selon Merlin et choasy cités par Noubouwo (2014), la panification urbaine désigne l'ensemble des études, des démarches et des procédures qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir les hypothèses

d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, et la localisation des secteurs de développement urbain et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en place des options retenues.

Tableau 2: conceptualisation du concept de planification urbaine

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Planification urbaine	Sociale	Equipements socio-collectifs (types d'infrastructures)	<p>Nombre des établissements primaires publics et privés par quartier ;</p> <p>Nombre des établissements secondaires publics et privés par quartier ;</p> <p>Nombre de forages par quartier ;</p> <p>Nombre de bornes fontaines par quartier ;</p> <p>Nombre de puits d'eau par quartier ;</p> <p>Nombre des installations sanitaires publiques et privées par quartier ;</p> <p>Nombre de marchés formels par quartier ou dans la ville /commune ;</p> <p>Nombre de points lumineux par quartier ;</p> <p>Nombre de toilettes publiques dans la ville /commune ;</p> <p>Nombre de gares routières formelles dans la ville/commune ;</p> <p>Nombre de bibliothèques dans la ville/commune ;</p> <p>Nombre des aires de jeux dans la ville/commune ;</p> <p>Types des installations sanitaires publiques ou privées ;</p> <p>Types de branchement d'eau potable et d'électricité ;</p> <p>Types de voirie dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ;</p> <p>Types de voirie, qui desservent les quartiers ;</p> <p>Types d'habitat dans les quartiers ;</p> <p>Types logements dans les quartiers (hauts standings, moyens standings et bas-standings) ;</p> <p>Nombre de bacs à ordures disponibles par quartier ;</p> <p>Superficie des espaces réservés aux équipements socio-collectifs et des espaces publics par la commune d'Ebolowa 1^{er} ;</p> <p>Superficie des espaces verts dans la Commune d'Ebolowa 1^{er}</p>

	Economique	Investissement	Coût d'investissement
	Politique (acteurs)	Acteurs institutionnels	Institutions étatiques impliquées (le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, le Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières, la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}) ; Niveau d'implémentation de la décentralisation à l'échelle locale ; Liens entre les acteurs.
		Acteurs non institutionnels	Banque Mondiale ; Banque Africaine de Développement ;
		Acteurs privés	Les autorités coutumières
	Institutionnelle	Documents et Outils liés à l'urbanisme.	Les documents d'urbanisme règlementaire (PDU, POS, PS, PSU). Les outils d'urbanisme opérationnel ; Les documents relatifs à l'utilisation du sol et à la construction ; Nombre de décrets en faveur des zones exposées ; Niveau d'implémentation des documents d'urbanisme règlementaire Liens entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} ;
	Environnementale	Dégradation des sols	Etat du milieu récepteur ; Occupation des zones impropres à la construction.

Source :conception et réalisation de l'auteur 2023.

V.2. Cadre Théorique

Pour sous-tendre notre analyse, nous avons mobilisé trois théories qui s'inscrivent dans la trajectoire de notre recherche et de l'objet y relatif.

V.2.1. La théorie traditionnelle de planification spatiale

La théorie traditionnelle de planification spatiale est liée à la doctrine du comprehensive planning qui émerge au tournant du xx^e siècle. La structure de cette approche théorique doit beaucoup aux travaux développés pendant les années 1940 et 1950 au sein de l'Ecole de Chicago (Allemendinger, 2002) durant la période du New Deal. La seconde guerre mondiale a conduit à un renforcement de l'intervention publique dans la planification de l'économie. Il en ressort que l'Ecole de Chicago propose alors de développer les approches rationnelles, pour l'ensemble des politiques publiques incluant la planification (Meyerson et al, 1955). Ensuite, à

partir des années 1950 apparaît un nouveau référentiel scientifique, celui du modernisme. En matière de planification, ceci se traduit par l'avènement de la planification rationnelle globale qui va s'installer comme étant le paradigme dominant en matière de théorie de la planification mais aussi dans la pratique professionnelle (Friedmann et al, 1987-1990).

La théorie traditionnelle de la planification spatiale nous fait comprendre que la planification urbaine n'est pas uniquement basée sur les écrits, mais aussi sur la pratique. De ce fait, elle nous permettra d'examiner la mise en pratique effective des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.

V.2.2. La théorie de la hiérarchisation des fonctions urbaines

Inspirée de la théorie des lieux centraux de Walter Christaller (1933), ce système de catégories spatiales, confère à la hiérarchie des villes et à la distribution des fonctions urbaines un rôle déterminant dans l'organisation de l'espace. En effet, les acteurs en charge de la gestion urbaine doivent bien équiper le centre urbain par le tracé des voies de communication. Les feux de signalisation et la localisation des équipements et des zones d'activités qui sont planifiés selon une grille et un maillage fonctionnel qui comprend plusieurs niveaux de centre urbain.

Cette théorie met en exergue l'organisation de l'espace urbain en termes de voiries et d'équipements socio-collectifs par les pouvoirs publics suivant un plan. A cet effet, elle nous oriente dans l'identification des écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

V.2.3. La théorie de la dynamique de développement territorial

Elle analyse le développement à partir de l'implication de plusieurs acteurs et s'articule autour de la recherche humaine. Christiane et Al (2008) cités par Aydalot (1985) ; Friedman et Weber, (1979) ; Stoïhr, (1981) ou encore Desmarais et Ricot (2000) et Mohan et Mohan (2002) s'intéressent d'ailleurs à une approche territorial endogène ou par le bas. Autrement dit, ces auteurs perçoivent le développement comme une approche partant du bas et privilégiant les ressources endogènes. Cette théorie met en relief l'implication des acteurs locaux dans la mise en pratique des documents de planification urbaine et du développement local, interpelle les traditions industrielles locales, la notion de l'espace et territoire dans une dynamique de l'organisation de l'espace qui est urbain.

La mise en œuvre du développement local se caractérise par des capacités de gestion, de décision, de régulation et de coopération. Dans le développement participatif, l'aide des bailleurs de fond est souhaité dans les coopérations bilatérales et multilatérales. Cette théorie nous guide dans la compréhension des rôles des différents acteurs à la mise en pratique effective des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. En

effet, elle nous permettra d'apprécier les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans ladite Commune.

VI. METHODOLOGIE DE RECHERCHE

La méthodologie est une démarche intellectuelle par laquelle une discipline cherche à atteindre les vérités qu'elle poursuit, démontre et vérifie. Afin de parvenir aux objectifs visés par cette recherche, nous optons pour une approche compréhensive. Cette méthode s'articule autour de deux principaux axes : la collecte des données d'une part, le traitement, l'interprétation et l'analyse des données d'autre part.

VI.1. La collecte des données

La collecte des données comprend la collecte des données primaires et la collecte des données secondaires.

VI.1.1. Collecte de données de sources secondaires

La recherche documentaire : pour rédiger ce travail de recherche, nous avons exploité des documents y relatifs. Ce qui nous a permis de faire une synthèse, et un regroupement de différents documents en rapport avec notre étude. Cette exploitation des documents s'est faite sur la base des documents administratifs de la localité en matière des documents de planification urbaine, des ouvrages, les articles, les mémoires, les thèses, les revues, les journaux, les rapports, les indexes, les brochures, les consultations des sites internet, les archives du MINH DU, du MINDCAF, de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Nous avons aussi effectué nos recherches dans plusieurs bibliothèques : la bibliothèque de la FALSH de Yaoundé I, du cercle d'Histoire-Géographie, et celle du département de Géographie.

Les textes, les lois, les documents de planification et du développement urbain nous ont permis d'examiner des écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

Les images Google Earth et landsat ont contribué à une meilleure connaissance de l'évolution du bâti, du couvert végétal et de l'occupation des sols de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Elles nous ont permis de dresser et de mettre à jour les cartes des équipements publics et communautaires et d'examiner la mise en pratique effective des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.

La recherche sur internet : nous avons consulté de manière régulière les sites de recherche suivante. Il s'agit de Google.fr ; Mémoire online.Com ; l'Encyclopédie Encarta 2010 ; Google scholar ; Open edition.org. De plus, de nombreux sites des Ministères qui nous

ont permis de consulter plusieurs textes dans le but d'obtenir des informations sur les documents de planification urbaine.

Les données statistiques : elles concernent les données de la population et de l'habitat d'Ebolowa 1^{er}, nous nous sommes référés à celles du Bureau Central de Recensement et d'Etude de la Population au Cameroun (BUCREP).

Les données cartographiques : à travers les données issues de l'Institut National de Cartographique (INC) on a pu améliorer notre rédaction cartographique.

VI.1.2. Collecte de données de sources primaires

Les données de source primaire peuvent être regroupées en deux grandes catégories avec notamment les données à caractère qualitatif et les données à caractère quantitatif. Tout ceci pouvant contribuer directement à l'atteinte des objectifs visés pour cette étude.

VI.1.2.1. Données qualitatives

VI. 1.2.1.1. Les observations directes

Nous avons effectué une première descente sur le terrain qui nous a permis de mener un ensemble d'observations ; afin de mieux cerner, voire circonscrire notre étude en fonction des objectifs que nous nous sommes fixés dès le départ. Ceci nous a permis, de nous imprégner des situations voire des difficultés auxquelles font face les populations locales en termes de voiries, de logements, d'approvisionnement en eau et d'équipements socio-collectifs dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}. Nous avons également pu constater que certains habitants investissent dans les zones impropres à la construction (zones marécageuses, les pentes abruptes et bas-fonds). Ces observations nous ont permis d'identifier des personnes ressources, capables de nous apporter des informations nécessaires sur un ensemble d'aspects de notre recherche.

VI.1.2.1.2. Les entretiens et les interviews

Les entretiens se sont faits par des interviews afin de confirmer, de valider ou d'invalider les hypothèses de départ. Nous avons échangé avec un certain nombre d'acteurs locaux dans le but de comprendre et d'analyser la perception de la réalité. Ces acteurs sont les suivants : les chefs de quartiers ou chefs de blocs qui sont des acteurs de proximité, les chefs services départementaux ou régionaux du MINH DU et du MINDCAF et le spécialiste en procédures des marchés publics de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

Tableau 3: Entretiens et interviews effectués

Institutions	Personnes à rencontrer	Informations recherchées	Observations
Sous préfecture d'Ebolowa 1 ^{er}	Sous-préfet, ou adjoints.	Autorisation de descente sur le terrain et son avis sur les documents de planification urbaine	Indisponibilité du sous- préfet et de ses adjoints. Lenteurs administratives et tentative de corruption par un agent de l'Etat pour l'obtention de l'autorisation de descente sur le terrain. Autorisation de descente sur le terrain obtenue.
Mairie d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	Maire, le secrétaire général et le spécialiste en procédure des marchés publics.	PCD, Examen du PCD sur les projets de développement de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} . POS, informations sur le sujet.	Indisponibilité du Maire et de son SG. Mauvais accueil, lenteurs administratives pour l'obtention de l'autorisation de recherche à la Commune d'Ebolowa 1 ^{er} , renvoi sur renvoi pendant un mois. Informations disponibles sur le PCD.
Mairie de la ville D'Ebolowa	Chef service d'opération d'urbanisme de contrôle et des inflations.	Documents de planifications et son avis sur le sujet.	Informations disponibles plus ou moins satisfaisantes
Délégation départementale du MINHDU	Chef service de l'urbanisme de l'habitat et du partenariat local	POS, point de vue sur la question à la Commune d'Ebolowa 1 ^{er} .	Grande satisfaction et rencontre simplifiée

Délégation départementale du MINDCAF	Chef service des domaines, du cadastre et des affaires foncières	POS, point de vue sur le sujet et sur l'immatriculation des terres.	Informations disponibles plus ou moins satisfaisantes
Chefferie d'Angounou (Centre-ville)	Chef	Point de vue sur l'habitat et les équipements socio-collectifs au quartier Angounou.	Disponibilité des informations demandées.
Chefferie d'Nko'ovos 1	Chef et notables	Point de vue sur l'habitat et les équipements socio-collectifs	Indisponibilité du Chef et de ses notables
Chefferie d'Ebolowa si-1	Chef de bloc	Point de vue sur l'habitat et les équipements socio-collectifs	Bel accueil et disponibilité des informations demandées.
Chefferie de New-Bell 1	Chef de bloc	Point de vue sur l'habitat et des équipements socio-collectifs	Informations disponibles
Chefferie de Ngalane 1	Chef et notables	Point de vue sur l'habitat et des équipements socio-collectifs.	Indisponibilité du Chef et notables.

Source : Enquête de terrain 2023.

VI.1.2.2. Les données quantitatives

VI.1.2.2.1. Plan d'échantillonnage

- Population cible ;
- Choix du site d'échantillonnage ;
- Les techniques de collecte des données (les enquêtes par questionnaires et type d'échantillonnage).
- Taille de l'échantillon.

VI.1.2.2.2. La population cible

Les enquêtes ont été menées auprès des chefs de ménages ou de toutes personnes qui résident dans la concession, retenues susceptibles de nous fournir des informations.

VI.1.2.2.3. Choix du site d'échantillonnage

Pour cette étude, nous nous sommes intéressés à la zone urbaine de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Elle est constituée de dix quartiers: Angounou (Centre-ville), Nko'ovos 1 (Centre-ville), Ebolowa si-1, Ebolowa si-2, New-bell 1, New-bell 2, New-Bell 3, New-Bell 4, Abang et Ngalane 1. Ainsi, les quartiers enquêtés ont été choisis suivant le mode de choix raisonné.

VI.1.2.2.4. Les techniques de collecte des données à caractère quantitatif

VI.1.2.2.4.1. Les enquêtes par questionnaires

Elle consiste à aborder les populations et autres personnes cibles à travers une série de question afin de collecter des informations, des témoignages quantitatifs ayant permis de faire des confrontations d'avis et de données. En fait, ces questionnaires sont administrés aux acteurs en charge de la planification et du développement urbain ainsi qu'aux ménages cibles.

VI.1.2.2.4.2. Type d'échantillonnage

Dans le but d'obtenir un échantillon représentatif, nous avons utilisé une technique d'échantillonnage aléatoire stratifié. A cet effet, l'élaboration de l'échantillonnage a nécessité une stratification de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Nous avons subdivisé la zone d'étude suivant la variable de développement de cette Commune.

Tableau 4: Stratification de la zone d'étude

Strates	Caractéristiques des strates
Les quartiers centraux (strate A) : 2	Les quartiers centraux sont des tissus urbains structurés, caractérisé par une organisation régulière de la voirie et des réseaux viaires relativement denses, une bonne accessibilité aux parcelles, équipement en eau et en électricité potentiel ou effectif, assainissement assuré et la densité de la voirie correcte.
Les quartiers péricentraux (strate B) : 6	Ce sont des tissus urbains peu desservis par des réseaux viaires. Petites tailles de parcelles, faible couverture des parcelles par le réseau d'eau potable, faible couverture du réseau électrique.
Le quartier périphérique (strate C) : 2	Les quartiers périphériques se caractérisent par des parcelles moins étendues, l'insuffisance de réseaux d'eau potable, faible équipement en réseau électrique.

Source : investigations de terrain 2023.

Par la suite, nous avons déterminé le nombre de quartiers par strate :

- Strate A : 2
- Strate B : 6
- Strate C : 2

Nous avons identifié dix (10) quartiers, dont 2 quartiers centraux constitués de 2921 ménages, 6 quartiers péricentraux constitués de 3968 ménages et 2 quartiers périphériques constitués de 586 ménages. Cette subdivision de notre zone d'étude nous a permis de faciliter le choix de l'échantillon, car il est plus aisé de sélectionner les quartiers pour enquêter les ménages.

VI.1.2.2.4.3. Base de sondage

La base de sondage fait référence à la population totale sur laquelle l'échantillon doit s'opérer. Dans le but de retenir un échantillon représentatif, nous avons choisi d'intégrer un critère de différenciation des quartiers centraux, des quartiers péricentraux et périphériques pour constituer nos strates. Ainsi, nous avons fait le choix de 05 quartiers dans notre zone d'étude avec un tissu urbain différent, regroupé en trois.

Etant donné que les quartiers de strates ont les mêmes caractéristiques, en ce qui concerne le niveau de développement local, nous avons procédé à un tirage aléatoire simple de 5% des quartiers par strates. En effet, le nombre des quartiers à enquêter se répartit en fonction des différentes strates :

- Strate A : 2
- Strate B : 2
- Strate C : 1

Tableau 5: Effectif des ménages enquêtés par strates dans la zone d'étude

Strates	Effectif des ménages par strates		Récapitulatif des ménages enquêtés par strates	
	Quartiers	Nombre de ménages	Quartiers	Nombre de ménages
Strate A	Nko'ovos1, Angounou (centre-ville).	2921	Nko'ovos 1 Agounou .	147
Strate B	New-bell1, 2, 3, 4, Ebolowa Si-1,2	3968	New-bell 1, Ebolowa-Si 1.	83
Strate C	Ngalane 1, Abang	586	Ngalane 1.	13
Total	10	7475	5	243

Source : 3^{ème} RGP 2005.

VI.1.2.2.4.4. Taille de l'échantillon

Pour déterminer la taille de l'échantillon représentatif, nous avons utilisé la formule de Nwana 1982 :

E = Echantillon

$$E = N \times \frac{X}{100}$$

N = Population réelle

X/100 = Pourcentage de l'échantillon de la population.

Cette formule stipule que :

- Si la population cible est constituée de plusieurs milliers de personnes, 5% au moins de cette population constituent un échantillon représentatif.
- Si cette population est de plusieurs centaines, 20% d'enquêtés sont représentatifs.
- Enfin, si la population d'étude est quelques centaines, 40% sont représentatifs

Tableau 6: Nombre de ménages enquêtés

Désignation des strates par quartier	Population	Nombre de ménages	Nombre de questionnaire à administrer
Strate A	11264	147	147
Nko'ovos 1	2425	85	85
Angounou	4773	62	62
Strate B	4930	83	83
New-bell 1	3551	33	33
Ebolowa Si-1	4066	50	50
Strate C	1379	13	13
Ngalane 1	1370	13	13
Total	16194	243	243

Source : 3^{ème} RGPH 2005.

Après l'application de la formule de Nwana, nous avons retenu 243 ménages représentant 5% de la population cible répartie dans les quartiers. Nous avons choisi d'enquêter chez les chefs ménages, car ceux-ci pouvaient nous donner des informations fiables et valables pour le reste du ménage. A défaut du chef de ménage, nous avons interrogé les adultes de plus 18ans. Nous avons interrogé principalement les ménages situés dans les zones marécageuses (quartier Nko'ovos 1), sur les collines et piedmonts de collines abrupts (quartier New-bell 1). Nous nous sommes intéressés également aux quartiers Angounou (centre-ville), Ebolowa si-1 et Ngalane1, parce qu'ils illustrent mieux la réalité de notre thème de recherche qu'est sur la mise en pratique des documents de planification urbaine.

Tableau 7: taux de retour des échantillons

Quartiers	Echantillon distribué	Retour	Taux retour (%)
Angounou (Centre-ville)	62	62	100
NKo'ovos 1	85	83	98,83
Ebolowa si -1	50	50	100
New-bell 1	33	33	100
Ngalane 1	13	13	100
TOTAL	243	241	99,17

Source : Enquête de terrain 2023.

VI.2. Traitement, interprétation et analyse des données

Après la collecte des données, nous avons procédé au dépouillement manuel des données du questionnaire. Ces données ont été introduites dans un ordinateur à travers une plateforme appelée *masque de saisie*. Par la suite, nous avons procédé par une analyse descriptive en

effectuant le croisement des données. Enfin, nous avons produit des tableaux, généré des diagrammes.

Pour le traitement des données nous nous sommes servis de SPSS pour *le masque de saisie*, Microsoft Office Excel 2016 pour la réalisation des tableaux et des diagrammes ; et du logiciel Word pour la saisie et le traitement de texte. Ce traitement de données nous a aussi permis d'élaborer des cartes pour interpréter nos résultats.

VI.2.1. Traitement cartographique des données et d'images

La réalisation et le traitement des cartes ont été effectués par la combinaison des logiciels Adobe Illustrator CS 11, QGIS, Mapinfo, et ARC-GIS. Ils ont facilité la création des contours, la réalisation des profils, le filtrage des images, et la rédaction cartographique. La réalisation de ces cartes nous a permis de spatialiser les faits.

Les photos ont été prises par un appareil photo numérique Tecno, certaines de ces photos ne sont pas de bonne qualité vu la période de la journée et du temps qu'il faisait.

VII. Les difficultés rencontrées

Tout au long de notre travail, nous avons fait face à plusieurs difficultés qui ont non seulement influencé la progression, mais aussi sa qualité.

VII.1. Difficultés liée à l'échantillonnage

Les données actuelles sont des projections et proviennent de sources diverses avec des estimations différentes et contradictoires. Nous nous sommes sentie obligée d'appliquer notre échantillonnage avec les données du derniers RGPH effectué en 2005 qui sont déjà dépassées datant de 19 ans. Pour rendre nos données fiables nous avons interrogé le maximum de personnes possibles.

VII.2. Les difficultés sur le terrain

- La lenteur administrative sur la délivrance de l'autorisation de descente sur le terrain.
- Au niveau de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, certains agents de l'Etat refusaient catégoriquement des entretiens et de remplir le questionnaire qui leur était destiné.
- Malgré l'autorisation de recherche, certains enquêtés nous prenaient pour des agents de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Ils refusaient catégoriquement de remplir le questionnaire ménage.
- Certains ménages ne voulaient pas coopérer, en refusant de répondre à nos questions ou de remplir le questionnaire et ceux qui acceptaient de le faire, posaient des conditions.

- Certains enquêtés préféraient des entretiens libres par rapport au remplissage du questionnaire.

VIII. Présentation synoptique du travail

Tableau 8: présentation synoptique du travail

QUESTIONS DE RECHERCHE	OBJECTIFS	HYPOTHESES	THEORIES	METHODES
<p><u>Question principale</u> La mise en pratique des documents de planification urbaine est-elle effective et efficiente ?</p>	<p><u>Objectif principal</u> Montrer que l'insuffisance de la planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est consécutive à la non prise en compte effective des documents de planification urbaine y relatifs prévus.</p>	<p><u>Hypothèse principale</u> La mise en pratique des documents de planification urbaine est partiellement effective et efficiente dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.</p>	<p>Théorie moderne de la planification spatiale.</p>	<p><u>Méthode principale</u> Approche hypothético-déductive ou compréhensive. Observation générale et exploitation des documents de différentes sources.</p>
<p><u>Questions spécifiques</u> Quel est l'état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ?</p>	<p><u>Objectifs spécifiques</u> Faire un état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.</p>	<p><u>Hypothèses spécifiques</u> Les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs sont considérables dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.</p>	<p>La théorie traditionnelle de la planification spatiale.</p>	<p><u>Méthodes spécifiques</u> Recherche documentaire dans la localité, enquête sur le terrain (observation directe), collecte des données.</p>
<p>Existe-t-il des écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs dans la</p>	<p>Identifier les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs dans la</p>	<p>Les difficultés d'ordre financier sont à l'origine au non respect des textes qui régissent la mise en pratique des</p>	<p>La théorie de la hiérarchisation des fonctions urbaines inspirée de la théorie des lieux centraux</p>	<p>Enquête sur le terrain (questionnaires, entretiens), Exploitations documentaires et analyses.</p>

Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} ?	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} .	documents de planification urbaine à Ebolowa 1 ^{er} .	de Walter Christaller (1933).	
Quelles sont les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} ?	Montrer les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} .	Les motivations et les initiatives de certains acteurs ont permis à la réalisation de plusieurs projets dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er} .	La théorie de la dynamique du développement local.	Exploitations documentaires et analyses.

Source : conception et réalisation de l'auteur, 2023.

CHAPITRE 1 : ETAT DES LIEUX DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA 1^{ER}

INTRODUCTION

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} appartient au département de la Mvila dont elle est le chef le lieu. A la tête de ce département, se trouve un Préfet qui assure la tutelle administrative conformément aux lois de la décentralisation. Un sous-préfet qui maintient l'ordre et la cohésion sociale tout en recherchant avec ses locaux le consensus adapté à chaque situation. Un Maire de la ville d'Ebolowa qui est compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain, de circulation, de transport et d'entretien de la voirie. Le Maire de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui gère son périmètre. Dans l'exercice de ses compétences régaliennes, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est assistée par les services des ministères au niveau départemental à l'instar du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINH DU) qui pilote les documents de planification urbaine, le Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) qui assure la gestion foncière, le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire par le biais du Programme National de Développement Participatif (PNDP) accompagne les Communes dans la planification et du développement urbain. Les documents de planification urbaine sont des instruments de contrôle d'une croissance urbaine ordonnée par les pouvoirs publics. Quid de l'état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ? La réponse à cette question passera par la présentation du cadre physique de la Commune d'Ebolowa 1^{er}, des voiries et des réseaux divers, en passant par les habitats et les équipements socio-collectifs.

1.1. CADRE HUMAIN

1.1.1. Génèse et installation des populations à Ebolowa 1^{er}

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est née à la suite du décret n°2007/117 du 24 Avril 2007, couvrant une superficie de 510 km². Elle est située dans le département de la Mvila, Région du Sud dont elle est le siège des institutions. Ebolowa 1^{er} se révèle comme un foyer de peuplement d'une importance capitale et stratégique, d'objet d'importants enjeux et de convoitise depuis la période coloniale. L'occupation de la partie méridionale du plateau sud Camerounais où l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, s'est faite en vague successive de migrants

venant de l'ouest, de l'Est ou du Sud-Est, selon les grands mouvements migratoires qui ont marqué ce territoire dans son histoire. Il ressort que les premiers occupants de cet espace, au même titre que l'ensemble du Sud forestier sont les Négrilles encore appelés Pygmées – Bakola ou Bagyéli.

1.1.2. La croissance urbaine

La croissance urbaine à Ebolowa 1^{er} remonte à la période coloniale et à la période post-coloniale à travers plusieurs facteurs.

1.1.2.1. Evolution de la population à la période coloniale (1900-1960)

Cette période est marquée par la découverte d'Ebolowa 1^{er}, appelé « Kama » vers la fin de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle. Ainsi, en 1900 les allemands décidèrent de diffuser la culture du cacao des zones côtières vers l'intérieur du pays. C'est en 1910 que l'allemand botaniste Georg A. Zenker implanta la première plantation cacaoyère près de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, suivie de l'installation du comptoir commercial allemand et de la base administrative coloniale dans l'actuel quartier Nko'ovos (Franqueville cité par Zongo, 2022). ce quartier était le village du peuple « Essakoe » qui, par la suite a vu son territoire envahi par les allemands. En outre, nous avons également l'implantation des missionnaires protestants et des missionnaires catholiques en 1901 qui ont aussi joué un rôle important pour la densification du peuplement à Ebolowa 1^{er} en créant de nouveaux quartiers pour leurs écoles, leurs activités religieuses et commerciales non loin du centre colonial entraînant la scission de l'agglomération (Santoir cité par Zongo, 2022).

Durant cette même période coloniale, d'autres facteurs firent d'Ebolowa 1^{er}, un pôle d'attraction des peuplements humains à travers l'installation d'un poste militaire allemand dont l'objectif était de faire regner la paix entre les groupes voisins ; la création des factoreries (John Holt), des points de traitement ou de collecte des produits forestiers et agricoles tels que le cacao, le café, palmier à huile, hévea accéléra l'attraction des populations autour du centre administratif allemand et plus tard devenu capital de la région coloniale du Ntem ; la construction d'une formation sanitaire (l'actuel Dispensaire Urbain) qui s'étendait jusqu'au palais de justice ; la construction du centre de formation professionnel aux métiers artisanaux (l'actuel Lycée Bilingue d'Ebolowa) ; la création de l'école régionale (l'actuelle école publique groupe 2) ; l'école principale des garçons (l'actuelle école publique groupe 1) ; ainsi que le stade Bernaud (l'actuel hôtel de police). A cela s'ajoute, l'aménagement des voies de communication permanente, permettant la circulation rapide des hommes et des biens en 1921 qui est le facteur le plus déterminant de la croissance urbaine ; sans toutefois oublier, la création

de la Commune mixte d'Ebolowa par l'arrêté n°3420 du 10 décembre 1947 qui a permis de nouveaux emplois.

Ces facteurs ont véritablement contribué à l'augmentation de la population, car la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui comptait environs 3000 âmes en 1933 (Marguerat, 1973) compte 14 280 âmes en 1958 (Ministère des Affaires Economiques, cité par Zongo, 2022).

1.1.2.2. Evolution de la population à la période post-coloniale (1960-2000)

Cette période est marquée par plusieurs facteurs qui sont entre autres : l'arrivée de 1800 commerçants ressortissants de l'Ouest (Bamiléké) et d'autres commerçants venant des autres régions en 1964, accompagné de l'achat et de la location des boutiques des commerçants colons voulant quitter l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, le commerce frontalier avec le Gabon et la Guinée Equatoriale a favorisé l'attrait des populations basées à partir desquelles la Commune mixte d'Ebolowa devient la Commune de Plein Exercice en 1962, puis Commune Urbaine et Commune à Régime Spécial d'Ebolowa en 1993.

Ces facteurs ont favorisé une croissance urbaine, en ce sens que la population est passée de 14 280 habitants en 1958 à 29 089 habitants en 2000. Elle est à l'origine de la mise en place des infrastructures en termes de voiries et réseaux divers ; de logements et équipements socio-collectifs.

1.1.2.3. Analyse diachronique de l'occupation de l'espace entre 2002 et 2023

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, par sa croissance urbaine conduit à une multitude de problèmes liés à la pression foncière, à l'étalement urbain, et aux occupations anarchiques de l'espace urbain sans tenir compte des règles et de règlements d'urbanisme. Cette analyse nous permet de comprendre pourquoi le désordre urbain sévit dans la Commune d'Ebolowa 1^{er}.

1.1.2.3.1. Evaluation de l'occupation du sol d'Ebolowa 1^{er} en 2002

Elle consiste à présenter le paysage de la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2002 et les faits favorisant l'occupation du sol au désordre urbain.

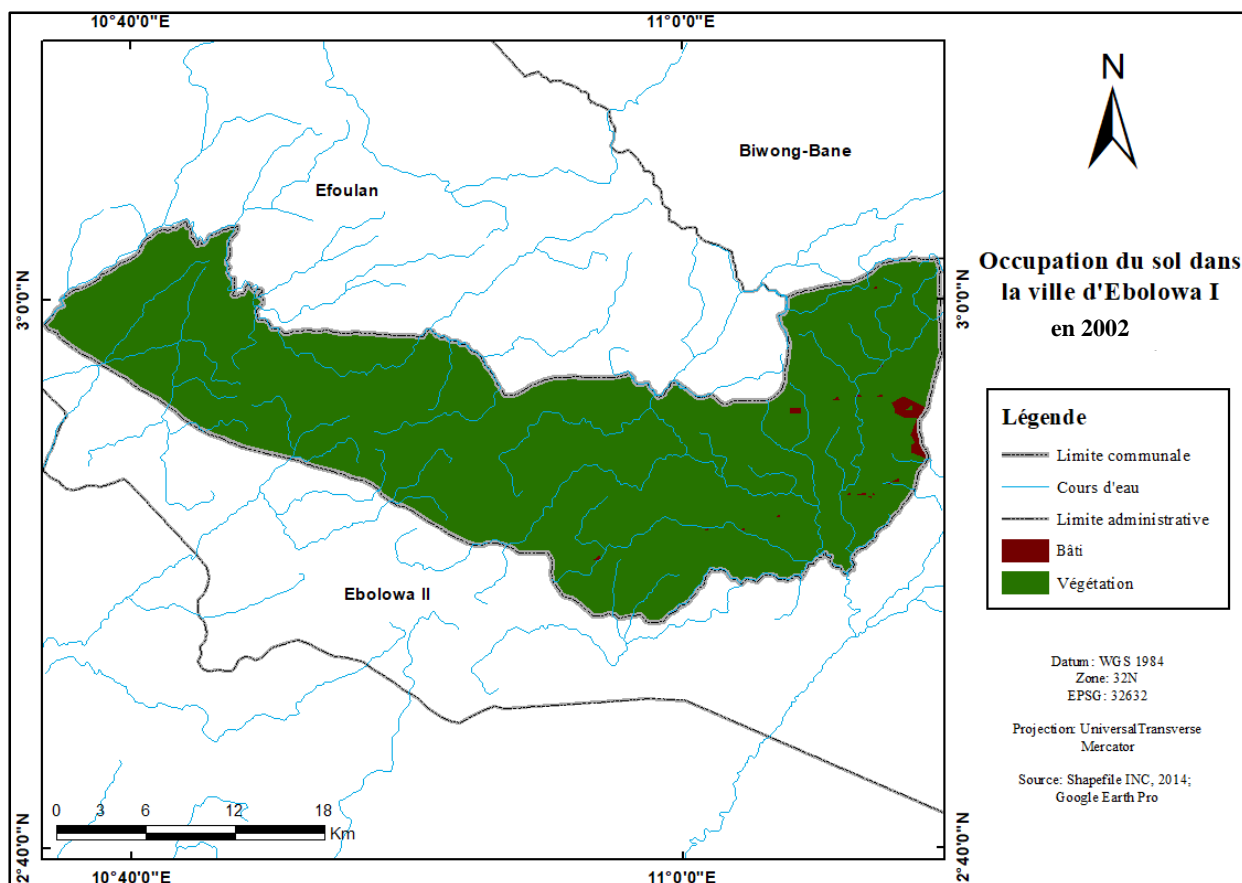


Figure 2: occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2002.

Tableau 9: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en 2002

Type d'occupation du sol (2002)	Superficie (ha)	Pourcentage (%)
Bâti	696,44	0,947583827
Végétation	72799,96	99,05 241617
Total	73496,4	100

Source : Figure 2.

En 2002, le bâti est la représentation des zones d'habitation, des infrastructures en termes des équipements publics, sanitaires et marchands avec une occupation du sol moins dense de 696,44 ha soit 1% de la superficie sur l'espace total, suivie de la végétation qui occupe une plus grande superficie compte tenu du faible taux de la population avec 72799,96 ha soit 99% de superficie. Ici le désordre urbain n'est pas encore effectif.

1.1.2.3.2. Situation de l'occupation du sol en 2007

L'occupation du sol en 2007 consiste à présenter l'évolution de la population de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}.

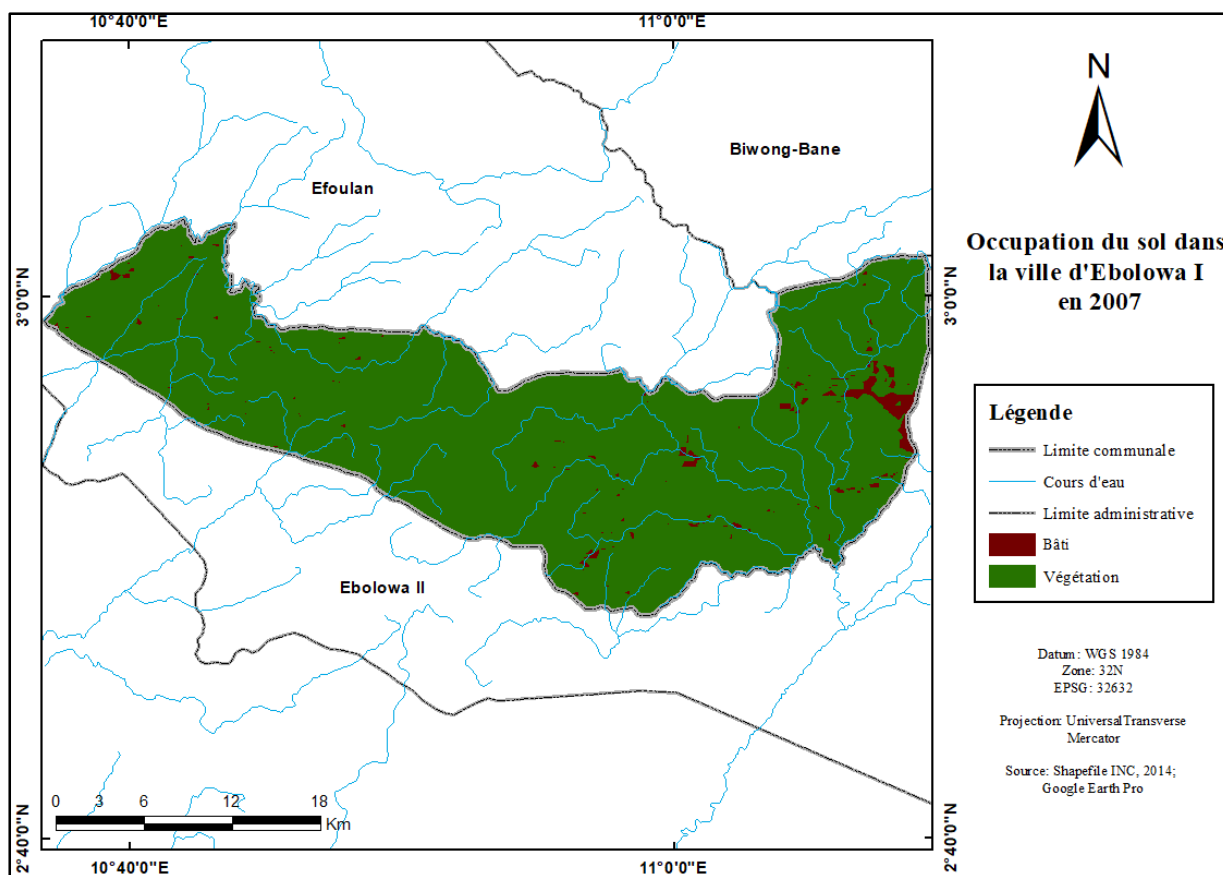


Figure 3: occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2007.

Tableau 10: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement Ebolowa 1^{er} en 2007

Type d'occupation (2007)	Superficie (ha)	Pourcentage (%)
Bâti	1342,27	1,826307139
Végétation	72154,13	98,17369286
Total	73496,4	100

Source : Figure 3.

En 2007, la figure 3 montre une légère augmentation du bâti estimée à 1342,27 ha soit 2% de la superficie et une végétation de 72154,13 ha soit 98% de superficie sur l'espace total compte tenu du faible effectif de la population. Ainsi, malgré le faible taux du bâti en 2007, il ya quand même eu une évolution par rapport à l'année 2002 dont le bâti était de 1% sur la

superficie de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. Cette légère augmentation de la population est due au développement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} qui a cumulé de nouvelles fonctions parmi laquelle la création de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en 2007 avec celles d'une nouvelle sous-préfecture et d'une nouvelle délégation d'arrondissement des différents ministères.

1.1.2.3.3. Bilan de l'occupation du sol en 2023

L'occupation du sol en 2023 consiste à faire un état des lieux de l'impacte de la croissance urbaine sur l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}.

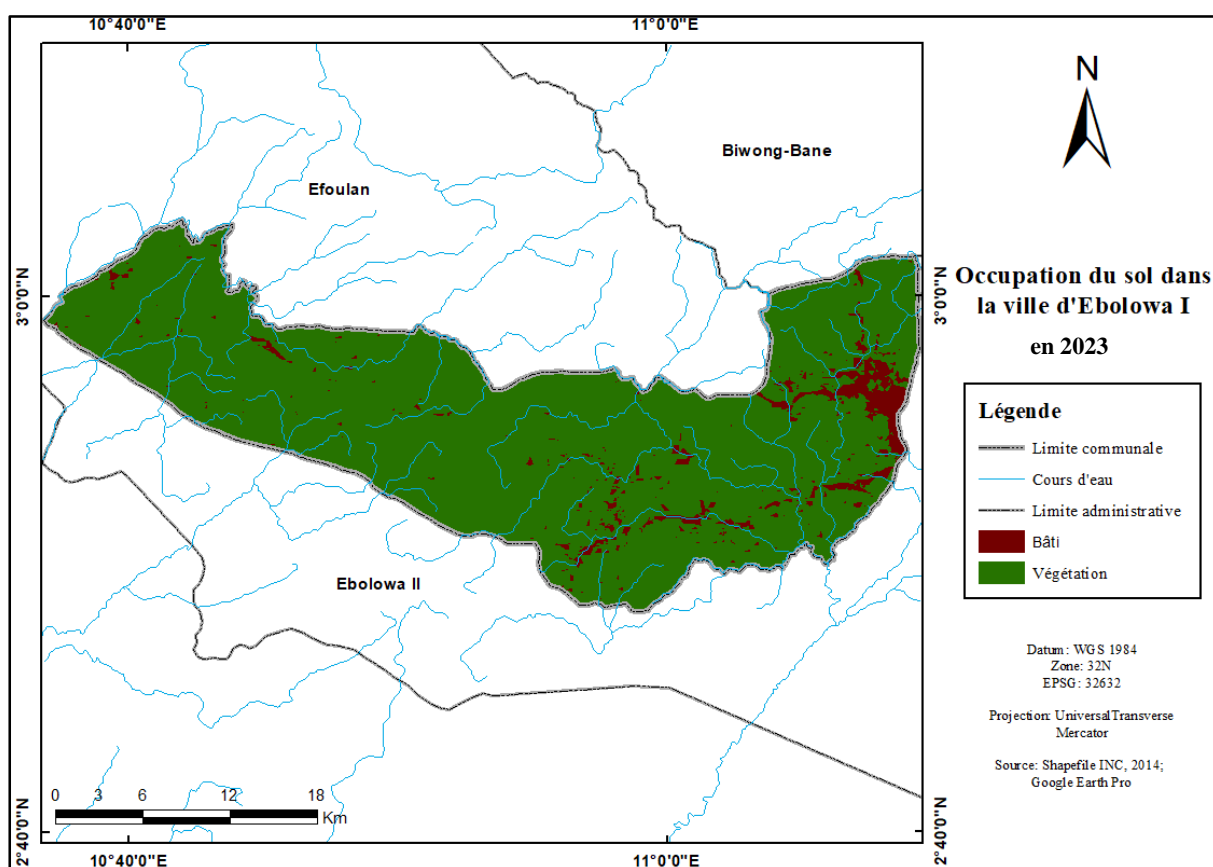


Figure 4: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en 2023.

Tableau 11: Occupation du sol dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} 2023.

Type d'occupation (2023)	Superficie (ha)	Pourcentage (%)
Bâti	4077,93	5,548475 844
Végétation	69418,47	94,45152416
Total	73496,4	100

Source : Figure 4

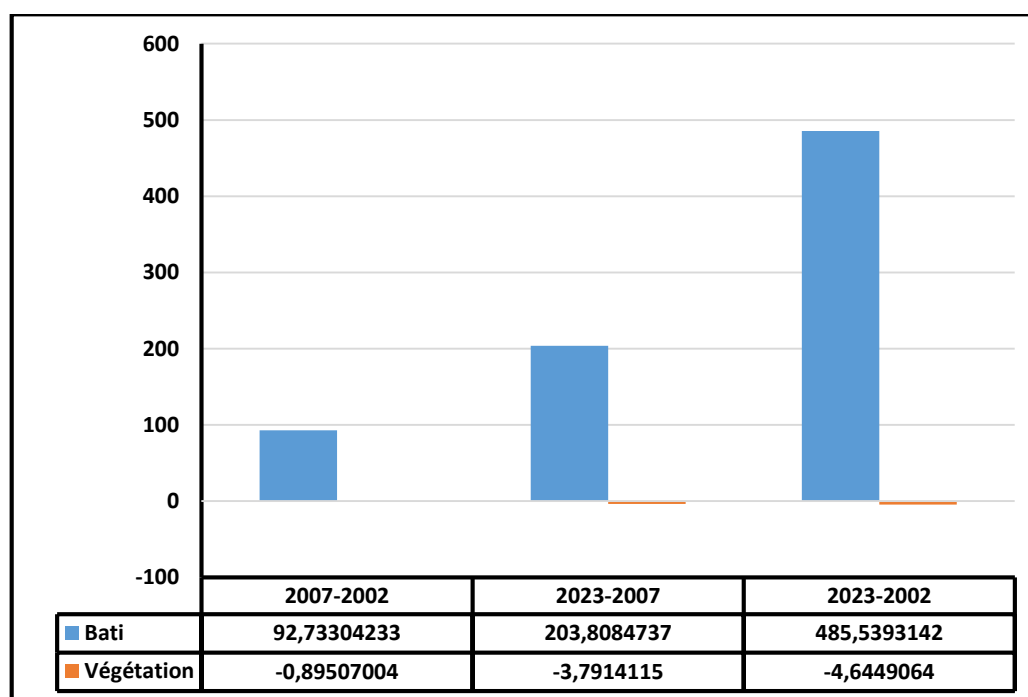
La figure 4 met en relief l'évolution spatiale opérée en 2023 dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. En effet, le bâti occupe 4077,93 ha soit 6% de superficie sur l'espace total tandis que la végétation occupe 69418,47 ha soit 94% de superficie. Cependant, malgré que la végétation occupe toujours une plus grande surface de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} depuis 2002, le bâti en 2023 a tellement évolué par rapport aux années 2002 et 2007 dû à une croissance urbaine. En 2023, la population d'Ebolowa 1^{er} est estimée à environ 64 620 âmes dont 46 978 de la population est urbaine soit 72,68% de la population totale (PCD,2020). Ce qui montre que la population de la Commune d'Ebolowa 1^{er} est fortement dense. Cette croissance urbaine, si elle n'est pas contrôlée conduit au désordre urbain par l'incivisme des populations, qui se traduit par la prolifération des habitats spontanés, des constructions anarchiques, l'occupation des voiries par des activités commerciales et l'occupation des zones impropres à la construction.

1.1.2.3.4. Synthèse des états d'évolution d'occupation du sol de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

Tableau 12: Etats d'évolution d'occupation du sol

Classes	OCCUPATION DU SOL 2002		OCCUPATION DU SOL 2007		OCCUPATION DU SOL 2023		ANNEES ET TAUX D'EVOLUTION		
	Superficie (ha)	Pourcentage (%)	Superficie (ha)	Pourcentage (ha)	Superficie (ha)	Pourcentage (ha)	2007 - 2002	2023- 2007	2023- 2002
BATI	696,44	0,94	1342,27	1,82	4077,93	5,54	92,73 %	203,80 %	485,53 %
VEGETATION	72799,96	99,05	72154,13	98,17	69418,47	94,45	- 0,89 %	-3,79 %	-4,64 %
TOTAL	73496,4	100	73496,4	100	73496,4	100	////	////	////

Source : conception et réalisation de l'auteur.



Source : Tableau 12.

Figure 5: Taux d'évolution d'occupation du sol.

Le bâti est passé de 696,44 ha en 2002, pour 1342,27 ha en 2007, pour 4077,93 ha en 2023 soit une augmentation spatiale de 485,53% en 21 ans. La végétation a considérablement baissée car, elle est passé de 72799,96 ha en 2002, pour 72154,13 ha en 2007, pour 69418,47 ha en 2023 pour une diminution de -4,64%. Ainsi, l'évolution de l'occupation du sol par le bâti en lui-même ne cause pas de problèmes, en ce sens qu'elle contribue plutôt au développement

et à l'agrandissement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. Le problème provient de l'incivisme des populations par l'occupation anarchique de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, sans tenir compte des règles et des règlements d'urbanisme. De plus, l'évolution du bâti dont l'origine est la croissance urbaine, implique également une forte demande des parcelles constructives, en logements et en équipements socio-collectifs.

1.1.3. Structure de la population dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

1.1.3.1. Structure de la population

La population de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, en particulier dans les cinq ménages enquêtés est constituée en grande partie des femmes qui représentent 51% et des hommes soient 40% (investigations de terrain, 2023). Elle se structure à travers la répartition des régions d'origine des chefs de ménages et le statut d'occupation des logements (Tableau13).

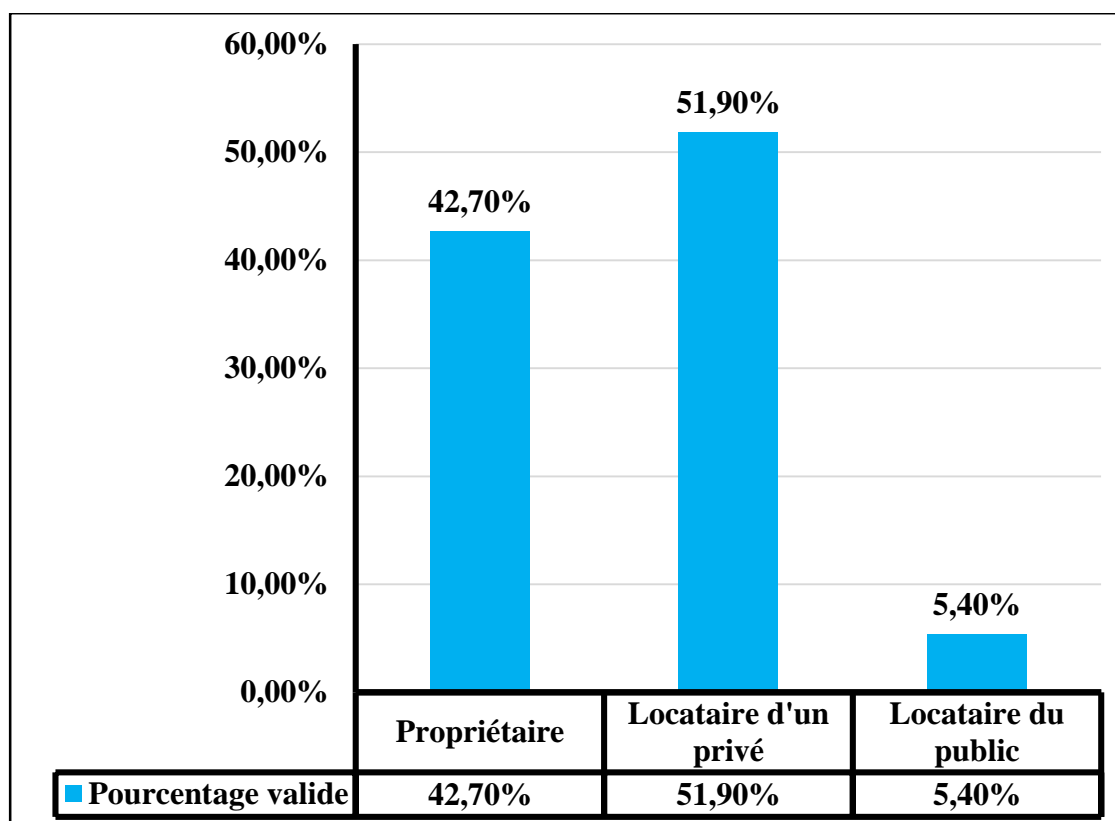
Tableau 13: Régions d'origine des chefs de ménages

Régions d'origine des chefs de ménages	Fréquences	Pourcentages valeurs
Adamaoua	5	2,10%
Centre	29	12,10%
Extrême-Nord	6	2,50%
Nord	8	3,30%
Est	8	3,30%
Littoral	7	2,90%
Ouest	16	6,70%
Nord- ouest	2	0,8%
Sud	153	63,70
Sud-ouest	6	2,50%
Total	241	

Source : investigations de terrain, 2023.

Ce tableau met en relief les ressortissants des autres régions dans la Commune d'Ebolowa 1^{er}. Ainsi, 63,70% sont originaires de la région du Sud qui sont généralement des natifs, des peuples autochtones ; 10% proviennent de la région du Centre ; 6,70% sont de l'Ouest ; 3,30% sont de l'Est ; 3,30% sont également du Nord ; 2,90% sont de la région du Littoral ; 2,50% sont de la région du Sud-Ouest et 2,10% sont de l'Adamaoua. Ces ressortissants des différentes régions ont favorisé la croissance urbaine à Ebolowa 1^{er}.

Le statut d'occupation des logements à la Commune d'Ebolowa 1^{er} varie selon le niveau vie des propriétaires car, 42,70% des chefs de ménages interrogés sont propriétaires de leurs logements ; 51,90% sont locataires d'un privé et 5,40% sont locataires du public (Figure 6).



Source : investigations de terrain, 2023.

Figure 6: statut d'occupation des logements à Ebolowa 1^{er}.

Cette figure souligne que 42,70% sont propriétaires de leurs logements qui n'ont parfois pas de titre foncier à cause des procédures longues, pénibles et des problèmes financiers ; 51,90% sont locataires d'un privé et 5,40% sont locataires d'un public.

1.1.4. Les activités économiques dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

A Ebolowa 1^{er}, on distingue de multiple activités économiques en l'occurrence des boutiques d'alimentation ; des supermarchés ; les constructions de logements ; des ateliers de menuiserie ; des ateliers de couture ; des salons de coiffure et des sites d'attraction touristique (Photos 1, 2, 3, 4).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 1: Boutique d'alimentation au quartier Nko'ovos 1.

Cette photo présente une boutique d'alimentation permettant de satisfaire les besoins en consommation des populations.



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 2: Supermarché au quartier Nko'ovos 1.

La photo 2, montre un supermarché qui est un point de vente, permettant aux populations de se ravitailler en produits d'alimentation finis et manufacturés.



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 3: construction des logements au quartier Ngalane 1.

La photo 3, illustre la construction d'un immeuble dont le but est de résoudre le besoin de logement et d'herbergement.



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 4: Atelier de menuiserie au quartier Nko'ovos 1.

Cette photo montre un atelier de menuiserie qui a pour rôle la production des immeubles.

1.2. LES VOIRIES ET LES RESEAUX DIVERS

1.2.1. Les types de voirie

Dans l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, nous distinguons plusieurs types de voiries parmi lesquelles : les voies primaires, les voies secondaires et les voies tertiaires. Les voies primaires

et secondaires sont entretenues par la Mairie de la ville d'Ebolowa et le MINHDU, et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} se charge de l'entretien des voies tertiaires.

a) les voies primaires

Dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, plus précisément aux quartiers Nko'ovos 1(Centre-ville) et Angounou (Centre-ville) les voies primaires sont structurantes. Elles ont pour fonction principale de prendre le trafic des principales artères et de les distribuer aux grands secteurs d'Ebolowa 1^{er}. Par ailleurs, ces voies forment le noyau du réseau routier de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} et elles sont utilisées dans certains cas comme voies artérielles et de transites (planches 1 et 2).

Planche 1: Tronçon du carrefour an 2000 du quartier Nko'ovos 1



Source : Enquête de terrain 2023.

La planche 1, nous montre le carrefour an 2000 du quartier Nko'ovos 1 qui relie plusieurs lieux. De part et d'autre, nous voyons un rond point embellit par un espace vert boisé afin de rendre l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} attrayant (A, A'), suivie d'une voie primaire bitumée en bon état (B, B') avec des caniveaux couverts un peu dégradés (c) et une voie d'accès (D) complètement dégradée en plein centre-ville d'Ebolowa 1^{er}.

Planche 2: Tronçon du carrefour de la région du quartier Angounou



Source : Enquête de terrain 2023.

La planche 2, présente un rond point embellit par des arbustes (A, A') avec une voie primaire bitumée (B, B'), les caniveaux couverts (C), et une voie d'accès en pavé (D), qui sont en bon état.

b) Les voies secondaires

Les voies secondaires dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sont constituées des axes, menant dans les différents secteurs urbains ; vers les zones résidentielles ; et les équipements de superstructures. Ainsi, ces voies secondaires très peu développées dans la dite Commune, posent de nombreux problèmes de circulation des biens et des personnes, qui sont dus aux mauvais états des voiries. En effet, à Ebolowa 1^{er} nous distinguons deux types de voies secondaires : les voies secondaires structurées et les voies secondaires non structurées.

Les voies secondaires structurantes sont des voies en béton bitumineux, en bon état avec caniveaux couverts, ayant une emprise publique comme le note le règlement d'urbanisme du POS d'Ebolowa1^{er} de « 20.0 m et un récul de bâtiment de 12.5m ». Ce qui n'est généralement pas le cas dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er} plus précisément au quartier New-Bell 1 et Nko'ovos1 comme l'illustre ces images ci-dessous (Planche 3).

Planche 3: Les voies secondaires structurantes aux quartiers New-Bell 1 et Nko'ovos 1



Source : Enquête de terrain 2023.

La planche 3 nous révèle quelques voies secondaires qui desservent les équipements publics et marchands. Sur la première image, C'est une voie secondaire du quartier New-bell 1, partant du carrefour New-bell 1 vers le carrefour Madame Franck. Ici, nous observons l'existence d'une voirie en béton bitumeux étroite (A) avec des drains ouverts (B) qui mettent en danger la vie des populations, au point où ces populations ont fabriqué un pont en matériaux de récupération (vieilles planches) pour leur circulation (D). Notons également des emprises étroites non entretenues, en terre nue (C), encombrées par un établissement scolaire (E) qui empêche son agrandissement. Par ailleurs, la deuxième image, montre une voie secondaire du quartier Nko'ovos1 partant du carrefour An 2000 au carrefour Mvondo en passant par le marché Central (A'). Cette image nous montre les activités informelles sur la chaussée et le trottoir (F) qui rendent difficile l'élargissement de la voirie et la circulation. Pourtant selon le règlement d'urbanisme du POS d'Ebolowa 1^{er}(2015) fixant les dispositifs particuliers des réseaux et infrastructures souligne que « l'occupation des chemins pour piétons est complètement interdite ». Norme qui laisse les populations indifférentes.

Les voiries non structurantes sont des voies en sol nu et généralement non bitumées, servant parfois de dépotoirs d'ordures dans certains quartiers de l'espace urbain d'Ebolowa1^{er}. Ces voies sont souvent inaccessibles et impraticables en saison pluvieuse (Planche 4).

Planche 4: voies non structurantes



Source : Enquête de terrain 2023.

Les images de la planche 4, mettent en exergue le mauvais état des voies secondaires qui desservent les quartiers d'Ebolowa si-1, Angounou et Nko'ovos 1. En effet, Sur l'image (A), nous avons une voie en saison sèche pleine de poussière. C'est une voie secondaire non aménagée, non revêtue, et non drainée, favorisant l'existence des mototaxis qui assurent tant bien que mal le transport des biens et des personnes. Sur l'image (A'), nous observons également une voie secondaire entretenue par les riverains en début de saison pluvieuse à travers les matériaux de récupération (B) tels que les sacs remplis de latérite et de sable afin de la rendre accessible. Toutefois, lors de la saison pluvieuse, cette voirie est impraticable. Par ailleurs, l'image (A'') met en relief une voie secondaire non aménagée du quartier Angounou (Centre-ville), occupée par les déchets domestiques (C, C'), due à l'insuffisance de dispositifs de collecte d'ordures ménagères dans le quartier. Enfin, l'image (A''') démontre également une voirie secondaire non aménagée du quartier Nko'ovos 1, inaccessible en saison pluvieuse pour des raisons d'absence de réseaux d'assainissement dans le quartier d'où l'accumulation de l'eau (D).

c) Les voies tertiaires

Les voies tertiaires sont des voies qui distribuent le trafic dans les quartiers et les secteurs d'activités locales. De ce fait, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dispose d'un dense réseau de voies tertiaires. Ce réseau parfois bitumé, est en grande partie en terre nue avec les emprises allant de 3 à 6 m, se trouvant pour la plupart dans les quartiers populaires à l'exemple du quartier Angounou (centre-ville) (Photo 5).



Source : Enquête de terrain 2023.

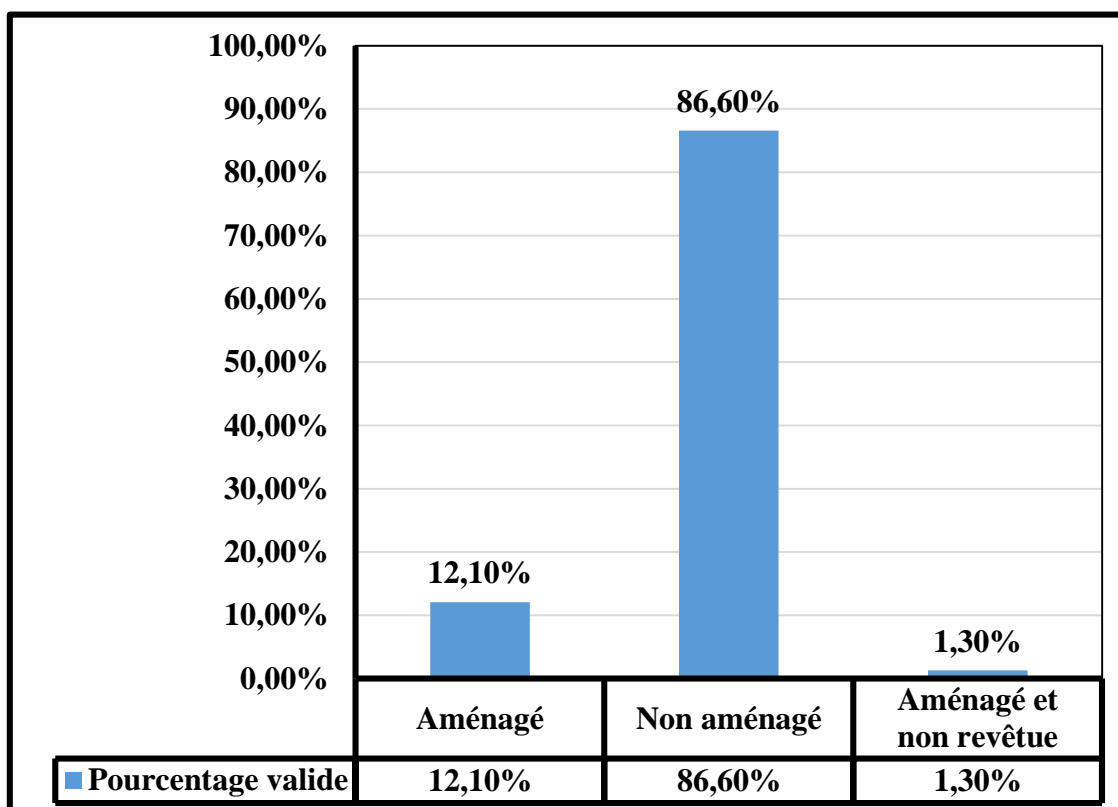
Photo 5: Voie tertiaire non aménagée.

La photo 5 présente une voirie tertiaire en terre nue, non entretenue, non aménagée et non revêtue, non drainée par les pouvoirs publics.

Lors de nos enquêtes de terrain, nous avons pu constater que, les voiries font face à plusieurs difficultés et qu'il se pose des problèmes d'aménagement de celles qui desservent les quartiers de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. S'agissant de ces difficultés, nous soulignons l'étroitesse des emprises de la plupart des voiries, ne permettant pas de mettre un dispositif cohérent d'assainissement ; un ramassage insuffisant des déchets solides déversés sur la voirie, un système d'assainissement défectueux ; l'occupation anarchique des chaussées et trottoirs par les activités informelles ; l'absence de feux de signalisation routière ; et l'insuffisance ou l'absence d'adressage ; le problème de circulation et le manque d'entretien des voiries. Par ailleurs, concernant les problèmes d'aménagement des voiries qui desservent les quartiers à Ebolowa 1^{er}, la plupart de ces voiries sont non aménagées (voies secondaires et tertiaires), parfois se sont des populations qui se démêlent en faisant de petits aménagements à travers les

matériaux de récupération, et quand même elles existent, elles sont construites de manières très réduites rendant la circulation des biens, des services et des personnes difficiles.

Cette situation est due au fait que, parmi les projets prioritaires qui sont contenues dans le Plan Communal Développement (PCD) 2020 de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, il n'est mentionné nulle part un projet ayant un lien avec les voiries. Or, elle fait partie des personnes ou des responsables de l'entretien du réseau routier, en particulier les voies tertiaires (Figure 10).



Source : Enquête du terrain 2023.

Figure 7: Etats des voiries qui desservent les quartiers à Ebolowa 1^{er}.

Cette figure illustre les différents états des voiries qui desservent les cinq quartiers de la Commune d'Ebolowa 1^{er} que nous avons enquêtés. Il ressort que 12,10% des voiries sont aménagées, il s'agit des voiries principales, 86,60% de voiries sont non aménagées notamment les voies secondaires et tertiaires et 1,30% de voies aménagées et non revêtues.

1.2.2. Les réseaux divers

Les réseaux divers regroupent les infrastructures souterraines qui permettent la distribution de l'eau potable, l'évacuation des eaux usées et la distribution de l'électricité.

1.2.2.1. Le réseau d'assainissement

L'état actuel de drainage, dans les différents quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, est largement insuffisant et précaire. Les réseaux et les structures de drainage

présents ont été développés spontanément de façon fragmentaire sans planification appropriée à la conception et à la construction. De même, certains quartiers d'Ebolowa 1^{er}, ne disposent ni d'un système de traitement des eaux usées, et ni d'un réseau d'égout qui constituent une entrave pour la gestion adéquate des eaux usées. Le système d'assainissement ici est représenté par les canaux de drainage des eaux de ruissellement pluviales et des dispositifs des eaux usées ou des vanes. En outre, les réseaux de drainage de la voirie facilitent l'évacuation des eaux pluviales et les déversent dans le lac municipal de la ville. Toutefois, ces réseaux de drainage ou canalisations à ciel ouvert ne sont pas régulièrement curés (Photo 6).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 6: Canalisation à ciel ouvert curée spontanément au marché central du quartier Nko'ovos1.

La photo 6, nous présente une canalisation à ciel ouvert curée spontanément au marché central du quartier Nko'ovos1 construite de façon précaire sans aucune planification, non adaptée aux normes requises, expose les populations aux inondations et aux maladies à l'exemple du paludisme (A) et encombrée par les activités commerciales (B).

Dans les quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, le principal mode d'évacuation des eaux usées reste à 90% des latrines qui sont pour la plupart mal conçues. De même, c'est le système d'assainissement traditionnel ou individuel qui est le plus utilisé du fait de la précarité et du faible revenu de la population. Le recours aux fosses septiques n'est pas généralisé, du fait de l'habitat précaire où les latrines traditionnelles sont adaptées. Ce sont des latrines sommairement aménagées. Dans certains logements proches des drains, les eaux usées sont tout simplement orientées vers ces drains. La situation d'assainissement reste donc préoccupante dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er} (Photo 7).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 7: latrine traditionnelle au quartier Angounou.

La photo 7, nous montre une latrine traditionnelle au quartier Angounou construit en matériaux de récupération tels que les vieilles tôles (B) et planches (A).

Lors de nos enquêtes de terrain dans les différents quartiers de l'espace urbain Ebolowa^{1^{er}}, nous avons constaté que, le bloc latrine moderne du marché Mfoumou (marché Oyenga) du quartier Nko'ovos 1, qui a été construit avec le financement de la Banque Africaine de Développement (BAD) et du Fond Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM) qui fonctionnait, n'est plus opérationnel pour des raisons d'indisponibilité d'eau et d'énergie, le manque d'engouement des populations, et l'insuffisance des recettes perçues pour le fonctionnement de l'ouvrage. Et même quand cet ouvrage fonctionnait, les populations avaient une forte préférence pour les broussailles environnantes. Sans oublier que malgré l'arrêt du service, l'infrastructure et les équipements sanitaires sont restés en très bon état (Photo 8).



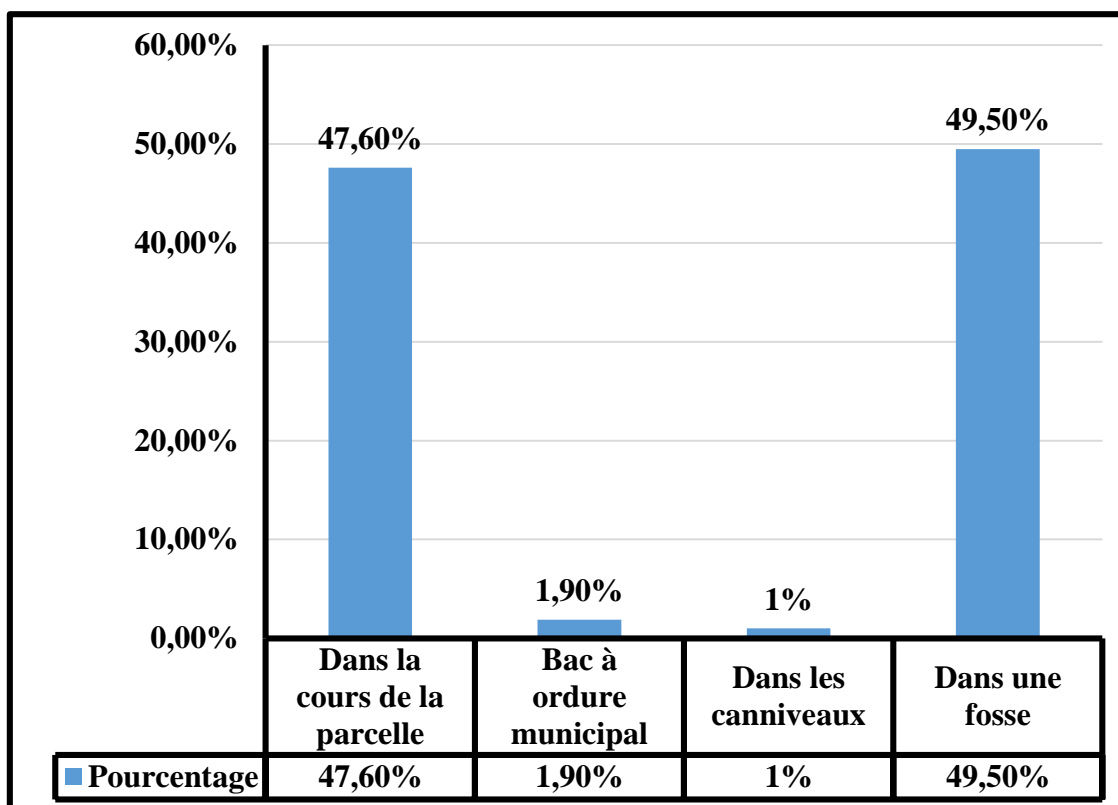
Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 8 : Bloc latrine moderne du marché Mfoumou à Nko'ovos 1.

La photo 8, nous reflète l'image d'un bloc latrine moderne à une cabine (A) qui a été réalisé avec le financement de la BAD et du FEICOM en 2012. Ce bloc latrine moderne encombré par les hautes herbes (B), n'est plus opérationnel pour des problèmes d'ordre électrique et d'eau d'une part et à cause de l'incivisme des populations d'autre part, d'où son abandon aujourd'hui.

1.2.2.2. Mode d'évacuation des ordures Ménagères

A Ebolowa 1^{er}, comme dans la plupart des villes camerounaises, nous assistons à une production abondante de déchets ménagers qui sont déposés anarchiquement dans les sous-quartiers. La société HYSACAM, concessionnaire de la Mairie de la ville d'Ebolowa, chargée de la collecte des déchets solides ménagers depuis 2010, est uniquement présente dans le centre-administratif de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. En effet, les bacs à ordures sont déposés dans certains quartiers du centre-ville d'Ebolowa 1^{er} comme Angounou (centre-ville), Nko'ovos 1 et Ebolowa si-1 aux niveaux des services administratifs et parfois dans certains marchés. Dans les sous-quartiers comme Nko'ovos 1, New-Bell 1, Ngalane 1, Angounou, et Ebolowa si-1, il n'y a pratiquement pas de bacs à ordures hysacam, ni de bacs à ordures municipaux. Les populations se sentent donc obligées de stocker leurs déchets solides dans la cours de la parcelle pour ensuite les brûler afin de les transformer en engrais; ou de les déverser dans une fosse (Figure 8).



Source : Enquête de terrain 2023.

Figure 8 : Mode d'évacuation des ordures ménagères dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}.

La figure 8, démontre les modes d'évacuation des ordures ménagères dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}. Ainsi, 49,50% déversent leurs déchets solides dans une fosse ; 47,60% dans la cours de la parcelle, 1,90% dans les bacs à ordures et 1% dans les caniveaux.

1.2.2.3. L' accès à l'eau

L'approvisionnement en eau potable est assuré par la Cameroon Water Utilities (CAMWATER) dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Ce réseau malgré tous les efforts d'extension, ne parvient toujours pas à desservir tous les quartiers d'Ebolowa 1^{er} du fait de la vétusté de l'ouvrage, de la faible capacité de production et du faible revenu des ménages ; ce qui entraîne une forte utilisation des sources alternatives en l'occurrence des forages, des puits non ou aménagés et des sources non ou aménagées. Dans certaines quartiers comme Angounou ; New-bell 1 ; Ngalane 1, Nko'ovos1 et Ebolowa si - 1, les populations souffrent d'une insuffisante d'eau potable. Pourtant, elles bénéficient d'un raccordement au réseau d'eau mais restent malgré tout sous-alimentées, bien évidemment à cause de la faible capacité de production d'eau, des coupures intempestibles et du faible revenu des ménages mais aussi, de la qualité de l'eau qui a une coloration jaunâtre. Dans ces sous-quartiers, les populations sont donc obligées de faire recours aux forages, aux puits aménagés, aux bornes fontaines

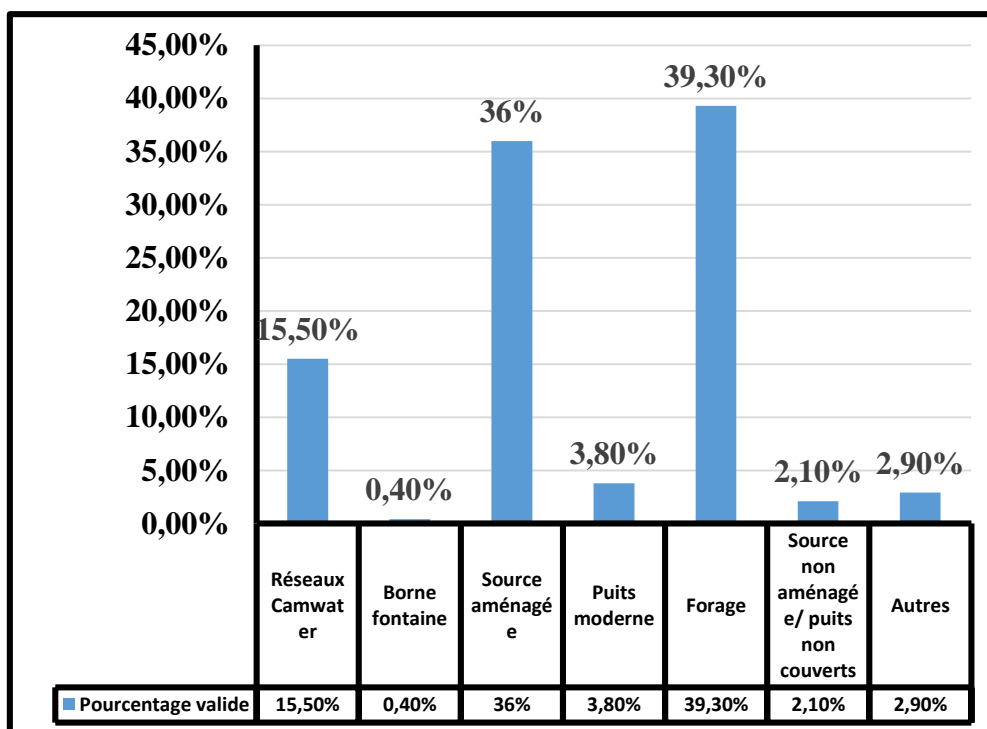
extérieures et sources aménagées dont la qualité d'eau de boisson est parfois douteuse (Planche 5) et (figure 9).

Planche 5: les sources alternatives à Ebolowa si-1 et Nko'ovos 1



Source : Enquête de terrain 2023.

La planche 5, nous met en exergue, sur la première image, une borne fontaine extérieure (A) à quatre robinets (B) située au quartier Ebolowa si-1(cité de la plaine) ; qui est le fruit de la coopération entre les villes de Bruges (Belgique) et d'Ebolowa (Cameroun) sous la houlette du Maire de la ville d'Ebolowa ; afin de contribuer à l'amélioration de l'approvisionnement en eau potable dans la ville d'Ebolowa en général et dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en particulier. Sur la deuxième image, nous avons une source aménagée (C) au quartier Nko'ovos 1 sous un hangar (D) à proximité des habitations (E).



Source : Enquête de terrain 2023.

Figure 9: Sources d’approvisionnement en eau dans les quartiers d’Ebolowa 1^{er}.

Il ressort de l’analyse de la figure 9 que certains quartiers de la Commune d’Ebolowa 1^{er}, plus précisément dans les cinq quartiers que nous avons enquêtés, s’approvisionnent majoritairement aux forages (39%), aux sources aménagées (36%), ensuite au réseau Camwater (15,50%), puis aux puits modernes (3,80%), aux sources non aménagées ou puits non couverts (2,10%), et à la borne fontaine (0,4%).

1.2.2.4. L’électricité

L’espace urbain d’Ebolowa 1^{er} est alimenté par les lignes du réseau électrique interconnecté de D1 et D2 venant de Mbalmayo à travers une ligne de moyenne tension avec une capacité nominale de 5 MW (PDU cité par PCD, 2020). Sans toutefois oublier qu’il est également connecté par la ligne provenant du barrage hydroélectrique de Memve’ele qui est récente. De même, la compagnie concessionnaire *the Energy of Cameroon* (ENEO) assure également la distribution de l’énergie à Ebolowa 1^{er}. Malgré toutes ces sources d’énergie et l’existence de quatorze transformateurs, certains quartiers de cette Commune comme New-Bell1, Ebolowa si-1 et Ngalane 1 sont confrontés aux baisses de tension, aux coupures intempestives qui freinent les activités humaines.

1.3. HABITAT ET EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS

1.3.1. Habitat

L’habitat est le mode d’occupation de l’espace par l’homme pour des fonctions de logement (Olemba, 2011). Il comprend en plus des logements, les voies de circulation, les réseaux d’adduction d’eau, d’électricité, et d’autres éléments qui font de lui un ensemble plus composite (Rakoto cité par Olemba, 2011). En un mot, l’habitat est un milieu constitué des logements, des infrastructures routières et des équipements socio-collectifs où vit l’homme.

Dans la Commune d’Arrondissement d’Ebolowa 1^{er}, l’habitat évolue au rythme de la croissance urbaine car, nous assistons au développement et à l’agrandissement de ladite Commune par des constructions anarchiques : le riche construit où il veut et le pauvre construit où il peut. Dès lors, nous distinguons plusieurs types de quartiers à habitat à Ebolowa 1^{er} : les quartiers à habitat planifié groupé ; les quartiers à habitat dispersé, les quartiers à habitat dense spontané et les quartiers à habitat spontané.

1.3.1.1. Les quartiers à habitat planifié groupé

Les quartiers à habitat planifié groupé comme à Ngalane 1 sont ceux qui sont viabilisés par la MAETUR. Ils se caractérisent par des habitats construits respectant les normes

d'urbanisme et sont pourvues en infrastructures de base notamment l'approvisionnement en eau ; les réseaux d'assainissement, l'électrification et le développement des voiries (Photo 9).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 9: Habitats planifiés groupés.

Cette photo présente les habitats planifiés groupés sur un plan linéaire (A) au quartier Ngalane1, respectant quand même les normes d'urbanisme, avec une voirie tertiaire aménagée et revêtue (B), la présence des lampadaires (C) servant d'éclairage public dans la nuit et des drains non couverts (D) qui mettent en danger la vie des populations. Ces logements ont été construits par l'Etat en 2017 (MINHDU) afin de répondre aux problèmes de logements qui se posent dans la ville d'Ebolowa en général et en particulier dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Toutefois, ces logements sociaux gérés par la SIC, rencontrent quelques difficultés liées aux problèmes d'eau dans certains logements. Ces problèmes d'eau sont dus à la mauvaise exécution des branchements entre les logements.

1.3.1.2. Les quartiers à habitat dispersé

Les quartiers à habitat dispersé comme à Ebolowa si-1(cité de la plaine) sont des zones plus au moins étendues dans lesquelles on ne rencontre que des logements isolés (Photo 10).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 10: Habitats dispersés.

Cette photo traduit l'isolement des habitats (A) (B) et (D) (E) desservit par une voie secondaire non aménagée (C), un logement dans la clôture (D) et une maison non clôturée (E). Ici, domine encore la végétation (F).

1.3.1.3. Les quartiers à habitat dense spontané

Les quartiers à habitat dense spontané comme à Ebolowa si-1 sont des zones densément peuplées par les ressortissants des autres régions, où on y trouve des habitats construits anarchiquement sans aucune planification spatiale, par des populations à faibles revenus. Ils se caractérisent par l'insuffisance des infrastructures de base (approvisionnement en eau, réseaux d'assainissement et d'énergie). Dans ces quartiers, les populations ne disposent pas de titre foncier (Photo 11).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 11: Habitats denses spontanés.

Cette photo met en relief des logements construits en matériaux définitifs ou en semi-durs au piedmont du quartier Ebolowa si-1, caractérisés par un resserrement. De même, nous observons une prédominance des logements haut standing et moyens standing, des cultures et de la végétation très proches de ces logements.

1.3.1.4. Les quartiers à habitat spontané

Les quartiers à habitat spontané comme New-bell 1 sont caractérisés d'une part, par un ensemble d'habitations, construits anarchiquement sans toutefois intégrer le respect des normes d'urbanisme par les populations à faibles revenus, et d'autre part, par l'insuffisance des infrastructures de base (eau, voirie, énergie et réseau d'assainissement). Ils résultent d'une occupation du sol illégale et les populations qui ne possèdent pas de titre foncier (Photo 12).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 12: Habitats spontanés.

Nous observons sur cette image des logements bas standing (A) et (B) au piedmont d'une colline (C) qui expose les populations aux risques environnementaux. Ces logements sont encombrés par les hautes herbes (D) et les cultures (E). De pareilles constructions traduisent le niveau de vie des populations qui occupent ce site. A cet effet, le coût et l'insuffisance des logements ainsi que les conditions de vie des populations ont emmené certaines personnes à occuper ces zones impropres à la construction, et à la recherche d'un terrain moins coûteux.

1.3.2. Logements

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} fait face à une urbanisation qui rend difficile la planification du développement urbain et provoque un accroissement rapide des besoins de la population en logements. Les caractéristiques des logements, découlent de leur standing, c'est dire, leur architecture, leurs types de matériaux de construction, leurs caractères modernes, mais aussi de leurs structures. Ainsi, on distingue quatre types de standing à Ebolowa 1^{er} parmi lesquels, le logement haut standing ; le logement moyen standing ; le logement moyen bas standing et le logement précaire.

1.3.2.1. Logement haut standing

Le logement haut standing se caractérise par le respect des règles d'urbanisme et de construction, une architecture moderne, des matériaux de constructions définitifs et de valeurs, des branchements aux réseaux d'eau et électricité, des lieux d'aisance interne, l'évacuation des eaux usées par fosse septique. Ce type de logement se trouve généralement dans les quartiers résidentiels comme Ngalane 1 (Photo13).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 13: logement haut standing au quartier Ngalane 1.

La photo 13, nous fait part d'un logement haut standing (A) au quartier Ngalane 1. Ce longement clôturé (B) est consruiit en matériaux définitifs(ciment), avec pour type de toiture la tôle bac (C).

Les quartiers résidentiels à Ebolowa 1^{er} sont des quartiers où dominent les maisons d'habitation d'un certain standing (haut standing) ayant des tissus urbains structurés. En effet, ces tissus urbains se caractérisent par des voiries de formes géométriques régulières, la densité

de la voirie correcte ; l'équipement en eau et en électricité potentiel ou effectif, et l'assainissement assuré par les caniveaux et les réseaux d'assainissement collectif. Dans ces quartiers, le coût du logement est élevé, la majorité des maisons sont individuels en enclos et la plupart des propriétaires de ces logements détiennent des documents officiels qui attestent de leurs droits de propriété comme le permis de bâtir, le certificat de propriété et le morcellement. On y trouve également des établissements scolaires, des équipements sanitaires, des services publics, des services sécuritaires ainsi que l'existence d'un marché pour certains et pour d'autres non.

1.3.2.2. Logement moyen standing

Le logement moyen standing à Ebolowa 1^{er} est un logement qui se caractérise par une architecture moderne, des matériaux définitifs ordinaires, des branchements aux réseaux d'eau potable et d'électricité, des lieux d'aisance interne et l'évacuation des eaux usées par fosse septique. Nous retrouvons ce type de logement dans les quartiers commerciaux et des affaires comme le quartier Nko'ovos 1 (Photo 14).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 14: Logement moyen standing au quartier Nko'ovos 1.

La photo met exergue un logement moyen standing non cloturé situé au quartier Nko'ovos 1(A), construit en matériaux définitifs (ciments), avec pour type de revêtement du sol les carreaux (B), et pour toiture la tôle (c).

Les quartiers commerciaux sont des quartiers qui regroupent tous les magasins et boutiques propres au commerce ; et les quartiers des affaires sont constitués de grands immeubles et de gratte-ciels dans lesquels se trouvent des bureaux appartenant à des grandes entreprises nationales et internationales. Ces quartiers se matérialisent par des voiries de formes

géométriques régulières, une densité des voiries correctes ; une bonne couverture des ménages par le réseau d'eau potable et d'électricité régulier. Dans ces quartiers, les logements sont moyens standing à vocation collective, cloturés et parfois pas pour la plupart, sans oublier le coût du loyer qui est élevé. Certains propriétaires de maison n'ont pas de permis de bâtir, et d'autres détiennent des documents qui attestent de leurs droits de propriété, en l'occurrence du certificat de propriété et le morcellement. De plus, nous avons également noté l'insuffisance des équipements éducatifs, sanitaires et des services sécuritaires.

1.3.2.3. Logement bas standing

Le logement bas standing dans l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} se caractérise par une architecture quelconque, des matériaux de constructions définitifs ou semi-définitifs, les lieux d'aisance externe, l'évacuation des eaux usées dans la nature et les différents modes d'éclairage. Le logement correspondant à cette description se trouve généralement dans les quartiers industriels, à l'instar du quartier New-Bell 1 et d'Ebolowa si-1 (Photo 15).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 15: Logement bas standing au quartier new-Bell 1.

Nous observons sur cette photo, un logement bas standing (A), encombré par la végétation (C), au piedmont d'une colline (D), construit en matériaux définitifs avec pour toiture la tôle simple (B).

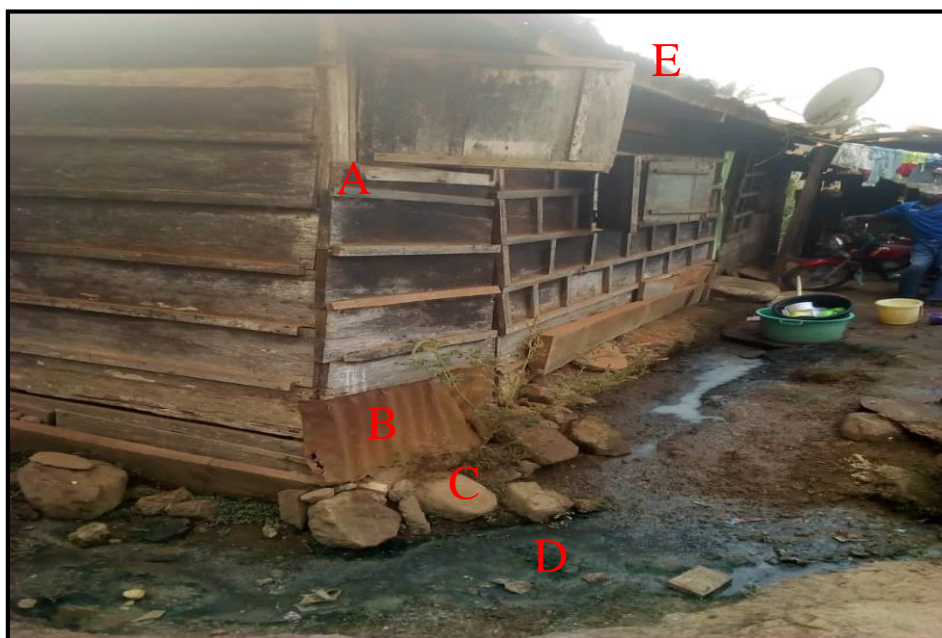
Les quartiers industriels sont des zones où nous retrouvons le plus de logements bas standing non cloturés, parfois en matériaux définitifs, semi-définitifs ou de récupérations. Ils se matérialisent par une absence ou un faible réseau d'eau potable, une faible couverture du réseau électrique régulier et l'assainissement non assuré. A cela s'ajoute une insuffisance des équipements éducatifs, sanitaires, marchands et sécuritaires. Ces zones industriels sont

généralement des zones à risques à la construction nommées, zones non aedificandi, et les populations qui y occupent n'ont pratiquement pas de permis de bâtir.

L'article 9 de la loi 2004 sur l'urbanisme au Cameroun fixant des règles générales d'urbanisme et de construction stipule que « *sont inconstructibles, sauf sous prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.) ; les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement* ». Ceci dit, les marécages, les piedmonts, les flancs de colline, les bas-fonds et les cours d'eau sont strictement interdits par les constructions sauf suite à une autorisation spéciale. En outre, le développement des bidonvilles à Ebolowa 1^{er} est la conséquence directe de la croissance urbaine, de la défaillance de la planification urbaine et du coût élevé du logement.

1.3.2.4. Le logement précaire

Le logement précaire se caractérise par une architecture des matériaux de construction provisoire des lieux d'aisance externe, l'évacuation des eaux usées dans la nature et les différents modes d'éclairage. Les logements qui correspondent à cette description se retrouvent en majorité dans les quartiers périphériques ou précaires à l'exemple du quartier Nko'ovos1(Photo 16).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 16: Logement précaire.

Il s'agit d'un logement précaire du quartier Nko'ovos 1 construit en matériaux de récupération à l'instar des vieilles planches (A), associées au vieilles tôles (B), soutenues par des pierres (C), avec une canalisation à ciel ouvert à proximité du logement (D) favorisant les moustiques, et pour toiture la tôle simple (E).

Les quartiers précaires ou périphériques à Ebolowa 1^{er} sont des zones dotées d'accès insuffisant en équipement de base en termes d'eau potable ; de voiries ; de réseaux d'assainissement et d'électricité où la structure du logement est très faible avec des matériaux de construction peu solides. Dans ces quartiers, le logement est pour la plupart des cas traditionnel, le coût du loyer est moindre, et la majorité de propriétaires n'ont pas de titre foncier, mais détiennent des documents, qui attestent de leurs droits de propriété comme le Morcellement et le certificat de propriété. En outre, nous avons aussi observé une insuffisance des établissements scolaires et le manque des équipements marchands.

1.3.3. Equipements socio-collectifs

1.3.3.1. Equipements publics

Les équipements publics sont entre autres les équipements administratifs, les équipements éducatifs, et les équipements sanitaires.

1.3.3.1.1. Les équipements administratifs

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est le siège des institutions. A ce titre, elle dispose la majorité des services administratifs aux niveaux régional, départemental et d'arrondissement. Au niveau régional, les services administratifs sont constitués des services du gouverneur, de la résidence du gouverneur, du district de santé, de la délégation régionale de l'énergie et de l'eau, de la délégation régionale du Ministère de l'Economie, de la Planification et l'Aménagement du Territoire, de la délégation régionale du Ministère de l'Elevage des Pêches et des Industries Animales et du Conseil Régional du Sud. Toutes ces structures sont situées au quartier Angounou (centre-ville), dont la quasi-totalité de ces bâtiments sont des propriétés administratives, en bon état (planche 6).

Planche 6: services administratifs au niveau régional



Source : Enquête de terrain 2023.

Nous observons sur la planche 6, les services du Gouverneur (A) construits à deux niveaux, non sécurisés ayant un parking (B) et le conseil régional du Sud (C) à trois niveaux, clôturé (D) avec un parking (E). Tous, situés au quartier Angounou (Centre-ville).

Au niveau départemental, les services administratifs sont : la tribune des fêtes qui est une propriété administrative, en bon état ; la délégation départementale du Ministère des Domaines du Casdastre et des Affaires Foncière ; et la délégation départementale des enseignements secondaires sont des propriétés privées en bon état, mais étroites et inadaptées. Toutes ces structures se trouvent bien évidemment au quartier Angounou (Centre-ville).

Au niveau de l'arrondissement, nous avons comme équipements administratifs, la sous-préfecture d'Ebolowa 1^{er} en bon état et neuf se trouvant au quartier Ngalane 1, sous une propriété administrative ainsi que la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, en bon état et neuf, située au quartier Ebolowa si-1 sous une propriété administrative (photo 17).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 17: Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} (A) est construite à deux niveaux ; sécurisée (B) à proximité de la voirie principale (C) ayant un parking à l'intérieur (D). A son entrée, elle est généralement encombrée par les activités informelles (les mototaxis) (E) qui empêchent la circulation des usagers.

1.3.3.1.2. Les équipements éducatifs

Les équipements éducatifs à Ebolowa 1^{er}, sont constitués des écoles maternelles publiques ; des écoles primaires publiques et des lycées tels qu'illustrés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 14 : répartition des équipements éducatifs dans les différents quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

Quartiers	Lycées	CES/CETIC	Ecoles primaires publiques	Ecoles maternelles Publiques	Autres établissements scolaires (privés)
Angounou	1	0	3	0	2
Nko'ovos 1	0	0	1	1	2
Ebolowa si -1	0	0	1	1	1
New-Bell 1	0	0	1	1	2
Ngalane 1	0	0	1	2	0
Total	1	0	7	5	8

Source : Plan Communal de Développement 2020 ; investigation de terrain 2023.

Il ressort de ce tableau qu'ils existent des établissements maternels et primaires dans les cinq quartiers que nous avons enquêtés à Ebolowa 1^{er}, et les établissements secondaires sont

uniquement au quartier Angounou. Ainsi, on dénombre au quartier Angounou, trois écoles primaires et une école secondaire (lycée) ; au quartier Ebolowa si-1, une école maternelle et une école primaire ; au quartier Nko'ovos 1, une école primaire et une école maternelle ; au quartier New-Bell 1, une école maternelle et une école primaire ; enfin à Ngalane 1, une école primaire et deux écoles maternelles. De plus, il existe d'autres types d'établissements (privés) dans les différents quartiers de la Commune d'Ebolowa 1^{er}.

Suite à la répartition des équipement éducatifs dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}, nous avons remarqué qu'il ya manque des établissements secondaires dans certains quartiers. Parmi les cinq quartiers représentés dans le tableau (14), il n'y a qu'un seul lycée situé au quartier Angounou, ce qui est insuffisant au regard de la croissance urbaine de la Commune d'Ebolowa 1^{er}.

Lors de nos enquêtes de terrain, nous avons pu constater au niveau des établissements maternels, le manque de fourniture d'eau potable, l'insuffisance des salles, le manque des aires de jeux, l'étroitesse des sites abritant les écoles et le manque de sites pour certaines écoles créées à l'instar de l'école maternelle d'Nko'ovos 1 située au quartier Angounou (Photo 18).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 18: Ecole maternelle du quartier Nko'ovos 1 au quartier Angounou.

L'école maternelle du quartier Nko'ovos 1 est située au quartier Angounou à cause des problèmes d'ordre spatial (manque d'espace), dont l'origine est la densité de la population entraînant l'occupation anarchique de l'espace urbain dudit quartier.

Au niveau des établissements primaires, nous avons également relevé l'insuffisance des salles de classe ; le manque de fourniture d'eau potable ; le mauvais état des salles ; le manque

d'aires de jeux ; l'étroitesse des sites abritant les écoles ; la vétusté des écoles ; et le manque de cadre sécurisé à l'exemple de l'école publique d'Angounou (Photo 19).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 19: Ecole non sécurisée.

Cette photo présente une école publique non sécurisée au quartier Angounou.

Cependant, il est fort remarquable que la plupart des blocs latrines qui sont présents dans les établissements primaires ont été construits grâce au financement de la Banque Africaine de Développement (BAD) qui, malheureusement ne sont pas parfois entretenues par les responsables des établissements scolaires. A cet effet, les élèves préfèrent les broussailles ou la nature par rapport aux latrines (Photo 20).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 20: Bloc latrine à l'école publique groupe 2B.

Cette photo met en relief un bloc latrine à l'école publique groupe 2B au quartier Angounou, qui a été réalisé en 2016 sous financement de la BAD. Ce bloc latrine à six cabines (A), encombré par les herbes (B) n'est pas régulièrement entretenu par les responsables de l'établissement, à cause du manque d'eau dans l'enceinte de l'école. Ce qui entraîne sa non utilisation régulière par les élèves.

Au niveau des établissements d'enseignement secondaire, la situation actuelle se caractérise par une insuffisance des salles de classe ; le manque d'eau potable ; la dégradation de certaines salles de classes ; l'étroitesse des sites ; l'absence d'aires de jeux ; et la vétusté des écoles. En revanche, certains établissements d'enseignement secondaire sont souvent rénovés chaque rentrée scolaire afin de leurs donner un éclat, tel fut le cas du lycée bilingue d'Ebolowa (Photo 21).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 21: Lycée Bilingue d'Ebolowa.

La photo 21, présente le lycée Bilingue d'Ebolowa (A), sécurisé (B) situé au quartier Angounou qui a été rénové, par la réhabilitation des murs du bâtiment (C).

1.3.3.1.3. Equipements sanitaires

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, dispose de plusieurs équipements sanitaires situés dans les différents quartiers.

Tableau 15: répartition des équipements sanitaires dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}

Quartiers	Hôpital	Centre Médical d'Arrondissement (CMA)	Centre de Santé
Angounou	0	1	1
Nko'ovos 1	0	0	3
Ebolowa si- 1	0	0	1
New-bell 1	0	1	0
Ngalane 1	1	0	1
Total	1	2	6

Source : PCD, 2020, investigation de terrain 2023.

De l'analyse du tableau , il se dégage qu'il existe des équipements sanitaires dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}. On compte un CMA et un centre de santé à Angounou ; trois centres de santé à Nko'ovos 1 ; un centre de santé à Ebolowa si – 1 ; un CMA à New-Bell 1 et un

hôpital à Ngalane 1. Toutefois, ces centres médicaux d'arrondissement et centres de santé médicaux ne disposent pas de tous les services médicaux et techniques pour les patients des quartiers, qui par la suite vont à l'hôpital de référence de Ngalane 1 pour leurs soins. Par contre, celui de l'hôpital de référence de Ngalane 1 dispose des services médicaux et techniques pour la prise en charge des patients de la Commune d'Ebolowa 1^{er} en général, et du quartier Ngalane 1 en particulier qui, malheureusement restent, insuffisant au regard de la croissance urbaine (Planche 7).

Planche 7: Equipements sanitaires



Source : Enquête de terrain 2023.

La planche 7, nous montre les équipements sanitaires dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Sur la photo (A), nous avons un hôpital de référence de Ngalane 1 en bon état avec parking à l'intérieur (B) ; nous notons également la dégradation d'une voie d'accès à l'entrée dudit hôpital (C). Sur l'image (D), nous voyons un centre de santé intégré urbain N° 1 d'Angounou, se trouvant à proximité de la voie secondaire bitumée (E), n'ayant pas de parking.

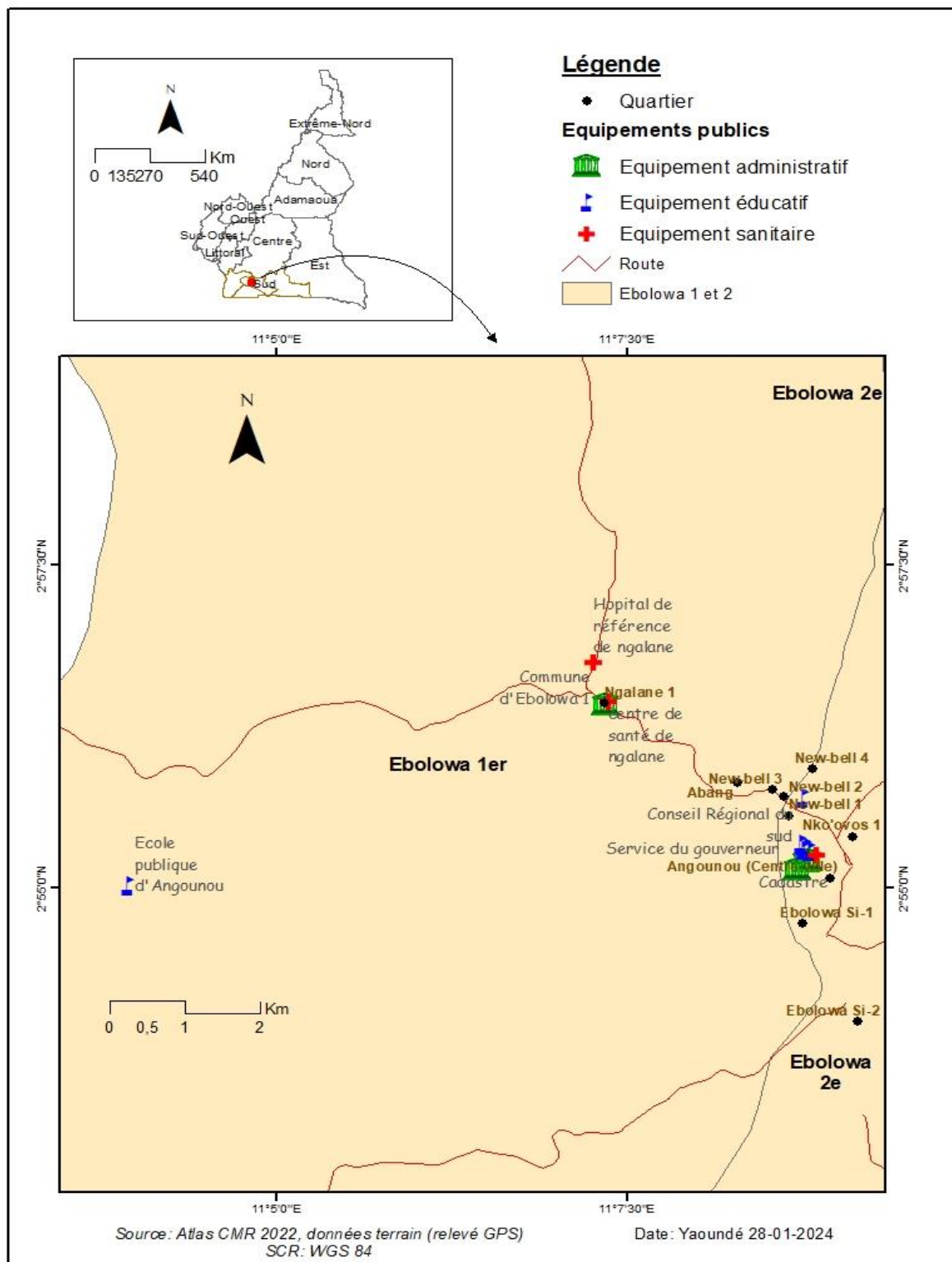


Figure 10: Carte des équipements publics dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

Cette carte présente quelques équipements publics qui se trouvent dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} notamment des établissements scolaires, des équipements sanitaires et administratifs.

1.3.3.2. Equipements communautaires

Les équipements communautaires sont des équipements spécifiques fournis conjointement par les municipalités en partenariat avec le gouvernement, les communautés, les organisations systémiques et les opérateurs du secteur privé. Ces équipements sont localisés à des endroits spécifiques et les populations sont censées se déplacer pour s'y rendre. Ils comprennent : les équipements marchands ; les gares routières ; les espaces verts ; les équipements de sport ; les établissements religieux et les parkings.

1.3.3.2.1. Les équipements marchands

L'équipement marchand est le terme employé par le Programme National du Développement participatif (PNDP) pour désigner les infrastructures, et les services qui ont un caractère marchand et pouvant améliorer les recettes des bénéficiaires. A Ebolowa 1^{er}, la demande des espaces marchands semble être supérieurs à l'offre en ce sens que, les espaces aménagés pour les marchés sont insuffisants, ce qui entraînent des conflits d'usage du sol par les différentes activités, et l'encombrement des voies publiques comme au marché du quartier Nko'ovos 1 (Photo 22).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 22: Marché Nko'ovos 1.

Sur cette image, nous observons les activités informelles (A) sur la voie publique (B) du marché Nko'ovos1, communément appelé marché du lac.

Tous ces problèmes sont causés par l'étroitesse des sites, la non application du plan d'occupation du sol, le manque et la mauvaise planification des zones et des activités par les municipalités ainsi que les autres acteurs concernés, et les mauvaises pratiques d'occupation du

sol par les différents acteurs. Les conséquences qui en résultent sont la dégradation du paysage urbain et les embouteillages à certains endroits. Pour les équipements marchand qui existent dans les différents quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, voir tableau ci-après.

Tableau 16: répartition des équipements marchands dans les quartiers d'Ebolowa 1^{er}

Quartiers	Marchés	Magasins	Total
Angounou	0	1	1
Nko'ovos 1	2	0	2
Ebolowa si -1	0	0	0
New-Bell 1	1	0	1
Ngalane 1	0	0	0

Source : PCD 2020, investigation de terrain 2023.

De l'analyse du tableau, il ressort qu'il existe des marchés et des magasins dans certains quartiers et dans d'autres pas. A cet effet, on dénombre un magasin à Angounou ; deux marchés à NKO'ovos1, tels que le marché central (marché du lac) et le marché Mfoumou (marché Oyenga) et un marché à New-bell 1. Toutefois, les quartiers Ebolowa si – 1 et Ngalane 1, n'ont quasiment pas de marchés, pas de magasins, et les boutiques d'alimentation sont insuffisantes. Au regard de cette situation, les populations sont donc obligées de parcourir des kilomètres pour s'approvisionner en denrées alimentaires.

1.3.3.2.2. Les gares routières

Les gares routières permettent le transports entre la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} et son arrière pays. Elles ont une organisation anarchique et ne disposent pas d'un site propre, c'est-à-dire qu'elles sont situées au sein des marchés comme le démontre l'image ci-dessous (photo 23).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 23: gare routière de New-Bell 1.

Cette photo, nous représente une gare routière de New-Bell 1(A) sur une voie publique (B), au sein du marché dont le transport se fait de manière clandestine.

Toutes ces activités engendrent de nombreux problèmes d'occupation du sol parmi lesquels, les conflits d'usage du sol par les différentes activités ; les troubles de la mobilité qui sont causés par l'occupation anarchique sur la voie publique à proximité de ces activités ; la pollution de l'air par les odeurs nauséabondes ; la pollution du sol par les huiles de vidange, et de nombreux autres produits chimiques. Ces problèmes sont consécutifs à la non application du plan d'occupation du sol, de l'étroitesse du site, du manque et de la mauvaise planification des zones et des activités par les municipalités et les autres acteurs concernés, le manque de sensibilisation des populations et des acteurs sur les pratiques du développement urbain durable, et la mauvaise pratique de l'occupation du sol par les différents acteurs qui, malheureusement, entraînent des conséquences néfastes à l'exemple de la dégradation du cadre de vie et des conditions de vie des populations.

1.3.3.2.3. Les espaces verts

Les espaces verts sont des espaces végétaux (pelouse, herbes,arbres) ayant une origine naturelle ou anthropique, situés dans un espace urbain. Ils jouent un rôle important dans la régulation de la chaleur et du bruit, améliorent la qualité de l'air, participent au bien-être des citoyens, mais aussi favorisent le développement de la biodiversité. La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dispose des espaces verts dans certains quartiers comme Angounou et Ebolowa si-1^{er}, qui sont parfois peu entretenus (planche 8).

Planche 8: les espaces verts



Source : Enquête de terrain 2023.

La planche 8, fait paraître sur la photo (A) un espace vert devant les tribunaux du quartier Angounou bien entretenu et sur la photo (B) l'arbre sur le rocher à Ebolowa si – 1, qui est également un espace vert mal entretenu avec la poussée des herbes (C) entre les racines de l'arbre et au niveau des fleurs.

1.3.3.2.4. Les équipements de sport

A Ebolowa 1^{er}, il n'existe pas d'infrastructures sportives encore un stade communal. Ainsi, le terrain de football du lycée bilingue d'Ebolowa situé au quartier Angounou est le seul parmi les quartiers où nous avons enquêtés. Ce terrain de football, régulièrement fréquenté n'est pas réglementaire encore moins aménagé et entretenu (photo 24).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 24: Terrain de football du lycée bilingue d'Ebolowa à Angounou.

Cette image montre un terrain de football du lycée d'Ebolowa au quartier Angounou ne respectant pas les règlements d'urbanisme du POS d'Ebolowa 1^{er}. De plus, il est non aménagé et non entretenu.

1.3.3.2.5. Les établissements religieux

A Ebolowa 1^{er}, nous assistons à une prolifération des différentes églises. Les plus représentées en nombre dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}, sont les paroisses protestantes. Avec l'avènement des églises dites réveillées, l'on observe un accroissement exponentiel et une bonne partie exerce sans autorisation légale délivrée par l'administration compétente.

1.3.3.2.6. Les parkings

Les parkings sont des espaces ou des bâtiments aménagés pour stationner des véhicules ou mototaxis. Nous les trouvons le plus souvent à côté des bâtiments publics (gares), des lieux de travail, des centres commerciaux ou devant les grandes surfaces pour accueillir les usagers.

A Ebolowa 1^{er}, le problème de parkings se pose avec acuité, dans la mesure où, il n'existe pas de parkings aux niveaux des centres commerciaux, des gares routières, des marchés et des rues. Les seuls parkings qui ont été mis sur pied se trouvent uniquement au niveau des services publics. Et quand même ils existent, ce sont à des espaces très étroits, ne permettant pas de garer un certain nombre de véhicules. Ce qui conduit au stationnement de véhicules ou de mototaxis sur la voie publique à proximité des autres activités, créant des conflits d'usages du sol par les différentes activités, des embouteillages, voire des accidents de circulation. Tous ces problèmes sont causés par la non application du plan d'occupation du sol ; l'étroitesse des sites ; les mauvaises pratiques d'occupation du sol par les différents acteurs ; le manque et la mauvaise planification des zones et des activités par les municipalités et les autres acteurs concernés (photo 25).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 25: Stationnement d'un véhicule sur la voie publique.

Cette image montre un véhicule (A) garé sur la voie publique (B) dû à l'inexistence des parkings au marché.

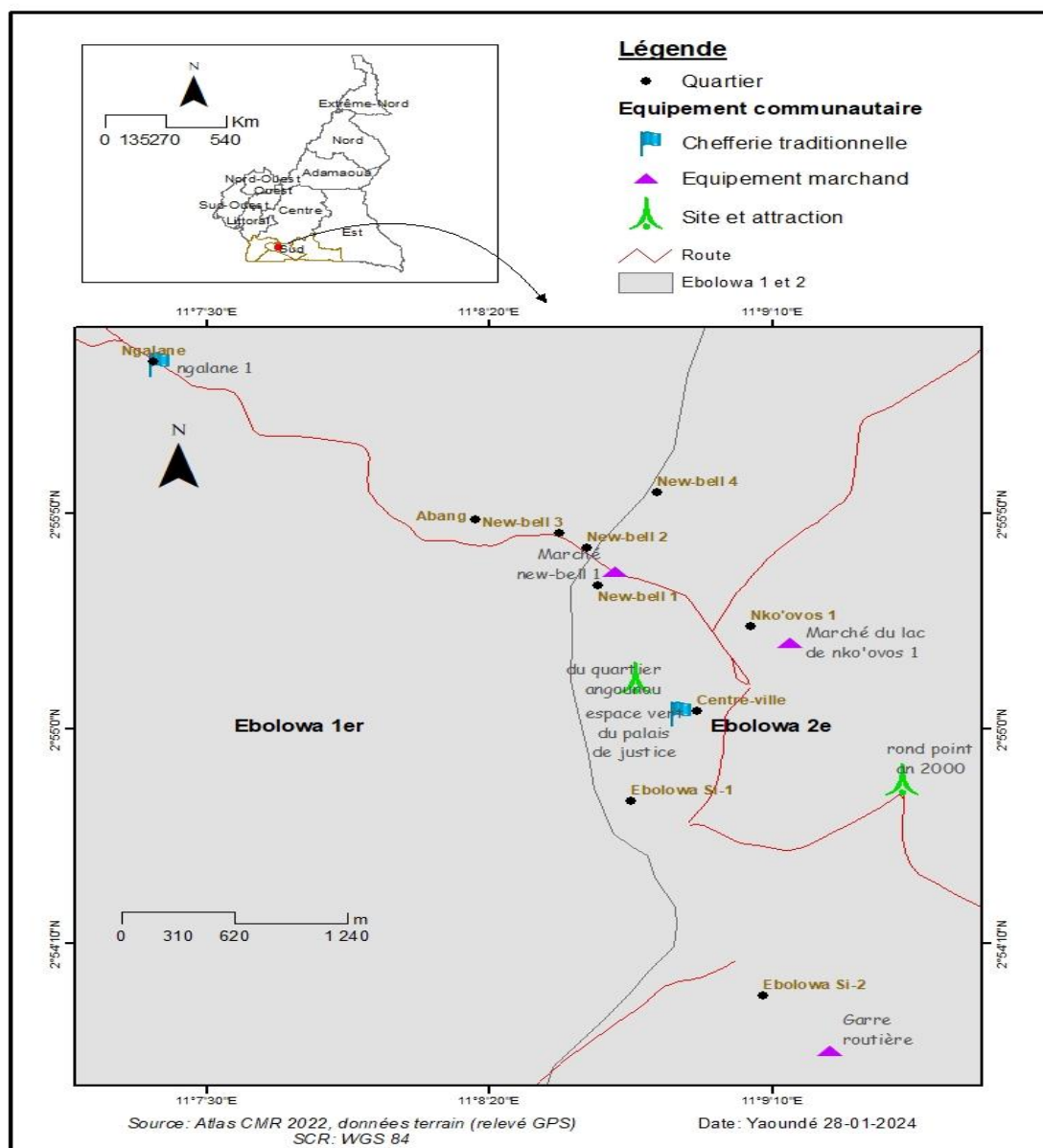


Figure 11: Carte des équipements communautaires.

Cette carte illustre quelques équipements communautaires dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en l'occurrence des équipements marchands, des chefferies traditionnelles, des sites et attraction touristiques.

Conclusion

Au terme de ce chapitre, notre étude portait sur l'état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Il ressort de nos analyses que la croissance urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, remonte à la période coloniale et à la période post-coloniale qui ont été marquées par plusieurs facteurs parmi lesquels l'aménagement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} et des ressortissants commerçants des autres régions du Cameroun. Cette croissance de la population a entraîné de multiples activités économiques par les boutiques d'alimentation, les supermarchés, les constructions de logement, des ateliers de menuiserie et de couture. De même, elle a également conduit à l'agrandissement et au développement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, à travers la mise en œuvre des logements sociaux, des équipements publics et communautaires afin de répondre aux besoins des populations, malgré de multiples manquements. Toutefois, cette mutation démographique incontrôlée a engendré plusieurs problèmes liés à la formation des quartiers à habitat dense spontané, à la formation des quartiers à habitat spontané, à la prolifération des logements précaires et à l'occupation anarchique de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. Dès lors, nous ne pourrions parler de l'état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er} sans pourtant aborder l'inadéquation entre textes et pratiques dans la mise en œuvre des politiques de planification urbaine dans la dite Commune.

CHAPITRE 2 : INADEQUATION ENTRE TEXTES ET PRATIQUES DANS LA MISE EN OEUVRE DES POLITIQUES DE PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}

INTRODUCTION

La mise en pratique des documents de planification urbaine est partiellement effective à Ebolowa 1^{er}, conséquence de l'insuffisance de collaboration entre les acteurs en charge de la mise en œuvre de l'urbanisme (Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, Délégation Régionale et Départementale du MINHDU, du MINDCAF et la sous-préfecture), du suivi et du contrôle de l'urbanisation de la Commune d'Ebolowa 1^{er}, de la non mise en place des commissions effectives de suivi et de contrôle de la réglementation de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun, de la pression foncière et du souci de se loger et de devenir propriétaire d'un lopin de terre. De ce fait, la tendance entre le POS (document de planification de la Commune d'Ebolowa 1^{er}) et l'urbanisation pratique, laisse des écarts qu'il importe d'élucider. Pour mener à bien nos analyses, nous présenterons d'abord les documents d'urbanisme règlementaire, les outils d'urbanisme opérationnel, les documents relatifs à l'acte d'utilisation du sol et de construction ensuite nous évoquerons les acteurs et leurs rôles dans la planification urbaine à Ebolowa 1^{er}, nous étendrons finalement sur la problématique de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.

2.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME REGLEMENTAIRE

L'adoption de la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun définit quatre types de documents de planification urbaine : le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU), le Plan d'Occupation des Sols (POS), le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) et le Plan de Secteur (PS).

2.1.1. Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)

Le PDU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements (Article. 32). Ce PDU est élaboré pour les communautés urbaines et pour les groupements de communes concernés (Article. 33).

2.1.2. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme de 10 à 15ans. Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, les restrictions et les servitudes particulières

(Article. 37). Sous réserve des conditions prévus à l'article 44, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotées d'un Plan d'Occupation des Sols, qui doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme s'il en existe un (Article. 38). Tel est le cas, dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} car il existe un POS qui a été élaboré et approuvé en 2015, compatible avec le PDU approuvé en 2015. C'est le Maire qui est responsable de l'élaboration du POS (Article. 39).

2.1.3. Le Plan de Secteur (PS)

Le PS, c'est un document qui, pour une partie de l'agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, ainsi que les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures (Article. 40). L'élaboration de ce document incombe au Maire (Article. 43). La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ne dispose pas d'un PS, étant donné qu'elle a déjà un POS. C'est dans cette logique que l'article 40-1 énonce que « *le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols* ». Ceci dit, la présence du POS à Ebolowa 1^{er} est consécutive à l'existence du PS.

2.1.4. Le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU)

Le PSU fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, les restrictions et les servitudes particulières d'utilisations du sol (Article. 45). L'élaboration de ce PSU revient au Maire (Article. 46). La ville d'Ebolowa en général et plus particulièrement la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} ne dispose pas d'un Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU), en ce sens qu'en 2008, à l'invitation de la Mairie de la ville d'Ebolowa, une association non gouvernementale canadienne (SACO) a commencé l'élaboration de ce document qui n'a pas été achevée pour des raisons de faiblesses des capacités locales à préparer des plans de la ville.

A côté des documents de planification urbaine implémentés par la loi d'urbanisme de 2004 au Cameroun, d'autres outils de planification urbaine ont été développés, à l'instar du Plan Communal de Développement (PCD). Ce document de développement urbain a été élaboré à travers le Programme National de Développement Participatif (PNDP), c'est un document faisant état des besoins des Communes, de leurs potentialités et des stratégies de développement envisagées, traduite dans un plan d'action opérationnel. Ce document a aussi pour but de lever des financements pour l'exécution des projets identifiés.

Dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, c'est le Plan Communal de Développement (PCD) qui est le plus utilisé comme document de développement urbain dans

son périmètre. De nos entretiens avec le spécialiste en procédure de marchés publics au sujet du PCD, il ressort que *« le PCD est un document de développement urbain qui sert à l'amélioration des conditions de vie des populations, par la mise en oeuvre des infrastructures dans les quartiers. La Commune d'Ebolowa 1^{er}, met sur pied des projets qui sont aux nombres de quinze dans le PCD et parmi ces projets, nous avons des projets prioritaires. En ce qui concerne ces projets prioritaires, certains quartiers en bénéficient et d'autres pas, pour des problèmes d'ordre financier, sans oublier que c'est grâce à ce document que la Banque Mondiale nous octroie des fonds pour nos projets »*. De ce qui précède, nous pouvons donc affirmer que le PCD est un document de planification du développement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, sur une période de cinq ans. Il s'élabore avec l'appui technique et financier de plusieurs acteurs en charge de la planification et du développement urbain, même s'il existe d'autres documents de planification au sein de la Commune comme le POS.

Lors de nos échange sur les documents de planification parmi lesquels le POS avec le chef de service de la délégation départementale de l'habitat et du développement urbain (Mvila), nous avons pu noter que ce document est peu connu au niveau des institutions de l'Etat et par les populations locales car, il stipule que *« le POS est un document de planification urbaine que bon nombre de personnes ignorent d'abord au niveau des autres services de l'Etat et par les populations locales. A notre niveau nous faisons des campagnes de sensibilisation sur les règles, les restrictions et les servitudes d'utilisation du sol auprès des autres services de l'Etat et des populations. Mais malgré ces efforts, il y en a d'autres qui, au sein même de l'administration, vont à l'encontre de la réglementation en vigueur. C'est pourquoi, vous verrez des constructions anarchiques sans la moindre servitude et l'occupation des zones à risques dans les quartiers précaires d'Ebolowa 1^{er} »*.

2.2. LES OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL

L'urbanisme opérationnel est une action volontaire d'organisation et d'équipement de l'espace urbain. Il établit un cadre et une structure pour permettre la réalisation d'un projet urbain qui comprendront l'installation et le développement de diverses fonctions sur le territoire. La loi N°2004-003 du 21avril.2004 régissant l'urbanisme au Cameroun souligne plusieurs opérations d'aménagement foncier telles que la restructuration et/ou la rénovation urbaine ; les lotissements ; et les opérations d'aménagement concerté.

2.2.1. La restructuration et/ou la rénovation urbaine

La restructuration et la rénovation urbaine sont deux mots complètement différents par leurs définitions. En effet, la restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagements des espaces bâtis de manières anarchiques, dégradées ou réalisées en secteur ancien, destinées

à l'intégration d'équipements du tissu des agglomérations (Article 53-1). Et la rénovation urbaine est un ensemble de mesures et d'opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté en y implantant des nouvelles constructions (Article 53-2).

La restructuration et la rénovation urbaine ont pour objectif dans un premier temps, de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des populations et de leur sécurité en termes de situation foncière ; de l'état des constructions ; des accès aux habitations ; aux espaces verts, d'un environnement sain, des voiries, des réseaux divers et dans un second, de participer au renforcement de la fonctionnalité du périmètre considéré au regard de la vie économique et des équipements socio-collectifs et socio-culturels. Cette opération concerne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} avec l'embellissement des espaces verts respectivement au quartier Angounou devant les tribunaux, mais aussi toutes autres formes de restructurations menées dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}.

2.2.2. Des lotissements

Les lotissements sont toutes opérations ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots. Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente sous peine de nullité des actes y afférents (Article. 53). Cette loi d'urbanisme de 2004 n'innove pas par rapport au décret N°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et des modalités de l'aménagement foncier. De plus, les lotissements de plus de quatre lots comprennent le bornage des blocs, l'ouverture des voies et la construction de petits ouvrages de franchissement (Article. 12 du décret 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier).

2.2.3. Des opérations d'aménagement concerté

Des opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concertées. Les zones faisant l'objet desdites opérations sont dénommées zones d'aménagement concerté (Article. 65 de la loi de 2004 sur l'urbanisme au Cameroun).

2.3. LES DOCUMENTS RELATIFS A L'ACTE D'UTILISATION DU SOL ET DE LA CONSTRUCTION

Les documents relatifs à l'acte d'utilisation du sol et de la construction ne sont que le certificat d'urbanisme, l'autorisation de lotir, le permis d'implanter, le permis de construire et le permis de démolir.

2.3.1. Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si compte tenu des dispositifs d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain doit être affecté à la construction ou, être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée (Article. 101 de la loi de 2004 sur l'urbanisme au Cameroun).

2.3.2. L'autorisation de lotir

L'autorisation de lotir est une opération qui consiste à diviser un terrain en plus de deux lots à construire. Cette opération est soumise à l'autorisation administrative préalable.

2.3.3. Le permis d'implanter

Le permis d'implanter est un acte administratif d'urbanisme exigible pour toutes constructions d'un bâtiment qui sont non éligibles au permis de construire. Toute personne désirant construire un bâtiment quelconque, doit au préalable avoir un permis d'implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

2.3.4. Le permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif d'urbanisme autorisant toute construction après vérification des normes de l'art et des normes de l'urbanisme en vigueur. Il est donc nécessaire ou même obligatoire de disposer d'un permis de construire pour tout individu voulant construire ou exécuter les travaux existants. Chose qui est très difficile de nos jours à Ebolowa 1^{er} car, selon les informations recueillies auprès des ménages dans les différents quartiers de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}, 75,2 % de propriétaires ne disposent pas d'un permis de construire surtout dans les quartiers précaires.

2.3.5. Le permis de démolir

Le permis de démolir est un acte administratif d'urbanisme qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti (Article. 114 de la loi de 2004 sur l'urbanisme au Cameroun). Ainsi, quiconque désire détruire un bâtiment doit nécessairement se munir d'un permis de démolir. Cette loi implique également l'Etat, les Collectivités Territoriales Décentralisées, les établissements publics, les concessionnaires de services publics et les personnes privées.

2.4. LES ACTEURS EN CHARGE DE LA PLANIFICATION URBAINE ET LEURS ROLES DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA I^{ER}

Les acteurs de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sont composés des acteurs institutionnels, des acteurs non institutionnels, des sociétés concessionnaires et des acteurs privés.

2.4.1. Les acteurs institutionnels

La mise en pratique des documents de planification urbaine nécessite l'implication de plusieurs acteurs notamment la Mairie de la ville d'Ebolowa, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, le MINHDU, le MINDCAF et le MINEPAT.

2.4.1.1. La Mairie de la ville d'Ebolowa

La Mairie de la ville d'Ebolowa fut créée en 1947 sous forme de Commune mixte urbaine d'Ebolowa par l'arrêté n°3420 du 10 Décembre 1947 portant promulgation de la loi du 18 Novembre 1947 réorganisant le régime municipal au Cameroun. La Commune d'Ebolowa changera de statut et deviendra au fil du temps : Commune de plein exercice, Commune urbaine d'Ebolowa, Commune à régime spécial d'Ebolowa le 25 Novembre 1993, Communauté urbaine d'Ebolowa en 2008 par le Décret N°2008/023 du 17 Janvier 2008 regroupant les Communes d'Ebolowa 1^{er} et d'Ebolowa 2^{ème}.

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} fait partie du champ de compétences de la Mairie de la ville d'Ebolowa qui est dirigée par un Délégué du Gouvernement, assisté par un conseil de communauté, constitué de douze Grands Conseillers issus des deux Communes d'Arrondissement et un personnel administratif et technique.

La Mairie de la ville d'Ebolowa est compétente en matière d'urbanisme et de planification urbaine définie par la loi de la décentralisation n°2004/018 du 22 Juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes. Dans son exercice, elle est compétente à la politique gouvernementale d'urbanisme pour l'élaboration des documents de planification urbaine, et la maîtrise d'occupation des sols mis en œuvre par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU). La loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les règles et procédures, organise la collaboration, et la coordination entre les acteurs.

La loi n°2004/018 du 22 Juillet 2004, article 17 fixant les règles applicables aux Communes, énonce que les Communes sont responsables de la planification urbaine. En effet, la Commune a pour rôle selon la même loi, de l'élaboration et de l'exécution des plans d'investissements communaux ; de l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, des opérations d'aménagement, de

rénovation urbaine et de remembrement ; de la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir. Selon l'article 71 du même texte de loi, en ce qui concerne des attributions au Maire, c'est lui qui a pour mission sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir, ainsi que les autorisations d'occupation des sols.

Cependant, la loi N°2004/017 Juillet 2004 portant décentralisation prévoit le transfère des compétences entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, noté dans l'article 124 qui souligne que la création d'une communauté urbaine emporte le transfère de compétences et de ressources à la communauté urbaine par les communes d'arrondissements. En clair, la loi souligne que les compétences sont semblables mais réparties par la loi. L'article 110 de la même loi, fixant les compétences de la communauté urbaine d'Ebolowa stipule que les compétences suivantes sont transférées à la communauté urbaine à compter de la date de sa création : la planification urbaine, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu. En un mot, la mairie de la ville d'Ebolowa s'occupe de la planification générale de la ville.

Selons les informations obtenues lors de nos entretiens, nous pouvons dire que la Mairie de la ville d'Ebolowa est confrontée à plusieurs difficultés dans la mise en pratique des documents la planification urbaine, en ce sens qu'elle ne dispose pas d'outils règlementaires à jour lui permettant de règlementer l'aménagement du territoire ; elle n'a non plus de réserves foncières lui permettant de gérer directement ses extensions, manque de précisions en ce qui concerne la répartition des compétences entre elle et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa^{1er} pour ce qui est l'élaboration des actes administratifs d'urbanisme (permis d'implanter, permis de construire et de démolir). Elle fait également face à des problèmes d'ordre financier pour la mise en pratique des documents de planification urbaine.

S'agissant des documents de planification urbaine à Ebolowa, à partir de 1964, Ebolowa a commencé à connaître l'aménagement urbain qui a été encadré par des documents de planification urbaine et parmi ces documents, nous pouvons citer :

- l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme en 1964 qui a été approuvé par le décret n°64/79/COR du 20 Mai 1964. Ce PDU permettait de planifier la ville et d'orienter son développement, mais selon le PDU (2015), son développement n'a pas été continu pour des raisons d'intérêts privés et personnels qui dominant les intérêts publics et communs.
- En 1987, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a élaboré le deuxième Plan Directeur d'Urbanisme pour la ville d'Ebolowa. D'après l'analyse des informations obtenues lors de nos enquêtes de terrain, ce plan n'a jamais été approuvé parcequ'il n'y

avait pas de procédures opérationnelles claires pour la préparation des plans de la ville, sans oublier des conflits d'intérêts qui entravaient les décisions de planification urbaine.

Face à cette situation, la principale avancée en matière de planification urbaine a été l'adoption de la loi n°2004/003/ du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, qui vient combler un vide de plus de 25 ans à Ebolowa avec la mise en œuvre de quatre types de documents de planification urbaine (le PDU, le POS, le PSU, le PS) parmi lesquels le nouveau PDU approuvé en 2015 ainsi que l'approbation du POS en 2015.

2.4.1.2. La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

La Commune d'Ebolowa 1^{er} émane de l'éclatement de la commune urbaine à régime spécial d'Ebolowa créée par le décret n°2007/117 du 24 avril 2007 portant création de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Au plan communal, le cadre institutionnel est la mairie d'Ebolowa 1^{er} (situé au quartier Ebolowa-si 1) à travers ses différents services et son personnel se distingue le Maire, ses adjoints et le conseil municipal constitué de trente et un (31) conseillers municipaux. Elle est appuyée au quotidien et conformément aux lois de la décentralisation par les services techniques et déconcentrés, au niveau de l'arrondissement en l'occurrence du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) qui pilote les documents de planification urbaine, le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) qui s'occupe de la préparation foncière, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique domaniale, foncière et cadastrale, ainsi que le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT) par le biais du Programme National de Développement Participatif (PNDP) accompagne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dans la planification urbaine.

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} a pour rôle selon l'article 17 de la loi N°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes, de l'élaboration et de l'exécution des plans d'investissements communaux ; de l'élaboration des plans d'occupations des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté ; des opérations d'aménagement de rénovation urbaine et de remembrement ; de la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir.

D'après les informations recueillies lors de nos entretiens, nous avons constaté que la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} fait face à de nombreux problèmes qui sont entre autres la confusion des compétences entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et elle, concernant l'élaboration des permis de lotir, les permis de construire et de démolir. Au niveau des financements et des aménagements fonciers, elle est marginalisée dans le processus

d'urbanisation de son périmètre. Alors qu'il est noté dans la loi 2004/018 du 22 Juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes, que la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est responsable de l'élaboration des permis de construire et de démolir et la Mairie de la ville d'Ebolowa est chargée de la planification générale de la ville.

La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dispose comme document de planification urbaine le POS approuvé en 2015 qui fixe l'affectation des sols et des règles pour le moyen terme. A côté de ce document de planification, un autre outil a été également mis en place par le Programme National de Développement Participatif (PNDP), nommé Plan Communal de Développement (PCD) qui fait l'état des besoins de la Commune, de ses potentialités et de ses stratégies de développement et a aussi pour but de lever les financements pour l'exécution des projets prioritaires identifiés.

2.4.1.3. Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU)

Le MINH DU créé en 1979, portant organisation d'après le décret n°2005 /190/ du 03 Juin 2005, a pour rôle l'élaboration de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement urbain et de l'habitat ; de la planification et du contrôle du développement de la Commune d'Ebolowa 1^{er} ; de l'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de la restructuration de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er} ; de la définition des normes en matière d'assainissement, de drainage et de contrôle du respect de ces normes ; de l'embellissement des centres urbains et de la mise en œuvre de la politique de l'habitat social. Il accompagne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dans la réalisation de ses projets de planification et d'urbanisation. Toutefois, la collaboration entre les deux évolue en dent de scie.

2.4.1.4. Le Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF)

Le MINDCAF a été créé en 2005, et a pour mission d'inventorier et de repertorier le patrimoine foncier et domanial de l'Etat ; de l'immatriculation de leurs affectation et la délivrance des titres fonciers. Il a en charge des différents domaines suivants :

2.4.1.4.1. Le domaine privé de l'Etat

Le domaine privé de l'Etat est un terrain appartenant au gouvernant. A cet effet, nous retrouvons dans cette catégorie, des terrains occupés par les services déconcentrés de l'Etat, des terrains occupés par des personnes privées avec des titres fonciers et des terrains vacants ou inoccupés. L'ordonnance 74-2 du 6 Juillet 1974 précise que le domaine privé de l'Etat, comprend les parcelles qui sont acquises à titre gratuit ou onéreux et la même ordonnance souligne également que c'est un terrain qui supporte les édifices, les constructions, les ouvrages, des aménagements réalisés et entretenues par l'Etat. Généralement, l'espace occupé par ce

dommaine privé de l'Etat est bien organisé. Malheureusement dans certains quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, plus précisément les quartiers Angounou et New-Bell 1, règne un désordre urbain et ces quartiers populaires sont intensifiés par des activités informelles.

2.4.1.4.2. Le domaine public

Le domaine public est l'ensemble des biens qui appartiennent à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics ou à d'autres personnes publiques et affectées à une utilité publique. Il est défini par les dispositions spécifiques de l'ordonnance 74-1 du 6 Juillet 1974. Faute de ce décret d'application de ce texte, la pratique administrative se réfère à un décret de 1921, pour la gestion des dépendances de ce domaine, par des concessions ou des droits d'occupation (Noubouwo, 2014). En effet, ce domaine public est peu compris et peu connu en y observant juste l'état des voiries à Ebolowa 1^{er}.

2.4.1.4.3. Le domaine national

Le domaine national, selon l'article 14 de l'ordonnance n°74-1 du 6 Juillet 1974 comporte des terres qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou d'autres personnes de droit public. Bien plus, ne sont pas incluses dans le domaine national, des terres faisant l'objet du droit de propriété telle que définie à l'article 14 ci-dessus. Cette article, nous éclaircit dans l'article 15 de la même l'ordonnance que les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories :

- Les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante. En d'autres termes, le domaine national occupé par les constructions, les cultures et d'autres, fait l'objet du droit coutumier qui est un ensemble de coutumes et de croyances qui sont acceptés comme règles de conduite obligatoire par les peuples autochtones et les communautés.
- Les terres sont libres de toute occupation effective. Autrement dit, le domaine national non occupé est un domaine n'ayant pas de propriétaires.

Les formes actuelles de l'occupation des terrains sont largement déterminées par le statut des propriétés foncières. Ceci est en grande partie due au fait que, lors de l'acquisition de terrains, les acquéreurs ont déjà une intention à faire l'usage qu'ils veulent et quand ils le souhaitent. Il devient relativement difficile de changer soit le propriétaire ou l'utilisation des terrains sans compensation par expropriation. Par ailleurs, la seule catégorie de propriété foncière flexible et capable d'accueillir de nouveaux propriétaires ou de nouvelles utilisations

des terres est le domaine national non occupé (POS Ebolowa 1, 2015). En un mot, ces formes et tendances de la propriété foncière est un frein à la mise en pratique des documents de planification urbaine, à l'aménagement et la gestion des terrains à Ebolowa 1^{er}.

2.4.1.4.4. Les domaines privés communaux

Les domaines privés communaux sont des terrains appartenant aux municipalités, il y'en a ceux qui sont occupés par les municipalités eux-mêmes, les personnes privées et d'autres vacants ou inoccupés (POS Ebolowa1^{er}, 2015). En y observant de trop près, ces domaines privés communaux à l'exemple du terrain titré derrière le marché dit Oyenga (Nko'ovos I) est occupé par les populations de manière anarchique sans tenir compte des normes d'urbanisme et non contrôlé dans les zones marécageuses pour des raisons de saturation foncière et de moyens financiers.

2.4.1.4.5. Les domaines privés des personnes morales

Les domaines privés des personnes morales sont des terres occupées par des personnes morales, privées et d'autres terrains qui sont vacants ou inoccupés.

2.5.1.5. Le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT)

Le MINEPAT, par le biais du Programme National de Développement Participatif (PNDP), accompagne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dans le financement de l'élaboration du Plan Communal de Développement et de ses activités connexes.

2.4.2. Les acteurs non institutionnels

Les acteurs non institutionnels dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sont constitués de la Banque Africaine de Développement (BAD), de la Banque Mondiale (BM) et du Programme d'Appui à la Décentralisation et au Développement Local.

2.4.2.1. La Banque Africaine de Développement (BAD)

La BAD créée en 1964, est un acteur international important pour la contribution au développement économique et social, au renforcement de la coordination entre les acteurs et de la réduction de la pauvreté dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Elle octroie des fonds dédiés à la mise œuvre des projets et des programmes, et une assistance technique pour mener des études et des activités de renforcement des capacités.

Au cours de la période de 2012 à 2020, nous avons pu constater l'implication de la BAD notamment par le financement dédié à la réalisation du diagnostic urbain des quartiers défavorisés d'Ebolowa 1^{er}. Ce diagnostic a permis, l'installation du réseaux d'approvisionnement en eau ainsi que la construction des latrines dans les établissements

scolaires, et dans certains quartiers de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} comme Nko'ovos 1.

2.4.2.2. La Banque Mondiale (BM)

La BM créée en 1944, est un acteur international qui participe au développement urbain pour réduire la pauvreté dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Elle fournit des financements et des conseils stratégiques dans ladite Commune. Son implication s'observe par le financement des projets prioritaires qui sont contenus dans le Plan Communal de Développement.

2.4.2.3. Le Programme Cohérent d'Appui à la Décentralisation et au Développement Local (PADDL)

Le PADDL est mis en place par le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) et le Fond d'Équipement des Nations Unies (FENU) avec d'autres partenaires du développement en 2011. Il est un partenaire local pour l'accompagnement de l'effectivité de la décentralisation dans l'objectif de réduire la pauvreté et de promouvoir la bonne gouvernance. Sa mission est de mettre en œuvre des expériences de développement local à travers la mise en place des fonds locaux de développement, comme mécanique de transfert des ressources et des responsabilités des pouvoirs publics ; de renforcer le dialogue et la confiance entre les acteurs dans le processus de l'implémentation des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Il s'est également impliqué dans le financement de la construction de la Mairie d'arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui a été achevée.

2.4.3. Les organismes parapublics

Les organismes parapublics dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sont entre autres la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) et la Société Immobilière du Cameroun (SIC).

2.4.3.1. La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)

La MAETUR créée en 1977, a pour mission de réaliser des opérations d'aménagement de terrains en zone urbaine pour les besoins de logement , en zone rurale et périurbaine pour les opérations de production agricole. A Ebolowa 1^{er}, elle marque sa présence par l'aménagement et l'embellissement du centre-ville d'Ebolowa au quartier Nko'ovos 1, ainsi que l'aménagement et la construction des logements sociaux sur un plan linéaire au quartier Ngalane 1.

2.4.3.2. La Société Immobilière du Cameroun (SIC)

La SIC créée en 1952, est une société anonyme d'économie mixte. Les nouveaux statuts conformes à la loi N°99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public et parapublic, harmonisés avec les textes de l'OHADA et authentifiés, ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SIC, le 10 avril après avis des tutelles techniques et financières (Olemba, 2011). Ces tutelles techniques et financières reprécisent l'objet de la SIC à savoir :

- Construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou localisation, tout immeuble à usage principal d'habitation, créer des cités-jardins en consacrant par priorité son activité à l'habitat social ;
- Procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tout projet et toute opération se rapportant à l'habitat social ;
- Réaliser en concertation avec tous les autres organismes chargés de l'application de la politique de l'habitat du Gouvernement, soit pour son propre compte, soit pour le compte des tiers, la construction sur tout terrain, des services communs ou équipements collectifs de toute nature (centre sociaux, dispensaires, centres commerciaux, groupes scolaires, bâtiments pour services publics, équipements sportifs, etc) afférent à tout ensemble, ainsi que le financement total ou partiel des opérations [...].

2.4.3.3. La Mission d'Aménagement et Gestion des Zones Industrielles (MAGZI)

La MAGZI créée en 1971, est une société anonyme, un organisme public à caractère industriel et commercial, chargée de l'aménagement et la gestion des zones industrielles.

2.4.4. Des sociétés concessionnaires

Des sociétés concessionnaires qui participent à la planification de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sont composées du Fond Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM) ; du Crédit Foncier du Cameroun (CFC).

2.4.4.1. Le Fond Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM)

Le FEICOM créé en 1974, est une structure ayant pour objectif d'accompagner les communes dans la mise en pratique de leur plan de développement. Ainsi, il se matérialise dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, par le financement de la construction de l'hôtel de ville de la commune d'Ebolowa 1^{er} ; le financement du projet de construction des salles de classes ; le financement de la construction des forages et du financement de l'éclairage public.

2.4.4.2. Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC)

Le CFC créé par l'Etat en 1977, avec pour rôle de fournir des finances aux activités de la MAETUR et de la SIC, impliquant également les réserves foncières, les zones à lotir et les

routes primaires. Malheureusement, le CFC ne tient pas en compte ces aspects spatiaux qui sont le plus souvent délaissés parcequ'il n'est pas généralement associé dans le processus de planification et du développement urbain. Par exemple selon le PDU (2015), le CFC n'est pas officiellement inclus dans le comité de pilotage technique du Plan d'Occupation des Sols de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

2.4.5. Les acteurs privés

Les acteurs coutumiers sont en quelques sortes les chefs traditionnels qui gèrent le patrimoine foncier communautaire. Ces propriétaires coutumiers et autochtones procèdent souvent à la vente de terrain moyennant un prix très bas aux populations migrantes sans avoir recours aux notaires et aux services du ministère en charge des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

2.5. LA PROBLEMATIQUE DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA 1^{ER}

2.5.1. Les Collectivités Territoriales Décentralisées : Mairie de la ville d'Ebolowa et Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

La loi n°2019/024 du 24 décembre 2019 portant code général des Collectivités Territoriales Décentralisées abroge les dispositions antérieures, contrairement notamment la loi n°2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation ; la loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes, reprecise les compétences qui ont été transférées par le MINH DU aux Communes sur les plans économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif dans leurs territoires respectifs pour définir la répartition des compétences entre l'Etat et les Collectivités Territoriales Décentralisées, sous un principe de subsidiarité. D'après ce principe, tout ce qui ne peut pas être géré par les Collectivités Territoriales Décentralisées, doit être transféré au niveau de l'Etat qui est représenté à Ebolowa 1^{er} par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINH DU).

Parmi les compétences qui ont été transférées aux Communes à Ebolowa 1^{er}, nous avons :

Sur le plan social

l'élaborations des plans d'occupation des sols qui sont validés et financés par le MINH DU ; l'entretien de certaines voiries en terre et parfois bitumées, pour ce qui est de la construction des voiries allant de 1 à 10 km , c'est le même Ministère qui s'encharge. La création et l'aménagement des espaces publics urbains ; l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté ; de rénovation urbaine et de

remembrement, la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir. L'alimentation eau potable ; l'aménagement et la viabilisation des espaces habitables ; l'éclairage des voies publiques ; l'adressage et la dénomination des rues, des places et des édifices publics ; la création ; l'entretien et la gestion des espaces verts, parcs et jardins d'intérêt communal ; la pré-collecte et la gestion au niveau local des ordures ménagères ; la contribution à l'électrification des zones nécessitées ; les opérations de reboisement, et la création des bois communaux ; la lutte contre l'insalubrité, les pollutions et les nuisances.

Sur le plan économique

La mise en valeur et la gestion des sites touristiques communaux, la construction, l'équipement, la gestion et l'entretien des marchés, des gares routières, des abattoirs ; et l'organisation d'exposition commerciale locale.

Sur le plan sanitaire

L'équipement, la gestion et l'entretien des centres de santé d'intérêt communal ; la création, l'entretien et la gestion des cimetières publics.

Sur le plan éducatif

La création, la gestion, l'équipement, l'entretien et la maintenance des écoles maternelles, primaires et des établissements préscolaires de la commune ; la participation à la mise en place et à l'entretien des infrastructures et des équipements éducatifs.

Sur le plan sportif et de loisir

La création et la gestion des stades municipaux, des centres et parcours sportifs, piscines, aires de jeux et arènes ; la création et l'exploitation des parcs de loisirs.

Sur le plan culturel

La création et la gestion des centres socio-culturels et des bibliothèques de lecture public ; la participation à la mise en place et à l'entretien d'infrastructures et d'équipements culturels.

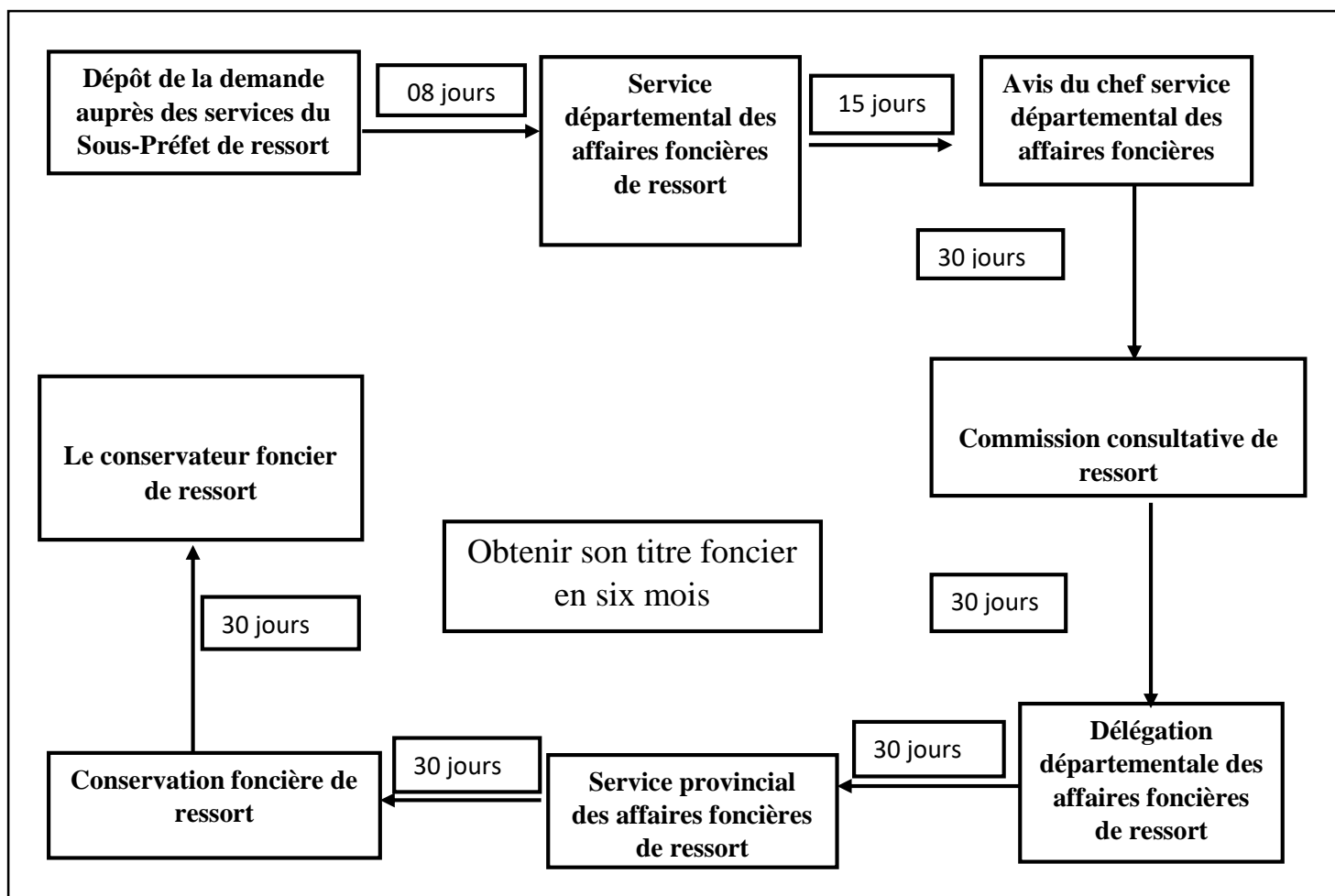
Les Collectivités Territoriales Décentralisées, étant les régions et les Communes sont d'égale dignité (loi n° 2019/024 du 24 décembre 2019 portant le code général des Collectivités Territoriales Décentralisées). En d'autres termes, aucune Collectivité Territoriale Décentralisée ne doit établir sa tutelle sur une autre. A cet effet, en vue de mettre sur pied la décentralisation, l'Etat a transféré des compétences similaires aux Collectivités Territoriales Décentralisées sur plusieurs plans. Ces compétences au regard des Collectivités Territoriales Décentralisées posent

un véritable problème au niveau de leur implémentation, dans la mesure où il y a l'imprécision des compétences, le chevauchement des responsabilités entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, pour ce qui est de la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir.

2.5.2. Les difficultés liées au titre foncier

La propriété foncière est un véritable problème au Cameroun plus particulièrement à Ebolowa 1^{er}. Ainsi, les difficultés liées à l'obtention du titre foncier sont de plusieurs ordres, nous avons des procédures très longues, pénibles et coûteuses qui découragent certains acquéreurs ; la lenteur administrative et la corruption qui favorisent l'absence au titre foncier sur certaines propriétés ; la loi de 1974 qui fait problème, fixant certaines conditions d'accès à la propriété de manière discriminatoire au regard de certaines personnes, soulignant que l'immatriculation des terres n'est possible que pour des terres présentant des mises en valeur avant la date du 6 juillet 1974. En clair, selon un haut cadre du MINDCAF s'expliquant sur la loi de 1974 « *pour engager les procédures d'immatriculation de la terre ou pour obtenir un titre foncier, il faut être né avant 1974, au plus le 1 janvier 1974* ». En outre, comme difficultés nous avons aussi, la loi qui est en déphasage avec les méthodes traditionnelles sur la propriété collective plutôt qu'individuelle ; et une pléthore de lois sur la propriété foncière qui embrouillent les acquéreurs au point de ne plus savoir où mettre la tête.

Parmi les ménages que nous avons enquêtés à Ebolowa 1^{er}, nous avons pu constater que 24,8% de propriétaires disposent d'un titre foncier et 75,2% n'en ont pas, car ces derniers sont indifférents et ne trouvent pas nécessaire de faire de ce document leur priorité, vu qu'il est non seulement coûteux, mais aussi connaît une procédure longue (figure 12).



Source : Enquête de terrain 2023.

Figure 12: Les principales étapes de l'immatriculation directe à Ebolowa 1^{er}.

Le schéma ci-dessus illustre la procédure à suivre pour l'immatriculation foncière directe à Ebolowa 1^{er}. En effet, il décrit d'une part les différents acteurs et leurs interventions dans la procédure, et d'autre part la durée que la procédure prend au niveau de chaque acteur de la chaîne. Par ailleurs, plusieurs acteurs interviennent dans la procédure à durée normale.

2.5.3. Une insuffisance de coordination dans la gestion du foncier urbain d'Ebolowa 1^{er}

Le décret n° 2004/ 320 du 8 décembre 2004 portant organisation du gouvernement au Cameroun définit les relations entre les organismes centraux de l'Etat et les Collectivités Territoriales Décentralisées. D'après ce décret les villes, plus particulièrement, la ville d'Ebolowa est sous la houlette du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, qui a pour rôle la mise en œuvre de la politique régionale en matière de développement urbain et de l'habitat. Par ailleurs la gestion des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières est sous la direction du Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières, qui a pour

mission la préparation, la mise en œuvre et l'évaluation de la politique domaniale, foncière et cadastrale de la ville.

Les budgets des municipalités contribuent au développement de l'espace urbain de la ville d'Ebolowa en général et de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} en particulier. La mise en place des projets sont sponsorisés par des partenaires multilatéraux (BM, PNUD, BAD, et FEICOM). Toutefois, de toutes ces structures existantes, la collecte des fonds pour la ville d'Ebolowa reste insuffisante et au sein de la Commune d'Ebolowa 1^{er}, les besoins de renforcement des capacités sont énormes sans toutefois oublier qu'elle ne dispose pas d'un plan cadastral pour la gestion du foncier. Tous les problèmes mentionnés ci-dessus sont engendrés par l'insuffisance de coordination entre les acteurs.

2.5.4. Une insuffisance de gouvernance intégrative à Ebolowa 1^{er}

La gouvernance intégrative concerne la gestion des problèmes interdisciplinaires au cours de l'élaboration des politiques de planification et de développement urbain transcendant les limites des champs politiques établis (Noubouwo, 2014). Elle est la cohérence de plusieurs acteurs de différents niveaux de services ; de prise de décision ; et de mise en œuvre des perspectives ou de nouvelles orientations. A Ebolowa 1^{er}, il est fort de constater qu'il existe une insuffisance de gouvernance intégrative dans le cadre de la mise en pratique des documents de planification urbaine, en ce sens qu'il y a chevauchement des responsabilités entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dans l'implémentation des projets. Les difficultés de collaboration et la mise sur pied des différentes lois de l'aménagement foncier entraînant au désordre urbain, et au gaspillage des ressources d'ordre financier, dont l'origine est une population moins sensibilisée sur le respect des règles d'urbanisme et des conséquences de constructions dans les zones à risques probablement définies dans le POS.

2.5.5. Les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et des pratiques des acteurs

Dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} le PCD est l'un des documents le plus utilisé dans la mesure où il s'occupe du développement urbain, et le volet du développement urbain est mieux que le POS mis en œuvre par la Commune. C'est-à-dire que l'amélioration des conditions de vie des populations est plus préoccupante pour l'exécutif communal et les financements des projets allant dans le même sens sont plus accessibles. Par ailleurs, la mise en pratique du POS est à la traîne à cause des difficultés financières qui sont traduites par la rareté des financements et la lourdeur des procédures administratives. Toutefois ce document est consulté pour des mesures de réglementation en matière d'affectation des sols,

de construction, d'entretien des voiries et l'organisation de l'espace urbain en vue de maintenir l'ordre en milieu urbain.

2.5.5.1. Volet du développement urbain : le PCD

Tableau 17: des projets prévus et prioritaires dans les différents quartiers d'Ebolowa 1^{er}

QUARTIERS	PROJETS PREVUS	PROJETS PRIORITAIRES	PROJETS REALISES	OBSERVATIONS
EBOLOWA SI -1	<ul style="list-style-type: none"> -Extension du réseau d'adduction d'eau potable dans les blocs Ando'o, Doum-e-bete Akok et l'aménagement de deux bornes fontaines dans chacun de ces blocs ; -Construction de 20 logements en briques de terre par an ; -Dotation de 150 tables-bancs à l'école bilingue d'Ebolowa si-1 ; -Construction d'un hall de marché équipé et d'un magasin de stockage et de conservation des vivres frais au Marché Samba. 	<p>Renforcement de l'extension du réseau d'eau potable avec aménagement de 06 bornes fontaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> -02 à Doum-e-bete Akok ; -02 à Ando'o ; -02 à la Chefferie. <p>Coûts TTC :28 930 000 FCFA .</p>	<p>Renforcement et extension du réseau CAMWATER .</p>	<p>La plupart des ménages d'Ebolowa Si - 1 sont peu desservis par le réseau CAMWATER à cause de sa faible capacité de couverture en eau, et des lenteurs administratives en ce qui concerne les branchements au réseau de distribution. A cela s'ajoute une majorité des ménages à faibles revenus se retrouvant dans l'incapacité de s'offrir un abonnement auprès de la société CAMWATER, pour eux les frais sont au dessus de la bourse des ménages. Nous constatons également que la réalisation du projet d'aménagement des bornes fontaines dans le quartier bénéficiaire n'a pas été effective. Ces ménages s'approvisionnent dans des points d'eau dont la qualité est douteuse. On peut citer : les forages, les sources aménagées, les puits aménagés et parfois les puits et sources non aménagés. ces initiatives sont l'œuvre des particuliers et des populations elles-mêmes.</p>

<p>NEW-BELL 1</p>	<p>-Réhabilitation, renforcement et extension du réseau CAMWATER avec aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc ; -Dotation de 30 tables-blancs à l'école publique groupe 1 de New bell 1 ; -Eclairage public au système solaire du marché de New-bell1 ; -construction d'un hall de commercialisation au marché de New-bell 1 ; -Curage du lit de drainage de la rivière Mfoumou.</p>	<p>Réhabilitation, renforcement et extension du réseau CAMWATER avec l'aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc de New-bell 1. Coûts TTC: 28 930 000 FCFA .</p>	<p>Réhabilitation, renforcement et extension du réseau CAMWATER .</p>	<p>Dans le quartier New-bell 1, les populations font face à une insuffisance triade d'approvisionnement en eau d'usage ménager et de boisson car, peu de ménages s'alimentent par le réseau CAMWATER et quand bien même ils sont alimentés, la qualité de l'eau n'est pas satisfaisante par la couleur et de la saveur. L'existence d'un forage mis en place par la population ne satisfait que certains ménages situés au voisinage de ce point d'eau, d'autres se battent dans d'autres sources. Toutefois, notons également que l'aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc n'a pas été exécuté.</p>
<p>ANGOUNOU (Centre-ville)</p>	<p>-Rénovation et extension du réseau d'adduction d'eau potable CAMWATER dans tous les blocs et sous quartiers d'Angounou avec aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc ; -Construction d'un parc de stationnement et d'une garderie d'enfant d'automobile moderne des mototaxis ; -Construction d'un bloc de 40 blocs, de 8 latrines modernes à chasse ventilée payante.</p>	<p>Rénovation et extension du réseau d'adduction d'eau potable CAMWATER dans tous les blocs et sous quartiers d'Angounou avec aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc. Coûts TTC : 28 930 000 FCFA .</p>	<p>Rénovation et extension du réseau d'adduction d'eau CAMWATER dans certains blocs.</p>	<p>La situation du quartier Angounou fait état de peu de ménages qui sont aussi non alimentés par le réseau CAMWATER et l'aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc n'a pas été réalisé. En effet, ici la plupart des ménages s'approvisionnent en eau dans les sources aménagées et certains ménages parcourent environs plus d'un kilomètre, parfois à l'aide d'un véhicule ou des motocyclistes pour pourvoir s'approvisionner en eau dans les forages, car la présence des points d'eaux aménagés sont rares et pratiquement inexistantes.</p>
<p>NKO'OVOS 1</p>	<p>-Rénovation, renforcement et extension du réseau d'adduction d'eau potable de CAMWATER ; -Construction d'un bloc de 25 logements sociaux à Nko'ovos 1 pour les jeunes fonctionnaires ; -Réhabilitation d'une source aménagée à Bwambé ; -Installation de 10 bacs à ordures et fourniture du matériel de lutte contre l'insalubrité (2 à la chefferie, 2 à Bwambé, 2</p>	<p>Rénovation et extension du réseau d'eau potable de CAMWATER . Coûts TTC : 28 930 000 FCFA .</p>	<p>Rénovation et extension du réseau d'eau potable de CAMWATER .</p>	<p>Dans l'ensemble, les ménages de Nko'ovos 1 sont desservis par le réseau CAMWATER, ce qui pousse certains ménages à s'approvisionner dans des sources alternatives, c'est la coloration de l'eau qui est jaunâtre.</p>

	<p>MendaMessaman et 4 au marché Oyenga) ;</p> <p>-Construction de 2 blocs de 4 toilettes ventilées publiques payante à Nko'ovos 1 ;</p> <p>-Construction d'un bloc de 02 salles de classe à l'école maternelle de Nko'ovos 1.</p>			
NGALANE 1 (Ville)	<p>-Réseau d'adduction d'eau potable CAMWATER : Extension dans tous les blocs de Ngalane 1 avec aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc ;</p> <p>-Eclairage public solaire de l'axe Ngalane 1(ville) –Abang ;</p> <p>-Constructions et équipements de deux blocs de boutiques modernes avec toilettes à Ngalane 1 ;</p> <p>-Appuis techniques, matériels et financiers aux reboisements des abords de l'axe Ngalane 1 (Ville) – Abang et aménagement de 50 bancs publics le long dudit axe ;</p> <p>-Aménagement et équipement d'un terrain de football réglementaire.</p>	<p>Réseau d'adduction d'eau potable CAMWATER : Extension dans tous les blocs de Ngalane 1 avec aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc.</p>	<p>Réseau d'adduction d'eau potable CAMWATER .</p>	<p>Peu de ménages sont alimentés par le réseau CAMWATER au quartier Ngalane 1 et souffrent des coupures intempestives d'eau. Sans oublier que l'aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc n'a pas été effectif. Ainsi, ces ménages s'approvisionnent en eau dans les différentes sources ; puits et forages. Parmi ces sources alternatives, d'autres sont de qualités douteuses.</p>

Source : PCD 2020, investigation de terrain 2023.

Le tableau ci-dessus fait état de la situation du développement urbain en matière d'offre de l'Etat et de la demande des populations, présentant les réponses projetées pour satisfaire les besoins essentiels de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. En effet, les réponses proposées sont fonctions de priorité. Le besoin des populations en eau se pose avec acuité, et la priorité suivant le PCD est donnée à la rénovation, de l'extention du réseau d'eau potable de CAMWATER et la construction des bornes fontaines dans cinq quartiers à travers certains blocs où le besoin est sans cesse pressant. De ce fait, le constat montre que malgré l'aspect prioritaire de ce besoin essentiel, la réalisation de ces projets reste encore partielle, car dans presque tous les blocs des cinq quartiers, aucune borne fontaine projetée n'a été réalisée ce qui entraine une insuffisance considérable de l'approvisionnement en eau dans certains ménages. Pour ce qui est des autres projets (construction des équipements socio-collectifs de base), tout est à la traine car aucun de ces projets n'a encore vu ses travaux démarrés.

Au regard de la projection faite par le PCD et la réalisation des dits projets nous constatons de grands écarts à savoir :

- Dans les cinq quartiers que nous avons enquêtés, la plupart des ménages sont peu desservis par le réseau CAMWATER à cause de la faible capacité de production d'eau et du faible revenu des ménages, mais aussi de la qualité de l'eau qui a une coloration jaunâtre et des coupures intempestives.
- Le projet prioritaire de borne fontaine servant de réponse alternative jusqu'à notre passage n'a été réalisé.
- Parmi les projets de construction des équipements socio-collectifs de base aucun n'a pris corps dans tous les quartiers bénéficiaires de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. Les raisons et explications de cette non mise en pratique des projets sont diverses.

A la question de savoir pourquoi la mise en pratique des projets de développement urbain de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est à la traîne et qu'est ce qui explique les écarts observés entre les actions projetées par le PCD 2020 et leur mise en pratique, il ressort les éléments justificatifs telle la gouvernance.

Pour ce qui est de la non réalisation des projets de construction des équipements, il se pose le problème de l'effectivité du transfert de compétences aux Collectivités Territoriales Décentralisées par l'Etat. En ce sens que l'exécution de bon nombre de ces marchés relève des compétences, soit de la Délégation Régionale ou Départementale du Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT). Ceci dit l'exécutif communal n'est pas ordonnateur des dépenses. De plus l'exécutif communal déplore les procédures administratives longues au niveau de la passation et des attribution des marchés. A cela s'ajoute la rareté des financements permettant la réalisation des dits marchés.

Les entreprises ayant gagné les marchés la plupart, voire toutes ne résident pas à Ebolowa 1^{er}, ce qui fait que la Commune n'a pas une main mise, ni un grand moyen de pression sur elle. En définitive, l'on peut dire que la mise en pratique partielle de la planification du développement urbain, de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est causée par le problème de gouvernance et la rareté des moyens financiers.

2.5.5.2 Volet de la planification urbain : POS

Le volet de la planification urbaine concerne la mise en application de la réglementation et des mesures préconisées en matière d'organisation des activités dans l'espace, l'orientation d'occupation de l'espace et de son occupation. Ainsi, entre la norme de planification urbaine qu'est le POS et la pratique ou l'organisation spatiale réelle de la Commune d'Arrondissement

d'Ebolowa 1^{er}, le constat révèle quelques écarts entre l'urbanisme (POS) qui est le guide et l'urbanisation faite (pratique de l'expansion urbaine) :

Le premier volet qui crée les écarts relève de la gouvernance urbaine du fait que, comme dans la majorité des espaces urbains camerounais, l'urbanisation a été mise sur pied avant l'urbanisme or la norme de l'élaboration du POS devrait se faire en amont, et c'est ce document qui devrait guider toute action d'urbanisation dans cet espace urbain. Le cas de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est en déphasage avec ce principe de gouvernance urbaine, nous assistons alors à un système dual.

Le second volet est celui de la logique des acteurs. Comme par tout ailleurs dans les villes du tiers monde, singulièrement dans la ville Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, l'urbanisation de cet espace fait apparaître deux acteurs principaux avec des logiques différentes. D'une part, nous avons les autorités traditionnelles exerçant le droit coutumier par la vente des terrains pour la recherche de l'argent permettant de subvenir à leurs besoins, sans toutefois tenir compte d'aucune mesure de planification. Et d'autre part Les autorités Etatiques à travers les sectorielles (MINHDU ; MINDCAF ; MINEPAT ; CTD), soucieux de faire respecter l'ordre en prônant une planification urbaine gage du mieux-être. L'opposition des logiques de ces deux principaux acteurs sur le terrain entraîne des entraves à la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} et ceci s'observe à plusieurs niveaux à savoir :

- La gestion du foncier

Selon la norme, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} est responsable de la gestion du domaine communal et tout son contenu, elle est également membre de la commission de délivrance des permis de construire et des autorisations d'occuper le domaine public. Mais au regard de la situation réelle de la Commune, on observe le contraire car certains chefs traditionnels et responsables coutumiers continuent de vendre les parcelles dans le domaine communal et parfois dans les zones impropres à la construction. De même la plupart des parcelles appartenant à la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sont sans titre foncier.

- La planification de la voirie et du réseau viaire

Dans la programmation prévue par le POS, l'équipement, l'approvisionnement et la connexion des quartiers de la Commune d'Ebolowa 1^{er} en eau et en électricité sont partiellement effectifs, car cela s'observe dans certains quartiers comme (Angounou, Ebolowa si-1, New-bell 1 et Ngalane 1) qui sont partiellement connectés aux réseaux de distribution électrique et en eau Camwater. Le constat est le même avec la construction ou l'entretien des voiries qu'elles soient principales, secondaires ou tertiaires. Dans certains quartiers comme Ebolowa si -1 ; l'entretien

des voiries est l'œuvre des populations riveraines elles-mêmes, pourtant dans le règlement d'urbanisme du POS, il existe des personnes responsables pour la construction et la gestion du réseau routier (Tableau 18).

Tableau 18 : les normes et les spécificités de la conception de la construction et la gestion du réseau routier

Hiérarchie des voiries	Emprises publiques	Recul des bâtiments	Spécificités	Personnes responsables
Voies secondaires	20.0 m	12.5 m	Parking non contrôlé sur les voies	La Mairie de la ville d'Ebolowa
Voies tertiaires	15.0 m	10.0 m	Parking non-contrôlé sur les voies	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Voies d'accès	10.0 m	7.5 m	Parking interdit sur la voie	Propriétaires des lieux
Chemin pour bicyclettes et motocyclettes	6.0 m	5.0 m	Pavé et flanqué de verdure	La Mairie de la ville d'Ebolowa
Chemin pour piétons	5.0 m	5.0 m	L'occupation des chemins pour piétons est complètement interdite	Ministère de l' Habitat et du Développement urbain

Source : règlement d'urbanisme du POS d'Ebolowa, 2015, investigation de terrain 2023.

Le tableau ci-dessus met en exergue les différentes voies de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} avec les dimensions d'emprises publiques et celles du recul des bâtiments ainsi que les spécificités et les personnes responsables de la conception, de la construction et de la gestion des voies de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}.

Lors de nos enquêtes de terrain, nous avons noté que les dimensions d'emprises publiques et le recul des bâtiments ne sont pas du tout respectés tel que prescrite par le règlement d'urbanisme du POS d'Ebolowa 1^{er}. Cette effectivité partielle est due au fait que les voiries ont été conçues bien avant l'élaboration du POS. A cet effet, une opération de restructuration de celles-ci sera coûteuse. De plus, les voies tertiaires et certaines voies secondaires sont non entretenues et non drainées par la Mairie de la ville d'Ebolowa, et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} pour des raisons liées au manque de moyens financiers. A cela s'ajoute l'occupation des chemins pour piétons par les activités informelles dont la cause est l'incivisme des populations.

- La structuration des quartiers

La structuration des quartiers telle que projetée par le POS prévoit des quartiers résidentiels, des affaires, administratifs et industriels. A cela s'ajoutent des zones naturelles réservées pour des espaces verts et dérivées. Aussi, il est prévu dans ce document des espaces réservés aux aires de stationnement (tableau 19). Mais au regard de la réalité de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, nous assistons à une structure des quartiers mixtes où l'habitat traditionnel se côtoie à celui moderne, les activités secondaires se chevauchent avec les activités primaires et tertiaires. C'est dire que la mise en pratique du document de planification urbaine n'est pas totalement effective.

La raison de cette effectivité partielle est due au fait que l'élaboration de ce document a été faite après l'urbanisation. A cet effet, sa mise en pratique devient difficile et pour ce faire, les autorités compétentes sont dans l'obligation de procéder à la restructuration là où l'urbanisation est avancée, la mise en pratique où elle n'a pas encore commencée.

Tableau 19: Programme d'aménagement des équipements de stationnement

Equipement de parking	Emplacement	Espace nécessaire	Fournisseur
Parcs pour minibus	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	2500 m ²	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Gares routières périphériques	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	Linéaire dans des emplacements appropriés	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Parking publics hors de la route	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	Selon les plans acceptés	Mairie de la ville d'Ebolowa / Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Parking sur la route	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	Selon les règlements	Mairie de la ville d'Ebolowa / Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Parcs des Camions de transports de matériaux locaux de construction	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	2500 m ²	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Parcs des Cargos	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	5000 m ²	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}
Parkings hors de la route privé	Compris dans les lieux privés	Tel que spécifié dans les plans de construction approuvés	Promoteur / bailleur

Source : règlement d'urbanisme du POS d'Ebolowa 1, 2015.

Le tableau ci-dessus fait état du programme d'aménagement des équipements de stationnement dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui, malheureusement, est encore en projet.

Lors de nos enquêtes de terrain, nous avons observé qu'il se pose un problème des équipements de stationnement à Ebolowa 1^{er}, aux niveaux des centres commerciaux, des gares routières, des marchés et des rues. Les seuls équipements de stationnement existants se trouvent aux niveaux des services publics, principalement aux services du gouverneur, à la délégation départementale des Domaines du Cadastres et des Affaires Foncières ; au Conseil Régional ; à la sous-préfecture et à la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui sont souvent à des espaces très limités, conduisant au stationnement de véhicules ou de mototaxis sur la voie publique à proximité des autres activités, créant les troubles de la mobilité, les conflits d'usages

du sol par les différentes activités, des embouteillages et des accidents de circulations. Ces problèmes sont dus à la non application du POS ; l'étroitesse du site ; les mauvaises pratiques de l'occupation du sol par les différents acteurs ; le manque et la mauvaise planification des zones et des activités par les municipalités ainsi que les acteurs concernés.

- Le réseau d'assainissement

La projection du POS prévoit une couverture totale de toute la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, par la société HYSACAM, en matière de collecte et de gestion des ordures ménagères, à travers le dépôt des bacs à ordures et le ramassage continu et permanent de celles-ci, pour assurer l'hygiène et salubrité de son espace urbain. Mais, l'effectivité de cette activité connaît plusieurs difficultés qui font que l'espace urbain de la Commune, connaît les problèmes d'insalubrité et de désordre urbain.

- Equipements marchands

Le POS de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} a prévu des réserves d'espaces pour l'aménagement des équipements marchands. En effet, le centre de service de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui, conformément au POS, est doté effectivement des bureaux abritant la Commune, une salle des actes qui sont dans le quartier Ebolowa si-1 où siège ladite Commune. Toutefois, les équipements prévus tels que le centre commercial et le parc de voiture sont encore en projet.

Pour ce qui est du quartier Nko'ovos 1, parmi les équipements projetés par le POS, seuls les boutiques, les bureaux, les espaces verts sont effectifs. Les équipements de repos ne sont pas encore réalisés. De même, il est prévu dans ce document de planification que chaque quartier devra être doté d'une boutique de vivre, d'une salle communautaire, mais ce n'est que la réalisation des écoles publiques qui est effective.

Les parkings hors voiries prévus au quartier Ngalane 1 sont inexistant, il en est de même pour le marché de vivre, l'emplacement pour embarquement et déchargement.

Tout compte fait, le constat de mise en œuvre des équipements marchands fait état d'un respect partiel du POS.

- Equipements éducatifs

Le POS de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} a prévu des réserves d'espaces pour l'aménagement des équipements éducatifs. En effet, l'école maternelle publique conformément au POS est dotée des salles de classe et du bloc administratif. Toutefois, les équipements prévus en l'occurrence des salles des jeux, et de terrains de jeux sont encore en projet.

En ce qui concerne l'école primaire publique, parmi les équipements projetés par le POS, seuls les salles de classe, le bloc administratif et les champs (terre pour cultiver) sont effectifs. Le terrain de rassemblement, le terrain de jeux et le jardin ne sont pas encore réalisés.

Pour ce qui est du lycée, parmi les équipements projetés par le POS, les salles de classe, la bibliothèque, le bloc administratif, les jardins et les champs (terre pour cultiver) sont effectifs. Mais, le terrain de rassemblement et le terrain de jeux sont encore en projet.

En un mot, la mise en œuvre des équipements éducatifs fait état de l'application partielle du POS.

- Équipements de sports et de l'éducation physique

Le POS de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} a prévu des réserves d'espaces pour l'aménagement des équipements de sports et de l'éducation physique. Ainsi, les terrains de Hand-ball, Basketball, Tennis et Golf projetés par le POS dans le centre des Communes d'Arrondissement sont inexistantes. Il en est de même pour les terrains de Football prévus dans les quartiers, les écoles primaires, les terrains de jeux d'enfants prévus dans la zone résidentielle et les écoles maternelles publiques.

A Ebolowa 1^{er}, le POS est partiellement mis en pratique et parfois non implémenté pour plusieurs raisons : premièrement, le POS a été élaboré après l'urbanisation de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, ce qui fait que certains espaces projetés par le POS sont déjà occupés par les populations, ce qui rend sa mise en œuvre difficile et demande une restructuration coûteuse. Deuxièmement, certaines activités et projets planifiés par le POS nécessitent d'énormes coûts financiers, par exemple le lotissement de certains espaces, la construction de certains équipements. Troisièmement, en ce qui concerne le développement urbain, l'exécutif communal de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} accuse la non effectivité de certaines compétences transférées. La réalisation et le financement de certains projets relèvent toujours des Ministères donateurs.

Conclusion

En somme, tout au long de ce chapitre, notre étude portait sur l'inadéquations entre textes et pratiques dans la mise en pratique des politiques de planifications urbaine à Ebolowa^{1^{er}}. Il en ressort que la planification urbaine repose d'une part, sur les documents d'urbanisme règlementaires, les outils d'urbanisme opérationnels ; et les documents relatifs à l'acte d'utilisation du sol et de construction. D'autre part, sur des acteurs en charge de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa^{1^{er}}, parmi lesquels la Mairie de la ville d'Ebolowa ; la Délégation Régionale et Départementale du MINH DU ; la Délégation Régionale et Départementale du MINDCAF ; le Délégation Régionale et Départementale du MINEPAT ; et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa^{1^{er}}. Cependant, la mise en pratique des documents de planification urbaine est partiellement effective à Ebolowa^{1^{er}} pour des raisons qui sont dues au chevauchement des responsabilités entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa^{1^{er}}, à l'insuffisance de coordination dans la gestion du foncier urbain ; à une insuffisance de gouvernance intégrative et aux problèmes d'ordre financier. Mais aussi, à l'élaboration de certains documents de planification urbaine comme le POS après l'urbanisation rendant sa mise œuvre difficile, demandant une restructuration coûteuse ; et à la non effectivité de certaines compétences transférées à la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa^{1^{er}}. Dès lors, quelles pourraient être les motivations et les stratégies d'acteurs pour une mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine à Ebolowa^{1^{er}} ?

CHAPITRE 3 : MOTIVATIONS, STRATEGIES D'ACTEURS ET EFFECTIVITE DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}

INTRODUCTION

Dans les villes du Tiers-Monde en général, en particulier à Ebolowa et singulièrement dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, l'urbanisation est brutale et rapide avec des conséquences telles que le développement des bidonvilles, des quartiers à habitats précaires et d'autres formes diverses de désordre urbain, qui poussent les pouvoirs publics à chercher des solutions idoines pour penser la croissance ordonnée de cet espace urbain. A cet effet, quelles sont les motivations et stratégies d'acteurs pour une mise en pratique effective et efficiente des documents de la planification urbaine à Ebolowa 1^{er} ? Pour étayer nos propos, nous présenterons d'abord les motivations d'acteurs dans la mise en pratique des documents de planification urbaine, ensuite nous montrerons les stratégies d'acteurs, enfin nous évoquerons les perspectives .

3.1. LES MOTIVATIONS D'ACTEURS

Les motivations d'acteurs dans la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er} sont de plusieurs ordres, parmi lesquels résoudre le problème du désordre urbain à Ebolowa 1^{er} et satisfaire les besoins des populations.

3.1.1. Résoudre le problème du désordre urbain à Ebolowa 1^{er}

Les pouvoirs publics s'intéressent au développement des espaces urbains pour résoudre le problème du désordre urbain dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} à travers les documents de planification urbaine. Ce désordre urbain se caractérise par la prolifération des bidonvilles, la formation des quartiers précaires, l'occupation des zones impropres à la construction ou zones non aedificandi et l'occupation des voies de circulation par les activités informelles ou économiques.

3.1.2. Satisfaire les besoins des populations

La satisfaction des besoins des populations fait aussi partie des motivations des différents acteurs, en ce sens que les espaces urbains sont devenus des espaces de forte concentration de la population dont les besoins sont multiples en termes de logements ; des

infrastructures routières ; des réseaux d'approvisionnement en eau ; d'assainissement et d'électrique ainsi qu'en équipements sanitaires, scolaires et marchands.

Pour ce qui est des motivations d'acteurs pour l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}, s'ajoutent également les espaces urbains qui constituent la vitrine du développement d'un pays. Les villes, particulièrement Ebolowa (Ebolowa 1^{er}) constituent le lieu par excellence du brassage culturel et communautaire de l'intégration nationale et internationale. Il est ainsi question d'assurer le mieux être et la cohésion sociale. Afin de trouver des solutions aux besoins des populations sans cesse croissantes qui augmentent de façon exponentielle, il est judicieux d'élaborer des plans d'action pour apporter des réponses ou des solutions aux besoins des populations.

3.2. LES STRATEGIES D'ACTEURS

3.2.1. La planification urbaine

Pour résoudre le problème de désordre urbain, les pouvoirs publics ont pensé à une planification urbaine en plusieurs étapes :

- Première étape, pour les grandes villes ou les capitales régionales, le gouvernement a prévu le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) ;
- Deuxième étape, pour les villes secondaires ou les Chefs lieux de Département et d'Arrondissement, le gouvernement a opté pour le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS).
- Troisième étape, pour les quartiers, le gouvernement a opté pour le Plan de Secteur (PS) ou le Plan de Zonage.

Pour Faouzi Bouamama et al (2018), la planification urbaine est une méthode récente qui permet d'organiser les potentialités d'un milieu, d'en promouvoir des ressources et de créer des biens tout en respectant le cadre de vie des habitants actuels et futurs. Elle consiste à maîtriser l'utilisation des sols et des communications en promouvant délibérément l'aménagement et d'établir l'équilibre nécessaire entre population et équipements (espaces verts, espaces publics, réseaux d'eau potable, d'assainissement, réseaux de communication...).

Caroline Gallez et al (2007), pensent que la planification urbaine est un outil au service d'une plus grande cohérence de l'action publique. Poursuivant leurs propos, les auteurs ajoutent que cette capacité de mise en cohérence s'étend de différentes manières : en termes spatiaux, les documents d'urbanisme ont une vocation à être élaboré au sein de large périmètre, définis sur les bases de critères fonctionnels et dépassant les frontières de l'organisation administrative locale ; en termes intersectoriels, pour un territoire, les objectifs ou les orientations reposent sur la coordination de plusieurs politiques sectorielles ; en termes temporels, la réflexion

prospective permet d'anticiper les besoins futurs et d'intégrer les enjeux de long terme. La planification urbaine peut également se définir comme une méthode de prévision et d'organisation qui permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain par l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme (Moutila, 2013).

Selon l'ONU-Habitat (2015), la planification urbaine peut être définie comme un processus décisionnel destiné à atteindre les objectifs économiques, sociaux, culturels et environnementaux grâce à l'élaboration de perspectives stratégiques, des plans territoriaux et à la mise en œuvre d'une série de principes, d'outils, de mécanismes institutionnels et participatifs et de procédures réglementaires.

3.2.1.1. Rôle de la planification urbaine

La planification urbaine par ses instruments aboutissent aux règles pour parvenir aux projets urbains. A cet effet, Elle est importante pour le développement urbain durable des villes, afin de planifier, et organiser l'espace public pour le rendre attractif et agréable à vivre.

Sur le plan socio-économique

- Améliorer la gestion des espaces urbains notamment le contrôle de l'étalement urbain qui se fait par des directives contenues dans les documents de planification urbaine.
- Aménager les quartiers urbains afin de les aérer et de les doter des équipements indispensables en termes de voiries, de marchés, d'établissements scolaires, d'hôpitaux ou centres de santé, de latrines, d'installations des réseaux d'assainissement, des réseaux électriques et des réseaux d'approvisionnement en eaux.
- Améliorer les conditions de logements et d'environnement physique à travers le renouvellement de l'habitat en milieux urbains et l'embellissement de l'environnement physique par les espaces verts.
- Développer des infrastructures de transports urbains, concernant les voiries urbaines en prenant en compte la croissance de la population et leurs modes de déplacements.
- Aménager les centres urbains, affirmer des centres de quartier et la préservation des caractéristiques des tissus constitués, pour freiner le désordre urbain.
- La planification urbaine contribue également à orienter les pratiques individuelles et collectives dans le respect des normes et des règles d'urbanisme.
- Permettre d'avoir un lopin de terre à des prix raisonnables.
- Contrôler le prix des terrains par la constitution de réserves foncières et l'instauration des droits d'expropriation ou de préemption, en ce sens que le contrôle des prix de

terrains a pour but d'éviter la hausse des prix illicites, dans la mesure où si le prix de parcelles est élevé, il entrainerait également la hausse des prix des logements.

- La construction des logements subventionnés par l'Etat dont l'objectif est de loger des individus ou des familles qui ont des revenus faibles (revenu mensuel qui est inférieur ou égale à soixante mille), favoriser la mixité sociale dans les quartiers et réduire les inégalités territoriales.
- La mobilisation de ressources suffisantes pour entretenir les voiries urbaines et mettre en œuvre des plans de déplacement dans les centres urbains, promouvoir et développer les transports collectifs de masse dans les villes.

Sur le plan politique

- La planification urbaine constitue un moyen pour les pouvoirs publics d'aboutir à la maîtrise foncière de l'espace urbain.
- Les instruments institutionnels permettent aux décideurs de mieux réguler l'aménagement de l'espace urbain en termes d'affectation des sols, d'occupation des sols et de mise en valeur des sols.
- La planification urbaine constitue des plateformes permettant aux différentes structures en charge de l'aménagement urbain de pouvoir discuter et d'échanger sur des questions d'aménagement de l'espace urbain (commissions d'élaboration des actes administratifs d'urbanisme).
- La planification urbaine permet aux législateurs de mieux juger et qualifier les actes de désordre urbain.
- La planification urbaine contribue à une gouvernance urbaine inclusive et durable qui concerne la gestion des problèmes pluridisciplinaires et interdisciplinaires durant l'élaboration des politiques de planification et de développement urbain dépassant les limites de champs politiques établis. La gouvernance urbaine inclusive se réfère à l'intégration des acteurs de décision (Acteur Etatique ou Institutionnel) « Le Dialogue » ; l'intégration des acteurs techniques (Acteur Privé ou Economique) « Le Conseil » ; l'intégration de la société civile (Acteur Civil) « La concertation ».

Sur le plan juridique

Le plan juridique est un ensemble de normes, de règles, de décrets, des arrêtés et des lois. Nous citons :

- Loi n° 85-09 du 04 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.
- Loi 97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

- La loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 réfinigissant l'urbanisme au Cameroun, définit quatre type de documents de planification urbaine que sont : le PDU, le POS, le PSU et le PS. Cette loi souligne également plusieurs opérations d'aménagement foncier que sont la restructuration et la rénonvation urbaine, les lotissements et les opérations d'aménagement concerté.
- La loi n°2004/017 du 22 Juillet 2004 portant décentralisation prévoit le transfère des compétences aux Communes.
- La loi n°2004/018 du 22 Juillet 2004 fixe les règles applicables aux Communes et précise des compétences qui ont été transférées aux Communes.
- La loi n°2019/24 du 24 décembre 2019 portant code général des Collectivités Territoriales Décentralisées reprecise des compétences qui ont été transférées aux communes.
- Arrêté n°0007/ EP/A MINH DU/CAB du 02 mai 2022 portant cahier de charges précisant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux régions en matière d'urbanisme et d'habitat.
- L' arrêté n°3420 du 10 Décembre 1947 portant promulgation de la loi du 18 Novembre 1947 réorganisant le régime municipal au Cameroun. La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 changera de statut et deviendra au fil du temps : Commune de plein exercice, Commune urbaine d'Ebolowa, Commune à régime spécial d'Ebolowa le 25 Novembre 1993. Commnauté Urbaine d'Ebolowa en 2008 par le Décret N° 2008/023/du 17 Janvier 2008 regroupant les Communes d'Ebolowa 1 et d'Ebolowa 2.
- Décret n°2008/0739/ PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.
- Décret n°2011/0006/PM du 13 Janvier 2011 fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux Communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries bitumées et en terres.
- Décret n°2012/384 du 14 Septembre 2012 portant organisation du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain des ordonnances.
- Décret n°2021/ 744 du 28 Décembre 2021 fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux régions en matière d'urbanisme et d'habitat.

Sur le plan administratif

Le plan administratif est l'intervention de plusieurs acteurs en charge de la planification urbaine et du développement urbain. Il s'agit :

- La Mairie de la ville d'Ebolowa qui est en charge de la planification urbaine générale de la ville d'Ebolowa.
- La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui est responsable de la délivrance des actes administratifs d'urbanisme.
- Le Ministère de l'Habitat et du Développement urbain (MINHDU) a pour rôle de la mise en œuvre de la politique régionale en matière de l'habitat et du développement urbain.
- Le Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires foncières (MINDCAF) a pour mission d'inventorier et de repertorier le patrimoine foncier de l'Etat, d'immatriculer les terres et de délivrer des titres fonciers.
- Le Ministère de l'économie, de la planification et de l'aménagement du territoire (MINEPAT) accompagne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} dans la financement de l'élaboration du Plan Communal de Développement et des ses activités connexes.

Tous les acteurs cités ci-dessous sont des acteurs institutionnels. Concernant les acteurs non institutionnels, nous avons :

- La Banque Africaine de Développement (BAD) qui accompagne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} par le financement dédié à la réalisation du diagnostic urbain des quartiers défavorisés d'Ebolowa 1^{er}.
- La Banque Mondiale (BM) qui octroie des fonds pour la réalisation des projets prioritaires.
- La Mission d'Aménagement et d'Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) marque sa présence par l'aménagement et la construction des logements sociaux sur un plan linéaire au quartier Ngalane 1.
- La Société Immobilière du Cameroun (SIC) procède en priorité à l'étude et à la réalisation de tout projet et toute opération se rapportant à l'habitat social.
- La Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles (MAGZI) est chargé de l'aménagement et de la gestion des zones industrielles.
- Le Fonds Spécial d'Equiperment et d'Intervention Intercommunale (FEICOM) accompagne la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} par la mise en pratique de leur plan de développement.
- Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) fournit des finances aux activités de la SIC et de la MAETUR.

- Les acteurs coutumiers sont les chefs traditionnels et autochtones qui gèrent le patrimoine foncier communautaire.

Ce qui fait l'objet de notre étude c'est le POS de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} qui est une réponse stratégique pour résorber le problème du désordre urbain d'une part et d'autre part pour orienter le développement urbain. De même, le POS d'Ebolowa 1^{er} est une réponse stratégique mise sur pied par le MINHDU et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} elle-même, pour orienter ou projeter la planification et le développement de l'espace urbain dans une période de 10 à 15 ans.

3.2.1.2. Résoudre le problème du désordre urbain

Dans la majorité des grandes villes, tous phénomènes de désordre urbain commencent par la gestion de l'aménagement, et l'occupation des espaces. Ce qui crée dans la plupart des cas la naissance des bidonvilles, l'occupation des Zones impropres à la construction. Pour résorber cette question dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, un Plan d'Occupation des Sols a été élaboré avec des orientations sur l'affectation des sols, la manière d'occuper et d'aménager les espaces urbains. Dans ce document, les orientations suivantes sont données :

- La réglementation sur la gestion foncière, cette réglementation fait ressortir les catégories de terrain qui sont entre autres les terrains de l'Etat gérés par les services des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières; les terrains communaux gérés par les exécutifs communaux ; les terrains du domaine national gérés par les services des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières ; les terrains du domaine artificiel de l'Etat gérés par une commission dont le préfet est président; et les terrains privés gérés par des particuliers.

Toutefois, les limites de ces différents terrains doivent être matérialisées par un plan cadastral élaboré par les services des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

- L'aménagement de l'espace urbain, le POS d'Ebolowa 1^{er} donne une nomenclature à travers tous types d'aménagement infrastructurel. De ce fait, nous avons la hiérarchisation de la voirie, la hiérarchisation des réseaux et structures d'assainissement, les réseaux divers, la programmation des équipements de stationnement, la programmation des équipements publics éducatifs, et la programmation des équipements marchands.
- Le zonage, dans le POS d'Ebolowa 1^{er}, l'espace est subdivisé en zone. Et ces zones sont : les centres de services des communes d'arrondissement ; le centre des services de quartiers et le centre des zones résidentielles.

3.2.1.3. Résoudre le problème de logement

Pour résoudre le problème de logement, le gouvernement a élaboré une stratégie à travers le département ministériel en charge du développement urbain qui est le MINHDU, la construction des cent logements sociaux dans chaque région du Cameroun. En effet, pour la région du Sud, c'est la ville d'Ebolowa qui a bénéficié de ces cent logements sociaux qui se trouvent dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, au quartier Ngalane 1 (Photo 26).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 26: Logements sociaux.

Cette photo présente les logements sociaux qui se trouvent à Ebolowa 1^{er}, plus précisément au quartier Ngalane 1, visant à satisfaire les problèmes de logements.

3.2.1.4. Résoudre les besoins des populations en eau et en équipements socio-collectifs

Pour ce qui est des besoins des populations en eau, le POS a prévu la hiérarchie des réseaux et structures d'adduction d'eau, des bornes fontaines publiques de chaque côté des routes primaires et secondaires afin d'éviter aux enfants de traverser des rues bondées pour puiser de l'eau. Dans chaque zone résidentielle à forte densité, les bornes fontaines doivent être fournies dans les blocs résidentiels.

S'agissant des équipements socio-collectifs, le POS a prévu des équipements marchands composés des boutiques et des marchés de vivres de Ngalane 1 ainsi que le marché du petit bétail et des équipements publics éducatifs comprenant des écoles maternelles dans les zones d'habitation ; des écoles primaires dans les quartiers et des lycées dans les secteurs urbains.

De nos jours, les réalisations de ce POS font état de l’approvisionnement en eau par le réseau Camwater dans certains quartiers de la Commune d’Arrondissement d’Ebolowa 1^{er} comme aux quartiers Nko’ovos 1 et Ebolowa si-1 ; de la construction d’une borne fontaine au quartier Ebolowa si-1 ; de la construction des établissements maternels, primaires et secondaires à l’instar de l’école maternelle de Nko’ovos 1, de l’école publique de New-bell 1, et du lycée Bilinque d’Ebolowa à Angounou (Centre-ville) (Photos 27, 28, 29, 30, 31).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 27: Le compteur Camwater.

Cette photo présente le compteur Camwater (A) au quartier Nko’ovos 1 situé derrière une maison (B), permettant l’enregistrement de la consommation d’eau. Ceci montre que les canneaux de distribution de Camwater en eau sont bel et bien matérialisés dans certains quartiers, malgré que l’approvisionnement en eau reste insuffisant à Ebolowa 1^{er}.



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 28: Borne fontaine extérieure.

Cette photo met en exergue une borne fontaine extérieure (A) constituée de quatre robinets (B), contribuant à l'approvisionnement en eau au quartier Ebolowa si-1.



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 29: Ecole maternelle de Nko'ovos 1

Cette photo fait apparaître l'école maternelle de Nko'ovos 1 qui est constituée des salles de classe (A) et d'un portail (B).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 30: Ecole publique de New-bell 1.

Cette photo montre une école publique de New-bell 1 qui comporte des bâtiments (A) et une clôture (B).



Source : Enquête de terrain 2023.

Photo 31: Lycée Bilingue d'Eboulwa.

Cette photo montre le lycée Bilingue d'Eboulwa situé au quartier Angounou (Centre-ville) constitué des bâtiments (A) et d'un portail (B).

3.2.2. Le développement urbain

Pour ce qui est du développement urbain, le Plan Communal de Développement (PCD) a été élaboré par la Commune d'Arrondissement d'Eboulwa 1^{er} elle-même et par le MINEPAT. Ce document s'occupe essentiellement du développement de ladite commune sur plusieurs plans. Sa durée de vie dans le temps et l'espace est de Cinq ans, et sa particularité est qu'il s'occupe uniquement des projets prioritaires que sont la réhabilitation, le renforcement et l'extension du réseau Camwater avec aménagement d'une borne fontaine dans chaque bloc des différents quartiers d'Eboulwa 1^{er}.

3.3. LES PERSPECTIVES DE LA MISE EN PRATIQUE EFFECTIVE ET EFFICIENTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLWA I^{ER}

3.3.1. La mise en place d'un guichet unique

La mise en place d'un guichet unique, comme dans la Communauté urbaine de la ville de Douala, un guichet unique devrait être créé pour la facilitation de la délivrance des actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction. Cette instance a pour objectif de résoudre des difficultés en regroupant en un seul lieu tous les acteurs de la chaîne foncière (Mairie de la ville d'Eboulwa, la Commune d'Arrondissement d'Eboulwa 1^{er}, la Délégation départementale et régionale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières...).

3.3.2. L'effectivité des compétences transférées aux Collectivités Territoriales

Décentralisées

L'effectivité des compétences transférées aux Collectivités Territoriales Décentralisées notamment les compétences financières permettant aux CTD d'avoir une autonomie financière gage des grands investissements des projets et des programmes du développement et de la mise en pratique des documents de planification urbaine.

3.3.3. La sensibilisation de l'autorité traditionnelle, coutumière et autochtone

La sensibilisation de l'autorité traditionnelle, coutumière et autochtone aux respects des normes de la gestion foncière

3.3.4. La mise en place des commissions de délivrance des actes administratifs d'urbanisme

La mise en place des commissions de délivrance des actes administratifs d'urbanisme, auprès des Collectivités Territoriales Décentralisées a pour rôle de faciliter la procédure d'acquisition et d'immatriculation des terres.

3.3.5. Décourager les populations à s'installer dans les zones à risques

Décourager les populations à s'installer dans les zones à risques d'Ebolowa 1^{er} afin d'éviter des catastrophes et des dangers qui sont survenus dans d'autres villes du Cameroun à l'instar de l'effondrement de terrain de Ngouache à Bafoussam le 29 octobre 2019, le glissement de terrain de Mbankolo à Yaoundé le 8 octobre 2023 et les multiples inondations de Douala.

En outre, une campagne allant dans le sens de la valorisation de ces espaces serait une aubaine, en promouvant des activités agricoles telles que l'horticulture (les fleurs, les cultures maraîchères servant de première ceinture de sécurité alimentaire pour les populations urbaines) et l'aménagement des aires floristiques.

3.3.6. Décourager les populations à acheter les terrains auprès des autorités traditionnelles, coutumières et autochtones

Décourager les populations à acheter les terrains auprès des autorités traditionnelles, coutumières et autochtones pour éviter la croissance désordonnée.

3.3.7. Une synergie d'action entre les acteurs (MINH DU, MINDCAF ET CTD)

Une synergie d'action entre les services du MINH DU, du MINDCAF et des CTD permettant la vulgarisation des textes relatifs à l'urbanisme auprès des CTD et des populations à l'instar des lois (**Loi n° 85-09 du 04 juillet 1985** relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation ; **Loi n°97/003 du 10 janvier 1997** relative à la promotion immobilière ; **Loi n°2004/003 du 21 avril 2004** régissant l'urbanisme au Cameroun ; **Loi n°2004/017 juillet 2004** d'orientation sur la décentralisation ; **Loi n°2004/018**

du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes ; **Loi n°2019/024 du 24 décembre 2019** portant code général des Collectivités Territoriales Décentralisées), et des décrets (**Décret n°2007/1419/PM du 02 novembre 2007** fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière, modifié et complété par le **Décret n° 2014/2378/PM du 20 août 2014 ; Décret n° 2008//0738/PM du 23 avril 2008** portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ; **Décret n°2008/0739/ PM du 23 avril 2008** fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ; **Décret n°2011/0006/PM du 13 Janvier 2011** fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries bitumées et en terres ; **Décret n°2012/384 du 14 septembre 2012** portant organisation du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain des ordonnances; **Décret n°2021/744 du 28 décembre 2021** fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux régions en matière d'urbanisme et d'habitat).

3.3.8. La mise en pratique des documents de planification urbaine existants (le POS)

La mise en pratique des documents de planification urbaine existants : le Plan d'Occupation des Sols qui est une réponse stratégique pour résoudre le problème de désordre urbain à Ebolowa 1^{er}.

3.3.9. Une bonne synergie et mutualisation des actions des institutions en charge de la planification et de l'aménagement urbain

Une bonne synergie et une mutualisation des actions des institutions en charge de la planification et de l'aménagement urbain seront des solutions stratégiques efficaces pour la mise en pratique des documents de planification urbaine :

- MINHDU (Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain) ;
- MINDCAF (Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières) ;
- CFC (Crédit Foncier du Cameroun) ;
- MAETUR (Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux) ;
- SIC (Société Immobilière du Cameroun) ;
- MAGZI (Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles) ;
- CTD (Collectivités Territoriales Décentralisées).

Une élaboration de la politique urbaine par la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} allant dans le respect du POS et PCD sera une aubaine pour la mise en pratique effective et efficace des documents de planification urbaine de cette Commune. Ceci permettra de réduire les inégalités territoriales et d'agir pour les quartiers en difficultés.

Conclusion

Dans ce chapitre, notre étude portait sur motivations, stratégies d'acteurs et effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}. Il ressort de cette analyse que les motivations et les stratégies d'acteurs en charge de la planification et du développement urbain sont d'assurer le bien-être et un cadre de vie agréable aux populations, malgré que ces dernières n'ont pas été satisfaisantes. Pour cela, nous avons suggéré des perspectives pour une mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine notamment la mise en place d'un guichet unique ; l'effectivité des compétences transférées aux Collectivités Territoriales Décentralisées ; la mise en place des commissions de délivrance des actes administratifs d'urbanisme ; décourager les populations à s'installer dans les zones à risques ; une synergie d'action entre les acteurs ; la mise en pratique des documents de planification urbaine existants (POS) ; une bonne synergie et mutualisation des actions des institutions de la planification urbaine et de l'aménagement urbain.

CONCLUSION GENERALE

La présente étude qui est intitulée « Une évaluation de la mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} » visait à faire le point sur l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}. Pour cela nous nous sommes intéressés sur l'état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}, en identifiant les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs. Nous avons terminé par des motivations, des stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}. L'objectif visé était de montrer que l'insuffisance de la planification urbaine à Ebolowa 1^{er} est consécutive à la non prise en compte effective des documents de planification urbaine y relatifs prévus. Il s'agit plus précisément de faire un état des lieux de la mise en pratique des documents de planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}; d'identifier les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs; et de montrer les motivations, les stratégies d'acteurs et l'effectivité de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.

Pour atteindre ces objectifs, nous avons formulé l'hypothèse principale qui stipule que la mise en pratique des documents de planification urbaine est partiellement effective et efficiente dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}. De façon plus spécifique, nous avons considéré que les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et les pratiques des acteurs sont considérables dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, les difficultés d'ordre financier sont à l'origine du non respect des textes qui régissent la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}; les motivations et les initiatives d'acteurs ont permis la réalisation de plusieurs projets à Ebolowa 1^{er}.

Pour vérifier nos hypothèses, nous avons opté pour une approche compréhensive, la recherche documentaire, les observations directes, les entretiens et interviews avec les différents acteurs, l'administration du questionnaire dans les quartiers d'Angounou (Centre-ville), Nko'ovos 1 (centre-ville), Ebolowa si-1, New-bell 1 et Ngalane 1 ainsi qu'aux différents acteurs en charge de la planification urbaine à Ebolowa 1^{er} (Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, la Mairie de la ville d'Ebolowa, le MINH DU, et le MINDCAF).

Il ressort de cette recherche que la croissance de la population d'Ebolowa 1^{er}, qui remonte à la période coloniale et post-coloniale a conduit, d'une part, au développement de l'espace urbain d'Ebolowa 1^{er}. D'autre part, elle a engendré plusieurs problèmes qui sont liés à la prolifération des logements précaires et à l'occupation anarchique des sols à Ebolowa 1^{er}. La

planification urbaine repose sur des instruments tels que les documents d'urbanisme réglementaire, les outils d'urbanisme opérationnel, et les documents relatifs à l'acte d'utilisation du sol et de la construction. Aussi, elle implique des acteurs en charge de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er} en occurrence de la Mairie de la ville d'Ebolowa, la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, les délégations régionales et départementales du MINHDU, du MINDCAF et du MINEPAT. Ces acteurs par leurs différentes actions dans la planification urbaine ont pu mettre sur pied des infrastructures de base.

Toutefois les documents de planification urbaine sont partiellement effectifs à Ebolowa 1^{er} en ce sens que les projets projetés par le POS et PCD n'ont pas été tous réalisés. Bien plus, cette partialité des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er} est due au chevauchement des responsabilités entre la Mairie de la ville d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}, à une insuffisance de coordination dans la gestion du foncier urbain, à une insuffisance de gouvernance intégrative et aux problèmes d'ordre financier. A cela s'ajoute l'élaboration du POS après l'urbanisation rendant sa mise en pratique difficile et demandant une restructuration coûteuse, et la non effectivité de certaines compétences transférées à la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}.

Les stratégies d'acteurs dans la mise en application des documents de la planification urbaine à Ebolowa 1^{er} n'ont pas été un succès. C'est pour cette raison que nous avons fait des suggestions pour une mise en pratique effective et efficiente des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er} notamment :

- La mise en place d'un guichet unique comme dans la communauté urbaine de Douala permettant la facilitation de la délivrance des actes administratifs d'urbanisme.
- L'effectivité des compétences transférées aux Collectivités Territoriales Décentralisées au niveau des finances permettant d'avoir une autonomie financière gage de grands investissements des projets, des programmes de développement et de la mise en pratique des documents de planification urbaine à Ebolowa 1^{er}.
- La sensibilisation de l'autorité traditionnelle, coutumière et autochtone aux respects des normes de la gestion foncière.
- La mise en place des commissions de délivrance des actes administratifs d'urbanisme facilitant la procédure d'acquisition et d'immatriculation des terres.
- Décourager les populations à s'installer dans les zones à risques afin d'éviter des catastrophes et des dangers.

- Décourager les populations à acheter les terrains auprès des autorités traditionnelles, coutumières et autochtones.
- Une synergie d'action entre les acteurs permettant la vulgarisation des textes relatifs à l'urbanisme auprès des CTD et des populations.
- La mise en pratique des documents de planification urbaine existants (POS) qui est une réponse stratégique pour résoudre le problème du désordre urbain à Ebolowa 1^{er}.
- une bonne synergie et une mutualisation des actions des institutions de la planification urbaine et de l'aménagement urbain sont des solutions stratégiques pour la mise en pratique effective et efficiente des documents de planification et du développement urbain à Ebolowa 1^{er}.

BIBLIOGRAPHIE

I. OUVRAGES GENENRAUX

- BIT** : Bureau International du Travail. (2007). *Stratégie de développement local*. Genève, 79p.
- Brunet, F.** (1997). *La décentralisation en Afrique subsaharienne*. Secrétaire d'Etat à la coopération, Paris, 72p.
- CaCas, J. P.** (2000). *Renouveler l'urbanisme : prospectives et méthodes*. Editions Presses ponts et chaussées. Atelier d'urbanisme, la Mouvre, 186 p.
- Chaline, C.** (1989). *Urbanisation et développement*. Paris, SEDES, 168 p.
- Claval, P.** (1978). *Espace et pouvoir*. PUE, Pans 258 p.
- Finken.** (1996). *Communes, gestion municipale et gestionnaires au Cameroun*. Yaoundé, Edition Clé, 217 p.
- Floury, D. Y.** (1998). *Sécurité et urbanisme : la prise en compte de la sécurité routière dans l'aménagement urbain*. Saint Etienne, presse des ponts et chaussées, 299 p.
- Lamotte, M.** (1985). *Fondements rationnels de l'aménagement d'un territoire*. Masson, Paris, 174 p.
- Le Corbusier.** (1946). *Manière de penser l'urbanisme*. Paris, 204 p.
- Leveille, J.** (1978). *Développement urbain et politiques gouvernementales urbaines dans l'agglomération montréalaise 1945-1975*. Collection Etudes en sciences politiques, 608 p.
- Massiah, G., Tribillion, J-F.** (1998). *Ville en développement, la découverte*. Paris, 320 p.
- Materu, J.** (2000). *Ville en développement. Essai sur les politiques urbaines dans les Tiers-Monde*. Paris, La découverte, 320 p.
- Nations Unies.** (2018). *Commission économique pour l'Afrique. L'urbanisme et la planification du développement national en Afrique*.
- ONU-Habitat.** (2015). *Les lignes directrices internationales sur la planification et territoriale*. 40 p.
- Rapport National de Contribution du Cameroun.** (2015). *Troisième conférence des Nations Unies sur le logement et développement durable en milieu urbain-Habitat*. 47p.

II. OUVRAGES SPECIFIQUES

- BUCREP.** (2005). *Rapport de présentation des résultats définitifs, 3^{ème} RGPH*. Cameroun.
- CAE1.** (2015). *Plan d'Occupation des Sols d'Ebolowa 1 : Rapport justificatif*.
- CAE1.** (2015). *Plan d'Occupation des Sols d'Ebolowa 1 : Rapport diagnostic*
- CAE1.** (2020). *Plan Communal de Développement*.

CUE. (2015). *Plan Directeur d'Urbanisme de la ville d'Ebolowa : Rapport diagnostic final.*

Boyer, A., Rojate., et Lefevre. (1996). *Aménager les espaces publics.* Paris, le Moniteur, 332 p.

Finken. (1996). *Communes, gestion municipale et gestionnaires au Cameroun.* Yaoundé, Edition Clé, 217 p.

Komtchunte, B. (1996). *Développement municipal et gestion urbaine au Cameroun.* Yaoundé, Edition Clé, 217p.

Ministère de l'urbanisme et logement-mission de la recherche urbaine. (1984).

Urbanisme et habitat en Afrique noire francophone avant 1960. 634 p.

Ntientchieu, Njiako. (2003). *Droit foncier au Cameroun.* Presses Universitaires d'Afrique (PUA), 548 p.

ONU-Habitat. (2015). *Profil urbain national du Cameroun.* 28 p.

III. ARTICLES GENERAUX ET SPECIFIQUES

a . Articles généraux

Douay, N. (2013). « planification urbaine française : Théories, normes juridiques et défis pour la pratique ». Vol. 77, pp 45-70.

Esoh, E. (2022). « Urbanisme durable interculturel au service de la ville africaine de demain ». *Série de développement des territoires.* ISTE Editions Ltd, Great Britian, vol 1, 205p.

Gallez, C., et Maksim H-N. (2007). « A quoi sert la planification urbaine ? ». Flux N°69, pp 49-69.

Gagnon, C., Simard, J-G., Tellier, L-N., et Gagnon, S. (2008). « Le développement territorial viable, capital social et capital environnemental : quels liens ». *La nature des sciences de l'environnement : quels enjeux théoriques, pour quelles pratiques ?* Volume 8, N°2, 67p.

Maulat, J. (2020). « Urbanisme et aménagement ». PP 147-164.

b. Articles spécifiques

Assako Assako, R. J. (1999). « Critique de la politique urbaine du Cameroun : instruments, résultats, évaluation ». *In revue de Géographie au Cameroun.* Vol XIV, n° 1, pp 53-67.

Bailly, A. S. (1973). « Les théories de l'organisation de l'espace urbain ». Tome 2, N°2, pp 81-93.

Boyer, A., Rojate., et Lefevre. (1996). *Aménager les espaces publics.* Paris, le Moniteur, 332 p.

Chtouki, H. (2011). « Planification urbaine au Maroc : Etat des lieux et perspectives ». Maroc.

Esoh, E. (2022). « Urbanisme durable interculturel au service de la ville africaine de demain ». *Série de développement des territoires*. ISTE Editions Ltd, Great Britian, vol 1, 205p.

Finken. (1996). *Communes, gestion municipale et gestionnaires au Cameroun*. Yaoundé, Edition Clé, 217 p.

Komtchuenta, B. (1996). *Développement municipal et gestion urbaine au Cameroun*. Yaoundé, Edition Clé, 217p.

Marchai, T. (1987). « Bilan de dix ans de planification urbaine au Cameroun : instruments, cadre institutionnel, et problèmes actuels » *in gestion foncière urbaine dans les pays en voie de développement. Objectifs, instruments, techniques*. Bordeaux, 503 p.

Mabou, P. B. (2003). « Aménagement participatif et amélioration du cadre de vie urbain à Nkolndongo (Yaoundé) » *in les cahiers d'outre Mer. Revue de Géographie de gestion partagée et développement communautaire en Afrique noire*. N° 221-56^e année, Janvier 2003. PP 9-37.

Ministère de l'urbanisme et logement-mission de la recherche urbaine. (1984). *Urbanisme et habitat en Afrique noire francophone avant 1960*. 634 p.

Moutila, B. L. (2013). « Géographie et environnement : homme et milieux ». *Planification urbaine au Cameroun : nature, origine et défis*. 15 Octobre 2015, Cameroun, 15 p.

Nnomenko'o, J-E. (2021). « Pour une planification urbaine durable au Cameroun ». In *Revue de l'ACAREF*, pp 5-69.

Ntientchieu, Njiako. (2003). *Droit foncier au Cameroun*. Presses Universitaires d'Afrique (PUA), 548 p.

ONU-Habitat. (2015). *Profil urbain national du Cameroun*. 28 p.

Parfait, F. (1973). « La planification urbaine alibi ou espoir ». Eyrolles, paris, 237 p.

IV. OUVRAGES METHODOLOGIQUES

Blanchet, A., et Gotman, A. (2010). *L'enquête et ses méthodes. L'entretien*. (2^{ème} édition). Armand Colin.

Debret, J. (2020). Les normes APA françaises : *Guide officiel de Scribbr basé sur la 7^{ème} édition (2019) des normes APA*.

Lacaze, J. P. (1990). *Les méthodes de l'urbanisme*. PUF, Coll, QS, 1, 127 p.

Lammering, P. M., et Wolffers, I. (1998). *Approches participatives pour un développement durable*. Karthala et IPD, Paris et Douala, 209 p.

N'Da, P. (2015). *Recherche et méthodologie en sciences sociales et humaines : Réussir sa thèse, son mémoire de master ou professionnel et son article*. L' harmattan, paris.

Olivier De Sardan, J. P. (2001). « Le développement participatif, ni solution miracle, ni complot néolibéral » in *Afrique Contemporaine, numéro spécial*, pp 149-155.

V. USUELS

Larousse.(2010). *Dictionnaire Larousse Français*. 1881 p.

Merlin, P., et Choay, F. (1996). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris, PUF, 2^{ème} édition, 856 p.

Michaux, M. (2008). *Les mots-clés de la géographie*. Editions Eyrolles, Paris.

Petit Robert. (2010). Dictionnaire Le petit Robert. 2837 p.

V.1. THESESES

Noubouwa, A. (2014). Développement urbain et stratégies d'acteurs dans les quartiers précaires de Douala. Thèse de Doctorat en urbanisme, Université du Quebec, 245 p.

Nya, L. E. (2020). Accès à l'eau potable et à l' assainissement dans le département du Ndé (région de l'Ouest-Cameroun). Thèse de Doctorat en géographie, Université de Yaoundé I, 362 p.

Tazoe. (1988). Le tissu spontané de yaoundé. Dynamique spatiale, dégradation de l'environnement urbain et recherche de solutions. Thèse d'Etat Université de Liège, 427 p.

V.2. MEMOIRES

Bouamama, F., et Abdelhadi, B. (2018). La gouvernance urbaine : le rôle de la Commune dans les outils de la planification urbaine Cas de la Commune de Bejaia. Mémoire de Master en Architecture ville et territoire, Université Abderrahmane Mira-Bejaia, 60 p.

Kamga, D. (2019). Foncier et aménagement du quartier Simbock à la périphérique Sud-Ouest de la ville de yaoundé. Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I. 146 p.

Kouacou. (2014). Caractéristiques physiques et sociologiques des zones crimigènes dans la Commune d'ABOBO. Mémoire de Master en géographie humaine, Université Alassane Ouattra, 97 p.

Olemba Olemba. (2011). Aménagement urbain, facteurs socio-Economiques et habitat insalubre à Yaoundé. Mémoire de Master Professionnel en démographie, Université de Yaoundé II, 113 p.

Mouliom, Fewou. p. (2004). Collectivités Territoriales Décentralisées et développement local : Cas de la Communauté urbaine de Fouban. Mémoire de DIPES II en Géographie, Université de Yaoundé I, 103p.

- Moussavou, R. R.** (2012). Contribution à l'analyse des outils d'aménagement urbain dans la Commune de Libreville au Gabon. Mémoire de maîtrise en Aménagement du territoire, Université d'Abomey- Calavi, 68 p.
- Noubouwa, A.** (2014). Développement urbain et stratégies d'acteurs dans les quartiers précaires de Douala. Thèse de Doctorat en urbanisme, Université du Québec, 245 p.
- Ndaos.** (2004). Décentralisation et développement local : participation populaire au développement local urbain cas du quartier Diamagueme. Mémoire de maîtrise en Sociologie, université Gaston Berger de Saint-Louis, 149 p.
- Nuebissis.** (2008). Décentralisation et aménagement de l'espace urbain dans la ville de Bandjoun. Mémoire de Maîtrise en géographie, Université de Yaoundé I, 79 p.
- Nkoudou, Bengono. J.** (2006). Problématique de la décentralisation territoriale au Cameroun. Mémoire de DESS, Université de Yaoundé II, 125 p.
- Togue, Fotso.** (2008). Pouvoir et aménagement urbain à Ebolowa : L'exemple de la municipalité. Mémoire de DEA en géographie, Université de Yaoundé I, 123 p.
- Zongo, S-E.** (2022). Occupation de l'espace et exposition des Populations aux risques d'inondation et de glissement de terrain dans la ville d'Ebolowa (Sud-Cameroun). Mémoire de Master en géographie, Université de Yaoundé I, 142 p.

ARRETES, LOIS ET DECRETS RELATIFS A LA PLANIFICATION URBAINE

- Arrêté N°0007/EP/A MINH DU/ CAB du 02 mai 2022 portant cahier de charges précisant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux régions en matière d'urbanisme et d'habitat.
- L'ordonnance N°74-1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier.
- Loi N° 85-09 du 04 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.
- Loi N°97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière.
- Loi N°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.
- Loi N°2004/017 Juillet 2004 portant orientation de la décentralisation.
- Loi N°2019/024 du 24 Décembre 2019 portant code générale des CTD.
- Décret N° 2007/1419/ PM du 02 nov 2007 fixant les conditions d'application de la Loi N°97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière, modifié et complété par Décret N° 2014/2378 / PM du 20 août 2014.
- Décret N° 2008/0738/ PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.
- Décret N° 2008/0739/ PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de construction.
- Décret N°2011/0006/ PM du 13 Janvier 2011 fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux Communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries bitumées en terre.
- Décret N° 2012/ 384 du 14 Septembre 2012 portant organisation du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain des ordonnances.
- Décret N° 2021/744 du 28 décembre 2021 fixant les modalités d'exercice de certaines Compétences transférées par l'Etat aux régions en matière d'urbanisme et de l'habitat.

WEBOGRAPHIE

- <https://www.Larousse.Fr>dictionnaire>, consulté le 10 Octobre 2022.
- <https://moutilageo.hypotheses.org/17>, consulté le 2 Novembre 2022.
- <https://www.Scribbr.fr/manuel-norme-apa/>, consulté le 11 Novembre 2022.
- <https://www.uneca.org>>, consulté le 1 janvier 2023.
- <https://www.uneca.org>Steps-2>, consulté le 1 Janvier 2023.
- <https://www.Cairn.info/revue-monde-en-developpement-2008-2>, consulté le 25 Janvier 2023.
- <https://Calenda.org/435568>, consulté le 8 Février 2023.
- <https://repec.org>, consulté le 20 Février 2023.
- <https://link.springer.com>, consulté le 21 Février 2023.
- www.muat.gov.m, consulté le 2 Mars 2023.
- www.persée.Fr>, consulté le 3 Mars 2023.
- www.JournalduCameroun.com, consulté le 10 Mars 2023.
- www.Osidimbea.Cm>Sudebolowa, consulté le 20 avril 2023.
- www.refseek.Com, consulté le 22 Avril 2023.
- www.worldcat.org, consulté le 23 Avril 2023.
- www.bioline.org.br, consulté le 24 Avril 2023.
- www.science.gov, consulté le 25 Avril 2023.
- www.pdfdrive.Com, consulté le 1 Juin 2023.
- www.base-search.net, consulté le 5 juin 2023.

ANNEXES

1. Attestation de recherche

UNIVERSITE DE YAOUNDE I
UNIVERSITY OF YAOUNDE I



FACULTE DES ARTS, LETTRES
ET SCIENCES HUMAINES

FACULTY OF ARTS, LETTERS
AND SOCIAL SCIENCES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE
B.P 755 Yaoundé
Tél. 22 22 24 05

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY
P.O BOX 755 Yaoundé
Tel. 22 22 24 05

ATTESTATION DE RECHERCHE

Je soussigné, Pr. PAUL TCHAWA

Chef du Département de Géographie, atteste que

Madame : BISSO DAAMBOURA ARIELLE

Matricule : 173788

Est inscrit(e) au cycle de : MASTER (2022-2023)
Spécialité : Marginalité, Stratégie de Développement et Mondialisation.

Et prépare une thèse sur le sujet : LA MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS DE
PLANIFICATION URBAINE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN
DES VILLES CAMEROUNAISES : CAS DE LA COMMUNE
D'EBOLOWA 1^{ER} (REGION DU SUD).

A cet égard, je prie toutes les personnes ressources et tous les organismes sollicités de lui réserver un bon accueil et de lui apporter toute l'aide nécessaire à la réussite de cette recherche dont la contribution à l'appui au développement ne fait pas de doute.

Fait à Yaoundé le..... 08 JAN 2024

LE CHEF DE DEPARTEMENT


Clement Anguh Nkwemoh
Associate Professor (M.C)
University of Yaoundé I



2. Autorisation de recherche

REGION DU SUD
 DEPARTEMENT DE LA NIVLA
 ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA 1^{ER}
 SOUS-PREFECTURE D'EBOLOWA 1^{ER}
 SECRETARIAT PARTICULIER



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 Paix – Travail – Patrie

N° 00008 /AR/SP

AUTORISATION DE RECHERCHE

Le Sous-préfet de l'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} soussigné, autorise Mademoiselle BISSO DAMBOURA Arielle, Etudiante en Master II géographie à l'université de Yaoundé I à effectuer ses recherches dans l'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er} sur la thématique «La mise en œuvre des documents de planification urbaine pour le développement urbain des villes camerounaises : cas de la Commune d' Ebolowa 1^{er} (Région du Sud) », pour une période de douze (12) jours à compter de la date de signature de la présente autorisation de recherche.

En foi de quoi la présente autorisation est établie et délivrée à l'intéressé pour servir et valoir ce que de droit.

Ebolowa, le 21 AUG 2023
 Le Sous-préfet



Ngous Nkambou Eromon
 Administrateur Civil Principal



3. Questionnaire d'enquête

Bonjour Madame/Monsieur, dans le cadre de nos travaux de Master 2 à l'Université de Yaoundé 1 au Cameroun, nous menons une enquête sur la mise en œuvre effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1. Nous vous serons reconnaissant de nous consacrer un peu de votre temps pour répondre à ce questionnaire. Les informations obtenues au cours de cette recherche seront traitées de manière anonyme.

ANNEXE 1 : Questionnaire ménage		
Numéro de la fiche : _____		Nom du quartier :
Date de l'enquête : _____		
SECTI ON1	CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES	
Q1.01	Nom et prénom de l'enquêté : _____	
Q1.02	Sexe de l'enquêté : 1-masculin 2-féminin	
Q1.03	Quel est l'âge de l'enquêté : 1(20 -30 ans) ; 2(31 -40 ans) ; 3(41 -50 ans) 4(51 -60 ans) ; 5(61 ans et plus)	
Q1.04	Quelle est la situation matrimoniale? : 1(marié) ; 2(célibataire) ; 3(divorcé) ; 4(veuf (ve)).	
Q1.05	La région d'origine du chef de ménage : 1(Adamaoua) ; 2(Centre) ; 3(Extrême -Nord) ; 4(Est) ; 5(Littoral) ; 6(Nord) ; 7(Ouest) ; 8(Nord-Ouest) ; 9(Sud) ; 10(Sud-Ouest).	
Q1.06	Quel le niveau d'instruction de l'enquêté ? 1(aucun niveau); 2(primaire) ; 3(secondaire); 4(supérieur).	
Q1.07	Quelle est l'ethnie d'origine de l'enquêté ? 1(Boulu) ; 2(Ntoumou); 3(Fang) ; 4(Fong) ; 5(Ngoumba); 6(Ewondo); 7(Bassa) ; 8(Bawa); 9(Autres à préciser :_____).	

Q1.08	Quelle est la profession de l'enquêté ? 1(fonctionnaire) 2(industriel); 3(commerçant) ; 4(employé privé) ; 5(autres à préciser : _____)	
Q1.09	Dans quel secteur d'activités travaillez-vous ? : 1(secteur primaire) ; 2(secteur secondaire); 3(secteur tertiaire)	
SECTION 2	HABITAT ET EQUIPEMENTS SOCIOCOLLECTIFS	
HABITAT		
Q2.01	Dans quel type d'habitat vivez-vous ? : 1(individuel) ; 2(collectif).	
Q2.02	Quel est votre statut d'occupation dans l'habitat : 1(propriétaire) ; 2(locataire d'un privé) ; 3(locataire du public).	
Q2.03	Si locataire, quel est le coût du logement: 1(10 000 à 30 000frscfa); 2(31 000 à 50 000frscfa); 3(51 000 à 70 000); 4(71 000 à 100 000); 5(101 000 à 150 000).	
Q2.04	Le coût du loyer est-il satisfaisant ? : 1- oui ; 2- non	
Q2.05	L'habitat est-il confortable? : 1- oui ; 2- non	
Q2.06	Quel est le nombre de pièce dans le logement? : 1(un à deux pièces) ; 2(trois à cinq pièces) ; 3(six pièces et plus).	
Q2.07	Quelle est la superficie de votre parcelle? :	
Q2.08	Quelle utilisation faites-vous de votre parcelle ? : 1(habitat uniquement) ; 2(habitat et activité artisanale); 3(habitat et commerce); 4(habitat et agriculture/élevage).	
Q2.09	La parcelle est-elle clôturée ? : 1- oui ; 2- non	
Q2.10	Votre habitat donne-t-il sur une voie publique ? 1- oui ; 2- non	
Q2.11	Quelle est la distance qui sépare votre habitat de la voie publique ?	
Q2.12	Quel est le type de voie publique ? : 1- principale ; 2- secondaire ; 3- tertiaire ; 4 servitude	

Q2.13	Possédez-vous un titre foncier ? 1- oui ; 2- non	
Q2.14	Comment avez-vous acquis votre parcelle ? 1- don ou héritage ; 2- achat direct ; 3-par un agent immobilier ; 4-un membre de la famille.	
Q2.15	Disposez-vous d'un document officiel qui atteste votre droit de propriété sur la parcelle ? 1- oui ; 2-non ; si oui le quel : _____	
EQUIPEMENTS SOCIOCOLLECTIFS		
Q2.16	Existe-t-il un marché dans votre quartier ? : 1- oui ; 2- non	
Q2.17	Où faites-vous vos courses ? 1- au marché de la commune ; 2- dans un marché hors de la Commune	
Q2.18	Comment vous vous rendez au travail ? 1- à pieds ; 2- à moto ; 3-en voiture	
Q2.19	Existe-t-il un ou des équipements sanitaires dans le quartier ? 1- oui ; 2- non	
Q2.20	Quelle est la nature de ces équipements ? 1- hôpital ; 2- CMA ; 3- cliniques	
Q2.21	Quel est le nombre d'école primaire et maternelle qui existe dans le quartier ?	
Q2.22	Quel est le nombre d'école d'enseignement secondaire existante dans le quartier?	
Q2.23	Quel est le type de matériaux du mur de votre habitation ? 1(matériaux définitifs (ciment) 2(matériaux locaux définitifs) ; 3(matériaux provisoires (terre battue/bois))	
Q2.24	Quel est le type de toiture ? 1-tôle ; 2-tuile ; 3-paille/raphia	
Q2.25	Quel est le type de revêtement du sol de votre habitation ? 1-Le ciment lisse ; 2-carreaux ; 3-sol nu ; 4-marbre ; 5-sol coulé.	
Q2.26	Quelle est la nature de votre logement ? 1-très haut standing ; 2-haut standing ; 3-Moyen standing ; 4-Semi-dur ; 5-Construction en bois ; 6-Autre	
Q2.27	Avez-vous de l'électricité sur la parcelle ? 1-oui ; 2-non	
Q2.28	Quelle est la source d'énergie pour l'éclairage ? 1-Electricité ; 2-Groupe électrogène ; 3-Energie solaire ; 4-lampe à pétrole ; 5-lampe solaire chargeable.	

Q2.29	Quelle est la fréquence des coupures d'électricité ? 1-Fréquent ; 2-Moyen ; 3-Rare	
Q2.30	Quelle est votre source d'approvisionnement principal en eau ? 1-Eau courante (robinet) sur la parcelle ; 2-Borne fontaine extérieure ; 3-forage ; 4-Puits sur la parcelle ; 5-Puits à l'extérieur ; 6-rivière/source ou marigot ; 7-autres.	
Q2.31	Quelle est votre principale source d'eau de boisson ? 1-Réseaux Cam water ; 2-Borne fontaine ; 3-Source aménagée ; 4-Puits moderne ; 5-Forage ; 6-Source non aménagée/puits non couverts ; 7-Rivière ; 8- Autres.	
Q2.32	Y-a-t-il un bac à ordure dans votre quartier ? 1-oui 2-non	
Q2.33	Si oui, de quel type ? 1-Un fût ; 2-Un sac ; 3-un seau en plastique ; 4-un sachet.	
Q2.34	Si non, où stockez-vous les déchets solides ? 1-Dans la cour de la parcelle ; 2-bac à ordure municipal ; 3-dans les caniveaux ; 4-dans les cours d'eau ; 5-dans une fosse	
Q2.35	Quel est l'état de la voirie qui dessert le quartier ? 1(aménagé) 2(non aménagé) 3(aménagé et revêtue) 4(aménagé et non revêtue) 5(revêtue et non aménagé)	
Q2.36	Quel est le type de revêtement des voiries de votre l'unité ? 1(en béton bitumineux) ; 2(pavé) ; 3(sol nu).	

4. Guides d'entretien à l'attention des acteurs en charge de la planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

Annexe 1: Guide d'entretien à l'attention de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa1^{er}

Bonjour Madame/Monsieur, dans le cadre de nos travaux de Master 2 à l'Université de Yaoundé 1 au Cameroun, nous menons une enquête sur la mise en œuvre effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1. Nous vous serons reconnaissants de nous consacrer un peu de votre temps pour répondre à ce questionnaire. Les informations obtenues au cours de cette recherche seront traitées de manière anonyme.

Renseignement sur l'interviewé (e)

Nom :Structure.....

Fonction :

Planification urbaine dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1^{er}

1- Existents-ils des documents de planification urbaine dans la commune d'Ebolowa 1 ? si oui, lesquels ?.....

2- Ces documents de planification urbaine sont-ils effectifs dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa1 ? Si oui, dans quelles mesures ?

.....

3- Les documents de planification urbaine sont-ils appliqués partiellement, totalement ou ne sont pas quasiment appliqués ? Si partiellement ou ne sont pas quasiment appliqués ? qu'elle est l'origine ?.....

.....

4- Quels outils (réglementaires, techniques, budgétaires, fiscaux) permettent de mettre en œuvre les politiques de décentralisation en matière de planification urbaine à Ebolowa1 ?

.....
5- Quel rapport entretient le pouvoir centrale avec les collectivités locales en matière de gestion urbaine et des projets d'aménagement foncier ? En matière de recueil, de mise à jour et de l'information foncière ?.....

.....
.....
6- Dans quels sens ont évolué les rapports au cours des cinq dernières années ? Se sont-ils traduits par une décentralisation des responsabilités en matière de gestion de la planification urbaine, un transfert des responsabilités aux autorités locales ou par une simplification des procédures de gestion d'aménagement foncier ?.....

.....
.....
7- Pouvez-vous nous faire une présentation de vos services (objectifs, attributions, etc.) ?

.....
.....
8- S'agissant de l'occupation des zones à risque par les populations, quels sont les textes juridiques et réglementaires qui régissent l'occupation de l'espace à votre niveau ?.....

.....
.....
9- Avez-vous une idée de pourquoi les populations occupent les espaces à risque (Marécages, pied monts de colline, les pentes abrupts, bas-fonds) ?.....

.....
.....
10- Face à cette situation, quelles sont vos actions ou solutions ?

.....
.....

11- Existe-t-il une / des commissions de délivrance des actes administratifs d'urbanisme fonctionnelle au niveau de la mairie de ville ?.....

12- Si oui, lesquelles ?

A.....

B.....

C.....

13- Le MINDUH est-il impliqué dans les travaux de ladite commission ?.....

14- Quelles sont les dysfonctionnements observés ?.....

.....

.....

15- Quelles solutions proposez-vous ?.....

.....

.....

16- Quels sont les bailleurs de fonds chargés du financement du développement urbain de la commune d'arrondissement d'Ebolowa1 ?.....

.....

.....

17- Dans la répartition des espaces urbains de la commune d'arrondissement Ebolowa 1, quelles sont les infrastructures prévues par les documents de planification urbaine :

A- Espace résidentiel.....

.....

B- Espace commercial

.....

C- Espace administratif.....

.....

D- Espace industriel.....

.....

18- Pensez-vous que les documents relatifs à la planification urbaine de la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1^{er} répondent aux objectifs du développement durable ?.....

.....
.....

MERCI POUR VOTRE COLLABORATION !!!

Annexe 2 : Guide d’entretien à l’attention du MINDUH (Ministère de l’Habitat et du Développement Urbain).

Bonjour Madame/Monsieur, dans le cadre de nos travaux de Master 2 à l’Université de Yaoundé 1 au Cameroun, nous menons une enquête sur la mise en œuvre effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la commune d’arrondissement d’Ebolowa 1. Nous vous serons reconnaissants de nous consacrer un peu de votre temps pour répondre à ce questionnaire. Les informations obtenues au cours de cette recherche seront traitées de manière anonyme.

Renseignement sur l’interviewé (e)

Nom :Structure.....

Fonction :

Planification urbaine dans la Commune d’Arrondissement d’Ebolowa 1^{er}

1- Existents –ils des documents de planification urbaine dans la commune d’Ebolowa 1 ? si oui, lesquels ?.....

2- Ces documents de planification urbaine sont-ils effectifs dans la commune d’arrondissement d’Ebolowa1 ? Si oui, dans quelles mesures ?.....

.....

3- Les documents de planification urbaine sont-ils appliqués partiellement, totalement ou ne sont pas quasiment appliqués ? Si partiellement ou ne sont pas quasiment appliqués, qu’elle est l’origine ?.....

.....

4- Quelles sont vos modifications dans la mise en œuvre des documents de planification urbaine à Ebolowa1 ?

.....
.....
.....

5- Délivrez-vous les actes administratifs d'urbanisme (Permis de bâtir, titre foncier etc.) ? Si oui, quelle est la procédure d'obtention d'un acte administratif d'urbanisme ?.....

.....
.....
.....
.....

6- Cette procédure a-t-elle été révisée ?.....

7- Quels outils (réglementaires, techniques, budgétaires, fiscaux) permettent de mettre en œuvre les politiques de décentralisation en matière de planification urbaine à Ebolowa1 ?

.....
.....

8- Quel rapport entretient le pouvoir centrale avec les collectivités locales en matière de gestion urbaine et des projets d'aménagement foncier ? En matière de recueil, de mise à jour et de l'information foncière ?.....

.....
.....
.....

9- Dans quels sens ont évolué les rapports au cours des cinq dernières années ? Se sont-ils traduits par une décentralisation des responsabilités en matière de gestion de la planification urbaine, un transfert des responsabilités aux autorités locales ou par une simplification des procédures de gestion d'aménagement foncier ?.....

.....
.....
.....
.....

10- En matière de gestion urbaine, quel est le rôle de l'Etat (MINDUH) et de la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1 ? La collaboration entre les deux est-elle facile ?.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11- Quels sont les principaux problèmes rencontrés dans la gestion de la planification urbaine à Ebolowa1 ? Quelles sont leurs origines ? Et quelles sont les approches de solutions envisagées ?.....

.....

.....

.....

.....

.....

12- Quelle est la nature des relations entre le MINDUH et la commune d'Ebolowa1 ?.....

Travaillez-vous de commun en accord ? ou en déphasage ?.....

13- Pensez-vous que les documents relatifs à la planification urbaine de la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1^{er} répondent aux objectifs du développement durable ?.....

.....

.....

.....

.....

MERCI POUR VOTRE COLLABORATION !!!

Annexe 3 : Guide d'entretien à l'attention du MINDCAF (Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières).

Bonjour Madame/Monsieur, dans le cadre de nos travaux de Master 2 à l'Université de Yaoundé 1 au Cameroun, nous menons une enquête sur la mise en œuvre effective et efficiente des documents de planification urbaine dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1. Nous vous serons reconnaissants de nous consacrer un peu de votre temps pour répondre à ce questionnaire. Les informations obtenues au cours de cette recherche seront traitées de manière anonyme.

Renseignement sur l'interviewé (e)

Nom :.....Structure.....

Fonction :.....

Planification urbaine dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1

1- Existe-t-il des documents de planification urbaine dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa 1 ? Si oui lesquels ?.....

2- Ces documents de planification urbaine sont-ils effectifs dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa1 ? Si oui, dans quelles mesures ?.....

.....

.....

3- Les documents de planification urbaine sont-ils appliqués partiellement, totalement ou ne sont pas quasiment appliqués ? Si partiellement ou ne sont pas quasiment appliqués quelle est l'origine ?.....

.....

.....

4- Quel est le cadre juridique et institutionnel de la planification urbaine au Cameroun et particulièrement à Ebolowa1 ? Quelles sont les institutions responsables d'aménagement foncier dans la commune d'arrondissement d'Ebolowa1 ?

.....

.....

.....
.....
5- Quelles sont les procédures d'obtention des actes administratifs d'urbanisme (permis de bâtir, titre foncier) à Ebolowa1 ?

.....
.....
.....
.....
Ces procédures ont été révisées?.....
Ces procédures garantissent-elles un accès équitable au sol, aux groupes les plus défavorisés ?

6- Quels sont les acteurs publics et privés de l'aménagement foncier dans la Commune d'arrondissement d'Ebolowa 1 ? La part respective de la production foncière assurée par chacun de ces acteurs a-t-elle changée au cours des cinq dernières années ?.....

.....
.....
.....
.....
7- Quels sont les principaux problèmes rencontrés dans la gestion de la planification urbaine à Ebolowa1 ? Quelles sont leurs origines ? Et quelles sont les approches de solutions envisagées ?.....

.....
.....
.....
8- Comment travaillez-vous dans votre structure ? Est-ce de manière réglementaire ou corrompue ?.....

.....
.....
9- Pouvez-vous nous faire une présentation de vos services (objectifs, attributions, etc) ?

.....
.....

10- Existe-t-il une réglementation en matière d'occupation des zones à risque ? un schéma définissant les modes d'occupation des zones à risque ?.....

13- Si oui, dans quelles mesures cette réglementation est-elle applicable ? Et comment la ville/commune explique le fait qu'aujourd'hui certains habitants d'Ebolowa1 vivent encore dans les zones à risque ?.....

.....
.....
.....

14- Quelles solutions envisagez-vous face à cette situation ?.....

.....
.....
.....
.....

15- Quels sont vos rapports avec les populations qui habitent dans les zones vulnérables ?.....

.....
.....

MERCI POUR VOTRE COLLABORATION !!

TABLE DES MATIERES

DEDICACE	i
REMERCIEMENTS	iii
RESUME	iv
SOMMAIRE	vi
LISTE DES TABLEAUX	vii
LISTE DES FIGURES	viii
LISTE DES PLANCHES	ix
LISTE DES PHOTOS	x
LISTE DES SIGLES	xi
INTRODUCTION GENERALE	1
I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU SUJET	2
I.1. Contexte	2
I.2. Justification	3
I.3. INTERETS DE L'ETUDE	3
I.3.1. Intérêt Scientifique	3
I.3.2. Intérêt Académique	3
I.3.3. Intérêt Pratique	3
II. DELIMITATION DU SUJET	4
II.1. Délimitation thématique	4
II.2. Délimitation spatiale	4
II.3. Délimitation temporelle	7
III. PROBLEMATIQUE	7
III.1. QUESTIONS DE RECHERCHE	8
III.1.1. Question principale	8
III.1.2. Questions spécifiques :	8
III.2. OBJECTIFS DE RECHERCHE	8
III.2.1. Objectif Principal	8
III.2.2. Objectifs Spécifiques	8
III.3. HYPOTHESES DE RECHERCHE	9
III.3.1. Hypothèse Principale	9
III.3.2. Hypothèses Spécifiques	9
IV. LA REVUE DE LA LITTERATURE	9

IV.1. Approche sur la planification urbaine	9
IV.2. Approche sur les acteurs et leurs rôles dans la gestion urbaine à Ebolowa 1 ^{er}	11
IV.2.1. Les acteurs institutionnels	11
IV.2.2. Les acteurs non institutionnels	12
IV.3. Approche sur les difficultés, les contraintes et les stratégies des pouvoirs publics en matière de développement urbain et de la mise en pratique des documents de planification urbaine	12
IV.3.1. Pouvoirs publics et difficultés dans la mise en pratique des documents de planification urbaine	13
IV.3.2. Les contraintes de la mise en pratique des documents de planification urbaine ..	13
IV.3.3. Stratégies d'acteurs développement urbain et mise en pratique des documents de planification urbaine	14
V. CADRE CONCEPTUEL ET THEORIQUE	15
V.1. Cadre conceptuel	15
V.2. Cadre Théorique	19
V.2.1. La théorie traditionnelle de planification spatiale	19
V.2.2. La théorie de la hiérarchisation des fonctions urbaines	20
V.2.3. La théorie de la dynamique de développement territorial	20
VI. METHODOLOGIE DE RECHERCHE	21
VI.1. La collecte des données	21
VI.1.1. Collecte de données de sources secondaires	21
VI.1.2. Collecte de données de sources primaires	22
VI.1.2.1. Données qualitatives	22
VI. 1.2.1.1. Les observations directes	22
VI.1.2.1.2. Les entretiens et les interviews	22
VI.1.2.2. Les données quantitatives	25
VI.1.2.2.1. Plan d'échantillonnage	25
VI.1.2.2.2. La population cible	25
VI.1.2.2.3. Choix du site d'échantillonnage	25
VI.1.2.2.4. Les techniques de collecte des données à caractère quantitatif	25
VI.1.2.2.4.1. Les enquêtes par questionnaires	25
VI.1.2.2.4.2. Type d'échantillonnage	25
VI.1.2.2.4.3. Base de sondage	26
VI.1.2.2.4.4. Taille de l'échantillon	27
VI.2. Traitement, interprétation et analyse des données	28
VI.2.1. Traitement cartographique des données et d'images	29
VII. Les difficultés rencontrées	29
VII.1. Difficultés liée à l'échantillonnage	29

VII.2. Les difficultés sur le terrain.....	29
VIII. Présentation synoptique du travail.....	30
CHAPITRE 1 : ETAT DES LIEUX DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA 1^{ER}	32
1.1.2. La croissance urbaine	33
1.1.2.1. Evolution de la population à la période coloniale (1900-1960).....	33
1.1.2.2. Evolution de la population à la période post-coloniale (1960-2000).....	34
1.1.2.3. Analyse diachronique de l'occupation de l'espace entre 2002 et 2023	34
1.1.2.3.1. Evaluation de l'occupation du sol d'Ebolowa 1 ^{er} en 2002.....	34
1.1.2.3.2. Situation de l'occupation du sol en 2007	36
1.1.2.3.3. Bilan de l'occupation du sol en 2023	37
1.1.2.3.4. Synthèse des états d'évolution d'occupation du sol de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	39
1.1.3. Structure de la population dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	40
1.1.3.1. Structure de la population	40
1.1.4. Les activités économiques dans la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	41
1.2. LES VOIRIES ET LES RESEAUX DIVERS.....	43
1.2.1. Les types de voirie	43
1.2.2. Les réseaux divers	49
1.2.2.1. Le réseau d'assainissement.....	49
1.2.2.3. Mode d'évacuation des ordures Ménagères.....	52
1.2.2.4. L' accès à l'eau.....	53
1.2.2.5. L'électricité	55
1.3. HABITAT ET EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS.....	55
1.3.1. Habitat.....	55
1.3.1.1. Les quartiers à habitat planifié groupé	55
1.3.1.2. Les quartiers à habitat dispersé	56
1.3.1.3. Les quartiers à habitat dense spontané	57
1.3.1.4. Les quartiers à habitat spontané.....	58
1.3.2. Logements	59
1.3.2.1. Logement haut standing.....	59
1.3.2.2. Logement moyen standing.....	60
1.3.2.3. Logement bas standing.....	61
1.3.2.4. Le logement précaire.....	62
1.3.3.1. Equipements publics	63
1.3.3.1.1. Les équipements administratifs.....	63

1.3.3.1.3. Equipements sanitaires	69
1.3.3.2. Equipements communautaires	72
1.3.3.2.1. Les équipements marchands	72
1.3.3.2.2. Les gares routières.....	73
1.3.3.2.3. Les espaces verts.....	74
1.3.3.2.4. Les équipements de sport.....	75
1.3.3.2.5. Les établissements religieux.....	76
1.3.3.2.6. Les parkings.....	76
CHAPITRE 2 : INADEQUATION ENTRE TEXTES ET PRATIQUES DANS LA MISE EN OEUVRE DES POLITIQUES DE PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}	80
2.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME REGLEMENTAIRE	80
2.1.1. Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)	80
2.1.2. Le Plan d'Occupation des Sols (POS).....	80
2.1.3. Le Pan de Secteur (PS).....	81
2.1.4. Le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU).....	81
2.2. LES OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL	82
2.2.1. La restructuration et/ou la rénovation urbaine	82
2.2.2. Des lotissements	83
2.2.3. Des opérations d'aménagement concerté	83
2.3. LES DOCUMENTS RELATIFS A L'ACTE D'UTILISATION DU SOL ET DE LA CONSTRUCTION	83
2.3.1. Le certificat d'urbanisme.....	84
2.3.2. L'autorisation de lotir	84
2.3.3. Le permis d'implanter	84
2.3.4. Le permis de construire	84
2.3.5. Le permis de démolir	84
2.4. LES ACTEURS EN CHARGE DE LA PLANIFICATION URBAINE ET LEURS ROLES DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA I ^{ER}	85
2.4.1. Les acteurs institutionnels	85
2.4.1.1. La Mairie de la ville d'Ebolowa	85
2.4.1.2. La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	87
2.4.1.3. Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU).....	88
2.4.1.4. Le Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF)	88
2.4.1.4.1. Le domaine privé de l'Etat	88
2.4.1.4.2. Le domaine public	89
2.4.1.4.3. Le domaine national.....	89

2.4.1.4.4. Les domaines privés communaux	90
2.4.1.4.5. Les domaines privés des personnes morales	90
2.5.1.5. Le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT)	90
2.4.2. Les acteurs non institutionnels	90
2.4.2.1. La Banque Africaine de Développement (BAD)	90
2.4.2.2. La Banque Mondiale (BM)	91
2.4.2.3. Le Programme Cohérent d'Appui à la Décentralisation et au Développement Local (PADDL)	91
2.4.3. Les organismes parapublics.....	91
2.4.3.1. La Mission d'Aménagement et d'Equipeement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR).....	91
2.4.3.2. La Société Immobilière du Cameroun (SIC)	92
2.4.3.3. La Mission d'Aménagement et Gestion des Zones Industrielles (MAGZI)	92
2.4.4. Des sociétés concessionnaires.....	92
2.4.4.1. Le Fond Spécial d'Equipeement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM)..	92
2.4.4.2. Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC).....	92
2.4.5. Les acteurs privés	93
2.5. LA PROBLEMATIQUE DE LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}	93
2.5.1. Les Collectivités Territoriales Décentralisées : Mairie de la ville d'Ebolowa et Commune d'Arrondissement d'Ebolowa 1 ^{er}	93
2.5.2. Les difficultés liées au titre foncier	95
2.5.3. Une insuffisance de coordination dans la gestion du foncier urbain d'Ebolowa 1 ^{er}	96
2.5.4. Une insuffisance de gouvernance intégrative à Ebolowa 1 ^{er}	97
2.5.5. Les écarts entre la norme, la réglementation en vigueur et des pratiques des acteurs	97
2.5.5.1. Volet du développement urbain : le PCD.....	98
2.5.5.2 Volet de la planification urbain : POS.....	101
CHAPITRE 3 : MOTIVATIONS, STRATEGIES D'ACTEURS ET EFFECTIVITE DE....	109
LA MISE EN PRATIQUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE A EBOLOWA I^{ER}	109
3.1.1. Résoudre le problème du désordre urbain à Ebolowa 1 ^{er}	109
3.1.2. Satisfaire les besoins des populations	109
3.2. LES STRATEGIES D'ACTEURS.....	110
3.2.1. La planification urbaine	110
3.2.1.2. Résoudre le problème du désordre urbain.....	115
3.2.1.3. Résoudre le problème de logement	116
3.2.1.4. Résoudre les besoins des populations en eau et en équipements socio-collectifs	116

3.3. LES PERSPECTIVES DE LA MISE EN PRATIQUE EFFECTIVE ET EFFICIENTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT D'EBOLOWA 1^{ER}	119
3.3.1. La mise en place d'un guichet unique	119
3.3.2. L'effectivité des compétences transférées aux Collectivités Territoriales Décentralisées	120
3.3.4. La mise en place des commissions de délivrance des actes administratifs d'urbanisme	120
3.3.5. Décourager les populations à s'installer dans les zones à risques	120
3.3.7. Une synergie d'action entre les acteurs (MINH DU, MINDCAF ET CTD)	120
3.3.8. La mise en pratique des documents de planification urbaine existants (le POS) .	121
3.3.9. Une bonne synergie et mutualisation des actions des institutions en charge de la planification et de l'aménagement urbain	121
CONCLUSION GENERALE	124
BIBLIOGRAPHIE	127
WEBOGRAPHIE	133
ANNEXES	134
TABLE DES MATIERES	151