

TERRAINS D'ÉTUDE	EQUIPE	PAYS ET ORGANISME MANDATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> • Cameroun 	<ul style="list-style-type: none"> • Joseph Nounyan Ngimbis • Valentin Nga Ndongo • Roger Mevougou Nsana • Denis Ntamack • Amadou Nyangou • François Nouadje Kaleu 	<ul style="list-style-type: none"> • Université de Yaoundé II Faculté des sciences économiques et de gestion • Groupe de recherche et Economie Pure et Appliquée (GREPA) • CAMEROUN
RESPONSABLE(S) SCIENTIFIQUE(S)	ORGANISME(S) ASSOCIÉ(S)	CONTACT ÉQUIPE
<ul style="list-style-type: none"> • Mama TOUNA • Alexandre Magloire SCHOUAME 		tounamama@yahoo.fr

INTITULÉ DE LA RECHERCHE

De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissements.

From town planning to urban development projects.

RÉSUMÉ DE LA RECHERCHE

Cette recherche a analysé l'impact des projets de lotissement sur le développement urbain ainsi que l'incidence socio-économique des services urbains sur l'extension spatiale des métropoles camerounaises.

Grâce aux enquêtes menées auprès de 667 ménages dans les villes de Douala, Yaoundé et Garoua, l'étude aboutit aux conclusions suivantes :

- La politique foncière est un mélange complexe de pratiques coutumières et du droit moderne, hérité de la colonisation. Au fur et à mesure des mutations de propriété, les terrains se dégagent des règles de distribution coutumière.
- Les réseaux techniques (eau, électricité, communications) dont sont fortement tributaires les activités urbaines, sont réalisés sans respect d'un plan d'aménagement ; Ce qui a pour conséquence la dégradation de l'environnement urbain, la pollution des eaux dans un contexte de densité résidentielle très élevée.
- La gestion foncière des villes recourt aux plans d'urbanisme lorsque ceux-ci existent (Garoua). Les plans d'urbanisme (SDAU) de Douala et de Yaoundé n'ont malheureusement pas été approuvés, ce qui pose des problèmes d'exécution.
- Certaines défaillances relevées pourraient être corrigées :
 - La qualification du personnel technique, le cadre institutionnel, l'autonomie de gestion ;
 - Les plans de développement urbain réglementaires et opérationnels ;
 - Les outils d'aide à la gestion spatiale des quartiers périphériques, notamment les méthodes quantitatives pertinentes pour l'analyse du couple besoin-ressources mobilisables, les technologies de télédétection et de GPS appliquées à la cartographie numérique.

Cette recherche montre qu'en dépit des efforts consentis par les pouvoirs publics, les besoins d'accès à la propriété et aux services urbains ne sont que légèrement satisfaits. D'où l'importance d'un renouvellement de la planification.

This research set out to analyze the impact of housing schemes on urban development as well as the socio-economic impact of urban services on the spatial expansion of the large cities in Cameroon.

The findings of the study are based on the results of households surveys conducted on a sample of 667 households in Douala, Yaounde and Garoua and the following conclusions were drawn :

- *the land use policy is a complex mix of customary practices and modern law inherited from the country's colonial past. As land changes hands, it becomes less dependent on the customary rules of land delivery ;*
- *utility networks (water, electricity, communication links) are essential for urban activities ; yet, they are built without referring to a plan. In the thickly populated residential neighbourhoods, this results in damage to the urban environment and water pollution ;*
- *land management in urban areas is based on urban plans, where available (Garoua). Unfortunately, the city plans for Yaounde and Douala have not been approved thus making implementation difficult.*
- *Corrective measures could be applied for a number of shortcomings observed :*
 - *Use of qualified technical staff, enhancing the institutional framework and grant of autonomous management;*
 - *Urban development plans should not only comply with applicable regulations but also be workable ;*
 - *Spatial management tools may be introduced for outlying (peripheral) regions, notably suitable quantitative methods for analysing needs and summonable resources, remote detection technologies and the use of GPS for digital mapping.*

Our research has shown that notwithstanding the efforts of public authorities, property ownership and access to urban utilities are needs that have not been adequately met. Thus, planning procedures need to be revised.