Travail Personnel de Fin d'Etudes (TPFE)
Année Académique 2025-2026

THÈME: VERS UNE PLANIFICATION URBAINE DURABLE AU CAMEROUN: Révision du plan d'occupation des sols de la Commune d'Arrondissement de Ngaoundéré II (CANII)

PLANCHE N° 01
Analyse et diagnostic territorial

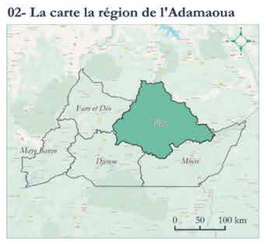
Présenté par: **NKAMNGANG NZOUCKIO Robert Gaëtan**, Master II Urbanisme et Aménagement
Encadré par: **Dr Monica CORALLI,** Architecte-Urbaniste

Situation

01- Carte du cameroun



02- La carte la région de l'Adamaoua



03- La carte du Département de la VINA



04- La carte de la Ville de Ngaoundéré

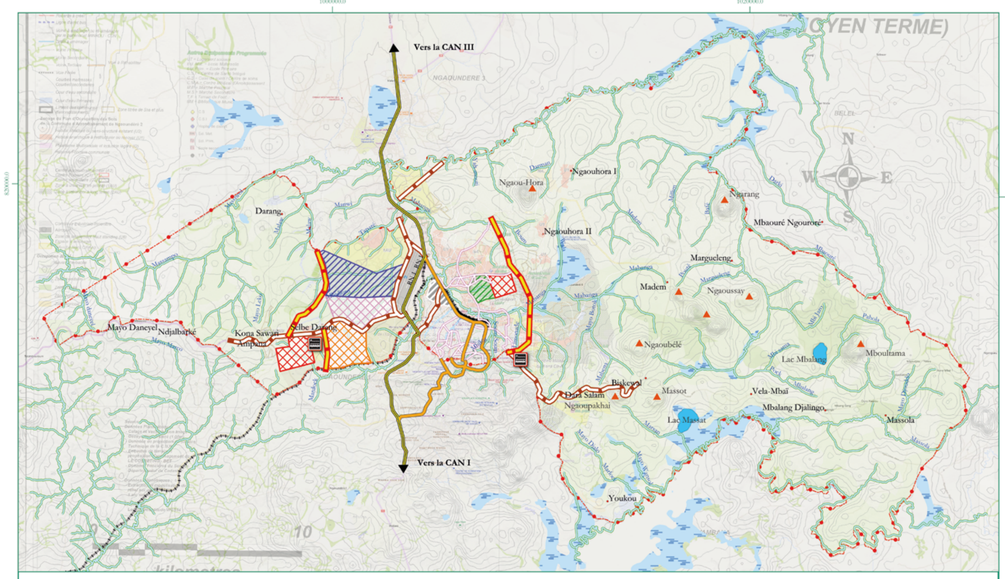


Contexte et problématique

L'urbanisation rapide des villes camerounaises exerce une pression croissante sur le foncier, les infrastructures et les équipements, rendant indispensable une planification urbaine durable. À Ngaoundéré II, l'expansion urbaine, le développement de quartiers périphériques et les mutations socio-économiques mettent en évidence les limites du Plan d'Occupation des Sols (POS) élaboré en 2016, désormais insuffisamment adapté aux réalités actuelles. Sa révision apparaît ainsi comme un levier essentiel pour organiser durablement le développement du territoire.

Face aux mutations spatiales de la CAN II, la seule révision du POS ne suffit plus. Il est nécessaire de disposer d'un document de planification actualisé, accompagné d'un dispositif de gouvernance, de suivi et d'aide à la décision garantissant sa mise en œuvre effective et son adaptation continue aux dynamiques territoriales. Dès lors, comment assurer un développement spatial et socio-économique durable de la CAN II à travers une révision du POS et un mécanisme efficace de suivi et de gestion territoriale ?

Bilan du POS de la CAN II 2014



N°	Action	Exécution
01	Bilan de la zone d'habitats existant	05,00 %
02	Bilan de la zone d'habitats à créer	03,75 %
03	Bilan de la voirie et du réseaux divers	19,70 %
04	Bilan des équipements marchands	62,50%
05	Bilan des équipements de sports et de touristique	27,50 %
06	Bilan des équipements de santé	43,75 %
07	Bilan des équipements scolaires	53,30 %
08	Bilan des équipements cultuels et culturelles	0,00 %
09	Bilan des équipements sécuritaires	52,50 %

Commentaire :

Le POS de la CAN II (2014–2029) vise à encadrer l'urbanisation à travers une organisation structurée de l'espace, fondée sur la maîtrise foncière, le développement des infrastructures et l'amélioration des conditions de vie. Malgré cette cohérence stratégique, sa mise en œuvre reste limitée, avec un taux de réalisation d'environ 29,78 %, traduisant des insuffisances en matière de gouvernance, de financement et de contrôle urbain.

Par ailleurs, la persistance de l'urbanisation spontanée et la faible exécution des projets structurants montrent une incapacité du POS à encadrer efficacement les dynamiques territoriales. À cela s'ajoute une surestimation de la population, projetée à 343 993 habitants en 2029 contre environ 163 158 en 2026, révélant un décalage entre prévisions et réalité.

Ainsi, bien que pertinent sur le plan stratégique, le POS reste faiblement opérationnel, ce qui justifie sa révision pour une planification plus réaliste et adaptée.

0 2,5 5 km
Echelle Graphique

Légende

Bilan ponctuel
- Gare voyageur pas réalisée

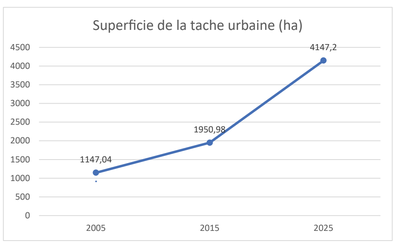
Bilan linéaire
- Route Nationale N°1
- Route a réhabilitée réalisation partielle
- Rocade pas réalisée
- Route non réhabilitée
- Route non aménagée

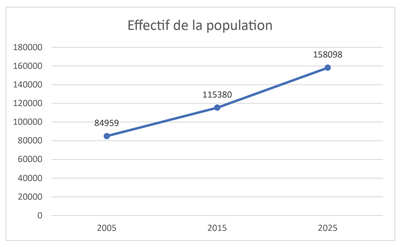
Bilan Zonal
- Base militaire non réalisée
- Port sec non réalisée
- Prevision non réalisée
- Zone agricole non réalisée
- Zone Agro-industrielle non réalisée
- Zone industrielle non réalisé
- Zone de lotissement residentielle non réalisée
- Servitude de cours d'eau non programmée

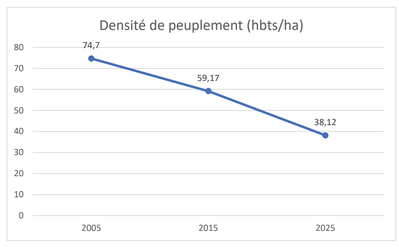
Autres
- Montagne
- Chemin de fer
- Lac
- Zone humide
- Périmetre de la CAN II (superficie 446 km²)

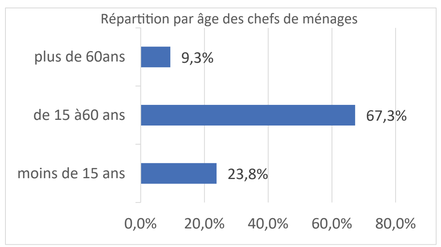
Système de coordonnées: WGS 84 /UTM/Zone 33 N
Unité: Mètre
Source des données: POS de la CAN 2014; Notre traitement
Réaliser par: NKAMNGANG NZOUCKIO Robert G
Logiciel SIG: Qgis
Date: Mars 2026

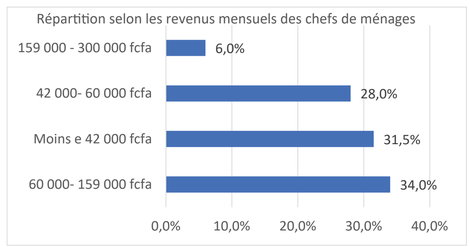
Analyse spatial et sociaux démographique

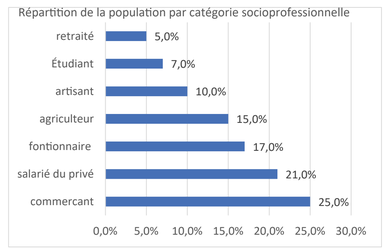












Diagnostic territorial : enjeux de développement

Source: NKAMNGANG NZOUCKIO R.G, enquête de terrain ,Septembre 2025

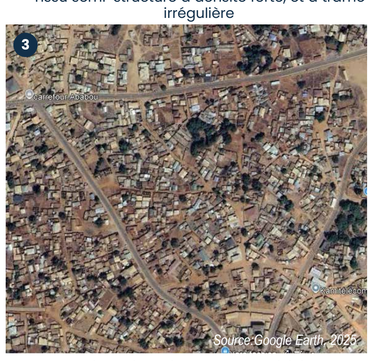
Tissu structuré à forte densité et à trame irrégulière



Tissu structuré à forte densité et à trame régulière



Tissu semi-structuré à densité forte, et à trame irrégulière



Tissu semi-structuré à densité faible, et à trame irrégulière

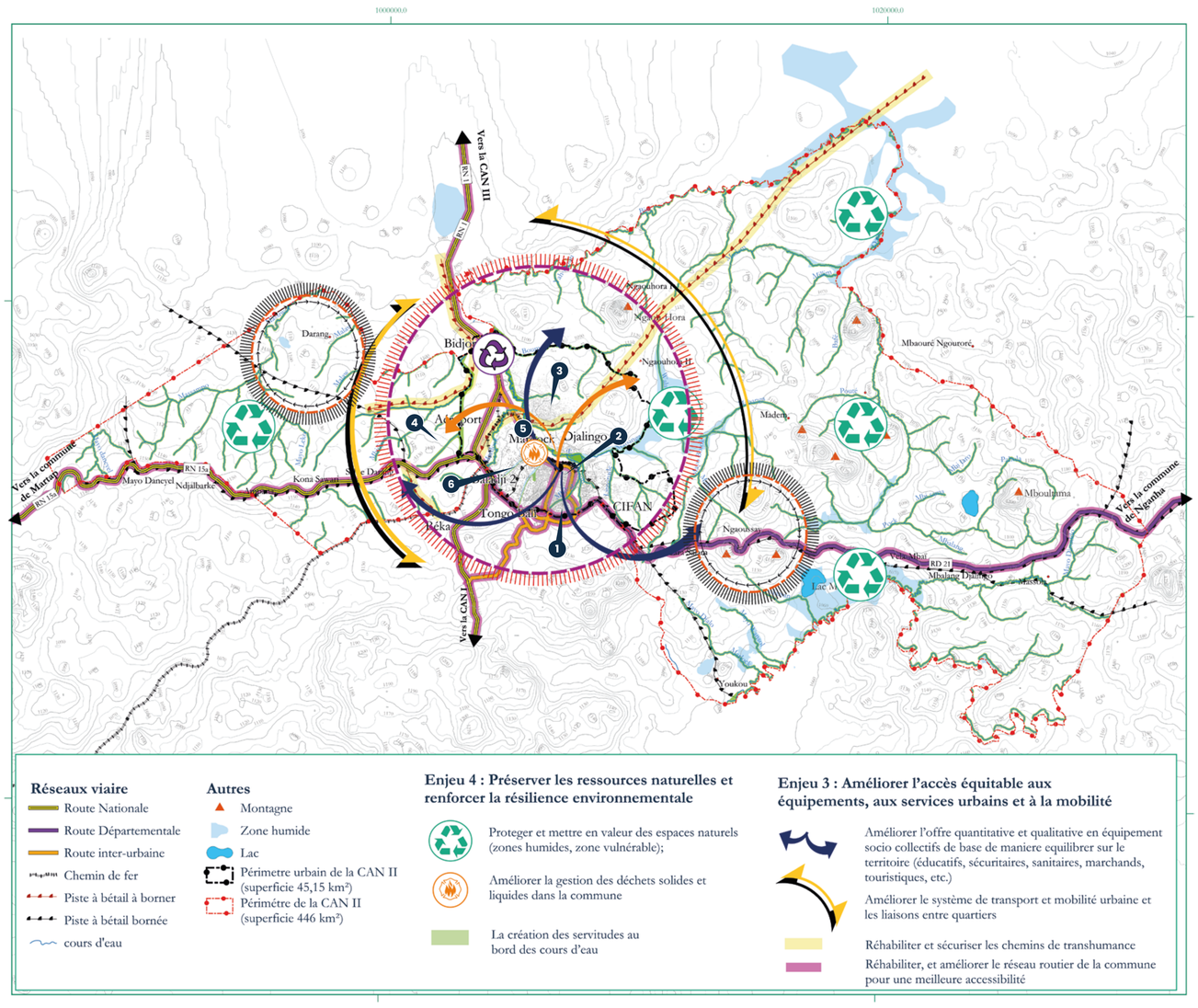


Tissu réservé aux zones activités



Tissu semi-structuré à densité moyenne, et à trame irrégulière





0 2,5 5 km
Echelle Graphique

Légende

Enjeu 1 : Maîtriser la croissance urbaine et organiser durablement l'occupation du sol.
- Améliorer la qualité de l'habitat sur le territoire, proposer des opérations d'aménagement sur le tissu urbain existant afin d'améliorer les quartiers sous structurés
- Orienter le développement urbain vers des espaces adaptés, afin de garantir un développement équilibré et durable.

Enjeu 2 : Renforcer l'attractivité économique et le rôle de ville carrefour de la CAN II.
- Répartir équitablement les activités économiques sur le territoire
- Encourager l'implantation d'entreprises développant de nouvelles filières économiques, des mini-unités multifonctionnelles de transformation des produits agricoles, etc.
- Renforcer l'activité piscicole et former des agriculteurs sur les techniques d'amélioration de leur rendement, et encadrement des alevins
- Développer le secteur agropastoral dans le but de la valorisation des ressources locales
- Renforcer la productivité dans le secteur secondaire (artisanat, transformation, industrie)

Réseaux viaire
- Route Nationale
- Route Départementale
- Route inter-urbaine
- Chemin de fer
- Piste à bétail à borner
- Piste à bétail bornée
- cours d'eau

Autres
- Montagne
- Zone humide
- Lac
- Périmetre urbain de la CAN II (superficie 45,15 km²)
- Périmétre de la CAN II (superficie 446 km²)

Enjeu 4 : Préserver les ressources naturelles et renforcer la résilience environnementale
- Proteger et mettre en valeur des espaces naturels (zones humides, zone vulnérable);
- Améliorer la gestion des déchets solides et liquides dans la commune
- La création des servitudes au bord des cours d'eau

Enjeu 3 : Améliorer l'accès équitable aux équipements, aux services urbains et à la mobilité
- Améliorer l'offre quantitative et qualitative en équipement socio collectifs de base de maniere equilibrer sur le territoire (éducatifs, sécuritaires, sanitaires, marchands, touristiques, etc.)
- Améliorer le système de transport et mobilité urbaine et les liaisons entre quartiers
- Réhabiliter et sécuriser les chemins de transhumance
- Réhabiliter, et améliorer le réseau routier de la commune pour une meilleure accessibilité

Systéme de coordonnées: WGS 84 /UTM/Zone 33 N
Unité: Mètre
Source des données: Marie de la CAN II; Fond OMS; Google Earth Pro; La grille des équipements du Cameroun
Réaliser par: NKAMNGANG NZOUCKIO Robert Gaetan
Logiciel SIG: Qgis
Date: Février 2026

Analyse diagnostique (SWOT) & La Matrice TOWS

ANALYSE SWOT

FORCES (Atouts)
- Ressources naturelles variées
- Position de ville carrefour
- Réserves foncières disponibles
- Potentiel agro-pastoral
- Présence d'infrastructures de transport
- Patrimoine naturel et culturel

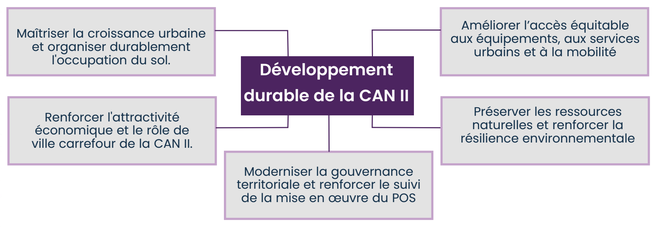
FAIBLESSES (Contraintes internes)
- Urbanisation peu maîtrisée
- Sous-équipement en infrastructures et services
- Faible mobilité et voirie insuffisante
- Gouvernance locale limitée
- Activités économiques informelles désorganisées

OPPORTUNITÉS (Facteurs externes positifs)
- Révision du POS
- Outils géomatiques et numérique
- Décentralisation et partenariats
- Financements et programmes de développement
- Valorisation du potentiel touristique
- Développement des corridors économiques

MENACES (Facteurs externes négatifs)
- Changement climatique
- Risques d'inondations et d'érosion
- Pression foncière croissante
- Urbanisation anarchique
- Faible compétitivité économique
- Insécurité et précarité

FACTEURS INTERNES \ FACTEURS EXTERNES	OPPORTUNITÉS	MENACES
FORCES	**STRATÉGIE S-O** — Dite offensive ou d'attaque • Valoriser la position stratégique de la CAN II comme ville carrefour pour renforcer l'attractivité économique et logistique. • Exploiter les réserves foncières pour développer des extensions urbaines planifiées et des centralités secondaires. • Mettre en valeur les ressources naturelles et agro-pastorales dans une perspective de développement durable. • Développer les activités économiques structurantes en s'appuyant sur les infrastructures de transport existantes. • Renforcer l'attractivité touristique par la valorisation des paysages naturels et du patrimoine local.	**STRATÉGIE S-T** — Dite défensive • Préserver les ressources naturelles pour renforcer la résilience du territoire face aux risques environnementaux. • Valoriser la position de ville carrefour pour renforcer l'attractivité économique de la CAN II. • Mobiliser les réserves foncières pour maîtriser l'étalement urbain et limiter les conflits d'usage. • Structurer les pôles économiques autour des principaux axes de transport. • Renforcer l'application du POS pour prévenir l'urbanisation anarchique.
FAIBLESSES	**STRATÉGIE W-O** — Dite à long terme • Structurer l'urbanisation grâce à la révision du POS et à une meilleure maîtrise de l'occupation du sol. • Rééquilibrer la répartition des équipements et des services urbains en fonction des besoins démographiques. • Moderniser la gouvernance territoriale par la mise en place du SNGSADT-CAN II. • Organiser les activités économiques informelles et développer des zones d'activités planifiées. • Renforcer les infrastructures de mobilité afin d'améliorer l'accessibilité et la connectivité des quartiers.	**STRATÉGIE W-T** — Dite de veille • Renforcer le contrôle de l'occupation du sol afin de limiter l'urbanisation anarchique. • Mettre en place le SNGSADT-CAN II pour améliorer le suivi de l'évolution du territoire, l'aide à la décision et la coordination des acteurs. • Renforcer les capacités institutionnelles et financières de la commune. • Réduire les inégalités territoriales par une meilleure répartition des équipements et des infrastructures. • Développer une stratégie intégrée de gestion des risques et d'adaptation au changement climatique.

Enjeux prioritaire de développement



Construction des scénarios d'aménagement

Scénario 01 : Poursuite des tendances actuelles (Scénario pessimiste).
- Urbanisation anarchique et étalement non maîtrisé
- Occupation des zones à risques (inondables, bas fonds)
- Dégradation des ressources naturelles et du cadre de vie
- Économie peu diversifiée et fiable création d'emplois
- Gouvernance limitée et faible mobilisation des ressources

= La CAN II en 2041: Une commune vulnérable et peu attractive

Scénario 02 : Développement partiellement maîtrisé (Scénario tendanciel)
- Croissance urbaine modérée et partiellement maîtrisée
- Réduction partielle des risques d'inondations
- Développement économique limité et secteur informel dominant
- Amélioration partielle des infrastructures et équipements
- Gouvernance améliorée mais encore insuffisante

= La CAN II en 2041: Une commune en mutation

Scénario 03 : Développement territorial durable et intégré (Scénario optimiste)
- Ville multipolaire structuré et développement équilibré
- Protection des ressources naturelles, gestion durable de l'environnement
- Économie diversifiée et créatrice d'emplois Tourisme, industrie, agro-pastoral, services)
- Réseau d'équipements et services modernes et accessibles à tous
- Gouvernance efficace, participative et transparente appuyée par le SNGSADT-CAN II

= La CAN II en 2041: Une commune attractive , resiliente, innovante et durable