

CONSTRUCTIONS ET ENVIRONNEMENT URBAIN A NKONGSAMBA

Bernadette Anne Merveille NGO NONGA¹, Joël SAGNE MOUMBE¹

Département d'architecture et urbanisme Institut des beaux-arts de l'université de Douala à
Nkongsamba annengong69@gmail.com

Résumé

Depuis plusieurs décennies, les villes africaines font face à une urbanisation dont la rapidité dépasse les capacités de planification. A Nkongsamba (Cameroun), Le cadre bâti, composante essentielle du paysage urbain, se développe souvent en marge des réglementations. Cet article analyse l'impact de l'anarchie des constructions sur l'environnement urbain. S'appuyant sur une méthodologie hypothético-déductive, l'étude mobilise une enquête auprès de 100 ménages répartis dans quatre quartiers types (Eboum 1, quartier 3, Baressoumtou stade Ekangte Mbeng) et des entretiens avec les acteurs institutionnels. Les résultats révèlent un fort taux d'incivisme urbanistique (Absence de permis de bâtir, non-respect des reculs...) exacerbé par un laxisme administratif et une obsolescence des outils de planification. Cette dynamique fragilise l'écosystème urbain (Imperméabilisation, risques déboulement) et dégrade l'identité paysagère de la ville. L'article préconise une gouvernance décentralisée et une sensibilisation accrue pour une planification urbaine résiliente.

Mots clés : Cadre Bâti, Planification Urbaine, Environnement Urbain, Gouvernance, Nkongsamba.

ABSTRACT

For several decades, African cities have faced urbanization where speed exceeds planning capacity. In Nkongsamba (Cameroon), the built-up setting, an essential component of the urban landscape, often develops on the sidelines of regulations. This article analyzes the impact of construction anarchy on the urban environment. Based on a hypothetical-deductive methodology, the study mobilizes a survey of 100 households spread over four typical neighborhoods (Eboum 1, district 3, Baressoumtou Ekangte Mbeng stadium) and interviews with institutional actors. The results reveal a high rate of urban incivility (Absence of building permits, non-compliance with setbacks...) exacerbated by administrative laxity and obsolescence of planning tools. This dynamic weakens the urban ecosystem (Waterpening, risk of collapse) and degrades the city's landscape identity. The article advocates decentralized governance and increased awareness for resilient urban planning.

Keywords: Built Framework, Urban Planning, Urban Environment, Governance, Nkongsamba.

INTRODUCTION

L'urbanisation contemporaine constitue l'un des défis les plus complexes du XXI^e siècle, particulièrement sur le continent africain où la croissance démographique devance largement les capacités de planification infrastructurelle. Selon les projections de l'ONU, 68% de la population mondiale résidera en zone urbaine d'ici 2050. Cette transition urbaine massive s'accompagne d'une transformation radicale des surfaces terrestres. La banque mondiale estime que les zones urbaines pourraient couvrir jusqu'à 75% de la surface terrestre d'ici 2050, provoquant un déplacement forcé de la faune vers des lieux inhabités, une fragmentation des écosystèmes et une perte irréversible de la biodiversité. Une étude de 2018 souligne d'ailleurs que 58% des espèces terrestres connaissent un déclin démographique dû à cette pression anthropique. Au Cameroun, ce phénomène est particulièrement saillant : la population urbaine a pratiquement doublé en moins de quatre décennies sous l'effet conjugué d'un croît naturel élevé et d'un exode rural alimenté par la quête de meilleures conditions de vie¹⁴. C'est dans cette dynamique globale que s'inscrit la ville de Nkongsamba, chef-lieu du Moundou dans la région du littoral. Ville historique, son développement spatial a été profondément marqué par l'ère coloniale, s'articulant autour du terminus ferroviaire qui en faisait autrefois la troisième ville du pays. Cette genèse a légué une trame urbaine duale, où coexistent des quartiers non planifiés et une extension spontanée de plus en plus incontrôlée. Aujourd'hui le paysage urbain est dominé par un cadre bâti hybride, alliant le parpaing de ciment, la tôle ondulée et le bois. Si ces matériaux bénéficient d'une certaine valorisation sociale, ils se révèlent souvent inadaptés au climat local, générant un confort thermique médiocre et une vulnérabilité accrue face aux aléas environnementaux. L'environnement physique de Nkongsamba présente une configuration particulière : un relief accidenté, marqué par une succession de collines et de bas-fonds. Si la ville échappe aux risques d'inondations majeures grâce à ses pentes naturelles, elle est en revanche le théâtre de dégradations anthropiques sévères. L'anarchie du bâti, caractérisée par l'occupation illégale des flancs de collines et des Talwegs, perturbe les cycles naturels. L'imperméabilisation excessive des sols et l'obstruction des réseaux de drainage naturels par des constructions non réglementées transforment chaque vecteur de risques, allant de l'érosion torrentielle aux éboulements de terrain. Dès lors, un paradoxe s'installe : alors que les outils de planification existent, notamment le plan d'occupation de sols (POS) et le plan directeur d'urbanisme (PDU), leur application reste marginale face à l'urgence du besoin de logement et au laxisme des autorités administratives. Cette situation soulève une interrogation centrale : quels sont les impacts multidimensionnels de l'anarchie des constructions sur l'environnement urbain de Nkongsamba, et comment le déficit de gouvernance urbaine alimente-t-il la vulnérabilité écologique de la ville ? Le présent article se propose d'analyser cette crise en examinant la corrélation entre les modes de construction et la dégradation de l'écosystème urbain. Il s'agira d'étudier comment l'incivisme des populations, la précarité économique et l'obsolescence des cadres réglementaires convergent pour créer un paysage urbain à haut risque. L'objectif final est de proposer des pistes de recommandations pour une planification intégrée, capable de restaurer la légitimité de la gouvernance locale tout en bâtissant une ville plus résiliente et respectueuse de son patrimoine naturel. En dehors de l'introduction, la conclusion et la bibliographie, le présent article se structure comme suit : (1) l'approche méthodologique, (2) les résultats, (3) l'analyse des résultats, (4) la discussion.

¹⁴ Koubou kunz et al., 2021

En attendant la mise en œuvre du dénombrement principal du 4ème RGPH, le BUCREP a entrepris de produire les estimations de population dans toutes les unités administratives. Ces estimations comptent pour l'année 2023 et sont obtenues à partir du traitement et de la fusion des données des recensements pilotes du 4ème RGPH, des enquêtes nationales récentes, des limites administratives du Cameroun, de l'empreinte du bâti et des données géospatiales. Le document *Bureau Central des Recensements et des Études de Population* présente à cet effet, les effectifs estimés de population dans les différentes unités administratives, notamment au niveau national, régional, départemental et communal.

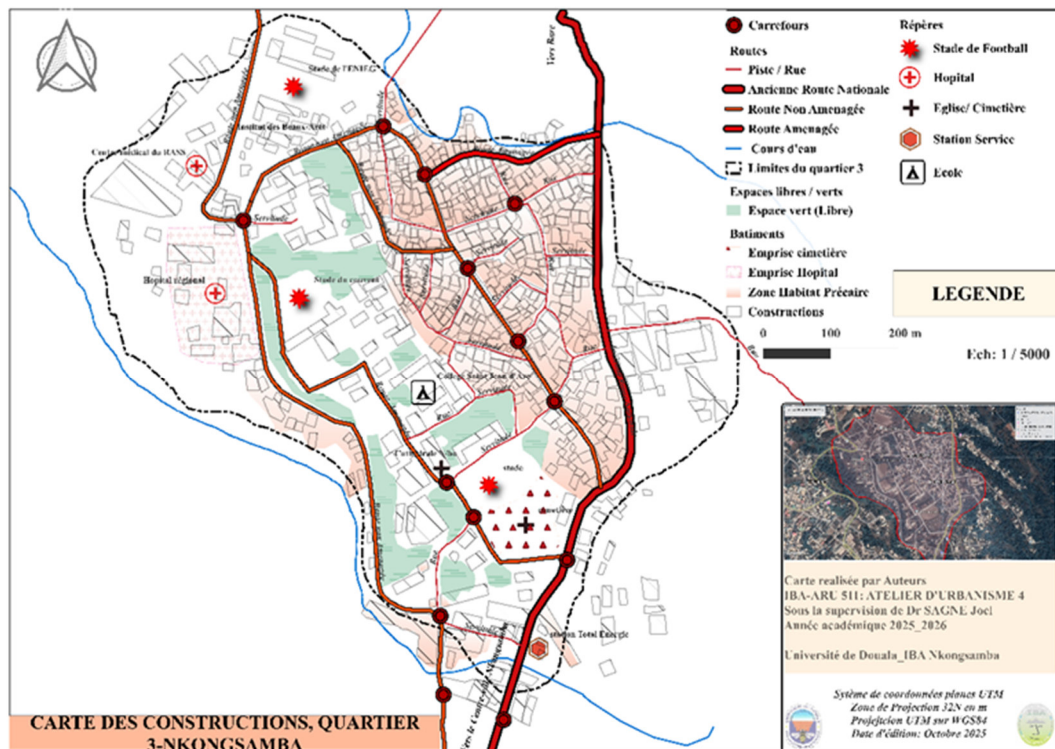
Tableau 1 : Estimation de la population dans la région du Littoral 2023

REGION	DEPARTEMENT	ARRONDISSEMENT	ESTIMATION DE LA POPULATION
LITTORAL	MOUNGO	BARE-BAKEM	27 823
		DIBOMBARI	68 263
		FIKO	53 544
		LOUM	67 473
		MANJO	61 706
		MBANGA	74 701
		MELONG	95 022
		MOMBO	10 853
		NJOMBE-PENJA	60 653
		NKONGSAMBA 1	56 384
		NKONGSAMBA 2	41 115
		NKONGSAMBA 3	18 119
		NLONAKO	27 099
	TOTAL MOUNGO		662 755
	NKAM	NKONDJOCK	27 710
		NORD MAKOMBE	6 963
		YABASSI	43 461
		YINGUI	7 430
	TOTAL NKAM		85 564
	SANAGA MARITIME	DIBAMBA	22 336
		DIZANGUE	23 228
		EDEA 1	82 823
		EDEA 2	24 346
		MASSOK-SONGLOULOU	18 311
		MOUANKO	19 806
		NDOM	18 928
		NGAMBE	9 173
		NYANON	20 136
		POUMA	32 746
		NGWEI	14 882
	TOTAL SANAGA-MARITIME		286 715
	WOURI	DOUALA 1	379 493
		DOUALA 2	281 789
		DOUALA 3	1 242 148
		DOUALA 4	447 019
		DOUALA 5	843 085
		DOUALA 6	18 935
	TOTAL WOURI		3 212 469
	TOTAL LITTORAL		4 247 503

Source : BUCREP, 2023

Ce tableau montre que la ville de Nkongsamba compte environs 115618 personnes depuis 2023, population qui s'est agrandi depuis lors.

Carte 1 : Carte du Quartier 3, Nkongsamba



Source : Auteurs, 2025.

1. APPROCHE METHODOLOGIQUE

La méthodologie repose sur la collecte des données, la stratification du site d'étude, la base de sondage, la taille de l'échantillon et le traitement des données de terrain. Sur une approche mixte (quantitative et qualitative), avec un échantillon de 100 ménages ciblés par sondage aléatoire stratifié. Zone centrale : Quartier 3 (35 ménages), Eboum 1 (25 ménages) ; zone périphérique : Baressoumtou stade (35 ménages), Ekangte-Mbeng (15 ménages).

• La collecte des données

Avant la réalisation de la cartographie de base (voir la carte 1), nous nous sommes appesantis à la préparation du déploiement sur le terrain. Cette préparation a consisté à l'élaboration et à la validation des outils de collecte de données, à savoir : les supports cartographiques et fiches d'enquêtes. La collecte des données a été organisée suivant trois approches :

- ❖ Questionnaires via Kobocollect ;
- ❖ Entretiens semi-directifs avec les personnels des services techniques de la Communauté Urbaine de Nkongsamba ;
- ❖ Observations directes (photographies) ;
- ❖ Cartographie réalisée sous QGIS pro et exploitation d'images Google Earth.

L'enquête auprès des ménages a été réalisée pour permettre de disposer les données actualisées sur les caractéristiques socio-économiques des ménages, leurs conditions

d'habitations et de vie, la lecture du bâti. La méthode utilisée est le sondage aléatoire stratifié avec tirage systématique des ménages.

- **La stratification**

Pour le volet opérationnel, la stratification a consisté à définir quatre principaux sites des localités de la ville à savoir : Eboum 1, Quartier 3, Baressoumtou Stade, Ekangte Mbeng. Pour les quatre quartiers, une même strate est définie : une strate urbaine constituée de ces quartiers car ils font partir de l'espace urbain de Nkongsamba.

- **La base de sondage et la taille de l'échantillon**

Pour la base de sondage, nous avons eu trois localités centrales (Quartier 3, Eboum 1, Ekangte Mbeng), une en périphérique (Baressoumtou Stade) et pour unité d'échantillonnage, les ménages. Par ailleurs, la taille de l'échantillon est de 100 ménages dont 35 ménages du quartier 3, 25 d'Eboum 1, 15 d'Ekangte Mbeng avec les constructions nouvelles et 35 ménages du quartier Baressoumtou Stade obtenu par le biais de l'application de collecte de donnée KoboCollect.

- **Le traitement des données de terrain**

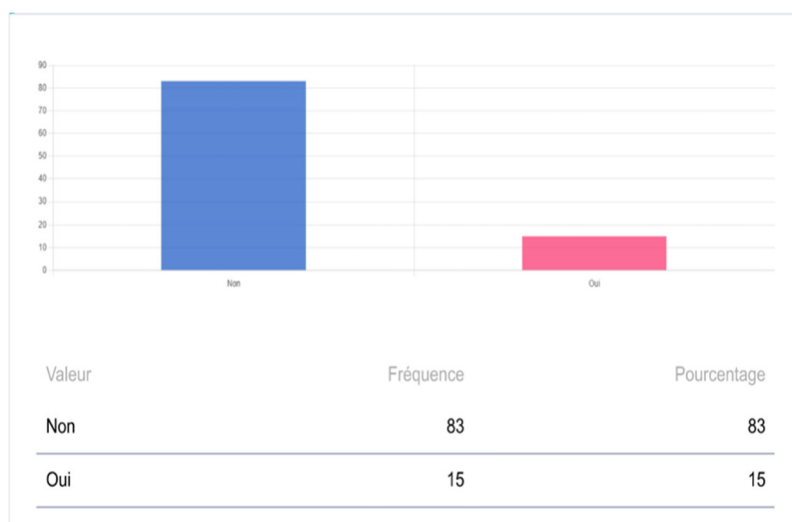
Après les enquêtes de terrain, les analyses thématiques ont été faites à partir des informations recueillies. Une synthèse de ces analyses a été réalisée à partir des matrices forces, faiblesses. Pour le dépouillement (comptage des réponses) et la réalisation respectivement des tableaux et graphiques, nous avons utilisé KoboCollect. Nous avons en outre traité les images de terrain issues des appareils photographiques (SAMSUNG A14) à partir d'une application (Picasa 3) via un ordinateur portable afin d'illustrer les observations de terrain. Pour réaliser les cartes nous avons utilisé QGIS pro.

2. LES RÉSULTATS ET ANALYSES

2.1 Cadre réglementaire en matière de construction

Le cadre réglementaire en matière de construction dans la ville de Nkongsamba comme dans le reste du Cameroun, repose sur plusieurs textes législatifs et réglementaire nationaux, ainsi que la disposition de l'urbanisme spécifique à la commune gérées par la communauté urbaine de Nkongsamba. Pour toutes constructions à Nkongsamba, il est nécessaire d'obtenir des actes d'urbanisme délivrés par le maire de la ville.

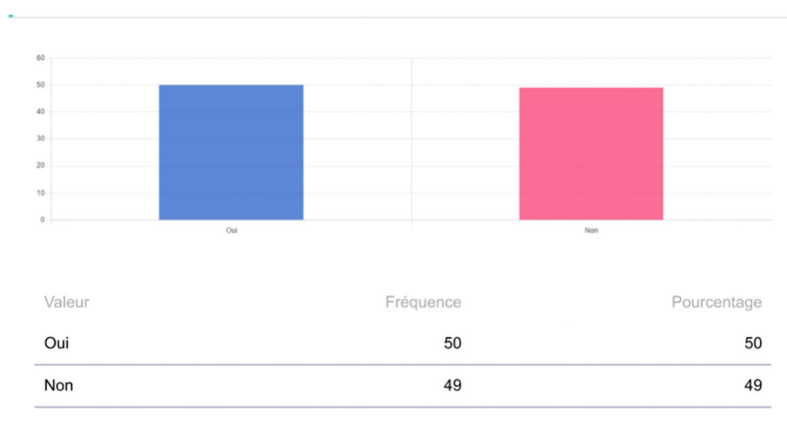
Diagramme 1 : connaissance sur le certificat de conformité par les populations, par investigations dans la ville.



Source : Enquêtes de terrain, 2025.

D'après ce graphe, aucun Certificat de conformité n'a déjà été délivré dans la ville jusqu'ici tout du moins la majorité de la population n'a connaissance sur ce qu'est un certificat de conformité. Les **Documents de Planification Urbaine (DPU)** existants (**POS, PS**, etc.). Bien que le site de la CUN (Communauté Urbaine de Nkongsamba) mentionne un Plan Directeur d'Urbanisme (**PDU**) datant de 1965 potentiellement obsolète, les règles de base des décrets de 2008 restent applicables, ayant servi au lotissement africain par exemple dans les quartiers 6,7 et 8 bis. Les règles concernant l'**implantation des ouvrages** (reculs par rapport aux limites parcellaires et aux voies publiques, généralement **5 mètres** minimum en façade principale, sauf dispositions contraires dans les documents d'urbanisme). Le graphe suivant montre que 50% de la population observe les reculs par rapport aux limites les autres 50% de la population n'observent pas les reculs créant ainsi des accès difficiles et une circulation compliquée.

Diagramme 2 : Recul sur les limites de parcelle et voies publiques.



Source : Enquêtes de terrain, 2025.

L'absence de Permis de bâtir ou le non-respect des règles d'urbanisme peuvent être due à une question de **tolérance administrative, la pauvreté des populations, le laxisme des autorités** ou aux servitudes de reculemment.

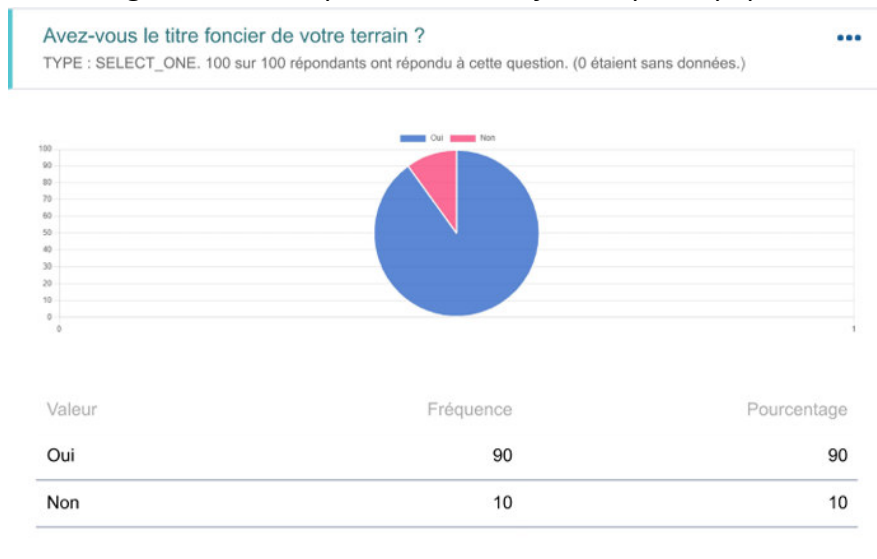
Figure 1 : Maison en construction sans Permis de Bâtir, saisie par la CUN ; Quartier 5.



Source : Auteurs, 2025.

Cependant malgré toute la réglementation établie par les autorités compétentes de la CUN, et les textes, les lois, force est de constater que la plupart des constructions de Nkongsamba n'utilise pas de permis de bâtir. Les constructions sont faites sans respect des règles d'urbanisme c'est-à-dire non-respect du plan directeur d'urbanisme, du plan d'occupation du sol etc.

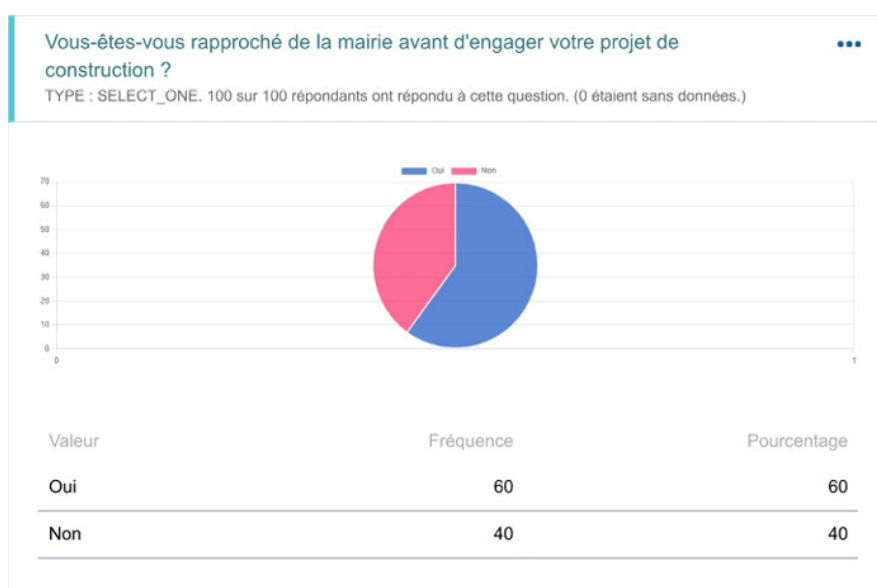
Diagramme 3 : la question du titre foncier par la population.



Source : Enquêtes de terrain, 2025.

Le graphe si dessus montre malgré l'incivisme des populations dans les différents quartiers, la plupart sont en possession de leur titre foncier.

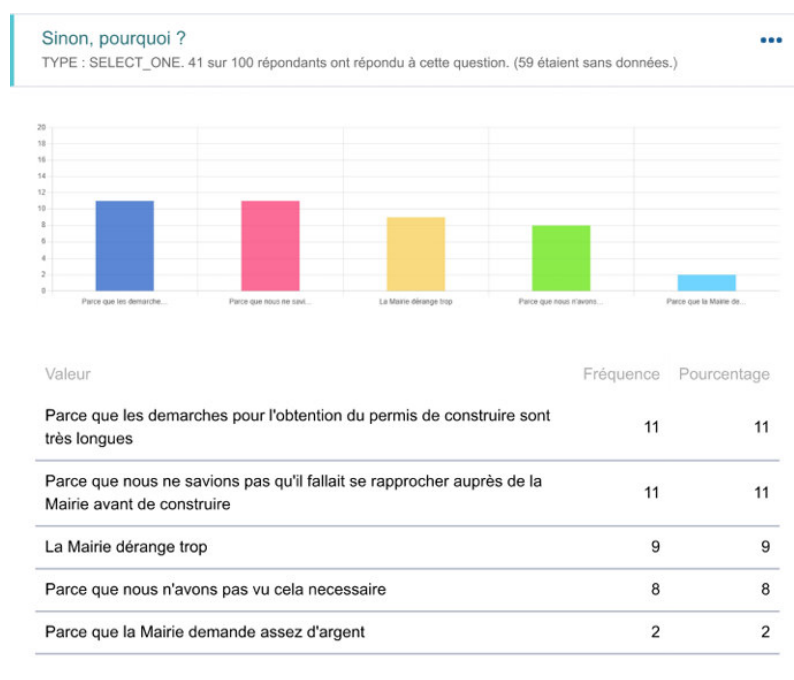
Diagramme 4 : Intervention de la mairie



Source : Enquêtes de terrain, 2025.

Sur le bilan de tous ses quartiers, ce graphe montre que 60% de la population prennent quand même la peine de consulter la mairie pour leur projet de construction dans la ville.

Diagramme 5 : Réponse des 40% de la population restante



Source : Enquêtes de terrain, 2025.

2.2 Des constructions qui impactent le paysage urbain

a. Enjeux et défis liés à la construction

Les constructions dans la ville de Nkongsamba sont sujettes à de nombreux défis tant sur le plan de la réglementation en vigueur, que sur le milieu bâti. Cependant, les investigations que nous avons effectuées dans la ville nous ont permis de comprendre que dans les anciens quartiers (**Quartier 3, Quartier Eboum-Mbeng...**), les constructions sont de plus en plus vieillissantes de par la prédominance des habitats datant de plus de **50 ans**, et construites en matériaux bois et tôles exposés opportunément aux intempéries. Par ailleurs toujours dans ces quartiers, certaines bâtisses sont abandonnées dans la mesure où il s'agira aux familles de venir les rénover, voir restructurer en vue de changer le caractère existant.

Figure 2 : modèle de construction rencontré majoritairement dans les anciens quartiers de la ville.



Source : Auteurs, 2025.

Nous pouvons également noter les insuffisances dans l'entretien des constructions, ce qui rend la lecture du paysage urbain difficile ; ceci va de l'incivisme des populations. Ces constructions sont soumises d'autres part à des grands risques d'incendie, souvent causés soit par de mauvais branchement, soit par une exploitation illicite de l'énergie électrique ou alors par un élément autre qui pourrait enclencher ce dernier ; en cas donc d'incendie, il est difficile voire même impossible d'y accéder.

Figure 3 : Ancienne construction sujette à l'incendie au quartier 5.



Source : Auteurs, 2025.

Depuis quelques années, nous assistons aux effondrements de certaines bâtisses dans certains quartiers de la ville, à l'instar des **Quartier Baressoumtou Village, Baressoumtou Carrière** suite à la négligence de la part des populations. C'est le cas par exemple de la Station-service **AFRIGAZ** si proche du Collège Évangélique de Nkongsamba qui fut construite au-dessus d'un drain.

Figure 4 : Station **AFRIGAZ** avant l'effondrement à Gauche Vs



Après l'effondrement à Droite.



Source : Auteurs, 2025.

Étant donné que Nkongsamba présente un relief très accidenté, certaines constructions se trouvant sur les flancs de colline sont sujettes aux éboulements de terrain, mettant en danger la vie des occupants. Ceci va toujours de l'incivisme des populations, malgré les efforts faits par les autorités.

Figure 5 : Constructions sous forme de gradins sur les collines sujettes aux éboulements à Baressoumtou.



Source: Auteurs, 2025

Nous pouvons noter un des majeurs problèmes que souffrent nos villes africaines en général, les défauts de permis de bâtir pour les nouvelles constructions. Nos enquêtes sur le terrain nous ont permis de comprendre que l'une des principales causes des constructions anarchiques dans la ville de Nkongsamba relève d'une part de l'incivisme des populations en ce qui concerne le respect de la réglementation urbaine en matière de construction, et d'autre part du laxisme des autorités compétentes en la matière. Selon un entretien avec un responsable des Services techniques de la Communauté Urbaine de Nkongsamba, il est

évident que les populations construisent sans faire recours aux Permis de bâtir car les moyens à leur disposition sont très limités, tant sur les ressources humaines que sur les ressources financières et logistiques pour se déployer effectivement sur le terrain. Ceux parfois envoyés sur le terrain pour assurer le contrôle, sont sujets à la corruption, ajoutent-ils !

b. Quel poids sur le paysage urbain de la ville ?

Nkongsamba, ancienne capitale économique du Moungo, présente un paysage urbain en pleine transformation. Les constructions, anciennes comme récentes, traduisent à la fois le dynamisme de la ville et les déséquilibres de son développement spatial. Entre héritage colonial, modernisation et expansion périphérique, le poids du bâti sur le paysage urbain est considérable.

❖ Paysage urbain de l'arrondissement de Nkongsamba 1^{er}

- **Le centre-ville** : cœur historique et vitrine urbaine, le centre-ville de Nkongsamba, situé dans l'arrondissement de Nkongsamba 1^{er}, concentre les principales fonctions administratives, commerciales et financières. On y observe une cohabitation entre bâtiments coloniaux et constructions modernes. Ces constructions qui ont un poids sur le paysage urbain ;
- **Le marché central** : un pôle de densité et d'animation. Le marché central, situé non loin du cœur urbain, constitue un noyau d'activité majeur et les constructions telles que les hangars métalliques, les abris en tôles et les constructions provisoires envahissent l'espace, entraînant une densité très forte et parfois une désorganisation spatiale. Le marché génère une intensité visuelle et sonore : un lieu vivant, coloré, mais aussi saturé. La concentration des activités commerciales crée un paysage urbain animé mais désordonné, nécessitant des aménagements pour fluidifier la circulation et améliorer la lisibilité de l'espace public.

Figure 6 : Étales, marché B de Nkongsamba.
CUN.



Source: Auteurs, 2025.

Figure 7 : Hôtel de ville de Nkongsamba, siège de la CUN.



Source: Auteurs, 2025.

❖ Paysage urbain de l'arrondissement de Nkongsamba 2^{ème}

- **Les anciens quartiers** : À l'origine, le quartier 3 se distinguait par des constructions anciennes, souvent issues de la période coloniale des maisons en matériaux traditionnels (bois, tôle) ; des habitations basses, à cours intérieures. Le quartier 3 illustre parfaitement le phénomène d'urbanisation spontanée, les constructions se sont multipliées sans plan

d'aménagement précis. Les alignements des rues sont irréguliers, avec des ruelles étroites et parfois non viabilisées. Les bâtiments récents côtoient les vieilles maisons sans harmonie.

Figure 8 : Construction en matériaux provisoires.



Source: Auteurs, 2025.

Figure 9 : Vue sur une rue, dans le quartier 3.



Source: Auteurs, 2025.

→ **Les nouveaux quartiers :** de nouveaux quartiers émergent dans la ville de Nkongsamba, notamment le quartier EKANGTE MBENG, Cité Verte, PALMIER, ... Ces zones connaissent un essor rapide, avec des constructions modernes (villas, logements à étages, bâtiments commerciaux). Ces quartiers redéfinissent la morphologie de la ville, étendant ses limites et créant de nouvelles centralités.

❖ **Paysage urbain de l'arrondissement de Nkongsamba 3^{ème}**

Les périphéries de Nkongsamba concentrent des zones d'habitat plus règlementées que certains quartiers à l'instar du quartier NDOGMOA MBENG, EHALMOA...

Figure 10 : Vue aérienne du Quartier Baressoumtou Aviation.



Source: Google Earth Pro.

Le paysage urbain de Nkongsamba est aujourd'hui le reflet d'une ville en quête d'équilibre entre croissance et identité. Le centre-ville et le marché concentrent la densité et l'activité. Le quartier de la cathédrale marque la spiritualité et la mémoire urbaine. Les nouveaux quartiers traduisent la modernité mais aussi l'expansion incontrôlée. Les périphéries rappellent les défis de durabilité et d'aménagement.

2.3. Analyse des problèmes d'environnement posés par les constructions

Cette thématique nous permettra de mieux comprendre l'impact des constructions, non seulement sur l'environnement urbain de la ville, mais aussi son impact dans le monde.

a. Les constructions en milieux urbain, quel impact sur l'environnement ?

L'urbanisation rapide de Nkongsamba entraîne des transformations significatives dans le paysage urbain et a des répercussions sur plusieurs composantes de l'environnement.

- ❖ **La composante sociale** : Dans la ville de Nkongsamba, dans certains quartiers nous pouvons percevoir une inégalité dans l'accès aux services, certains ménages ont accès aux services essentiels tels que l'eau et l'électricité et d'autres font plusieurs jours sans en avoir. Ainsi que les inégalités sociales ; la croissance rapide de la ville accroît considérablement les inégalités avec les populations défavorisées souvent exclus des bénéfices du développement. Nous allons ainsi percevoir que les quartiers informels vont se multiplier, créant des conditions de vie précaires. Les projets de construction peuvent favoriser ou entraver le lien social, selon qu'ils impliquent la participation des citoyens ou non.
- ❖ **Composante culturelle** : Les bâtiments historiques souvent négligés peuvent disparaître au profit de constructions modernes, menaçant l'identité culturelle de la ville. Certains sont abandonnés depuis un long moment comme c'est le cas de l'ancienne gare ferroviaire de la ville qui peut pour autant être un levier dans le redéveloppement de la ville si elle est réexploitée. L'introduction de styles architecturaux contemporains peut enrichir le paysage culturel, mais aussi créer des frictions entre tradition et modernité ;
- ❖ **Composante économique** : L'urbanisation de la ville entraîne une hausse des prix de l'immobilier, rendant le logement inaccessible pour les classes les plus modestes.
- ❖ **Composante écologique** : L'urbanisation dans cette ville fragmente les habitats naturels et réduit la biodiversité à certains endroits car la végétation est encore dominante dans la ville, affectant les écosystèmes environnants ; une prolifération constante des déchets mal gérés et déversé de manière spontanée dans les cours d'eau ou à même le sol engendrant ainsi la pollution du sol et des sources d'eau.

Figure 11 : Pollution du sol par dépôt d'ordure des habitants



Source: Auteurs, 2025.

- ❖ **Composante éthique** : les décisions en matière de développement doivent tenir compte des besoins des populations les plus défavorisées, et les processus décisionnels doivent être transparents pour éviter la corruption et garantir que les projets servent l'intérêt général. Dans la ville de Nkongsamba les populations de par leur difficulté financière construisent dans les zones à risque rendant ainsi la tâche difficile aux autorités compétentes ;

- ❖ **Composante politique** : Des politiques de planification rigoureuses sont nécessaires pour guider l'urbanisation de manière durable. La participation des citoyens dans le processus décisionnel peut renforcer la légitimité des projets de développement ;

b. Les constructions face aux défis du changement climatique

La majorité des constructions dans la ville est faite en Béton/ Ciment et en Bois tel que recensé dans certains quartiers. Bien que les nouvelles constructions soient faites en matériaux à fort impact carbone tels que l'acier, le verre, le béton armé. De plus en plus dans nos villes et zones rurales, les constructions sont faites en ces matériaux dit définitifs, sans toutefois mener une étude à priori ou savoir leurs impacts sur le changement climatique.

Diagramme 6 : Matériaux de construction à Nkongsamba



Source : Enquêtes de terrain, 2025.

D'après le graphe les constructions majoritaires sont principalement en béton-ciment, influençant ainsi sur l'environnement car ce sont des matériaux qui ont une forte empreinte carbone.

Le ciment est responsable d'environ **5 %** des émissions de gaz à effet de serre au niveau mondial, ce qui en fait l'un des matériaux les plus intensifs en carbone utilisés dans le secteur des BTP. Nous pouvons ainsi pré visualiser à quel pourcentage les constructions à Nkongsamba participent à l'augmentation des GES, d'où cette réflexion menée par **Nkuina C., (2024)** dans un article intitulé : *Architecture and building permits in Cameroon in the face of climate change : case study of the city of Douala*¹⁵, dans laquelle, il montre que l'on peut réduire considérablement l'impact du changement climatique en utilisant une démarche « **Gagnant-Gagnant** » entre les potentiels Maitres d'ouvrage et les Acteurs institutionnels (municipalités) en réduisant les coûts de permis de bâtir pour tous ceux ayant appliqués les stratégies de l'Architecture durable qu'il énumère. Cette approche nous montre que plus le temps passe, plus la ville de Nkongsamba se développe, plus l'apport et l'utilisation du béton-ciment s'accroît, ce qui constituera dans le futur un problème environnemental car augmente les lots de chaleur dans la ville.

¹⁵ Ch. NKUINA, « Architecture et permis de construire au Cameroun à l'épreuve du changement climatique : le cas de la ville de Douala », African Scientific Journal, « Volume 03, Numéro 30 », pp : 0200-0229.

3. DISCUSSION

La question du désordre urbain au Cameroun préoccupe la plupart des chercheurs. Il se manifeste par la prolifération des maisons sans permis de construire source de nombreux maux. Les résultats de l'étude montrent que 70% des habitants de la ville ont construit sans permis, ce qui renforce le caractère incivique de la population déjà observé par Sagne (2021). Cependant, l'étude montre que cet incivisme n'est pas qu'une question de volonté, mais aussi de survie économique (pauvreté) et de défaillance institutionnelle. Le lien entre « bâti » et « environnement » à Nkongsamba est ici direct : la construction informelle n'est pas seulement un problème esthétique c'est un agent de dégradation physique des sols et un accélérateur de risques naturels (éboulements). Contrairement aux grandes métropoles comme Douala, le problème de Nkongsamba et celui d'une ville « délaissée » par ses outils de planification obsolètes. Cette proportion élevée est en accord avec les travaux de Amézaga (2017) qui a montré dans son travail que les constructions sans permis sont un phénomène complexe et largement répandu dans les villes africaines. Selon Diop (2018), cette pratique est souvent liée à la pauvreté, à l'ignorance des lois et à la corruption. Enfin, notre étude souligne l'importance de prendre en compte les contextes locaux et les spécificités de chaque ville pour développer des stratégies efficaces pour lutter contre les constructions sans permis. Selon Boukary (2019), il est essentiel de comprendre les dynamiques urbaines et les relations entre les différents acteurs pour développer des politiques urbaines efficaces.

En définitive, ces résultats soulignent l'importance de prendre en compte les constructions sans permis comme un phénomène complexe et multifacette, qui nécessite une approche multidisciplinaire et une action urgente des autorités. Les mesures de la mairie pour lutter contre ce phénomène sont un pas en avant, mais il est important de prendre en compte les contextes locaux et la justice sociale pour développer des solutions efficaces et durables.

CONCLUSION

Les constructions dans la ville de Nkongsamba, comme dans toutes les grandes villes et métropoles du pays, souffrent de grands maux urbains à l'instar des défauts de permis de bâtir, des habitats spontanés et précaires souvent en plein centre-ville, de l'incivisme des populations au laxisme des autorités entre autres, questionnant ainsi la gouvernance urbaine dans nos villes. Ancienne troisième grande ville du Cameroun dans les années 1950, Nkongsamba a perdu ses repères depuis le départ des colons et la chute des prix du café qui permettaient de maintenir son économie locale florissante et son développement urbain. Cependant, les vestiges dans certains coins de la ville nous laissent croire que cette ville souffre de plus en plus au fil du temps, et ce dans tous les secteurs d'activité. Dans les années 1960, plus précisément 1965, juste après l'indépendance du Cameroun, Nkongsamba est doté de son premier PDU, les populations se rapprochent peu à peu de la Communauté Urbaine avant d'engager tout projet de construction car ils ont ce sens de respect des textes, des lois. Quarante-huit (48) années après, le PDU devient obsolète et une autre version est élaborée en 2013, apportant des améliorations par rapport au récent, mais les populations de Nkongsamba ne veillent pas au respect de cette nouvelle dynamique malgré les efforts acharnés des acteurs institutionnels. Ceci se fait remarquer par l'occupation anarchique et

informelle de l'espace urbain par les constructions, ce qui pose de nombreuses répercussions sur l'environnement urbain à l'instar des incendies, des inondations, des éboulements de terres pour ne citer que celles-ci. Toutefois, nous insistons ici sur la prise de conscience des populations sur les enjeux de ces attitudes sur l'environnement, avec plus de civisme ; et concernant les politiques publiques, décentraliser les services pour une meilleure gestion locale, pour une planification urbaine résiliente et durable.

BIBLIOGRAPHIE

AMEZAGA, R. (2017), « Les constructions sans permis dans les villes africaines : une approche géographique » - Revue Tiers Monde, vol. 213, p. 131-146.

BOUKARY, A. (2019), « Le désordre urbain à Bamako : les constructions sans permis et leurs impacts sur la ville » - Revue des Sciences Sociales du Maghreb, vol. 43, p. 123-140

DIOP, M. (2018), « Les constructions sans permis à Dakar : une étude de cas » - Revue de Géographie de l'Afrique de l'Ouest, vol. 10, p. 45- 60.

BUCREP (2023) estimation de la population du Cameroun en 2023, vol. 4, p. 18

Programme des Nations Unies pour l'environnement. (2022). Rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction en 2022 : Vers un secteur des bâtiments et de la construction à émission zéro, efficace et résilient. Nairobi

NKUINA C. (2024) « Architecture et permis de construire au Cameroun à l'épreuve du changement climatique : le cas de la ville de Douala », African Scientific Journal, « Volume 03, Numéro 30 », pp : 0200-0229.

SAGNE MOUMBE J et al., 2020. Initiatives en Matière de Gestion des Déchets Solides Municipaux (DSM) : Vers l'Emergence d'une Economie Verte dans la Ville de Dschang, Cameroun. European Scientific Journal, ESJ, 16(14), 123.

<https://doi.org/10.19044/esj.2020.v16n14p123>

SAGNE MOUMBE J., (2021). De la gestion des déchets solides municipaux vers l'économie verte, une analyse à partir de l'expérience de Dschang au Cameroun. Thèse de doctorat en géographie, Université de Dschang, 482 p.

SAGNE MOUMBE J et al., (2021). Participation des citoyens à la gestion des déchets solides municipaux et insalubrité dans la ville de Dschang (Cameroun) (Cameroun) In insécurité et incivisme en Afrique : regards croisés, dir OUEDRAOGO A. et YAMEOGO L., ED LESHCO, PressesUniversitaires.PP297-311