



TOWARDS A NEW
URBAN AGENDA

URBA- TECH

PHASE 1 : Phase préparatoire

1. Revue documentaire

2. Elaboration de questionnaires et guides d'entretiens

PHASE 2 : Diagnostic

1. Analyse urbaine

2. Analyse paysagère

3. Analyse foncière

PHASE 3 : Proposition d'aménagement

REVUE DOCUMENTAIRE



REVUE

DOCUMENTAIRE

01

**Décret n° 2014-23
du 09/01/2014**

**Création de la DGPU
et règles de gestion
foncière.**

02

**Règlement
d'Urbanisme**

**Fixe le découpage
du territoire
(Zoning) et établie
règles de
construction.**

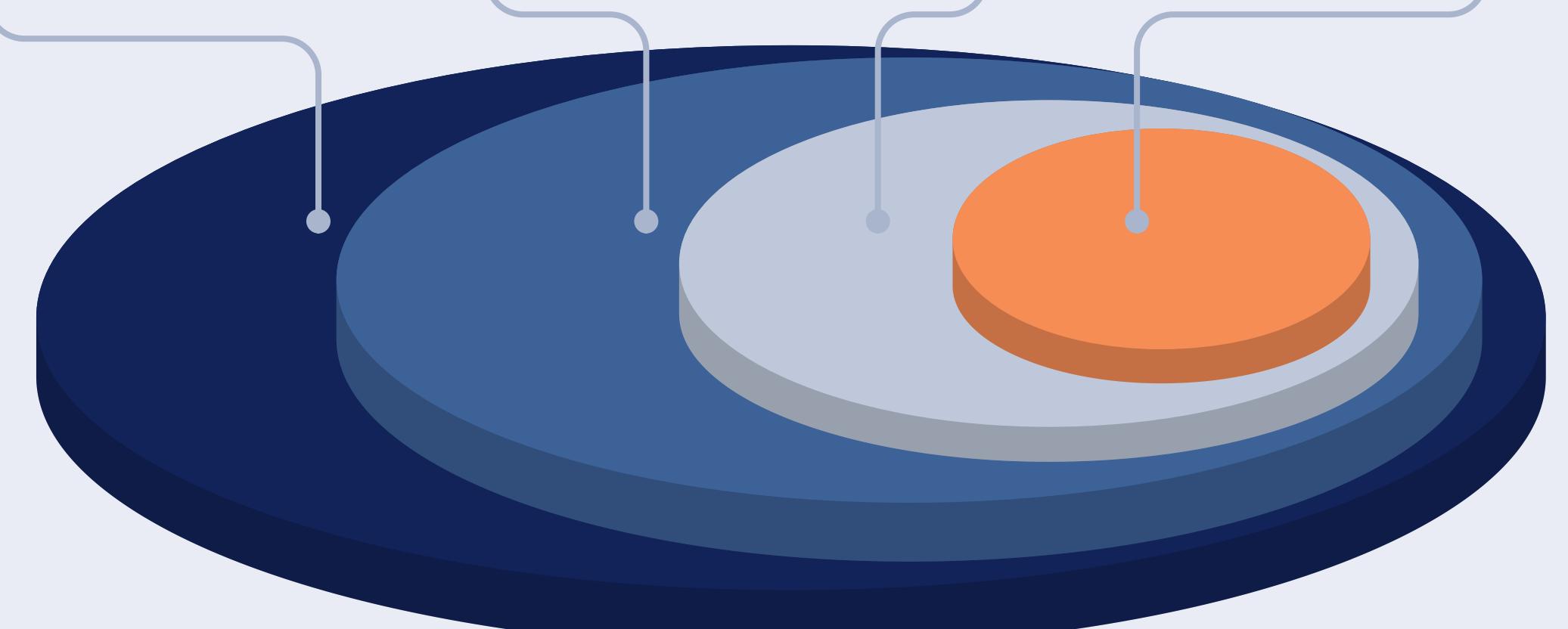
03

Guide Vert

**Fixe les
prescriptions
architecturales et
paysagères.**

04

**Code de l'Urbanisme
(Loi 2008-43) &
Code de la
Construction**



REVUE DOCUMENTAIRE



01

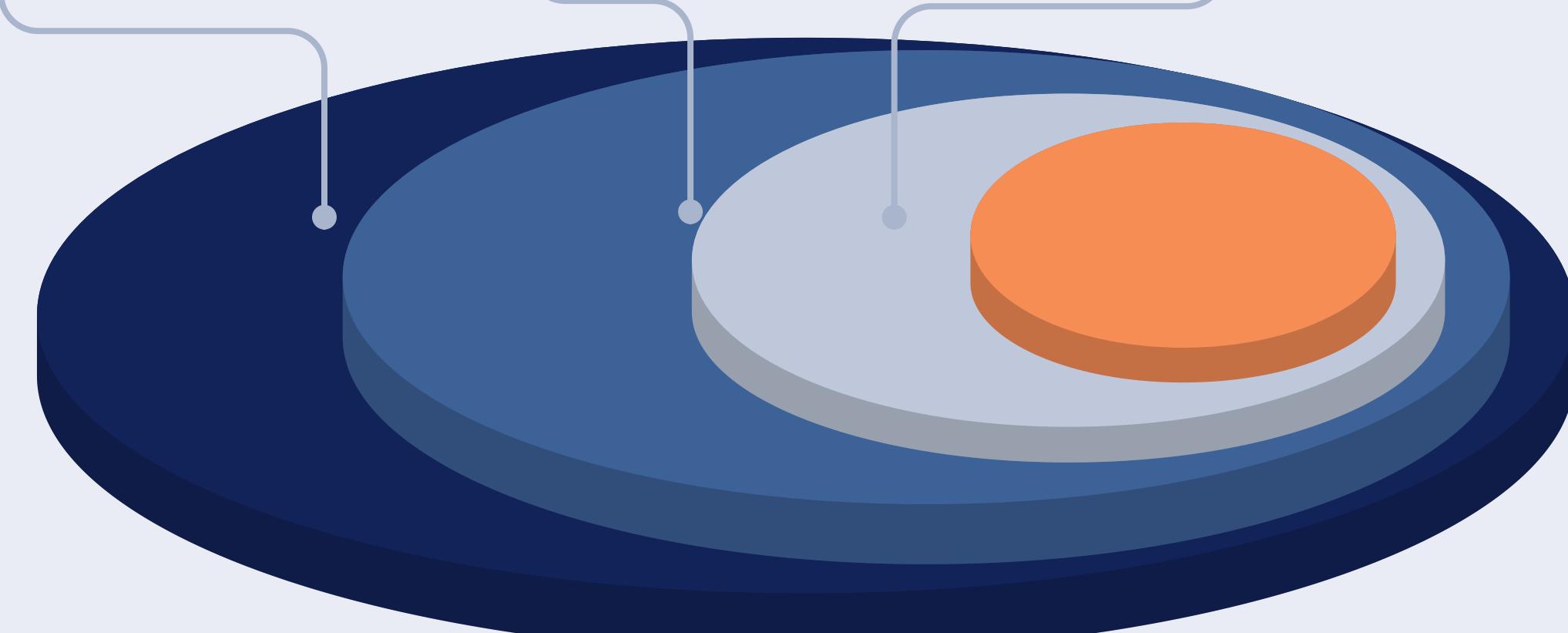
PDU DE DAKAR
Fixe les grandes
orientation en matière
d'urbanisme et de
développement
durable de la région de
DAKAR

02

SCADT DE BARGNY
Document en cours
d'élaboration; pas
encore en vigueur

03

**CODE DE
L'ENVIRONNEMENT**



CADRE INSTITUTIONNEL

01

DGPU (Délégation Générale à la Promotion des Pôles Urbains)



- **Maître d'Ouvrage Délégué (Rattaché à la Présidence), Délivre les autorisations de construire.**
- **Réalise les équipements primaires (grandes routes, réseaux).**

02

CCOD (Commission de Contrôle des Opérations Domaniales)



- **Organe de Contrôle Foncier (Ministère des Finances)**
- **Donne un avis obligatoire avant toute attribution de terrain (bail ou cession).**
- **Vérifie que le prix du terrain et les conditions sont respectés.**

03

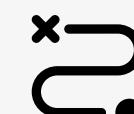
Les Collectivités territoriales (Communes de Diamniadio & Bargny)



- **Autorités Territoriales,**
- **Bénéficiaires des retombées (taxes).**
- **Consultées sur l'intégration du projet dans le tissu local existant.**

04

DGPU - Commission Technique



- **Organe Technique,**
- **Examine les demandes de permis de construire.**
- **Vérifie le respect du Guide Vert et du Règlement.**

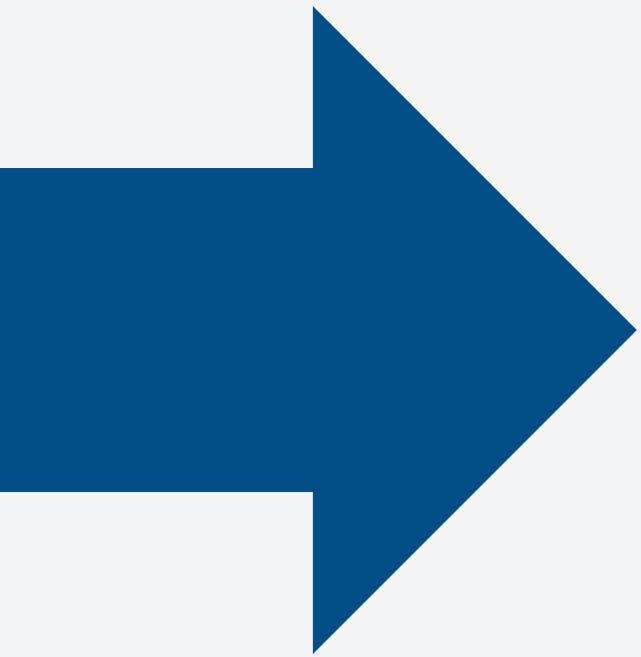
05

Les Développeurs / Promoteurs (SOGIP, Privés...)

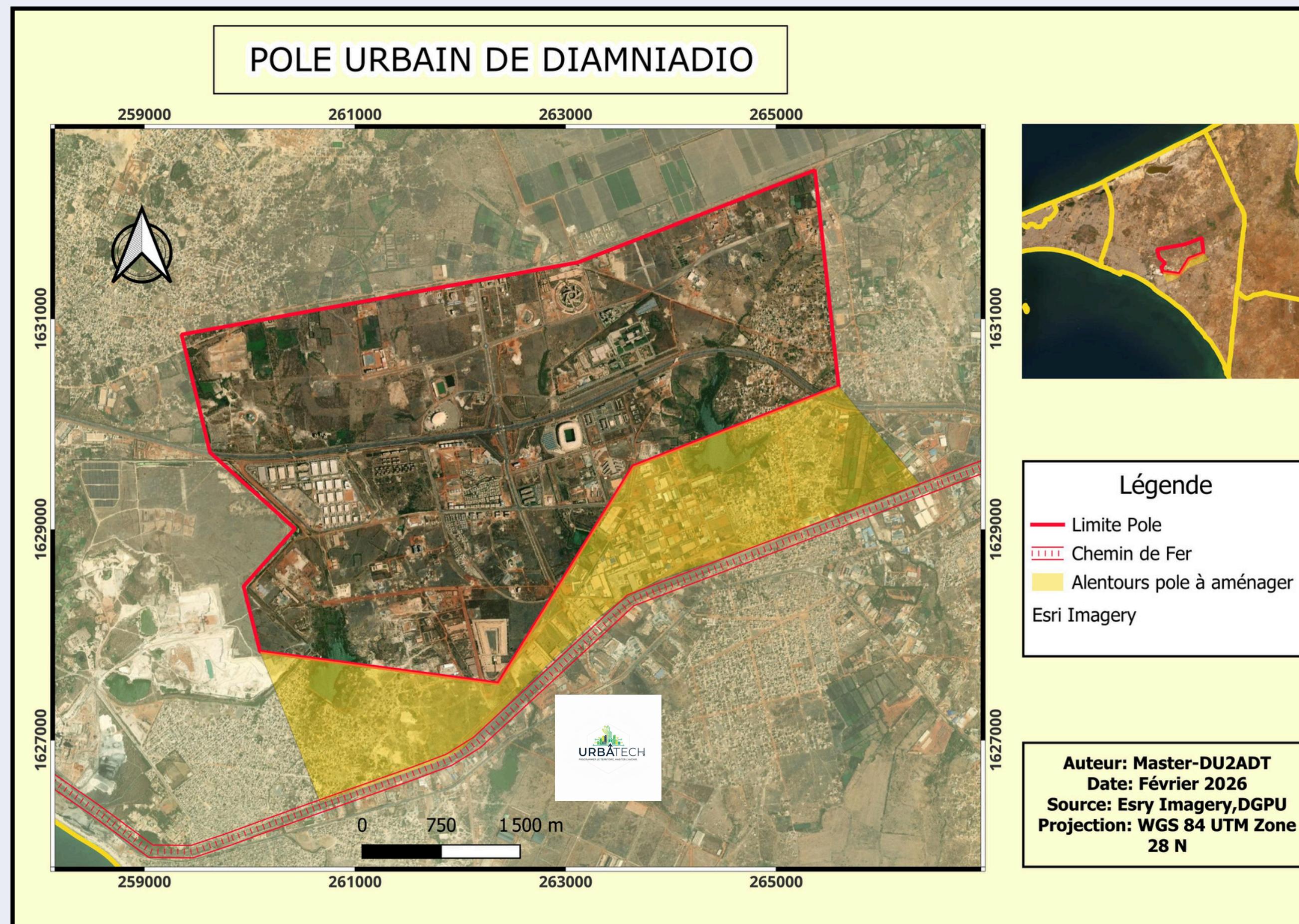


- **Investisseurs & Maîtres d'ouvrage privés**
- **Financent et construisent les bâtiments sur les lots attribués.**
- **Doivent respecter le cahier des charges de la DGPU.**

ANALYSE URBAINE

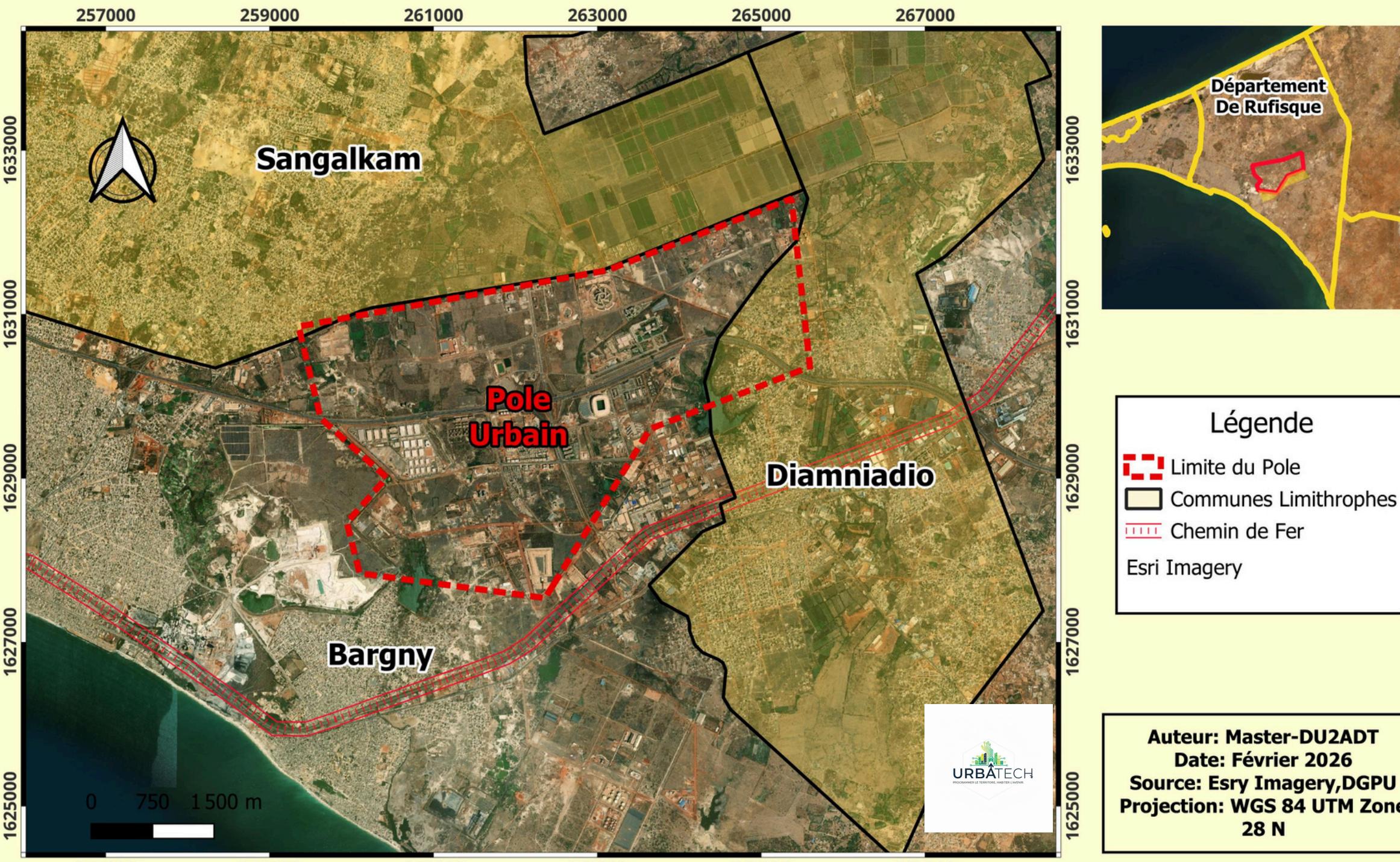


DIAGNOSTIC TERRITORIAL

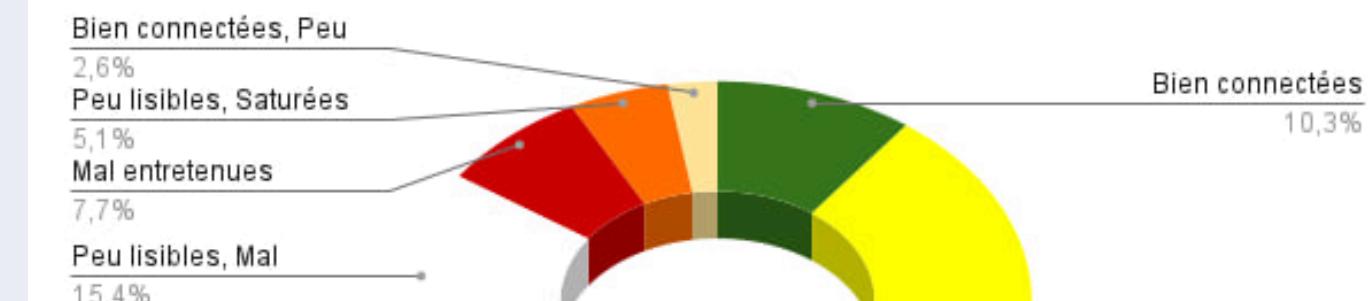


DIAGNOSTIC TERRITORIAL

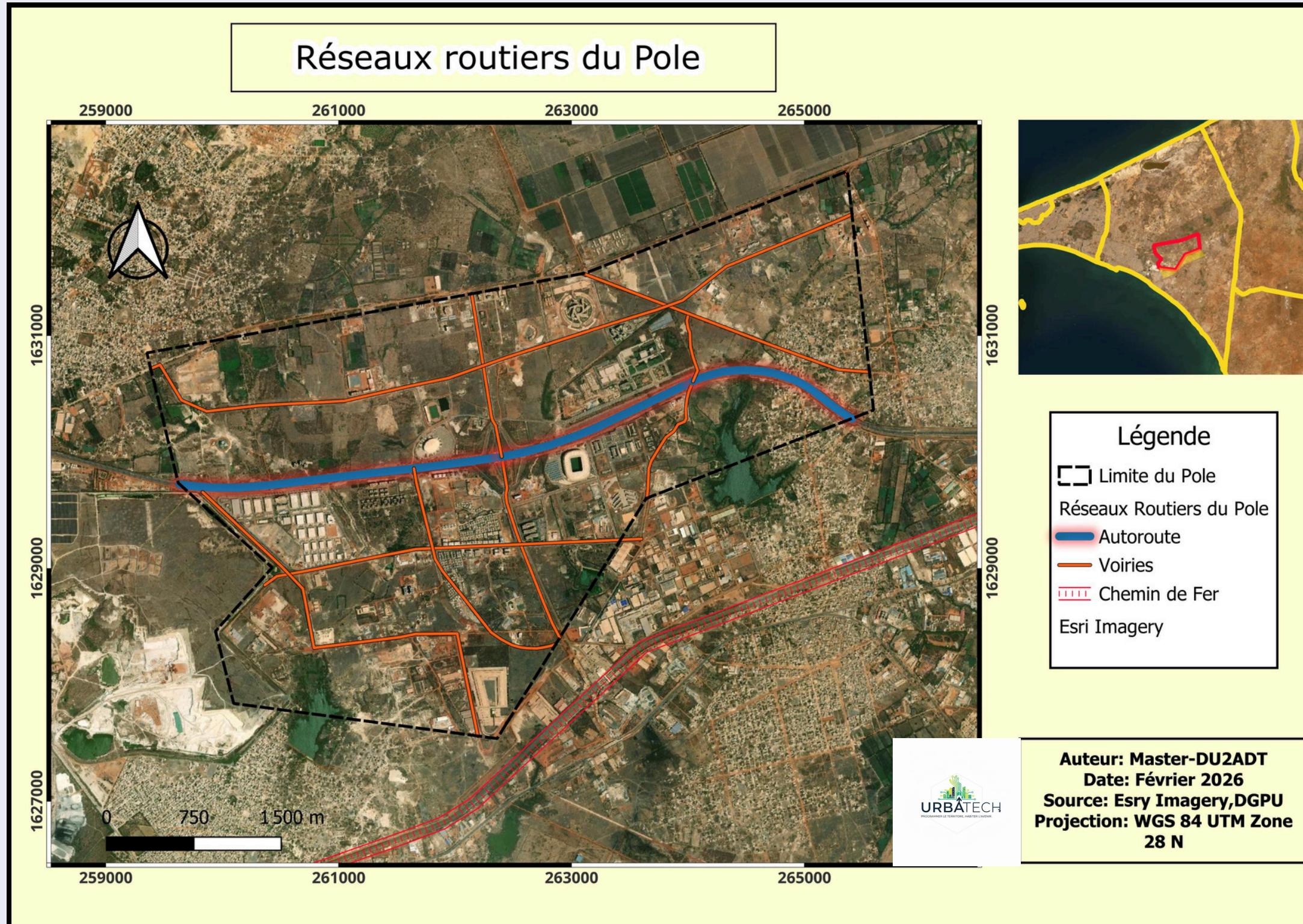
Communes limithrophes du Pole Urbain



L'état de connectivité du pole par rapport aux communes environnantes



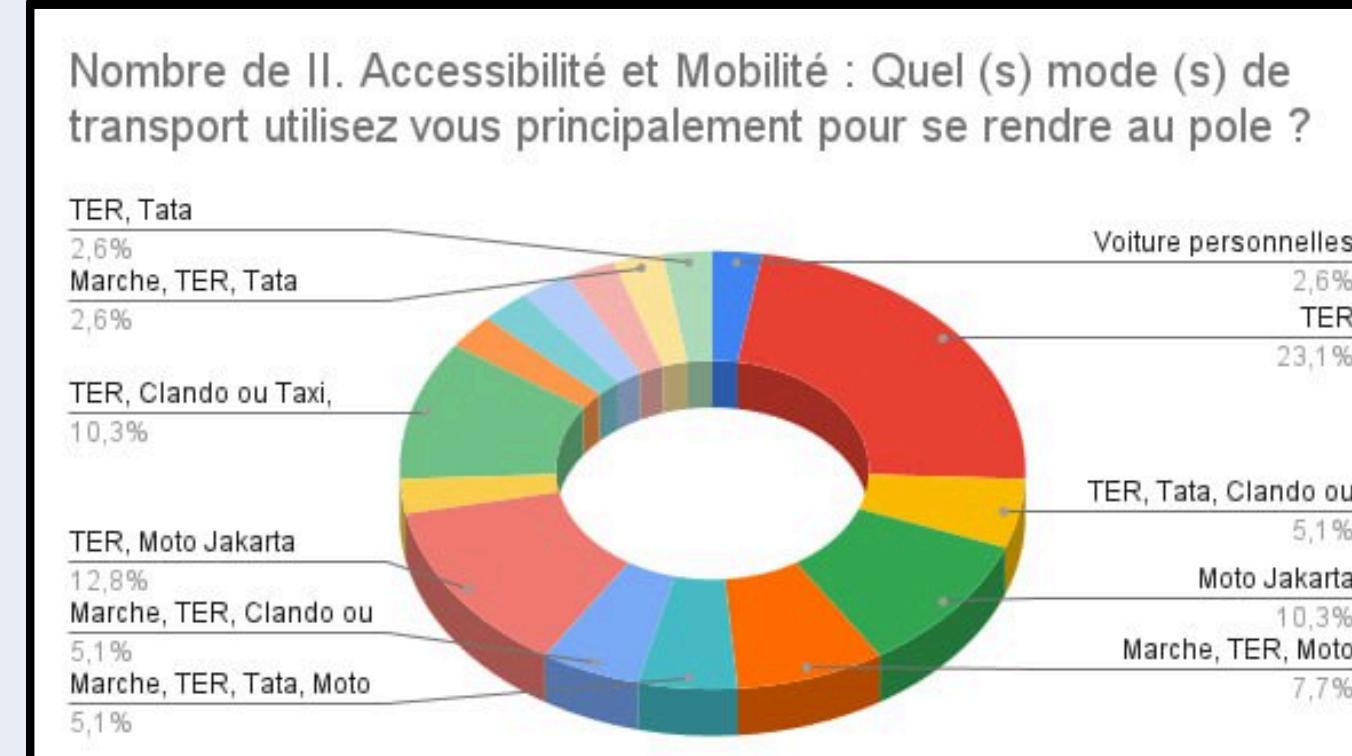
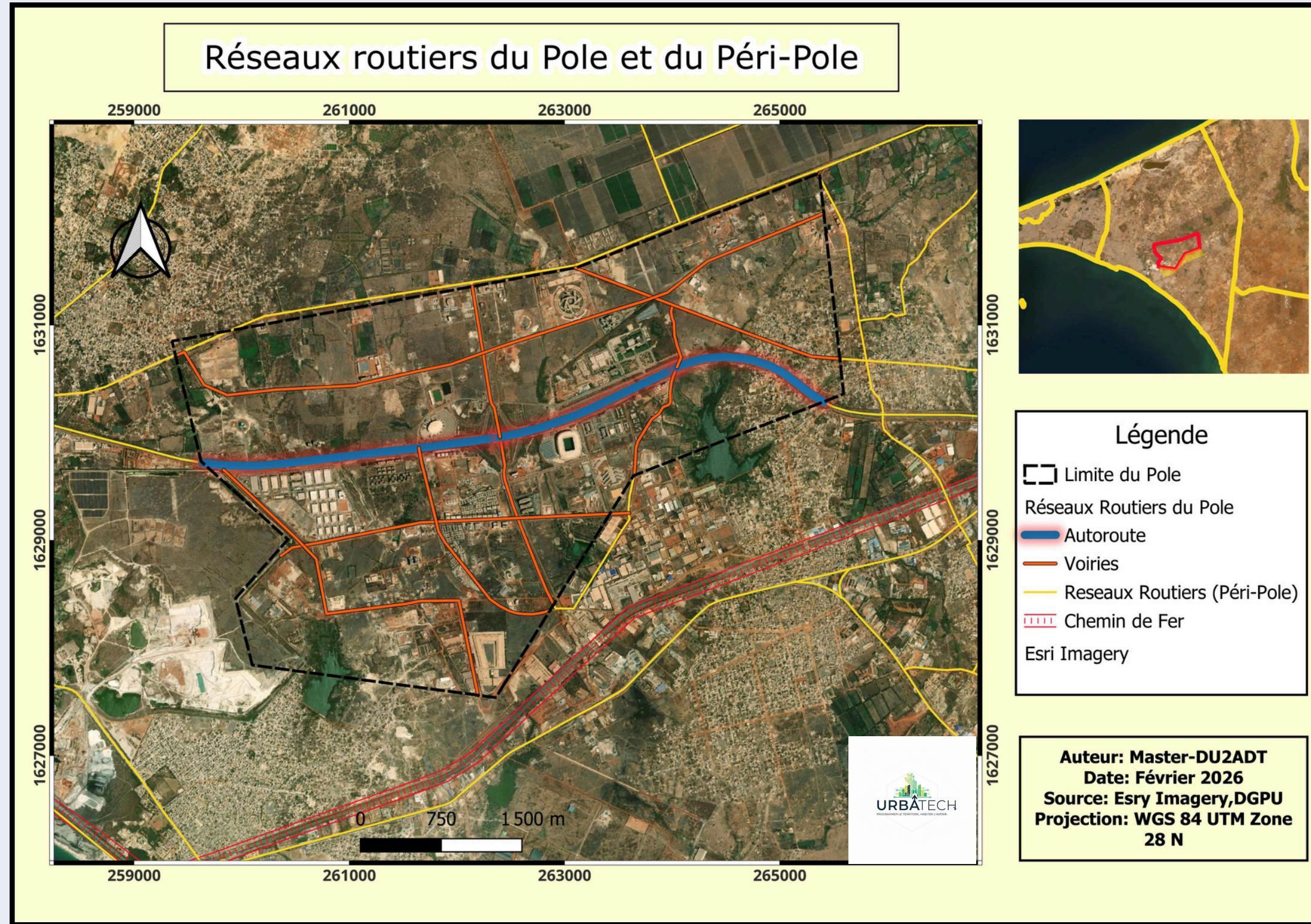
DIAGNOSTIC TERRITORIAL



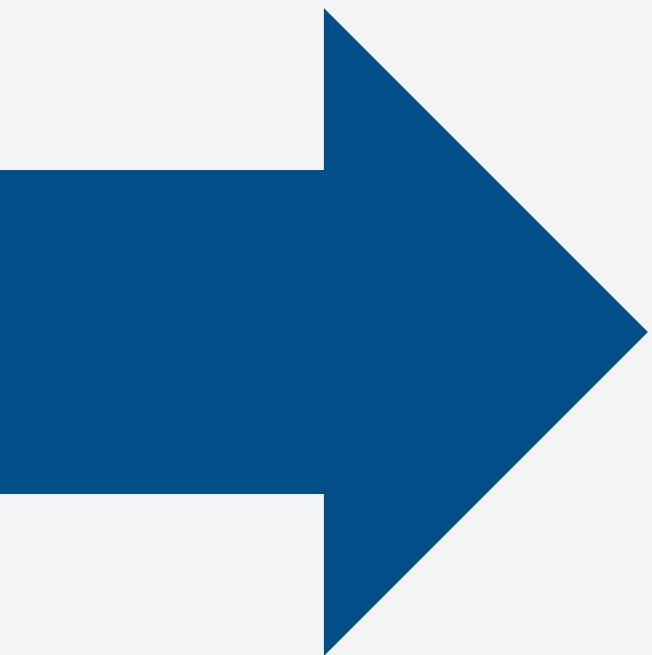
DESCRIPTION DE LA CARTE

- **PRÉSENCE DE ROUTES INACHEVÉES : DISCONTINUITÉS DANS LE MAILLAGE VIAIRE**
- **DIFFICULTÉS DE CONNEXION ENTRE CERTAINS QUARTIERS**
- **FONCTIONNEMENT URBAIN ENCORE EN PHASE DE CONSOLIDATION**
- **RÔLE STRUCTURANT DE L'AXE 70 : TRAVERSE LE PÔLE ET LE DIVISE EN QUATRE ARRONDISSEMENTS**
- **JOUE UN RÔLE D'ARMATURE PRINCIPALE INTERNE**
- **POTENTIEL DE CENTRALITÉS SECONDAIRES LE LONG DE CET AXE**
- **IMPORTANCE DE L'AUTOROUTE À PÉAGE : CONNEXION STRATÉGIQUE AVEC DAKAR**
- **RENFORCEMENT DE L'ACCESSIBILITÉ MÉTROPOLITAINE**
- **ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ACCRUE**

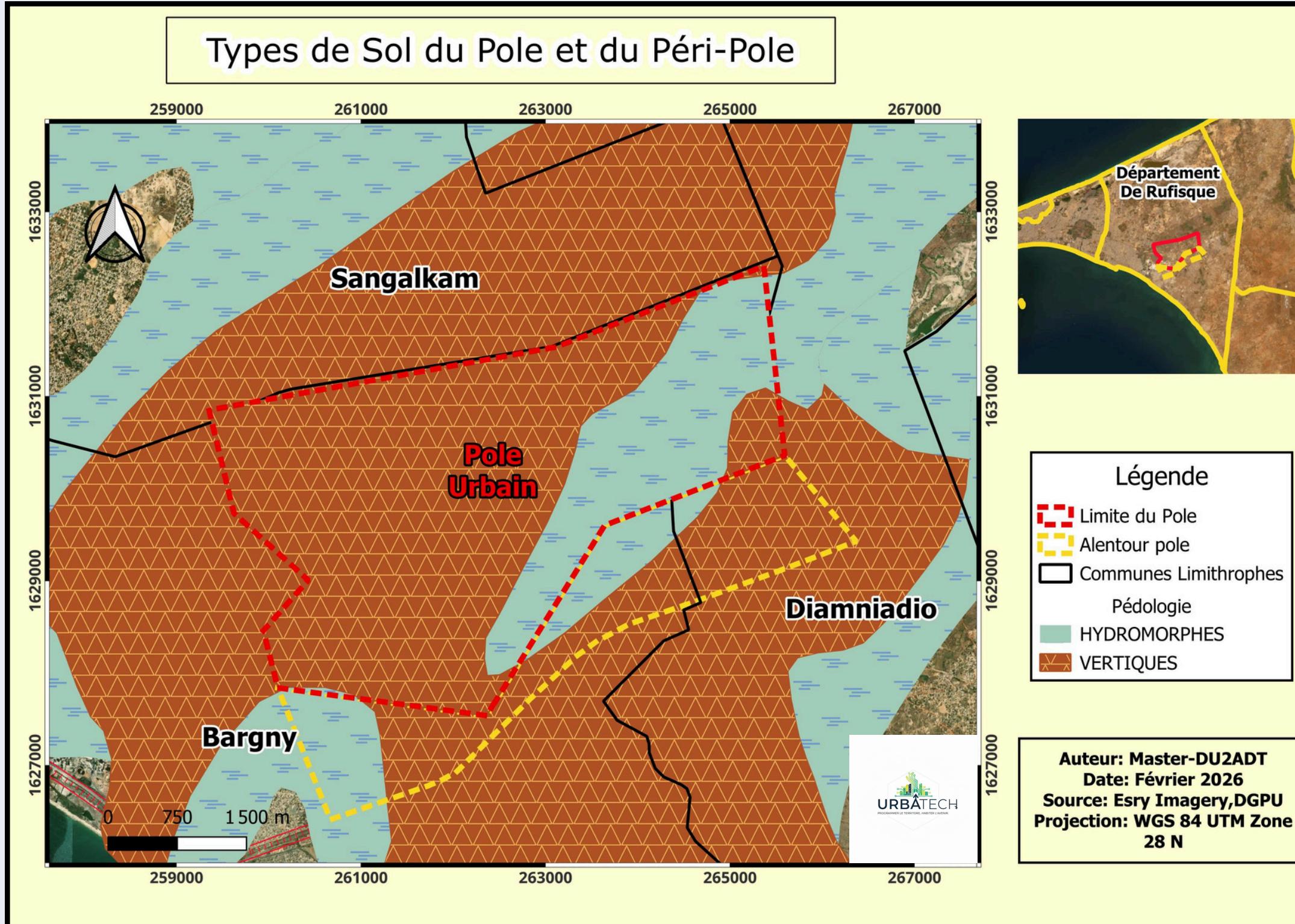
DIAGNOSTIC TERRITORIAL



ANALYSE PAYSAGERE



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

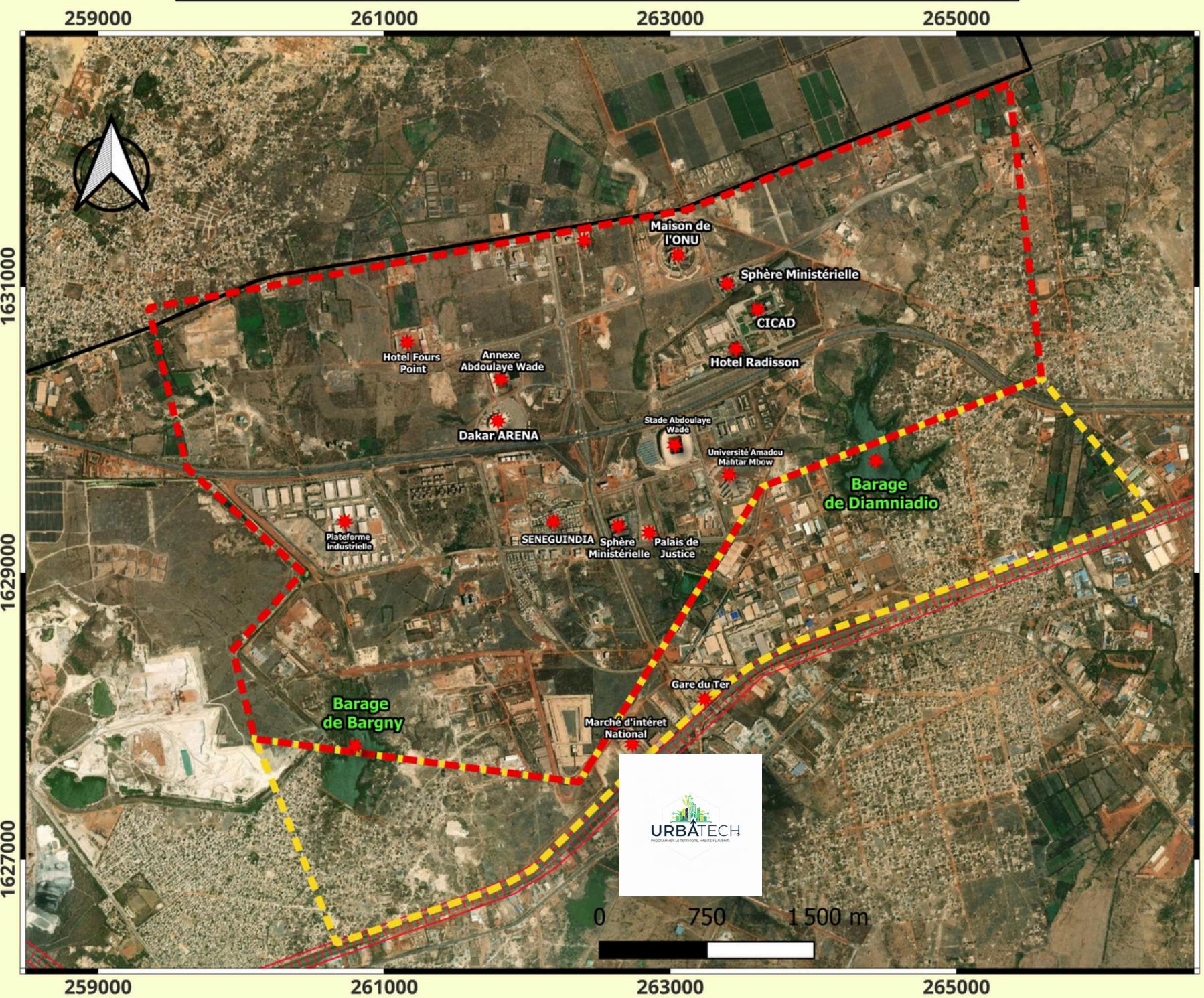


DESCRIPTION DE LA CARTE

- DOMINANCE DES SOLS VERTIQUES SUR LA MAJEURE PARTIE DU PÔLE URBAIN DE DIAMNIADIO.**
- SOLS ARGILEUX À FORT RETRAIT-GONFLEMENT (FISSURES EN SAISON SÈCHE, GONFLEMENT EN SAISON HUMIDE).**
- CONTRAINTE MAJEURE POUR L'URBANISATION :**
- RISQUES POUR LES FONDATIONS ET LA VOIRIE**
- NÉCESSITÉ D'ÉTUDES GÉOTECHNIQUES ADAPTÉES**
- PRÉSENCE DE SOLS HYDROMORPHES DANS LES ZONES BASSES.**
- SOLS À FORTE HUMIDITÉ ET MAUVAIS DRAINAGE.**
- RISQUES : INONDATION, ENGORGEMENT EN HIVERNAGE.**

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Equipements et Zones Naturelles

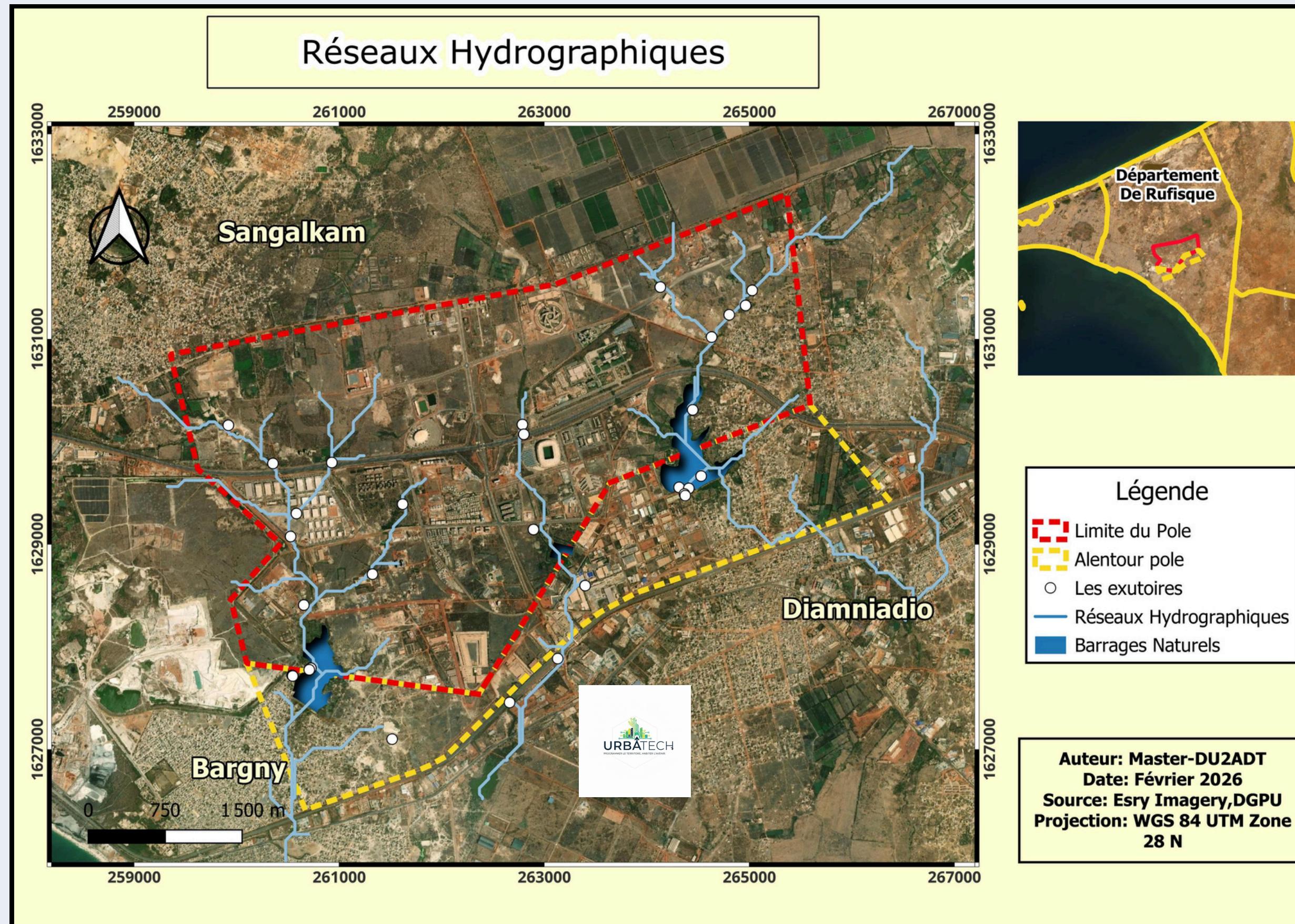


Légende

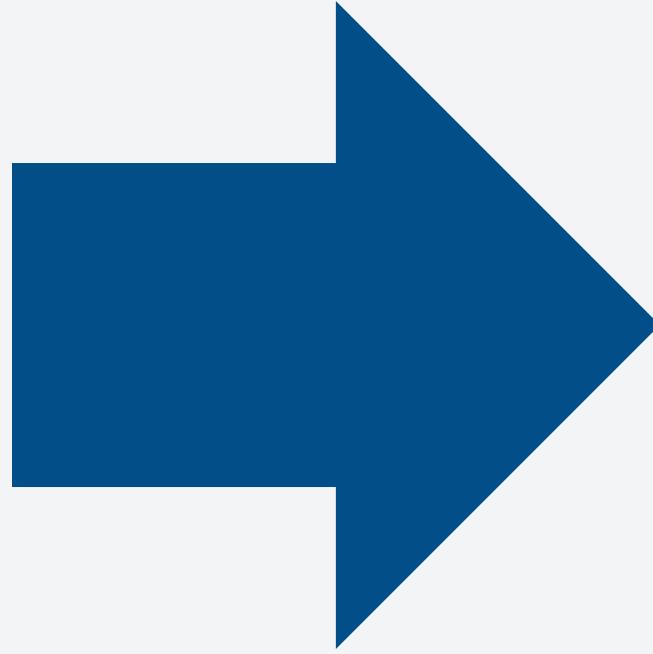
- Limite du Pole
- Alentour pole
- ★ Equipements

Auteur: Master-DU2ADT
Date: Février 2026
Source: Esry Imagery,DGPU
Projection: WGS 84 UTM Zone 28 N

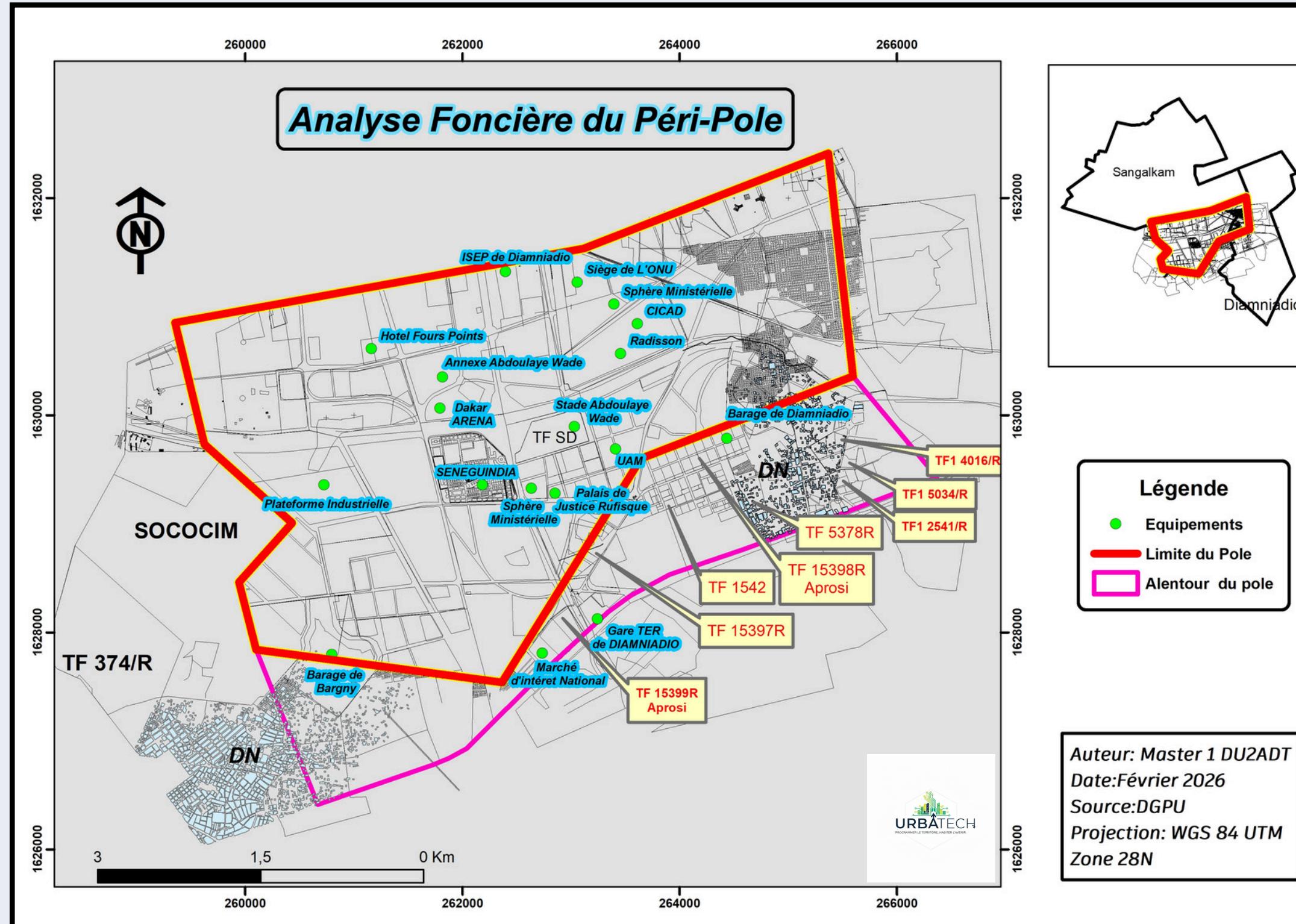
DIAGNOSTIC TERRITORIAL



ANALYSE FONCIERE



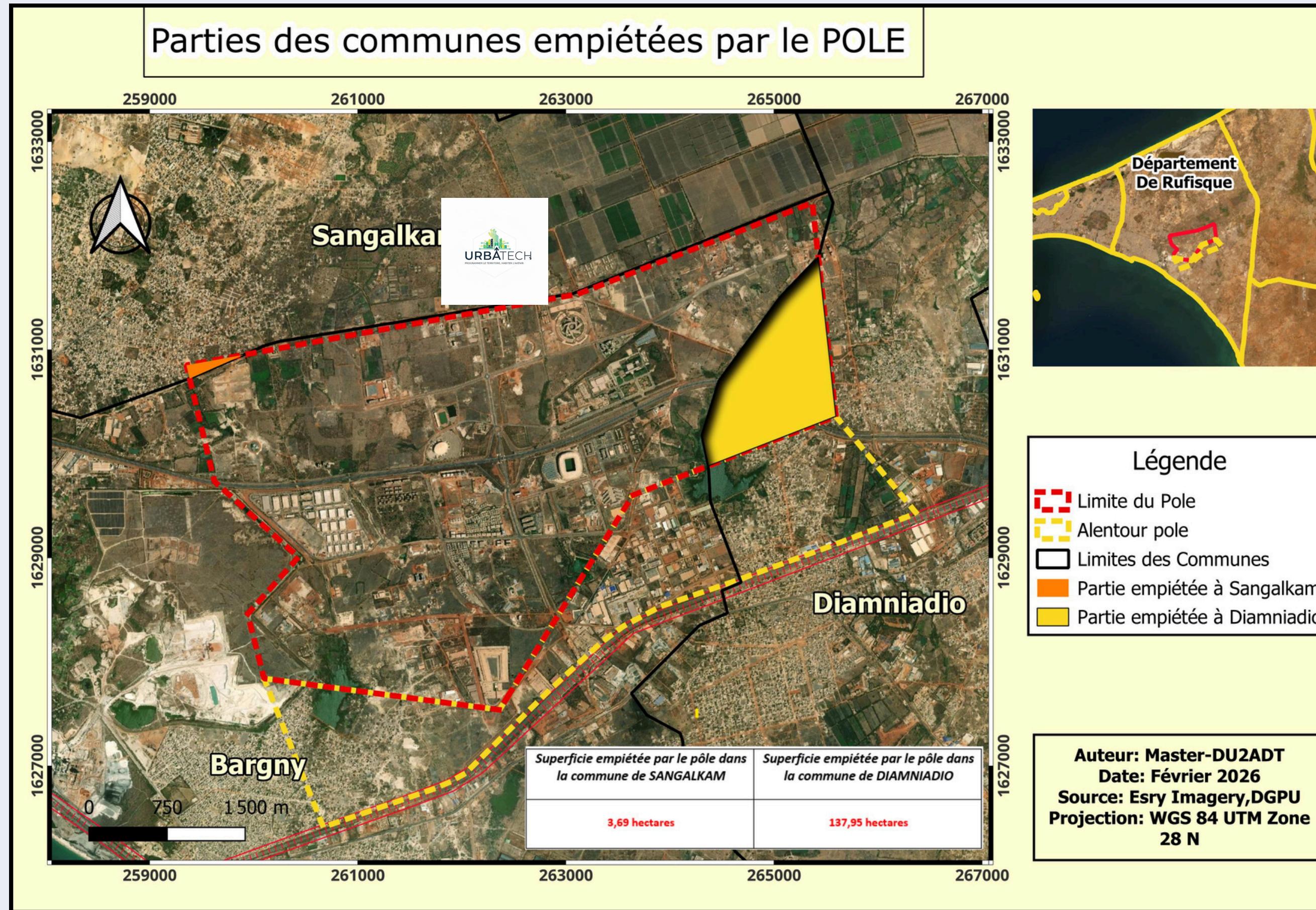
DIAGNOSTIC TERRITORIAL



DESCRIPTION DE LA CARTE

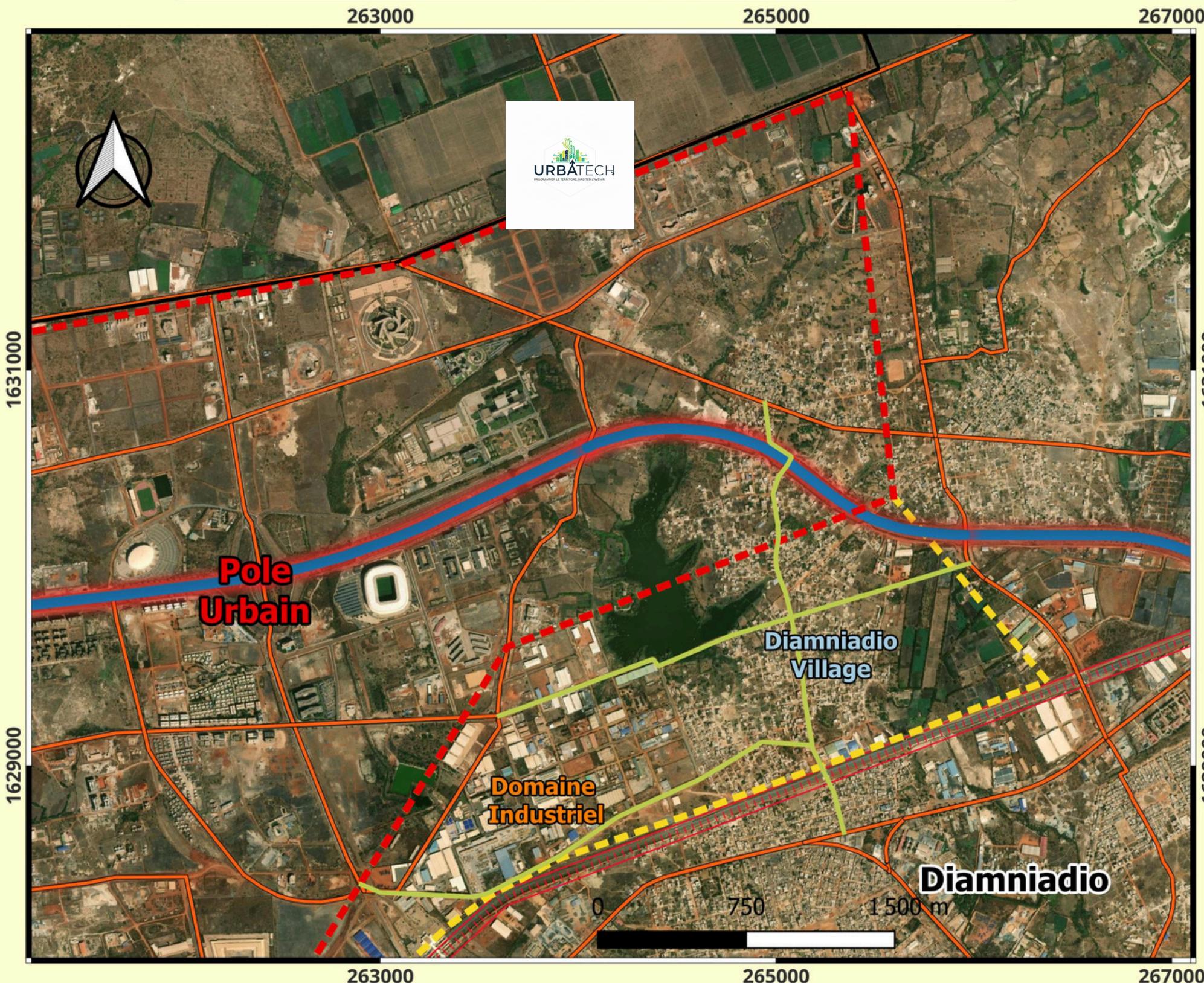
L'ANALYSE FONCIÈRE DU PÔLE URBAIN DE DIAMNIADIO MET EN ÉVIDENCE UNE STRUCTURATION DOMINÉE PAR DES TITRES FONCIERS (TF) APPARTENANT À L'APROSI ET AU DOMAINE INDUSTRIEL, AINSI QUE DES ASSIETTES RELEVANT DU DOMAINE NATIONAL DU CÔTÉ DE BARGNY.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Zoom sur les voiries projetées coté Diamniadio



Légende

- Limite du Pole
- Alentour pole
- Réseaux routiers
- Autoroute
- Voiries existantes
- Voiries Projétées

Auteur: Master-DU2ADT
Date: Février 2026
Source: Esry Imagery,DGPU
Projection: WGS 84 UTM Zone
28 N

ANALYSE GLOBALE

Analyse urbaine

On observe un manque d'homogénéité dans l'organisation urbaine, se traduisant par une absence d'harmonisation des couleurs, des façades, de la signalétique et du traitement des espaces piétons. Cette situation engendre une lecture urbaine confuse et affaiblit l'identité du lieu. Les aménagements existants ne semblent pas répondre à une logique d'ensemble, ce qui nuit à la cohérence paysagère et à l'attractivité du site.

Analyse paysagère

Les plans d'eau constituent des éléments structurants majeurs du territoire, mais ils subissent des perturbations liées aux pressions anthropiques et à l'absence d'un aménagement cohérent avec les activités environnantes. Le milieu naturel apparaît fragilisé, exposé à des risques de pollution et à des usages peu régulés. Le potentiel écologique, paysager et récréatif des lacs reste ainsi insuffisamment valorisé.

Analyse foncière

Par ailleurs, certaines parties du site présentent une organisation foncière désordonnée, caractérisée par un tissu mal loti et un manque de hiérarchisation des voiries, ce qui traduit une urbanisation peu maîtrisée. Cette configuration appelle à une restructuration ou à une requalification afin d'améliorer la fonctionnalité et la qualité du cadre de vie. Tout en tenant compte des TF repertoriés sur place et les terrain qui se trouve sur le DN.



Réseau viaire

- Manque d'interconnexion entre le pôle et ses environs
- Rupture des routes au niveau du périphérique
- Routes non bitumées au niveau de la zone industrielle



Planification et articulation territoriale

- Rupture entre le pôle et les villages
- Manque d'intégration spatiale
- Déconnexion fonctionnelle
- Développement peu harmonisé



Paysage et environnement

- Lac non aménagé
- Végétation sauvage
- Sentiment d'abandon des espaces naturels
- Espaces non valorisés écologiquement
- Absence de valorisation récréative
- Dépôts sauvages de gravats



Organisation urbaine et harmonisation

- Constructions à foison
- Constructions spontanées / anarchiques
- Opposition entre deux armatures urbaines
- Zones périphériques non structurées
- Rupture architecturale
- Manque d'harmonisation
- Sentiment de « non-être »



Patrimoine et identité

- Histoire ancienne du milieu
- Gestion traditionnelle de l'eau
- Présence de barrages
- Patrimoine identitaire sous-exploité
- Manque de lien entre passé et développement actuel



FORCES

- ✓ Centre administratif
- ✓ Interconnexion avec les villes riveraines
- ✓ Activités économiques complémentaires
- ✓ Disponibilité foncière
- ✓ Position Stratégique



FAIBLESSES

- ✗ Absence de mixité résidentielle
- ✗ Insuffisance de moyen de transport dans le pôle
- ✗ Manque d'équipements sociaux de bases
- ✗ Planification technicienne ou technocratique
- ✗ Absence de mixité sociale



OPPORTUNITÉS

- + Réseau ferroviaire
- + Réseau routier
- + Axe Dakar-Thiès-Mbour
- + Création d'emplois locaux

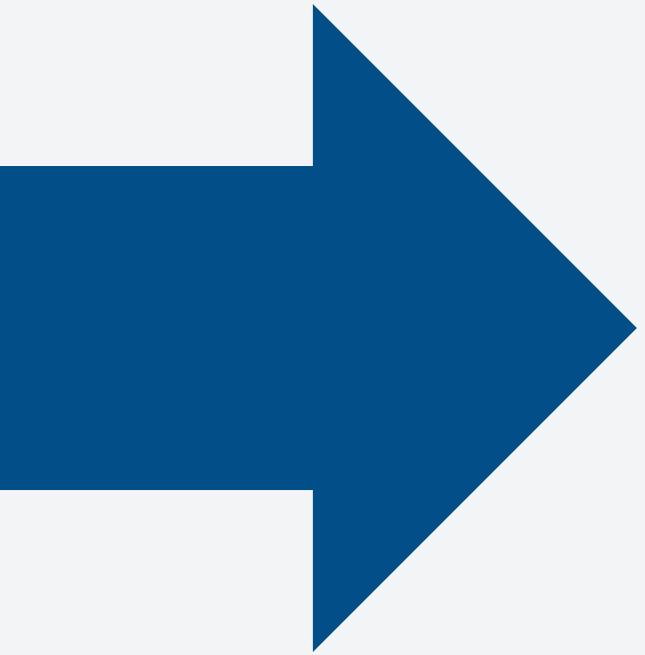


MENACES

- ❖ Risque de spéculation foncière non maîtrisé
- ❖ Risque d'inondation
- ❖ Rejet de projet
- ❖ Fracture sociale

Scénario	Intégration territoriale	Effets sociaux	Effets économiques	Rôle des deux lacs
Scénario Tendantiel (laisser-faire)	Intégration moyenne – Connexions limitées avec Bargny et Diamniadio	Maintien des inégalités – Faible mixité sociale – Risque de fracture territoriale	Croissance partielle – Emplois peu accessibles aux populations locales	Lacs peu valorisés – Simple fonction naturelle (drainage) – Potentiel touristique inexploité
Scénario Intégré et Durable (souhaitable)	Forte intégration – Complémentarité fonctionnelle entre le pôle, Bargny et Diamniadio	Cohésion sociale – Mixité résidentielle – Accès équitable aux équipements	Développement durable – Création d'emplois locaux – Dynamisation régionale	Aménagement paysager des lacs – Espaces de loisirs, écotourisme, ville éponge – Forte attractivité territoriale
Scénario Critique (déséquilibre territorial)	Faible intégration – Pôle isolé du périphérie	Fracture sociale – Conflits – Exclusion des populations locales	Croissance déséquilibrée – Spéculation foncière – Dépendance à Dakar	Artificialisation ou mauvaise gestion – Risque d'inondation – Perte de potentiel écologique

Proposition d'aménagement











iStock
Credit: Boylston

1 - 3
SL

1st
Cre



iStock
Credit: Boylston



1 - 3
SL



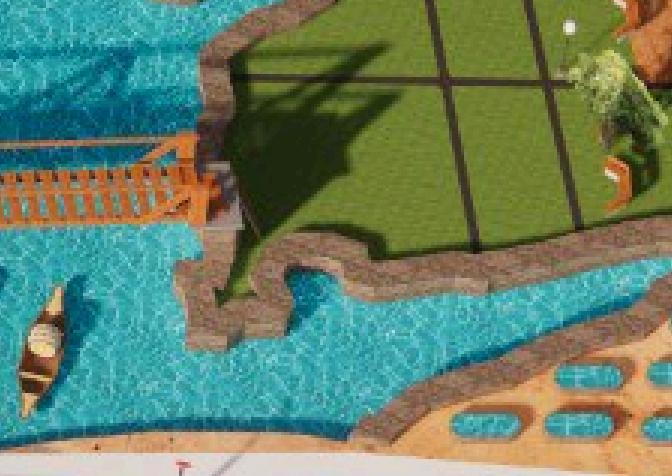
1 - 3
SL



1 - 3
SL



1 - 3
SL



1 - 3
SL



1 - 3
SL

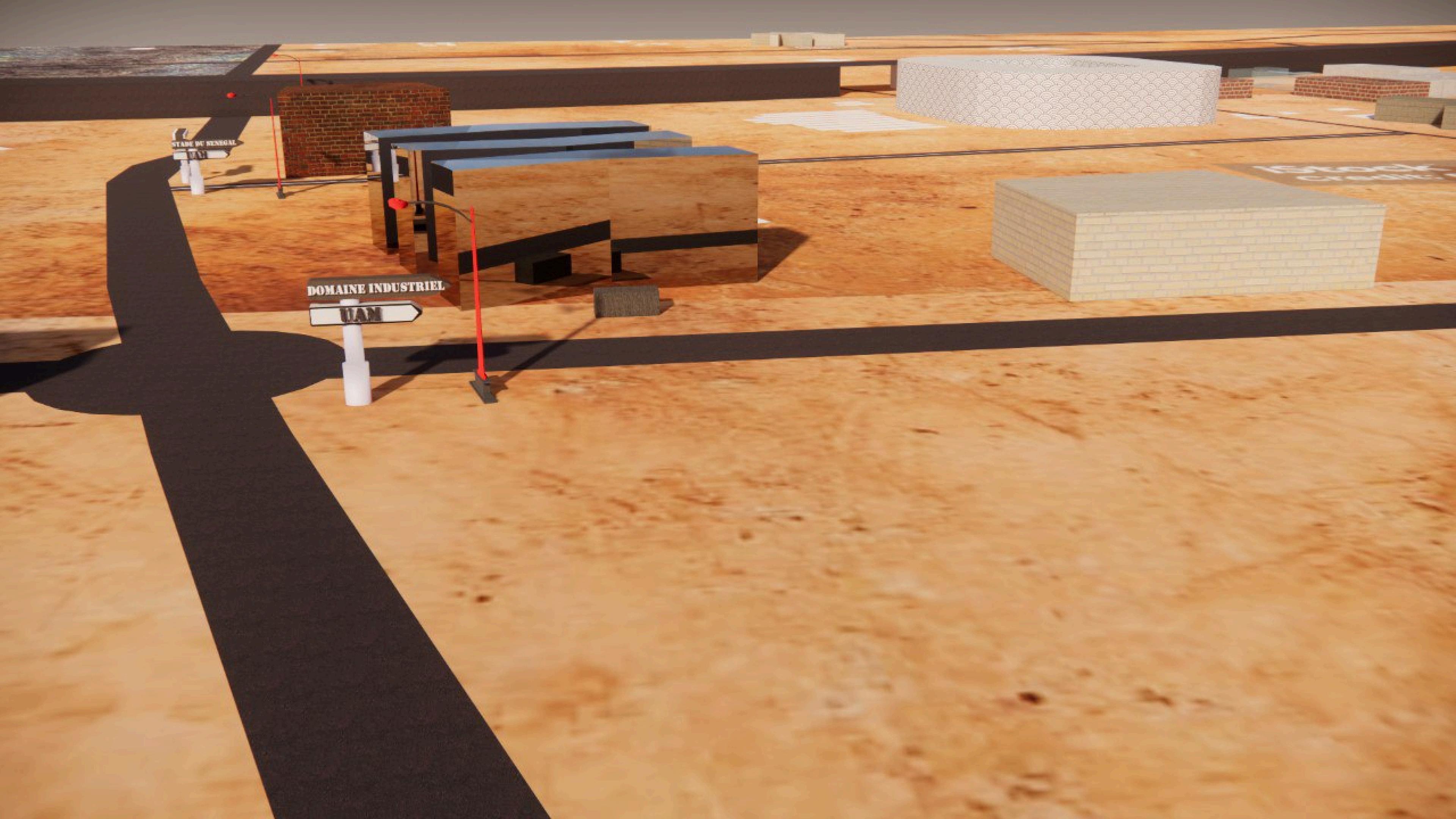


iStock
Credit: Boylston



DIAMS MAGIC LAND





STADE MUNICIPAL

DOMAINE INDUSTRIEL

UAM

LEADER
CITY



