

Domaine Maya Plage

Cap Skirring

Plage de Boukot – Djembering
Casamance – SENEGAL

Cahier des charges





IMMOBOLY SARL – c/o ARCADE
70 rue des Chantiers du Beaujolais
69400 LIMAS
Tél : +221 78 487 71 27- & +33 6 09 59 83
mail : arcade.cap@gmail.com
www.arcade-promotion.com - www.mayaplage.com

Immoboly sarl
Domaine Maya Plage
Plage de Boukot
Diembering
Casamance
SENEGAL

PREAMBULE

Ce cahier des charges concerne l'aménagement des parcelles privées, ainsi que les parties communes et équipements communs du « **Domaine Maya Plage** ».

La gestion des équipements communs sera assurée par une **association de gestion**.

Le règlement de charges communes annuelles sera demandé à l'ensemble des propriétaires pour la gestion et l'entretien du domaine (voir tableau des charges ci-joint).

Ces dernières pourront évoluer selon les besoins du domaine, en concertation avec les membres de l'association de gestion.

Le domaine est constitué de 22 lots privatifs sur le domaine national, cadastrés individuellement et d'une parcelle destinée à recevoir les locaux d'accueil, de gardiennage et les divers locaux d'entretien, et de 3 autres parcelles sur le domaine maritime près de l'océan composée de deux parties privatives en annexes de deux lots à bâtir, d'un l'accès à la plage, piétonnier et routier, d'une cocoteraie et d'une dune bordée et plantée de filaos, l'ensemble avec permis de construire global sur ce terrain affecté par la communauté rurale à l'immobilier.

La demande de bail a été validée par les services de l'état.

La pleine propriété avec titre foncier de chaque lot sera demandée dès la signature du bail.

Les équipements communs sont constitués par :

La voirie :

-une voirie de desserte des lots en liaison avec la piste communale, composée d'une chaussée en pavés, bordée d'espaces verts arborés (palmiers d'essence locale), d'arbustes à fleurs (bougainvilliers, antalpas, etc.) et de plantation couvre-sols type graminée, avec accès direct à la plage.

Un muret paysagé périphérique, un portail d'entrée et un portail sur l'accès plage ainsi qu'un gardiennage 24/24 assureront la sécurité du Domaine.

L'accès à la plage se fera par la dune en bordure de l'océan, cette dune naturelle est plantée de cocotiers et de filaos.

Les réseaux :

-réseau électrique de distribution des lots alimenté depuis le réseau SENELEC.

-réseau électrique de balisage des accès aux lots.

-réseau d'eau provenant de forages privés, d'eau de qualité exceptionnelle, desservant les lots à bâtir et l'arrosage des parties communes.

-réseau collectif d'assainissement commun toutes eaux par traitement anaérobie des effluents.

Villas avec piscine :

Un permis de construire global pour les 22 lots a été délivré, il propose la construction de villas, réalisées selon un plan original et évolutif permettant le maximum de vues mer, la mise en place de capteurs solaires en terrasse assurant une autonomie maximum en électricité de chaque villa, relayé par le réseau électrique local.

1. PRESCRIPTIONS URBAINES

a. Le programme du domaine

Ce domaine s'inscrit dans un projet d'architecture contemporaine, alliant transparence, luminosité, intimité.

Le site se trouve à quelques kilomètres de la station balnéaire de Cap Skirring, en bordure de la baie de Boukot, l'une des plus belles plages de l'Afrique de l'Ouest dans un environnement de dunes boisées et de rizières et à proximité de l'hôtel « Maya », en Casamance, sur la commune de Djembéring.

b. Une démarche pour le respect environnemental

Cette réalisation se veut respectueuse de l'environnement autant dans le respect du paysage (utilisation d'essence locale, organisation des espaces végétalisés, adaptation des constructions à la topologie) que d'un point de vue urbanistique, (construction de villas basses pour une meilleure habitabilité et sauvegarde des vues mer et brises marines).

C'est aussi par les qualités propres au bâti (autonomie énergétique potentielle, confort par un rafraîchissement allié à la ventilation des villas, gestion de l'eau), que ce nouveau domaine vit parfaitement dans son environnement.

Les espaces communs, voiries, cheminements divers, espaces engazonnés sont dimensionnés de façon généreuse et réalisés avec les matériaux et végétaux du site.

Un soin particulier est apporté au réseau d'assainissement collectif, privé, et autonome.

c. Principes d'aménagement

Le terrain, assiette du domaine est situé en bordure du littoral atlantique, son point haut culmine à une altitude de 20 m, avec une légère pente continue vers l'océan, caractérise ce terrain. Sur une bande de 20m environ avant les anciennes rizières parfaitement planes et la petite dune côtière, la pente s'accroît pour atteindre environ 10% et protéger ainsi le Domaine qui se trouve surélevé.

L'ensemble des parcelles (lots) créées sont aplanies afin de proposer une déclivité n'excédant pas 5%. Cet aplanissement est assuré par la création de murets de soutènement périphériques végétalisés en parties basses des parcelles.

L'aménagement du domaine s'articule autour d'une voirie privée circulaire desservant l'ensemble des lots. L'accès à cet anneau se trouve au point culminant du terrain, au sud.

Une voie de desserte partant de l'anneau central offre un accès direct vers l'océan.

Les lots sont d'une surface allant de 1500 m² à 2600 m², à l'exception de 2 lots « pieds dans l'eau, avec une partie sur le « domaine maritime », approchent les 5000 m².

La voirie de desserte a une largeur d'environ 12m.

À l'entrée sud du domaine une parcelle de 900m² environ est destinée à recevoir l'accueil et logement de gardien et un entrepôt de stockage de matériel pour l'entretien des parties communes.

Un des captages d'eau potable, est aménagé sur cette parcelle et est redistribué sur l'ensemble du domaine.

De même, une réserve foncière dans la partie la plus basse du domaine, proche de l'océan (angle nord-ouest) est aménagée pour les pépinières et une cocoteraie, havre de convivialité, un autre captage se trouve aussi sur cette réserve foncière.

A travers sa rigueur d'implantation et surtout une « intelligence » de l'aménagement dans son rapport à la pente par la création de plateformes en terrasse sauvegardant les vues et l'intimité, ce domaine est largement original.

La création de zones vertes généreuses permet une relative « disparition du bâti » dans son impact sur le paysage.

1.SECURITE du DOMAINE

L'ensemble du domaine est sécurisé par un mur périphérique paysagé en maçonnerie d'une hauteur de 1m60 environ et de clôture grillagée ou végétale au niveau du domaine maritime.

La clôture entre les anciennes rizières et la dune est composée de haies paysagées s'harmonisant avec le décor naturel tout en assurant la sécurité.

La sécurité du domaine est assurée par un gardiennage humain continu.

2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES VILLAS

a. Adaptation aux plateformes :

Les mouvements de terre cumulés seront limités à un mètre en respectant la topographie des plateformes des lots.

Les buttes ou talus de terre rapportés sont interdits à l'exception de ceux existants.

b. Volumétrie générale :

Modèles de villas acceptés ou proposés :

Villas en toitures-terrasses avec prestations personnalisables, des annexes partiellement enterrées pourront être aménagés avec couverture végétalisée.

La composition des villas proposées se résume par deux volumes carrés de part et d'autre, reliés dans le sens de leur diagonale par un corps rectangulaire, l'ensemble implanté majoritairement en diagonale sur les lots pour préserver les vues mer.

Les constructions présentent une volumétrie simple. Un seul niveau en rez-de-chaussée avec couverture toiture-terrasse exclusivement, est prévu pour ces villas contemporaines, permettant une intégration dans ce site en préservant les vues périphériques. Seul les lots 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B & 9 pourront accueillir une construction en R+1. De plus, tous les lots pourront avoir un garage et locaux techniques enterrés, dans la mesure du possible.

Toutefois une terrasse en étage peut être aménagée mais sans élévation ni couverture en dur, à l'exception de toiles tendues.

L'implantation est strictement définie par le plan de masse, toute modification devra être validée par l'aménageur.

Tout projet différent de construction ou toute modification de volumétrie devront être approuvés par l'aménageur ou l'association gérant le domaine.

c. Structure des villas et des dépendances :

Le principe général des fondations est assuré par des semelles filantes en béton armé, selon l'étude structure.

Les murs sont réalisés en maçonnerie de briques de béton d'une épaisseur de 20cm et un doublage intérieur isolé.

La toiture est réalisée avec une dalle de béton armé avec étanchéité auto-protégée et isolation, ceinturée par un muret formant acrotère et un débord périphérique de protection des murs contre le rayonnement solaire.

Un trottoir reliant les terrasses, permet la circulation périphérique et protège la construction de l'humidité potentielle.

d. Aménagement intérieur des villas :

L'ensemble des murs périphériques est doublé par un complexe « placo hydrofuge avec isolation laine de verre, peinture « pastel » de finition.

L'ensemble des sols intérieurs sont carrelés en grès.

Le sanitaire, la plomberie et l'installation électrique sont réalisés selon la notice descriptive.

L'installation électrique sera couplée, en option, à des batteries et des panneaux solaires en toiture et permettant une autonomie minimum, toutefois chaque villa sera raccordée au réseau électrique public.

L'installation d'eau sera raccordée au réseau commun par l'intermédiaire de bâches de stockage et d'un surpresseur pour chaque villa.

e. Ventilation et rafraîchissement des villas

Il est prévu à cet effet l'installation d'une ventilation mécanique (VMC), permettant le renouvellement contrôlé de l'air.

Le rafraîchissement des villas et sa déshumidification potentielle est assuré par un ensemble de climatiseurs en split système.

f. Façades :

Les enduits extérieurs sont réalisés au mortier de ciment recouvert d'une peinture pliolithe.

g. Ouvertures extérieures / occultations :

Les portes-fenêtres seront en coulissants aluminium type galandage, de teinte claire, vitrés en vitrage feuilleté, les coulissants disparaissant dans les doublages

Des brises soleil à lames orientables en métal laqué à commande électrique assurent l'occultation des baies coulissantes.

Tous les châssis ouvrants seront en aluminium ouvrant à la française et oscillo-battants.

Les garde-corps potentiels périphériques des toitures-terrasses (dans le cas d'un accès aménagé) seront en câbles inox et poteaux inox.

h. Aménagements annexes

Les sols des terrasses seront en finition béton coquillé.

Les piscines des villas sont de facture contemporaine, type miroir à débordement ou en version de base, à skimmers classiques.

Les plages périphériques des piscines sont réalisées à l'identique des sols des terrasses, en finition béton coquillé.

i. Muret technique et locaux enterrés des lots

Un mur de clôture eu U est réalisé à chaque entrée de lot, il permettra d'intégrer les éléments techniques (affichage des noms, balisage lumineux, compteurs etc.).

Il sera identique à chacun des lots afin d'apporter une unité de traitement sur les parties communes.

Il aura une hauteur de 1.60 mètre environ, finition de teinte blanche.

Un portail en bois, coulissant, de même hauteur que le muret, est prévu à l'entrée de chaque lot.

Chaque lot comportera un local enterré permettant d'y mettre les filtrations et bâches à eau ainsi que des rangements pouvant aussi servir de garage annexe, si l'adaptation au sol le permet.

3. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

a. Le parti paysager

Installer une logique paysagère en référence à l'identité du Domaine :

- Conforter la topographie : valorisation des vues et brises de mer, préservation du terrain naturel.
- Poser le bâti dans un ensemble spacieux ponctué d'arbres ou de bosquets d'arbres d'essence locale.

b. Les haies

Dans un souci de cohérence et d'intégration au paysage environnant, les haies d'essence locale décrites plus haut constituent le parement paysagé de la clôture des parcelles.

La plantation des haies situées en limite de propriété sur les parties communes sont réalisées par l'aménageur.

L'entretien des parcelles privatives est à la charge de chaque propriétaire, qui devra respecter l'intérêt général quant à l'état des végétaux et aux dégagements des vues mer.

4. PRINCIPE DE VOIRES ET RESEAUX DIVERS

a. Principe de voirie

La voirie a une largeur totale de 12 m dans la partie circulaire du lotissement. Le corps de chaussée aura une largeur de 5m et agrémenté de surlargeurs de 3,5m engazonnée de part et d'autre. Cette surlargeur engazonnée est plantée à intervalle régulier de palmiers, et d'arbustes à fleurs tels des bougainvilliers.

L'entretien des parties communes, voies, balisage électrique, arrosage, pelouses, haies et arbres, assainissement, eaux pluviales est assuré par l'association qui gèrera le domaine.

b. Assainissement.

L'assainissement des Eaux Usées des villas est assuré par un ensemble commun de traitement avec bassin épurateurs des effluents et filtration à sable, acheminé par un réseau de tuyau PVC enterré.

L'ensemble de ce dispositif de traitement fonctionne gravitairement et se compose de la façon suivante :

b.1- La fosse enterrée, réalisé en maçonnerie, d'un volume de 30 m³ environ.

La fosse permet de transformer les matières solides en les rendant liquides.

Cette liquéfaction est provoquée par fermentation au moyen de bactéries aérobies, acheminé vers un traitement des effluents par filtration à sable.

b.2- le filtre à sable, les eaux prétraitées sont dirigées ensuite vers un lit filtrant type filtre à sable, qui permet son assainissement puis son rejet en milieu naturel.

c. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture sont récupérées dans des cuves de rétention privatives et la surverse dirigées vers la voirie.

Les eaux de ruissellement sont récupérées dans des noues d'infiltration créées à la mise en place des espaces verts avec trop-pleins puis dirigées vers la cuve de rétention.



IMMOBOLY SARL – c/o ARCADE
70 rue des Chantiers du Beaujolais
69400 LIMAS
Tél : +221 78 487 71 27- & +33 6 09 59 83
mail : arcade.cap@gmail.com
www.arcade-promotion.com - www.mayaplage.com

Immoboly sarl
Domaine Maya Plage
Plage de Boukot
Diembering
Casamance
SENEGAL

d. Adduction d'eau potable et arrosage en saison sèche.

Captages type forage et pompes immergées, en parties communes.

Ces captages sont destinés à l'adduction d'eau de chaque villa et à l'arrosage.

e. Réseau d'électricité et balisage de la voirie

L'ensemble des villas sont alimentés électriquement en souterrain depuis le réseau à proximité jusqu'au murets techniques de l'entrée de chaque lot.

f. Réseau de courants faibles :

Il n'existe pas de réseaux de téléphone, toutefois l'aménageur posera une gaine permettant un précâblage pour le réseau fibre en projet.

Chaque villa sera équipée d'une antenne satellite permettant la connexion TV et d'un modem 4G/Wifi pour internet.