

“Parc Kacissa”

Route du Savana
Cap Skirring

Casamance – SENEGAL

Cahier des charges





Les PARCS sarl – c/o ARCADE
70 rue des Chantiers du Beaujolais
69400 LIMAS
Tél : +33 6 09 59 83 89 et +221 78 487 71 27
mail : arcade.cap@gmail.com
www.arcade-promotion.com – www.mayaplage.com

Les Parcs sarl
Domaine Parc Kacissa
Route du Savana
Cap Skirring
Casamance
Sénégal

PREAMBULE

Ce cahier des charges concerne l'aménagement des parcelles privées, ainsi que les parties communes et équipements communs du « **Domaine Parcs Kacissa** » sur le Titre Foncier T.1945 d'une superficie de 33672 m², référencée au Nicaud : 0222010101700020, la parcelle en surplus T.853 d'une superficie de 7223 m² référencée au Nicaud : 0222010101700026 et une partie sur le DPM (Domaine Maritime) d'une superficie de 23550 m², référencée au Nicaud : 0222010101700027, situé route du Savana, au nord et à proximité du centre Cap Skirring, sur la commune de Djembering. 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 36 lots privatifs sur le domaine national, cadastrés individuellement dont une parcelle destinée à recevoir les locaux d'accueil et de gardiennage, et de 6 autres parcelles sur le domaine maritime près de l'océan venant en complément de six lots à bâtir, d'un accès à la plage sécurisé, une cocoteraie est aménagée sur le domaine maritime, les haies seront végétalisées et plantée de filaos, l'ensemble défini dans le cadre d'une autorisation de construire globale n° 1 délivrée le 20 mars 2020 sur ce terrain affecté par le service des Domaines à l'immobilier.

La pleine propriété des parcelles avec l'obtention d'un titre foncier est possible.

Le changement de destination des parcelles numérotées 1 à 3 sera possible afin d'accueillir un projet hôtelier et/ou de restauration.

Villas avec piscine :

Le permis de construire global pour les 36 lots prévoit la construction de villas avec piscine, Le projet global d'aménagement est réalisé selon une découpe en paliers permettant le maximum de vues mer, la mise en place de capteurs solaires en toiture-terrasse des villas assurant une autonomie en énergie optimisée de chaque villa, les installations étant couplées au réseau électrique local.

Les équipements communs sont constitués par :

La voirie et clôture :

- Pour la route communale (route du Savana), au droit du projet, un reprofilage et un traitement de surface la rendant circulaire en tout temps.
- Une voirie de desserte des lots en liaison avec la dite route du Savana, pour l'entrée principale, composée d'une chaussée en « dur », en pavés ou similaire, bordée d'espaces verts arborés (palmiers d'essence locale), d'arbustes à fleurs (bougainvilliers, antalpas, lauriers, etc.).
- Un accès privé à la plage avec portail d'accès, par un passage accessible aux véhicules de secours ou autres, débouchant vers le bord de plage, privé, plantée de cocotiers.
- Un accès piétonnier depuis la route du Savana.
- Le long de la route du Savana : une clôture type muret, avec des accès privatifs, un portail d'entrée principale et un portail secondaire pour l'accès piéton.
- Une clôture périphérique au Domaine, grillagée noyée dans une haie de filaos
- Chaque parcelle sera close, les accès privatifs avec murets de 1,70 m de haut permet de sauvegarder l'intimité et la mise en œuvre de portails coulissants.
- Un gardiennage 24/24 assurera la sécurité du Domaine.



Les PARCS sarl – c/o ARCADE
70 rue des Chantiers du Beaujolais
69400 LIMAS
Tél : +33 6 09 59 83 89 et +221 78 487 71 27
mail : arcade.cap@gmail.com
www.arcade-promotion.com – www.mayaplage.com

Les Parcs sarl
Domaine Parc Kacissa
Route du Savana
Cap Skirring
Casamance
Sénégal

Les réseaux :

- Réseau électrique enterré de distribution des lots alimenté depuis le réseau SENELEC.
- Balisage des circulations et accès aux lots.
- Réseau d'eau provenant de forages privés sur le Domaine.
- Réseau collectif d'assainissement commun toutes eaux par traitement anaérobie des effluents.

1. PRESCRIPTIONS URBAINES

a. Le programme du domaine

Le site se trouve à proximité du cœur de la station balnéaire de Cap Skirring, en bordure de la baie du Savana, l'une des plus belles plages de l'Afrique de l'Ouest dans un environnement de dunes boisées, très proche du Club Méditerranée, en Casamance, sur la commune de Djembéring, bénéficiant de 9 mois d'ensoleillement continu d'octobre à juillet et d'un hivernage de 3 mois.

Ce domaine s'inscrit dans un projet d'architecture contemporaine, alliant transparence, luminosité, intimité, dans un cadre de verdure en face de l'océan

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 (isolation optimisée des villas, quasi autonomie énergétique grâce au solaire, 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 qui est pensé pour pouvoir se raccorder facilement à la station d'épuration en projet.

c. Principes d'aménagement

Le terrain, assiette du domaine est situé en bordure du littoral atlantique, son point haut culmine à une altitude de 13 m, avec une partie plate en partie haute puis une pente vers l'océan et de nouveau une partie plate. Le terrain est aménagé en 4 paliers desservis par des 3 voies descendant vers l'océan avec une déclivité d'environ 10% et deux voies latérales formant 2 boucles.

L'ensemble des parcelles (lots) créées sont aplanies afin de proposer une déclivité minimale n'excédant pas 2%. Cet aplanissement est assuré par des murets en « restanques », végétalisés en périphérie des parcelles.

L'accès principal au domaine se fait par la route du Savana, au point culminant du terrain, un accès piéton permet un passage direct vers le village du Cap.

Les lots sont d'une surface allant de 700 m² à 3000 m², avec 6 lots « pieds dans l'eau ».

Les voiries de desserte ont une largeur de 8m et des chaussées de 5m.

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.

2.SECURITE du DOMAINE

La sécurité du domaine est assurée par un gardiennage humain 24/24 heures.

3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES VILLAS

a. Adaptation et prospects :

Les mouvements de terre cumulés seront limités à 50 cm en respectant la topographie des plateformes des lots.

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

Les constructions seront implantées sur la limite de propriété ou à 2 mètres minimum tant des limites avec les voies que pour les limites parcellaires.

Les constructions seront à un seul niveau avec toitures terrasses obligatoires avec dérogation possible pour les parcelles le long de la route communale du Savana. Seul les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 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.

Les acrotères des toits-terrasses seront arasés à 3,40 mètres maximum du terrain, la référence étant le seuil du portail d'accès des lots.

Les plantations privatives sur chaque lot seront entretenues pour ne pas dépasser les 4 mètres de hauteur, la référence étant de même : le niveau du seuil du portail d'entrée pour ne pas créer un écran opaque aux vues mer depuis les autres parcelles.

b. Volumétrie générale:

Cinq modèles de villas avec prestation de standing (normes européennes) sont proposés avec terrasses couvertes et piscine :

Villas type 1 de 210 m² habitables avec 4 chambres.

Villas type 2 de 165 m² habitables avec 4 chambres.

Villas type 3 de 130 m² habitables avec 3 chambres.

Villas type 4 de 123 m² habitables avec 2 chambres.

Villas type 5 de 115 m² habitables avec 2 chambres.

Villas type 6 de 80 m² habitables avec 1 chambre.

Des modèles différents respectant l'harmonie générale seront autorisés avec validation obligatoire par le gérant du projet global puis de l'ASL (association syndicale libre) qui se substituera).

La composition de ces villas se résume en deux volumes carrés, reliés dans le sens de leur diagonale par un corps rectangulaire de 8 à 12m de longueur, l'ensemble implanté majoritairement en diagonale sur les lots pour préserver les vues mer et dégager des espaces extérieurs agréables à vivre et préservant l'intimité.

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 mer.

Des locaux de service pourront être aménagés en sous-sol des parcelles et seront obligatoirement paysagés en toiture végétalisée.

Les implantations des villas et locaux de service sont définis par le plan de masse, toutefois des modifications mineures seront tolérées.

Toutes ces modifications de volumétrie et d'implantation sont possibles mais devront être approuvées 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.

Les murs sont réalisés en maçonnerie de briques d'une épaisseur de 15 ou 20cm et d'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 (casquette) 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 proposé des villas :

L'ensemble des murs périphériques et les cloisonnements sont en complexe « placo » hydrofuge avec isolation laine de verre et enduit type peinture « pastel » de finition.

L'ensemble des sols intérieurs sont carrelés en grès.

Le sanitaire, la plomberie et l'installation électrique sont réalisés selon les normes européennes.

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

L'installation d'eau sera raccordée au réseau commun du domaine, pour chaque villa.

e. Ventilation et rafraîchissement des villas

Il est prévu à cet effet l'installation d'une ventilation simple flux, permettant le renouvellement contrôlé de l'air.

Le rafraîchissement sera assuré par des climatiseurs « inverser » en split système.

f. Toitures :

L'étanchéité des toitures terrasse des villas est auto-protégée.

g. Façades :

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

h. Ouvertures extérieures / occultations :

Les portes-fenêtres seront en coulissants aluminium type galandage, 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.

i. Aménagements annexes

Les sols des terrasses seront en finition béton coquillé ou carrelés.

Les piscines des villas sont de facture contemporaine, type classique à skimmers ou miroir à débordement.

j. 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 1.70 mètre environ, finition de teinte blanche.

Suivant la topographie, les lots pourront comporter un local enterré permettant des locaux de service supplémentaires avec accès direct vers l'extérieur, permettant un garage complémentaire, et la mise en œuvre des locaux techniques.

4. 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 aménagement spacieux ponctué d'arbustes 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 dégagement des vues mer.

5. PRINCIPE DE VOIRES ET RESEAUX DIVERS

a. Principe de voirie

La voirie a une largeur totale de 8 m dans les parties en boucle du domaine.

Le corps de chaussée aura une largeur de 5m et agrémenté de sur-largeurs de 1,5m engazonnée de part et d'autre. Cette sur-largeur engazonnée est plantée a 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, est assuré par l'association qui gèrera le domaine.

b. Assainissement.

L'assainissement des Eaux Usées des villas est assuré par des ensembles communs 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 avec :

b. Les fosses enterrées, réalisées en maçonnerie, d'un volume de 20 m³ environ.

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

Les effluents sont traités par filtration à sable et bactéries anaérobies, ils sont distribués par un réseau de tuyau drainant enterré puis rejet en milieu naturel.

c. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture sont dirigées vers la voirie.

Les eaux pluviales des lots hors toitures seront traiter naturellement par les pelouses en noues avec surverses vers la voirie.



Les PARCS sarl – c/o ARCADE
70 rue des Chantiers du Beaujolais
69400 LIMAS
Tél : +33 6 09 59 83 89 et +221 78 487 71 27
mail : arcade.cap@gmail.com
www.arcade-promotion.com – www.mayaplage.com

Les Parcs sarl
Domaine Parc Kacissa
Route du Savana
Cap Skiring
Casamance
Sénégal

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 des villas et à l'arrosage.

e. Réseau d'électricité et balisage de la voirie

L'ensemble des villas sont alimentés électriquement depuis le réseau Sénélec jusqu'aux murets techniques à l'entrée de chaque lot.

f. Réseau de courants faibles :

L'aménageur raccordera chaque lot au réseau adsl Sonatel, chaque villa pourra être équipée d'une antenne satellite pour la TV et d'un modem 4G/Wifi pour internet.