



CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

Société d'Aménagement et de Promotion des Côtes et Zones Touristiques du Sénégal

5 Cité Comico, Liberté 6 extension VDN • B.P. 3112 Dakar (Sénégal)- Tél. : (221) 869 08 88 • Fax : (221) 867-21-22

NINEA : 00154212A3 - Email : sapco@santoo.sn • Site : <http://www.sapco.sn>

CHAPITRE I - GENERALITES

1. Objet du cahier des charges

Le cahier des charges de la Zone d'Aménagement de Saly Portudal a pour objet de compléter les directives du Règlement de l'Urbanisme, de préciser les indications du Plan d'Aménagement, et d'orienter les recherches des concepteurs afin d'obtenir une réalisation homogène et volontaire de l'ensemble de la station.

2. Intentions Générales

❖ Concepts généraux d'Urbanisme

▪ Occupation du site

Une implantation diversifiée et discontinue qui ménage des relations visuelles et fonctionnelles entre la plage et l'arrière-pays a été choisie en opposition à une urbanisation continue, uniforme parallèle à la plage.

▪ Noyaux et carrefours d'animation

Deux ensembles de réceptifs hôteliers, les Unités d'Aménagement touristiques Niakh Niakhal et de Saly Tapé, entourent le village existant de Saly Portudal. Chaque Unité est disposée autour d'un noyau comportant les équipements nécessaires à l'animation.

Les deux unités sont reliées par un mail intégrant le village de Saly Portudal et contenant les équipements collectifs nécessaires à ces trois composants.

▪ Séparation des circulations

Les voies d'accès et de distribution intérieure sont localisées en amont des réceptifs hôteliers et des zones d'équipement, sans interférence avec les cheminements piétonniers situés en front de mer et sur le mail de liaison.

▪ Intégration et animation

Les réceptifs hôteliers sont implantés de telle sorte que la distance maximum à parcourir d'une chambre à la plage n'excède pas 400 m. Les locaux d'animation des réceptifs (bars, restaurants, boutiques, piscines) sont situés dans la partie aval de chaque lot, en relation directe avec le noyau central de chaque unité, afin de participer à l'animation de l'ensemble et de créer des lieux de rencontre.

❖ Concepts généraux d'architecture

▪ Volumétrie des réceptifs hôteliers

Le principe d'épannelage adopté favorise une volumétrie basse dans l'ensemble avec des ponctuations verticales isolées autour des noyaux.

▪ Recherche d'unité

- L'unité recherchée de l'ensemble est obtenue par :
- l'homogénéité des matériaux et des coloris ;
- la continuité du traitement paysager ;
- la similitude d'épannelage entre réceptifs ;
- la servitude d'ordonnance architecturale ;

- les principes de liaison entre réceptifs.

- **Recherche architecturale**

Dans le cadre des contraintes imposées, il est possible et nécessaire que les réalisations s'attachent à une recherche architecturale conforme à leurs propres conceptions et à la liberté de leur imagination.

CHAPITRE II - REGLEMENTS DE LA ZONE TAB (Réceptifs)

A -LIMITES DES CONTRUCTIONS - EPANNELAGES

1- Limites des constructions

1.1- Catégorie de lots

Les lots sont répartis en 2 catégorie :

- **la catégorie A** : Lots 1a, 2, 3, 4, 5, 6
- **la catégorie B** : Lots 1b, 1c, 7, 8, 9, 10

1.2 - Catégorie A (3 niveaux autorisés)

- **Niveau 1 - Cas général**

Les constructions seront implantées à 6 mètres au moins des limites du lot.

- **Niveau 1 - Façade côté plage des lots 2, 3, 4, 5, 6**

Les constructions seront implantées à 2 mètres au moins de la limite côté plage. Une zone non constructible (canalisations) est indiquée sur les plans topographiques; toutefois, la construction de toitures démontables pourra être autorisée dans cette zone, à l'exclusion de tout ouvrage de maçonnerie au niveau du sol.

- **Niveaux 2/3 - Cas général**

Les constructions seront implantées à 15 mètres au moins des limites du lot.

- **Niveaux 2/3 - Façade côté plage des lots 2, 3, 4, 5, 6**

Les constructions seront implantées au delà de la zone non constructible, l'espace entre cette zone et la limite côté plage étant réservée aux constructions à un niveau.

1.3 - Catégorie B (2 niveau autorisés)

- **Niveau 1**

Les constructions seront implantées à 6 mètres au moins des limites du lot.

- **Niveau 2 - Cas général**

Les constructions seront implantées à 1,5 mètres au moins des limites du lot.

- **Niveau 2 - Façade côté plage des lots 7, B, 9, 10**

Les constructions seront implantées à 6 mètres au moins de la limite côté plage

- **Niveau 2 - Lot 1b**

Les constructions seront implantées à 94 mètres au plus de la limite du lot 1a.

1.4 - Distance entre constructions d'un même lot

La distance sera au moins égale à la hauteur la plus grande, mesurée à l'égout de la toiture, si l'une des constructions comporte une baie donnant jour à une pièce principale.

1.5 - Espaces couverts non clos

Les terrasses, cheminements, loggias, seront compris dans les limites définies *ci-dessus*.

1.6 - Débords de toiture – Balcons

Ils pourront présenter un débord de 1mètre au delà des limites définies *ci-dessus*.

2- Densité - Surfaces

2.1 - Coefficient d'occupation du sol

La surface cumulée des planches et surfaces couverts, non compris débords de toiture et balcons, ne pourra excéder 40 % de la surface du lot.

2.2 - Surface au sol

La surface au sol projetés des constructions non compris débords de toiture et balcons ne pourra excéder 40 % de la surface du lot.

2.3 - Niveau 2

La surface totale de plancher couvert, non compris débords de toiture et balcons, ne pourra excéder 35 % de la surface de plancher définie au *paragraphe 2.1 ci-dessus*.

2.4 - Niveau 3

La surface totale de plancher couvert, non compris débords de toiture et balcons, ne pourra excéder 20 % de la surface cumulée de plancher définie au *paragraphe 2.1. ci-dessus*.

2.5 - Dérogation

La **S.A.P.CO.** se réserve le droit, pour des raisons justifiées de conception architecturale, et au vu du projet, d'accorder une possibilité de 4^{ème} niveau dans les lots de catégorie A, et de 3^{ème} niveau dans les lots de catégorie B.

3- Hauteurs

3.1 - Origine de la côte de hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point le plus haut du terrain à l'alignement de la surface, pour une longueur de façade ne dépassant pas 30 mètres.

3.2 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point défini *ci-dessus*, jusqu'à l'égout de la toiture ou le haut des acrotères des toitures-terrasses.

3.3 - Hauteurs

Les constructions de 1 niveau ne dépasseront pas 5 mètres, les constructions de 2 niveaux 8 mètres, les constructions de 3 niveaux 11 mètres.

B - REGLEMENTS PARTICULIERS

1 - Lots 2, 3, 4, 5, 6 : Façade côté plage

L'agencement de détail des constructions et des plantations sera soumis à un examen particulier par la SAPCO, qui se réserve le droit d'exiger des modifications, en vue d'une bonne homogénéité entre les lots et d'une qualité particulière de l'architecture, en raison de la proximité du centre d'animation.

2 - Toitures

Les constructions seront recouvertes de toitures en pente. Toutefois, pour faciliter les liaisons entre volumes différents, il pourra être admis les toitures - terrasses, dans une proposition ne dépassant pas 15% de la surface construite, et sous réserve de la qualité de leur traitement.

3 - Installations de service

Le traitement des constructions de service, sera de même nature et de même qualité que celui des constructions d'animation et d'hébergement.

4 - Cours de service

Les cours et aires de service seront protégées efficacement des vues par des dispositifs construits ou paysages. La Société d'Aménagement pourra demander des modifications sur examen du projet.

5 - Appréciation de la qualité architecturale

La Société d'Aménagement pourra demander des modifications sur examen du projet de tout élément trop disparate, massif, volumineux, ou monotone.

C - MATERIAUX - MISE EN OEUVRE - COULEURS

1 - Matériaux

- Les conceptions utiliseront dans la mesure du possible, matériaux existants au Sénégal :
 - aggloméré de béton, briques, béton
 - bois de rôniers de Côte d'Ivoire ou du Gabon, teck de Casamance, etc...
 - pierre de Rufisque, marbre de Kédougou, etc...
- Les constructions métalliques et préfabriquées sont interdites.

2- Mise en oeuvre

• Toitures

Les toitures recevront une couverture en paille tressée, en bardeaux d'asphalte de teinte sombre et unie, ou en tuiles.

Les couvertures de construction d'une même parcelle seront de même nature et de même teinte.

- **Toitures - terrasses**

Les toitures - terrasses non accessibles seront plantées ou gravillonnées.

- **Enduits**

Les enduits extérieurs coquillés, latéritiques, au sable de Cambérène, etc... auront des teintes homogènes dont la palette sera établie par la Société d'Aménagement.

- **Briques pleines**

Les constructions pourront être en briques pleines apparentes.

3 - Couleurs

La palette des coloris des divers composants des construction sera établie par la société d'aménagement. Les teintes préconisées seront les suivantes :

- blanc cendré
- ocre rouge
- rose
- bleu clair
- rouge cendré
- brun foncé.

D - PRINCIPES D'IMPLANTATION

1- Disposition Générale des Réceptifs

- ✓ La disposition générale souhaitée et logique consistera à implanter les locaux d'animation en Front de mer, les zones d'hébergement en amont, les installations de service entre les deux latéralement.
- ✓ Les accès de service et des clients se feraient latéralement par les voies de distribution.
- ✓ La composition générale s'efforcera de grouper les constructions et de ménager des espaces libres intérieurs aux parcelles les plus vastes et les plus diversifiés possible.
- ✓ Les chambres seront groupées et l'implantation en pavillons isolés sera interdite.
- ✓ La Société d'Aménagement pourra refuser toute implantation trop monotone ou systématique.

E - ESPACES VERTS - AMENAGEMENTS PAYSAGERS

1- Caractère d'ensemble

L'intégration au site sera obtenue par l'homogénéité des plantations, par l'interdiction de procéder à des remblais ou déblais importants dans les espaces libres.

Pour respecter l'homogénéité des plantations, une liste des essences d'arbres, des haies, des clôtures, des arbustes, sera établie par la Société d'Aménagement.

2- Obligations

- ✓ Aucun arbre existant dont le tronc est supérieur à 10 cm, ne sera arraché. Un recensement de ces arbres sera effectué par la Société d'Aménagement, les infractions seront pénalisées.
- ✓ La plantation d'un arbre à ombrage sera obligatoire pour 100 m² de construction.
- ✓ Tous les espaces libres seront paysagés, notamment les espaces libres entre les constructions et les limites de parcelles et les zones entourant les aires et cours de services.
- ✓ L'image de marque de la station étant la qualité de l'environnement planté, la Société d'Aménagement mettra au point pour le compte de l'attributaire du lot, un plan d'aménagement des espaces verts, et fera exécuter par ses services techniques les travaux d'aménagement paysager, sur la base d'un devis approuvé par les deux parties.

- ✓ L'entretien des espaces verts, dans la phase d'exploitation, devra également faire l'objet d'un contrat avec la Société d'Aménagement.

3- Clôture

Les parcelles pourront être entourées d'une clôture. Dans ce cas, les clôtures seront formées de haies vives d'une hauteur approximative de 1m80. Les murets de plus de 0m40 de haut seront interdits. Il sera possible de munir la clôture d'une grillage sur potelets à condition qu'il soit dissimulé dans les plantations.

4- Cours et aires de service

Un soin particulier sera apporté au traitement des cours et aires de service. Ces espaces seront entourés d'une hauteur de 1,80 mètre à 2,30 mètres, dont la finition et le coloris, seront en harmonie avec les constructions. Les murs seront masqués, à l'extérieur par des végétaux, des jardinières ou des talus.

En outre, ils ne pourront être implantés à moins de 6 mètres des limites de parcelles.

5- Traitement- des espaces paysagers

Les constructions seront implantées de façon à ménager des espaces libres importants, plantés d'arbres à l'ombrage. L'image de marque et le dépaysement seront recherchés dans le traitement paysager, ainsi que dans les cheminements piétonniers (placettes, patios, fontaines, passages couverts, etc ...).

Dans la zone d'animation en relation avec le front de mer, les concepteurs s'efforceront de ménager des transparences entre les patios et jardins intérieurs et la zone publique extérieure. La continuité du paysagement pourra être assurée entre réceptifs hôteliers et noyau d'animation.

6- Parkings et voies intérieures

Les parkings intérieurs des réceptifs seront implantés à plus de 6 mètres des limites de parcelles et plantés d'arbres à ombrage à raison d'un arbre par 50 m² de parkings.

Fait à Dakar, le 20 avril 1980