

Cap Doré

Domaine résidentiel du Cap Doré - Andilana, Nosy Be, Madagascar

Bienvenue à Nosy-Be



L'île de Nosy-Be, située sur la côte Nord Ouest de Madagascar, offre de nombreux sites attractifs : outre ses belles plages de sable corallien, l'île se compose de reliefs collinaires, d'une côte très découpée bordée d'une végétation tropicale abondante et de petits lacs de cratères.

Sa position géographique favorable la protège, permettant une navigation tranquille dans le périmètre tout au long de l'année.

Le projet Cap Doré

Le projet « Cap Doré » consiste en l'aménagement d'un domaine résidentiel dans la partie nord de l'île de Nosy Be.
L'objectif de ce projet est d'offrir à ce site exceptionnel un ensemble résidentiel intégrant des villas dans un environnement végétal luxuriant.

Une réflexion conjointe entre bureaux d'étude, architectes et coordinateurs techniques a permis d'aborder, d'évaluer et de concrétiser les cheminements, voiries et réseaux divers optimisant l'autonomie au-delà des aléas d'une réalité locale.

La trame paysagère, réflexion indispensable, devient tout naturellement le trait d'union entre nécessité et poésie.

Les demandes contenues dans le programme sont multiples ; elles vont même au-delà de l'explicite et abordent le rivage du non-dit… Dans ce contexte privilégié, l'imagination, porteuse du projet doit y côtoyer le réalisme, voire le pragmatisme.

Cette approche est partagée par les membres de notre équipe dont le rôle sera de concrétiser ce rêve.
Notre équipe conjugue une connaissance des réalités locales et des savoirs-faire complémentaires que nous saurons mettre en œuvre pour répondre à vos attentes, vous conseiller et vous orienter afin de mener à bien vos projets dans ce contexte précurseur à Madagascar.





Andilana

La baie d'Andilana se situe dans la partie Nord Ouest de l'Ile de Nosy-Be, à 30 km environ de la capitale (Hell-ville) en suivant la route goudronnée qui longe la côte ouest.

Le site sur lequel s'intègre le projet Cap Doré se trouve sur le versant occidental de la baie d'Andilana.

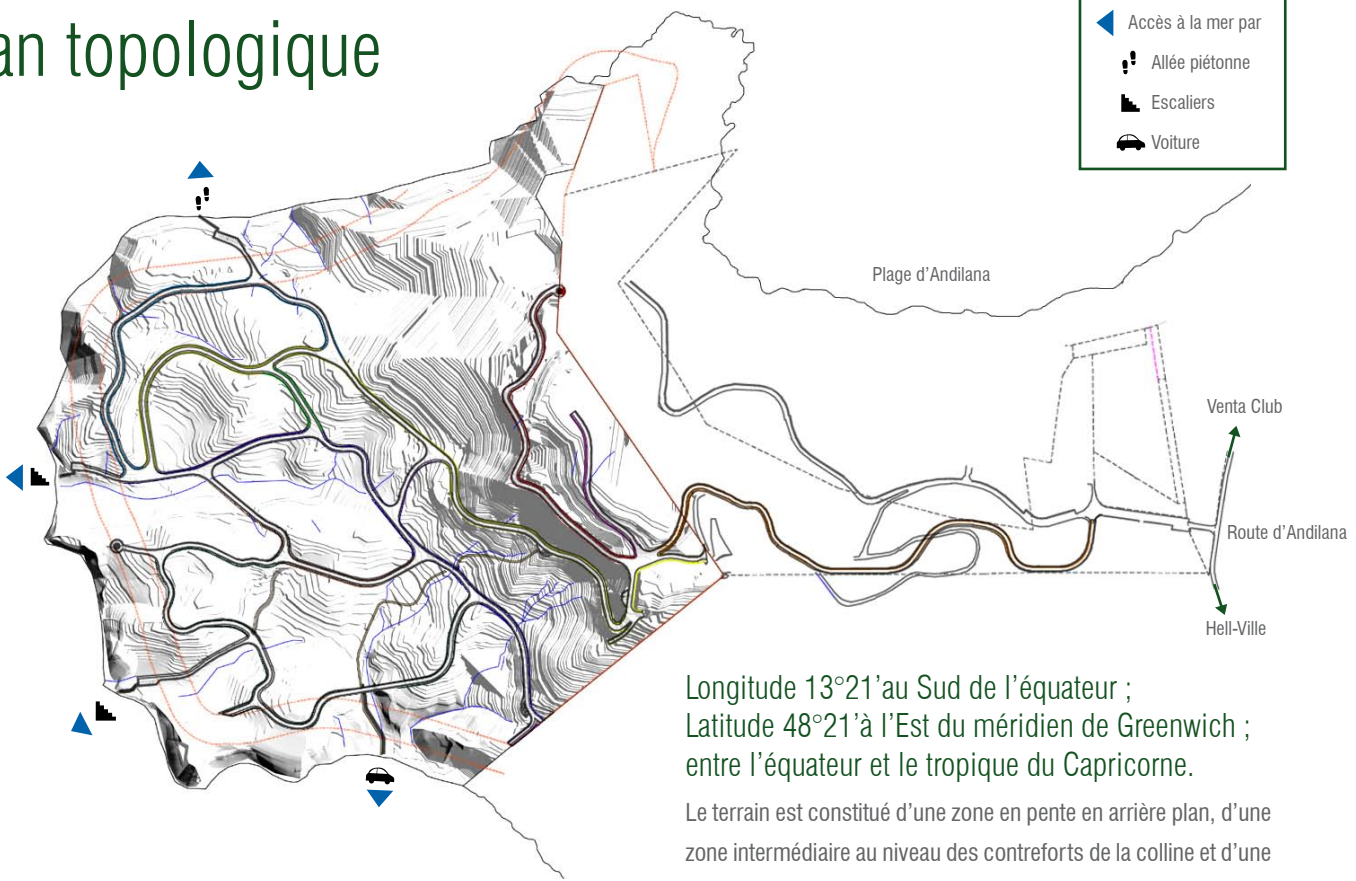








Plan topologique



Longitude 13°21'au Sud de l'équateur ;
Latitude 48°21'à l'Est du méridien de Greenwich ;
entre l'équateur et le tropique du Capricorne.

Le terrain est constitué d'une zone en pente en arrière plan, d'une zone intermédiaire au niveau des contreforts de la colline et d'une zone sensiblement plate le long de la frange littorale.



1

Les exigences du Cahier des Charges s'appliquent à l'ensemble du domaine « Cap Doré » afin de permettre une continuité en terme de Plan Masse.

2



3



4



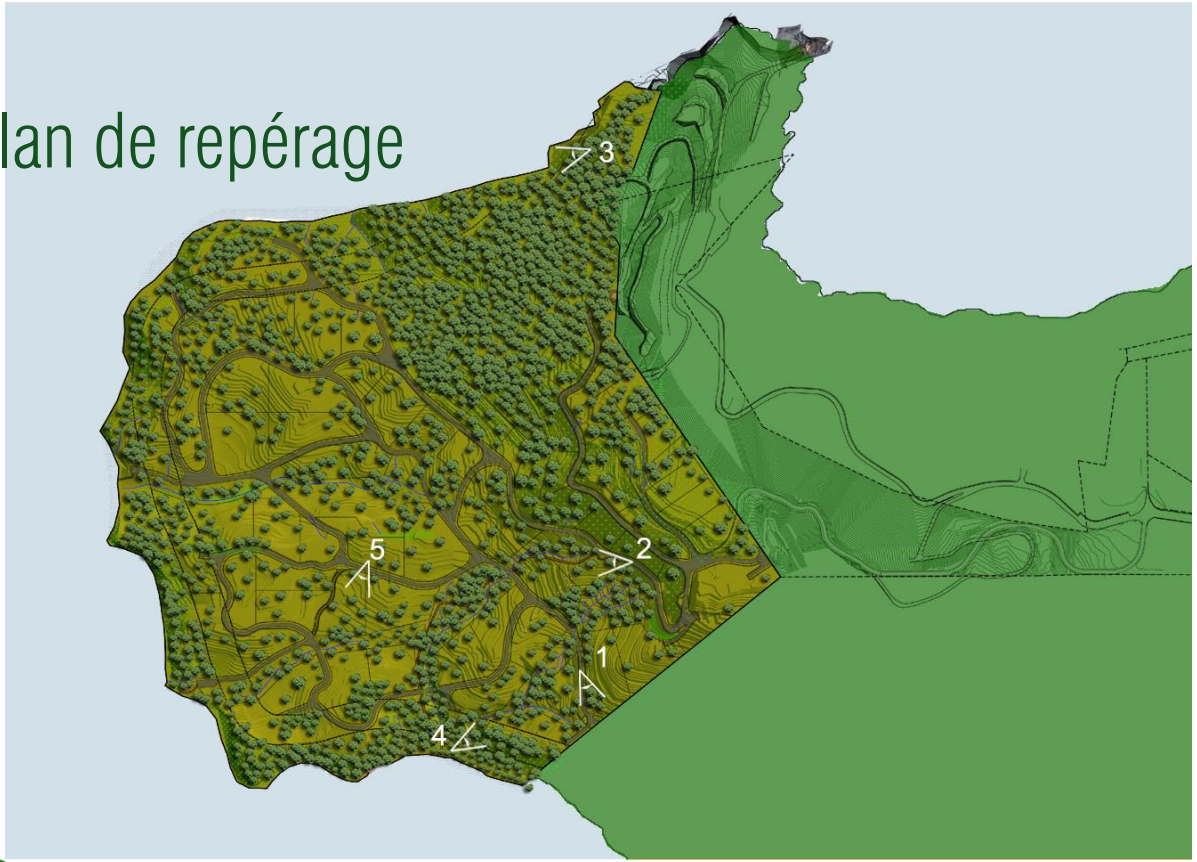
5



Elles intègrent des consignes d'intégration paysagère et de respect de l'environnement naturel (par exemple, hauteurs et gabarits limités, type et couleur des façades déterminées, couvertures végétales encouragées, etc.)

La réussite et l'homogénéité de Cap Doré résident dans la cohérence et la qualité des diffèrents projets qui le constituent.

Plan de repérage



Le village suspendu

Ce sont les 26 parcelles situées sur la partie supérieure du site, là où la pente est la plus prononcée. Ces terrains sont destinés à accueillir de petites résidences sous forme de petites villas, d'appartements ou de bungalows qui par la topologie du lieu privilégient les vues qui s'offrent à elles. Ces constructions aériennes aux terrasses débordantes sont disposées en quinconce à flan de colline.

Les villas tropicales

Ce sont 39 villas disposées sur de grandes propriétés* dont la particularité sera l'immersion dans l'espace végétal circonstant. Une architecture adaptée au lieu dessine de grands espaces intérieurs-extérieurs, en privilégiant les transitions fluides entre les différentes ambiances créées. Les volumes sont ancrés dans la terre, les grandes toitures se fondent dans le paysage.

Le front de mer

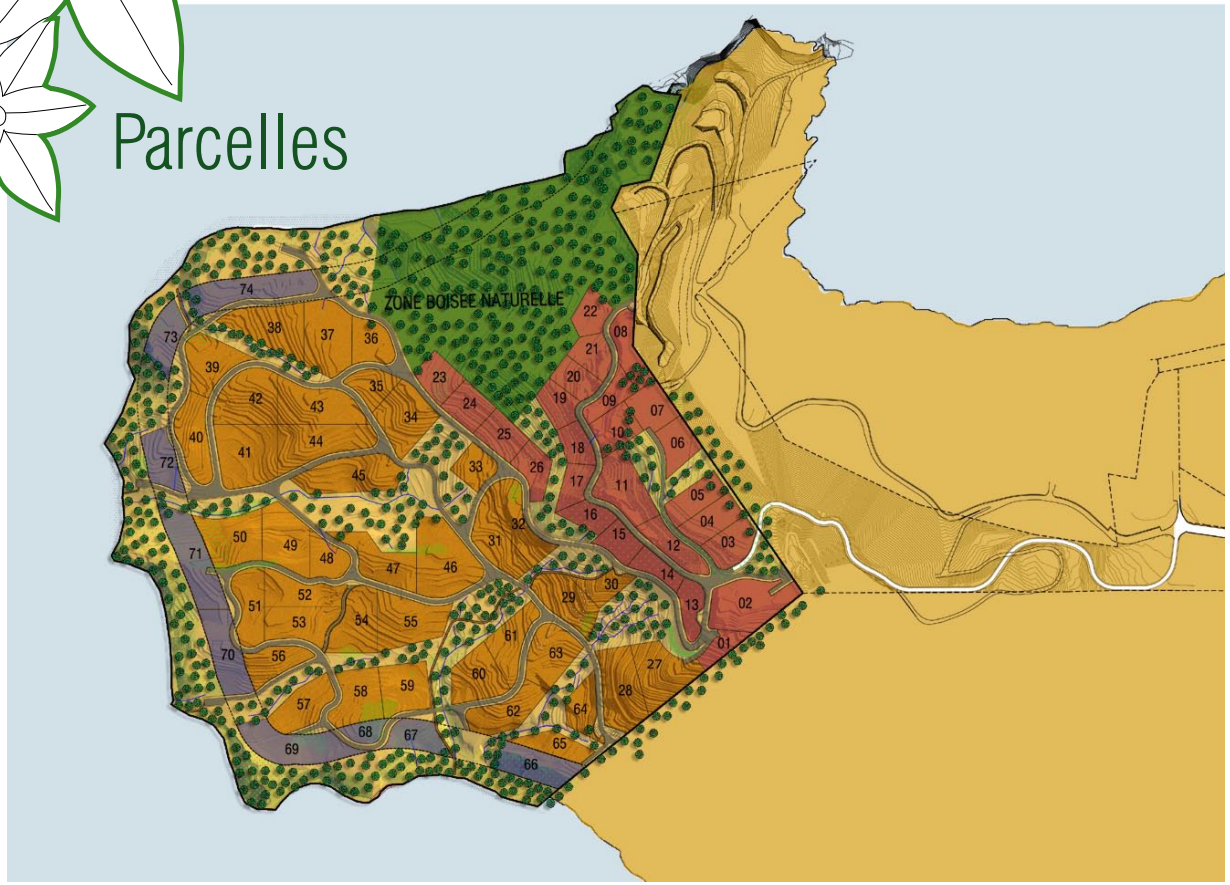
Ces 9 parcelles se trouvant dans la zone des pas géométriques de 40 à 80 mètres seront accessibles à la propriété dans une seconde phase.

*Sur certaines parcelles, les VRD sont dimensionnés pour alimenter deux habitations.

Surfaces

1 1606 m²	2 6023 m²	3 2927 m²	4 2925 m²	5 2892 m²	6 2573 m²	7 2838 m²	8 2883 m²	9 2088 m²	10 2811 m²
11 4820 m²	12 2822 m²	13 2006 m²	14 1762 m²	15 2079 m²	16 2005 m²	17 1946 m²	18 1999 m²	19 2278 m²	20 2229 m²
21 2344 m²	22 2236 m²	23 2592 m²	24 2668 m²	25 2666 m²	26 2429 m²	27 5048 m²	28 5422 m²	29 4166 m²	30 1980 m²
31 4034 m²	32 4170 m²	33 2248 m²	34 4915 m²	35 2286 m²	36 2864 m²	37 5704 m²	38 5407 m²	39 4054 m²	40 4082 m²
41 6296 m²	42 5373 m²	43 5329 m²	44 5729 m²	45 5656 m²	46 6991 m²	47 4327 m²	48 2381 m²	49 4817 m²	50 5002 m²
51 1606 m²	52 3421 m²	53 4057 m²	54 4455 m²	55 5469 m²	56 2962 m²	57 3783 m²	58 4206 m²	59 4076 m²	60 4085 m²
61 3564 m²	62 3793 m²	63 4255 m²	64 2593 m²	65 2367 m²	66 4133 m²	67 2767 m²	68 1379 m²	69 5637 m²	70 4365 m²
71 5621 m²	72 2971 m²	73 3178 m²	74 5653 m²						

Parcelles


ZONE BOISEE NATURELLE
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74

Références paysagères





Burle Marx

Conscients de l'intérêt de préservation de la qualité de ce milieu privilégié, nous nous engageons à y contribuer à long terme.

Vanille, Flamboyant, Ylang-ylang, Manguier, Bougainvilliers, Arbre du voyageur...







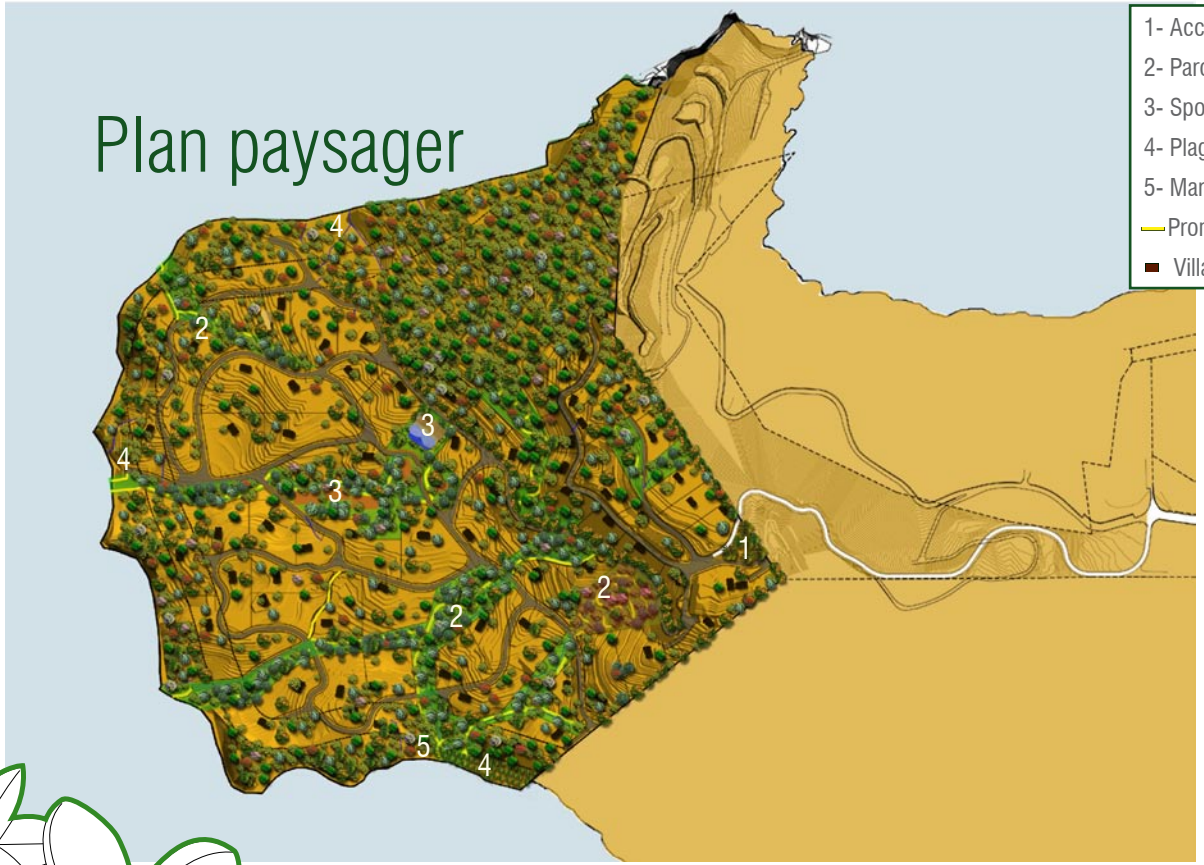








Plan paysager












Matériaux

Une architecture alliant tradition et modernité répond à la qualité environnementale d'habitat sain et au confort contemporain privilégié.





S'adapter aux conditions climatiques



S'insérer dans son environnement naturel

S'intégrer aux différentes configurations du site







Architecture

Les choix de l'équipe en terme de flexibilité et de modularité, réclament une rigueur de conception mais offrent l'avantage de pouvoir s'adapter aux désirs de chacun.

Nous vous proposons de vivre l'espace tropical dans de subtiles transitions entre ambiance intime et horizon contemplatif.



Eléments téléchargeables sur le site www.capdore.com

DOSSIER CONTRACTUEL
Certificat d'immatriculation et de situation juridique
Bail emphythéotique Mitsinjo- Balou
Compromis de cession de droit de bail
Contrat de cession de droit au bail

DOSSIER ADMINISTRATIF
Permis de lotir
Etude d'impact environnemental
Statut de l'Association Syndicale

DOSSIER TECHNIQUE
Cahier des charges
Règlement d'Urbanisme
Notices architecturale et paysagère
Tableau des surfaces
Dossier d'appel d'offre
Toutes les pièces graphiques

Programme des travaux

Les travaux concernant les aménagements des voiries et réseaux divers sur la totalité du site sont prévus pour être exécutés dans un délai de dix mois dans des conditions climatiques normales :

-les terrassements généraux (remblais/déblais) des voies de circulation permettant l'accès à chaque lot,

- les travaux de chaussées dont le revêtement (couche d'usure) sera réalisé dans une première phase suivant le type bi-couche (enduit superficiel au bitume et gravillon) et, après réalisation de toute ou partie des villas, d'un enrobé dense (tapis bitumineux) avec réparation éventuelle des bordures endommagées pendant les travaux de construction des villas.

- la réalisation des ouvrages d'assainissement pour le traitement des eaux pluviales, caniveaux, dalots ou passages busés (traversée de chaussée), protection des talus (descentes d'eaux pluviales), exutoires.

- les travaux d'adduction d'eau pour l'alimentation de toutes les parcelles,

- les travaux d'alimentation électrique des parcelles (courant fort et courant faible),

- les travaux d'éclairage public sur le réseau routier en particulier,

- les travaux de sécurité incendie, avec alimentation en eau de bornes d'incendie réparties sur la surface totale du lotissement,

- les travaux d'aménagements paysagers.

Les intervenants

Maîtrise d'Ouvrage :

Société de droit mauricien BALOU
limited N° 60799

Adresse du siège social :

Legis International (service Ltd)
Les Jamalacs Building
Vieux Conseil Street
Port-Louis ÎLE MAURICE

représentée par :

Frédéric Balyu
74 route du trou d'eau
97400 La Saline les Bains, LA REUNION
Email : frederic.balyu@wanadoo.fr

Louis De Gonzague Truong-Huu-Kha
Andilana Ampasy
207 Nosy-Be, MADAGASCAR
Email : libertalia.com@wanadoo.mg

Bureau juridique :

HK-SR Keyserlingk -
Rabenarivo Associés SARL
71 avenue Victoire Rasoamanarivo -
Isoraka Antananarivo 101, MADAGASCAR
Email : hk-sr@hk-sr.mg

Bureau technique :

Espace ingénierie SARL

Lot IIP 109 Avaradoa
Antananarivo 101
MADAGASCAR
Email : cpbuffier@simicro.mg

Pour visiter sur place
(+261) 33 12 62 458

Architecte de référence :

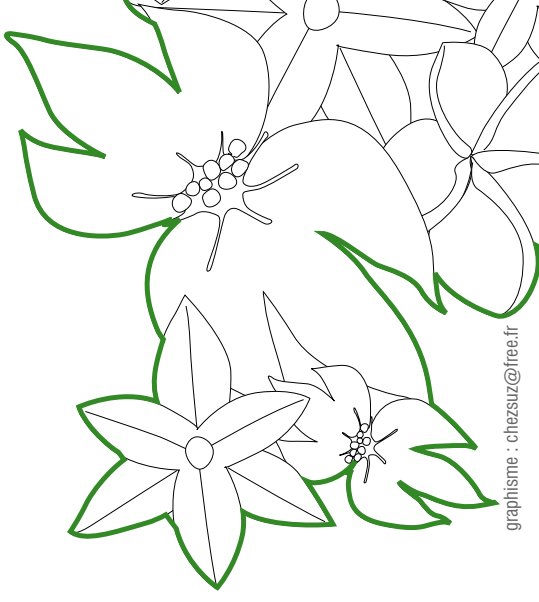
Cabinet Lebeaupin & Linder SARL
Domaine Manga Be
Ambondrona BP 416
207 Nosy-Be, MADAGASCAR
Email : lebeaupin.linder@netclub.mg

Architecte conseil :

Marie-Ange Kreitmann

14, rue Léonidas
75014 Paris FRANCE
T (+33) 01 43 95 02 33
P (+33) 06 74 23 50 68
marie-ange.kreitmann@orange.fr

Contact : www.capdore.com



graphisme : chezsuz@free.fr

Cap Doré

www.capdore.com