CITYSTAR

RÉSIDENCES À MARRAKECH

Sommaire

04 A PROPOS

06 PRÉSENTATION DU PROJET

08 Présentation

09 Situation

10 Introduction

12 Objectifs Du Projet

13 Descriptif Du Projet

18 PLAN DU PROJET

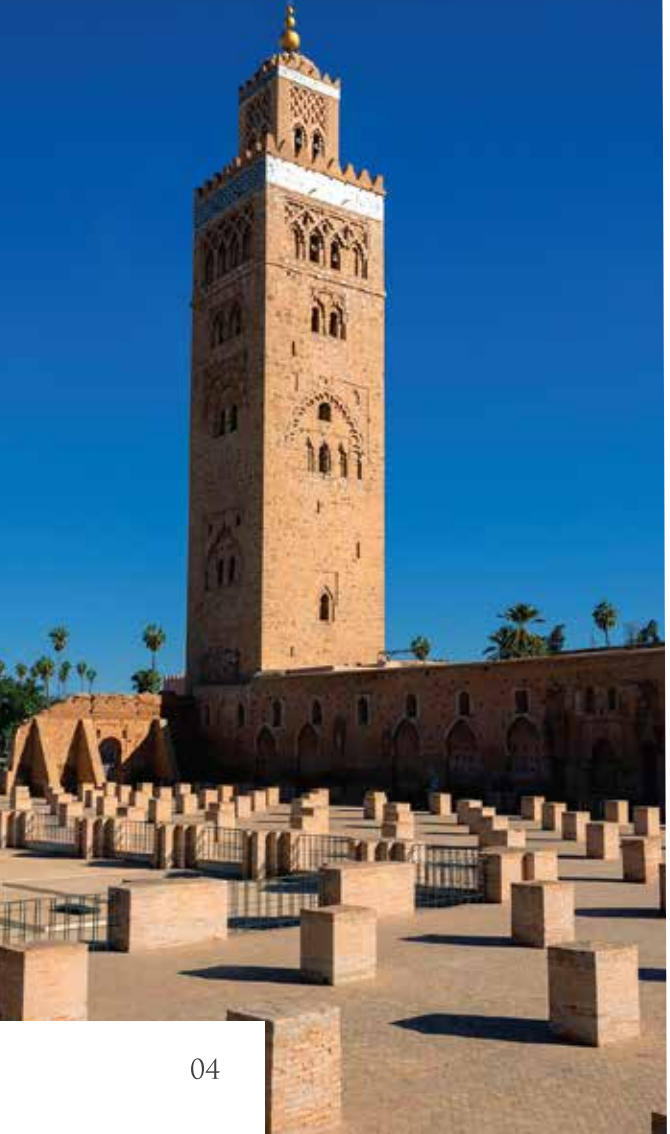
25 VUE EN 3D

29 CAHIER DE CHARGE

37 TABLEAU DE CONTENANCE

CITYSTAR

RÉSIDENCES À MARRAKECH



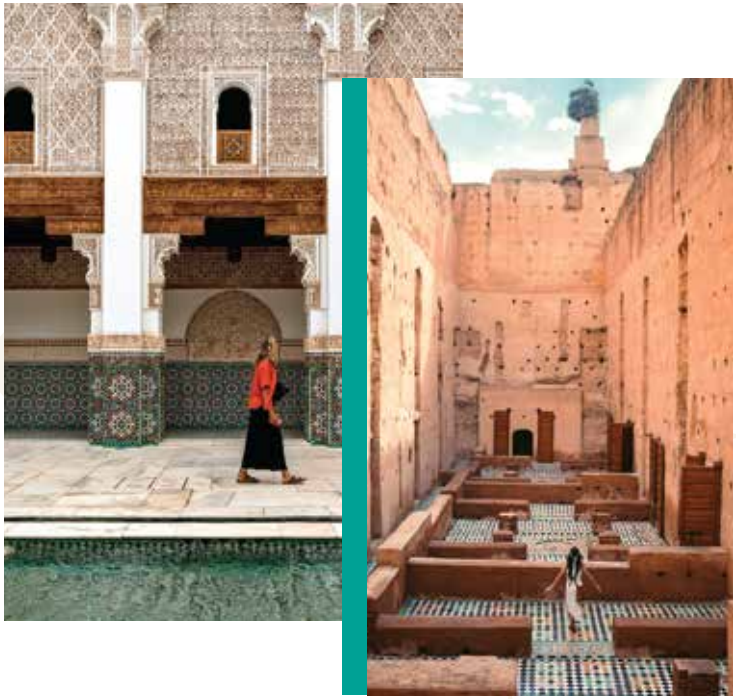
ABOUT

THE CITY

Marrakech, ancienne ville impériale de l'ouest du Maroc, est un centre économique majeur et abrite des mosquées, des palais et des jardins. La médina est une ville médiévale fortifiée et densément peuplée datant de l'empire berbère, avec des ruelles labyrinthiques où des souks (marchés) prospères vendent des textiles, des poteries et des bijoux traditionnels. Un symbole de la ville, visible à des kilomètres, est le minaret maure de la mosquée Koutoubia du XIIe siècle.

MAROCMAMA,
MARRAKECH, MOROCCO

The first time I came to Marrakech I ate so much Moroccan food I was ready to swear it off forever. But now that I've lived here for 12 years and even run a food tour company, I've learned that Marrakech is not just tagines and mint tea; it's a true melting pot. From contemporary spins on local classics to fusion restaurants that marry Moroccan tastes with global influences, here's my go-to guide.



LA VILLE OCRE

PRÉSENTATION DU PROJET

Présentation

NATURE DE PROJET	: GROUPEMENT D'HABITATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 45 DE LA LOI 25-90
SITUATION	: Propriete dite : Melk Moulay Abdellah , Commune D'Ouled Hassoune, Cercle elouidane, Douar Oulad Jellal, Caidat Ouled Hassoune. Marrakech
TITRES FONCIERS	: T51619/43
MAITRE D'OUVRAGE	: SOCIETE. CENTRAL PROPERTY INVESTMENT S.A.R.L AU
ARCHITECTE	: MB Architecture
BUREAU D'ÉTUDES	: Target Concept
BUREAU DE CONTROLE	: Tecnitas
LABORATOIRE	: S2G

Situation

Route Nationale N°8

Voirie Projeté au Plan d'Aménagement

Projet

Introduction

Le projet vise à construire un complexe résidentiel composé de 14 villas spécialement conçues pour répondre aux besoins spécifiques des résidents. Ces villas offriront un environnement sûr, confortable et accessible à tous, en mettant particulièrement l'accent sur l'inclusion des personnes ayant des besoins spéciaux et en leur offrant des possibilités d'accès. Le projet comprend trois types de villas différents, A, B et C, pour répondre aux exigences et préférences des futurs résidents.

Un aspect essentiel de notre projet est la promotion des énergies en utilisant les ressources naturelles. Nous sommes fortement engagés dans la protection de l'environnement, c'est pourquoi nous avons intégré des solutions durables à chaque étape de la construction. L'énergie solaire joue un rôle central dans notre approche, en fournissant une source d'énergie renouvelable pour répondre aux besoins énergétiques des résidents. Les toits des villas sont équipés de panneaux solaires, permettant d'absorber l'énergie solaire et de la convertir en électricité propre.

En plus de l'énergie solaire, nous avons également accordé une attention particulière à l'isolation thermique des villas. En utilisant des matériaux de haute qualité et une conception intelligente, nous avons veillé à éliminer les ponts thermiques, qui sont des zones où la chaleur peut facilement s'échapper ou pénétrer, réduisant ainsi les pertes d'énergie et les gaspillages.

Objectifs du projet

01

Construire des villas résidentielles répondant aux normes d'accessibilité complète pour accueillir les personnes ayant des besoins spéciaux.

02

Fournir un environnement sûr, confortable et inclusif pour les résidents, en garantissant l'adaptation de chaque villa aux besoins spécifiques des résidents.

03

Promouvoir l'indépendance des résidents en fournissant des installations et des équipements adaptés à leurs besoins spécifiques.

04

Créer un environnement résidentiel confortable en intégrant des espaces verts, des zones de loisirs et des équipements communautaires dans le complexe résidentiel.

02

Se conformer aux réglementations et aux normes de construction en vigueur pour garantir la qualité et la sécurité de l'ensemble du projet.

Description du projet

✦ CONCEPTION ARCHITECTURALE

Les villas seront conçues de manière à offrir une accessibilité sans obstacles aux personnes à mobilité réduite, tout en tenant compte du confort et de l'esthétique. Les espaces intérieurs seront conçus pour faciliter la circulation des fauteuils roulants et offrir une flexibilité de configuration.

✦ ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

Chaque villa sera équipée de fonctionnalités adaptées aux personnes ayant des besoins spéciaux, telles que des rampes d'accès, des portes plus larges, des salles de bains adaptées, ainsi que des clés et des prises accessibles.

✦ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le complexe résidentiel comprendra des allées faciles d'accès, des espaces verts appropriés pour les loisirs, des aires de jeux inclusives et des parkings réservés aux personnes à mobilité réduite. Des équipements de sécurité tels que des rampes d'accès aux entrées seront également prévus.

✦ TYPES DE VILLAS

VILLA DE TYPE A :

Conçue pour les résidents à mobilité réduite ayant besoin d'équipements spécifiques tels que des ascenseurs, des salles de bains à accès facile et des espaces intérieurs spacieux pour la circulation des fauteuils roulants.

VILLA DE TYPE A :

Conçue pour les résidents à mobilité réduite ayant besoin d'équipements spécifiques tels que des ascenseurs, des salles de bains à accès facile et des espaces intérieurs spacieux pour la circulation des fauteuils roulants.

Descriptif du projet : Création d'un groupement d'habitations dans le cadre de l'article 45 de la loi 25-90 (14 Villas) R+1

SITUATION : Cercle et Tribu Rehamna - Sud.
Fonction Chiadma, Douar Jellal.
Commune Oueld Hassoun. Marrakech

TITRE FONCIÈRE : T.F 51 619/43
SURFACE TERRAIN : 3ha 68a 90ca

✦ VILLA TYPE A (6 VILLAS)

pour Personne à Mobilité Réduite

REZ DE CHAUSSEE - 412,00 M²

Ascenseur
Réception + Coin feu - 65,00m²
Salon - 15,00m²
Cuisine - 21,00m²
Salle a manger - 18,50m²
Toil Invité - 4,00m²
Toil P.M.R - 5,50m²
Chambre 1 +SDB + Dresing - 28,50m²
Chambre 2 +SDB + Dresing - 35,00m²
Chambre 3 +SDB + Dresing - 35,00m²
Chambre Bonne +Toillette - 15,00m²

ETAGE - 135,00 M²

Hall 1 - 10,00m²
Hall 2 - 9,00m²
Chambre 4 +SDB + Dresing - 31,00m²
Terrasse - 13,00m²
Chambre 5 +SDB + Dresing - 41,00m²
Terrasse - 15,00m²

SURFACE PLANCHERS VILLA TYPE A :
547,00M²

SURFACE TOTALE VILLAS TYPE A :
3 280,00M²

✦ VILLA TYPE B (4 VILLAS)

REZ DE CHAUSSEE - 425,00 M²

Réception + Salon - 70,00m²
Cuisine - 39,00m²
Salle a manger - 23,00m²
Toil Invité - 8,50m²
Chambre 1 +SDB + Dresing - 61,50m²
Chambre 2 +SDB + Dresing - 40,00m²
Chambre 3 +SDB + Dresing - 40,00m²
Salle de jeux - 19,50m²
Plage Piscine - 102,00m²
Terrasse Couverte Commune - 24,50m²
Piscine de (5,00m x 12,00)

ETAGE - 135,00 M²

Chambre 4 +SDB + Dresing - 39,00m²
Chambre 5 +SDB + Dresing - 41,00m²
Terrasse - 23,00m²
Terrasse Non-Couverte Commune - 135,00m²

SURFACE PLANCHERS VILLA TYPE B :

560,00M²

SURFACE TOTALE VILLAS TYPE B :

2 240,00M²

✦ VILLA TYPE C (4 VILLAS)

REZ DE CHAUSSEE - 390,00 M²

Réception + Salon - 70,00m²
Cuisine - 39,00m²
Salle a manger - 23,00m²
Toil Invité - 8,50m²
Chambre 1 +SDB + Dresing - 61,50m²
Chambre 2 +SDB + Dresing - 53,00m²
Salle de jeux - 19,50m²
Plage Piscine - 102,00m²
Terrasse Couverte Commune - 24,50m²
Piscine de (5,00m x 12,00)

ETAGE - 135,00 M²

Chambre 3 +SDB + Dresing - 39,00m²
Chambre 4 +SDB + Dresing - 41,00m²
Terrasse - 23,00m²
Terrasse Non-Couverte Commune - 108,00m²

SURFACE PLANCHERS VILLA TYPE B :

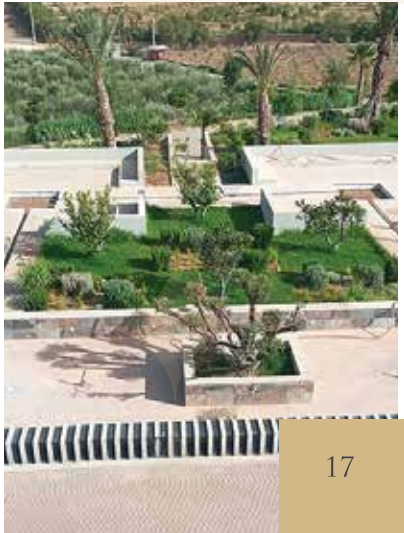
525,00M²

SURFACE TOTALE VILLAS TYPE B :

2 100,00M²

✦ GUERITE GARDIEN (14 UNITÉS)

Guérite gardien - 13,00m²
Surface Totale Guérite gardien - 182,00m²



Plan du Projet

VILLA TYPE

A

PLAN RDC

VILLA TYPE

A

PLAN ÉTAGE

VILLA TYPE

B

PLAN RDC

VILLA TYPE

B

PLAN ÉTAGE

VILLA TYPE

C

PLAN RDC

VILLA TYPE

C

PLAN ÉTAGE

Vue villas
EN 3D

Villa type A

Villa type B

Villa type C

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION MARRAKECH - SAFI
PREFECTURE DE MARRAKECH
COMMUNE D'OULAD HASSOUNE

CAHIER DES CHARGES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN GROUPEMENT D'HABITATION « 14 VILLAS R+1 »

Dans le cadre de la'rticle 45 de la loi 2590.
Construction du groupement d'habitation dans le cadre de l'article 45 de la loi 25-90

Introduction

Le présent cahier des charges est établi conformément aux dispositions du plan d'aménagement communal de d'Oulad Hassoune. Il a pour objet de définir les servitudes de toute nature ainsi que les volumes et les conditions d'implantations des constructions.

CADRE JURIDIQUE :

Le présent projet est soumis aux dispositions suivantes :
Les dispositions des lois n12-90 relatives à l 'urbanisme promulguées par le Dahir nl-92-31 du 15 Dhou Al-Hijja 1412 (17 Juin 1992), et 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et
morcellements, promulguées par le Dahir n192.7 du 15 Dhou Al-Hijja 1412 (17juin 1992) et leurs décrets d'application.
Les procédures instaurées par les circulaires n126/CAB du 28 Juin 1985, 196/CAB du 17 Août 1987, 60/CAB du 8 mars 1989 et 266/CAB du 25 Octobre 1989 de Monsieur le Ministre de l'intérieur.

Les alignements communaux ;
Le règlement du Béton Armé aux états Limites (B.A.E.L) applicable au calcul des structures en béton armé ou bien le règlement Conception des Construction en Béton Armé -édition 1968 – (CCBA 68).
La 10/95 relative à l 'eau. Le règlement parasismique RPS 2000 approuvé par le décret 2-02-177 du 09 Hija 1422 (22-02-2002).
Le Décret Royal portant loi n654-65 du Rajeb 1386-22/10/1966 relatif aux branchements et installations servant à distribuer le courant électrique des immeubles.

Les dispositions techniques des cahiers de charges relatives aux réseaux divers correspondant aux services extérieurs notamment : réseau d'électrification, réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, réseau téléphonique s'il y a lieu.
Le cahier des prescriptions communes applicable aux travaux routiers courants, fascicule clauses techniques N°5 cahiers des charges N°4 relatifs aux assises traitées au liant hydrocarbone, en enrobé bitumineux. Dahir n 1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

PRESENTATION DU PROJET

SITUATION DU PROJET

Le projet de construction d'un groupement d'habitations composé de 14 villas est situé dans la Wilaya de la région Marrakech-Safi, Préfecture de Marrakech, commune d'Oulad Hassoune, Douar Oulad Jellal propriété dite : Melk Moulay Abdellah
Le terrain support du projet fait l'objet du Titre foncier n° : 51619/43
Le terrain est d'une superficie totale de: 3h 68a 90c soit 36 890 m²

PROGRAMME DU PROJET

La consistance globale du projet est de : 14 villas en R+1 à construire par le Maitre d'Ouvrage,
- Guérite gardien.
- Espace aire de jeux pour enfants.
- Local technique (entretien jardinage)
- Poste de transformation
- Local poubelles
- Equipement public (A céder gratuitement à la commune)

ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

PARTIES À RÉALISER

1- Toutes les villas seront réalisées finies par le Maitre d'Ouvrage.
2- Tous les aménagements de plein air seront réalisés par le Maitre d'Ouvrage.
3- Les espaces en commun et aménagement extérieurs seront réalisés par le Maitre d'Ouvrage.

ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Pétitionnaire s'engage à prendre en considération les dispositions stipulées par les articles 6, 7, 49 et 50 de la Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement (B.O. du 19 juin 2003).

GESTION DES ESPACES EN COMMUN

Dans ce projet immobilier, les espaces communs, à l'exception des villas, sont gérés en copropriété par un syndic spécifiquement désigné à cet effet. Cela signifie que tous les résidents de ces espaces communs sont responsables de leur gestion et de leur entretien, et doivent se conformer aux règles établies par le syndic. En ce qui concerne les aménagements extérieurs, il est essentiel de veiller à leur qualité et à leur esthétique, afin de créer un environnement agréable pour tous les résidents. À cette fin, le syndic chargé de la gestion des espaces communs doit s'assurer que les plantations d'arbres sont soigneusement sélectionnées et entretenues, et que les revêtements minéraux sont bien choisis pour leur aspect esthétique et leur durabilité.

Il est également important de souligner que les aménagements extérieurs doivent être adaptés aux besoins des résidents, en termes de fonctionnalité et de sécurité. Par exemple, les espaces verts doivent être conçus pour permettre aux enfants de jouer en toute sécurité, tandis que les allées doivent être suffisamment larges pour permettre le passage de poussettes et de fauteuils roulants. En résumé, la gestion des espaces communs d'un projet immobilier en copropriété est essentielle pour assurer le bien-être et la sécurité de tous les résidents. La qualité des aménagements extérieurs, notamment les plantations d'arbres et les revêtements minéraux, doit être soigneusement planifiée et mise en oeuvre pour créer un environnement agréable et fonctionnel pour tous.

ASSAINISSEMENT

Il est prévu que les travaux d'assainissement soient réalisés par le Maître d'Ouvrage, conformément aux plans approuvés et validés par les services compétents. L'objectif de ces travaux est de garantir une gestion efficace des eaux usées et des eaux pluviales, afin de préserver l'environnement et de garantir la santé et la sécurité des personnes.

Le Maître d'Ouvrage est responsable de la coordination de l'ensemble des travaux d'assainissement, depuis la conception jusqu'à la réalisation et la mise en service du système. Il doit s'assurer que les plans ont été approuvés par les autorités compétentes et que toutes les réglementations et normes en vigueur ont été respectées. Cela garantit que le système d'assainissement est fiable, efficace et durable. Les travaux d'assainissement comprennent plusieurs étapes, telles que la conception du système, la construction des canalisations, la mise en place du système. Le Maître d'Ouvrage doit valider avec la RADEEMA cette étude, pour assurer la préservation de la qualité des eaux souterraines selon les dispositions des lois et règlements en vigueur notamment la loi de l'eau 36-15.

EAU POTABLE

Il est prévu que les travaux d'adduction en eau potable soient réalisés par le Maître d'Ouvrage, conformément aux plans approuvés et validés par les services compétents. Ces travaux sont essentiels pour garantir l'accès à l'eau potable pour les résidents du projet immobilier. L'adduction en eau potable peut se faire de différentes manières, en fonction des ressources en eau disponibles dans la région. Dans ce cas précis, il est mentionné l'utilisation d'un puits à réaliser pour l'approvisionnement en eau potable. Le Maître d'Ouvrage doit donc superviser la construction de ce puits, en veillant à ce que les travaux soient effectués conformément aux normes en vigueur, en termes de profondeur, de diamètre et de qualité de l'eau en attendant une couverture globale de cette région par la RADEEMA. Le projet prévoit les branchements nécessaires à la RADEEMA.

PISCINE

Les propriétaires doivent s'assurer que le remplissage des piscines une fois par an, et les équiper d'un système de recyclage, et respecter les restrictions d'arrosage des espaces verts conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux : N°238 du 26/01/2022 et N°2208 du 25/08/2022, et à toutes les dispositions des arrêtés préfectoraux ultérieurs ; ayant un corollaire d'économie d'eau dans le contexte de sécheresse structurelle de la région de Marrakech-Safi.

ELECTRICITÉ

Il est prévu que les travaux d'électrification soient réalisés par le Maître d'Ouvrage conformément aux plans approuvés et validés par les services compétents. Le Maître d'Ouvrage doit s'assurer que les plans d'électrification sont approuvés par les autorités compétentes et qu'ils respectent toutes les réglementations et normes en vigueur. Il doit également veiller à ce que les travaux soient réalisés dans les délais impartis. La réalisation de travaux d'électrification peut impliquer la pose de câbles électriques, la mise en place de compteurs électriques pour chaque logement. Le Maître d'Ouvrage doit veiller à ce que les travaux soient effectués de manière sécurisée et à ce que toutes les précautions nécessaires soient prises.

TÉLÉPHONE

Le présent projet sera équipé d'un réseau de télécommunications. Les travaux d'équipement et d'installation des lignes nécessaires pour le raccordement du projet au réseau général des télécommunications seront réalisés sous le contrôle des services compétents et devront satisfaire aux exigences et aux normes approuvées par les autorités compétentes.

MURS DE CLÔTURE

Tous les murs de clôture des villas seront construits, finis, par le maitre d'ouvrage, dans le respect de la règlementation suivante :

- La hauteur peut atteindre 1,80m.
- Un soin particulier doit être donné à la conception et la réalisation des dits murs pour s'intégrer au paysage.
- Les murs de clôture peuvent être ajourés (vide avec grillage ou autre).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Le projet est un groupement d'habitations de villas en R+1 en zone SD1 conformément au plan d'aménagement de la commune d'Oulad Hassoune.

ARTICLE A - DÉFINITION DE LA ZONE

La zone SD est une zone de villas sous formes de résidences fermées avec parties communes en jardins, aire de jeux, etc. Il s'agit de groupement d'habitations ou établissement touristiques clôturés à construire par le propriétaire de la parcelle. Sur ce projet nous avons opté pour des villas isolées en R+1 conformément au plan d'aménagement

ARTICLE B- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone SD :

- Les lotissements de toute nature
- Toutes activités artisanales ou industrielles, les bureaux, les dépôts
- Les construction à caractère provisoire, les campings et caravanings
- L'ouverture et exploitation de carrières
- L'habitat dit social ou économique

ARTICLE C- POSSIBILITÉ MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique :
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative.
- Les superficies minimales des parcelles privatives.

	C.O.S	C.E.S MAXIMUM	SURFACE MINIMALE DES UNITÉS SUR LA TOTALITÉ DE LA PARCELLE
Groupement D'habitation Secteur Sd1	0.30	20%	2000m²/Unité

ARTICLE D - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions de ce projet, la hauteur maximale autorisée est 8.5m (R+1). Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2,50m. Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,90m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

ARTICLE E - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLICS

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie interne du groupement d'habitations ou sur voie externe .

ARTICLE F - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNE

Toutes les constructions doivent observer un recul arrière de 4m. Les reculs latéraux sont de 4m au minimum.

ARTICLE G - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.
A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre de chaque villa une place de stationnement minimum.

ARTICLE H - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS- MURS DE CLÔTURE:

Les reculs privatifs sont obligatoirement traités en espaces plantés, formant avec le corps de la construction un ensemble homogène. Les arbres, palmiers et autres plantation existants doivent être maintenues, protégées et entretenues.
Doivent être plantées et arborisées les aires suivantes :

- Les bordures des voies,
- Les murs de clôtures doivent respecter le détail architectural unifié de la résidence.
- Les murs séparatifs entre voisins peuvent atteindre la hauteur de 2,20m.
- Les reculs sont nécessairement plantés de manière à éviter l'effet de couloir entre murs de clôture.

Tableau de contenance

LOTS	TYPE	SURFACES TERRAINS	ASURFACES CONSTRUCTIBLE	OBSERVATIONS
Villa n° 1	Type C	2080,00 m2	515,00 m2	Villa isolée
Villa n° 2	Type A	2000,00 m2	585,00 m2	Villa isolée
Villa n° 3	Type A	2000,00 m2	585,00 m2	Villa isolée
Villa n° 4	Type C	2000,00 m2	515,00 m2	Villa isolée
Villa n° 5	Type C	2000,00 m2	515,00 m2	Villa isolée
Villa n° 6	Type A	2000,00 m2	585,00 m2	Villa isolée
Villa n° 7	Type A	2000,00 m2	585,00 m2	Villa isolée
Villa n° 8	Type C	1985,00 m2	515,00 m2	Villa isolée
Villa n° 9	Type B	2000,00 m2	536,00 m2	Villa isolée
Villa n° 10	Type B	2000,00 m2	536,00 m2	Villa isolée
Villa n° 11	Type B	2000,00 m2	536,00 m2	Villa isolée
Villa n° 12	Type B	2000,00 m2	536,00 m2	Villa isolée
Villa n° 13	Type A	2000,00 m2	585,00 m2	Villa isolée
Villa n° 14	Type A	2000,00 m2	585,00 m2	Villa isolée
TERRAIN D'ELARGISSEMENT DU VOIE D'AMÉNAGEMENT N°.119 A Céder Gratuitement à la Commune		500,00 m2	-	-
TERRAIN D'ELARGISSEMENT DU PISTE (RECULE DE 3,50M) A Céder Gratuitement à la Commune		780,00 m2	-	-
LE DROIT DES SÈGUIA ET LA LIMITE DE DPH DE LA SOURCE DITE "AOUINET EL FESSI"		780,00 m2	-	-
TERRAIN D'ELARGISSEMENT DU PISTE (RECULE DE 3,50M) A Céder Gratuitement à la Commune		860,00 m2	-	-
EQUIPEMENT PUBLIC A Céder Gratuitement à la Commune		2465,00 m2	-	isolé