



CITYSTAR

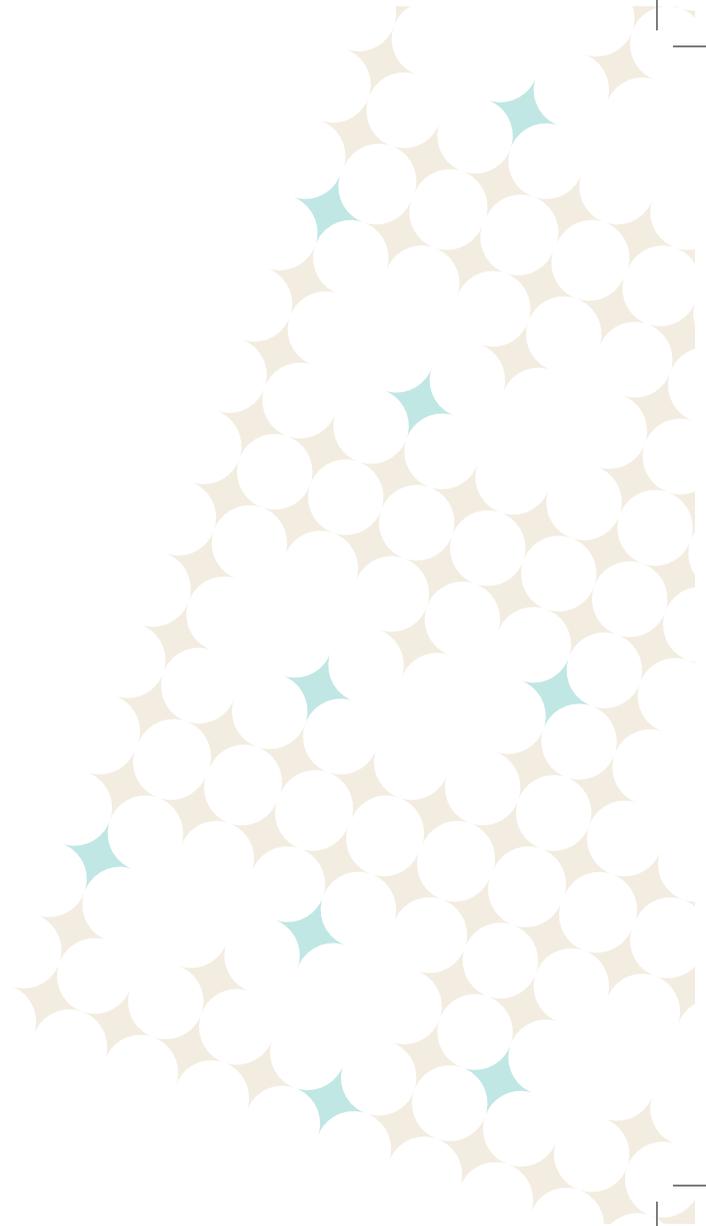
RÉSIDENCES À MARRAKECH

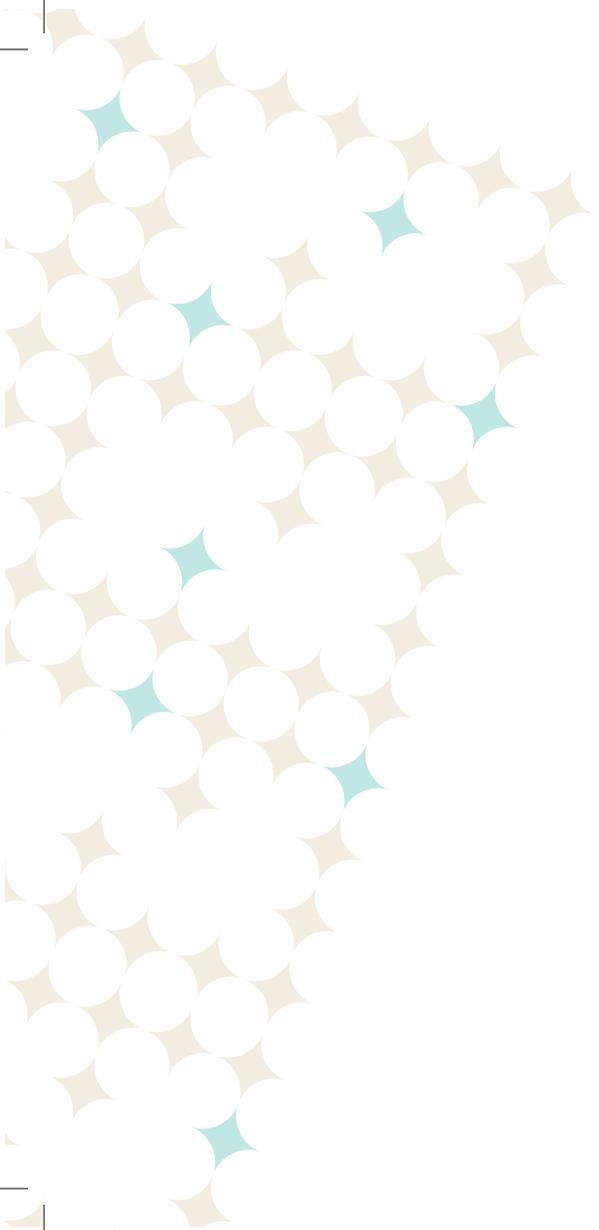


# SOMMAIRE

---

- ◆ 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  
& TABLEAU DE CONTENANCE





 CITYSTAR  
RÉSIDENCES À MARRAKECH



## ABOUT

# THE CITY

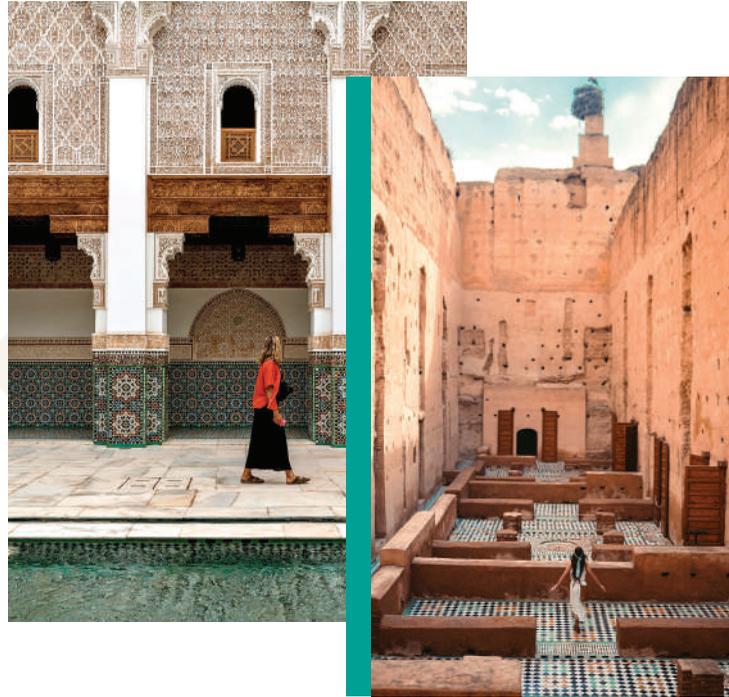
---

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 XIII<sup>e</sup> 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**

06





# PRÉSENTATION

---

## **NATURE DE PROJET**

: GROUPEMENT D'HABITATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 45 DE LA LOI 25-90

## **SITUATION**

: Propriété dite : Melk Moulay Abdellah , Commune D'Ouled Hassoune, Cercle elouidane, Douar Oulad Jellal, Caidat Ouled Hassoune. Marrakech

## **TITRES FONCIERS**

: T51619/43

## **MAITRE D'OUVRAGE**

: SOCIÉTÉ. CENTRAL PROPERTY INVESTMENT S.A.R.L AU

## **ARCHITECTE**

: MB Architecture

## **BUREAU D'ÉTUDES**

: Target Concept

## **BUREAU DE CONTROLE**

: Tecnitas

## **LABORATOIRE**

: S2G

# SITUATION



 Villas Type A

 Villas Type B

 Villas Type C



# 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.

05

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 B ET C :

Adaptées aux résidents exigeants. Nous nous appuyerons sur les normes architecturales les plus élevées en utilisant des matériaux de haute qualité et une conception intelligente.

## 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 Oued 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 CHAUSSÉE

Ascenseur  
Réception + Cheminée - 73,00 m<sup>2</sup>  
Séjour - 15,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine - 21,00 m<sup>2</sup>  
Salle à manger - 18,00 m<sup>2</sup>  
Toilettes invités - 4,00 m<sup>2</sup>  
Toilettes PMR - 5,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 1 + WC + Dressing - 33,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 + WC + Dressing - 35,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 + WC + Dressing - 35,00 m<sup>2</sup>  
Salle de jeux - 16,00 m<sup>2</sup>  
Chambre de ménage + Toilette - 15,00m<sup>2</sup>  
Chambre de gardien + Toilette - 9,50 m<sup>2</sup>

#### ETAGE

Chambre 4 + SDB + Dressing + Terrasse - 42,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 5 + SDB + Dressing + Terrasse - 49,50 m<sup>2</sup>  
Bureau 08,50 m<sup>2</sup>  
  
Hall 1 - 10,00 m<sup>2</sup>  
Hall 2 - 17,00 m<sup>2</sup>  
Terrasse - 155,00 m<sup>2</sup>

SURFACE PLANCHERS  
VILLA TYPE A :

**546,00M<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE VILLAS  
TYPE A :

**2 000,00M<sup>2</sup>**



## ◆ VILLA TYPE B (4 VILLAS)

### REZ DE CHAUSSEE

Salon + Cheminée - 62,00 m<sup>2</sup>  
Salle à manger - 25,00 m<sup>2</sup>  
Toilettes invités - 8,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine - 39,00 m<sup>2</sup>  
Salle de jeux - 18,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 1 + WC + Dressing + Terrasse - 59,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 + WC + Dressing + Terrasse - 80,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 + WC + Dressing - 35,00 m<sup>2</sup>  
Buanderie - 2,00 m<sup>2</sup>  
Chambre de gardien + WC - 9,50 m<sup>2</sup>  
Hall - 35,00 m<sup>2</sup>  
Piscine (5,00 m x 12,00 m)

### ETAGE

Chambre 4 + WC + Dressing +  
Terrasse - 48,50 m<sup>2</sup>  
Chambre 5 + WC + Dressing +  
Terrasse - 40,00 m<sup>2</sup>  
  
Hall - 7,00 m<sup>2</sup>  
Terrasse - 240,00 m<sup>2</sup>

SURFACE PLANCHERS  
VILLA TYPE B :

**565,00M<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE VILLAS  
TYPE B :

**2 000,00M<sup>2</sup>**



## ◆ VILLA TYPE C (4 VILLAS)

### REZ DE CHAUSSEE

Salon + Cheminée - 71,00 m<sup>2</sup>

Salle à manger - 25,00 m<sup>2</sup>

Toilettes invités - 8,50 m<sup>2</sup>

Cuisine - 39,00 m<sup>2</sup>

Salle de jeux - 19,50 m<sup>2</sup>

Chambre 1 + WC + Dressing + Terrasse -  
104,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2 + WC + Dressing + Terrasse -  
93,50 m<sup>2</sup>

Buanderie - 2,50 m<sup>2</sup>

Chambre de gardien + WC - 9,50 m<sup>2</sup>

Hall - 30,00 m<sup>2</sup>

Piscine (5,00 m x 12,00 m)

### ETAGE

Chambre 3 + SDB + Dressing +

Terrasse - 47,50 m<sup>2</sup>

Chambre 4 + SDB + Dressing +

Terrasse - 51,00 m<sup>2</sup>

Hall - 7,00 m<sup>2</sup>

Terrasse - 208,00 m<sup>2</sup>

## ◆ GUERITE GARDIEN (14 UNITÉS)

Guérite gardien - 13,00m<sup>2</sup>

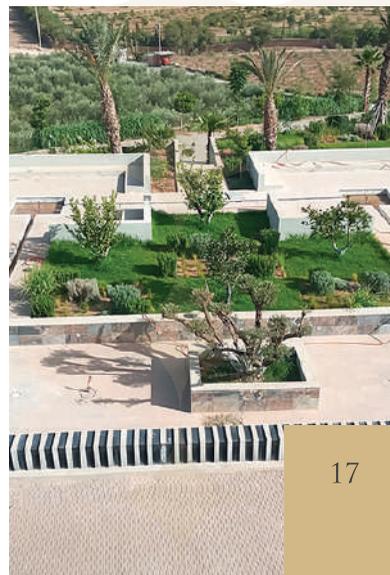
Surface Totale Guérite gardien - 182,00m<sup>2</sup>

SURFACE PLANCHERS  
VILLA TYPE C :

**525,00M<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE VILLAS  
TYPE C :

**2 000M<sup>2</sup>**





PLAN  
DU **PROJET**



VILLA TYPE

A

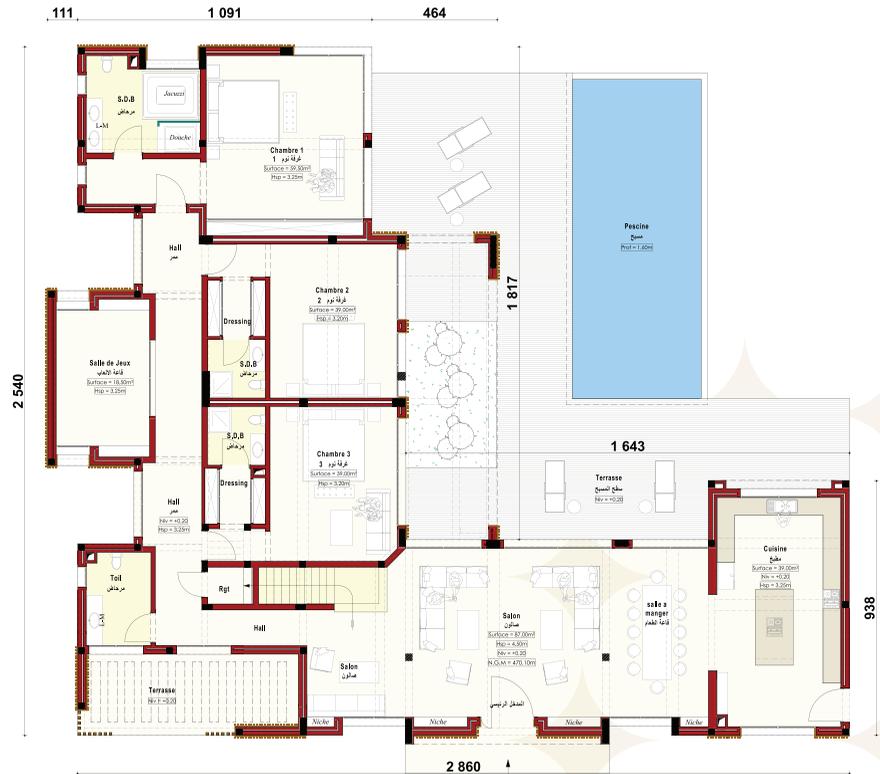
PLAN ÉTAGE



VILLA TYPE

B

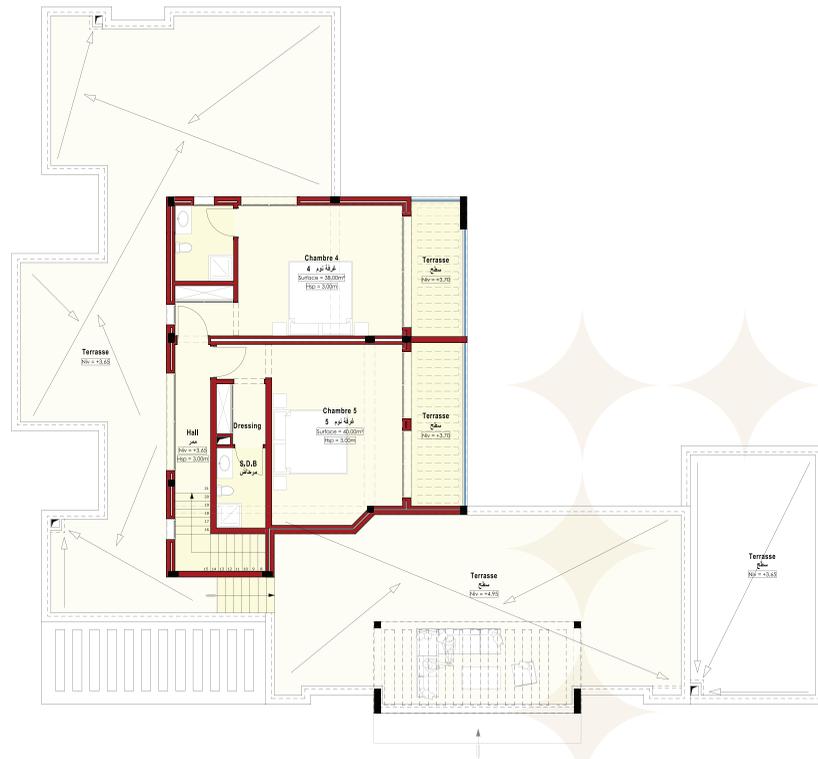
PLAN RDC



VILLA TYPE

B

PLAN ÉTAGE

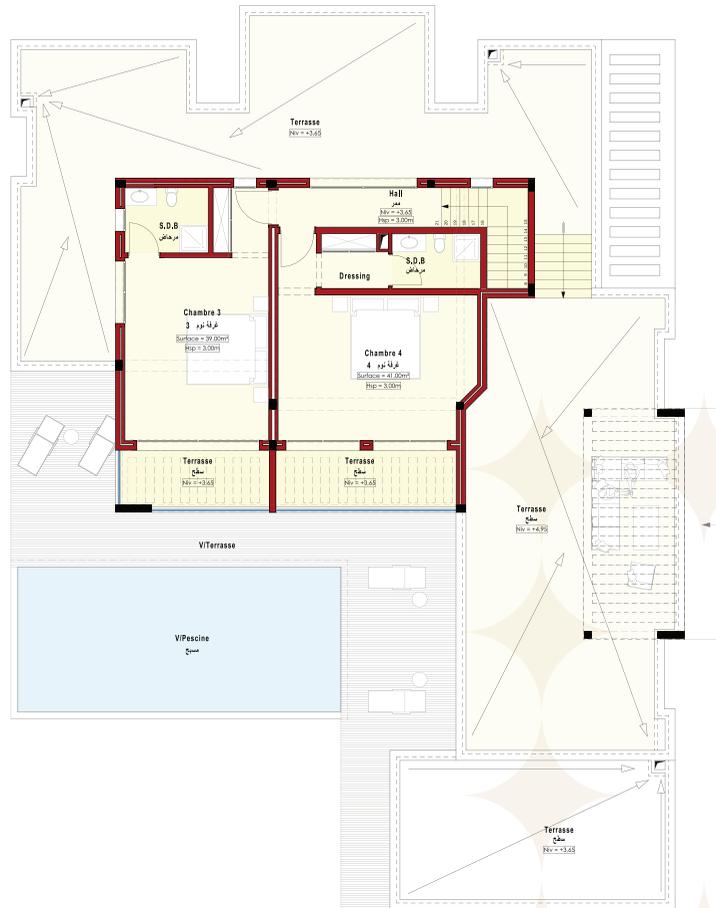




VILLA TYPE

C

PLAN ÉTAGE





VUE VILLAS EN 3D  
TABLEAU DE CONTENANCE

# VILLA TYPE A



## VILLA TYPE A :

### Tableau de contenance

- Villa Isolée
- Surface Terrain 2000m<sup>2</sup>

DESIGNATION	LOCAUX	NIVEAU	SURFACE
<b>Espace de Service</b>	Chambre Bonne	Rez De Chaussée	12,25m <sup>2</sup>
	Toilette -Ch.B-	Rez De Chaussée	2,75m <sup>2</sup>
	Chambre Gardien	Rez De Chaussée	7,00m <sup>2</sup>
	Toilette -L.G-	Rez De Chaussée	2,50m <sup>2</sup>
<b>Toilette invité</b>		Rez De Chaussée	4,00m <sup>2</sup>
<b>Toilette</b>		Rez De Chaussée	5,00m <sup>2</sup>
<b>Cuisine</b>		Rez De Chaussée	21,00m <sup>2</sup>
<b>Salle à Manger</b>		Rez De Chaussée	18,00m <sup>2</sup>
<b>Salons + Coin Feu</b>		Rez De Chaussée	73,00m <sup>2</sup>
<b>Salle de Jeux</b>		Rez De Chaussée	16,00m <sup>2</sup>
<b>Suite d'Amis - 1</b>	Chambre	Rez De Chaussée	23,50m <sup>2</sup>
	Dressing		4,00m <sup>2</sup>
	S.D.B		6,50m <sup>2</sup>
<b>Suite - 2</b>	Chambre	Rez De Chaussée	25,00m <sup>2</sup>
	Dressing		5,00m <sup>2</sup>
	S.D.B		5,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 3</b>	Chambre	Rez De Chaussée	25,00m <sup>2</sup>
	Dressing		5,00m <sup>2</sup>
	S.D.B		5,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 4</b>	Chambre	Etage	20,00m <sup>2</sup>
	Dressing		4,50m <sup>2</sup>
	S.D.B		6,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 5</b>	Chambre	Etage	27,00m <sup>2</sup>
	Dressing		6,50m <sup>2</sup>
	S.D.B		2,50m <sup>2</sup>
<b>Hall Entrée Principale + Circulation</b>		Rez De Chaussée	48,00m <sup>2</sup>
<b>Hall Entrée Secondaire + Circulation</b>		Rez De Chaussée	10,00m <sup>2</sup>
<b>Hall et Sejour -1</b>		Etage	10,00m <sup>2</sup>
<b>Hall et Sejour -2</b>		Etage	17,00m <sup>2</sup>
<b>Bureau</b>		Etage	8,50m <sup>2</sup>
<b>Terrasses Internes</b>	Terrasse Liée à Suite - 4	Etage	11,50m <sup>2</sup>
	Terrasse Liée à Suite - 5	Etage	13,50m <sup>2</sup>
<b>Surface Habitable Nette Totale</b>			55,00m <sup>2</sup>
<b>Surface Brute Totale</b>			155,00m <sup>2</sup>
<b>Surface Brute Totale y/c Terrasses Internes</b>			9,00m <sup>2</sup>
<b>Surface Constructible y/c Murs</b>			97,00m <sup>2</sup>

# VILLA TYPE B



## VILLA TYPE B :

Tableau de contenance

- Villa Isolée
- Surface Terrain 2000m<sup>2</sup>

DESIGNATION	LOCAUX	NIVEAU	SURFACE
<b>Espace de Service</b>	Chambre Gardien Toilette -LG-	Rez De Chaussée Rez De Chaussée	7,00m <sup>2</sup> 2,50m <sup>2</sup>
<b>Toilette Invité</b>		Rez De Chaussée	8,00m <sup>2</sup>
<b>Cuisine</b>		Rez De Chaussée	39,00m <sup>2</sup>
<b>Salle à Manger</b>		Rez De Chaussée	25,00m <sup>2</sup>
<b>Salons + Coin Feu</b>		Rez De Chaussée	62,00m <sup>2</sup>
<b>Salle de Jeux</b>		Rez De Chaussée	18,50m <sup>2</sup>
<b>Suite - 1</b>	Chambre Dressing S.D.B	Rez De Chaussée	42,00m <sup>2</sup> 3,50m <sup>2</sup> 13,50m <sup>2</sup>
<b>Suite - 2</b>	Chambre Dressing S.D.B	Rez De Chaussée	29,00m <sup>2</sup> 5,00m <sup>2</sup> 5,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 3</b>	Chambre Dressing S.D.B	Etage	29,00m <sup>2</sup> 5,00m <sup>2</sup> 5,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 4</b>	Chambre Dressing S.D.B	Etage	28,50m <sup>2</sup> 4,00m <sup>2</sup> 5,50m <sup>2</sup>
<b>Suite - 5</b>	Chambre Dressing S.D.B	Etage	30,50m <sup>2</sup> 4,00m <sup>2</sup> 5,50m <sup>2</sup>
<b>Hall + Circulation</b>		Rez De Chaussée	35,50m <sup>2</sup>
<b>Hall + Circulation</b>		Etage	7,00m <sup>2</sup>
<b>Buanderie</b>		Rez De Chaussée	2,00m <sup>2</sup>
<b>Terrasses Internes</b>	Terrasse Liée à Suite - 1 et 2 Terrasse Liée à Salon Terrasse Liée à Suite - 4 Terrasse Liée à Suite - 5	Rez De Chaussée Rez De Chaussée Etage Etage	41,50m <sup>2</sup> 18,50m <sup>2</sup> 9,00m <sup>2</sup> 11,00m <sup>2</sup>
<b>Piscine</b> (Dimension:12m*5m*1,60Prof)		Rez De Chaussée	60,00m <sup>2</sup>
<b>Terrasse Non - Couverte</b>		Etage	240,00m <sup>2</sup>
<b>Terrasse Piscine</b>		Rez De Chaussée	150,00m <sup>2</sup>

# VILLA TYPE C



## VILLA TYPE C :

Tableau de contenance

- Villa Isolée
- Surface Terrain 2000m<sup>2</sup>

DESIGNATION	LOCAUX	NIVEAU	SURFACE
<b>Espace de Service</b>	Chambre Gardien Toilette -LG-	Rez De Chaussée Rez De Chaussée	7,00m <sup>2</sup> 2,50m <sup>2</sup>
<b>Toilette Invité</b>		Rez De Chaussée	8,50m <sup>2</sup>
<b>Cuisine</b>		Rez De Chaussée	39,00m <sup>2</sup>
<b>Salle à Manger</b>		Rez De Chaussée	25,00m <sup>2</sup>
<b>Salons + Coin Feu</b>		Rez De Chaussée	62,00m <sup>2</sup>
<b>Salle de Jeux</b>		Rez De Chaussée	19,50m <sup>2</sup>
<b>Suite - 1</b>	Chambre Dressing S.D.B	Rez De Chaussée	43,50m <sup>2</sup> 3,50m <sup>2</sup> 15,50m <sup>2</sup>
<b>Suite - 2</b>	Chambre Dressing S.D.B	Rez De Chaussée	39,50m <sup>2</sup> 5,50m <sup>2</sup> 7,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 3</b>	Chambre Dressing S.D.B	Etage	28,50m <sup>2</sup> 4,00m <sup>2</sup> 6,00m <sup>2</sup>
<b>Suite - 4</b>	Chambre Dressing S.D.B	Etage	30,50m <sup>2</sup> 4,00m <sup>2</sup> 5,50m <sup>2</sup>
<b>Hall + Circulation</b>		Rez De Chaussée	30,00m <sup>2</sup>
<b>Hall + Circulation</b>		Etage	7,00m <sup>2</sup>
<b>Buanderie</b>		Rez De Chaussée	2,50m <sup>2</sup>
<b>Terrasses Internes</b>	Terrasse Liée à Suite - 1 et 2 Terrasse Liée à Salon Terrasse Liée à Suite - 4 Terrasse Liée à Suite - 5	Rez De Chaussée Rez De Chaussée Etage Etage	41,50m <sup>2</sup> 18,50m <sup>2</sup> 9,00m <sup>2</sup> 11,00m <sup>2</sup>
<b>Piscine</b> (Dimension:12m*5m*1,60Prof)		Rez De Chaussée	60,00m <sup>2</sup>
<b>Terrasse Non - Couverte</b>		Etage	208,00m <sup>2</sup>
<b>Terrasse Piscine</b>		Rez De Chaussée	75,00m <sup>2</sup>

## INFOS & CONTACT

---

+212 661 825 359  
+47 99 23 97 87  
+44 79 99 09 99 26

info@citystar.ma

[WWW.CITYSTAR.MA](http://WWW.CITYSTAR.MA)



@citystarmarrakech