

# PROJET TOURISTIQUE ET RESIDENTIEL «VILLAS RIAD» CN SUD / MARRAKECH

## DESCRIPTIF :

### **-1- PRESENTATION :**

Le projet touristique est situé à proximité des richesses historiques de la ville de MARRAKECH, des espaces naturels de la région et d'un golf.

Il est intégré dans le site afin de respecter la nature. Implantation de jeunes oliviers et de citronniers en périphérie de chaque parcelle du domaine.

Plantation de palmiers et de grands oliviers autour des piscines.

Le projet valorise l'intégration bioclimatique :

- Création de bassin servant de bassins de rétention pour l'arrosage des plantations.
- Recyclage de l'eau par bassins de decantation-filtration avant arrosage.
- Utilisation de l'énergie solaire par panneaux individuels sur le toit pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Economies d'énergie par l'utilisation de pompes à chaleur individuelles réversibles de marque HITACHI type « DRV » à faible consommation.
- 

L'architecture du projet se veut respectueuse de son environnement géographique :

Vocabulaire architectural :

- Emploi de matériaux traditionnels : revêtements « beldi » enduit traditionnel teinté pisé en façade, et revêtements en Beijmat et dalles de carreaux ciments avec bejmat pour les allées les terrasses extérieures et la plage piscine.
- Un vocabulaire architectural traditionnel : nombreux arcs marocains traditionnels en maçonnerie pour toutes les ouvertures, présence de pergolas en bois pour la façade principale au sud, occultation par des claustras de bois avec moucharabieh pour le diwan à l'étage.
- Emploi systématique de décrochés en façade pour aménager une grande terrasse accessible pour les suites d'étage. Les suites du RDC ont toutes une terrasse privative dissimulée par des plantations.

Aussi ce projet touristique et résidentiel est important par son architecture intégrée : par l'originalité de cette création architecturale et paysagère de qualité avec des emprunts à l'architecture vernaculaire du Maroc, cette architecture est respectueuse des normes environnementales. Ce projet s'inscrit dans le développement touristique maîtrisé de Marrakech.

## **-2- PROGRAMME :**

Les villas RIAD sont des villas résidentielles de standing.

### Descriptif des espaces :

- *Les espaces de réception :*
- Au nombre de trois (salon marocain, salle à manger, salon principal avec cheminée) et tous orientés vers le patio le jardin et la piscine, ces salons sont de plein pieds avec les terrasses rez de jardin.
- *Les quatre suites :*
- Indépendantes, elles comprennent toutes une chambre avec coin salon autour d'une cheminée, un dressing et une salle de bain ; les suites du rdc ont toutes une terrasse extérieure, grande terrasse panoramique pour les deux suites à l'étage, un diwan en porte à faux donnant sur le patio.
- *Les espaces de service :*
- La villa RIAD comprend une zone de service bien définie, à proximité de l'entrée. Ces espaces de services comprennent une chambre de service avec sanitaire indépendant, une cuisine ainsi qu'un office contiguë avec la salle à manger.
- *Le sous-sol :*
- Le vaste sous-sol regroupe des locaux techniques et de nombreux locaux de rangement ainsi qu'une buanderie, ce sous-sol comprend un hammam avec une salle chaude / et une salle de repos massage ainsi qu'un vestiaire sanitaire.

## **- SURFACE UTILE SHON :**

- RDC SERVICE / RECEPTION :	
- Hall entrée	14,0 m2
- Dégagement	20,9 m2
- Wc invités	05,6 m2
- Vestiaire	03,7 m2
- Salle à manger	24,3 m2
- Salon Marocain	10,5 m2
- Salon principal	48,3 m2
- Office / cellier	12,4 m2
- Cuisine	19,3 m2
- Chambre service + sdb	14,0 m2
- Vestiaire piscine	03,6 m2
- RDC SUITES :	
- Dressing suite 1	08,2 m2
- Chambre suite 1	17,0 m2
- Sdb suite 1	09,0 m2
- Dgt suite 2	04,5 m2
- Sdb suite 2	09,2 m2
- Chambre suite 2	29,7 m2
- <b>TOTAL RDC :</b>	<b>254,2 m2 net</b>
- R+1 SUITES :	
- Dégagement escalier	01,2 m2
- Salon suite 3	16,3 m2
- Chambre suite 3	14,0 m2
- Sdb suite 3	12,2 m2
- Dgt suite 4	02,5 m2
- Dressing suite 4	04,0 m2
- Chambre suite 4	20,5 m2
- Sdb suite 4	10,5 m2
- <b>TOTAL R+1 :</b>	<b>81.2 m2 net</b>
- SOUS-SOL :	
- Sas	05,0 m2
- Rangement	07,3 m2
- Buanderie	10,1 m2
- Economat	09,3 m2
- Local technique	06,0 m2
- Sdb vestiaire	06,6 m2
- Pièce de repos massage	14,6 m2
- Hammam	12,0 m2
- <b>TOTAL SOUS-SOL :</b>	<b>70,9 m2 net</b>
- <b>TOTAL SURFACE UTILE SHON :</b>	<b>406,3 m2</b>

### **- SURFACES CONSTRUITES SHOB :**

- SOUS-SOL :	86,2 m2 brut
- RDC :	322,7 m2 brut
- R+1 :	108,2 m2 brut
- <b>TOTAL SHOB :</b>	<b>517,1 m2 brut</b>

### **- DIVERS :**

- TERRASSES JARDIN : 210 m2
- TERRASSE ETAGE : 173,3 m2
- PISCINE :  
*DIM. 6 x 13 m à débordement, local technique enterré*  
*Profondeur variable de 120 à 180 cm*

### **- TOTAL GENERAL VILLAS RIAD:**

- <b>TOTAL SHOB :</b>	<b>517,1 m2 (surface brute construite)</b>
- <b>TOTAL SHON :</b>	<b>406,3 m2 (surface utile nette)</b>

### **-3- MODE DE CONSTRUCTION :**

Les villas RIAD sont construites selon des standards internationaux de qualité, et bénéficieront d'un contrôle régulier le temps du chantier, par le cabinet d'architecture. Plans architecte approuvés et autorisés par permis de construire. Plans DCE architecte communiqués à l'entreprise de gros œuvre et à l'ensemble des intervenants (tous corps d'état).

BET assurant le suivi technique du chantier suivant les plans d'exécution et détails BET. Laboratoire indépendant assurant un suivi du chantier permanent : étude géotechnique des sols, contrôle et prélèvements réguliers des béton pour analyse. L'entreprise générale fournira une attestation de garantie de bon achèvement des travaux ; garantie de deux années sur la maçonnerie et garantie décennale sur l'étanchéité.

- Le mode de construction retenue est une structure en sections de voiles béton + poutres, avec dalles de compression sur hourdis et poutrelles béton.
- Les murs seront constitués d'une triple paroi (de largeur totale 40 cm) avec remplissage du mur par des briques de terre pleines compactées pour l'inertie thermique. La structure porteuse est au nu intérieur pour éviter l'apparition de fissures en façade. Voile en béton banché avec hydrofuge pour le sous-sol et la piscine.
- La double paroi, ainsi que le mur en brique de terres compactées (adobe) crée un mur épais et permet ainsi de garantir une bonne isolation thermique et de créer des niches techniques (splits système) ou de nombreuses niches décoratives.
- Etanchéité double couche en toiture avec pare vapeur et isolant thermique suivant le DTU en vigueur, relevé d'étanchéité et protection mécanique. Etanchéité monocouche de toutes les sdb et pièces humides. Arase étanche au rdc pour éviter les remontées d'eau par capillarité ou par infiltration.

#### **-4- REVETEMENTS :**

La mise en œuvre et le choix des matériaux pour les revêtements des villas RIAD obéiront à un cahier des charges et à des plans de calepinage précis définis par le DCE de l'architecte.

Tous ces revêtements devront respecter les exigences de pose suivantes :

- Production d'échantillons pour validation par le maître d'œuvre / maître d'ouvrage, la pose devra observer la même qualité d'exécution que l'échantillon témoin.
- Qualité des matériaux imposée par le cahier des charges, planéité de la pose à respecter, soin à apporter aux raccords et finitions entre matériaux.

Les matériaux mis en œuvre sont des matériaux traditionnels marocains. Toutes les pièces seront triées et sélectionnées avant tout travaux de pose.

##### Revêtements de sols :

- Beijmat de formes et taille différentes (5x14 / 10x10 cm) avec dessins de calepinage.
- Frises et plinthes en bejmat et zelliges (carreaux de terre cuite traditionnels vernissés).
- Salons en calepinage de zelliges et dalles de travertin ou marbre local (à motifs de tapis).
- Chambres en dalles de carreaux ciments vibrés teintés avec joints de fractionnement, frise et plinthe en bejmat.
- SDB en bejmat vernissés 10 x 14 cm (carreaux émaillés) frise et plinthe en bejmat 5 x 14 cm vernissés, douches et plage baignoire en zelliges vernissés. Espace de service (cuisine / office / chambre de service / rangements et stockage cave en granito).

##### Revêtements murs et plafonds :

- Revêtements extérieurs en enduit teinté dans la masse (mélange de chaux + colle + teinte terre avec dosage léger de paille). Enduit teinté local s'intégrant parfaitement dans le paysage et garantissant une grande pérennité dans le temps.
- Enduits intérieurs : peinture décorative « stucco » pour les salons et les chambres. Présence de corniches décoratives et de frises sculptées en plâtre.
- Plafonds type « gaiza » à motifs de plâtre façon poutrelles en bois pour les dégagements et circulations.
- Revêtements en tadelakt deux couches pour toutes les sdb des suites et les sanitaires rdc. Teinte à définir : à échantillonner / optionnel suivant choix clients. Présence de corniches décoratives et de frises sculptées en tadelakt.
- Plâtre + peinture vinylique deux couches pour la cuisine et les locaux techniques.

##### Divers :

- Revêtements plan vasques cuisine en granit.
- Revêtements plans vasque sdb (suites et sanitaire invités) en marbre local.
- Revêtement piscine en carreaux de pâte de verre teinté 2 x 2 cm frise en zellige vernissé. Bordure margelle piscine en dalles de pierre de Taza bouchardée (anti-dérapant), plage piscine en carreaux ciments vibrés teintés, frise bejmat 5 x 14 cm.
- Revêtement cheminées en tadelakt, façade en panneaux de zelliges de couleur.
- Hammam + pièce de repos salle de massage au sous-sol : revêtement sols et murs jusqu'à une hauteur de 160 cm en marbre, murs et plafonds en tadelakt, voûte plafond en tadelakt.
- Terrasses extérieures en bejmat 10 x 10 cm avec cabochons de zelliges émaillés (terrasses jardin + terrasse étage).

## **-5- PRESTATIONS :**

Les prestations retenues pour les villas RIAD seront de standing haut de gamme.

### Climatisation :

Les salons seront équipés de splits gainables encastrés dans des faux plafonds avec thermostat pour autorégulation. Toutes les suites seront équipées de climatiseur splits système muraux individuels.

Ces appareils sont réversibles (chaud / froid) ils seront de marque HITACHI, de type «plasma gold» avec filtres. Ils fonctionnent avec une pompe à chaleur individuelle de marque HITACHI de type «DRV» à faible consommation énergétique.

Les splits muraux pour les suites seront encastrés dans des niches murales et pourvues de cache climats en panneaux de bois ajourés.

Présence de VMC dans toutes les pièces d'eau, ainsi que dans la cuisine et l'office.

### Equipement électrique :

Les villas RIAD sont équipées d'appareillage électrique de marque MERLIN-GUERIN et Ingelec, prises et interrupteurs de marque LEGRAND gamme « Tichka » couleur ivoire. Toutes les suites et salons seront câblés (prises TV / Internet / téléphone) type RJ45. Possibilité de se connecter via le satellite (parabole sur le toit terrasse) ou via l'ADSL (par modem).

### Equipement robinetterie / sanitaires :

Les villas RIAD sont équipées de sanitaires de marque Jacob & Delafon gamme «Patio». Les vasques Jacob & Delafon sont à poser sur plan vasque, la baignoire Jacob & Delafon (en acrylique) est à encastrer dans un ensemble maçonné revêtu de zelliges vernissés.

La robinetterie sera de marque GROHE gamme «Euro style» finition inox avec mélangeur.

Présence de douchettes flexibles pour les baignoires et douches.

Evier cuisine double bac de marque FRANKE, robinet inox de marque GROHE.

Toutes les pièces d'eau sont équipées de siphon de sol en inox chromé, anti-odeur.

### Menuiseries :

Toutes les menuiseries extérieures des villas RIAD sont en profil aluminium thermo laqué, double vitrage clair stadip 2 x 4 mm.

Porte principale d'entrée en cèdre massif : porte marocaine traditionnelle à pivots, avec motifs sculptés.

Portes intérieures tous locaux en bois, cèdre massif 1er choix (compris chambranle) Bois teinté naturelle avec vernis mat incolore deux couches. Quincaillerie fournie (paumelles, poignées et canons).

Portes de dressing et portes de rangement sous plan vasques cuisine et sdb en bois. Cèdre massif 1<sup>er</sup> choix, à motif et moucharabieh, teinté naturelle avec vernis mat incolore deux couches.

Diwan ou « menzeh » balcon en bois en porte à faux au premier étage. Ensemble en cèdre avec persiennes et moucharabieh, volets intégrés et double vitrage clair stadip 2 x 4 mm.

Pergolas extérieures en sapin rouge 1<sup>er</sup> choix. Poteaux pergolas encastrés sur platines inox boulonnées dans le sol. Traitement naturel des pergolas à l'huile de lin.

## **-6- PAYSAGE :**

Toutes les villas RIAD sont pourvues d'un terrain arboré planté. Des murs bas en pisés (HT maximale 1 m) marquent les limites entre les parcelles ; le long de ces murs seront plantées des massifs de fleurs et des plantes grimpantes type bougainvilliers et jasmins.

Les travaux de voirie et les plantations se feront en parallèle à la construction des villas pendant la durée du chantier.

### Plantations :

Chaque villa sera pourvue de quelques grands sujets autour de chaque maison : oliviers de 25 ans et quelques grappes de palmiers de grande taille. Aire gazonnée agrémentée de quelques buttes de terre plantées de massifs de fleurs, création d'un jardin andalou dans le patio (orangers, citronniers, buissons de thym).

Enfin à la périphérie de chaque propriété, le long des murs de clôture, seront plantés des arbres fruitiers et des oliviers de 15 ans

### Eclairage jardin et voiries:

Un éclairage jardin sera réalisé à proximité de chaque villa RIAD. Il est constitué de spots étanches à encastrer ou à habiller de cache pots en céramique.

Toutes les voiries : voies principales de 6 m de large, voies secondaires de 4 m seront réalisées en couche et sous couche de terre stabilisée compactée et damée, revêtement de surface en gravier lavé absorbant.

### Equipements annexes :

Le domaine sera pourvu d'un terrain de tennis en surface rapide. Terrain accessible par l'ensemble des résidents du domaine, ce terrain de dimensions non homologué sera livré avec tout l'équipement sportif et mobilier nécessaire.

Le domaine sera équipé d'un local gardien et de locaux techniques jardiniers (locaux techniques et de maintenance) à l'entrée du site : deux tours d'accès en pisés avec portail pour un contrôle d'accès.