



DESCRIPTIF SOMMAIRE DES PRESTATIONS

« VILLAS »

ENAMER I - MAROC

Propriété dite « ANIM »

**Coopérative Regragua, Cercle Aghouatime
Commune Tamesloht**

Marrakech (Maroc)

MAITRE D'OUVRAGE

ENAMER DEVELOPMENT
Av. Mohammed VI, N°120
Centre d'Affaires Taleb
Bureau N°33 - 4e étage
40000 Marrakech (Maroc)

☎ 05.24.43.38.84

MAITRE D'ŒUVRE

AAAG INTERNATIONAL sarl au
84, Boulevard Zerktouni
Appt. N°10
Gueliz
40000 Marrakech (Maroc)

☎ 05.24.43.13.00

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Maître d’Ouvrage
ENAMER DEVELOPMENT

Avenue Mohamed V, N°120 - Centre d’Affaires TALEB – Bureau N° 33 – 4° étage - 40000 MARRAKECH (Maroc)

Tél : 05.24.43.38.84

Renseignements et Ventes
ENAMER DEVELOPMENT

Avenue Mohamed V, N°120 - Centre d’Affaires TALEB – Bureau N° 33 – 4° étage - 40000 MARRAKECH (Maroc)

Tél : 05.24.43.38.84 Web : www.enamerdevelopment.com

Architecte
AAAG INTERNATIONAL sarlau – ATELIER D’ARCHITECTURE ABDELHAKIM GUILMI

84, Boulevard Zerktouni - Appt. N°10 - 40000 Marrakech (Maroc)

Tél : 05.24.43.13.00

OPC / AMO
STEPHANIE COUPLET

N°806 Saada II – M’Hamid – 40000 Marrakech - Maroc

Tél : 06.66.56.82.77

Bureau Etudes
SBDE

Rue Annaranji, imm 6, apt 10 Hay Riad, secteur 14 – 10000 Rabat - Maroc

Tél : 06.62.11.65.34

Bureau de Contrôle
VERCO

294, BD Yaacoub Al Mansour Résidence ANFA APPT 18 - Etage 5,20000 Casablanca

Tél : 05.22.94.28.79

Sondages et analyses
NBR

24, Lotissement Batoul, Z.I. Lissasfa, 20230 Casablanca

Tél : 05.22.93.26.12

PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est situé Propriété dite « ANIM », Coopérative Regragua, sur la commune Tamesloht à Marrakech (Maroc).

C'est au cœur d'une superbe oliveraie de 5 hectares orientée plein sud, plantée aux pieds de la majestueuse chaîne de montagne Atlas, que nous avons choisi de réaliser notre beau projet.

Dans notre prestigieuse esquisse, 30 maisons individuelles sont érigées ainsi que 20 appartements de type T3, tous indépendants et relevant d'une réelle volonté de notre part d'une confidentialité absolue, car nous savons tous qu'une bonne clôture fait un bon voisin !

L'emplacement géographique est idéal puisqu'il se situe à environ 15/20 minutes de Marrakech, de l'aéroport, des grandes surfaces, du quartier du Guéliz, etc...

L'environnement charmant est composé d'oliviers, de végétaux tous choisis avec soin pour leur abondance, leur luxuriance et leur qualité, tout l'environnement végétal saura participer à toute la splendeur de votre maison.

Bienvenu au « Domaine d'Araba", vous êtes dans le plus bel endroit de la ville rouge, vous admirerez nos maisons aux matériaux inaltérables, aux allures de réinterprétation contemporaine de cette habitat local. De patios en jardins, de salons en terrasse, de bassins en fontaines, tout est fait pour le rêve et plus exactement pour le vôtre.

Dans notre superbe parc, tout se fond et se confond avec la nature, rien n'est laissé au hasard, venez admirer le luxe côtoyer la simplicité avec merveille.

QUALITE DU PROGRAMME

Les travaux de construction de ce programme sont exécutés dans le respect de la réglementation thermique et l'efficacité énergétique.

L'investissement du projet prévoit la réalisation de l'ensemble des constructions des bâtiments et des VRD jusqu'à la livraison dans sa globalité.

Le projet est composé comme suit en deux entités bien distinctes :

A/ ZONE RESIDENCE HOTELIERE

La résidence hôtelière se compose de 20 appartements, et d'une administration destinée à assurer la gestion du site.

Cette résidence offre par ailleurs des zones de divertissements communes dont un espace de bien-être, une piscine de 22,60m x 6m et un coin snack.

L'accès à ces services est réservé aux clients de la Résidence Hôtelière et aux Résidents du Domaine d'Araba.

B/ ZONE RESIDENTIELLE

La zone résidentielle composée de 30 villas destinée à la vente, s'organise autour de 8 villas de plain-pied et 22 villas en R+1 situées chacune dans des lots de terrain noyé dans un cadre verdoyant.

DESCRIPTION DES PRESTATIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES**I. GENERALITE****DESCRIPTION DES VILLAS**Villa de Plain-Pied

La villa comprend :

Une entrée, un vestiaire avec un sanitaire de réception, une cuisine s'ouvrant sur la salle à manger, une salle à manger et un salon avec cheminée traversante fonctionnant au bois et donnant sur la piscine.

4 chambres :

Une chambre master 1 s'ouvrant sur un patio végétalisé, un dressing indépendant, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 2 vasques et un WC isolé.

Une chambre 2 s'ouvrant sur un patio végétalisé, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 1 vasque et un wc,

Une chambre 3 donnant sur la cour Anglaise avec une vue sur l'extérieur végétalisé, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 1 vasque et un wc.

Une chambre 4 (chambre invité) avec un accès indépendant. Cette chambre s'ouvre sur un patio végétalisé privatif sur le principe de la cour Anglaise, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 1 vasque et un wc.

Villa rez-de-chaussée + un étage

La villa comprend :

Une entrée, avec un sanitaire de réception, une salle à manger, une cuisine s'ouvrant sur la salle à manger, un salon double donnant sur un patio végétalisé et sur la piscine avec une cheminée traversante fonctionnant au bois et donnant sur la piscine.

4 chambres :

Une chambre master 1 à l'étage s'ouvrant sur une terrasse privative, un dressing indépendant, une salle de bain comprenant une baignoire en ilot, une douche à l'Italienne, un plan avec 2 vasques et un wc séparé.

Une chambre 2 à l'étage s'ouvrant sur une terrasse privative, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 1 vasque et un wc,

Une chambre 3 à l'étage avec une vue sur patio, végétalisé, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 1 vasque et un wc,

Une chambre 4 (chambre invité) avec un accès indépendant. Cette chambre s'ouvre sur un patio végétalisé privatif sur le principe de la cour Anglaise, une salle de bain comprenant une douche à l'Italienne, un plan avec 1 vasque et un wc.

SURFACE DES VILLAS

Villa de Plain-Pied

Surface	: 247,91m ² environ
Surface patios entrée	: 15,20m ² environ
Surface patios terrasse	: 10,69m ² environ
Surface Plage Piscine	: 103,30m ² environ
Surface piscine	: 3,50m x 12m

Villa rez-de-chaussée + un étage

Surface	: 313,54m ² environ
Surface terrasse 1	: 25,46m ² environ
Surface terrasse 2	: 24,79m ² environ
Surface patios entrée	: 23,20m ² environ
Surface patios terrasse	: 21,76m ² environ
Surface Plage Piscine	: 103,30m ² environ
Surface piscine	: 3,50m x 12m

II. DESCRIPTIF DES PRESTATIONS ARCHITECTURALES

GROS ŒUVRE

*Fondations exécutées conformément aux plans de l'ingénieur BET avec des semelles filantes ou semelles isolées en béton armé.

*Structure porteuse en béton armé type poteaux /poutres

*Plancher traditionnel en dalle hourdi +béton de compression, de 20 cm d'épaisseur suivant les calculs de l'ingénieur structure.

Le plancher assurera l'isolation phonique conformément aux normes en vigueur, et apportera un confort maximum. Selon les Euro codes, les règles parasismiques ainsi que les DTU 23.4 et 23.5

*Maçonnerie des murs extérieurs constitués d'une **double cloison** de 10cm + 7cm, formée de brique céramique rouges ou agglos de ciment + un isolant de 45mm en laine de roche dans la lame d'air.

*Cloisons à l'intérieur exécutées en maçonnerie de brique céramique rouges ou agglos de ciment en simple ou double cloison.

Selon le détail architecte, certains éléments architecturaux pourront être réalisés en béton, bardage, ou enduit (teinte définie par l'architecte en conformité avec les règles urbanistiques).

*Toiture : Pour l'entretien, l'ensemble est suffisamment résistant pour supporter sans dommage la présence de personnes. Les accessoires d'étanchéité et de récupération des eaux pluviales seront branchés jusqu'au réseau extérieur.

Isolation Thermique

Sur base des études des fiches techniques et les approbations des BET, l'isolation sera exécutée par une laine de roche type ROCK mur Kraft 45mm qui a un coefficient de conductivité entre 0.022-0.030 Watt par mètre Kelvin.

L'isolation des gaines techniques et des gaines des circulations verticales sera conforme à la réglementation acoustique.

MENUISERIE

MENUISERIES INTERIEURES

Porte d'entrée villa

La porte d'entrée des villas est pivotante, conformément aux règlements en vigueur.

Cette porte sera posée sur un axe pivotant, composée de lattes de bois de chêne (essence à confirmer par l'architecte), elle est livrée avec une poignée maréchale ou équivalent et une serrure à trois cylindres.

Portes simples ouvrantes

Les portes sont composées de lattes de bois de chêne (essence à confirmer par l'architecte),

Les chambranles et les ébrasements sont en plaquage bois chêne (essence à confirmer par l'architecte).

Les charnières seront en acier et invisibles, type SOSS ou similaire.

La quincaillerie sera en aluminium thermo laqué noire mat (choix à définir par l'architecte).

Les portes sont fournies avec une serrure de type DND ou similaire.

Placards

Les portes sont composées de lattes de bois de chêne (essence à confirmer par l'architecte),

Les chambranles et les ébrasements sont en plaquage bois chêne (essence à confirmer par l'architecte).

Placard avec étagères réglables et penderie.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les profils des châssis sont en aluminium noir de marque **STRUGAL** ou similaire et répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique requis aux clauses générales.

Les quincailleries seront au choix de l'architecte.

Vitrerie

Double vitrage calculé suivant les abaques du fabricant et répondant aux normes en vigueur.

OUVRAGES METALLIQUES

GARDES-CORPS ET PORTE GARAGE

Sont en tôle pliée thermo laquée (selon prescription de l'architecte) ou équivalent ou autres matières de manière à laisser passer la lumière, tout en respectant la sécurité et l'intimité des habitations.

PERGOLAS TERRASSES A L'ETAGE VILLA R+1 :

En rondins de bois type Eucalyptus ou équivalent.

REVETEMENTS DES SOLS ET MURS

- Les revêtements de sol pour les espaces communs, les chambres et les salles de bain, sont en granito poli (Terrazzo) noir ou blanc avec plinthe en bois peinte.
- Les sols des douches sont réalisés en granito, le mur principal de la salle de bain est réalisé en Zellige (choix couleurs client selon la palette présentée) et les autres murs sont réalisés en Tadelakt couleur

naturel.

- Les revêtements terrasses, patios et plage piscine sont en pavé de bejmat 10x10 cm pose droite avec une bordure en hassar de 5x15cm.
- Le revêtement de sol de la piscine est réalisé en granito hydrofuge gris clair avec une margelle en pierre de Taza beige bouchardée.
- Le revêtement technique de la bâche à haut (goulotte) est réalisé en grès cérame blanc.

PEINTURE

- Les plafonds de toutes les pièces de vie sont en peinture acrylique MAT de couleur blanc neutre.
- Les plafonds de toutes les pièces d'eau sont en peinture glycérophtalique MAT de couleur blanc neutre.
- Les murs des espaces communs et des chambres sont en peinture acrylique MAT de couleur blanc granuleux chaud.
- Les murs des espaces techniques sont en peinture glycérophtalique MAT de couleur blanc neutre.
- Les murs extérieurs sont réalisés avec un enduit texturé couleur terre.

PLAFOND ET FAUX PLAFOND

La hauteur sous plafond est en moyenne de 2,80m (fini)

- Les Faux-plafond sont composés d'un staff lisse de 18 mm.
- Les Faux plafond des sdb sont composés en staff lisse hydrofuge de 18 mm.
- Des joints creux de 7cm à 10cm sont prévus avec un éclairage indirect par ruban LED, permettant ponctuellement d'intégrer les fentes de soufflages et reprises de la climatisation.
- Des joints creux de 20cm avec un éclairage indirect par ruban LED sont prévus devant les baies vitrées permettant d'intégrer les rails des rideaux et les fentes de soufflages et reprises de la climatisation.

III. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

1. LOT CLIMATISATION/ VMC

a. Climatisation et chauffage

La climatisation est assurée par un système DRV de marque SYSTEM AIR ou équivalent.

Le chauffage et la climatisation sont assurées par un système DRV gainable relié à un groupe extérieur. (Système réversible chaud/froid). Hormis dans les pièces du sous-sol donnant sur la cours anglaise qui présente un système chaud/froid par SPLIT.

L'unité extérieur est placée au niveau du patio du sous-sol ou possible en option client dans un coin arrière de la maison et est raccordé par un réseau gaz à des ventilos convecteurs installés dans les faux plafond et accessibles par des trappes.

L'air est véhiculé par un réseau de gaines et soufflé dans les pièces au travers de fente de soufflage placées dans le joint creux des faux plafonds.

L'air est repris par des gaines au travers de fente de soufflage placées dans le joint creux des faux plafonds.

La régulation de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le salon

et les chambres.

b. VMC – Ventilation Mécanique Contrôlée

Extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (salles de bain, cuisines, W.C.)

Les gaines de ventilation seront réalisées en matériaux appropriés. Les sections des gaines seront calculées pour répondre à leurs besoins.

2. LOT PLOMBERIE / SANITAIRE

a. PLOMBERIE Alimentation eau chaude et eau froide

L'alimentation en eau potable est assurée à partir d'un branchement sur le réseau principal du Domaine d'Araba relié au réseau extérieur de l'ONE Branche Eau.

Un compteur privatif, pour le comptage de l'eau froide, sera prévu dans une niche concessionnaire au rez-de-chaussée de chaque Villa.

L'alimentation des appareils en eau chaude est prévue par des tubes de sections appropriées, pour l'évier, les lavabos, la baignoire et les douches.

L'alimentation des appareils en eau froide est prévue uniquement pour les W.C., le lave-mains, les arrivées pour lave-vaisselle et lave-linge, les robinets de puisage, l'alimentation arrosage jardin, l'alimentation du local technique piscine.

La production d'eau chaude de l'ensemble des appareils sanitaires est assurée par un ballon d'eau chaude thermodynamique d'une capacité de 270 litres de marque KRONOTHERM ou similaire.

Ce processus assure des performances écologiques et des économies d'énergie.

L'ensemble des descentes d'eaux pluviales sont évacuées au moyen de descentes en P.V.C. et sont raccordés via des regards jusqu' à un puits d'infiltration.

Les évacuations des eaux usées et des eaux vannes sont raccordés au réseau extérieur.

b. Sanitaires

Tous les appareils décrits ci-dessous sont issus de la gamme du fournisseur VITRA ou similaire.

Aucun accessoire sanitaire n'est prévu dans les pièces d'eau (porte savon, porte serviette, brosse WC ...).

Salle de bain master

Comprend la fourniture et la pose de :

- 2 vasques porcelaine Vitra ou équivalent encastrées dans la tablette en Zellige.
- 2 mitigeurs pour vasques.
- 1 baignoire îlot avec son mitigeur posé sur sol.

Salle de bain 2-3-4

Comprend la fourniture et la pose de :

- 1 vasque porcelaine ou équivalent encastré dans tablette en Zellige.
- 1 mitigeur pour vasque.

Sanitaire invité hall d'entrée

Comprend la fourniture et la pose de :

- 1 vasque en marbre local Sahara ou équivalent intégrée dans la tablette.
- 1 mitigeur pour vasque.

W.C. en porcelaine

Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Une cuvette de W.C. suspendue en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle en matière synthétique de teinte blanche, en masse pleine avec charnières inox.
- La chasse dorsale avec accessoires et double commande de vidange.

Douche à l'italienne

- Une douche italienne en sol granito.
- Caniveau linéaire pour évacuation.
- Un robinet thermostatique pour douche, de la marque VITRA ou similaire.
- pare de douche en verre trempé
- Une douchette de la marque VITRA ou similaire, flexible, de 160 cm.

3. LOT EQUIPEMENT PISCINE

a. Principe de Traitement

La piscine est conçue à débordement avec un refoulement par le fond des eaux traités.

Le caniveau périphérique est dimensionné pour jouer le rôle de bêche à eau avant la filtration.

Une bonde de fond est prévue pour pouvoir vidanger ou procéder au lavage du filtre, ainsi qu'une prise balais pour le nettoyage régulier de la piscine. Un éclairage de nuit est aménagé avec 4 spots Leds immergés.

Le local technique comprend les équipements suivants :

- Une pompe de circulation
- Filtre à sable dimensionnée pour le volume d'eau de la piscine.
- Armoire électrique et câblage

4. LOT INTERNET / TELEPHONIE / TV.

Une distribution extérieure relie l'ensemble des villas au réseau téléphonique de l'Opérateur Telecom. Un câble est raccordé sur une boîte de distribution installée dans une niche extérieure.

Chacun peut ainsi souscrire à tout type de service commercialisé par l'Opérateur Telecom.

Une distribution intérieure assure en suffisance des prises RJ45.

Accès au réseau « fibre » pour l'ensemble du Domaine d'Araba.

5. LOT ELECTRICITE

Les lots sont alimentés électriquement par le réseau électrique de l'ONEE (Office National de l'Électricité et de l'Eau Potable) à partir des postes de transformation HTA/BTB qui permettent l'adaptation de la tension électrique pour l'usage domestique.

Les villas sont munies de leur propre compteur électrique, relié au réseau par un paninter (coffret électrique destiné au branchement et à la répartition électriques des villas) et une boîte de coupure.

Celles-ci sont équipées d'un TGBT (Tableau Général de basse tension) implanté soit dans le débarras sous l'escalier, soit dans le local technique du sous-sol.

Ce dit tableau contient les éléments de protection électrique ainsi que les protections des alimentations principales de la piscine et de l'éclairage jardin. Il sera muni d'un schéma explicatif des circuits.

L'arrivée du courant est prévue pour tous les interrupteurs, points lumineux et prises prévus conformément au plan architecte.

Les villas sont équipées d'appareillage de la marque SIMO ou similaire.

6. LOT CUISINE

Les cuisines sont équipées de meubles : caissons en mélaminé et portes en panneau composite de fibres de bois laqué satiné ou placages (choix couleurs client selon la palette présentée)

Les plans de travaux seront en granit Zimbabwe ou similaire selon les plans.

Les appareils électroménagers, de marque Zanussi ou équivalent, équipant les cuisines sont :

- Un plan de cuisson à gaz Inox de 75 cm environ comprenant cinq zones de cuisson.
- Un évier inox grand bac avec égouttoir.
- Un four électrique inox multifonction encastré 64L environ.
- Un micro-ondes inox 17L environ, plateau tournant encastré électrique.
- Une hotte avec 2 halogènes.
- Un réfrigérateur combiné avec une partie congélation 2022/75L environ.
- Un lave-vaisselle intégré.

IV. DESCRIPTION DES ESPACES EXTERIEURS

PISCINE

La piscine a une dimension de : 12.00m x 3.50m x 1.40m de profondeur y compris un bassin de 3.00m x 3.50m x 0.50m de profondeur et un caniveau périphérique de débordement.

La finition sera en granito gris clair poli hydrofuge avec une margelle en pierre de Taza beige bouchardée.

L'éclairage de la piscine est prévu en 4 spots led.

ESPACES VERTS

Les espaces verts seront composés d'une structure paysagée dense avec engazonnement dans la périphérie de la piscine, arbres et arbustes. (Selon plan paysager)

Un ou plusieurs robinets de puisage extérieur sera mise en œuvre pour l'arrosage des espaces verts + un système de gouttes à gouttes et d'asperseur.

V. DESCRIPTION DES AMENAGEMENT DES PARTIES COMMUNES RESIDENCE

ESPACES VERTS

Structure paysagère dense, cohérente (arbres et arbustes) et peu consommatrice d'eau, un système de gouttes à gouttes pour l'arrosage.

ECLAIRAGE VOIRIE

Les voiries du Domaine d'Araba seront éclairées par un système indirect des végétaux.

LOCAL POUBELLES

Un local poubelles sera accessible et installé à l'entrée.

Le revêtement de sol sera en carrelage ingélicif 20 x 20 ou par peinture de sol avec pente sur siphon de sol central.

Les murs et plafonds seront bruts.

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à l'ensemble des matériels et matériaux présentés selon les impératifs techniques ou commerciaux qui pourraient se présenter en cours de construction, sans pour autant que les qualités essentielles des prestations fournies en soient altérées.