OLIVIA GARDENS

MARRAKECH

HASSAN
BENBOUILLA
ARCHITECTURE

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU PROJET 06

FICHE TECHNIQUE 07

PLAN DE SITUATION 10

DOCUMENTS D'AUTORISATION 16

PLAN DE MASSE 20

HIGHLIGHTS DU PROJET 45

PROPOSITIONS DE VILLAS 68

MODALITÉS FINANCIÈRES 71

MARRAKECH, VOTRE PARADIS DE TRANQUILLITÉ.

Nichée aux portes de l'Atlas, Marrakech séduit par son art de vivre unique, entre authenticité, modernité et douceur de vivre. Réputée pour son climat ensoleillé et l'atmosphère paisible de ses quartiers résidentiels, la ville offre un cadre idéal pour profiter d'un quotidien serein et raffiné.

En pleine évolution, Marrakech connaît un développement constant porté par des infrastructures modernes, de nouveaux projets résidentiels et une attractivité internationale grandissante. Son positionnement stratégique en fait aujourd'hui une destination privilégiée aussi bien pour les personnes souhaitant s'y installer durablement, que pour celles recherchant une résidence secondaire de qualité.

Ville d'opportunités, Marrakech attire également les investisseurs grâce à un marché immobilier dynamique, un fort potentiel locatif et une demande touristique soutenue tout au long de l'année.



PRÉSENTATION DU PROJET

UNE SURFACE TOTALE
DE PLUS DE **50 000 m²**

PLUS DE **5 000 m²**
D'ESPACES VERTS

61 TERRAINS DE VILLAS
DE **500 m² à 1 000 m²**

2 TERRAINS DE
PADEL
+
EQUIPEMENTS DE SPORT PLEIN AIR

EQUIPEMENTS
150 M² X 3 NIVEAUX
COMMERCES + GYM + GARDERIE

OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

UN PROJET UNIQUE À MARRAKECH

Ce lotissement représente un projet unique à Marrakech, pensé pour répondre aux attentes d'une clientèle exigeante à la recherche d'un **cadre de vie exclusif et harmonieux**.

Composé de **petites parcelles de 520 m²**, le projet offre un équilibre parfait entre **intimité, confort et modernité.** Les résidents bénéficieront d'équipements complets : **salle de sport, garderie, crèche, espaces de détente, parcours de marche** ainsi que **deux accès principaux de 12 mètres de large garantissant fluidité et accessibilité**.

Au cœur du projet, **un noyau central végétalisé de plus de 5 000 m²** vient renforcer l'esprit de sérénité et de bien-être. Sans concurrence directe sur le marché, ce programme se distingue par **son concept innovant** et **parfaitement adapté à la demande actuelle.**

Chaque détail a été soigneusement pensé afin d'offrir **un cadre de vie haut de gamme, moderne et durable, faisant de ce projet une référence incontournable à Marrakech.**

LE PROJET	Lotissement de **61** Villas de **500 m² à 1000 m²**
MAITRE D'OUVRAGE	OXYMO PROMOTION
SITUATION DU PROJET	Propriéte dite : "**FEDOUA**". Situé à : Préfecture **MARRAKECH**,commune **TASSOULTANT.** À "**1,2 km**" de **ROUTE DE L'OURIKA** .
RÉFERENCES FONCIÉRES	**T39802/04**
SURFACE TERRAIN	**50 040 m²**

L'ESPRIT D'OLIVIA GARDEN
-UN EDEN MARRAKCHI-



- Le projet **Olivia Garden** puise son identité dans l'histoire même du terrain sur lequel il a été imaginé. Autrefois vaste domaine d'oliviers, ce lieu chargé d'authenticité a inspiré un concept résidentiel où **nature, sérénité et élégance** se rencontrent harmonieusement.
- Son noyau central végétalisé préserve l'esprit originel du site et perpétue l'âme du terrain à travers des espaces verts pensés comme un véritable havre de paix.
- Le nom **Olivia Garden** symbolise ainsi ce lien fort entre héritage naturel et vision moderne d'un cadre de vie exclusif à Marrakech.

PLAN DE SITUATION



À 20 MIN DU CENTRE

DOCUMENTS D'AUTORISATION

AUTORISATION DE LOTIR

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
RÉGION DE MARRAKECH SAFI
PREFECTURE DE MARRAKECH
COMMUNE DE TASSOULTANTE

DÉCISION N° GUCTSE-1449/2025

PORTANT AUTORISATION DE CREATION D'UN LOTISSEMENT

Le président du conseil de : COMMUNE DE TASSOULTANTE

-Vu la loi organique n° 113-14 relative aux communes, promulguée par le dahir n° 1-15-85 du 20 ramadan 1436 (07 juillet 2015);
-Vu la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée;
-Vu la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le dahi ° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) , telle qu'elle a été modifiée et complétée;
-Vu le décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;
-Vu le décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements;
-Vu le décret n° 2-18-577 approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions d délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application;
- Suite au procès-verbal des travaux de la commission d'instruction, réunie le 11/12/2025
- Suite à l'arrêté communal fixant les droits et taxes.
-Et suite à la demande de **STÉ KALISPERA SARL AU** enregistrée au niveau du bureau d'ordre communal ou au niveau du bureau d'ordre du guichet unique des autorisations d'urbanisme sous **n° LOT-PMRC-CTSE-108477/2025** en date du 24/10/2025 pour la réalisation de **REALISATION D'UN LOTISSEMENT "OLIVIA GARDEN" SUITE A L'ARTICLE 45 DE LA LOI 25-90** sur le terrain objet des références foncières suivantes : **T39802/04;**

décide ce qui suit :

Article premier: Il est autorisé à **STÉ KALISPERA SARL AU** suite à sa demande et selon les conditions prévues par l textes sus-indiqués.
A: **REALISATION D'UN LOTISSEMENT "OLIVIA GARDEN" SUITE A L'ARTICLE 45 DE LA LOI 25-90** sur le terrain situé à **PROPRIETE DITE FADOUA** et ce conformément aux dispositions spécifiques ci-après.
Article deux: Le pétitionnaire doit faire appel soit à un architecte ou à un ingénieur spécialisé ou à un ingénieur géomèt topographe comme coordonnateur chargé de veiller à la bonne réalisation des travaux. A cet effet, il doit notifier aux services compétents de la commune les renseignements afférents au coordonnateur avant le démarrage des travaux.
Article trois: Le maitre d'ouvrage doit déposer, dès l'obtention de l'autorisation de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, une copie du dossier objet de ladite autorisation à l'Agence nationale de la conservation foncière, d cadastre et de la cartographie compétente conformément à la réglementation en vigueur.
Article quatre : le pétitionnaire est tenu de déposer, 48 heures avant le commencement des travaux, au siège de la commune, contre récépissé daté, signé et portant un numéro d'ordre, une déclaration d'ouverture du chantier signée pa le coordonnateur des travaux du projet.
Article cinq: Le pétitionnaire est tenu de déposer au chantier, de manière permanente jusqu'à l'obtention de la réceptic provisoire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité, des copies de la décision portant autorisation et les plan y annexés, portant la mention «ne varietur».
Article six: le coordonnateur des travaux du projet doit tenir, au chantier, et durant toute la période de réalisation des travaux, un cahier de chantier dont le modèle est établi par l'Administration compétente.
Article sept: Le pétitionnaire est tenu de veiller à l'installation d'une clôture du chantier (de deux mètres de hauteur et matériaux de qualité, respectant les conditions de sécurité, et à la mise en place de la signalétique du chantier et son éclairage nocturne le cas échéant) ainsi qu'un panneau à son entrée indiquant le numéro de l'autorisation, la date de sa délivrance, le nombre des étages et la superficie couverte, le nom du maitre d'ouvrage et des professionnels intervenan

Article huit: Le pétitionnaire est tenu de veiller à la propreté du chantier objet de l'autorisation et de ses abords, jusqu'à l'obtention de la réception provisoire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Article neuf : Le pétitionnaire doit déclarer, auprès de la commune, contre accusé de réception daté, signé et portant u numéro d'ordre, la fermeture du chantier et la fin l'achèvement des travaux, par laquelle le coordonnateur des travaux atteste que ces derniers sont réalisés conformément aux plans autorisés. Lesdits travaux ainsi achevés font l'objet d'un réception provisoire ou définitive conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans le cas de groupes d'habitations

et outre les dispositions précitées, le pétitionnaire est tenu de déposer une demande portant déclaration d'achèvement des travaux à la commune concernée en vue de l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité. Il est strictement interdit, dans les deux cas, d'exploiter les bâtiments réalisés préalablement à l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.
Article dix: Le maitre d'ouvrage ne peut procéder aux opérations de vente ou de location qu'après réception provisoire des travaux d'équipement conformément à la législation et la réglementation en vigueur. Outre les dispositions qui précèdent, et dans le cas de la création d'un groupe d'habitations, aucune vente ou location d'immeuble ne peut être opérée avant l'obtention préalable du permis d'habiter ou du certificat de conformité.
Article onze: Il est strictement interdit de procéder au raccordement hors site du lotissement ou du groupe d'habitations, objet de l'autorisation, aux différents réseaux sans autorisations des services en charge de leur exploitation et de leur gestion.
Article douze: Il est strictement interdit d'exploiter le domaine public sans autorisation préalable et sans acquittement des taxes et redevances prévues par les lois et règlements en vigueur.
Article treize: L'autorisation d'un **Lotissement** est réputée caduque à l'expiration d'un délai de trois ans qui courent à partir de la date de la délivrance de l'autorisation si les travaux d'équipement prévus par la législation et la réglementation en vigueur et par le cahier des charges annexé à la décision portant autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations ne sont pas réalisés.
Article quatorze: Toute modification du projet approuvé, objet de la décision portant autorisation doit faire l'objet de dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation conformément aux procédures en vigueur.
Article Quinze: Le pétitionnaire est tenu de s'acquitter du paiement du montant des taxes et redevances de lotissement indiquées sur le quitus **N° 1639** annexé à la présente décision. Le montant de la taxe de lotissement est fixé à **412830.0 DHS** .
Le pétitionnaire est tenu de s'acquitter du paiement du montant des taxes et redevances de construction, telles qu' indiquées sur le quitus **N° 1639 8613** annexé à la présente décision. Le montant de la taxe de construction est fixé à **1800 DHS** .
Article seize: Le pétitionnaire est tenu de veiller au respect de l'arrêté communal.
Article dix-sept: Les droits de l'administration et des tiers demeurent préservés.

Fait à COMMUNE DE TASSOULTANTE, Le 26/12/2025

Le président

LU ET APPROUVÉ
Signé par ABDELKADER LAHBAB
TASSOULTANT
le 26/12/2025

OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

PLAN DE LOTISSEMENT AUTORISÉ



CAHIER DES CHARGES AUTORISÉ

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
WILAYA DE LA REGION DE MARRAKECH
SAFI
PREFECTURE DE MARRAKECH
COMMUNE TASSOULTANT

HASSAN BENBOUILLA
ARCHITECTURE

CAHIER DES CHARGES

REALISATION D'UN LOTISSEMENT
«OLIVIA GARDEN»

SELON L'ARTICLE 45 DE LA LOI 25-90

TF N° 39802/04.

SIGNATURES:

MAITRE D'OUVRAGE:
SOCIETE «KALISPERA»

MAITRE D'ŒUVRE:
HASSAN BENBOUILLA ARCHITECTURE SARL

Signature

LU ET APPROUVÉ
Sign par ABDELKADER LAHBAB
TASSOULTANT
le 26/12/2025

I. INTRODUCTION

- Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'aménagement et d'urbanisme de l'Opération objet du **T.F N° 39802/04**, sise **Propriété dite « FEDOUA» Commune Tassoultant, Préfecture de Marrakech.**

- Ce lotissement comporte les lots suivants:
- **58 lots de** Villas isolées
- **03 lots de Villas isolées**
- **Lot réservé à un équipement privé en R+1**
- **Espaces verts / Terrain de sport**
- **2 Postes transformateurs**
- **2 Loges gardiens**

Ce lotissement sera réceptionné et livré en secteurs conformément au plan autorisé.

II. GÉNÉRALITÉS

PRESCRIPTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOTS :

1. Occupation du domaine public :

• Tous les terrains devront être maintenus par leur acquéreur en parfait état de propreté.
• Aucun dépôt d'immondices ou d'ordures ne sera toléré sur les propriétés. Il est également interdit de déposer des gravats sur les lots voisins ou sur la voie publique.
L'occupation partielle de la voie publique, comme aire de dépôt des matériaux de constructionest subordonnée à une autorisation préalable de l'adminisitration qui fixera l'aire à occuper temporairement. Autorisation qui sera renouvelée trimestriellement.

• Toute dégradation causée à la voirie au niveau de l'aire occupé fera l'objet d'une réfection immédiate par le pétitionnaire.
• Toute occupation ou aménagement du domaine public en jardin est interdite.

2. Obligations de l'acquéreur :

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement ce qui suit :
• Respecter les dispositions générales de la construction.
• Veiller à la protection des bordures des trottoirs.
• Respecter les couleurs et façades de l'opération.
• Les antennes T.V. et satellite seront prévues en terrasse, hors terrasse cage d'escalier.
• Ne pas déverser les rebus, déchets des matériaux ou déblais sur la voie ni sur les terrains avoisinants.
• Effectuer les branchements dans les boites conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement.
• Les branchements sauvages aux réseaux sont strictement interdits.
• Il sera exigé de notifier dans le règlement de copropriété, lors de son établissement, l'obligation de raccordement du projet au réseau de la SRM (zone ex Radeema) une fois la zone équipée, et ce conformément aux procédures en vigueur».

3. Obligations du lotisseur:

• L'aménagement des Espaces Verts est à la charge du lotisseur à la base d'un plan à viser par la commune avant l'autorisation de lotir et à réaliser avant la réception provisoire avec l'engagement de l'entretien jusqu'à la prononciation de la réception définitive.

III. Prescriptions de la zone D2 destinée à l'habitat individuel sous forme de villas jumelées ou isolées :

1. Types d'occupations ou d'utilisation interdites :

• Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts.
• Toutefois si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.
• Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
L'ouverture et l'exploitation de carrières
• L'habitat dit social ou économique.

2. Possibilité maximale d'occupation du sol :

• La surface constructible au sol **(CES)** , par rapport à la superficie de la parcelle privative est limitée à 50%
• Le coefficient d'occupation du sol **(COS)** maximum pour les parcelles privatives est fixé à 1.00
Le sous-sol est permis sur la totalité ou sur une partie du RDC

3. Hauteurs maximales des constructions :

• Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux 8.50m et R+1
• Au-dessus de ces hauteurs 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.

4. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

• Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de **5m** par rapport à l'alignement sur voie (conformément au plan d'impact).

5. Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

• Toutes les constructions doivent observer un recul arrière de **5m** (conformément au plan d'impact).

6. Implantation des constructions sur une même propriété

• Les constructions implantés en vis-à vis des constructions édifiées sur une même propriété sera un minimum de 6m.

7.Stationnement des véhicuels

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 du lotissement, des aires de stationnement satisfaisant aux normes suivantes:
- 01 Place par villa

8. 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 plantations existantes doivent être maintenues, protégées et entretenues.
• Doivent être plantées et arborisées les aires suivantes :
- Les bordures des voies
• Les murs de clôtures sont composés d'un muret de **1,20m** de haut, surmonté d'une grille de **0,60m** doublée d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture est de **1,80m**.
• Les murs sépératids entre voisins peuvent atteindre la hauteur de 2.20m
• Les murs de clôture sont nécessairement ajourés (de vide avec grillage) chaque **5m**.
• Lorsque la voie séparant deux parcelles est inférieure à **12m**, les parcelles doivent observer des reculs obligatoires de manière à obtenir **12m** d'emprise de voie.
• Les reculs sont nécessairement plantés de manière à éviter l'effet de couloir entre murs de clôture.

IV. EQUIPEMENT

• La parcelle réservée à l'équipement respectera le plan d'impact du lotissement, sa hauteur ne dépassant **R+1 soit 8.5m**.
• L'accès à la terrasse peut être toléré pour les installations techniques. Au dessus de cette hauteur sont aurtorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de **1.20 m** et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de **2.5m**

V. SECURITE INCENDIE

1. L'accessibilité des bâtiments :

Afin d'assurer aux personnes une protection efficace, il est exigé, pour toutes les constructions, des dispositions minimales permettant l'accès aisé et l'intervention des services de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès permettant une intervention comprennent les « Voies engins » et « Voies échelles » dont les caractéristiques sont les suivantes :

a. Voies engins :

Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins) : d'une largeur minimale de 8m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :
• 3m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m ;
• 6m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12m.

Toutefois, sur une longueur inférieure à 20m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-dessous « Voir Voie échelle ».

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
• Résistance au poinçonnement : 80 N / cm· sur une surface minimale de 0,20 m2.
• Rayon intérieur minimal R : 11 m.
• Sur largeur S = 15 / R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m. (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
• Hauteur libre : 3,50 m.
• Pente inférieure à 15 %:

b. Voies échelles :

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle) :

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

• Une longueur minimale est de 10m
• La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m
• La pente maximale et inférieure à 10 %
• La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc ...), à partir duquel les sapeurs pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 7m, avec une chaussée libre de stationnement de 7m de large au moins.

2. Engagement :

Le projet sera réalisé conformément au Décret n° 2-14-499 Du 15 Octobre 2014.

VI : TABLEAU DE CONTENANCE

NUMERO LOT	CONTENANCE	NUMERO LOT	CONTENANCE
LOT N° 1	511 m²	LOT N° 32	520 m²
LOT N° 2	520 m²	LOT N° 33	520 m²
LOT N° 3	520 m²	LOT N° 34	520 m²
LOT N° 4	520 m²	LOT N° 35	532 m²
LOT N° 5	520 m²	LOT N° 36	526 m²
LOT N° 6	520 m²	LOT N° 37	520 m²
LOT N° 7	520 m²	LOT N° 38	520 m²
LOT N° 8	520 m²	LOT N° 39	520 m²
LOT N° 9	520 m²	LOT N° 40	520 m²
LOT N° 10	520 m²	LOT N° 41	520 m²
LOT N° 11	520 m²	LOT N° 42	728 m²
LOT N° 12	520 m²	LOT N° 43	520 m²
LOT N° 13	520 m²	LOT N° 44	520 m²
LOT N° 14	520 m²	LOT N° 45	520 m²
LOT N° 15	520 m²	LOT N° 46	520 m²
LOT N° 16	813 m²	LOT N° 47	520 m²
LOT N° 17	525 m²	LOT N° 48	546 m²
LOT N° 18	525 m²	LOT N° 49	520 m²
LOT N° 19	525 m²	LOT N° 50	520 m²
LOT N° 20	525 m²	LOT N° 51	520 m²
LOT N° 21	977 m²	LOT N° 52	520 m²
LOT N° 22	520 m²	LOT N° 53	520 m²
LOT N° 23	520 m²	LOT N° 54	520 m²
LOT N° 24	520 m²	LOT N° 55	520 m²
LOT N° 25	520 m²	LOT N° 56	520 m²
LOT N° 26	520 m²	LOT N° 57	520 m²
LOT N° 27	520 m²	LOT N° 58	520 m²
LOT N° 28	520 m²	LOT N° 59	520 m²
LOT N° 29	520 m²	LOT N° 60	520 m²
LOT N° 30	520 m²	LOT N° 61	520 m²
LOT N° 31	520 m²	EQ PRIVE	648 m²
P T N°1	35 m²	P T N°2	35 m²

PLAN DE MASSE

OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

PLAN DE MASSE

N

LOTISSEMENT

EQUIPEMENT

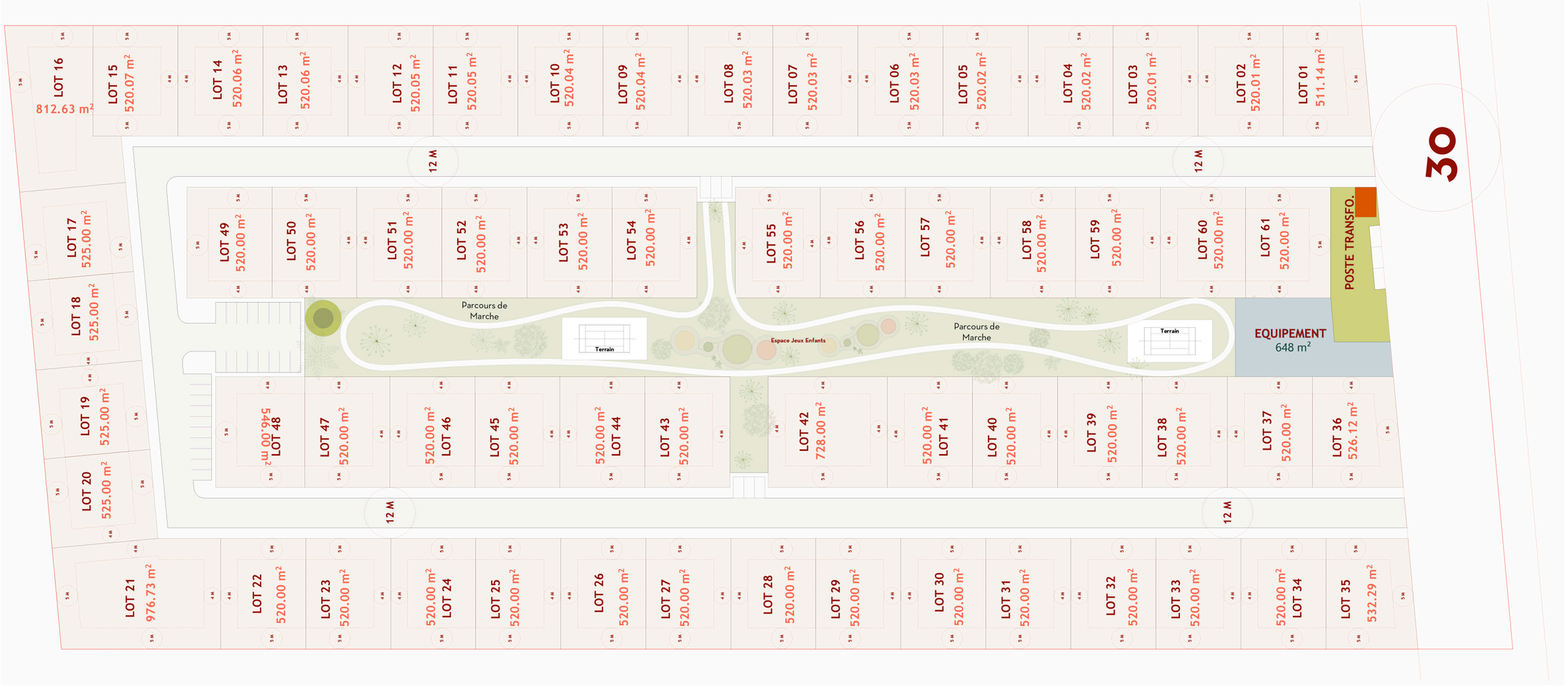


TABLEAU DE CONTENANCE

LOT **01**	511 m²	LOT **16**	812 m²	LOT **31**	520 m²	LOT **46**	520 m²
LOT **02**	520 m²	LOT **17**	525 m²	LOT **32**	520 m²	LOT **47**	520 m²
LOT **03**	520 m²	LOT **18**	525 m²	LOT **33**	520 m²	LOT **48**	546 m²
LOT **04**	520 m²	LOT **19**	525 m²	LOT **34**	520 m²	LOT **49**	520 m²
LOT **05**	520 m²	LOT **20**	525 m²	LOT **35**	533 m²	LOT **50**	520 m²
LOT **06**	520 m²	LOT **21**	976 m²	LOT **36**	526 m²	LOT **51**	965 m²
LOT **07**	520 m²	LOT **22**	520 m²	LOT **37**	520 m²	LOT **52**	520 m²
LOT **08**	520 m²	LOT **23**	520 m²	LOT **38**	520 m²	LOT **53**	520 m²
LOT **09**	520 m²	LOT **24**	520 m²	LOT **39**	520 m²	LOT **54**	520 m²
LOT **10**	520 m²	LOT **25**	520 m²	LOT **40**	520 m²	LOT **55**	520 m²
LOT **11**	520 m²	LOT **26**	520 m²	LOT **41**	520 m²	LOT **56**	520 m²
LOT **12**	520 m²	LOT **27**	520 m²	LOT **42**	728 m²	LOT **57**	520 m²
LOT **13**	520 m²	LOT **28**	520 m²	LOT **43**	520 m²	LOT **58**	520 m²
LOT **14**	520 m²	LOT **29**	520 m²	LOT **44**	520 m²	LOT **59**	520 m²
LOT **15**	520 m²	LOT **30**	520 m²	LOT **45**	520 m²	LOT **60**	520 m²
ÉQUIPEMENT	173 m²	ÉQUIPEMENT	165 m²	ÉQUIPEMENT	165 m²	LOT **61**	520 m²



POURQUOI ACHETER UN TERRAIN À MARRAKECH



POURQUOI ACHETER UN TERRAIN

Plutôt qu'une maison ou une VEFA ?

1. Accéder rapidement à la propriété avec un budget initial plus accessible et mieux maitrisé.
2. Possibilité de revendre plus rapidement avec une plus-value grâce au dynamisme du marché et à la rareté des terrains.
3. Minimiser les engagements à long terme avec des promoteurs ainsi que les aléas liés aux délais de livraison et aux finitions.
4. Anticiper la hausse foncière dans les secteurs recherchés de Marrakech.
5. Construire à son rythme selon ses capacités financières.
6. Maitrise totale des couts de construction et des finitions.
7. Choisir librement architectes, entreprises et matériaux.
8. Concevoir une villa 100 % sur mesure selon ses gouts et son mode vie.
9. Optimiser l'orientation, les volumes, les espaces extérieurs et les performances énergétiques.
10. Éviter les compromis des maisons existantes et standards imposés des programmes VEFA.
11. Contrôler la qualité du chantier et des prestations.
12. Construire en plusieurs phases et faire évoluer le projet dans le temps.
13. Investir dans un actif rare et durable à fort potentiel de valorisation.
14. Réduire les risques de rénovations couteuses, défauts cachés, ou de mauvaises surprises à la livraison.
15. Profiter d une plus grande liberté, flexibilité et tranquillité dans tout le projet immobilier.
16. Bénéficier de l'éclatement des titres de la propriété sans être dépendant de l'ensemble des constructions.

ACHETER UN TERRAIN C EST INVESTIR DANS LA LIBERTE ET L AVENIR .

Un choix stratégique, flexible et sécurisé qui vous permet de construire à votre rythme, selon vos envies, tout en bénéficiant d'un fort potentiel de valorisation à Marrakech.

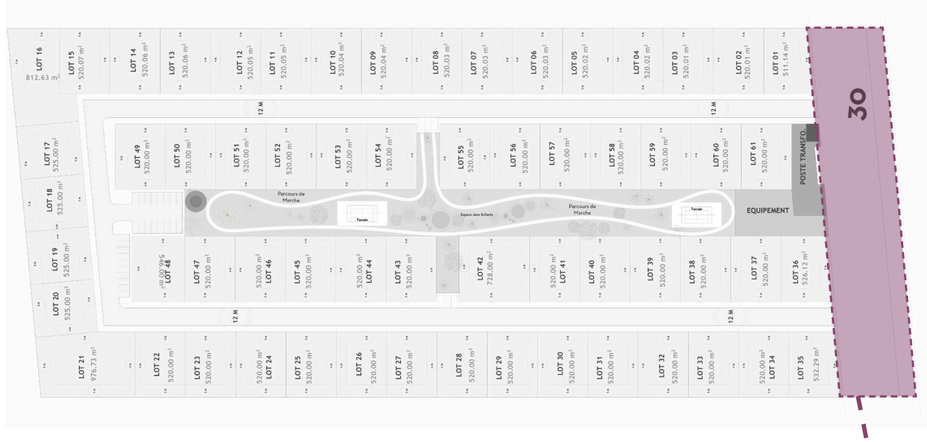
HIGHLIGHTS DU PROJET

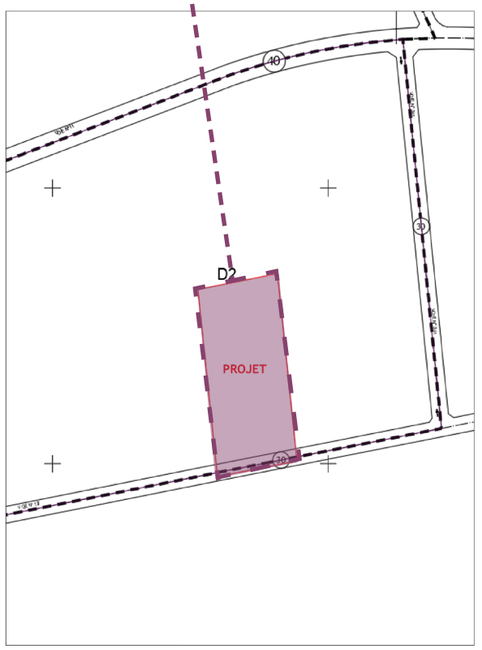
UNE ARRIVÉE MAJESTUEUSE

UNE VOIE DE 30 M ASSURANT FLUIDITÉ, CONFORT ET QUALITÉ D'ACCÈS.

Le projet s'inscrit dans une séquence d'arrivée généreuse et parfaitement lisible. Large, fluide et hiérarchisée, la voie d'accès affirme l'identité du projet dès les premiers instants. Son profil généreux participe à créer une véritable adresse de standing prestigieuse.







EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT



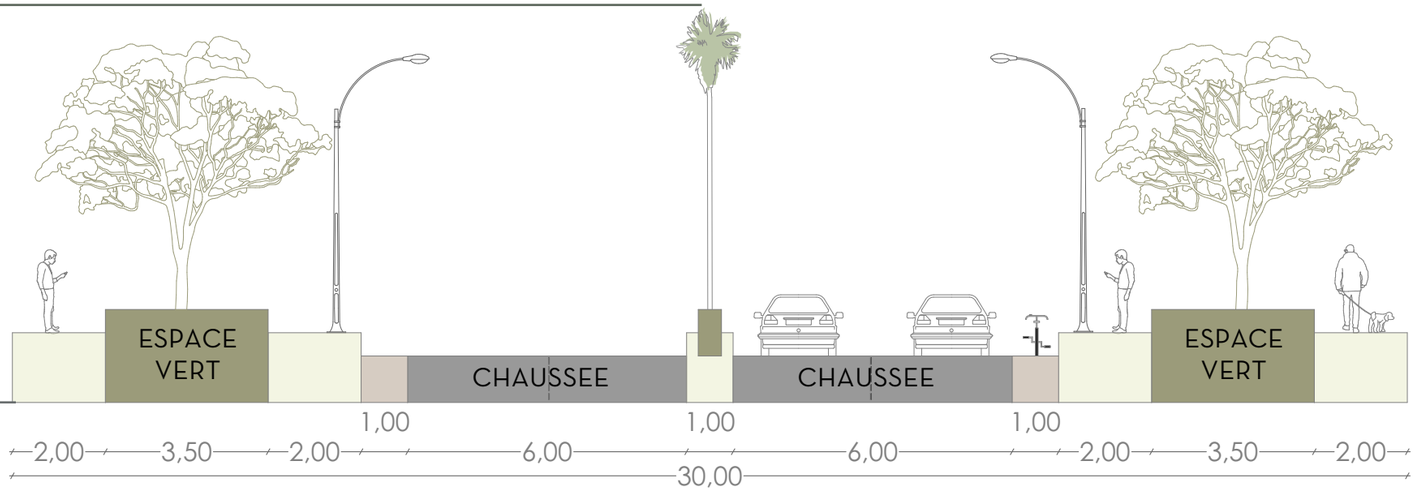
SITUATION GEOGRAPHIQUE

EXTRAIT DU PLAN D 'AMÉNAGEMENT URBAIN

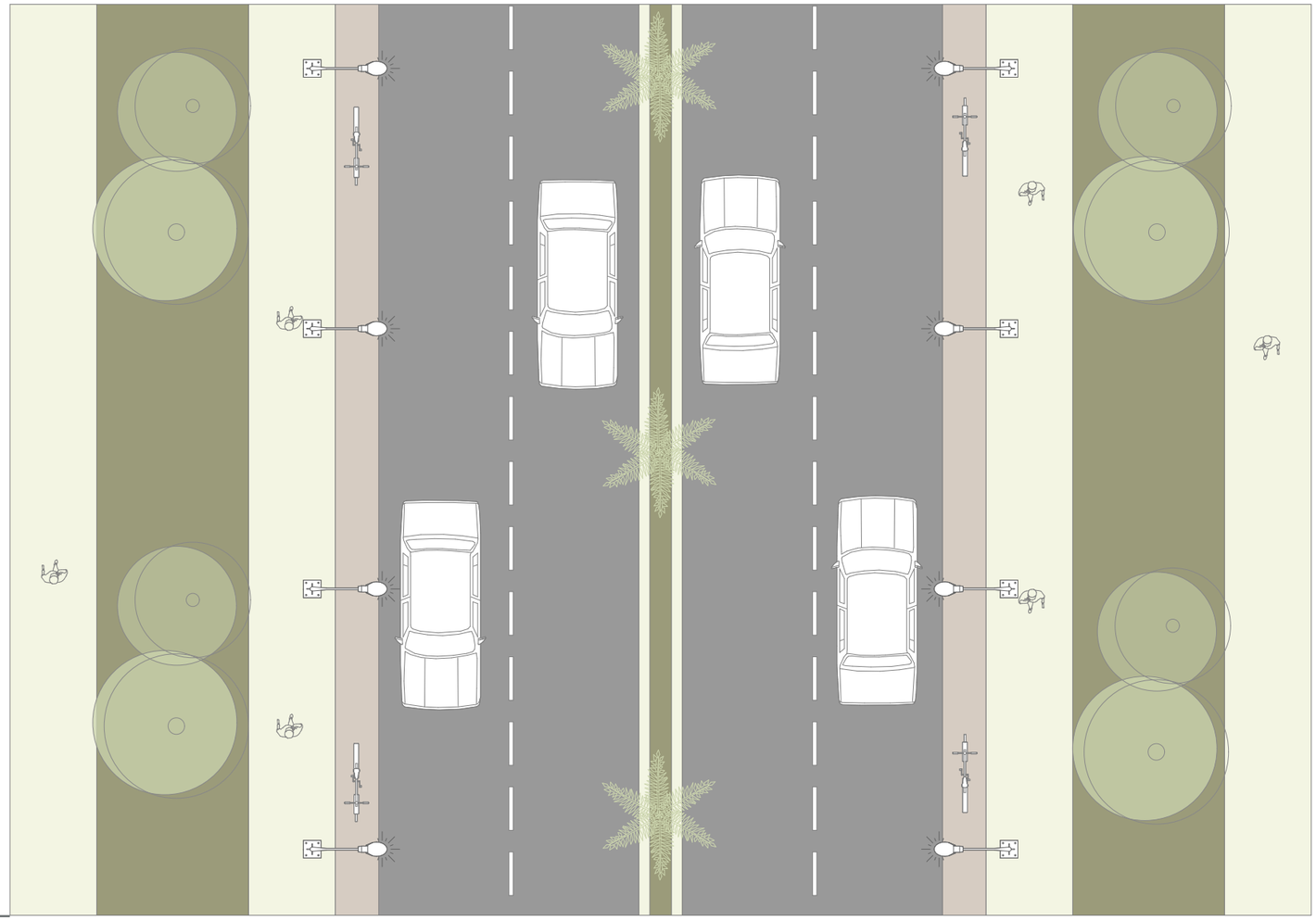
UNE ARRIVÉE MAJESTUEUSE

La voie d'accès de 30 mètres offre une arrivée fluide, aérée et parfaitement lisible vers le lotissement. Véritable axe structurant du projet, elle valorise les perspectives, facilite les déplacements et affirme le caractère résidentiel et prestigieux de l'ensemble dès l'entrée du site.

COUPE



PLAN



UN ACCUEIL RÉSIDENTIEL PREMIUM

UNE DOUBLE ENTRÉE SECURISÉE ET ÉLEGANTE

Le projet bénéficie de deux accès séparés, conçus pour offrir une arrivée à la fois fluide et sécurisée. Au-delà de son aspect fonctionnel, cette configuration renforce le caractère prestigieux du lotissement et participe à créer une expérience d'accueil élégante et qualitative dès l'entrée du projet.



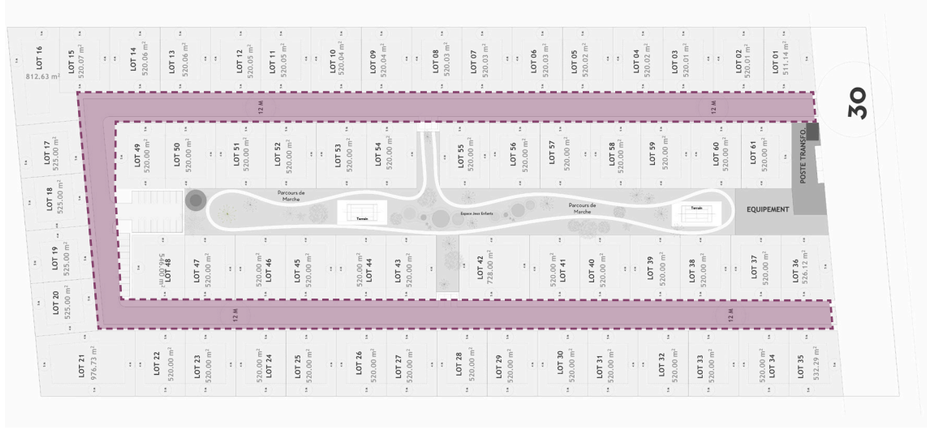



OLIVIA GARDENS

DES VOIES INTÉRIEURS AU SERVICE DU CONFORT RÉSIDENTIEL

DES VOIES DE 12 M CONÇUES POUR CONJUGER CONFORT, INTIMITÉ ET QUALITÉ .

Les voies intérieures, larges et aérées, assurent une circulation fluide et légère tout en préservant l'intimité de chaque lot. Soigneusement aménagées, elles participent à créer un cadre résidentiel confortable, harmonieux et agréable à vivre.





OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

DES VOIES INTÉRIEURS AU SERVICE DU CONFORT RÉSIDENTIEL

PALETTE VÉGÉTALE



Phoenix Canariensis



Cactus

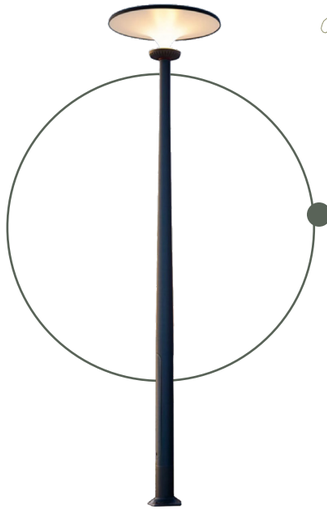


Bambu



Olivier

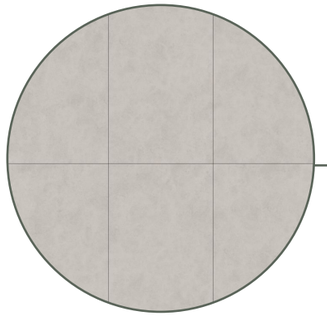
MATÉRIAUX & MOBILIER



Pennisetum

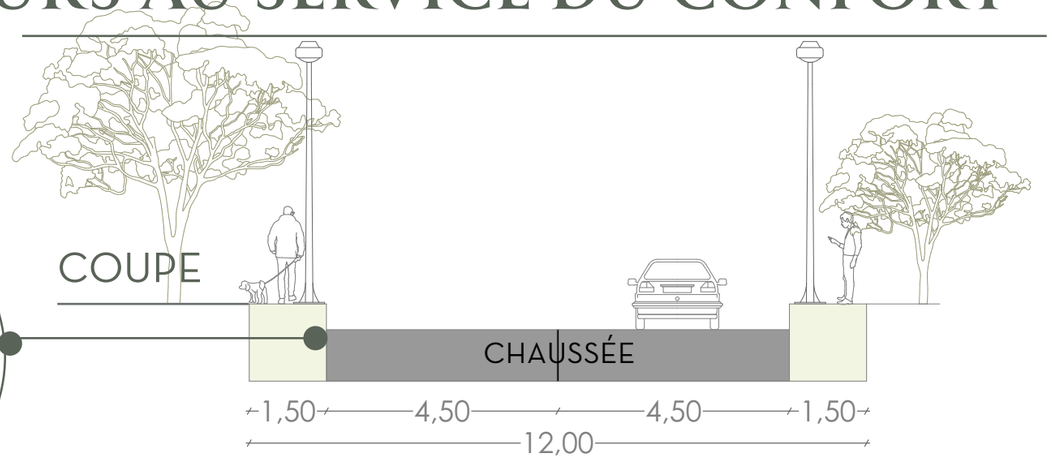


Enrobé

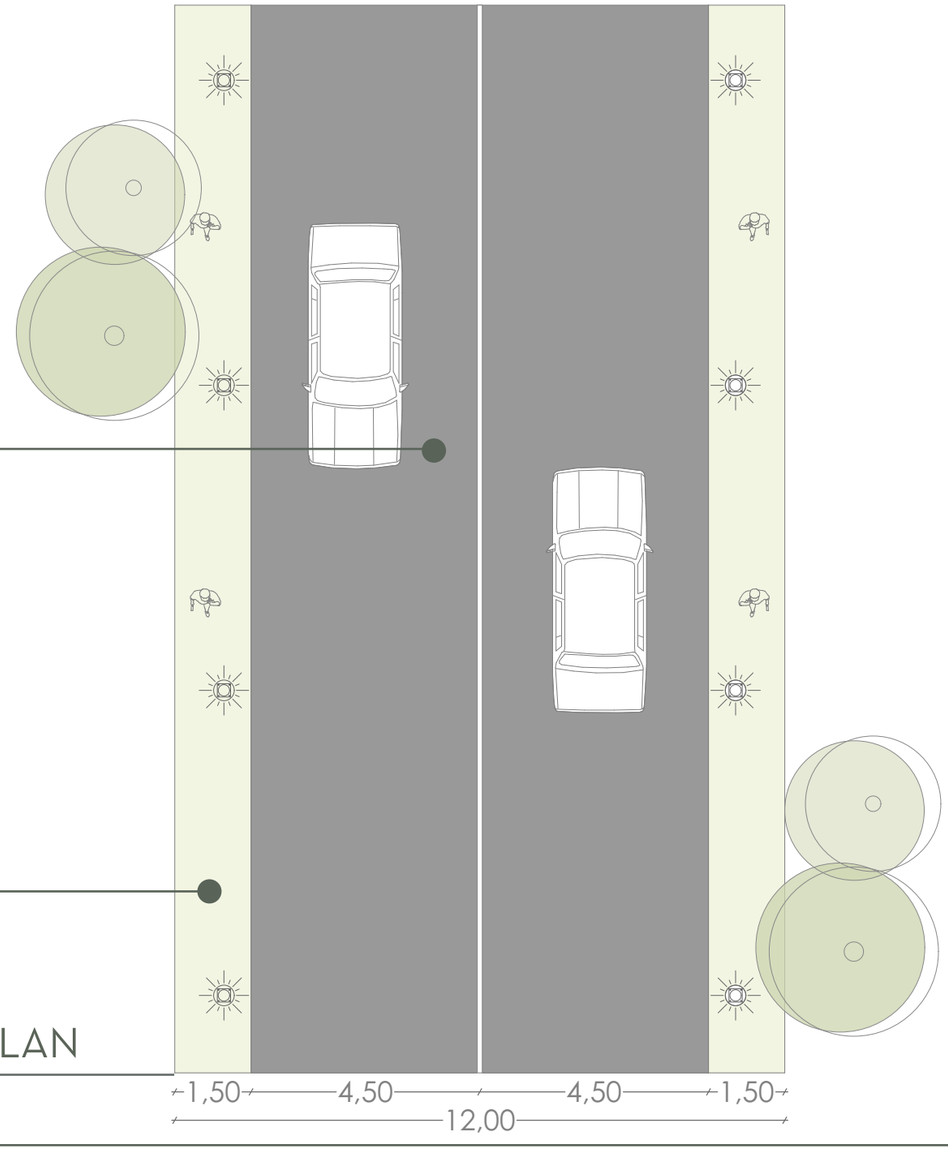


Rev sol

COUPE



PLAN

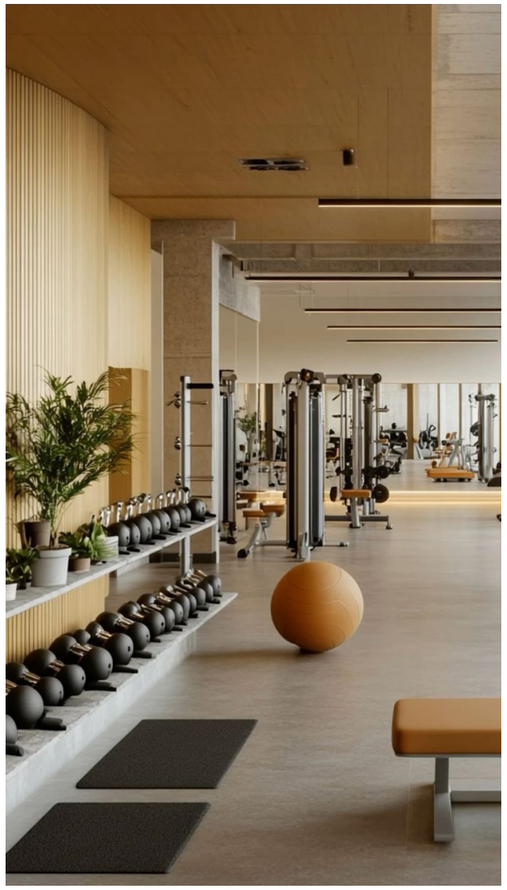


UN CADRE DE VIE PENSÉ POUR TOUTE LA FAMILLE

DES EQUIPEMENTS INTEGRÉS AU SERVICE DU CONFORT QUOTIDIEN .

Le projet intègre un équipement dédié au bien-être et à la vie familiale, réunissant des magasins, une salle de sport et une garderie dans un environnement calme et sécurisé. Pensés comme un espace de proximité, il enrichit le quotidien des résidents.







GYM

+

COMMERCES

+

GARDERIE

=

UN ESPACE POUR VOUS ET POUR VOS ENFANTS

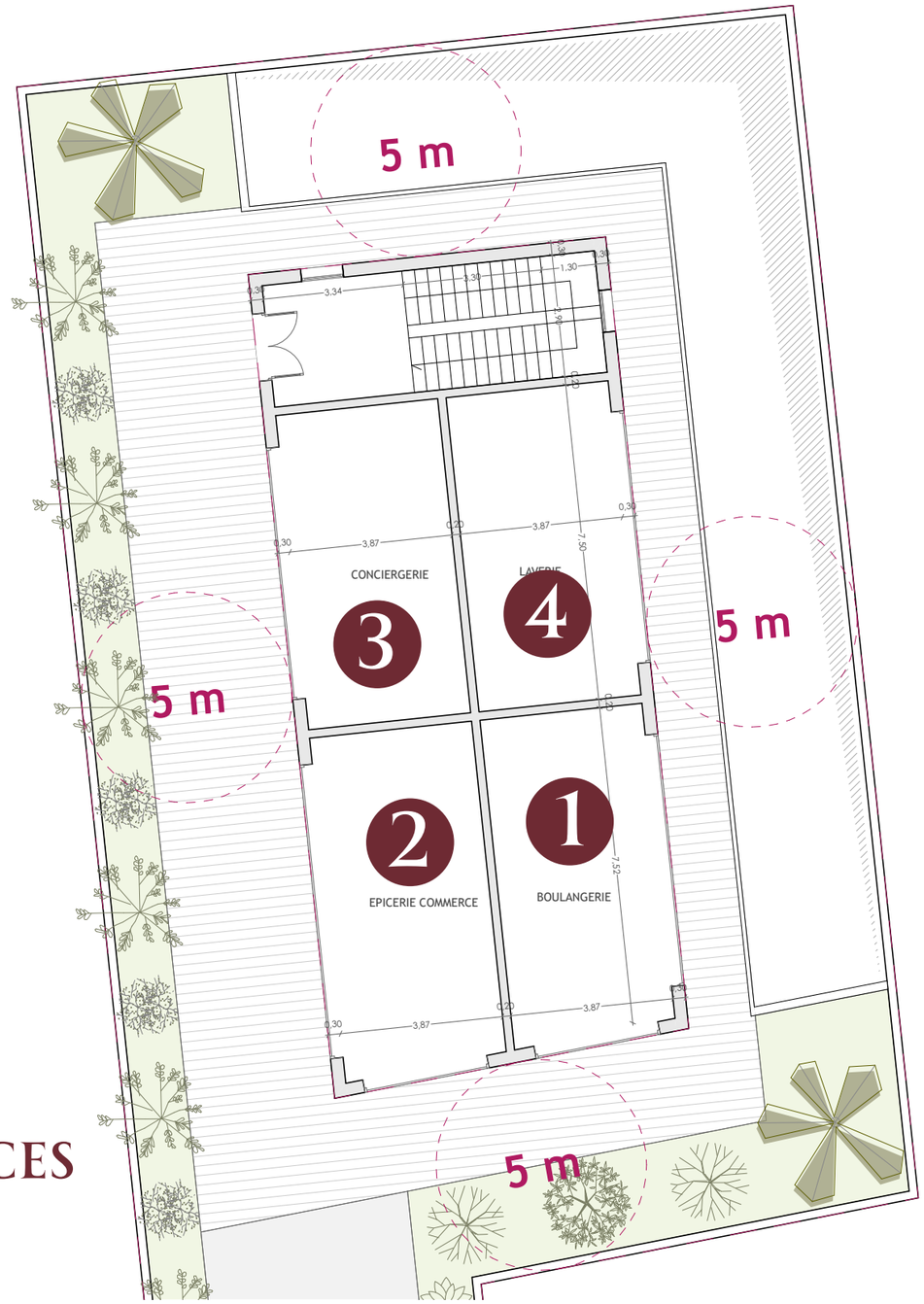




OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

LES ESSENTIELS DU QUOTIDIEN À CÔTÉ DE VOUS

DES EQUIPEMENTS INTEGRÉS



RDC
COMMERCES
165 M²

Une **Laverie de 29 M²** ,Une **Épicerie de 31 M²**, une **Boulangerie de 30 M²** et une **Conciergerie de 30 M²**, viennent animer le rez-de-chaussée de l'équipement afin d'offrir aux résidents des services pratiques et accessibles dans un cadre convivial et vivant.



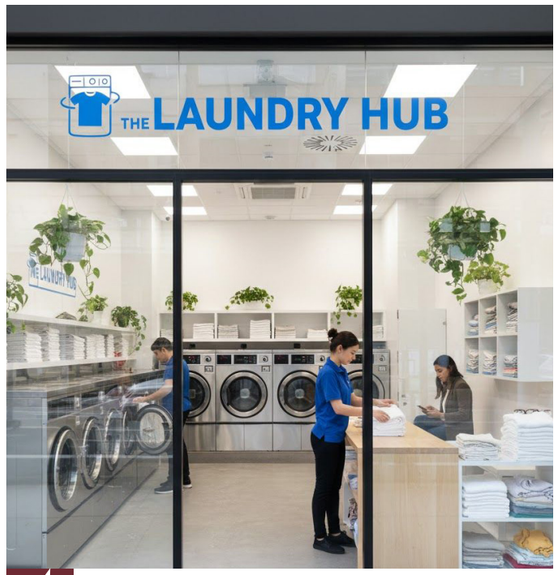
1 Boulangerie



2 Épicerie

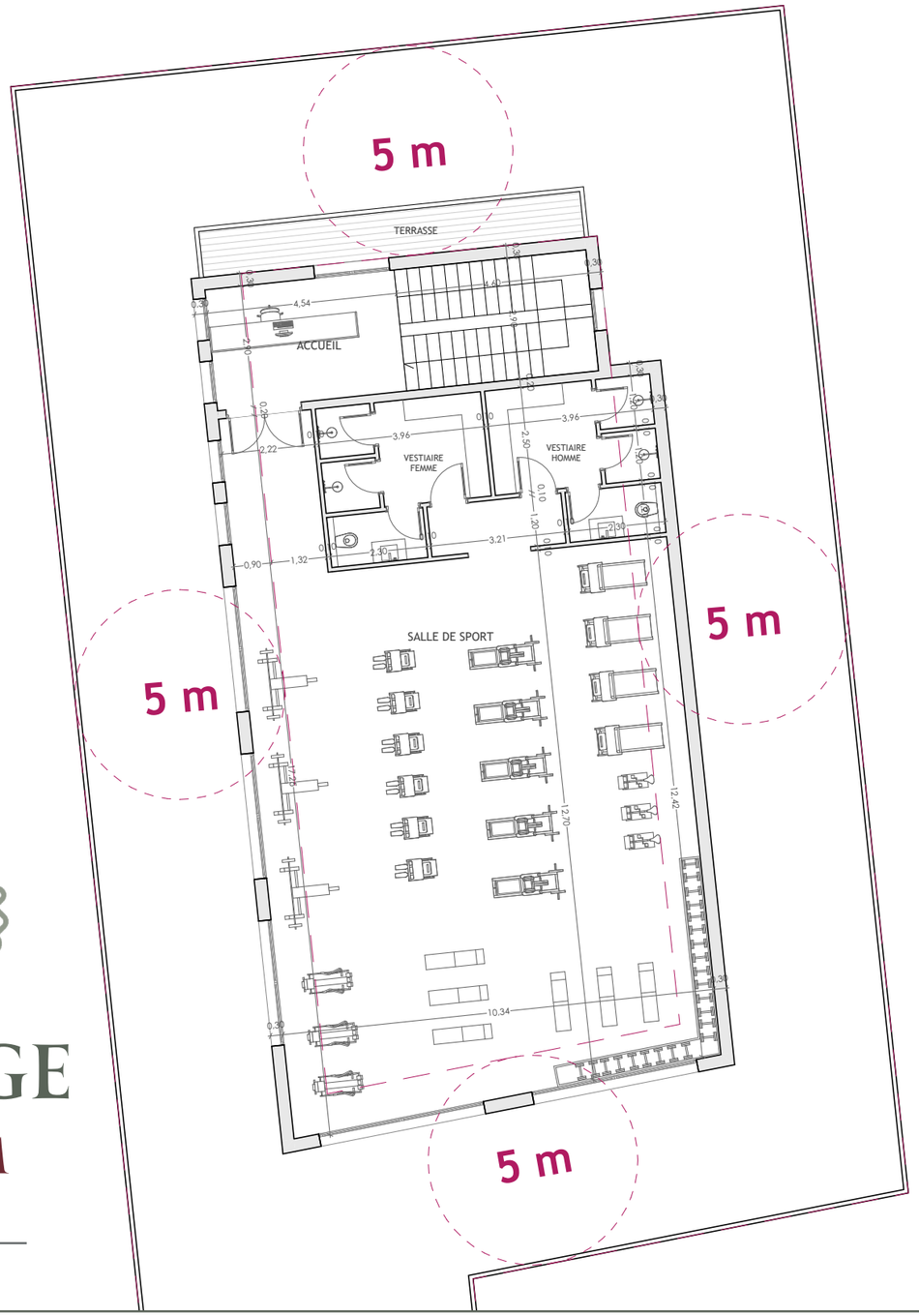


3 Conciergerie



4 Laverie

LES ESSENTIELS DU QUOTIDIEN À CÔTÉ DE VOUS



ÉTAGE

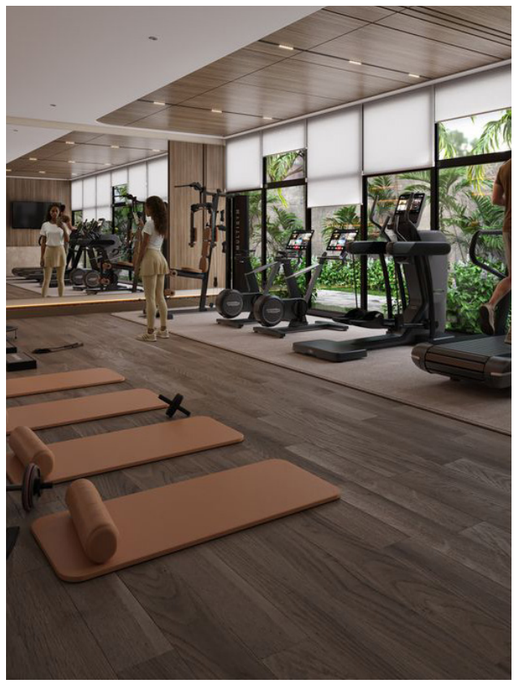
GYM

173 M²

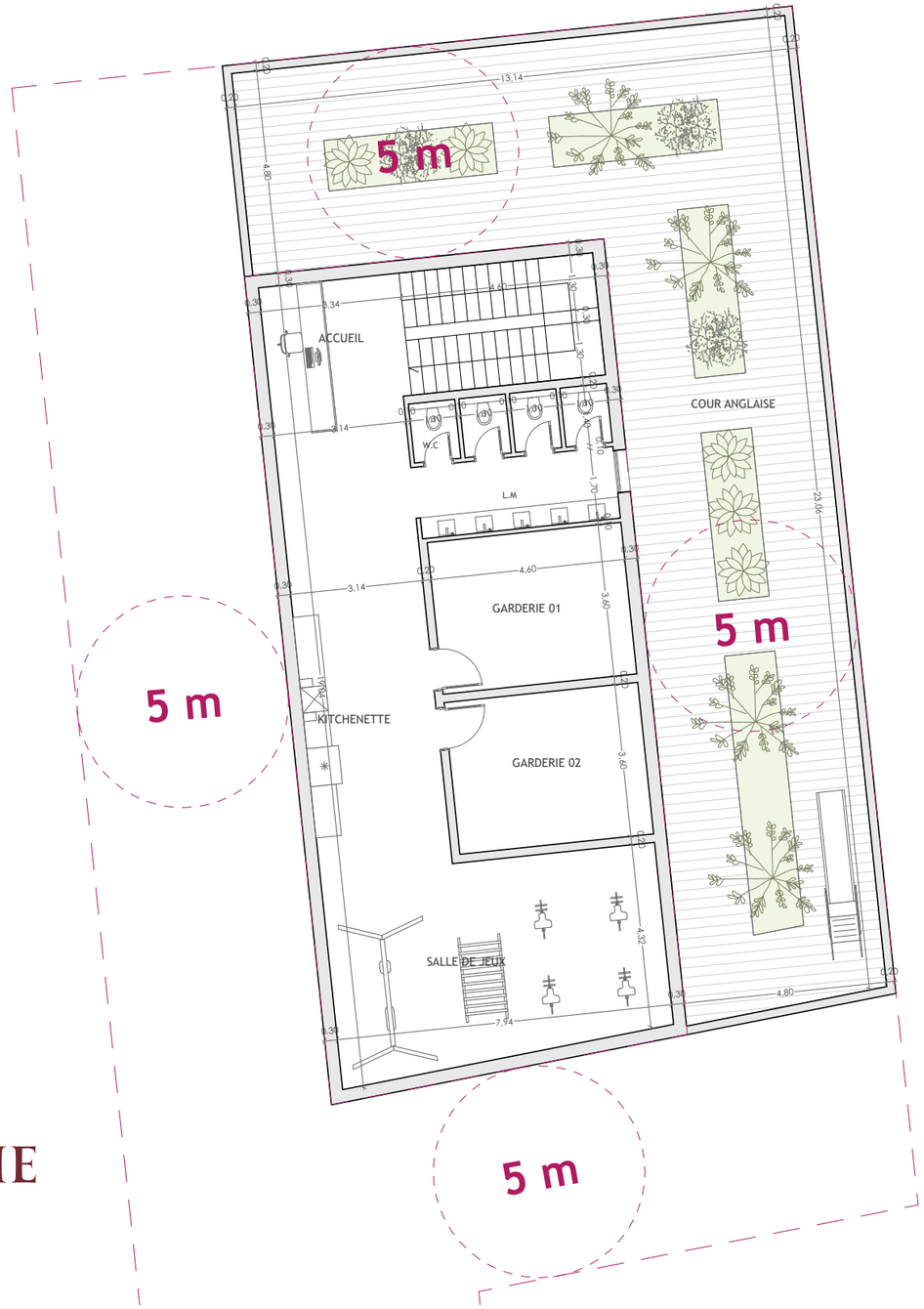
UN ESPACE FITNESS DÉDIÉ À VOTRE BIEN ÊTRE

Profitez d'un espace fitness moderne et confortable, pensé pour accompagner votre bien-être et votre quotidien actif au sein du lotissement.





LES ESSENTIELS DU QUOTIDIEN À CÔTÉ DE VOUS



SOUS SOL

GARDERIE

165 M²

UN ESPACE SECURISÉ POUR VOS ENFANTS

Offrez à vos enfants un espace sécurisé et adapté à leur épanouissement, au cœur même du lotissement.

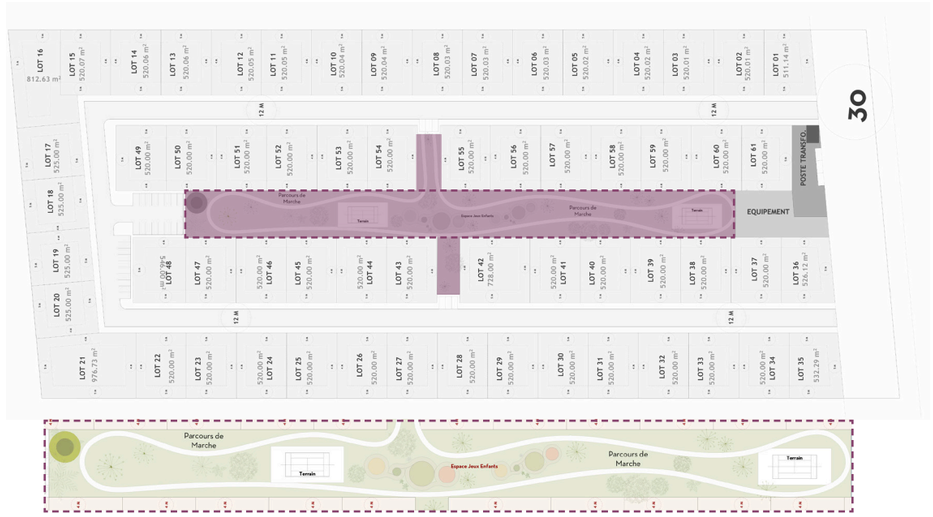




UN COEUR PAYSAGER VIVANT ET ANIMÉ

UN JARDIN CENTRAL VIVANT , RYTHMÉ PAR LE SPORT, LA PROMENADE ET LA DÉTENTE.

Véritable cœur de vie du lotissement, le jardin central rassemble espaces de détente, parcours piéton et équipements sportifs dans un cadre paysager soigneusement aménagé. Terrains de padel, espaces de musculation extérieure et zones de repos créent un environnement dynamique favorisant bien-être, loisirs et qualité de vie résidentielle.



ESPACES
DE FITNESS PLEIN AIR

TERRAIN DE PADEL

AIRES DE JEUX
POUR ENFANTS

PARCOURS
JOOGING

Une promenade Piétone et Cyclable
de 500 M

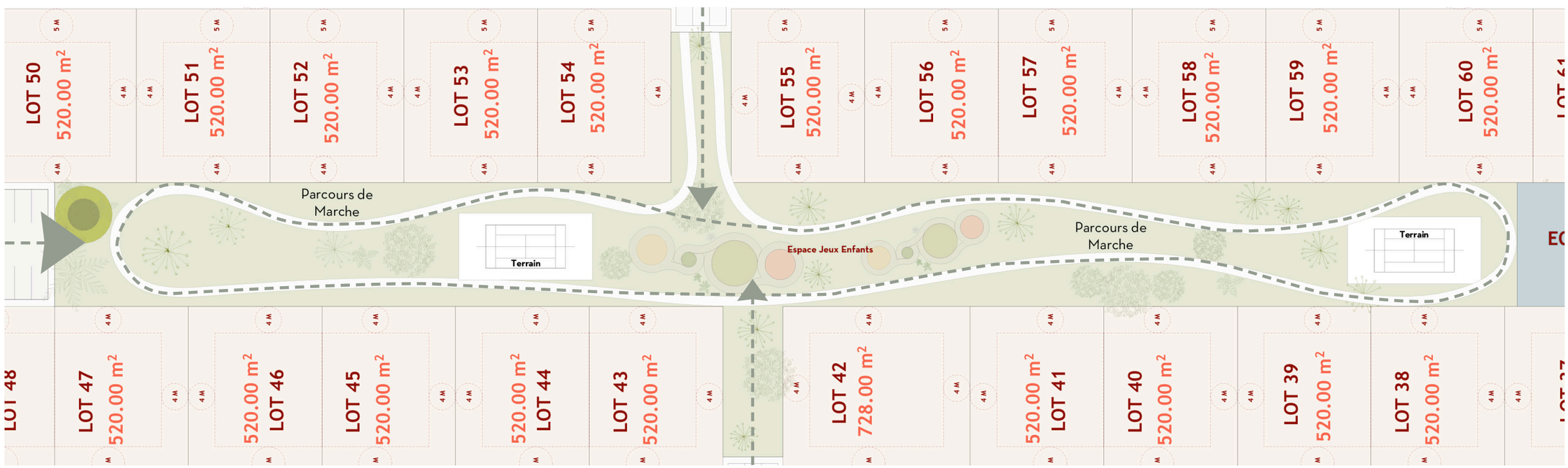
VÉGÉTATION
DENSE,ANIMÉE ET OMBTAGÉE

ESPACES
DE FITNESS PLEIN AIR

TERRAIN DE PADEL

UN COEUR PAYSAGER VIVANT ET ANIMÉ

UNE PROMENADE PIÉTONE ET CYCLABLE DE 500 M



VÉGÉTATION DENSE, ANIMÉE ET OMBTAGÉE

AIRES DE JEUX POUR ENFANTS

VÉGÉTATION DENSE, ANIMÉE ET OMBTAGÉE

TERRAIN DE PADEL

PARCOURS JOOGING

TERRAIN DE PADEL

ESPACES DE FITNESS PLEIN AIR

PARCOURS JOOGING



OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

UNE RESPIRATION VERTE AU QUOTIDIEN

-AU COEUR DE MARRAKCH-

Le Projet bénéficie d'un jardin central, avec des allées fleuries, des zones ombragées et des Oliviers centenaires qui créent une ambiance sereine à travers tout le domaine.



UNE VIE DE LOISIRS
-AU COEUR DE MARRAKCH-



Des aires de jeux sécurisées et intégrées au jardin permettent aux enfants de profiter pleinement des espaces extérieurs dans un cadre agréable, calme et adapté à la vie familiale

UNE VIE DE LOISIRS
-AU COEUR DE MARRAKCH-

Un parcours de course/jogging à travers la verdure.
Un design fluide : chemins ombragés, éclairage doux, et plantations méditerranéennes.



UNE VIE DE LOISIRS
-AU COEUR DE MARRAKCH-

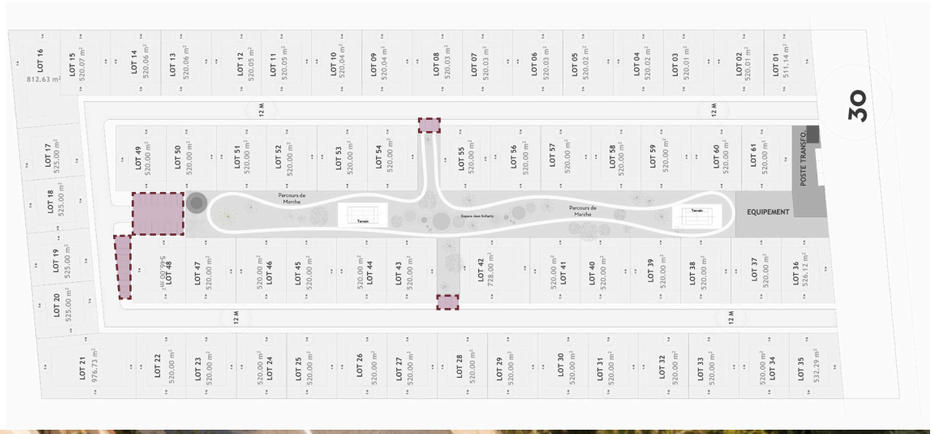


Le jardin central intègre **2** terrains de padel offrant aux résidents un espace dédié au sport et aux loisirs, dans un environnement paysager vivant et convivial.

UN STATIONEMENT PRATIQUE AU QUOTIDIEN

56 PLACES DE PARKING COMMUNES

Des places de stationnement communes sont mises à disposition des résidents afin d'assurer une liaison fluide entre les villas, les équipements et l'ensemble des voies du lotissement.





OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

UN LOTISSEMENT ENTIÈREMENT VIABILISÉ ET CONNECTÉ AUX RÉSEAUX ESSENTIELS

EAU POTABLE

Un projet entièrement viabilisé et raccordé aux réseaux essentiels





RÉSAU D ‘ASSAINISSEMENT

Une infrastructure technique complète, au service du confort résidentiel





ÉLÉCTRICITE

Une desserte électrique fiable et sécurisée garantissant un confort d’usage optimal au quotidien.
(2 POSTES TRANSFORMATEURS)

RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE & INTERNET

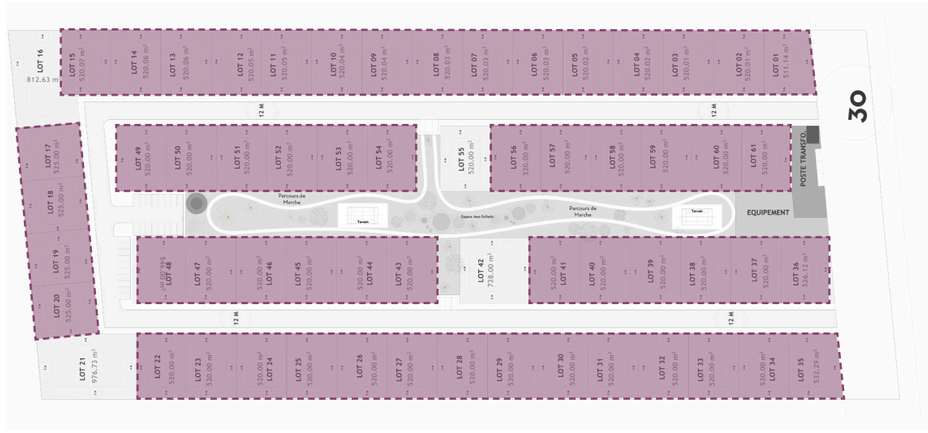
Un lotissement prêt à vivre, entièrement connecté aux réseaux

UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE

TERRAINS DE VILLA JUMELÉE

520 M²

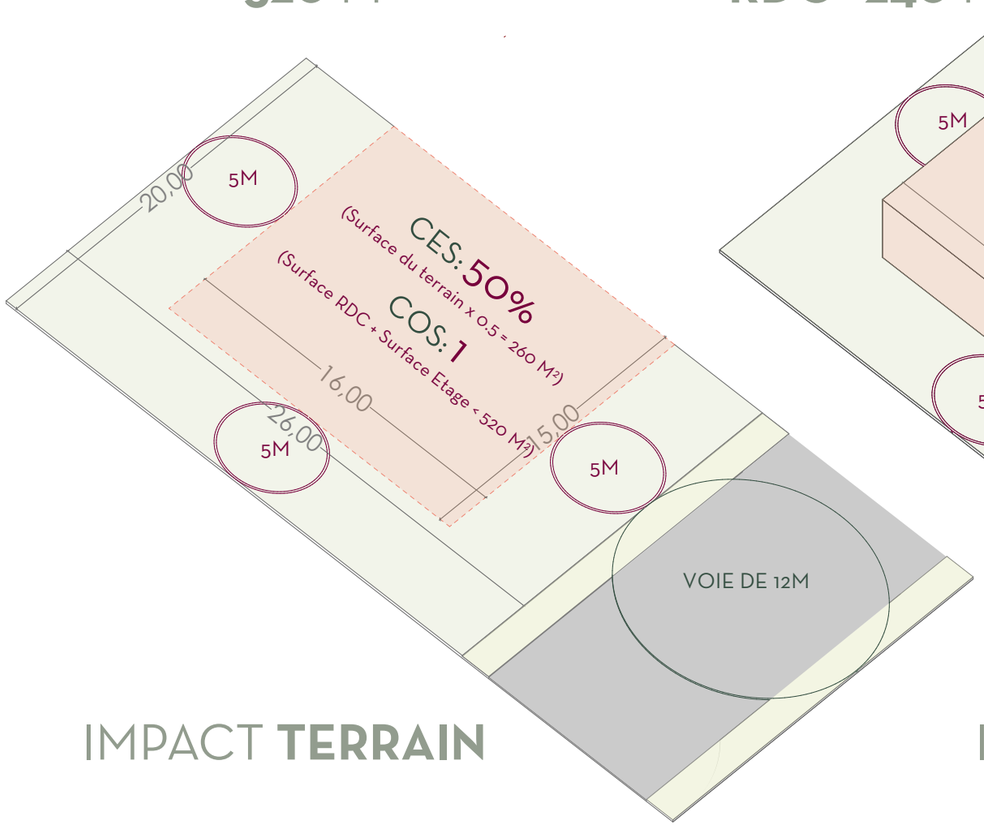
PENSÉS POUR UNE IMPLANTATION HARMONIEUSE ET QUALITATIVE.



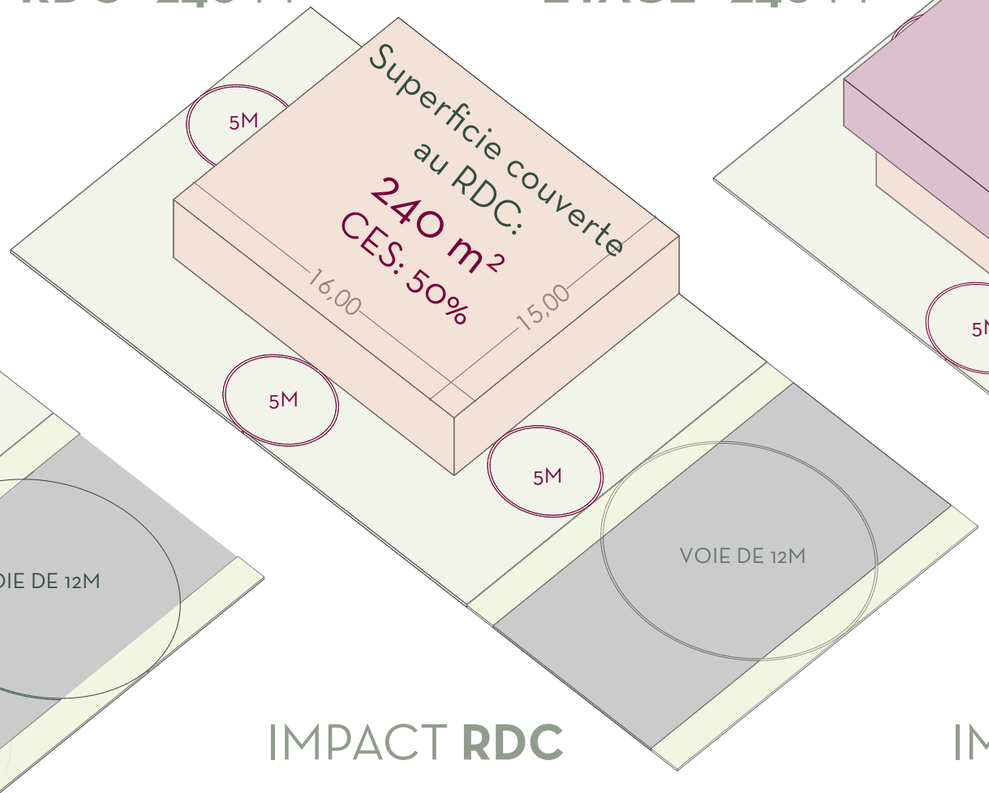
SURFACE TERRAIN
520 M²

SURFACE CONSTRUITE RDC= 240 M²

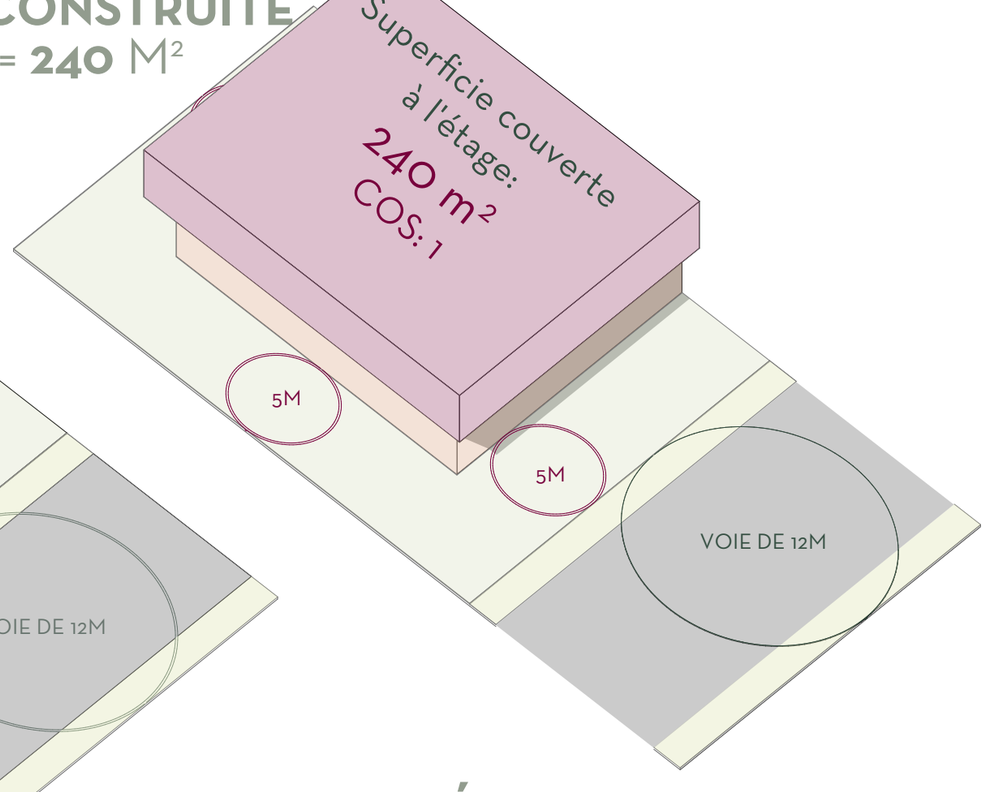
SURFACE CONSTRUITE ÉTAGE= 240 M²



IMPACT **TERRAIN**



IMPACT **RDC**

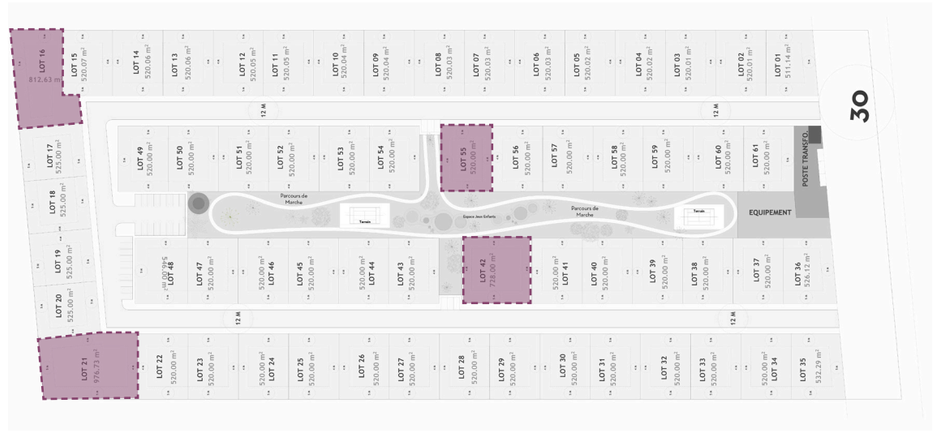


IMPACT **ÉTAGE**

UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE

TERRAINS DE VILLA ISOLÉE

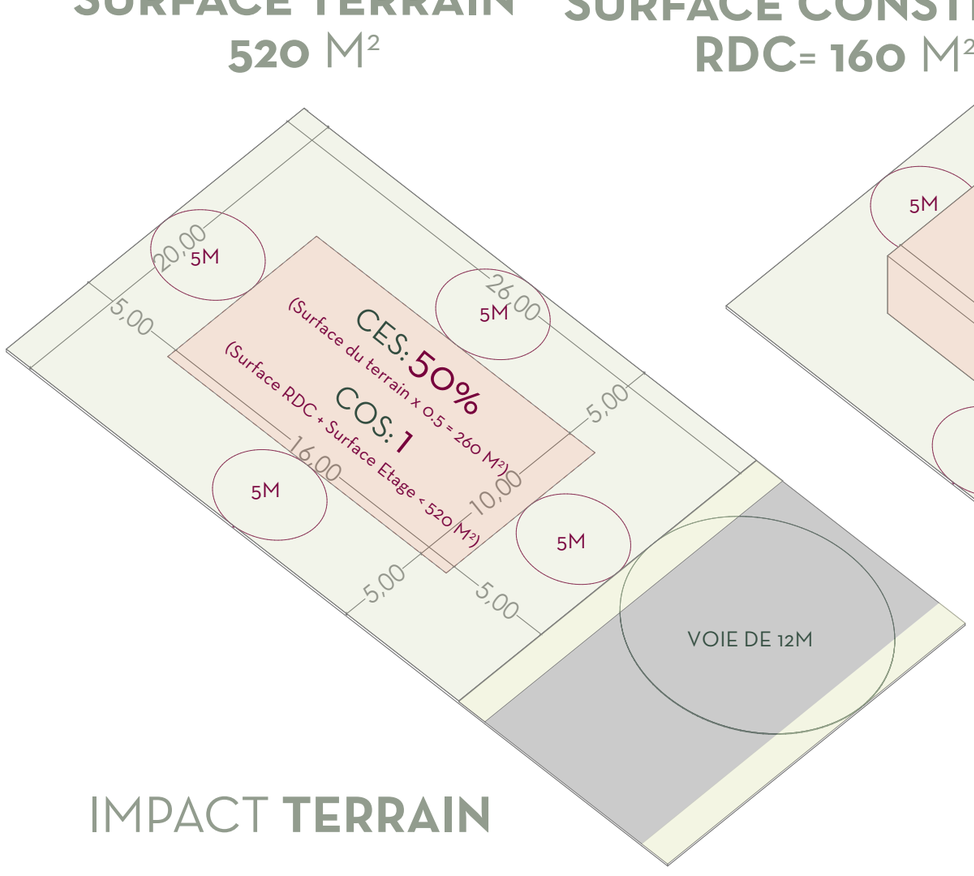
A PARTIR DE **520** M²
PENSÉS POUR UNE IMPLANTATION
HARMONIEUSE ET QUALITATIVE.



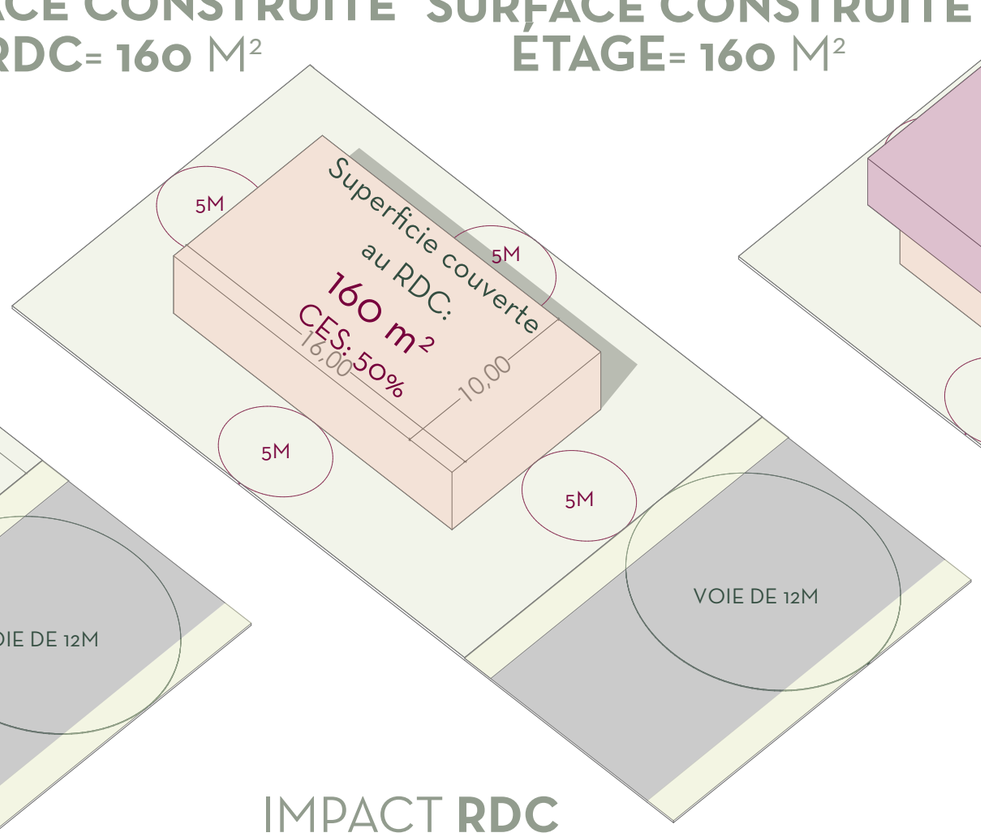
SURFACE TERRAIN
520 M²

SURFACE CONSTRUITE
RDC= 160 M²

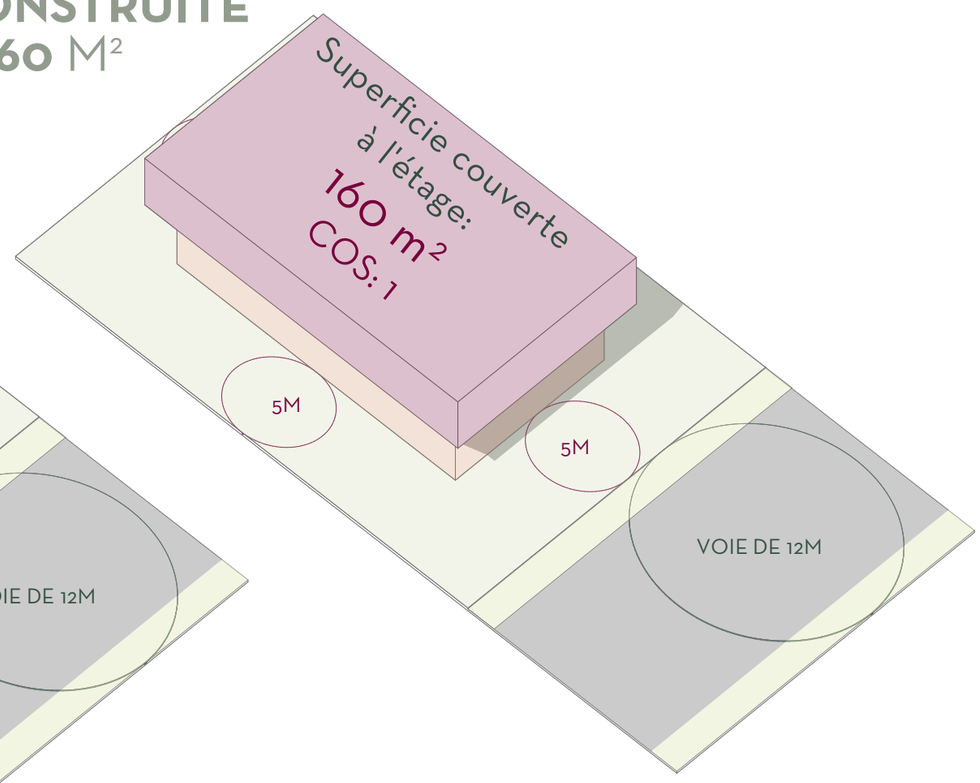
SURFACE CONSTRUITE
ÉTAGE= 160 M²



IMPACT **TERRAIN**



IMPACT **RDC**



IMPACT **ÉTAGE**



RETOUR AU BON SENS IMMOBILIER

OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

RETOUR AU BON SENS IMMOBILIER

OXYMO souhaite redonner de l'oxygène à votre investissement en maîtrisant les trois éléments essentiels de tout projet immobilier :



INVESTISSEMENT

Votre investissement sécurisé :
Devenir rapidement propriétaire de votre foncier.



TEMPS

Votre temps optimisé :
Grâce à la construction de maisons de plain-pied, plus rapides à réaliser



COUTS

Vos coûts maîtrisés :
Construire en direct, sans marge promoteur, tout en conservant un accompagnement professionnel.

UNE APPROCHE PLUS **SIMPLE,** PLUS **MAITRISÉE** ET PLUS **INTELLIGENTE** DE L IMMOBILIER.

OLIVIA GARDENS
MARRAKECH

PROGRAMME IMMOBILIER : MAISONS DE PLAIN PIED

Dans notre programme immobilier, nous proposons **la vente des terrains accompagnés d'un concept de construction de maisons de plain-pied**, pensé pour répondre aux attentes actuelles des familles et des acquéreurs



Une urbanisation plus harmonieuse

Ce type de construction permet de réduire la densité visuelle et de préserver une meilleure intégration dans l'environnement.



Une suppression du vis-à-vis

Les implantations sont étudiées pour offrir davantage d'intimité, de confort et une meilleure qualité de vie aux habitants.



Une construction plus rapide et mieux maîtrisée

Les maisons de plain-pied permettent une grande rapidité d'exécution, avec des délais de réalisation plus courts, des coûts optimisés et une meilleure maîtrise du chantier.



Des maisons beaucoup moins chères et plus abordables

Grâce à une conception simplifiée et optimisée, les coûts de construction sont réduits, tout en répondant parfaitement aux besoins des familles d'aujourd'hui.

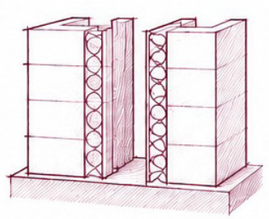


Des produits adaptés aux besoins du marché

Nous proposons des maisons fonctionnelles et évolutives, comprenant notamment trois chambres, un jardin, une piscine, ainsi que la possibilité d'aménager une pièce supplémentaire à l'étage selon les besoins.

Notre objectif est de proposer des habitations accessibles, confortables et parfaitement adaptées aux modes de vie d'aujourd'hui.

Dans les projets de villas jumelées, **le confort acoustique** constitue aujourd'hui **un véritable critère de qualité et de valorisation immobilière**. Les systèmes constructifs traditionnels utilisés au Maroc offrent souvent une isolation phonique limitée, notamment au niveau des murs mitoyens, des dalles, des réseaux techniques et des équipements sanitaires. Cette note regroupe les principales solutions techniques permettant d'améliorer significativement l'isolation acoustique et le confort global du projet :



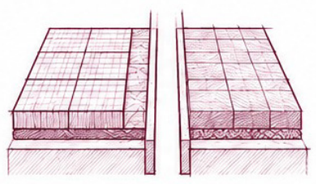
1. Double mur mitoyen acoustique

Créer deux murs indépendants avec lame d'air et laine de roche haute densité afin de limiter les transmissions sonores entre les villas.



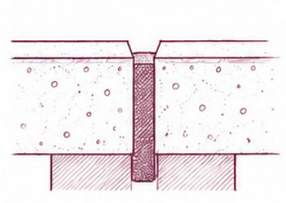
2. Dalle pleine en béton armé

Privilégier des dalles pleines pour améliorer la masse acoustique et réduire les vibrations ainsi que les transmissions de bruits entre niveaux.



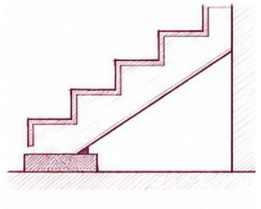
3. Deux dallages séparés

Réaliser deux dallages totalement indépendants pour chaque villa afin d'éviter les transmissions de vibrations et de bruits solidiens.



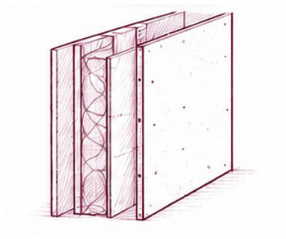
4. Joint de dilatation structurel

Prévoir un joint de dilatation complet entre les deux maisons afin de désolidariser totalement les structures et limiter les transmissions acoustiques.



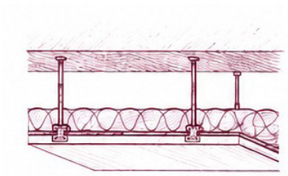
5. Désolidarisation des escaliers

Utiliser des bandes résilientes et appuis acoustiques afin d'éviter la propagation des vibrations dans les structures.



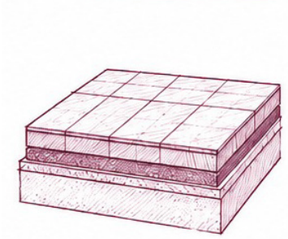
6. Isolation des cloisons intérieures

Installer des cloisons phoniques avec laine minérale et plaques BA13 acoustiques pour améliorer l'intimité entre les pièces.



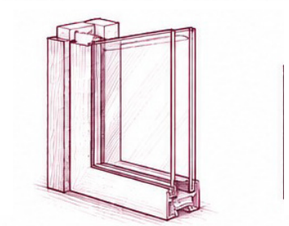
7. Faux plafonds acoustiques

Mettre en place des plafonds suspendus avec laine de roche afin de réduire les résonances et bruits aériens.



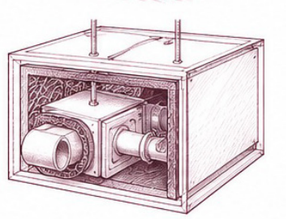
8. Sous-couches acoustiques

Utiliser des sous-couches résilientes sous carrelage ou parquet afin de limiter les bruits d'impact et les vibrations.



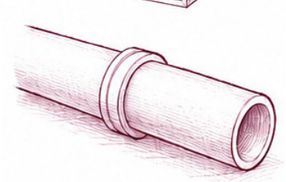
9. Menuiseries et vitrages acoustiques

Installer des doubles vitrages acoustiques et des menuiseries performantes afin de réduire les nuisances extérieures.



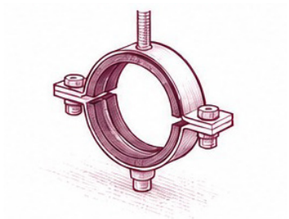
10. Traitement des équipements techniques

Isoler les équipements techniques (climatisation, pompes, gaines) pour réduire les nuisances mécaniques et vibratoires.



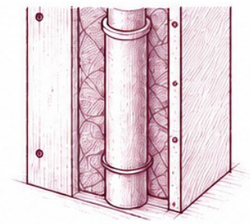
11. Réseaux PVC acoustiques haute densité

Utiliser des canalisations PVC acoustiques ou phoniques haute densité spécialement conçues pour réduire les bruits d'écoulement des eaux usées et des descentes sanitaires.



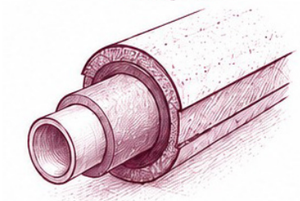
12. Colliers antivibratiles

Installer des colliers acoustiques avec inserts caoutchouc afin d'éviter la transmission des vibrations des canalisations vers les murs et structures.



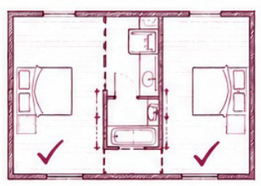
13. Gaines techniques isolées

Envelopper les descentes techniques avec laine de roche et doublage BA13 phonique afin de réduire les nuisances sonores dans les espaces de vie.



14. Désolidarisation des réseaux sanitaires

Prévoir des fourreaux et bandes résilientes afin d'éviter le contact direct des canalisations avec le béton ou les éléments porteurs.



15. Optimisation architecturale

Éviter de positionner les chambres contre les murs mitoyens ou à proximité immédiate des colonnes techniques et sanitaires.

Pour **des villas jumelées haut de gamme**, l'isolation acoustique doit être pensée dès la conception structurelle ettechnique du projet. La combinaison de **structures indépendantes**, **doubles murs, joints de dilatation, dalles pleines, traitements acoustiques et réseaux PVC phoniques** permet d'obtenir **un niveau de confort largement supérieur** aux standards constructifs classiques pratiqués au Maroc.

VILLA PLAIN PIED

TYPE 1

VILLA JUMELÉE

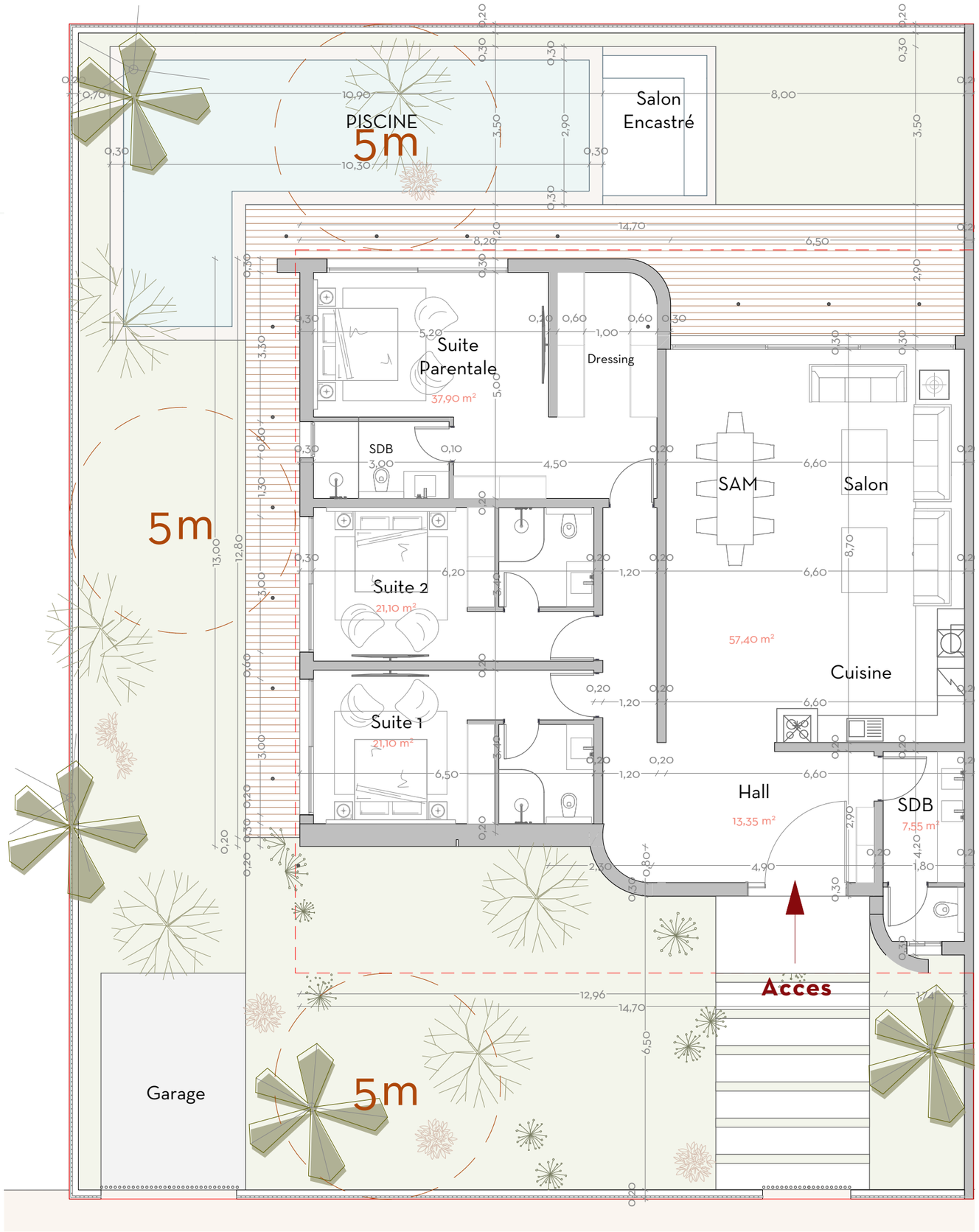
TYPE I - PLAIN PIED

TABLEAU DES SURFACES	
RDC	
HALL	13,40 m²
S.D.B	7,50 m²
CUISINE	12,60 m²
SALON	45,00 m²
SUITE 1	21,00 m²
SUITE 2	21,00 m²
SUITE PARENTALE	38,00 m²
SURFACE COUVERTE	**193,00 m²**



RDC

- Terrain = 520 m²
- Construite = 193 m²
- Jardin = 173 m²
- Terrasses = 46 m²
- Piscine = 47 m²
  (10,3x2,9 m)













VILLA PLAIN PIED

AVEC SUITE À L'ÉTAGE

TYPE II

VILLA JUMELÉE

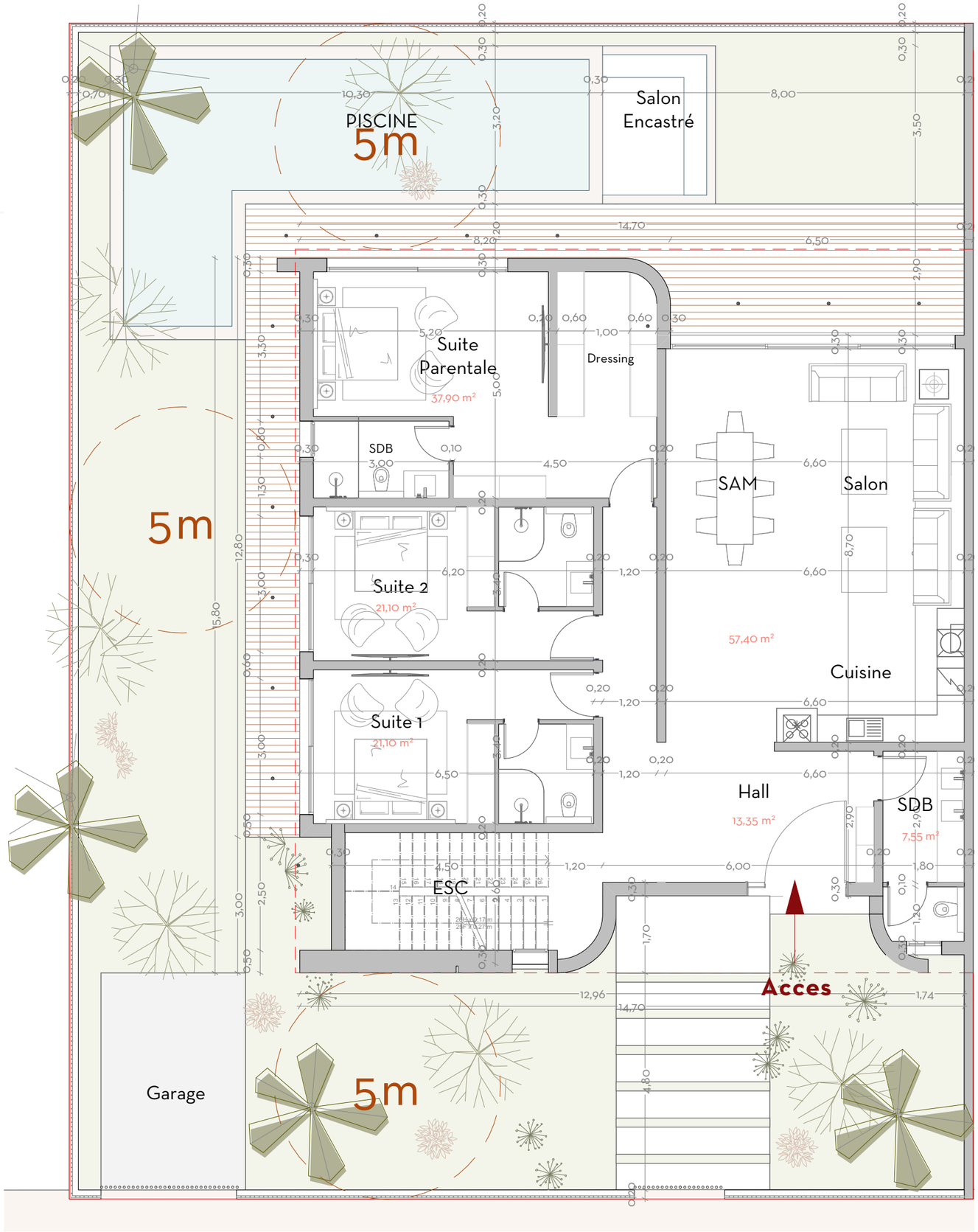
TYPE II- PLAIN PIED

TABLEAU DES SURFACES	
RDC	
HALL	13,40 m²
S.D.B	7,50 m²
CUISINE	12,60 m²
SALON	45,00 m²
SUITE 1	21,00 m²
SUITE 2	21,00 m²
SUITE PARENTALE	38,00 m²
SURFACE COUVERTE	**210,00 m²**



RDC

- Terrain = 520 m²
- Construite = 210 m²
- Jardin = 154 m²
- Terrasses = 46 m²
- Piscine = 47 m²
  (10,3x2,9 m)



VILLA JUMELÉE

TYPE II - PLAIN PIED

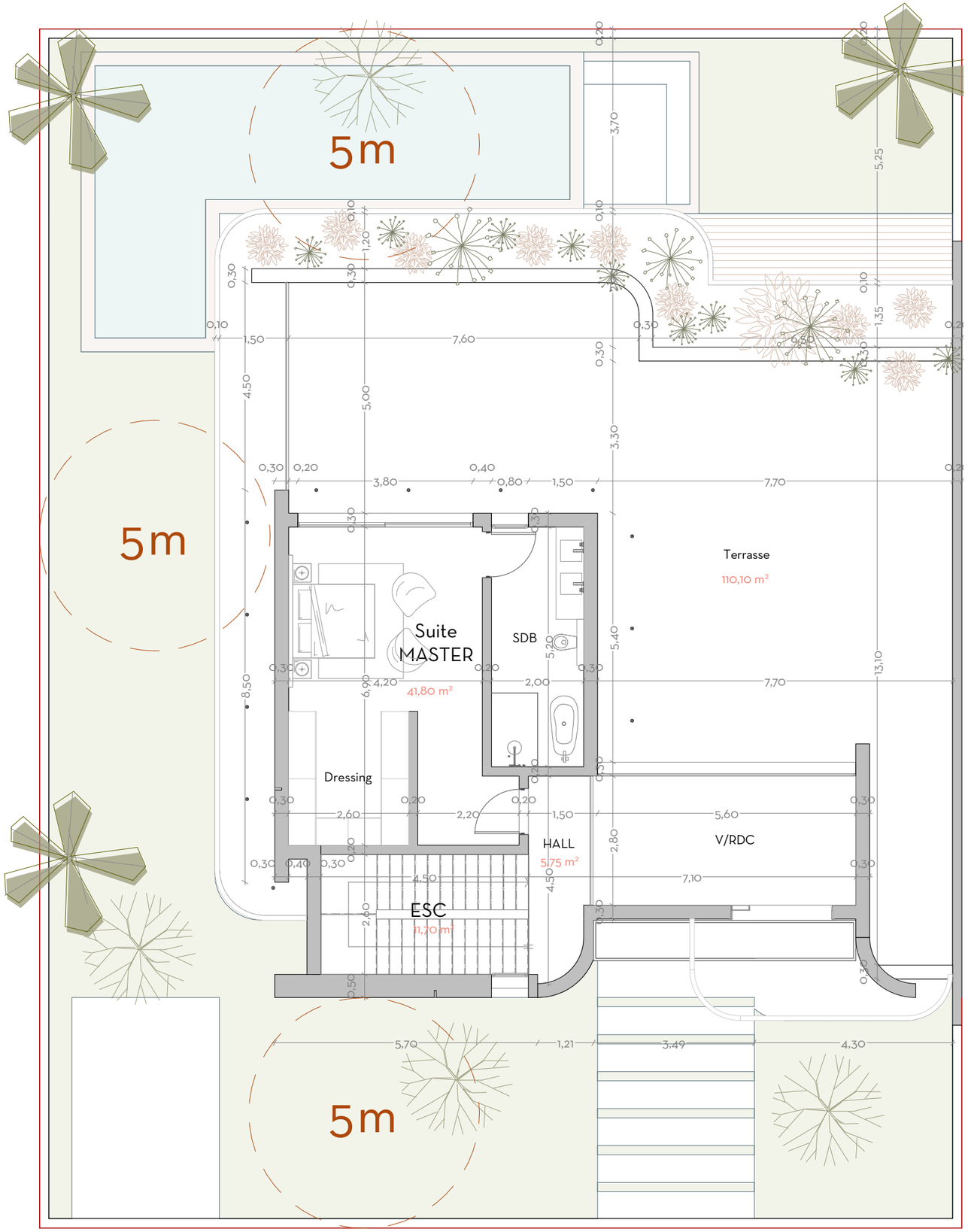
TABLEAU DES SURFACES	
ETAGE	
HALL	6,00 m²
ESC	12,00 m²
SUITE MASTER	42,00 m²
SURFACE COUVERTE	**70,00 m²**



ETAGE

m² Construite = 70 m²

m² Terrasses = 110 m²











VILLA PLAIN PIED

TYPE III

VILLA ISOLÉE

TYPE III- PLAIN PIED

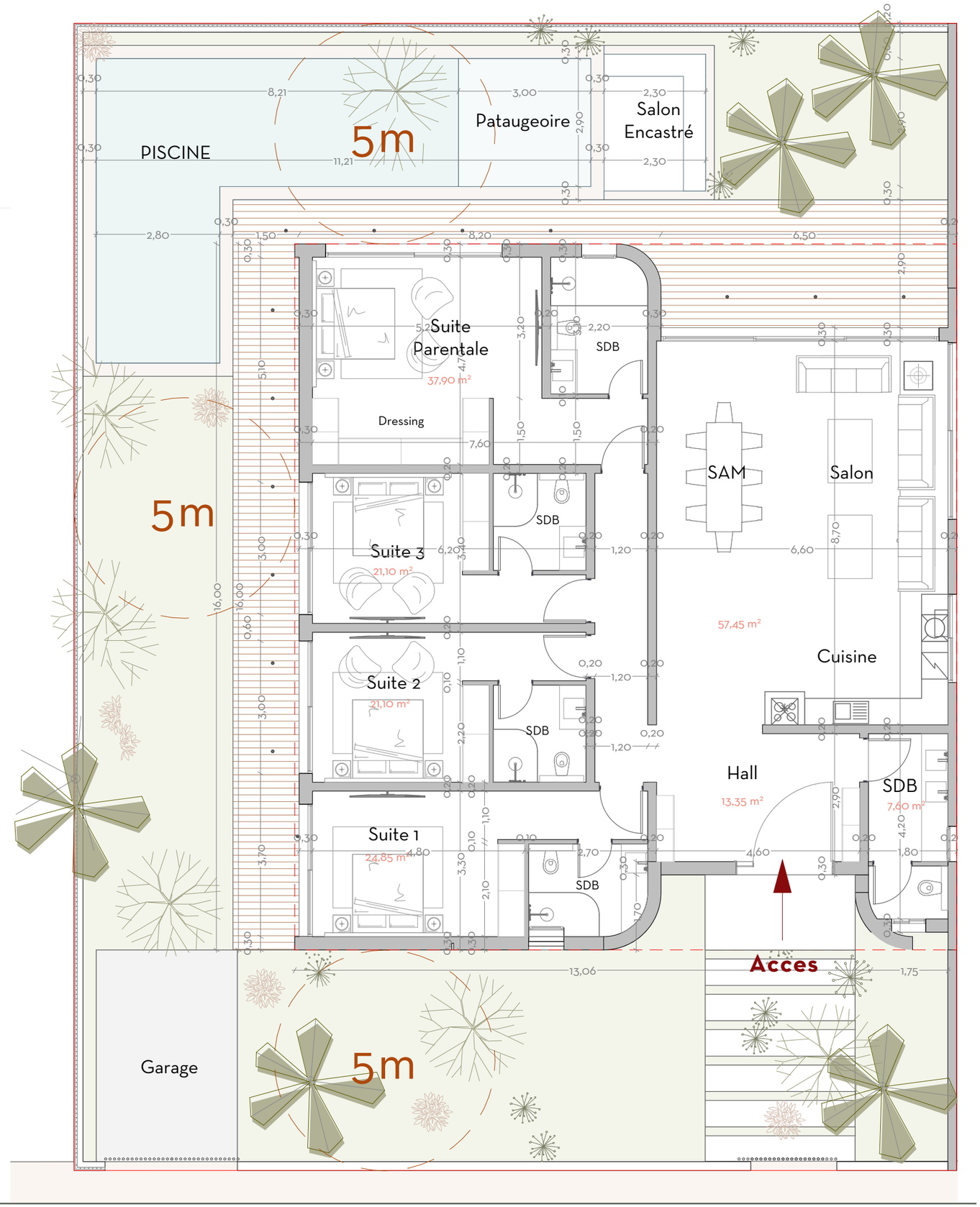
TABLEAU DES SURFACES	
RDC	
HALL	13,40 m²
S.D.B	7,50 m²
CUISINE	12,60 m²
SALON	45,00 m²
SUITE 1	25,00 m²
SUITE 2	21,00 m²
SUITE 3	21,00 m²
SUITE PARENTALE	38,00 m²
SURFACE COUVERTE	**216,00 m²**



RDC

- Terrain = 520 m²
- Construite = 216 m²
- Jardin = 140 m²
- Terrasses = 55 m²
- Piscine = 55 m²

(11,2x2,9 m)



MODALITÉS FINANCIÈRES

OLIVIA GARDENS

MARRAKECH

TERRAINS

1	2	3	4
RÉSERVATION DU TERRAIN	**SIGNATURE DU CONTRAT ET BON DE RÉSERVATION**	**ÉCLATEMENT DES TITRES & SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE**	**OBTENTION DU CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ OFFICIEL**
Acompte pour la réservation du terrain.	**30%** du prix total à payer au moment de la signature.	**70 %** du montant total à régler (Pendant l'éclatement des titres).	Certificat de propriété obtenue officielement au nom du nouveau propriétaire

OLIVIA GARDENS

MARRAKECH
VILLAS

1	2	3	4	5
RÉSERVATION DU TERRAIN	**SIGNATURE DU CONTRAT ET BON DE RÉSERVATION**	**DÉBUT DES TRAVAUX**	**FIN DES TRAVAUX DE GROS OEUVRES**	**LIVRAISON FINALLE DE VILLA**
Acompte pour la réservation du terrain.	**40%** du prix total à payer	**30 %** du prix total à payer	**20 %** du prix total à payer	**10 %** Livraison de Villa

OLIVIA GARDENS

MARRAKECH

HASSAN
BENBOUILLA
ARCHITECTURE