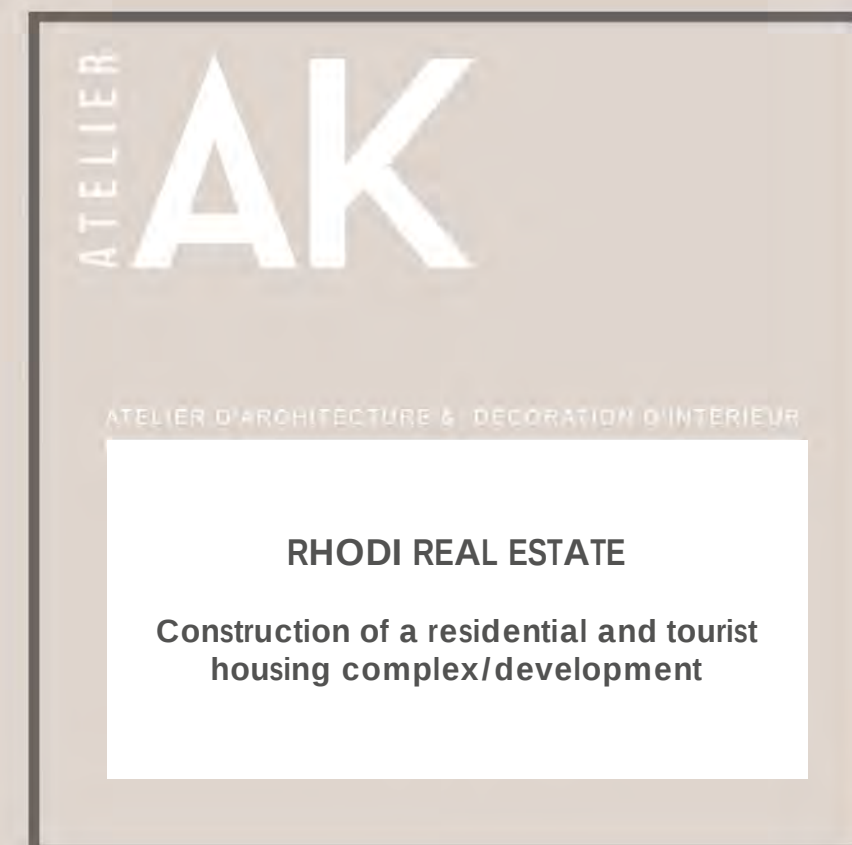


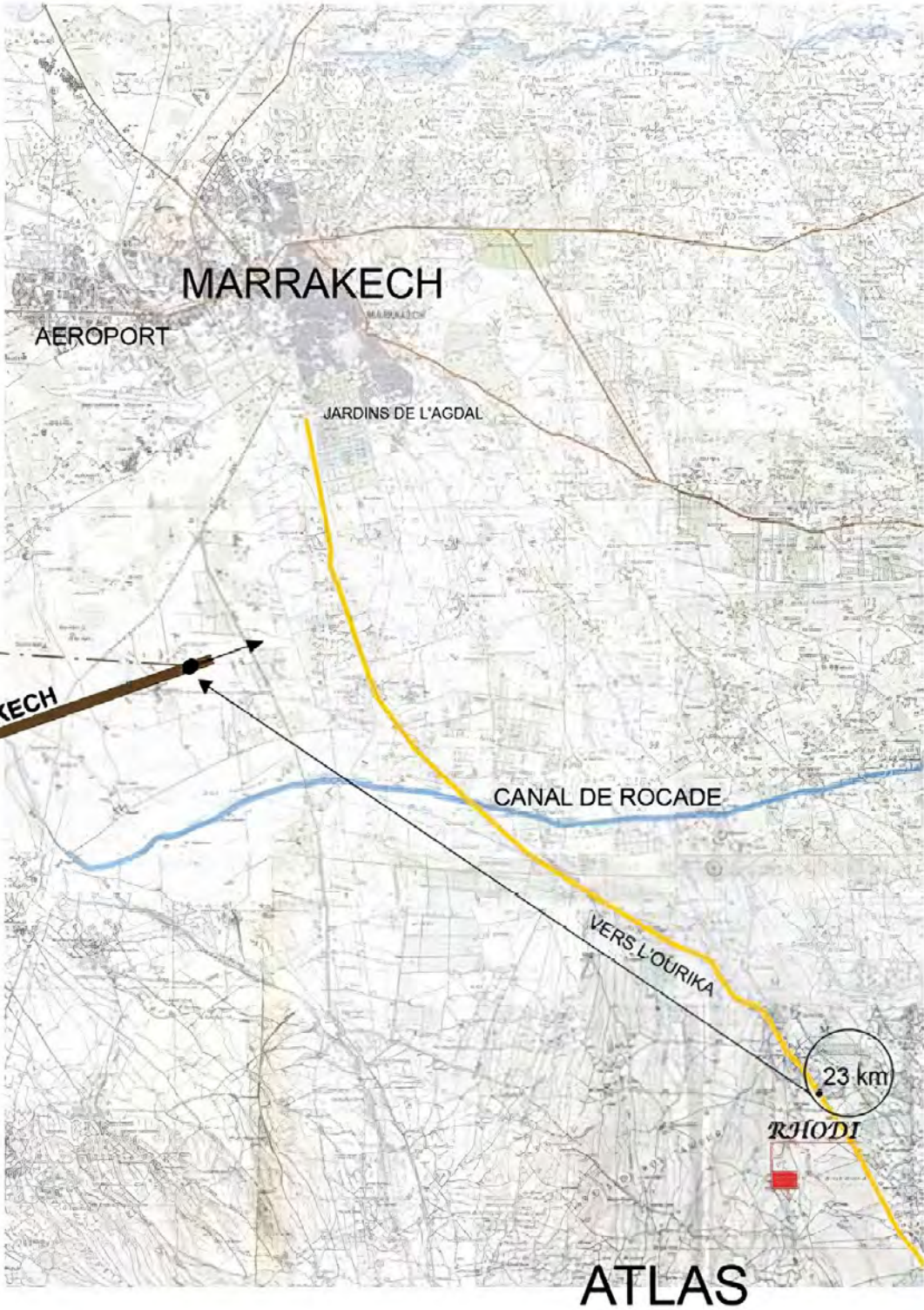
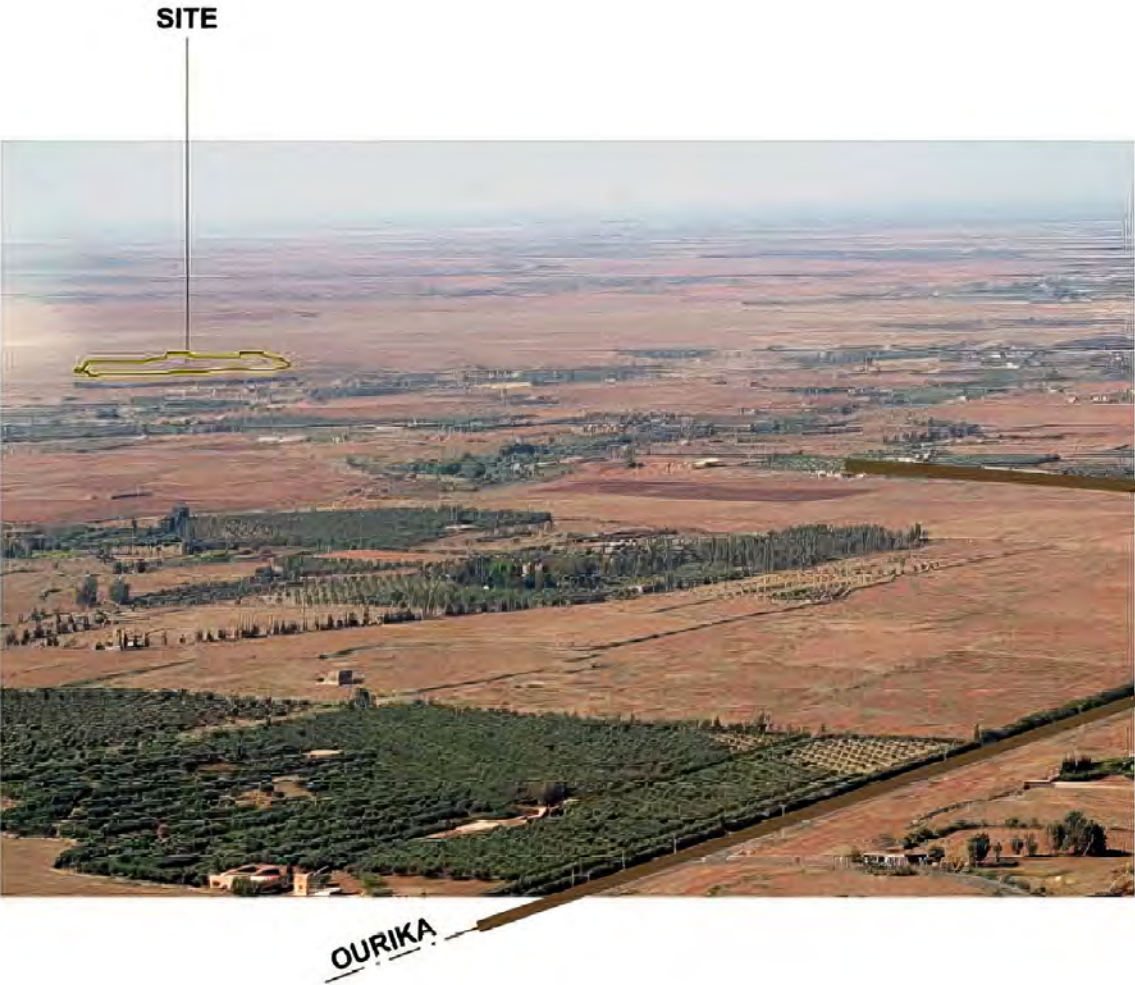


Accord de principe N°AH22/06 du 31 mai 2006
Renouvellement N°AH22/06 du 18 juin 2007

NOTE DE PRESENTATION

Demande de renouvellement de l'accord de principe

SITUATION PLAN



LOCATION & SITE ANALYSIS

1. Geographic Location:

- 26 kilometers from Marrakech
- Located on the Ourika Road
- Accessible via a 4.5 km private road west of the main route
- Rural Municipality of GHMAT
- Land Titles: T.F. No. 28 677/M & 13 088/43
- The land is situated outside any development plan.

2. Strategic Proximity:

- Marrakech International Airport
- Agdal Gardens Heritage Site
- Rocade Canal
- Atlas Mountains (panoramic views)

3. Accessibility & Connectivity:

- Direct access from Marrakech city center
- Connection to major transportation arteries
- Convenient airport transfer time
- Strategic location between urban amenities and natural landscape

4. Site Specifications:

- Total land area: 433,500 square meters (43.35 hectares)
- Property situated outside urban planning zone
- Unobstructed views of the Atlas Mountains
- Pristine natural environment
- Gently sloping topography

5. Location Advantages:

- Strategic positioning between city and mountains
- Exclusive setting in an unspoiled natural environment
- Balanced accessibility and privacy
- High development potential
- Prime position in an emerging luxury destination

6. Regional Context:

- Proximity to Marrakech's cultural attractions
- Access to recreational and leisure facilities
- Part of a growing high-end residential corridor
- Protected views and development rights

This location combines the convenience of city access with the serenity of a mountain retreat, offering an exceptional setting for a luxury residential and hospitality development.

PRESENTATION

PROJECT OWNER: RHODI REAL ESTATE

ARCHITECT: Atelier d'Architecture Khaldi . SARL

RUE PALESTINE , imm Marouane , N12, 40000 Marrakech

Tel: + 212 675558999

Email: khaldiomar0626@gmail.com

THE PROGRAM

High-end Residential and Hotel Development Project consisting of:

- * **56 luxury villas** on plots ranging from **2,000 to 6,850 m²** each
 - Ground floor villas with **4 to 5 suites**.
 - Each villa features a private pool and garden.
 - Properties will be predominantly sold to international buyers
 - Property management services provided by RHODI REAL ESTATE or from the Hotel.
 - Villas enclosed by a general perimeter wall around the development.
 - Interior boundaries will feature 50 % vegetative fencing.
 - Villas arranged in clusters.

***Northern service access with treatment station.**

* **Southern service access.**

* **Eco-Lodge Tourist Resort and Country Club** including:

- Clubhouse (restaurant, lounge areas, terraces)
- Fitness center / SPA
- Sports facilities
- Kids club
- Hotel accommodation in sustainable light structures by

Eco Darna:

- . Eco-friendly prefabricated units
- . Seamlessly integrated with natural surroundings
- . Low environmental impact design
- . Natural ventilation and climate control

* **Landscaped Common Areas designed as a Continuous Garden Experience:**

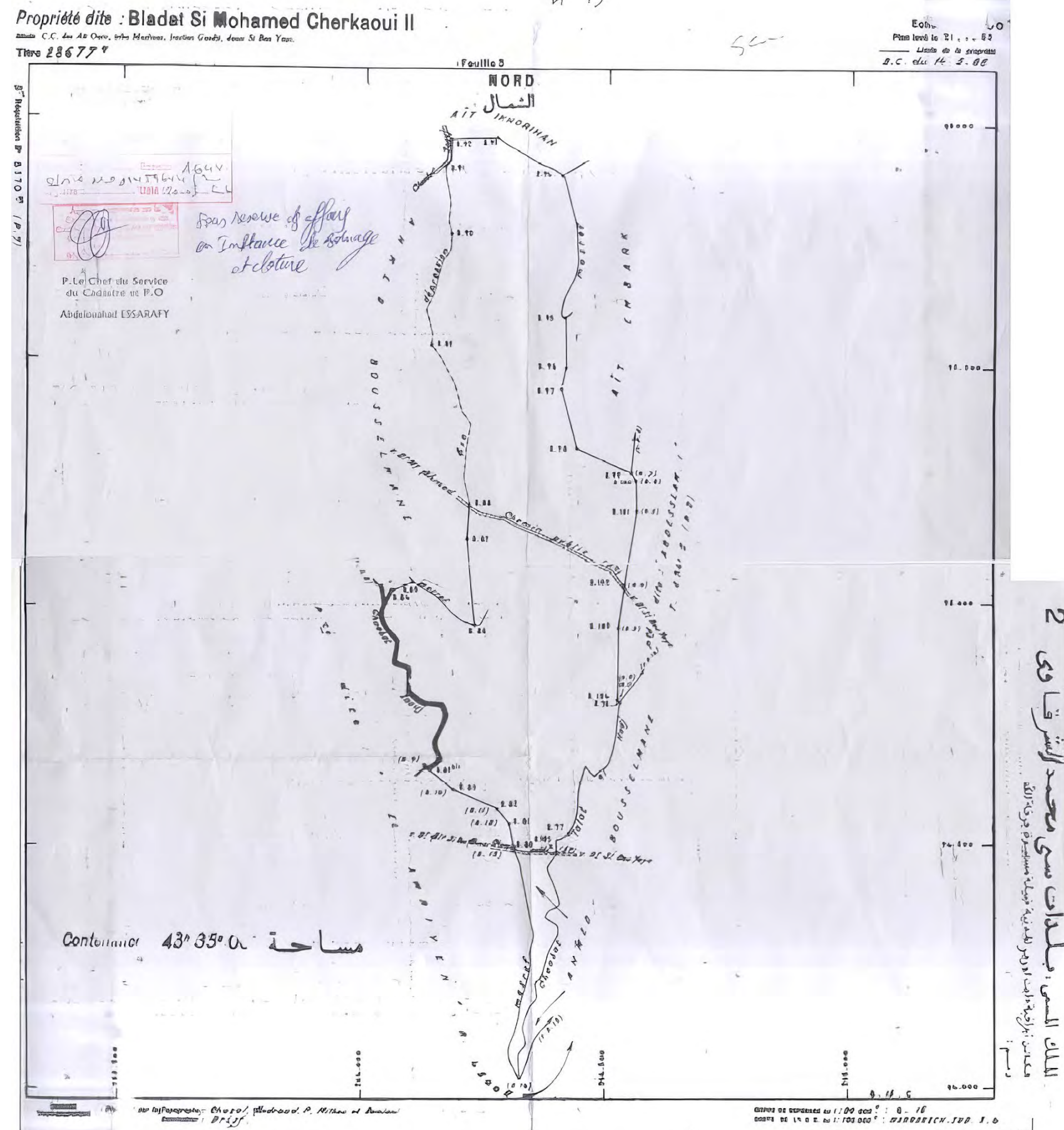
- Beautifully landscaped walking paths throughout the development
- Thoughtfully placed seating areas and relaxation spaces
- Meditation gardens and quiet zones
- Scenic viewpoints overlooking the Atlas Mountains
- Enhanced roadway aesthetics with native plantings
- Shaded rest areas with comfortable seating
- Water features and natural elements
- Night lighting for evening walks
- Exercise stations along walking paths

* **Extensive infrastructure development including:**

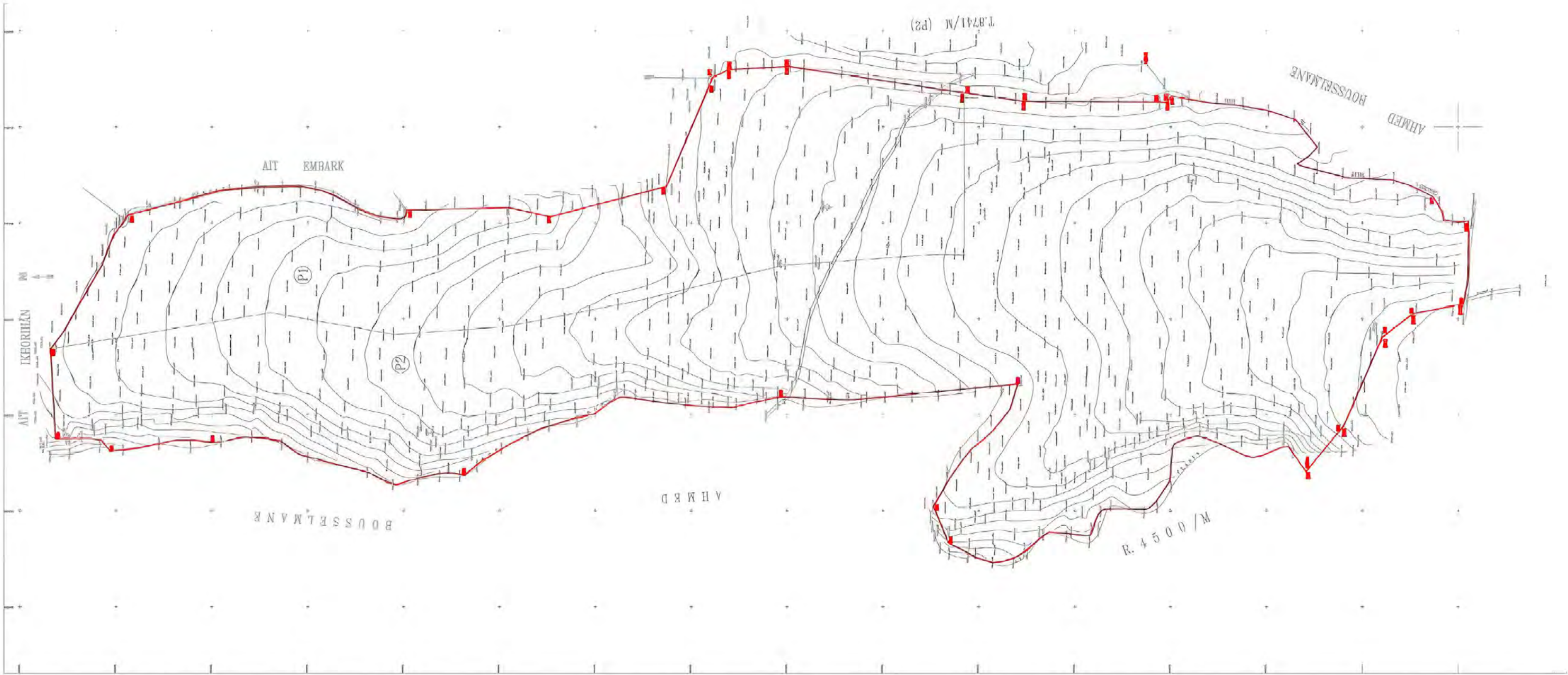
- Public lighting integrated with landscape design
- Road infrastructure designed for pedestrian comfort
- Premium comfort amenities throughout common areas

* **Comprehensive waste management system:**

- RHODI REAL ESTATE will manage waste collection and sorting
- Organic waste will be provided to local farmers for composting
- Remaining waste will be disposed of at a designated site in coordination with the Rural Municipality of Ghmat and local authorities



TOPOGRAPHIC PLAN



PROGRAM

VILLAS:

- 56 villas on plots from 3100 to 6,600m²
- 13 villas of 325m²
- 15 villas of 380m²
- 28 villas of (380m² + 120m²)

Surface constructed: 23 925 Sqm

HOTELLERIE:

- Reception building 390m²
- Restaurant 1 400m²
- Restaurant 2 400m²
- SPA / GYM 400m²
- Kids club 340m²
- kitchen / service aerea 500m²
- 91 ecolodge rooms « 20 X 90 Sqm + 71 X 60 Sqm »

Surface constructed 1800 Sqm + 4260 Sqm in light structure

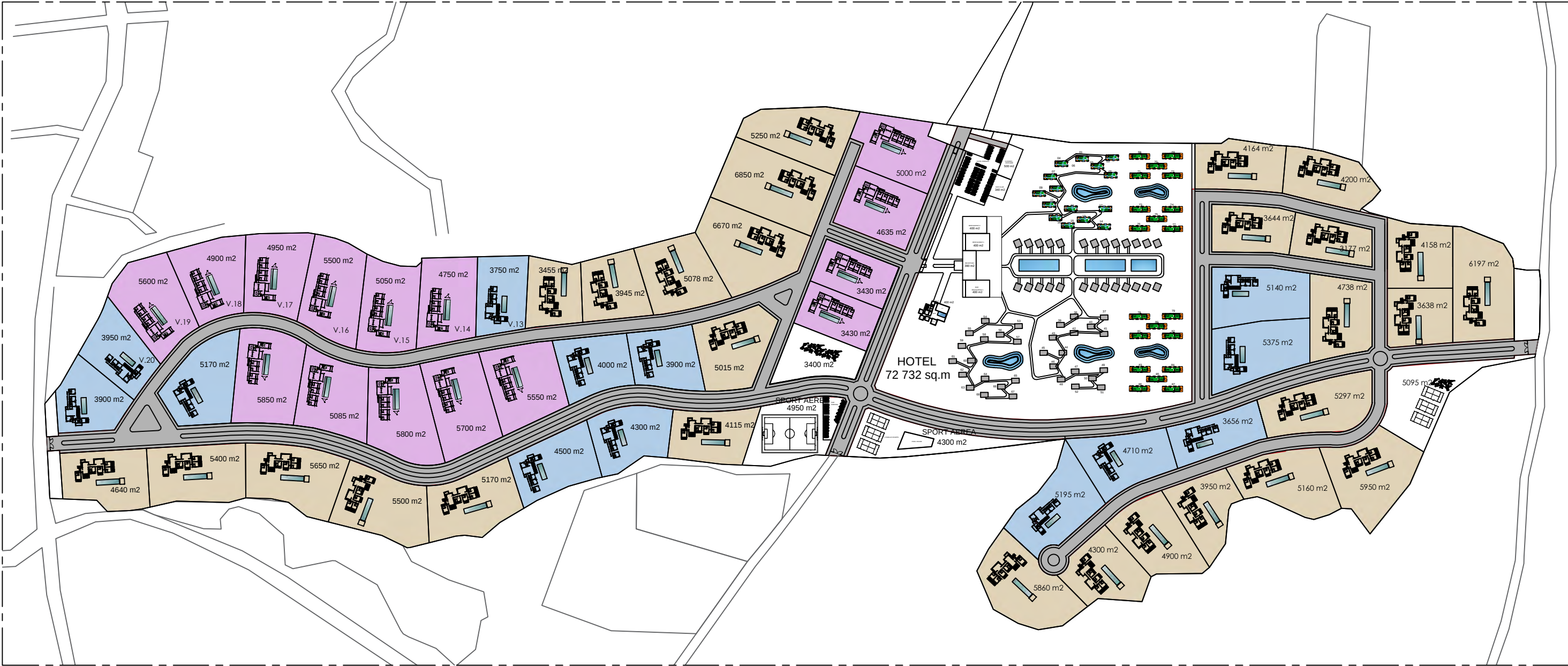
SPORT AREA:

- 6 padel courts + soccer + coutry club
- 14 295 Sqm

PLOT DISTRIBUTION:

ROADS: 72 990m²
VILLAS: 290 600m²
HOTEL: 72 735m²
SPORT AREA: 9250m²
OUTSIDE GREEN AREA : 14 295m²

TOTAL: 433 500m²



MASTER PLAN
1/4000

ETABLI PAR AAK Atelier d'Architecture Khadi Marrakech - Alai el fassi T : + 212 06 75 55 89 99		NOTE Ce document ne peut être copié, reproduit ou cédé à des tiers, en tout ou en partie, sans une autorisation préalable et écrite de l'auteur du projet. Celui-ci conserve en toute hypothèse la propriété intellectuelle. De son étude et notamment celle de la conception qui ne pourra être utilisée à aucune autre fin que celles. Délivres contractuellement ou, à défaut de contrat, que suivant les règles établies par l'Ordre des Architectes. Les mesures sont données à titre indicatif et demanders à être contrôlées par l'entrepreneur.	INTERVENANTS	DATE	REMARQUE	NOM DE FICHER DWG PLAN DE MASSE 3.DWG	MATTRE D'OUVRAGE AAK	PROJET MASTER PLAN MASTER PLAN
						NOM DOCUMENT PLAN TYPE		
						FORMAT DE IMPRESSION A3		
						DATE 9 mai 2025 ETAPE DCE	ECHELLE 1/4000	

PROGRAM - COSTS

CONSTRUCTION D’UN PROJET TOURISTIQUE DE CHARME

RECAPITULATIF DES ESTIMATION VRD IN SITE

Désignation	Prix en DH TTC
Voiries	12 039 530.00
Assainissement EU et EP	11 638 680.00
Eau Potable (AEP)	8 661 204.00
Eclairage Publique	17 304 120.00
TOTAL GENERAL	49 643 534.00

ESTIMATION AMENAGEMENT PISTE D’ACCES
DE 4KM (Aménagement en MCR)

Ouvrage	Prix en DH HT
Terrassements	380 000.00
Chaussée de 5m	1 440 000.00
Revêtement en bicouche	1 200 000.00
Ouvrages hydrauliques	150 000.00
Accotements de 1m	220 000.00
TOTAL GENERAL	3 390 000.00

4 068 000.00 DH TTC

REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE

ESTIMATION - AEP

N° DES PRIX	DESIGNATION DES OUVRAGES	UNITE	Qté	P.U	MONTANT H.T
	TRAVAUX D'EAU POTABLE				
1	Terrassements				
PRIX N°1	Déblais pour terrain de toute nature et toutes sujétions				
	Le mètre cube	m³	8 940,00	50,00	447 000,00
PRIX N°2	Fourniture et mise en œuvre d'un lit de pose en sable de 0,10 m d'épaisseur compacté y compris damage et toutes sujétions.				
	Le mètre cube	m³	405,00	150,00	60 750,00
PRIX N°3	Fourniture et mise en œuvre d'un lit de pose en gravette de 0.15 m d'épaisseur sur terrain rocheux y compris toutes sujétions				
	Le mètre cube	m³	603,00	150,00	90 450,00
PRIX N°4	Remblai primaire en sable				
	Le mètre cube	m³	405,00	160,00	64 800,00
PRIX N°5	Remblai secondaire à partir des déblais avec criblage/compactage				
	Le mètre cube	m³	45 045,00	30,00	1 351 350,00
	TOTAL TERRASSEMENT				2 014 350,00
2	Conduites				
PRIX N°6	Fourniture, transport et pose de conduites en PVC PN : 16 BARS				
a	Conduite PVC DN 110 mm PN 16				
	Le mètre linéaire	ml	12 870,00	180,00	2 316 600,00
b	Conduite PVC DN 90mm PN 16				
	Le mètre linéaire	ml	3 897,00	140,00	545 580,00
PRIX N°7	Rincage et désinfection des conduites				
	Le mètre linéaire	ml	12 600,00	12,00	151 200,00
	TOTAL CONDUITES				3 013 380,00
3	Pièces spéciales et robinetterie				
PRIX N°8	Manchette de traversée à bride				
	DN 100	U	67,00	870,00	58 290,00
PRIX N°9	Raccords bride major				
	DN 100	U	85,00	450,00	38 250,00
PRIX N°10	Robinet-vannes à OCA				
	DN 100	U	122,00	1 500,00	183 000,00
	DN 90	U	144,00	1 000,00	144 000,00
PRIX N°11	Té à 3 brides				
	DN 100	U	92,00	1 100,00	101 200,00
PRIX N°12	Plaque pleine	U	102,00	800,00	81 600,00
PRIX N°13	Bouches à clé	U	152,00	800,00	121 600,00
PRIX N°14	Etablissement des branchements individuels	U	152,00	2 000,00	304 000,00
PRIX N°15	Fourniture et équipement complet de poteau d'incendie DN100 mm à partir de conduite de piquage de diamètre				
	DN 110 mm	U	18,00	12 000,00	216 000,00
PRIX N°16	Robinet d'incendie armé RIA	U	152,00	1 000,00	152 000,00
	TOTAL PIECES SPECIALES ET ROBINETTERIE				1 399 940,00
4,00	Ouvrages annexes				
	Génie civil des regards				
PRIX N°16	Regard pour vanne de sectionnement	U	54,00	9 000,00	486 000,00
PRIX N°17	Regard pour boîte de branchement	U	152,00	2 000,00	304 000,00
	TOTAL OUVRAGES ANNEXES				790 000,00
	TOTAL GENERAL H.T				7 217 670,00
	TVA à 20 %				1 443 534,00
	TOTAL TVA COMPRISE				8 661 204,00

ESTIMATION DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT

N° Prix	Désignation des ouvrages	Unité	Quantité	P.U (DH-HT)	Montant (DH-HT)
A	RESEAU ASSAINISSEMENT EP &EP				
1	Terrassement en tranchées en tout terrain et toute nature y compris rocher pour canalisations et ouvrages annexes à toute profondeur				
1.1	Terrassement en déblais	m3	19 440	60,00	1 166 400,00
1.2	Remblais primaires	m3	9 860	80,00	788 800,00
1.3	Remblais secondaires	m3	13 280	70,00	929 600,00
1.4	Sable pour lit de pose de 10 cm d'épaisseur	m3	520	180,00	93 600,00
1.5	Gravette 5/15 pour lit de pose de 15 cm d'épaisseur	m3	520	140,00	72 800,00
2	Fourniture, transport et pose de canalisations circulaires en PEHD				
2.1	PEHD DN 300 pour EU	ml	5 680	330,00	1 874 400,00
2.2	PEHD DN 300 pour EP	ml	5 680	330,00	1 874 400,00
3	Ouvrages annexes				
3.1	Construction de regards de visite à grille sur canalisation circulaire de diamètre inférieur à 1000 mm de toute profondeur				
3.1.1	Regard de visite simple				
3.1.1.1	Regard de visite simple de toute profondeur	U	80	5 000,00	400 000,00
3.1.2	Regardsà grille				
3.1.2.1	Construction des regards à grille	U	88	3 000,00	264 000,00
3.4	Cadre et tampon en fonte ductile				
3.4.2	Cadre et grille en fonte ductile classe D400 pour regard de visite et à grille	U	88	3 000,00	264 000,00
4	Branchements particuliers				
4.1	Exécution de boîtes de branchements pour habitations y compris tampons et raccordement au réseau principal				
4.1.1	Construction de boîte de branchement simple Branchements particuliers en canalisation en PVC série I DN 200	U	140	2 500,00	350 000,00
4.1.3	Construction des regards borgnes	U	19	1 100,00	20 900,00
5	Décanteur et dessableur				
5.1	Construction d'un décanteur de dimensions 2 m et 2,5 m	Ens	1	225 000,00	225 000,00
5.2	Construction d'un dessableur de dimensions 2 m et 2,5 m	Ens	1	225 000,00	225 000,00
6	Puits d'infiltration				
6.1	Construction de deux puits d'infiltration de diamètre de 2m	U	2	150 000,00	300 000,00
7	Fosse septique				
7.1	Construction d'une fosse septique de dimensions 2 m et 4 m	Ens	1	850 000,00	850 000,00
	TOTAL HORS TAXE				9 698 900,00
	TVA 20%				1 939 780,00
	TOTAL TTC DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT				11 638 680,00

REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE
ESTIMATION ECLAIRAGE PUBLIC

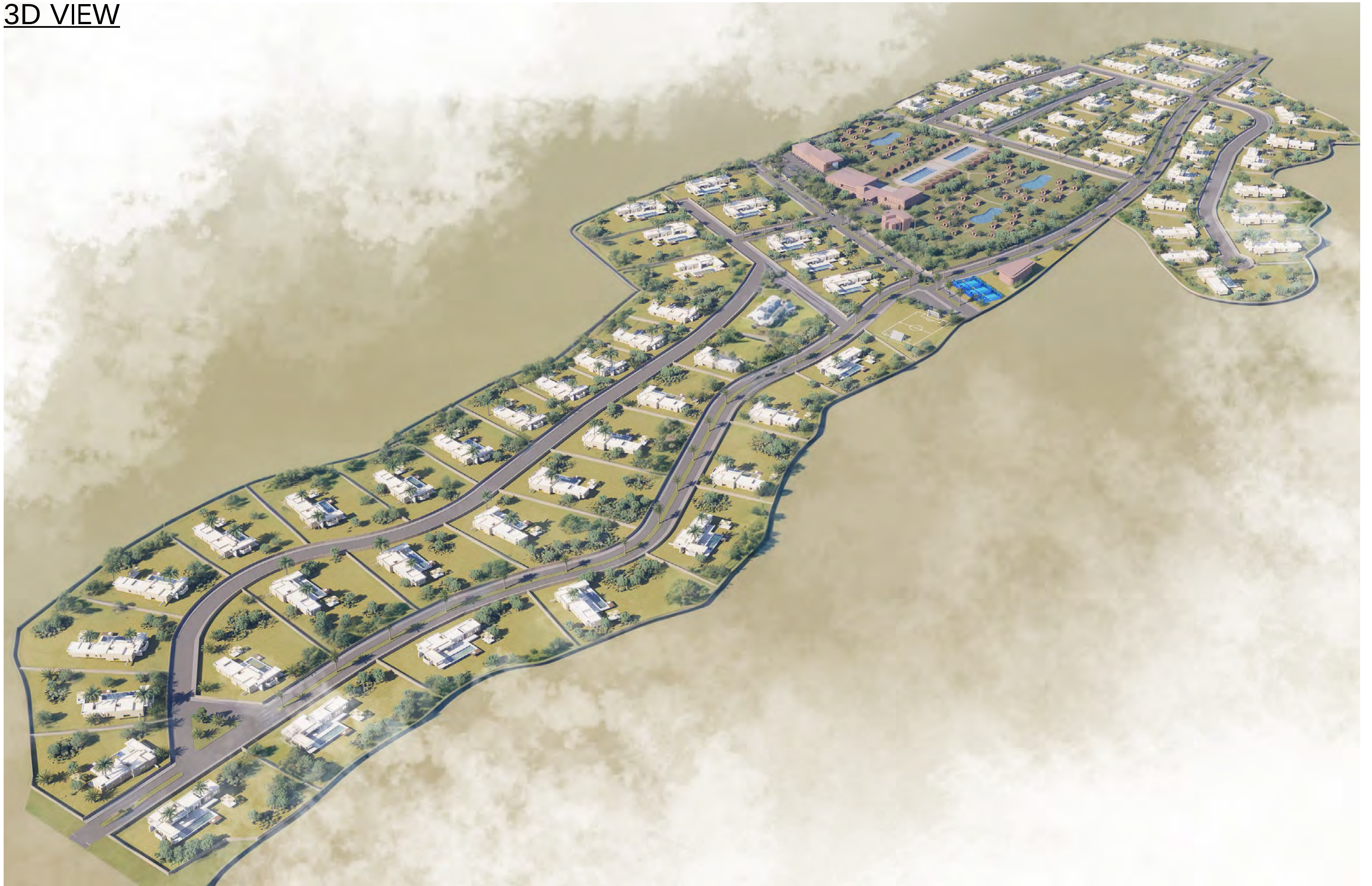
	BRANCHEMENT - POSTE				
A	Poste électrique	Ens	1,00	3 500 000,00	3 500 000,00
1	Branchement avec poste de transformation existant y compris compteur	Ens	1,00	140 000,00	140 000,00
	Tranche et pvc				
2	Tranchée dans terrain de toute nature avec Tube annelé Ø 160	ML	5 680,00	80,00	454 400,00
3	Tranchée dans terrain de toute nature avec Tube annelé Ø 110	ML	5 680,00	60,00	340 800,00
4	Regard de tirage de 60x60	U	108,00	600,00	64 800,00
5	Traversée sous chaussée	ML	270,00	150,00	40 500,00
	Eclairage Public				
6	Fourniture et pose de massif pour candélabre	U	540,00	900,00	486 000,00
7	Fourniture et pose de candélabre avec mat de 6 m y compris accessoires	U	540,00	12 000,00	6 480 000,00
	Cable d'alimentation				
8	cable d'alimentation armé aluminium ARVfV 4x25 mm2 y compris accessoires de fixation et de raccordement	ML	1 620,00	500,00	810 000,00
9	cable d'alimentation armé aluminium ARVfV 4x16 mm2 y compris accessoires de fixation et de raccordement	ML	2 250,00	400,00	900 000,00
10	Fourniture et pose de câble aluminium nu de Ø 14 mm²	ML	7 974,00	150,00	1 196 100,00
11	Piquet de terre pour la mise a la terre y c accessoires	U	15,00	500,00	7 500,00
	Armoire de protection				
12	Armoire d'éclairage public type extérieur	ENS	1,00	150 000,00	150 000,00
	TOTAL				
	TOTAL H.T				14 420 100,00
	T.V.A (20%)				2 884 020,00
	TOTAL T.T.C				17 304 120,00

ETABLI PAR AAK Atelier d'Architecture Khadi Marrakech , Alal el fassi T : + 212 06 75 55 89 99	NOTE Ce document ne peut être copié, reproduit ou cédé à des tiers, en tout ou en partie, sans une autorisation, préalable et écrite de l'auteur du projet. Celui-ci conserve en toute hypothèse la propriété intellectuelle. De son étude et notamment celle de la conception qui ne pourra être utilisée à aucune autre fin que celles. Définies contractuellement ou, à défaut de contrat, que suivant les règles établies par l'Ordre des Architectes. Les mesures sont données à titre indicatif et demandent à être contrôlées par l'entrepreneur.	INTERVENANTS	DATE	REMARQUE	NOM DE FICHER DWG PLAN DE MASSE 3.DWG NOM DOCUMENT PLAN TYPE FORMAT DE IMPRESSION A3 DATE 9 mai 2025 ETAPE DCE	DATE 9 mai 2025 ECHELLE 1/4000	MAITRE D'OUVRAGE AAK	PROJET MASTER PLAN MASTER PLAN
--	--	--------------	------	----------	---	---	-------------------------	--

MASTER PLAN



3D VIEW



3D VIEW



3D VIEW



3D VIEW



3D VIEW

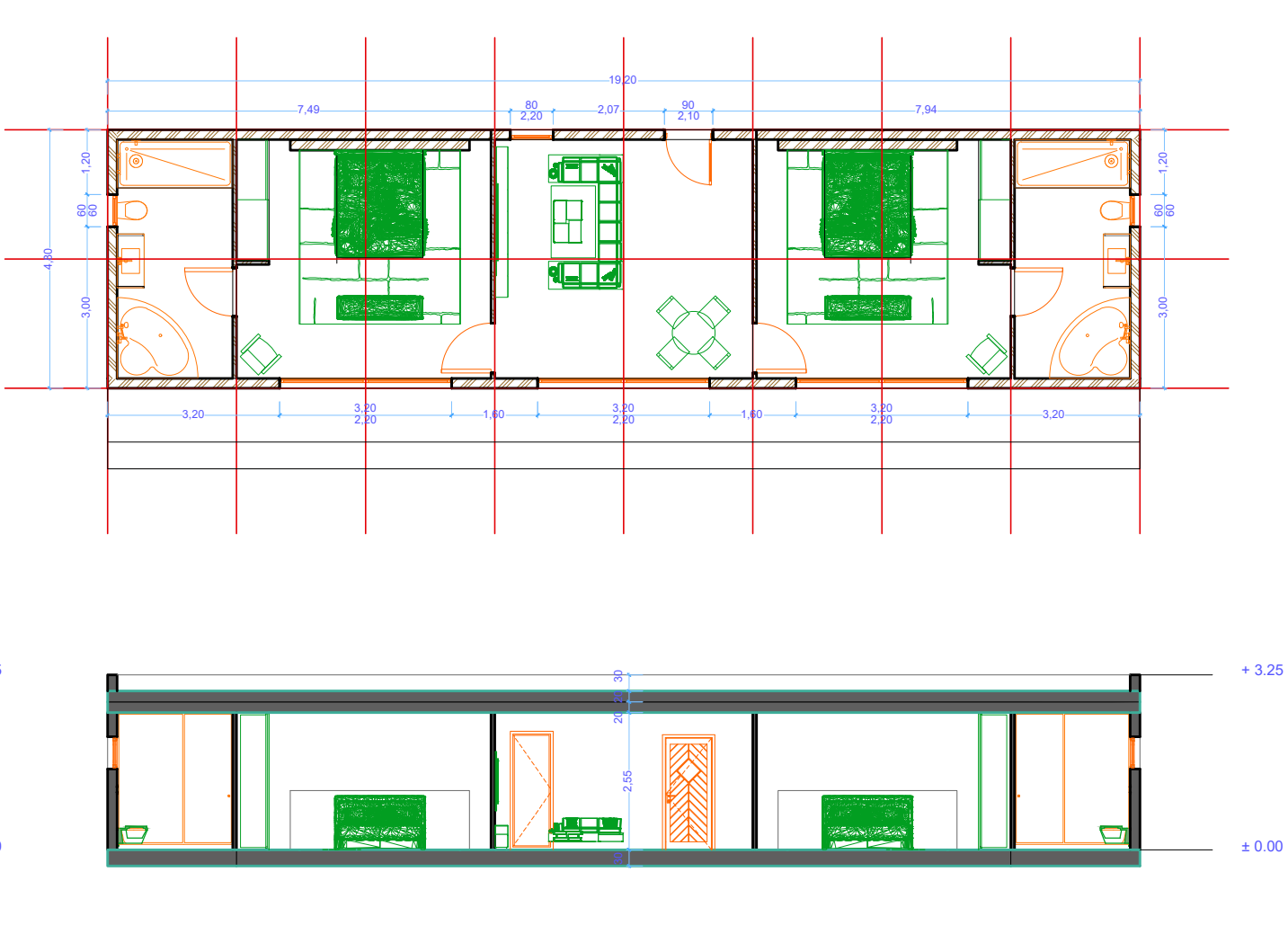
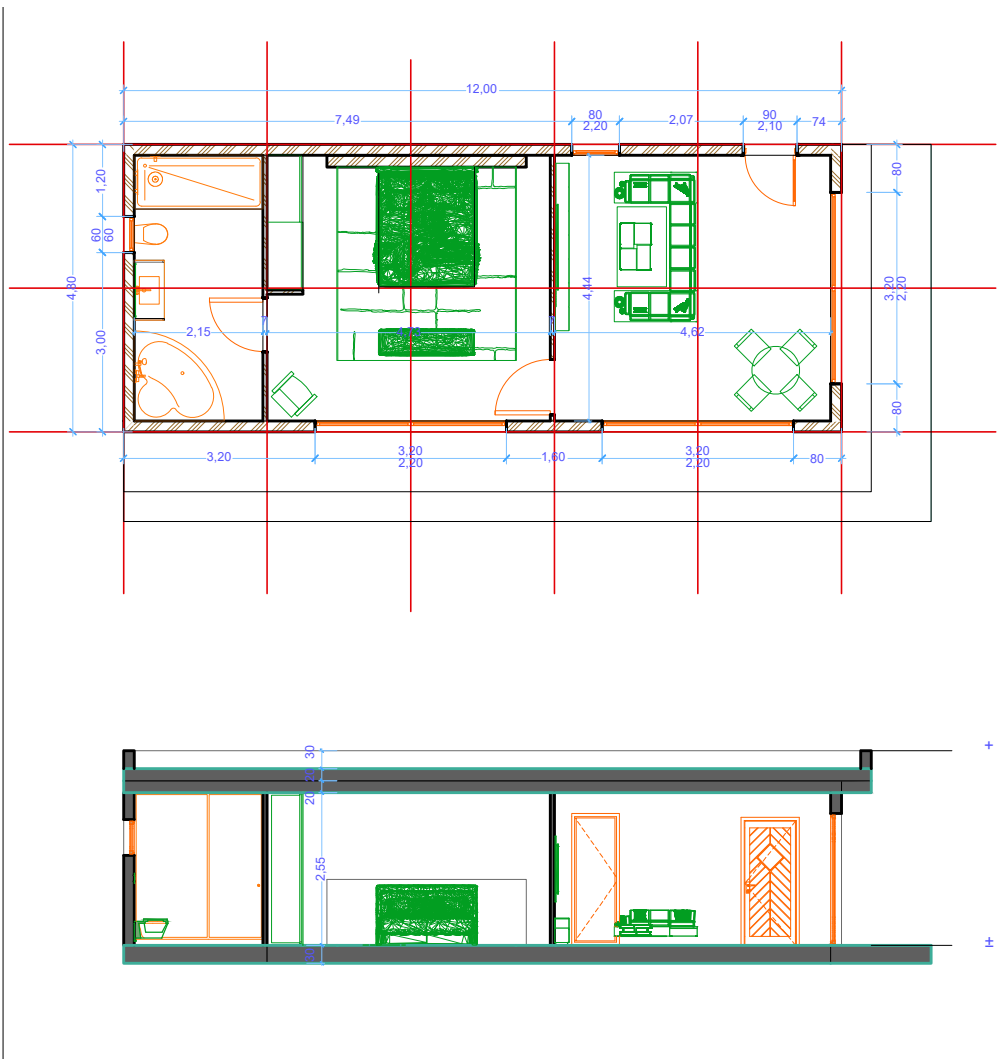


HOTEL BUNGALOWS

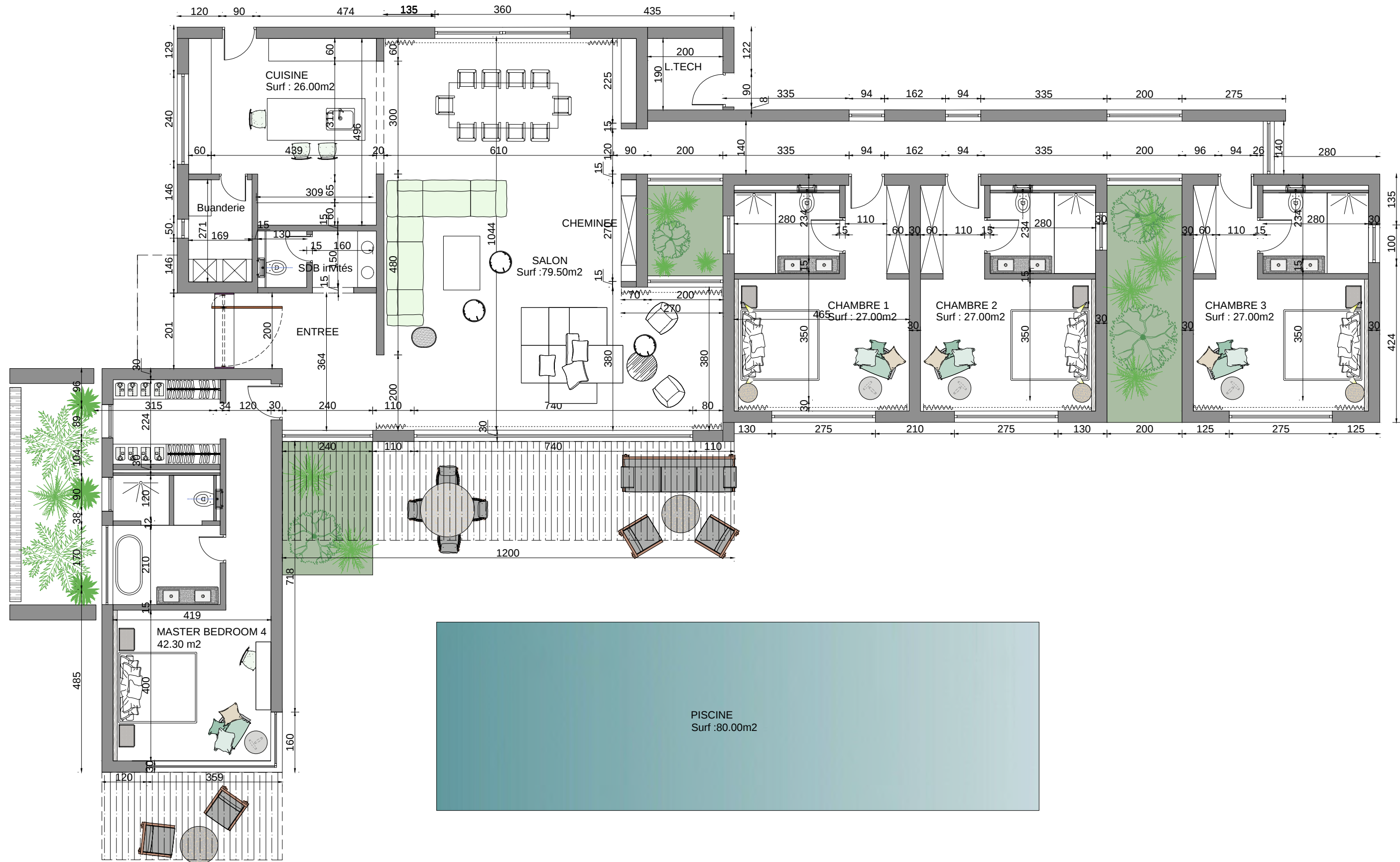
1 ROOM - Prefabricated bungalows 60 sqm



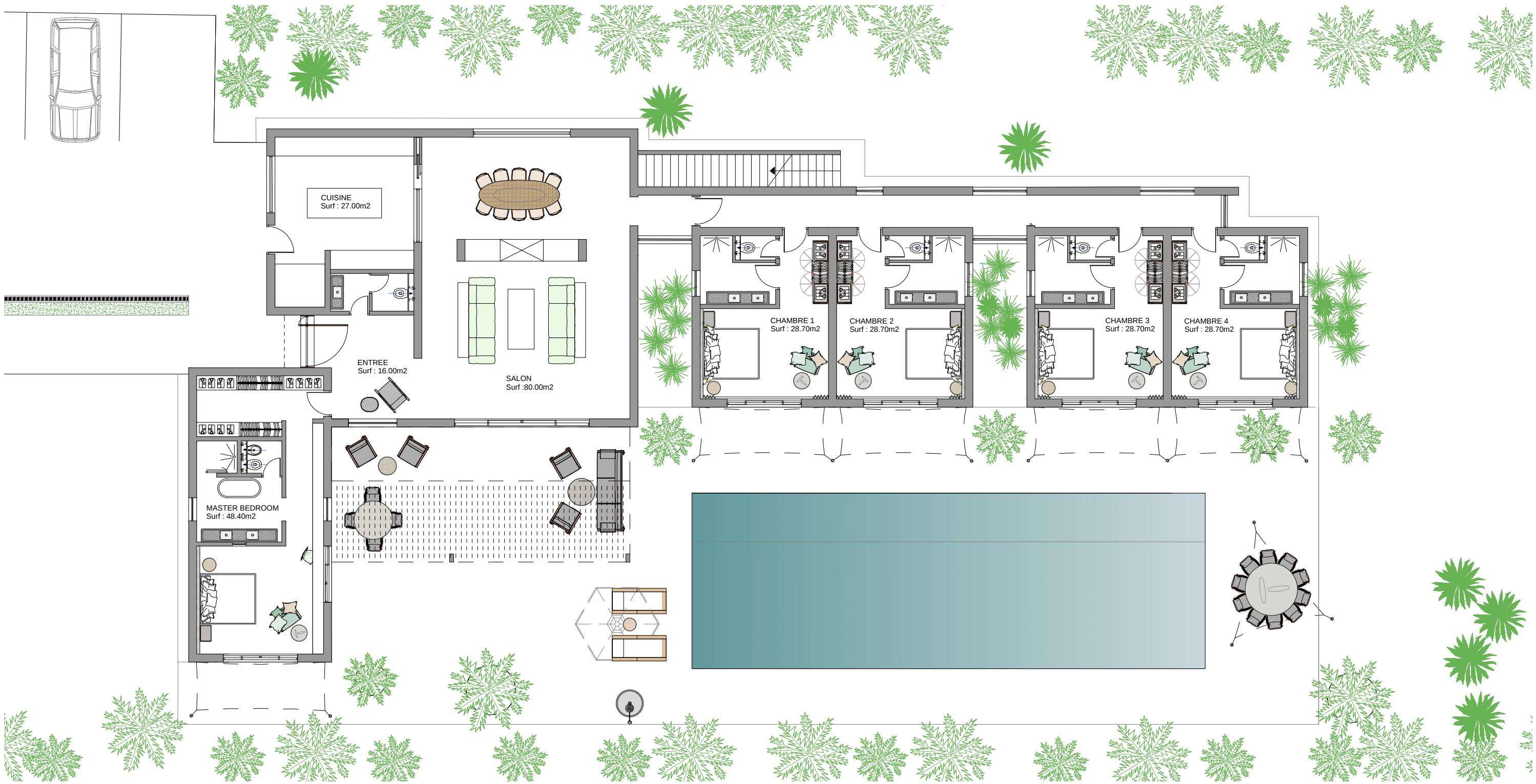
2 ROOMS- Prefabricated bungalows 90 sqm



VILLA TYPE 01 - 325 Sqm



VILLA TYPE 02 - 380 Sqm



VILLA TYPE 03 - 500 Sqm «groundfloor + underground»

