

ORDINO MOUNTAIN RESIDENTIAL RESORT



DESCRIPTIF

- APPARTEMENTS -

Sommaire

01 BÂTIMENT

Fondations et structure

Façades

Toitures

Cloisons

02 PARTIES COMMUNES

Jardin collectif

Club social

Parking

Sécurité

Spa et salle de sport

Celliers

Halls d'entrée et escaliers

Ascenseurs

Sommaire

03 LOGEMENTS

Menuiserie extérieure

Protection solaire

Menuiserie intérieure

Cloisons

Sols

Plafonds

Cheminée

Cuisine

Chambres

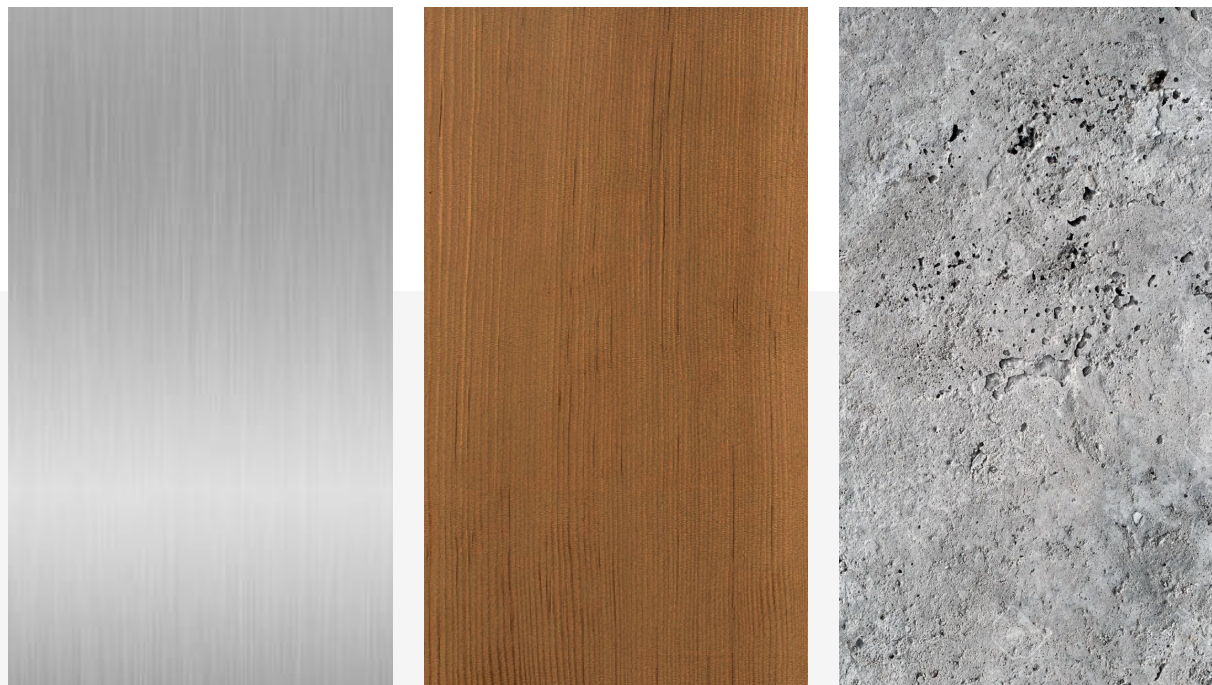
Toilettes et buanderie

Électricité, éclairage et domotique

Climatisation

Certification BREEAM

01 BÂTIMENT



Fondations et structure

Les fondations, les murs de soutènement et la structure principale du bâtiment sont composés de béton armé.

Dans les salles à manger des logements des deux premiers étages, des colonnes en acier de taille réduite séparent les grandes parois en verre pour un plus grand apport de lumière naturelle et de meilleures vues.

Au dernier étage, les toits à deux versants et les pignons extérieurs de support sont en forme de losange avec une structure apparente en bois lamellé.

Façade principale



La grande baie vitrée de la façade principale de chacun des trois bâtiments constitue l'un des éléments les plus singuliers du projet. Cette partie du bâtiment abrite l'espace à vivre du logement comprenant le salon, la salle à manger et la cuisine. La façade est composée de surfaces vitrées aux grandes dimensions s'étendant du sol au plafond, afin d'optimiser l'apport lumineux naturel tout en offrant des vues imprenables.

La façade avant est formée de parois fixes et de parois coulissantes, avec triple vitrage en verre extraclair conférant une transparence optimale et couche peu émissive de la marque Saint-Gobain Glass ainsi que double chambre isolante permettant d'optimiser les qualités thermiques de l'ensemble. Les menuiseries soutenant ces grandes parois vitrées est minimaliste et de grande qualité, il s'agit du modèle à hautes performances thermiques Hi-Finity de la maison Reynaers, avec rupture de pont thermique. Quelques-unes de ces parois vitrées sont partiellement protégées par un panneau fixe de lames de bois de pin de Douglas ou de mélèze posé sur une structure en aluminium dans le but de tamiser la lumière et faisant office de brise vue. Les garde-corps des terrasses sont en verre feuilleté extraclair.



Façades arrière et latérales

Les autres façades des bâtiments sont revêtues de pierres et dotées d'une isolation haute performance Kooltherm de Kingspan, sans ponts thermiques. Les façades latérales sont pratiquement aveugles, tandis que les fenêtres des chambres sont situées sur les façades arrière. La façade avant est formée de parois fixes et de parois coulissantes, avec triple vitrage en verre extraclair garantissant une transparence optimale et à couche peu émissive de la marque Saint-Gobain Glass ainsi qu'une chambre isolante pour une optimisation de ses qualités thermiques. La menuiserie soutenant ces grandes parois vitrées est minimaliste et de grande qualité, il s'agit du modèle à hautes performances thermiques Hi-Finity de la maison Reynaers, avec rupture de pont thermique. Les étages supérieurs disposeront si nécessaire, d'ouvertures avec garde-corps en verre feuilleté extraclair et trempé avec finitions en acier inoxydable.

Les séparations entre les terrasses des différents logements sont en verre feuilleté en forme de trapèze et PVB translucide, ce qui permet de préserver l'intimité.





Toitures | Un élément singulier

Situé à Ordino, dans une enclave exceptionnelle de l'Andorre, le projet prend naissance sur un terrain s'intégrant parfaitement dans les montagnes et le paysage environnant. Il ne s'agissait pas d'édifier un ensemble de logements ordinaires, à caractère clairement urbain. Cela a donc motivé la conception de toitures à deux versants visant à véhiculer une image architecturale en parfaite harmonie avec le paysage montagnard, tout en conférant au projet une certaine singularité.



Toitures | Haute technologie appliquée au bois

Chaque bâtiment ou cage d'escalier dispose de sa propre toiture. Le design des toitures renforce le caractère exclusif et unique du projet. Les toitures sont à deux versants, avec une ossature en forme de losange composée de poutres en bois lamellé de pin Douglas GL28H. La toiture repose latéralement sur des murs de béton armé et poteaux en bois lamellé pour ce qui est des parties avant et arrière. La fixation des poteaux dans la toiture est réalisée à l'aide d'un ensemble de chapiteaux courbes au design unique et exclusif : les poteaux sont composés de quatre éléments qui se séparent dans le chapiteau. Sur la façade principale, la toiture se caractérise par une avancée de plusieurs mètres pour former une structure solide protégeant les baies vitrées de la lumière directe du soleil. À l'intérieur, l'ossature de bois en forme de losange sur laquelle repose la toiture est apparente et laisse entrevoir un faux-plafond en lattes qui confère à l'ensemble une parfaite harmonie du point de vue visuel. Un traitement lasure anti-UV, fongicide, insecticide et hydrofuge est appliqué au bois pour contrer les effets du rayonnement solaire. Tous les ancrages sont en acier inoxydable.



Toitures| Détails raffinés



La toiture est formée par un ensemble de poutres de bois lamellé GL28h enchevêtrées, un panneau trois plis en pin CLT 60 mm, une structure de poutres GL24h, une isolation de 360 mm en laine de roche de type Arena, un panneau couvrant supérieur OSB3-18 mm, une plaque anti-UV imperméable et un panneau microlamellé type Kerto couvrant tout le périmètre. La toiture représentant un élément singulier du complexe, sa conception a été soignée dans les moindres détails. Elle est recouverte d'ardoises de grande taille et fournie avec un certificat de qualité. Par ailleurs, le faîtage de la toiture n'est pas en pointe mais courbé, ce qui confère à l'ensemble un aspect moderne et unique. L'ensemble du périmètre de la toiture est recouvert de fibre de verre, un matériel employé par l'industrie aéronautique. Cette finition permet de masquer les gouttières en acier galvanisé de collecte des eaux de pluie, qui sont en parallèle dotées d'un système de câbles chauffants pour les protéger de la congélation aux périodes les plus froides de l'année. Les toitures planes sont partiellement transformées en terrasses. Les surfaces bétonnées sont habillées d'un revêtement de céramique imitation bois. Les espaces verts disposent d'une épaisseur de terre comprise entre 40 et 100 cm.

O2 PARTIES COMMUNES



Jardin collectif

Les différents bâtiments sont disposés autour d'un jardin central conçu comme un lieu de rencontre et d'interactions sociales en plein air, invitant également à la détente. Ce jardin, qui s'étend sur plusieurs niveaux, comprend des espaces verts garnis de plantes adaptées au climat local et à faible consommation d'eau, un système d'arrosage automatique, des bancs et des poubelles au design soigné de la marque Escofet, des bornes lumineuses verticales à LED pour l'éclairage nocturne et des revêtements en béton bouchardé pour les zones piétonnes.

Club social

Le complexe compte un club social d'une surface de 280 m² composé d'une grande salle commune accessible depuis le jardin et équipée d'une cheminée au bioéthanol, d'une salle annexe intérieure, d'un petit cellier et de toilettes pour femmes et pour hommes.

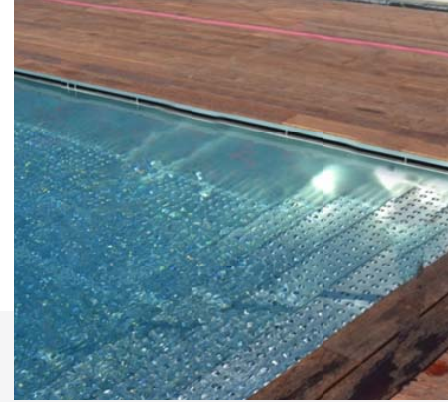
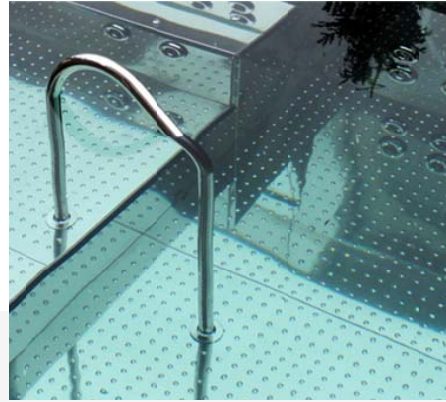
Parking

Le complexe comprend un parking privé. Le parking est doté de deux accès : un accès principal, via une rampe avec système de maintien hors gel et un accès secondaire via une plate-forme de levage, qui est dissimulée en cas de non-utilisation. Il dispose d'emplacements ouverts et de boxes fermés, pour une plus grande privacité. La porte d'accès à la rampe et les portes des boxes sont automatiques et commandées à distance.

Du point de vue des finitions, les sols des voies de circulation de véhicules sont en béton lissé et recouvert d'une résine epoxy pour une plus grande adhérence et robustesse. Des blocs de béton coloré définissent les emplacements. Le système d'éclairage du parking incorpore un détecteur de présence. Le parking comprend un système mécanique d'extraction de fumée. La préinstallation de bornes de recharge pour véhicules électriques est également prévue.

Sécurité

Contrôle d'accès par un agent de sécurité situé dans une guérite à l'entrée du complexe et surveillance des zones extérieures communes via des écrans de surveillance en circuit fermé.



SPA et salle de sport

Le complexe comprend un espace équipé de spa et de salle de sport d'une surface de 400 m². Il est doté de 4 cabines individuelles avec vestiaire et douche individuelle, casiers et toilettes. Le spa et la salle de sport donnent tous deux sur une grande terrasse panoramique de 17 m de long d'une surface totale de 70 m².

Le spa compte une piscine de 50 m² (12,5 m de long pour 4 m de large) en acier inoxydable avec revêtement de sol antidérapant en relief, trop-plein dissimulé et petite échelle d'accès également en acier inoxydable. Il dispose de cinq lits en acier inoxydable équipés d'un système de massage par aérojets, d'une cascade en acier inoxydable pour le massage des cervicales, d'un jet en acier inoxydable de type canon pour un massage cervical, d'une banquette de massage avec 9 positions de massage aérojet/hydrojet et de spots à LED encastrés pour l'éclairage de la piscine.

SPA et salle de sport | Équipements



Le Spa dispose également de :

- douche à effet nébuleux bithermique.
- Huit chaises-longues anatomiques thermiques de détente à infrarouges, en bois de bouleau et iroko.
- Sauna finlandais avec paroi frontale vitrée et revêtements, bancs, appuis-dos et appuis-tête en bois.
- Hamman avec paroi vitrée, plafond en acrylique voûté avec 150 points lumineux LED 8 couleurs
- Douche alternée en acier inoxydable, avec contraste thermique instantanée.
- Douche séquentielle bithermique équipée de 18 jets de massage chromés à séquences programmées, avec alternance eau chaude/ eau froide selon les 4 types de jet, apportant contraste thermique et stimulation circulatoire, massage général et localisé.
- Douche bithermique multijet à 8 asperseurs à effet nébuleux chromés, écran tactile, chromothérapie LED et aromathérapie. Cette douche propose des séquences programmées en alternant les contrastes thermiques eau chaude/eau froide à tous les hauteurs de jets qui apportent contraste thermique et stimulation circulatoire.



SPA et salle de sport | Finitions

L'espace Spa et salle de sport est habillé d'un revêtement de pierre naturelle et de pierre calcaire de dimension 120 x70 cm dans les zones humides et de panneaux en lattes de bois de pin Douglas ou de mélèze aux murs et plafond. Les zones de passage, toilettes et vestiaires sont habillées d'un revêtement de céramique avec cloisonnement, et les plafonds sont composés de plaques de parement en plâtre hydrofuge et peinture acrylique.

Celliers

Tous les logements comprennent des celliers de rangement privés de grande taille situés au sous-sol. Les places de parking ouvertes disposent d'un cellier privé spacieux attenant à celles-ci sur la partie arrière. Pour les logements livrés avec des boxes fermés, le cellier est intégré à l'espace du box. Les sols sont en béton lissé et les cloisons en bloc de béton teinté.

Halls d'entrée et escaliers

Chaque hall comprend un porche d'entrée avec un paillason en fibres antidérapant permettant de s'essuyer les pieds. La porte d'entrée est en aluminium et habillée de bois de pin Douglas. Chaque hall d'entrée dispose de boîte aux lettres murales en acier inoxydable. Le système d'éclairage est composé de lumières à LED encastrées et incorpore un détecteur de présence. Le sol des halls d'entrée et escaliers de chaque bâtiment est en ardoise noire, recouvert d'une double plaque de parement en plâtre avec une finition de peinture plastique.

Ascenseurs

Ascenseurs praticables, modèle Schindler 3300, pouvant accueillir jusqu'à 9 personnes, desservant le hall d'entrée du rez-de-chaussée, le parking du sous-sol et les différents étages du bâtiment. Parois, plafond et portes en acier inoxydable brossé. Sol recouvert de pierre naturelle.

03 LOGEMENTS



Menuiserie extérieure | Hi-Finity Reynaers

Les menuiseries extérieures de la façade principale, qui donnent sur le salon et la cuisine du logement sont en aluminium, et correspondent au modèle exclusif Hi-Finity de la marque Reynaers Aluminium. La menuiserie Hi-Finity vise à intégrer parfaitement le logement dans son environnement, en apportant robustesse, durabilité et confort grâce à un design naturel et minimaliste qui apporte aux grandes surfaces luminosité et de raffinement.

Reynaers a utilisé une technologie de pointe pour créer un design minimaliste à souhait. Les profilés en aluminium sont si discrets que le châssis en devient invisible et confère une grande légèreté à l'ensemble. Les baies coulissantes offrent raffinement et conception d'avant-garde d'une grande exclusivité. La solution Hi-Finity parvient à un parfait équilibre entre les éléments matériels et le design, avec des surfaces vitrées spectaculaires qui se déploient du sol au plafond. La solution Hi-Finity nous ouvre les portes d'un nouvel univers mêlant esthétique et fonctionnalité. Les baies coulissantes sont en triple vitrage et dotées d'un système des plus complets en termes d'isolation. La solution Hi-Finity a été mise au point par Reynaers en collaboration avec des architectes experts en matériaux. La solution Hi-Finity s'est vue décernée le label Henry van de Velde 2013. Cette certification délivrée par Design Flanders récompense les produits aux qualités innovantes et esthétiques.

R
REYNAERS

HI
FINITY



Menuiserie extérieure | MasterLine 8-Hi Reynaers

Les autres menuiseries extérieures du logement, situées principalement dans les chambres, correspondent à la solution de menuiserie aluminium MasterLine8-HI de la marque Reynaers Aluminium. Cette solution offre un rendement optimum en matière d'isolation thermique et étanchéité à l'air et à l'eau. Cette nouvelle génération de solutions innovantes pour fenêtres et portes reflète la tendance architecturale actuelle visant à laisser pénétrer en abondance la lumière naturelle tout en apportant une isolation optimale.

La solution MasterLine 8-Hi est indiquée pour les logements à très haute isolation et faible consommation d'énergie mais également pour les maisons passives. La version High Insulation+ (HI+) utilise des barres isolantes innovantes composées d'une lame basse émission qui réfléchissent et retiennent la chaleur pour optimiser l'isolation. Par ailleurs, elle est dotée d'excellentes propriétés d'étanchéité à l'eau et à l'air. Enfin, les fenêtres MasterLine 8 assurent votre sécurité puisqu'elles sont dotées de propriétés anti-effraction dans la classe de résistance RC2.

R
REYNAERS

MASTERLINE 8
Window



Protection solaire

Le salon dispose de stores de contrôle solaire sans rail de guidage latéral tandis que les chambres sont équipées de double store obscurcissants et de contrôle solaire, avec rails latéraux. Ils sont en tissu de fibre de verre, motorisés et cachés dans un caisson situé dans le faux-plafond.

Menuiserie intérieure

La porte d'entrée du logement est blindée. Elle dispose de fermeture centralisée avec 4 serrures et un verrou. Jeu complet de paumelles apparentes en acier inoxydable et double verrou pour usage du personnel de service. Finitions lisses laquées de couleur blanche.

Les portes intérieures sont en panneaux agglomérés, avec finitions laquées lisses de couleur blanche et paumelles apparentes en acier inoxydable. Tous les battants des portes sont de dimension standard, et la partie supérieure est dotée d'un frise ornementale sur les deux faces, dont les finitions sont identiques aux battants, apportant une touche design à l'ensemble.



Cloisons

Les cloisons intérieures sont en acier galvanisé et double plaque de parement en plâtre des deux côtés. Dans les zones humides, ces plaques de parement en plâtre sont hydrofuges et antihumidité. Elles sont recouvertes de peinture plastique lisse mate de qualité supérieure.

Sols

Parquet multicouche de bois pour sols chauffants de 16 mm d'épaisseur, constitué de trois couches contrecollées, d'une couche supérieure de bois de chêne de 4 mm, d'un panneau phénolique de type marin de bois de bouleau de 12 mm et d'un panneau de bois de chêne latté de 4 mm. Lame de 200 mm de large pour 1800 mm de long. Isolation acoustique aux bruits d'impact haute performance grâce à une plaque acoustique FONOLESS LF de 8 mm d'épaisseur. Dans la cuisine, les salles de bain, les toilettes et la buanderie, le sol est recouvert d'un carrelage en gré cérame de 60 x 60 cm. Les sols des zones extérieures sont en gré cérame, imitation bois avec des lames de 200 mm de large pour 1800 mm de long.



Plafonds

Faux-plafond composé d'une plaque de parement en plâtre lisse, placée sur une structure cachée en acier galvanisé. Dans les salles de bain, les toilettes et la buanderie, la plaque de parement en plâtre est hydrofuge. Des plafonds à caisson sont prévus afin de cacher les stores et l'éclairage indirect.

Cheminée

Le salon est équipé d'une cheminée suspendue giratoire exclusive, modèle GYROFOCUS de la marque DEXOFOCUS. Elle fonctionne au bois et est fabriquée à base d'une tôle d'acier de couleur noire.



Cuisine

La cuisine dispose d'un îlot central et s'ouvre sur le salon-salle à manger, avec possibilité de la séparer du salon.

Meubles de cuisine modèle LINE-L 13 de la marque SANTOS, finition laquée de couleur blanc soyeux mat. Sur l'îlot, les meubles bas sont dotés de profils gola sur la partie haute et du système d'ouverture push to open pour ce qui est des tiroirs inférieurs. Les finitions des meubles colonnes sont identiques et un profil gola en aluminium est installé sur chaque meuble pour faciliter leur ouverture. Système de tiroirs de la marque SANTOS avec tiroirs standard de couleur gris graphite, tiroirs inférieurs et intérieurs avec bords droits et design plus raffiné. Les tiroirs sont équipés d'un range-couverts et de séparations de couleur gris graphite, d'un range-assiettes dont la base est de couleur gris graphite moyen, de 4 poubelles pour les ordures ménagères situées dans le tiroir inférieur de l'évier, d'un tapis antidérapant en PVC et de baguettes d'encadrement. Le plan de travail est en NEOLITH finition PIETRA DI PIOMBO d'une épaisseur de 5 cm. La cuisine est équipée de four, micro-ondes, table de cuisson flexinduction, hotte aspirante, lave-vaisselle encastré de la marque Gaggenau, frigidaire et congélateur de la marque Siemens. L'évier de cuisine est encastré dans le plan de travail en Neolith et le robinet est doté d'une douchette extractible.



SANTOS

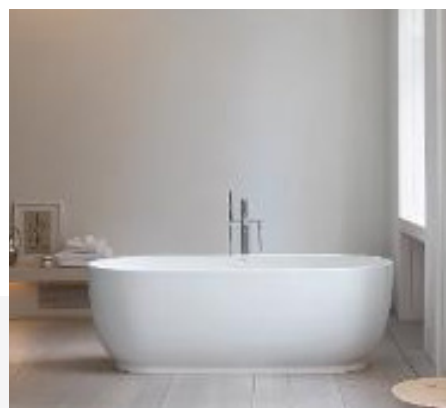
GAGGENAU

NEOLITH



Chambres

Les chambres sont équipées d'armoires encastrées à battants avec poignée intégrée se déployant du sol au plafond, finitions laquées de couleur blanche ou bois. Les armoires possèdent un revêtement intérieur et sont dotées d'une barre de penderie en acier inoxydable et d'une étagère.



Salles de bain suite

Les salles de bains sont ouvertes et dotées des mêmes finitions de sol, murs et plafonds que le reste du logement. Elles sont dotées d'équipements sanitaires de la marque VILLERO & BOCH, qui comprennent un receveur de douche avec robinetterie chromée thermostatique fixe et barre de douche télescopique et flexible de douche de la marque HANSGROHE, sèche-serviettes et miroir avec rétroéclairage. Cloisons de séparation en verre transparent ou translucide.

Toilettes et buanderie

Le logement est doté d'un cabinet de toilettes pour les visiteurs, situé dans le hall d'entrée. Il comprend un lavabo et des WC de marque DURAVIT. Le revêtement du sol, des murs et plafonds est identique au reste du logement.

Le logement comprend une buanderie intérieure avec sol en gré cérame, équipée d'évier, lave-linge et sèche-linge.

Électricité, éclairage et domotique

Le logement dispose de :

- Mécanismes de la marque JUNG o similaire, compatibles avec le système de domotique.
- Éclairage à LED dans le caisson du faux-plafond du salon/cuisine et chambres avec allumage au moyen d'interrupteurs et de va-et-vient muraux.
- Points lumineux avec allumage au moyen d'interrupteurs et de va-et-vient muraux.
- Points lumineux équipés de détecteur de présence dans les couloirs et dressings.
- Pack domotique qui comprend allumage et extinction général des lumières, avec simulateur de présence, gestion automatisée des températures, contrôle des stores et fonction « Bonjour », alarmes techniques avec détecteur de fuite d'eau, contact de porte d'entrée et détecteur de fumée, contrôle de l'accès au garage, conciergerie 2.0, contrôles des accès avec portier vidéo, préinstallation audio et vidéo par bluetooth.
- Solutions domotiques modulables et personnalisables.
- Prise TV pour TNT par connexion via satellite. Prises RTV et Wi-Fi dans le salon, cuisine et chambres.
- Installation de fibre optique dans les pièces principales par signal téléphonique, TV et data.
- Éclairage général par zone pour illuminer les différents espaces des logements.
- Les toilettes sont équipées de sèche-serviettes.
- Le complexe dispose de paratonnerres.

Climatisation

Le projet inclut les installations de chauffage, climatisation et ventilation pour les divers bâtiments du complexe résidentiel. Il comprend 3 pompes à chaleur géothermique pour la production d'eau chaude et d'eau refroidie destinée à la climatisation des bâtiments, et la production d'eau chaude sanitaire (ECS), comme principale source d'énergie thermique. Un système auxiliaire de chaudières centrales sur base à gaz propane est également disponible.

Pour un confort optimal, des planchers chauffants/rafraîchissants sont installés sur toute la surface habitable du logement et font office d'unités terminales. De plus, en complément du chauffage radiant par le sol, tous les logements sont dotés de ventilo-convecteurs de type Fan coil pour assurer la climatisation et ceux ayant plus d'un étage disposent de convecteurs dans les parties jour.

En termes de ventilation, les logements disposent d'un équipement de ventilation mécanique contrôlée en charge du renouvellement de l'air intérieur, permettant de maintenir à tout moment une bonne qualité de l'air. Les logements d'au minimum un étage disposent de l'équipement susmentionné à chacun des niveaux.

Certification BREEAM

Les logements sont conformes au label BREEAM, leader mondial en matière de certification de construction durable.

BREEAM certifie à l'échelle mondiale la qualité du bâtiment, reconnaît sa valeur en qualité de construction respectueuse de l'environnement, et encourage une construction plus durable en vue d'apporter des bénéfices socio-économiques au fonctionnement du bâtiment : économies en termes de consommation électrique, de consommation d'eau et de coûts de fonctionnement et maintenance.

Note explicative | Le maître d'œuvre tout comme le promoteur se réservent le droit de modifier le présent descriptif. Le maître d'œuvre se réserve le droit d'apporter des variations ou modifications aux matériaux mentionnés, sans pour autant en affecter la qualité. Toutes les références faites à des marques commerciales et modèles sont à titre indicatif, elles seront définies avec précision par le promoteur et le maître d'œuvre lors de la mise en route des travaux.

ORDINO MOUNTAIN RESIDENTIAL RESORT

