



ORDINO RESIDENTIAL MOUNTAIN RESORT
PROMOTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
ORDINO

Mémoire de qualité

MATÉRIAUX ET TECHNIQUES



Fondation et structure

Les fondations, le soutènement des terres et la structure principale du bâtiment sont réalisés en béton armé.

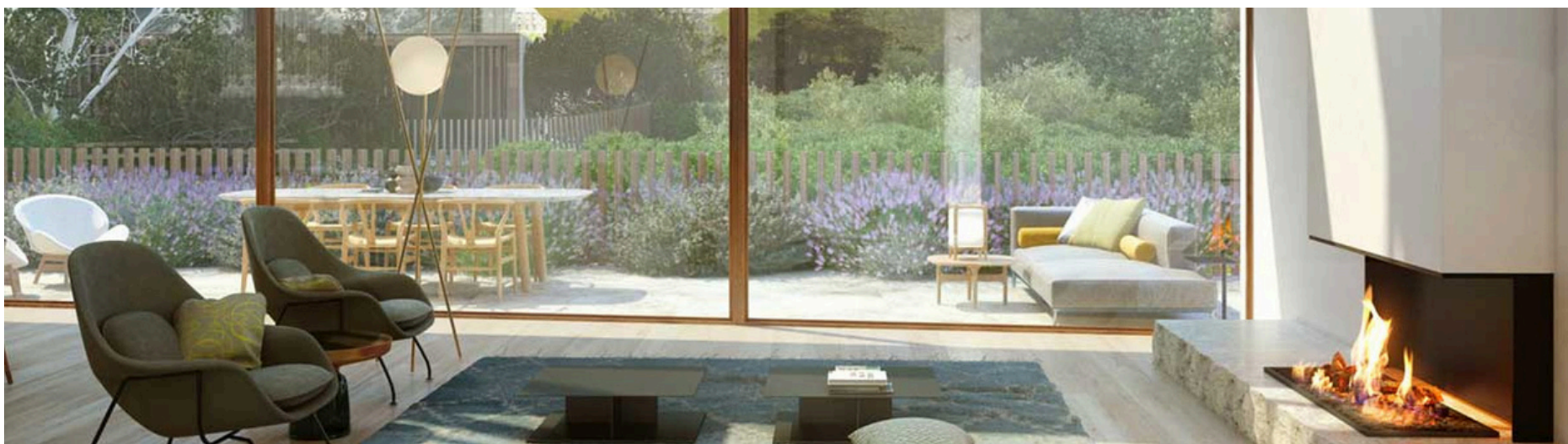
De petits piliers en acier sont utilisés dans les grandes baies vitrées des salons des deux premiers étages afin de laisser entrer plus de lumière et d'offrir une meilleure vue.

Aux étages supérieurs, les toitures à pignons et leurs supports extérieurs sont réalisés au moyen d'une structure rhomboïdale apparente en bois lamellé-collé.

Façade principale

La façade principale de chacun des trois blocs composant le projet, grâce à sa large surface vitrée, en devient l'un des éléments caractéristiques. Cette partie des blocs abrite les espaces de vie, comprenant le salon, la salle à manger et la cuisine. Afin d'optimiser la lumière naturelle et d'offrir les plus belles vues, cette façade est composée de grandes surfaces vitrées allant du sol au plafond.

L'ensemble de la façade est composé de panneaux de verre fixes et coulissants, constitués de triple vitrage extra-clair garantissant une transparence maximale, avec un revêtement à faible émissivité de Saint-Gobain Glass et une double chambre d'isolation pour optimiser les performances thermiques. Les châssis supportant ces grands panneaux de verre sont des châssis minimalistes haut de gamme, modèle Hi-Finity de Reynaers, à rupture de pont thermique et offrant d'excellentes performances thermiques. Certains de ces panneaux fixes sont partiellement protégés par de fins brise-vues en sapin de Douglas ou en mélèze, montés sur une structure en aluminium, afin de moduler la vue et la lumière. Les garde-corps de la terrasse sont en verre feuilleté extra-clair.



Façade arrière et latérale

Les façades restantes du projet sont revêtues de pierre et de l'isolant haute performance Kooltherm de Kingspan, éliminant ainsi les ponts thermiques. Les façades latérales sont quasiment pleines, tandis que les fenêtres des chambres sont situées sur les façades arrière. Ces fenêtres comportent des parties fixes et des parties ouvrantes, réalisées en triple vitrage extra-clair pour une transparence maximale, un revêtement à faible émissivité Saint-Gobain Glass et des unités de double vitrage pour optimiser leurs performances thermiques. Les châssis supportant ces grands panneaux de verre sont des Reynaers Masterline 8 Hi+ de haute qualité, dotés d'une technologie de rupture de pont thermique et offrant d'excellentes performances thermiques. Aux étages supérieurs, les ouvertures seront, le cas échéant, équipées de garde-corps en verre feuilleté trempé extra-clair avec une finition supérieure en acier inoxydable.

Les cloisons entre les terrasses de différentes propriétés sont réalisées avec du verre feuilleté trapézoïdal et du butyral translucide pour garantir l'intimité.

Toitures | Un élément exceptionnel

Ordino est un lieu exceptionnel en Andorre, et le site où se construit le projet entretient un lien fort avec les montagnes et le paysage environnant. C'est pourquoi un immeuble d'appartements classique, qui aurait véhiculé une image résolument urbaine, a été écarté. Au lieu de cela, des toits à pignons ont été conçus, créant un style architectural bien plus en harmonie avec le paysage montagneux et conférant au projet un caractère unique et distinctif.

Terrasses | Haute technologie appliquée au bois

Chaque cage d'escalier ou noyau central possède sa propre toiture. La conception de cette toiture confère au projet un caractère unique et exclusif. Il s'agit d'une toiture à pignons, reposant sur une charpente rhomboïdale de poutres en bois lamellé-collé Avet Douglas GL28H. La toiture est soutenue latéralement par des murs en béton armé et, à l'avant et à l'arrière, par des poteaux composites en bois lamellé-collé.

La liaison entre les piliers et la toiture est assurée par un chapiteau incurvé unique et exclusif : les piliers sont composés de quatre éléments qui se séparent au niveau du chapiteau. Sur la façade principale, la toiture se projette de plusieurs mètres vers l'avant, formant une imposante structure qui protège les vitrages des rayons directs du soleil. En dessous, la charpente en bois rhomboïdale soutenant la toiture est apparente, révélant un faux plafond à lames qui contribue à l'esthétique générale. L'ensemble du bois est protégé des rayons du soleil par un vernis résistant aux UV, fongicide, insecticide et hydrofuge. Toutes les fixations sont en acier inoxydable.

Couvertures | Détails de qualité

La charpente du toit est composée d'une structure en bois lamellé-collé GL28h, de panneaux CLT en épicéa triple couche de 60 mm, d'une charpente en poutres GL24h, de 360 mm d'isolation en laine minérale, d'un revêtement supérieur en OSB3 de 18 mm et d'une membrane résistante et imperméable aux UV. Élément distinctif du projet, le toit a fait l'objet d'une attention particulière dans les moindres détails extérieurs. Il est entièrement revêtu d'ardoises grand format certifiées. De plus, la faîtière, incurvée et non pointue, confère à la structure une allure moderne et exceptionnelle. Le périmètre du toit est entièrement recouvert d'une bande de solin en fibre de verre, un matériau habituellement utilisé dans l'industrie aérospatiale. Cette bande dissimule les gouttières en acier galvanisé pour la collecte des eaux pluviales, chauffées pour éviter le gel en hiver. Les parties plates du toit sont partiellement aménagées en terrasses. Les zones pavées sont revêtues de carreaux de céramique imitation bois. Les espaces paysagers ont une profondeur de 40 à 100 cm.

Jardins communs

Les différents bâtiments s'organisent autour d'un jardin central qui, outre ses accès à toutes les entrées, est conçu comme un lieu de rencontre convivial et un espace de détente en plein air. Ce jardin, qui se déploie sur plusieurs niveaux, comprend des espaces paysagers plantés d'espèces adaptées au climat local et peu gourmandes en eau, un système d'irrigation automatisé, des bancs et des poubelles.

Conception de la marque Escofet, balises verticales design avec éclairage LED pour la nuit et pavage en béton bouchardé pour les zones piétonnes.

Club social

Le complexe comprend un club social d'environ 280 m², composé d'une grande salle commune avec accès depuis le jardin commun et équipée d'une cheminée à bioéthanol, d'une salle secondaire intérieure, d'un petit local de rangement et de toilettes pour hommes et femmes.

Parking

Le complexe comprend un parking privé. Ce dernier dispose de deux entrées : l'entrée principale, par une rampe équipée d'un système antigel ; et l'entrée secondaire, par un ascenseur escamotable qui, lorsqu'il n'est pas utilisé, est dissimulé dans le bâtiment. À l'intérieur, on trouve des places de stationnement extérieures et des places dans des garages privatifs pour plus d'intimité. La porte d'accès à la rampe et les portes de garage sont automatisées et télécommandées. Le revêtement de la chaussée est en béton lissé avec une finition en résine époxy pour une meilleure adhérence et une plus grande durabilité. Les cloisons sont construites en blocs de béton peints. L'éclairage général du parking est équipé d'un détecteur de mouvement. Le parking est doté d'un système de désenfumage mécanique. L'installation préalable de bornes de recharge pour véhicules électriques est également prévue.

Sécurité

Contrôle d'accès et des espaces communs via un poste de garde avec agent de sécurité et surveillance des espaces extérieurs communs par télévision en circuit fermé.

Spa et salle de sport

Le complexe comprend un spa et une salle de sport d'environ 400 m². Il inclut quatre cabines individuelles avec vestiaires, douches, casiers et sanitaires. Le spa et la salle de sport donnent tous deux accès à une grande terrasse panoramique de 17 mètres de long et 70 mètres carrés.

Le spa comprend une piscine de 50 m² (12,5 m de long et 4 m de large) revêtue d'acier inoxydable, avec un fond texturé, un trop-plein dissimulé et une échelle d'accès en acier inoxydable. Il est équipé de cinq lits de massage en acier inoxydable intégrant des systèmes de massage à air, d'une cascade en acier inoxydable avec système de massage cervical, d'un canon à jets en acier inoxydable avec système de massage cervical et d'une banquette de massage continue de type jacuzzi avec neuf positions de jets intégrées.

Spa et salle de sport | Équipement

Le spa comprend également : - Une douche à brume bithermique. - Huit chaises longues de relaxation infrarouges de forme anatomique en bois de bouleau et d'iroko. - Un sauna finlandais avec façade en verre et revêtement en bois, bancs, dossiers et appuie-tête. - Un hammam avec façade en verre, plafond voûté en acrylique effet ciel étoilé et 150 LED de 8 couleurs. - Une douche contrastée en acier inoxydable à contraste thermique instantané. - Une douche bithermique séquentielle avec 18 jets de massage chromés et des séquences programmées alternant eau chaude et eau froide sur quatre niveaux de jet pour une stimulation thermique et circulatoire, un massage général et un massage localisé. - Une douche bithermique multijets avec 8 jets de brume chromés, écran tactile, chromothérapie LED et aromathérapie. Cette douche effectue des séquences programmées alternant eau chaude et eau froide.

Les variations thermiques induites par l'eau chaude et froide à travers les différents niveaux d'aspenseurs permettent d'exercer des effets thermiques et circulatoires.

Spa et salle de sport | Finitions

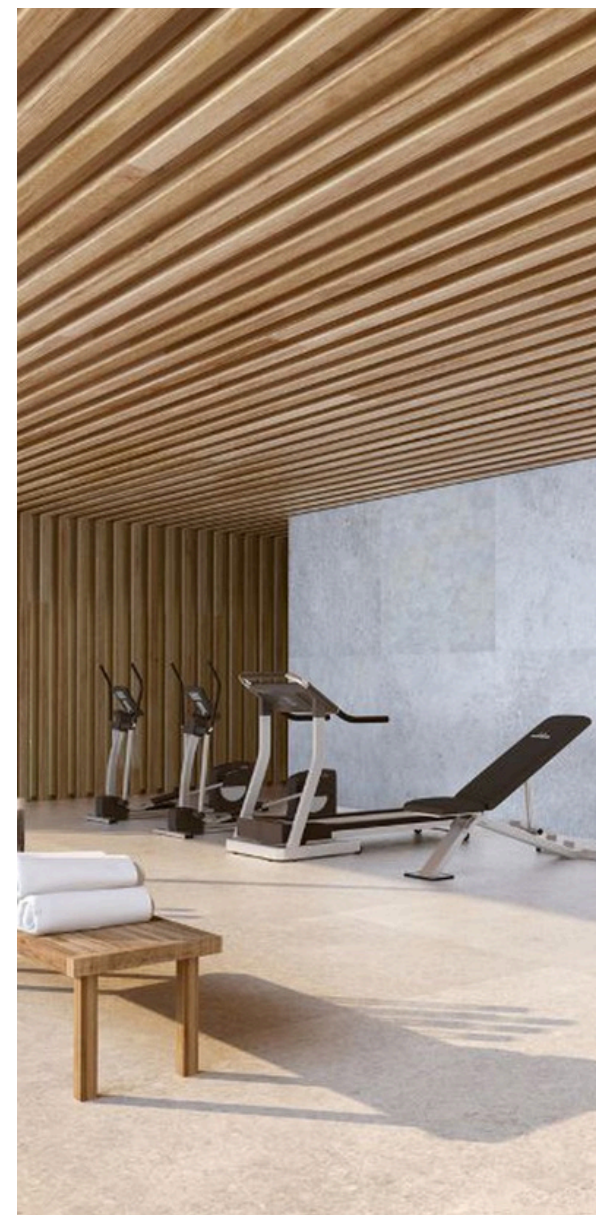
L'espace spa et salle de sport est revêtu de pierre au sol et de parements en calcaire de 120 x 70 cm dans les zones humides, tandis que les murs et le plafond sont habillés de lambris en sapin de Douglas ou en mélèze. Les couloirs, les sanitaires et les vestiaires sont carrelés et les cloisons et plafonds sont en plaques de plâtre hydrofuges peintes à l'acrylique.

Salles de stockage

Toutes les maisons disposent de grands espaces de rangement privatifs au sous-sol. Les places de parking extérieures sont dotées d'un vaste local de rangement privatif attenant. Dans les maisons avec parking, l'espace de rangement est intégré à celui-ci. Les sols sont en béton lissé et les cloisons en parpaings peints.

Ascenseurs

Ascenseurs pratiques Schindler modèle 3300 d'une capacité de 9 personnes, reliant le parking au hall principal et à chaque étage résidentiel. Murs, plafond et portes en acier inoxydable brossé. Sol revêtu de pierre naturelle.





Vestibule et escalier

Chaque immeuble dispose d'un porche d'entrée avec une bande antidérapante en fibre pour le lavage des chaussures. La porte d'entrée est en aluminium et revêtue de sapin de Douglas. Chaque hall d'entrée est équipé de boîtes aux lettres en acier inoxydable fixées en applique. L'éclairage est assuré par des LED encastrées et comprend un détecteur de mouvement. Les halls et les cages d'escalier de chaque immeuble sont pavés d'ardoise noire et revêtus de plaques de plâtre double couche peintes à la peinture émulsion.

Fusteria exterior | HiFinityReynaers

Les menuiseries extérieures de la façade principale, correspondant aux séjours et cuisines, sont réalisées avec le modèle exclusif de menuiserie aluminium HiFinity de Reynaers Aluminium. Conçue pour une harmonie parfaite entre la maison et son environnement, la menuiserie HiFinity offre des performances sans compromis en termes de robustesse, de durabilité et de confort, avec un design naturel et minimaliste idéal pour les grandes baies vitrées qui exigent lumière et élégance.

Reynaers a utilisé une technologie de pointe pour créer un design d'une extrême sobriété. Les profilés en aluminium sont si discrets que le cadre devient quasiment invisible, conférant à l'ensemble une remarquable légèreté. Jamais auparavant des portes coulissantes n'avaient offert une impression d'élégance et de modernité aussi saisissante. Hi-Finity atteint un équilibre parfait entre matériaux et style, offrant de superbes surfaces vitrées s'étendant du sol au plafond. Hi-Finity repousse les limites de l'esthétique et de la fonctionnalité. Les portes coulissantes permettent l'installation d'un triple vitrage et le système répond aux exigences d'isolation les plus strictes. Hi-Finity a été conçu et développé par Reynaers en collaboration avec des architectes spécialisés dans les matériaux. Le système Hi-Finity a reçu le prix Henry van de Velde Design Award en 2013. Cette certification, décernée par Design Flanders, récompense les qualités innovantes et esthétiques d'un produit.

menuiserie extérieure | Ligne principale

8 Reynaers

Les menuiseries extérieures restantes, principalement dans les chambres, utilisent le système de menuiserie aluminium MasterLine 8 de Reynaers Aluminium. Ce système offre des performances optimales en matière d'isolation thermique, d'étanchéité à l'air et à l'eau. Cette nouvelle génération de solutions innovantes pour fenêtres et portes reflète la tendance architecturale actuelle qui consiste à maximiser la lumière naturelle tout en assurant une isolation performante.

MasterLine 8 est la solution idéale pour les maisons exigeant une isolation performante, une faible consommation d'énergie et même les maisons passives. La version Haute Isolation+ (HI+) utilise des joints d'isolation innovants en film à faible émissivité qui optimisent l'isolation en réfléchissant et en retenant la chaleur. Elle offre également une excellente étanchéité à l'air et au gaz. Enfin, les fenêtres MasterLine 8 garantissent votre sécurité en répondant à la norme anti-effraction RC2.

protection solaire

Dans le salon, des stores vénitiens à contrôle solaire sans guide latéral sont installés, tandis que dans les chambres, un double store, à la fois occultant et à contrôle solaire, avec guide latéral, est en place. Dans tous les cas, ils sont en fibre de verre, motorisés et dissimulés dans une niche du faux plafond.

menuiserie intérieure

La porte d'entrée de la maison est renforcée. Elle est équipée d'un système de verrouillage centralisé à quatre pènes et d'un loquet. Elle comprend une quincaillerie apparente complète en acier inoxydable et une double serrure pour le personnel de service. Sa finition est lisse et laquée blanche.

Les portes intérieures sont en aggloméré laqué blanc lisse et présentent des ferrures apparentes en acier inoxydable. Tous les vantaux sont de hauteur standard, mais une bande décorative, de la même finition que le vantail, orne la partie supérieure de chaque côté, soulignant ainsi le design de la porte.

Cloisons

Les cloisons intérieures sont constituées d'une structure en acier galvanisé et de plaques de plâtre double couche sur les deux faces. Dans les pièces humides, ces plaques de plâtre sont résistantes à l'eau et à l'humidité. Elles sont recouvertes d'une peinture plastique mate, lisse et de haute qualité.

sols

Parquet multicouche adapté au chauffage au sol, d'une épaisseur de 16 mm, composé de trois couches collées : une couche supérieure en chêne de 4 mm, une couche de contreplaqué marine phénolique en bouleau de 12 mm et une couche de chêne abouté de 4 mm. Largeur des lames : 200 mm ; longueur maximale : 1 800 mm.





L'isolation phonique performante contre les bruits d'impact est assurée par une membrane acoustique FONOLESS LF de 8 mm d'épaisseur. Dans les cuisines, salles de bains, toilettes et buanderies, le sol est revêtu de grès cérame 60 x 60 cm. Les dalles extérieures sont en grès cérame imitation bois, d'une largeur de 200 mm et d'une longueur maximale de 1 800 mm.

Toits

Le faux plafond est constitué d'un panneau de plâtre lisse fixé sur une ossature en acier galvanisé dissimulée. Le plâtre est résistant à l'eau dans les salles de bains, les toilettes et les buanderies. Des plafonds encastrés et des corniches sont prévus pour dissimuler les stores et l'éclairage indirect.

Cheminée

Le salon est équipé d'une cheminée rotative exclusive GYROFOCUS de DEXOFOCUS. Il s'agit d'une cheminée à bois en tôle d'acier noire.

Cuisine

La cuisine est organisée autour d'une alcôve centrale et s'ouvre sur le séjour/salle à manger, avec la possibilité d'être séparée de cet espace. Les meubles de cuisine sont de marque SANTS, modèle LINE-L 13, avec une finition laquée blanc satiné mat. Dans l'alcôve, les meubles bas sont dotés d'une rainure supérieure et d'un système d'ouverture par simple pression pour les tiroirs inférieurs. Les armoires hautes présentent la même finition et sont reliées par une rainure verticale en aluminium facilitant leur ouverture. Le système de tiroirs SANTS comprend des tiroirs standard couleur graphite, tandis que les tiroirs inférieurs et intérieurs sont dotés de côtés droits pour une esthétique plus raffinée. À l'intérieur, on trouve un range-couverts et des séparateurs couleur graphite, un égouttoir à assiettes avec un fond graphite moyen, quatre poubelles dans le tiroir sous l'évier, ainsi que des tapis et des plinthes antidérapants en PVC. La plaque de cuisson est un modèle NEOLITH de 5 cm d'épaisseur avec une finition PIETRADI PIOMBO. La cuisine est équipée d'un four Gaggenau, d'un micro-ondes, d'une plaque de cuisson à induction, d'une hotte aspirante de plafond, d'un lave-vaisselle intégré et d'un réfrigérateur-congélateur Siemens. Un évier intégré sous la plaque de cuisson Neolith et un robinet à poignée extensible complètent l'ensemble.

Chambres

Les chambres sont équipées d'armoires encastrées allant du sol au plafond, avec portes battantes et poignées intégrées, laquées blanches ou finition bois. Elles sont doublées à l'intérieur et équipées d'une tringle à vêtements en acier inoxydable et d'un heurtoir.

Salle de bains

Les salles de bains, ouvertes sur le reste de la maison, présentent les mêmes finitions au sol, aux murs et au plafond. Elles sont équipées de robinetterie VILLERO & BOCH, comprenant un receveur de douche avec robinet thermostatique chromé extra-plat et une barre télescopique avec flexible HANSGRÖHE, des toilettes suspendues, un bidet suspendu, une vasque à poser Neolith et des robinets chromés à effet miroir avec recirculation d'eau. Les parois de douche sont disponibles en verre clair ou dépoli.

Lavabo et toilettes

L'appartement comprend des toilettes invitées attenantes au hall d'entrée. Celles-ci sont équipées de toilettes et d'accessoires de marque DURAVIT, et les sols, les murs et les plafonds bénéficient des mêmes finitions haut de gamme que le reste de l'appartement. L'appartement dispose également d'une buanderie intérieure avec sol carrelé en porcelaine, équipée d'un évier, d'un lave-linge et d'un sèche-linge.

Électricité, éclairage et domotique

Ce bien comprend : - Des équipements électriques JUNG ou équivalent, compatibles avec le système domotique. - Un éclairage LED encastré dans les séjours, cuisines et chambres, commandé par des interrupteurs muraux. - Des luminaires commandés par des interrupteurs muraux. - Des luminaires avec détecteurs de mouvement dans les couloirs et les vestiaires. - Un pack domotique incluant la commande principale de l'éclairage (avec simulateur de mouvement), la climatisation automatique, la commande des stores et la fonction « bonjour », des alarmes techniques (détecteurs d'inondation, contacteur de porte d'entrée et détecteur de fumée), le contrôle d'accès au garage, un service de conciergerie, la commande des accessoires et un service de conciergerie.

Vidéo Bluetooth. - Systèmes domotiques personnalisables et évolutifs. - Connexion TV numérique par satellite. Prises TV et Wi-Fi dans le séjour, la cuisine et les chambres. - Câblage fibre optique dans les pièces principales pour le téléphone, la TV et l'internet. - Éclairage d'ambiance général mettant en valeur les immeubles. - Sèche-serviettes dans les salles de bains. - Le complexe sera équipé d'un système de paratonnerre.

Climatisation




Le projet comprend les systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation des différents logements du complexe résidentiel. Trois pompes à chaleur géothermiques produiront l'eau chaude et froide nécessaire à la climatisation et à la production d'eau chaude sanitaire, constituant ainsi la principale source d'énergie thermique. Des chaudières centrales au propane serviront de système d'appoint. Un chauffage/rafraîchissement par le sol sera installé dans tous les appartements, assurant un confort optimal. Des ventilo-convecteurs seront également installés dans chaque appartement en complément du chauffage par le sol et pour le rafraîchissement, tandis que des convecteurs seront installés dans les pièces à vivre des appartements en duplex. Chaque appartement disposera de son propre système de ventilation mécanique indépendant, garantissant une qualité d'air constante et un renouvellement optimal. Dans les appartements en duplex, chaque étage sera équipé de son propre système.

Certifié BREEAM

Ces logements seront certifiés BREEAM, la certification de référence mondiale en matière de construction durable. BREEAM atteste de la qualité du bien immobilier à l'échelle internationale et reflète sa valeur en termes de construction respectueuse de l'environnement, encourageant des pratiques de construction plus durables qui génèrent des avantages socio-économiques tout au long du cycle de vie du bâtiment : économies d'électricité et d'eau, et réduction des coûts d'exploitation et d'entretien.

ORDINO RESIDENTIAL MOUNTAIN RESORT
PROMOTION DES NOUVELLES
CONSTRUCTIONS
ORDINO



+376 744 200 +376 322 853 
info@rsthomasp.com 
www.rsthomasp.com Av. Joan 
Martí, 102 - AD200 Encamp 