

ORIXIA





Chers Acquéreurs,

C'est avec un immense plaisir que je vous souhaite la bienvenue à ORIXIA, une enclave résidentielle exclusive qui reflète notre engagement envers l'habitat écoresponsable au Maroc. Située le long de la pittoresque route de l'Ourika, ORIXIA est bien plus qu'un simple projet immobilier ; c'est une vision réalisée, celle d'une harmonie parfaite entre l'architecture contemporaine et la splendeur naturelle des montagnes de l'Atlas.

Nous avons conçu ces six villas élégantes pour incarner l'opulence de la vie moderne tout en respectant l'environnement exceptionnel qui nous entoure. En tant que promoteur immobilier ayant fait confiance au premier groupement dédié à l'habitat écoresponsable au Maroc (Green Building), je suis fier de voir cette vision prendre forme à ORIXIA.

Notre objectif est de vous offrir une expérience résidentielle inégalée, où le design raffiné se marie avec la beauté naturelle pour créer un cadre de vie serein et luxueux. Chaque détail a été pensé pour que vous puissiez profiter pleinement de ce lieu unique, où le luxe rencontre la sérénité au pied des montagnes majestueuses de l'Atlas.

Je vous invite à découvrir ORIXIA, un lieu où votre rêve de vie contemporaine et responsable devient réalité.

Mohamed ZAHID

Gérant

Marrakesh Business Développement



Fondé par des entreprises nationales leaders dans le marché des matériaux de construction isolants, Green Building a pour mission principale de promouvoir un modèle de construction marocain écoresponsable, durable et en phase avec les ambitions environnementales et énergétiques du Royaume.

La performance thermique des bâtiments, un levier opérationnel pour réduire la consommation énergétique du Royaume

Une seule finalité : Permettre à l'industrie des matériaux de construction isolants d'atteindre son plein potentiel. Autrement dit, il s'agit d'accroître les investissements et atteindre une taille critique afin de transformer ce marché de niche en activité stratégique, créatrice de valeur et d'emplois. Pour ce faire, le groupement a opté pour une approche participative basée sur la concertation, notamment entre le secteur public et privé.

Une vision ambitieuse au profit du citoyen, de l'économie nationale et de l'environnement

Le groupement ambitionne d'accompagner la transition du marché des matériaux de construction isolants vers des produits qualitatifs, normés, respectant l'environnement, la santé et les attentes du consommateur



Localisation

ORIXIA ← 12 Km → Aéroport international Marrakech - Ménara

ORIXIA ← 14 Km → Centre ville - Gueliz Marrakech

ORIXIA ← 13 Km → Place Jemaa El Fna - Medina Marrakech

ORIXIA ← 35 Km → Station de Ski Oukaïmeden - Marrakech



Plan de masse

◀ Marrakech

Montagnes de l'Atlas ▶





VILLANTI

Villa N1

Superficie terrain	Nombre de Pièces	Equipement & Matériaux
1 471 m ²	1 Suite 3 Chambres + SDB 1 Chambre de service + SDB 1 Salon 1 Salle à manger 1 Séjour 1 Cuisine + Buanderie 1 W.C	Piscine Solarium Climatisation centralisée Domotique Aluminium double vitrage Chauffage ...





VILLAN 2

Villa N 2

Superficie terrain	Nombre de Pièces	Equipement & Matériaux
1 492 m²	1 Suite 3 Chambres + SDB 1 Chambre de service + SDB 1 Salon 1 Salle à manger 1 Séjour 1 Cuisine + Buanderie 1 W.C	Piscine Solarium Climatisation centralisée Domotique Aluminium double vitrage Chauffage ...



VILLA N 2 : R.D.C



VILLA N 2 : Etage



VILLAN 3

Villa N 3

Superficie terrain	Nombre de Pièces	Equipement & Matériaux
1 492 m ²	<ul style="list-style-type: none">1 Suite3 Chambres + SDB1 Chambre de service + SDB1 Salon1 Salle à manger1 Séjour1 Cuisine + Buanderie1 W.C	<ul style="list-style-type: none">PiscineSolariumClimatisation centraliséeDomotiqueAluminium double vitrageChauffage...





VILLA N 3 : Etage



VILLAN 4

Villa N 4

Superficie terrain	Nombre de Pièces	Equipement & Matériaux
1 060 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 1 Suite 3 Chambres + SDB 1 Chambre de service + SDB 1 Salon 1 Salle à manger 1 Séjour 1 Cuisine + Buanderie 1 W.C 	<ul style="list-style-type: none"> Piscine Solarium Climatisation centralisée Domotique Aluminium double vitrage Chauffage ...





VILLA N 4 : Etage



VILLAIN 5

Villa N 5

Superficie terrain	Nombre de Pièces	Equipement & Matériaux
1 381 m ²	<ul style="list-style-type: none">1 Suite3 Chambres + SDB1 Chambre de service + SDB1 Salon1 Salle à manger1 Séjour1 Cuisine + Buanderie1 W.C	<ul style="list-style-type: none">PiscineSolariumClimatisation centraliséeDomotiqueAluminium double vitrageChauffage...





VILLA N 5 : Etage



Villa N 6

Superficie terrain	Nombre de Pièces	Equipements & Matériaux
1 361 m ²	1 Suite 3 Chambres + SDB 1 Chambre de service + SDB 1 Salon 1 Salle à manger 1 Séjour 1 Cuisine + Buanderie 1 W.C	Piscine Solarium Climatisation centralisée Matériaux de construction en Pierre posolane ...





VILLA N 6 : Etage



Suite Parentale





Chambre enfant



Cuisine





Salon & Séjour



By



Fenêtres PVC VEKA by MEKSA®

MEMBRE



Chez ORIXIA, le panorama grandiose de l'Atlas se mérite un cadre à sa mesure. Notre sélection s'est portée des menuiseries VEKA by MEKSA® pour offrir des fenêtres qui ne sont pas de simples ouvertures, mais des passerelles vers la splendeur et le confort ultime.



Confort Thermique et Harmonie Intérieure

Les fenêtres VEKA by MEKSA® fabriquées à partir d'un matériau composite haute performance en, fusionne confort thermique et esthétique intérieure, pour une ambiance et une température idéale en toutes saisons.



Responsabilité Écologique et Éléance

Au cœur d'ORIXIA, l'éco-responsabilité guide chaque choix : les fenêtres VEKA by MEKSA® illustrent cette philosophie, mêlant faible impact environnemental, performance et design élégant, pour une symbiose parfaite avec la nature.




Harmonie Acoustique

ORIXIA, conçu comme un havre de paix, privilégie les fenêtres VEKA by MEKSA® pour leur excellence acoustique, assurant un silence luxueux où le murmure des montagnes est la seule écho...



Quiétude et Sécurité sans Compromis

La sérénité des résidents ORIXIA étant primordiale, nous avons sélectionné les fenêtres VEKA by MEKSA®, garantissant une sécurité sans faille et une quiétude quotidienne grâce à des accessoires 

Chez ORIXIA, le panorama grandiose de l'Atlas se mérite un cadre à sa mesure. Notre sélection s'est portée des menuiseries VEKA by MEKSA® pour offrir des fenêtres qui ne sont pas de simples ouvertures, mais des passerelles vers la splendeur et le confort ultime.



Performances
Thermiques
Élevées



Performances
Acoustiques
Élevées



Empreinte
Carbone Faible

Accessoires



Conception
Éco-responsable





MES
منارة حلول إيكولوجية
ménara eco-solutions

بناغ و التهيئة الحضري
B.T.P. & Aménagement Urbanistique

منارة قابضة
ménara holding

CHAPE THERMIQUE À ISOLATION RÉPARTIE
THERMO-CHAPE EN **PIERRE PONCE**

ENDUIT DE FAÇADE THERMO-ISOLANT EN **PIERRE PONCE**

BLOC THERMIQUE À ISOLATION RAPPORTÉE
EN **PIERRE PONCE**

MEMBRE



Chape Thermo-Isolante en Pierre Ponce :

La chape thermo-isolante en pierre ponce est une solution innovante conçue pour offrir des performances d'isolation thermique supérieures tout en assurant une base solide et durable pour divers types de revêtements de sol. Composée principalement de pierre ponce, un matériau naturel et léger, cette chape est idéale pour les applications nécessitant une réduction des pertes de chaleur et une amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Caractéristiques générales :

- Masse volumique : 1000 à 1400 kg / m³
- La conductivité thermique du mélange (thermo-chape) : 0.15 W / m.K
- Classe de résistance mécanique : 4,5 à 5,5 MPa
- Formulations adaptées à chaque type d'ouvrage
- Compositions : Sable de Pierre Ponce, Ciment, Sable concassé lavé, Adjuvants .

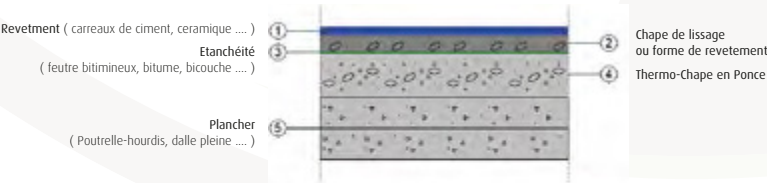
Pérfonnance thermique :

Épaisseurs Thermo-Chape	8 cm	10 cm	12 cm	14 cm
Résistance thermique (Thermo-chape en Pierre Ponce)	0,53 m ² .K / W	0,66 m ² .K / W	0,8 m ² .K / W	0,93 m ² .K / W
Résistance thermique du montage (toiture-terrasse)	1,01 m ² .K / W	1,14 m ² .K / W	1,28 m ² .K / W	1,40 m ² .K / W
Coefficient de transmission thermique de la paroi U	0,99 m ² .K / W	0,87 m ² .K / W	0,78 m ² .K / W	0,71 m ² .K / W



Malaxeurs bétonnières
6 m³, 8 m³, 9 m³, 12 m³, 15 m³
(Livrée en m³)

Montage



Avantages

- Légereté de la structure, rapidité d'exécution et adaptation à tous type d'ouvrage;
- Imperméabilité à haute élasticité et haute durabilité;
- Isolation thermique à haute résistance à la compression et absorption d'eau minimale;
- Membrane d'étanchéité résistante aux micro-organismes et à l'oxydation;
- Système de drainage à haute résistance à la compression.

Pratique & rapide naturellement

Scientifiquement, 15 à 20% de la perte de chaleur d'un bâtiment se fait par le plancher. Installer une isolation au sol permet donc de réduire les coûts énergétiques, d'améliorer l'efficacité de la maison et de contribuer à sa longévité.

Historiquement, les sols n'étaient pas isolés car la chaleur monte, incitant les gens à concentrer leurs efforts sur les toits et les murs. Cependant, un sol bien isolé est aussi une bonne solution. La meilleure méthode pour isoler un sol est d'utiliser une chape isolante, qui réduit les pertes de chaleur grâce à des matériaux légers ou réfléchissants.

Même si une maison est bien isolée, la chaleur peut encore s'échapper par les interstices, les fenêtres, les trous d'isolation et les éléments de construction comme la charpente. La performance thermique d'un bâtiment dépend de tous ses composants fonctionnant ensemble.

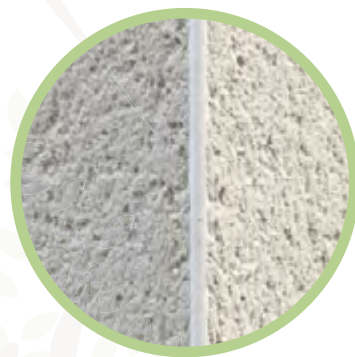


Règle à niveau

Thermo-Chape
isolante

Enduit de Façade Thermo-Isolant en Pierre Ponce

L'enduit de façade thermo-isolant en pierre ponce est conçu pour améliorer l'isolation thermique des bâtiments tout en offrant une protection durable et esthétique. Ce produit peut être appliqué en monocouche ou en multicouche (gobetis, corps d'enduit et finition), selon les besoins spécifiques du projet.



Application :

- Isolation thermique des façades extérieures et intérieurs.
- Rénovation et protection des façades existantes.
- Construction neuve nécessitant une solution d'isolation et de finition combinée.

Avantages :

- **Efficacité énergétique** : Réduit les besoins en chauffage et climatisation.
- **Confort intérieur** : Améliore le confort thermique.
- **Respect de l'environnement** : Matériau naturel.
- **Esthétique** : Plusieurs options de finitions disponibles

Mise en oeuvre :

Cet enduit peut être appliqué manuellement ou mécaniquement.

1 - Préparation du Support :

- o Le support doit être propre, sec et stable.
- o Réparer les fissures et irrégularités.

2 - Application en Monocouche :

- o Appliquer une seule couche épaisse de l'enduit directement sur le support préparé.
- o Lisser pour obtenir la texture souhaitée.
- o Temps de séchage : environ 24 à 48 heures selon les conditions climatiques.

3 - Application en Multicouche :

- o **Gobetis** : Appliquer une première couche d'accrochage.
- o **Corps d'Enduit** : Appliquer une deuxième couche pour l'isolation et la régularisation.
- o **Finition** : Appliquer la couche de finition pour l'esthétique et la protection.
- o Chaque couche doit sécher avant l'application de la suivante.

Caractéristiques techniques :

Caractéristiques	Enduit multicouche	Enduit monocouche
Épaisseur en mm	20 à 25	25
Résistance à la flexion en MPa (NM 101.527)	3 à 3,7	3,7
Résistance à la compression en MPa (NM 101.527)	10-14,9 Catégorie : CS IV	14,9 Catégorie : CS IV
Absorption d'eau par capillarité en Kg/m ² min ^{0,5} (NM 101.527)	0,00	0,00
Adhérence des mortiers d'enduit durcis appliqués sur supports en N / mm ² (NM 101.527)	0,1 à 0,2 Mode de rupture : Rupture cohésive dans le mortier	0,2 Mode de rupture : Rupture cohésive dans le mortier
Conductivité thermique en W / m.K (NM 101.527)	0,14 à 0,2 Catégorie : T2	0,19 Catégorie : T2
Densité	0,7 à 0,9	0,8 à 0,9

Bloc thermique à isolation rapportée

Pour répondre efficacement aux défis de l'isolation thermique et acoustique, Ménara Eco Solutions propose le Bloc à isolation en roche Pierre Ponce. Ce matériau utilise la roche volcanique Pierre Ponce, caractérisée par ses microalvéoles qui lui confèrent des propriétés isolantes exceptionnelles.



AGGLO EN PIERRE PONCE 10



AGGLO EN PIERRE PONCE 20



AGGLO EN PIERRE PONCE 25

Avantages :

- **Propriétés isolantes** : grâce aux microalvéoles de la roche volcanique Pierre Ponce.
- **Mise en œuvre** : ergonomique et rapide, avec une consommation réduite de matériaux.
- **Optimisation de la consommation de mortier** : jointement vertical et horizontal.
- **Système d'imbrication en joint mince** : facilitant l'assemblage disponibles



Argumentaire qualité technique et
environnementale

Etude Simulation thermique dynamique
& Facteur de Lumiere de jour

PARTENAIRE



La qualité de construction des villas ORIXIA



Confort

prise en compte des opportunités liées au site et à l'environnement (orientation, vues panoramiques...), accès à la lumière naturelle pour tous les logements, identification des sources de pollution externe et maîtrise des sources d'odeurs désagréables provenant de l'extérieur.



Acoustique

protection des logements vis-à-vis des bruits extérieurs et renforcement de l'isolation intérieure des parois entre séjour et chambres.



Économie d'énergie

les matériaux isolants utilisés sur le projet ORIXIA garantissent une performance énergétique selon un niveau confirmé par une étude de Simulation Thermique Dynamique du cabinet spécialisé ALTO EKO.



Sécurité

Les installations électriques et le matériaux choisis sont conformes aux normes d'incendie. La résidence est sécurisée vis-à-vis du risque d'intrusion avec un gardiennage 24h/7j. L'éclairage extérieur nocturne est sécurisant et confortable, les menuiseries sont conçues pour limiter les risques d'accès au logement.

La qualité de construction des villas ORIXIA 2 / 2



Accessibilité

Les Villas ORIXIA prennent en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'adaptation au vieillissement pour les personnes âgées.



Qualité des matériaux et produits

Le projet ORIXIA a misé sur des produits et matériaux durables et conformes aux normes nationales et internationales. Chaque produit est justifié au regard de son usage et l'usage de la villa et de son environnement (résistance aux nuisibles) et conditions climatiques (chaleurs, froid, humidité ...). Une reconnaissance de qualité est exigée de chaque entreprise intervenant sur le projet.



Environn- ement

Le projet ORIXIA offre un cadre de vie agréable pour les acquéreurs, avec des espaces naturels adaptés aux conditions climatiques de Marrakech. Le projet participe à la réduction de l'impact environnemental (pollution des sols, de l'eau, de l'air), gestion des eaux usées, gestion des déchets (conditions de stockage adaptées, limitation des nuisances acoustiques et olfactives).



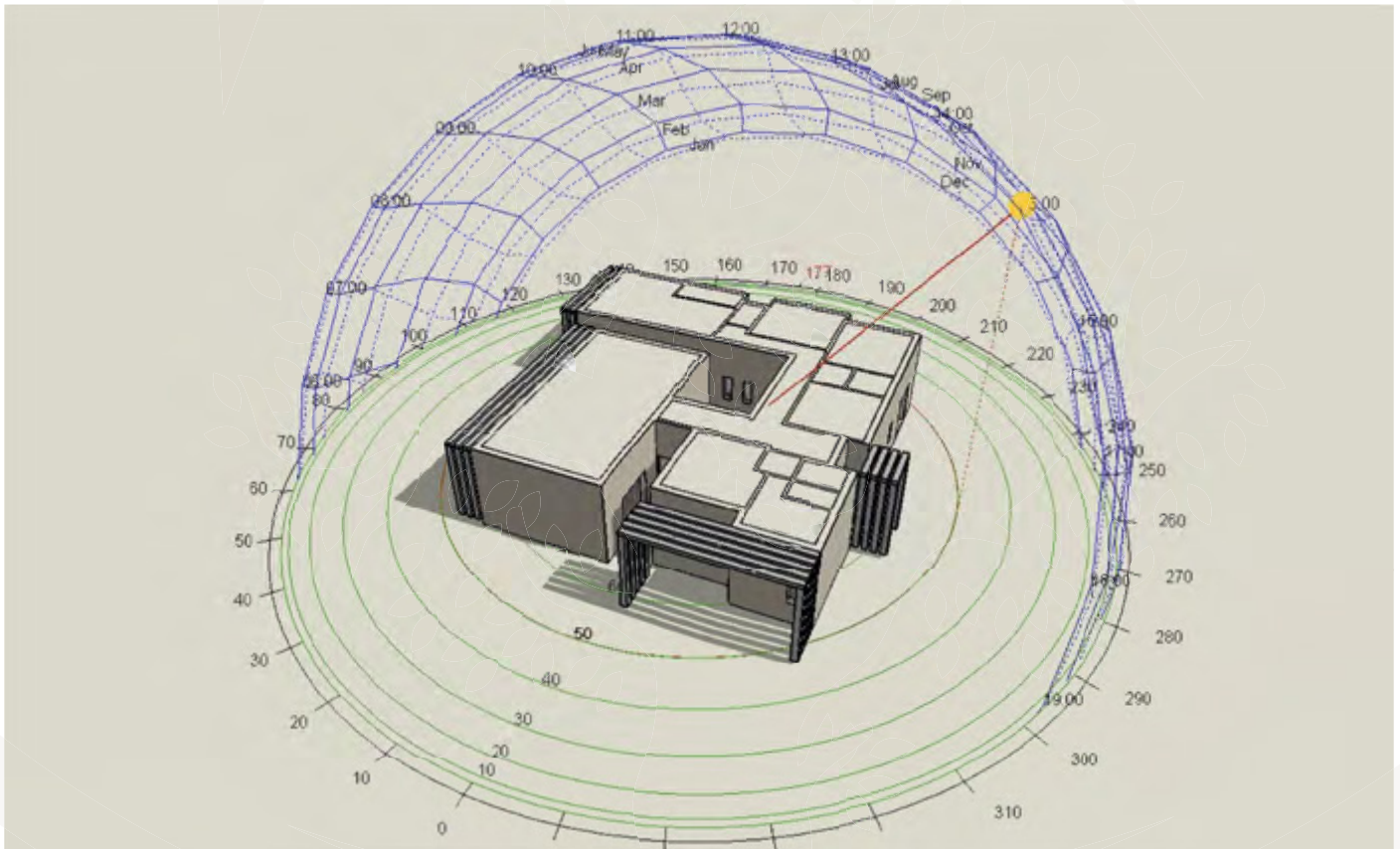
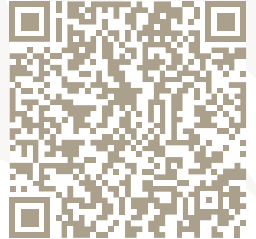
Services apportés à l'acquéreur

Avant, pendant, après la signature du contrat et après la livraison de la Villa : mise à disposition de toutes les informations utiles : informations générales sur la société et l'opération, information détaillée sur le contenu des garanties de construction associées au logement (parfait achèvement, garantie fabricant, ...) et des assurances construction, visite de chantier du bien avant livraison, information sur la date de livraison, remise d'une attestation de permis d'habiter garantissant la conformité du bien, traitement des réclamations dans les meilleurs délais.

Course de soleil – 21 Décembre 1 /2

Cette vidéo montre les quatre façades de la Villa. Elle montre que la plupart des espaces de vies de la Villa d'un éclairage naturel tout le long de la journée,

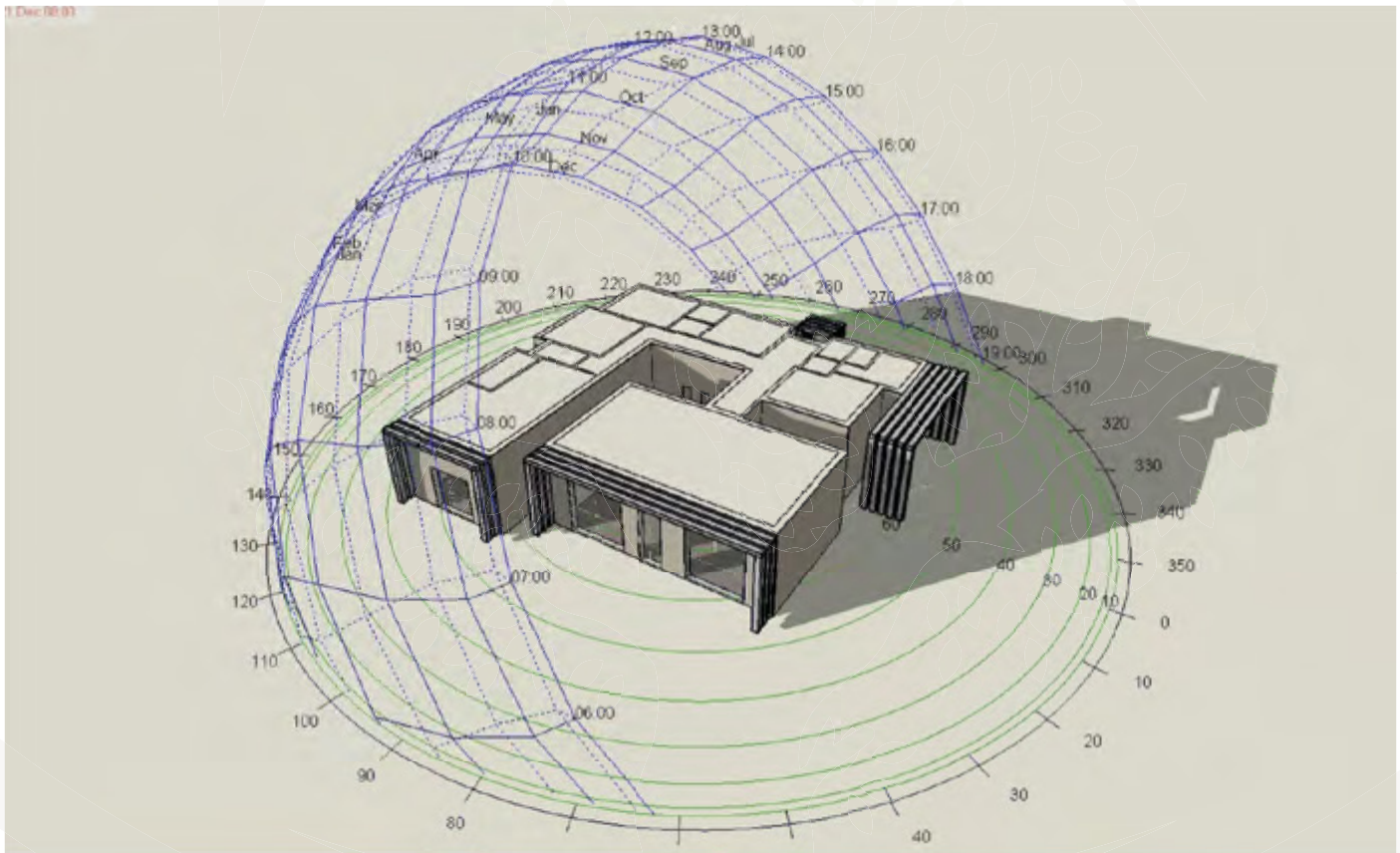
Scannez le code qr suivant pour visualiser la vidéo :



Course de soleil – 21 Décembre 2 /2

La course de soleil suivantes montre les effets d'ombrage des pergolas et mets en avant la conception bioclimatique intégrée par l'Architecte du projet

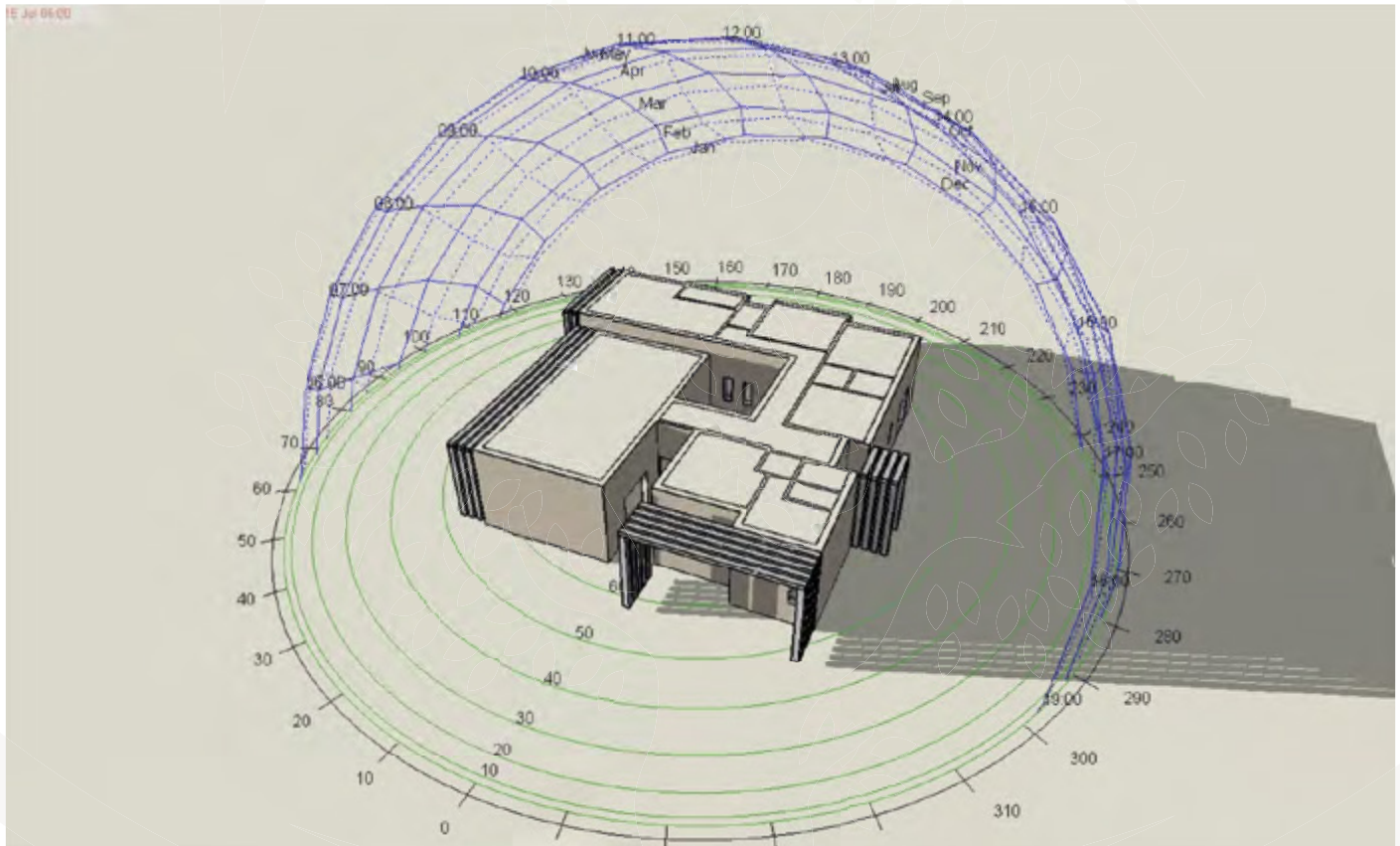
Scannez le code qr suivant pour visualiser la vidéo :



Course de soleil – 21 Juin

La course de soleil suivantes montre les effets d'ombrage des pergolas et mets en avant la conception bioclimatique intégrée par l'Architecte du projet

Scannez le code qr suivant pour visualiser la vidéo :



Performance de l'enveloppe, en comparaison avec la loi RTCM

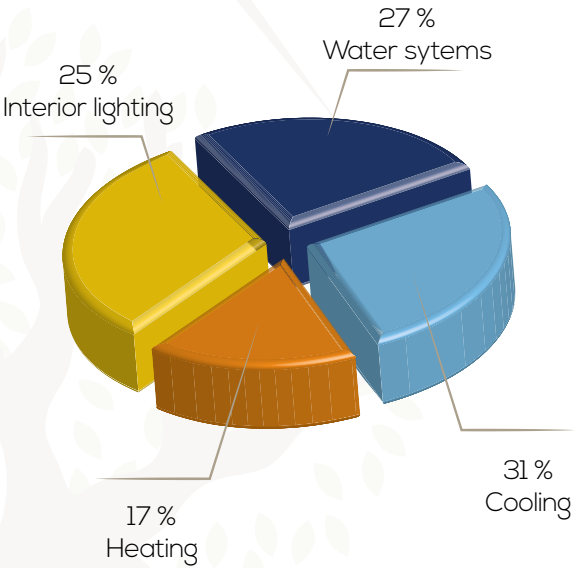
Les valeurs d'isolation des villas pour les murs extérieurs, le toit, les fenêtres et les planchers bas respectent ou surpassent les recommandations du Règlement Thermique de Construction au Maroc (RTCM).

Eléments	Valeurs U des villas	Valeurs U du RTCM	Shémas
Murs extérieurs	0,6 W / m²K	0,7 W / m²K	<div> <div> <p>Couches</p> <p>1- Enduit Mortier (Masse volumique sèche T180) 1,5 cm</p> <p>2- Aggrès en Pierre Ponce 26 : 19 cm</p> <p>3- Plaque de plâtre à parement "standard" et "haute densité" SAT3 : 1,3 cm</p> <p>épaisseur total : 21,8 cm</p> </div> <div> <p>Caractérisation thermique</p> <p>Coefficient de transmission thermique de la paroi : 0,55 W/(m².K)</p> <p>Résistance thermique mur : 1,81 (m².K)/W</p> </div> <div> </div> </div>
Fenêtres	1, W / m²K	3,3 W / m²K	<div> </div>
Toit	0,45 W / m²K	0,65 W / m²K	<div> </div>
Planchers bas	1 W / m²K	1 W / m²K	<div> </div>

Résultats de la Simulation Thermique Dynamique (STD)

Résultats de la Simulation Thermique Dynamique (STD) sur 365 jours de l'année :

	Consommation énergétique (kWh) / an	Coût en DH HT/ an
Chauffage	1 090	1 635 DH
Refroidissement	1 911	2 867 DH
Éclairage intérieur	1 539	2 309 DH
Eau Chaude Sanitaire	1 700	2 550 DH
TOTALE	6 240	9 360 DH



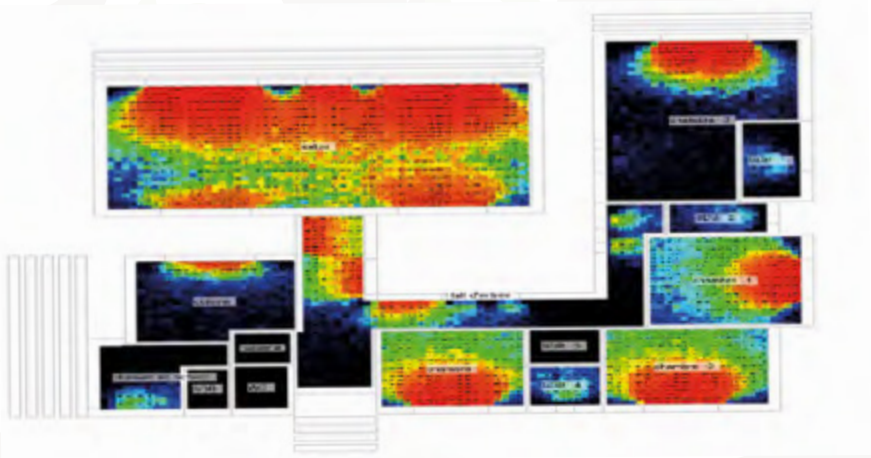
Etude Facteur de Lumière de Jour

Résultats de simulation

Résultats de la Simulation Thermique Dynamique (STD) sur 365 jours de l'année :

Bloc	Zone	Surface au sol (m ²)	FLJ Moyen (%)
RDC	chambre 1	17,484	2,06
RDC	chambre 2	16,216	0,57
RDC	chambre 3	34,272	2,19
RDC	chambre	14,171	1,25
RDC	chambre de service	8,179	1,31
RDC	salon	69,097	2,82

Les résultats de simulation sont conformes aux exigences HQE .
FLJ moy <1,5 % pour les chambres et FLJ moy <2%





Membres de Green Building



By



Partenaire de Green Building





Pour plus d'informations contactez-nous au :

+ 212 6 70 09 81 05

By :

