

LES TOITS DU LÉMAN

MORGES – VD

Maître de l'ouvrage
 Karl Steiner SA
 Développement de Projets
 Immobiliers
 Chemin du Viaduc 1
 1000 Lausanne 16
 Responsables :
 Mario Rossi
 Sibylle Ungny

Entreprise totale
 Karl Steiner SA
 Chemin du Viaduc 1
 1000 Lausanne 16
 Chef de projet :
 Robert Ischer
 Chef de chantier :
 Andreas Kaufmann

Architectes
 Arcature
 Avenue de la Piscine 30
 1020 Renens
 Collaborateurs :
 Pierre Gurtner
 Luis Rodrigues

Ingénieurs civils
 Amsler & Bombeli SA
 Avenue de Cour 135
 1007 Lausanne

Bureaux techniques
 Chauffage - Ventilation :
 Pierre Chuard Engineering SA
 En Budron A2
 1052 Le Mont-sur-Lausanne

Sanitaire :
 Joseph Diémand SA
 Avenue de Provence 18
 1007 Lausanne
 Electricité :
 Scherler Ingénieurs-Conseils SA
 Route du Châtelard 52
 1018 Lausanne

Paysagisme :
 Pépinière Mathis SA
 Avenue du Tir-Fédéral 65
 1022 Chavannes-près-Renens

Géomètres
 Biner & Nicole SA
 Avenue de Longemalle 24
 1020 Renens

Coordonnées
 Chemin de la Venardaz 2-4-6
 1110 Morges

Conception 2004 - 2005

Réalisation 2005 - 2007



SITUATION

Plan de quartier remodelé au voisinage de l'hôpital.

Proches de la jonction autoroutière de Morges-Est, de la gare CFF et du centre ville, les immeubles prennent place sur une parcelle de 6'174 m² en légère pente sud, dans un quartier tranquille et de qualité: voisins de l'hôpital de Morges, ils s'inscrivent dans un plan de quartier remodelé suite à l'acquisition du fonds auprès de la Fondation du Patrimoine Hospitalier Morgien.

Ces caractéristiques d'implantation présentent tous les éléments propices au développement d'un projet d'habitat destiné à la vente par appartements, en correspondance avec la demande permanente du marché immobilier.

PROGRAMME

Favoriser l'espace et la lumière. Réparti en trois immeubles, le programme propose au total quarante-neuf appartements destinés à la vente en PPE.

L'ensemble représente un volume de 33'000 m³ SIA pour 6'389 m² de surface brute de planchers.

Un garage souterrain est aménagé sous chaque bâtiment, permettant de garer les voitures correspondant aux appartements situés dans les étages. Au total, 87 véhicules trouvent ainsi une place en souterrain et 9 places restent disponibles à l'extérieur.



Le programme s'attache à définir les qualités essentielles voulues pour ce type de logement, favorisant la recherche d'une finition irréprochable, d'un confort phonique élevé, d'un apport de lumière naturelle maximum et la séparation des zones "nuit" et "jour".

L'espace disponible dans les logements fait également figure d'objectif majeur, tout comme les généreuses surfaces réservées aux balcons et terrasses: la typologie des appartements va du 2^{1/2} pièces de 86 m² au 5^{1/2} pièces de 159 m², dotés de balcons dont la surface moyenne s'affiche à 20 m² environ. En attique, les vastes terrasses atteignent 60 m².



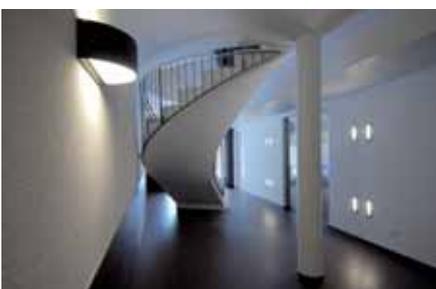
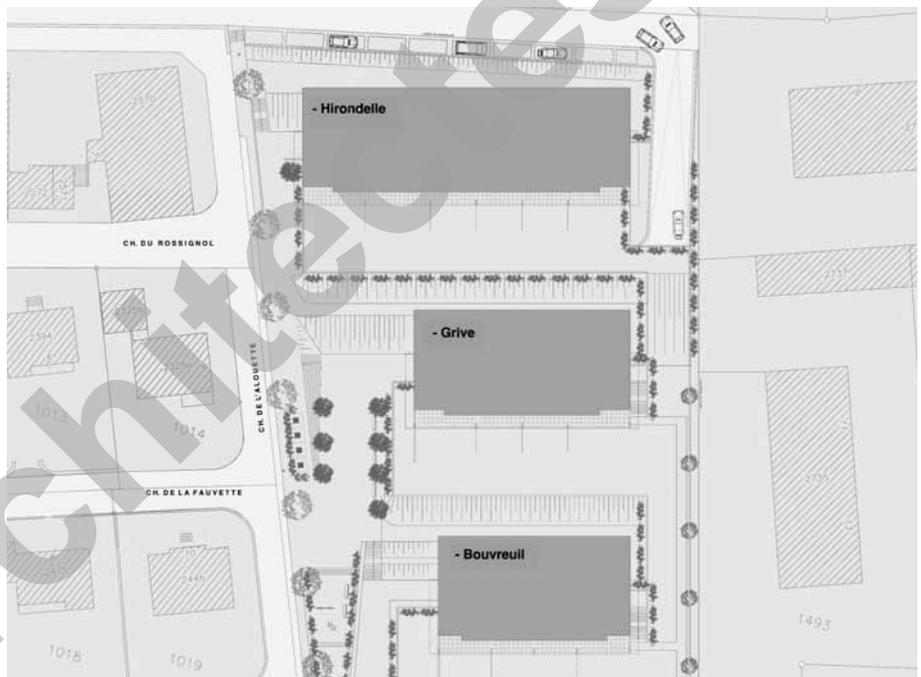
PROJET

Trois constructions et un dénominateur commun. Les bâtiments, tous de tailles différentes, répondent à un concept commun et présentent une architecture contemporaine, fonctionnelle et intégrée sans heurt dans un environnement construit constitué de petits immeubles locatifs et de villas.

Le projet tire profit de la morphologie de la parcelle dont la pente peu accentuée suffit pour que chacun des bâtiments puisse dominer de la valeur d'un étage celui qui se trouve devant lui.

Chacun des immeubles affirme clairement trois volumes: le corps proprement dit de la construction, le volume des loggias en saillie et, au dernier étage, les attiques en retrait.

Les trois volumes se démarquent les uns des autres par les nuances apportées à leur teinte de base commune.





Logiquement, l'ensemble du projet est soumis au dénominateur commun que constituent les aménagements extérieurs: ceux-ci contribuent à l'harmonie du projet recherchée par les concepteurs.

A cet effet, un important effort a été consenti pour structurer toute l'aire, au moyen de zones engazonnées clairement dessinées, de plantations diversifiées et judicieusement disposées, ainsi que par le tracé des cheminements et la nature de leur superstructure, entièrement pavée. Enfin, et grâce à la largeur dégressive de la parcelle, une belle place de jeux est aménagée à l'intention des enfants du quartier.

Construits sur la base de normes éprouvées, les bâtiments sont pourvus d'une toiture plate à rétention d'eau, végétalisée. Isolés par un système périphérique classique, ils sont équipés de vitrages à cadres PVC (1,1W/m²k et 35 dB A).

A l'intérieur, équipement et finitions restent au choix des acheteurs.



Plan d'étages

Attiques





CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain:	6'174 m2
Surface brute de plancher:	6'389 m2
Volume SIA:	33'000 m3
Nombre de niveaux:	4
Nombre de niveaux souterrains:	1
Places de parc extérieures:	9
Places de parc intérieures:	87

Photos

De nature identique, les bâtiments, développés en trois corps - attique, principal et loggias - s'étagent dans la pente et s'adaptent aux caractéristiques dimensionnelles de la parcelle.

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Fouilles en pleine masse	SOTRAG SA 1163 Etoy	Balustrades escaliers	Massimo ADANI 1023 Crissier
Fouilles en pleine masse Maçonnerie	M. RUSCONI & Cie SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne	Serrurerie	COMETALLO Sàrl 1029 Villars-Ste-Croix
Echafaudages	ROTH Echafaudages SA 1302 Vufflens-la-Ville	Ascenseurs	SCHINDLER Ascenseurs SA 1004 Lausanne
Crépissage de façade	CLEMENT Peinture SA 1700 Fribourg	Chapes	LIROM Chapes SA 2525 Le Landeron
Etanchéités - Isolations spéciales	Georges DENTAN SA 1020 Renens	Carrelages	Carlo VERO & Frère SA 1023 Crissier
Fenêtres en matière synthétique	Noël RUFFIEUX & Fils SA 1637 Charmey	Revêtement de sols en bois	REICHENBACH SA 1131 Tolochenaz
Fermetures - Protections solaires	SCHENKER Stores SA 1023 Crissier	Plâtrerie - Peinture	Consortium Georges SAUTEUR SA 1635 La Tour-de-Trême & Pierre-Yves SAVARY SA 1632 Riaz
Electricité	A. PENEVEYRE SA 1004 Lausanne	Fumisterie - Poélerie	Patrick GOOD 1008 Prilly
Centrales de courant fort	TABELCO SA 1024 Ecublens	Portes - Armoires	ALPNACH SA 1022 Chavannes-près-Renens
Porte de garage automatique	RIEDER SYSTEMS SA 1070 Puidoux	Cuisines	SANITAS TROESCH SA 1023 Crissier
Portes coupe-feu	BATOR Industrietore AG 3360 Herzogenbuchsee	Plafonds en métal	FOURNIER STEINER SA 1023 Crissier
Revêtement coupe-feu	FIRE SYSTEM SA 1006 Lausanne	Nettoyage	BELNET SA 1092 Belmont-sur-Lausanne
Surveillance	GPA Guardian Protection SA 1009 Pully	Aménagements extérieurs	Pépinère MATHIS SA 1022 Chavannes-près-Renens
Chauffage	ALVAZZI Chauffage SA 1018 Lausanne	Clares-voies	Gerhardt BRAUN Raumsysteme AG 6340 Baar
Ventilation	ALVAZZI Ventilation SA 1350 Orbe		
Sanitaire	Joseph DIEMAND SA 1007 Lausanne		