

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> SIA pour 6'389 m<sup>2</sup> 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<sup>1/2</sup> pièces de 86 m<sup>2</sup> au 5<sup>1/2</sup> pièces de 159 m<sup>2</sup>, dotés de balcons dont la surface moyenne s'affiche à 20 m<sup>2</sup> environ. En attique, les vastes terrasses atteignent 60 m<sup>2</sup>.



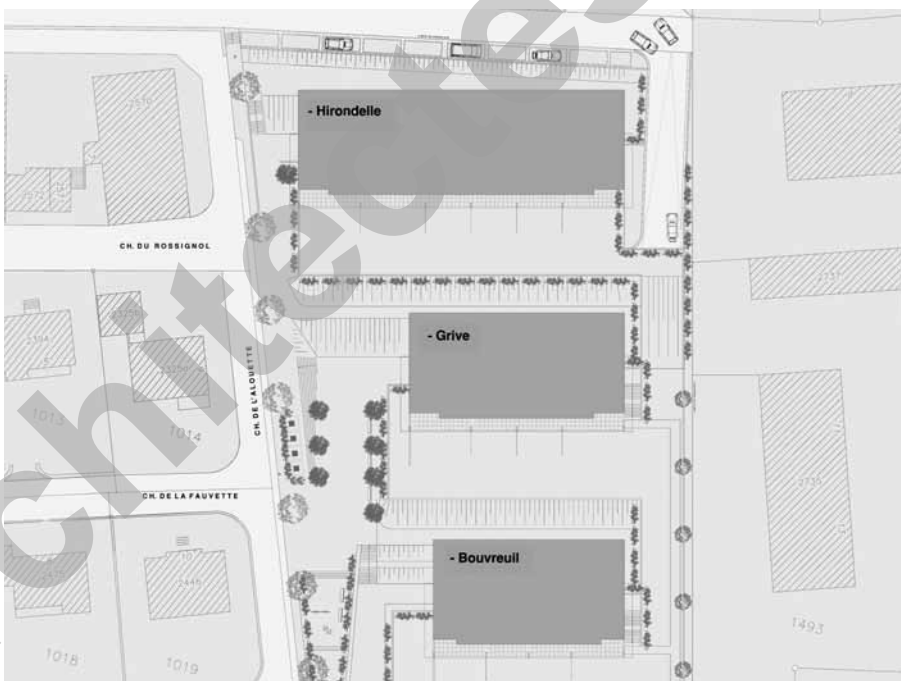
## PROJET

**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/m<sup>2</sup>k et 35 dB A).

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



Plan d'étages

Attiques





#### CARACTÉRISTIQUES

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

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