



# EN REBATEREL

HABITAT INDIVIDUEL ET GROUPÉ

ROMANEL-SUR-LAUSANNE - VD

**Maître de l'ouvrage**  
Groupe Alvazzi Immobilier SA  
Route de Chavornay  
Case postale 32  
1350 Orbe

**Architectes**  
Projet :  
Atelier d'Architectes  
Sennwald SA  
Chemin de la Vignette  
1167 Lussy-sur-Morges

**Exécution :**  
Aroco SA  
Ansermet Robert  
& Collaborateurs  
Croix-Blanche 40  
1066 Epalinges

**Plan de quartier :**  
Auberson & Bertusi  
Route de Montheron 8A  
1053 Cugy

**Ingénieurs civils**  
Conus et Bignens SA  
Montagibert 18  
1005 Lausanne

**Géotechnique**  
Karakas et Français SA  
Boveresses 44  
1010 Lausanne

**Géomètre**  
**Ingénieur infrastructures**  
Jan et Courdesse SA  
Praz-Palud 7  
1040 Echallens

**Coordonnées**  
En Rebaterel  
1032 Romanel-sur-Lausanne

**Conception** 2003 - 2004

**Réalisation** 2004 - 2006



## SITUATION

**Ligne de développement démographique.** La commune de Romanel-sur-Lausanne profite de son excellente situation par rapport au chef-lieu vaudois. A un quart d'heure du centre ville en voiture ou en train, elle bénéficie de remarquables dessertes routières et de la ligne ferroviaire Lausanne-Echallens-Bercher (LEB). Celle-ci constitue une épine dorsale sur laquelle se base actuellement le développement démographique de toute la région comprise entre Lausanne et Echallens. Première station d'importance au sortir de l'agglomération urbaine, la commune propose des zones résidentielles de qualité, de même que de très nombreuses infrastructures publiques ou privées.

C'est là que le plan de quartier "en Rebaterel" se développe, sur la base des dispositions urbanistiques adoptées en 2002. Situé non loin de la gare LEB et près du centre du village, le secteur de construction est gagné sur les zones agricoles réaffectées par développement concentrique.

## PROGRAMME

**Quatre types d'habitation pour un plan de quartier.** Le plan de quartier prévoit de l'habitat familial groupé, ainsi que de l'habitat individuel et semi-individuel, assurant une liaison avec le plan de quartier "en Rosset", dans un développement logique des cheminements piétonniers à l'intérieur de ces nouvelles zones et en direction du village.

## Photos

*Caractère homogène des constructions, mesures standard du dispositif général d'implantation et typologies constructives de même nature, constituent les traits majeurs du développement.*





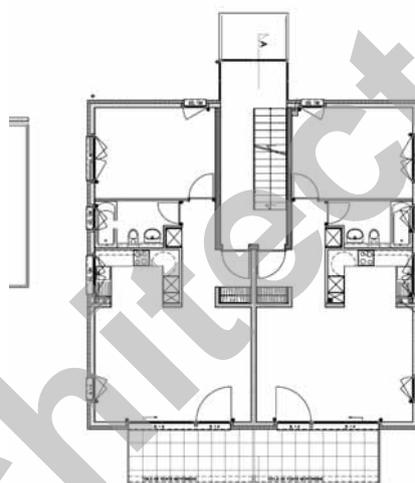
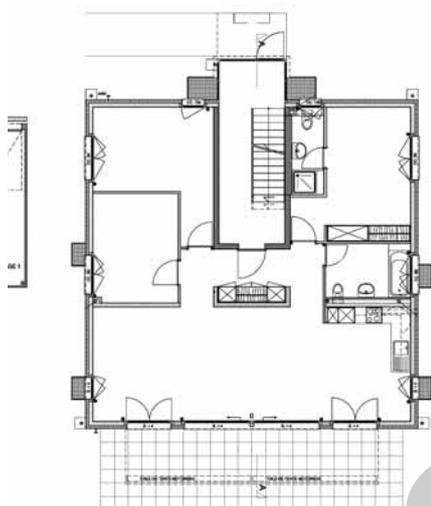
Les mesures paysagères qui accompagnent l'extension des zones constructibles mettent en valeur la mémoire du site et permettent de le caractériser, utilisant les composantes fortes pour structurer les espaces pleins et vides. Enfin, l'organisation du plan tient compte des indispensables mesures de modération du trafic.

La réalisation du tout, prévue par étapes, représentatives de la répartition typologique de l'habitat selon programme d'ensemble, est réglementée avec soins, en vue d'assurer notamment la mise en place harmonieuse des infrastructures et des mesures paysagères d'accompagnement, au fur et à mesure des constructions. L'accès des véhicules s'effectue en périphérie, privilégiant les espaces centraux et les cheminements piétonniers.

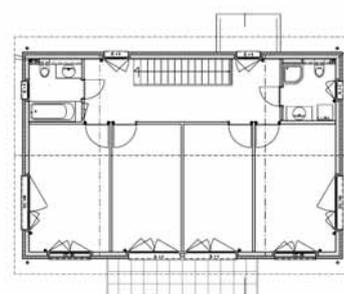
Le programme développé par le promoteur de cette étape comprend sept immeubles de 3 appartements dont 2 en duplex, un bâtiment de 4 appartements et vingt-huit villas, soit 8 de type B, 8 de type C et 12 type D.



Plan masse



Villas B



Immeubles A

## PROJET

**Immeubles et villas sur une conception semblable.** Les villas de type B et C présentent des caractéristiques assez semblables. Établies sur des parcelles qui s'échelonnent entre 864 et 914 m<sup>2</sup>, les villas B offrent environ 200 m<sup>2</sup> habitables pour 5 à 6 pièces. Dotées d'une terrasse et d'un balcon, elles constituent une proposition attrayante, dans un rapport qualité/prix correct pour des familles qui ont de jeunes enfants.

Les villas de type C répondent aux mêmes standards, mais de dimensions plus réduites, elles offrent de 4 à 5 pièces, pour une surface habitable de 155 m<sup>2</sup>.

Quant aux villas D, occupant sur une ligne l'Est de la parcelle le long du chemin Bauloz, elles se rapprochent du concept d'habitat groupé. Offrant environ 130 m<sup>2</sup> habitables, les villas se distribuent sur deux niveaux sur sous-sol, avec au rez un grand séjour, cuisine ouverte et coin à manger et à l'étage 4 chambres et salle de bains.

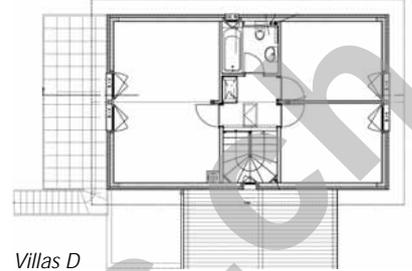
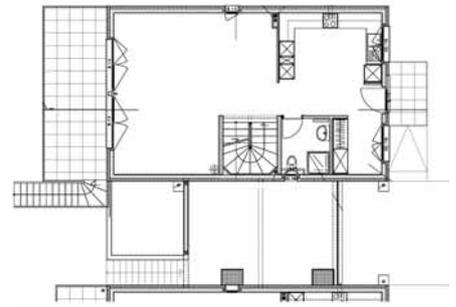
Selon leur situation et leur nature, ces constructions sont vendues entre 750'000 et

950'000 francs, s'inscrivant ainsi dans la ligne du marché actuel de ce type de construction.

Les petits immeubles proposent une conception et des caractéristiques constructives semblables à celles des villas. Ils présentent des surfaces habitables intéressantes, variables, un peu en dessous de 150 m<sup>2</sup> par logement de 4 à 5 pièces, pour un prix fluctuant de 615'000 à 630'000 francs l'unité. L'image renvoyée par l'ensemble de la réalisation reflète les intentions formulées pour le plan de quartier, notamment l'homogénéité des volumes et des typologies. Simples et fonctionnelles, les constructions présentent de grandes ouvertures en façades, lesquelles sont traitées systématiquement, tout comme les toitures aux quatre pans obligatoires.

La mise en forme des aménagements extérieurs à destination commune ou privative achève de façon cohérente la mise en place des constructions dans leur environnement. Ils développent, en particulier, les mesures propres à inscrire l'ensemble dans la structure nouvelle du tissu construit en prolongation du village.



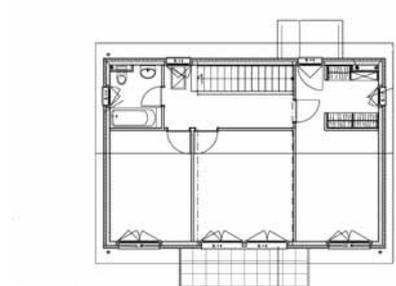
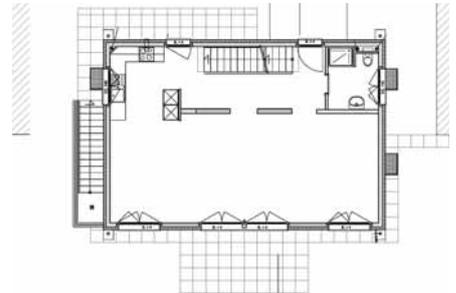


Villas D



**CARACTÉRISTIQUES**

Immeubles <b>A</b>	:	<b>8</b>
nombre d'appartements	:	<b>25</b>
Villas type <b>B</b>	:	<b>8</b>
5 à 6 pièces, surface habitable	:	env. <b>200 m<sup>2</sup></b>
Villas type <b>C</b>	:	<b>8</b>
4 à 5 pièces, surface habitable	:	env. <b>155 m<sup>2</sup></b>
Villas type <b>D</b>	:	<b>12</b>
4 à 5 pièces, surface habitable	:	env. <b>130 m<sup>2</sup></b>



Villas C

**LES ENTREPRISES DU GROUPE ALVAZZI HOLDING**

[www.alvazzi.ch](http://www.alvazzi.ch)



**Chauffage - Sanitaire - Ventilation - Climatisation  
Ferblanterie - Couverture - Façades**



ORBE Tél. 024 442 84 84 - YVERDON-LES-BAINS Tél. 024 424 82 62 - LAUSANNE Tél. 021 646 36 72 - GENÈVE Tél. 022 301 90 45