



8
VILLAS
MINERGIE

LA CÔTE VAUDOISE

LES JARDINS DE ST-OYENS

Un écrin de verdure sur les hauts de Rolle, à mi-chemin entre Lausanne et Genève

LA CAMPAGNE, À UN QUART D'HEURE DU LAC

Sur les hauts de Rolle, à mi-distance entre Lausanne et Genève, Saint-Oyens est un village préservé de La Côte. Implantés dans un quartier calme et résidentiel, Les Jardins de St-Oyens offrent un cadre bucolique, en prise directe avec la nature — un point de départ idéal pour les balades champêtres, tout en restant à proximité immédiate des centres urbains de la région.

2' ÉCOLE & VILLAGE	5' AUBONNE	10' AUTOROUTE A1	15' MORGES & LE LAC	25' LAUSANNE CENTRE	30' GENÈVE AÉROPORT
------------------------------	----------------------	----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------



SALON-CUISINE DE PRÈS DE 40 M², OUVERT SUR LA TERRASSE ET LE JARDIN

L'ARCHITECTURE

Signé par le bureau Outsider.Architecture, le projet s'impose comme une réalisation d'exception, rompant avec les standards de la maison individuelle classique. Deux groupes de quatre villas contiguës composent l'ensemble : le groupe A, orienté sud-ouest, et le groupe B, orienté plein sud.

Caractérisés par des hauteurs généreuses de 2,55 mètres, les volumes intérieurs sont inondés de lumière naturelle et profitent de grandes ouvertures panoramiques, en connexion directe avec les espaces extérieurs. Les façades sont revêtues d'un crépi minéral naturel « à l'ancienne », à base de chaux, offrant nuances et profondeur ; les menuiseries en aluminium sont équipées de triple vitrage.

« Des volumes baignés de lumière, en dialogue permanent avec le jardin. »



L'ŒIL-DE-BŒUF, SIGNATURE DES PIGNONS

QUATRE GRANDES PIÈCES, 195 M² UTILES

Chaque villa Minergie déploie 133 m² nets habitables, complétés d'une mezzanine de 28 m², d'un couvert pour deux voitures avec stockage attenant de 3 m² et d'un sous-sol généreux — soit 195 m² utiles, extensibles à plus de 210 m².

SOUS-SOL

Cave de 16 m², extensible à 32 m² en option · buanderie de 11 m².

REZ-DE-CHAUSSÉE

Salon-cuisine de près de 40 m² ouvert sur une terrasse de 14 m² · hall d'entrée avec rangement de 4,3 m² · WC visiteurs · jardin privatif de 72 à plus de 240 m².

ÉTAGE

Suite parentale de 22 m² avec terrasse privative de 10 m² et salle de bains attenante · deux chambres de 13 m² · seconde salle de bains · hall de distribution avec nombreux rangements (16 m²).

COMBLES

Mezzanine de 28 m², ouverte sur le hall de distribution.

EXTÉRIEURS

Couvert pour 2 voitures avec stockage attenant de 3 m² · jardins clos de haies vives.



PLAN DE SITUATION — PARCELLES 150 & 151, CHEMIN DU PRÉ-ROUGE



LES DEUX GROUPES DE VILLAS ET LEURS JARDINS PRIVATIFS

133 m ² NET HABITABLE	28 m ² MEZZANINE	195 m ² SURFACE UTILE	240 m ² DE JARDIN (MAX.)	2 PLACES COUVERTES
-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--	-----------------------

UNE CONCEPTION EXEMPLAIRE

- **Label Minergie & CECB A** — environ 40% d'économies d'énergie par rapport à une construction moderne standard.
- **Construction bois-béton** — le sous-sol utilise le béton LC3 développé par l'EPFL, qui réduit de 40% les émissions de CO₂ du ciment grâce à l'argile calcinée et au calcaire.
- **Énergie solaire** — le surplus des panneaux photovoltaïques alimente la pompe à chaleur durant la journée.

VENTE &
RENSEIGNEMENTS

PROXIMMO Agence Immobilière

Place Bel-Air 1 · 1003 Lausanne · +41 21 351 08 08

www.proximmo.ch · info@proximmo.ch