



A VENDRE à SAINT-AUBIN 4 VILLAS JUMEELES DE 5.5 PIECES

Au chemin des Pruneautiers à Saint-Aubin FR, 4 Villas jumelle de 140 m2 habitable, de 606 m3, avec environ 400 m2 de terrain et couvert à voiture double, selon description suivante :

Rez-de-chaussée :

- ✓ Hall d'entrée
- ✓ Cuisine ouverte sur le coin à manger
- ✓ Coin à manger ouvert sur la cuisine et le séjour
- ✓ Séjour ouvert sur le coin à manger
- ✓ 1 WC lavabo avec douche
- ✓ 1 local technique

Etage :

- ✓ 1 hall de distribution
- ✓ 4 chambres
- ✓ 1 salle de bain avec douche et baignoire

Début des travaux février 2023, entrée en jouissance automne 2023

Prix de vente :

2255 avec 382 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 850'000.00

2256 avec 359 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 840'000.00

2259 avec 500 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 870'000.00

2258 avec 524 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 890'000.00

- ✓ Chaque villa est équipée d'une pompe à chaleur air/eau
- ✓ Le montant prévu pour la cuisine est de Frs 15'000.00
- ✓ Le montant prévu pour les appareils sanitaires est de Frs 13'000.00
- ✓ Le montant prévu pour l'achat de carrelage est de Frs 45.00/m2
- ✓ Le montant prévu pour le parquet Pergo est de Frs 32.00/m2
- ✓ Le couvert à voiture double n'est pas inclus

Un acompte de Frs 100'000.00 est payé à la signature, ensuite un contrat d'entreprise générale est signé et les paiements se font par acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le 10% final du prix de vente est payé à la remise des clefs.

**Pour tout renseignement complémentaire éventuel ou une visite sur place, contacter Daniel Pouly
au 026/673 00 93**



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du canton de Fribourg

Légende

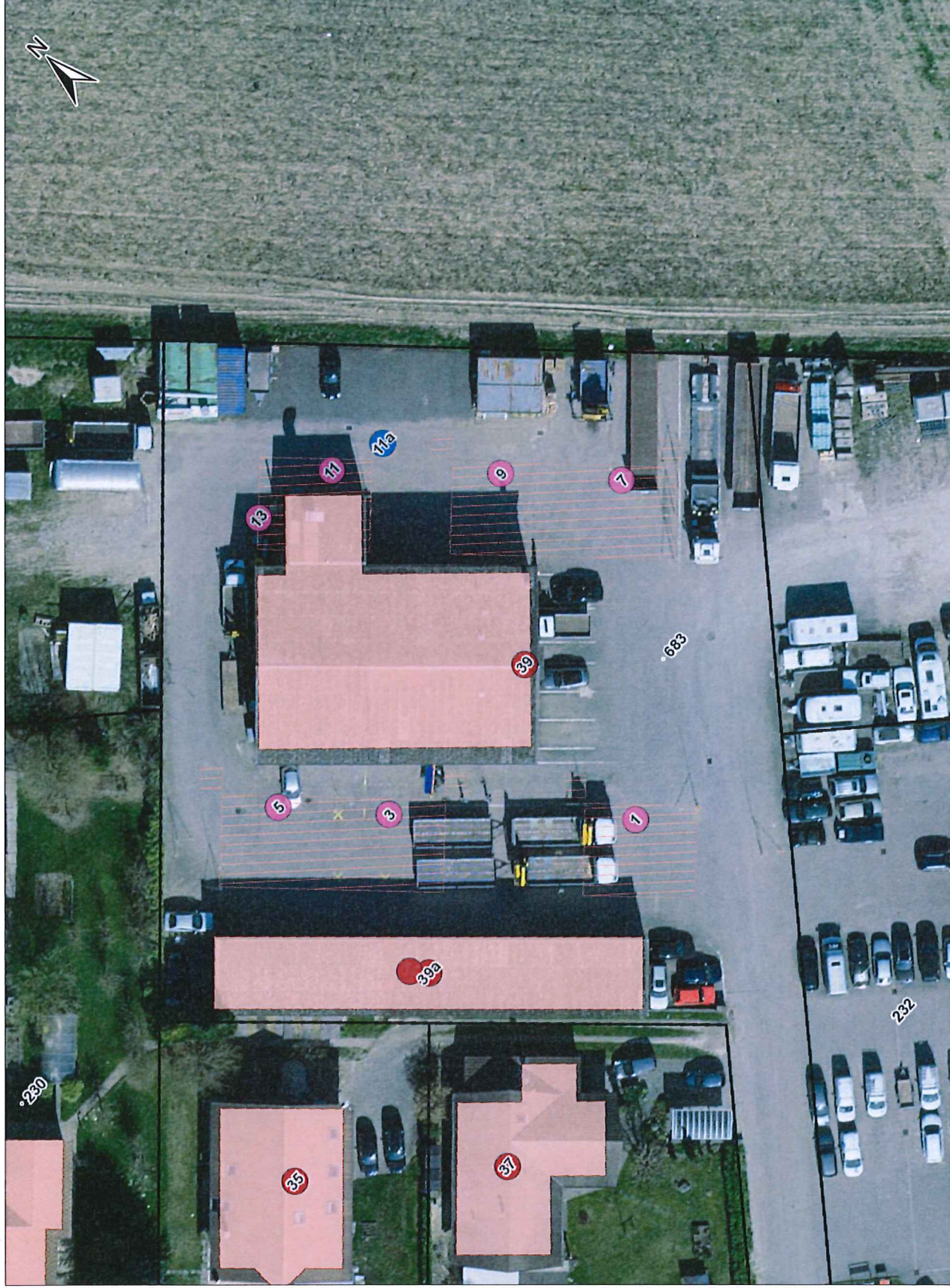
- Canton
- Districts
- Communes
- Adresses MO-RegBL (RegBAFR)
 - Existant
 - En construction
 - Autorisé
 - En projet
 - Non cadastré ou à corriger

- Bâtiments MO-RegBL (RegBAFR)
 - Bâtiment
 - Bâtiment projeté
 - Couvert indépendant
 - Bâtiment souterrain
 - Autre corps de bâtiment
 - Réservoir
 - Silo, tour, gazomètre

Numéros d'immeubles en vigueur
(Numéros de DDP en vigueur)
No de biens-fonds en vigueur

Portail cartographique du canton de Fribourg

Description



Imprimé le 17.02.2022

Informations dépourvues de foi publique

0 10m

© Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg

PLAN DE CONVENTION

de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds

Commune de Saint-Aubin

Domdidier, le 24 novembre 2021

Echelle au 1: 500 (agrandissement du plan du RF)
Plan N° 5 (échelle du plan au 1:1000)

René Hirsiger
Ingénieur géomètre officiel

HIRSIGER & PÉCLARD s

Ingénieur géomètre officiel

Desca 2041 11 1042

Coordonnées du centre du bien-fonds :
E : 2'565'460 / N : 1'192'770

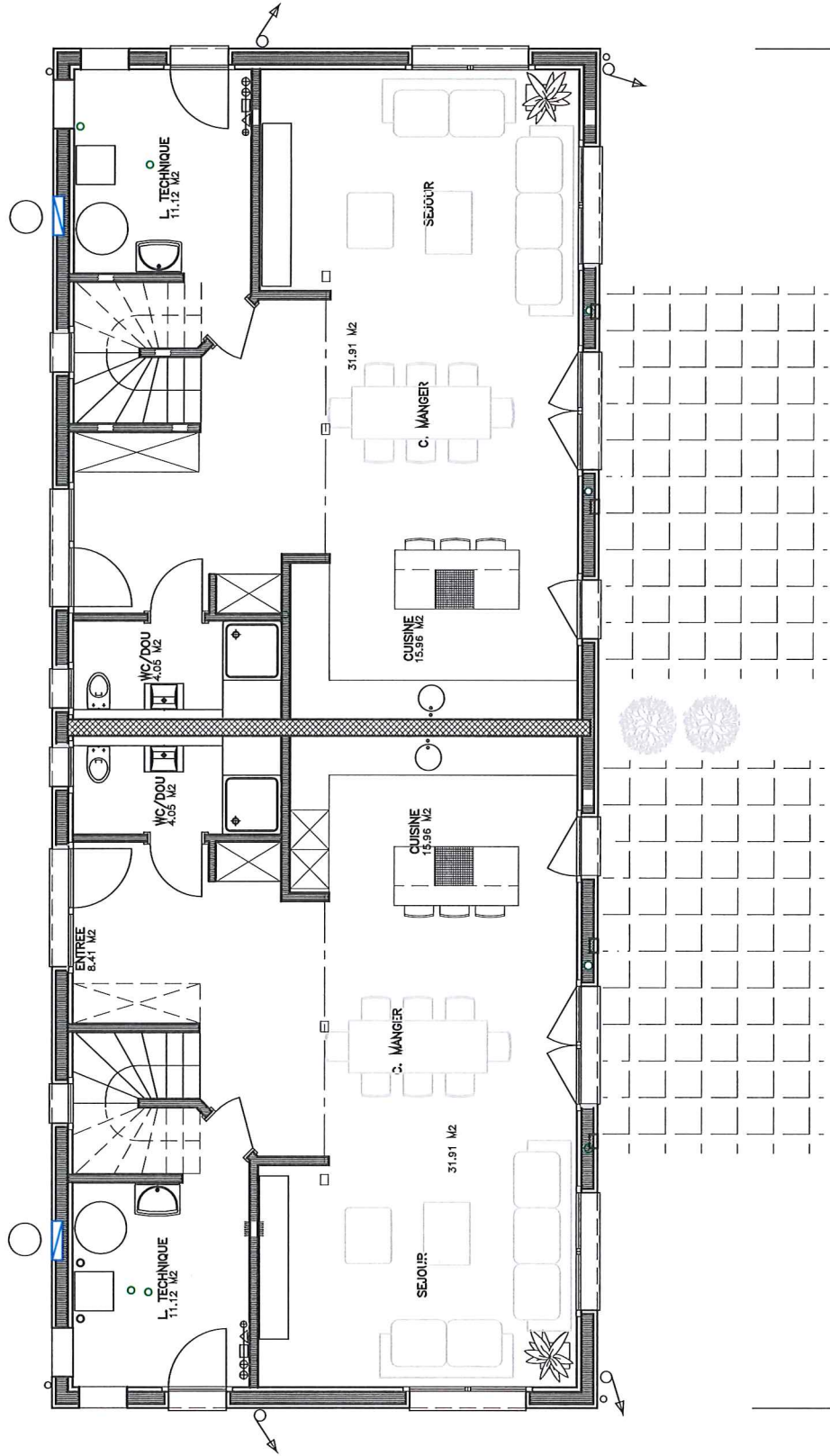


Dossier n° 101'958

1564 Domdidier • Rue du Château 5
T. 026 676 90 40 • F. 026 676 90 41
www.hp-geomatique.ch



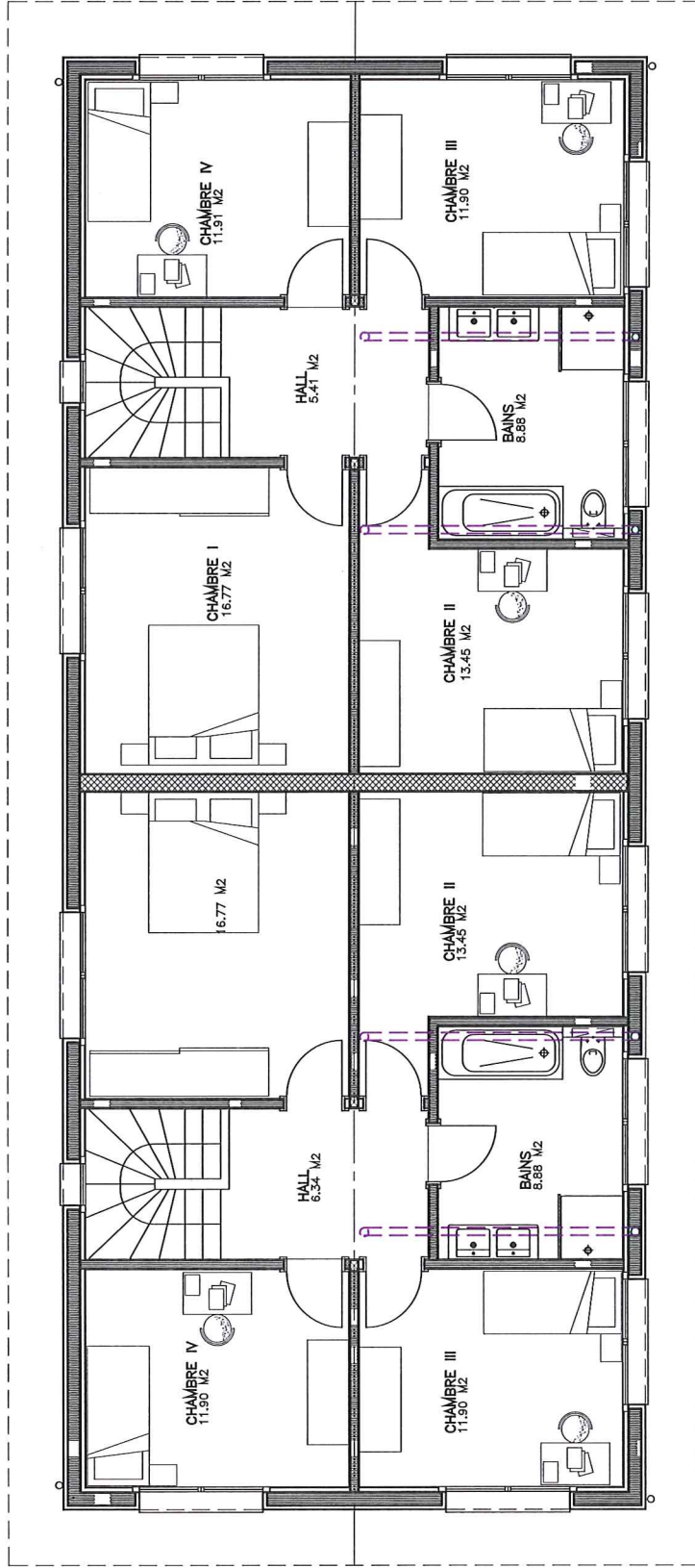
2080



845

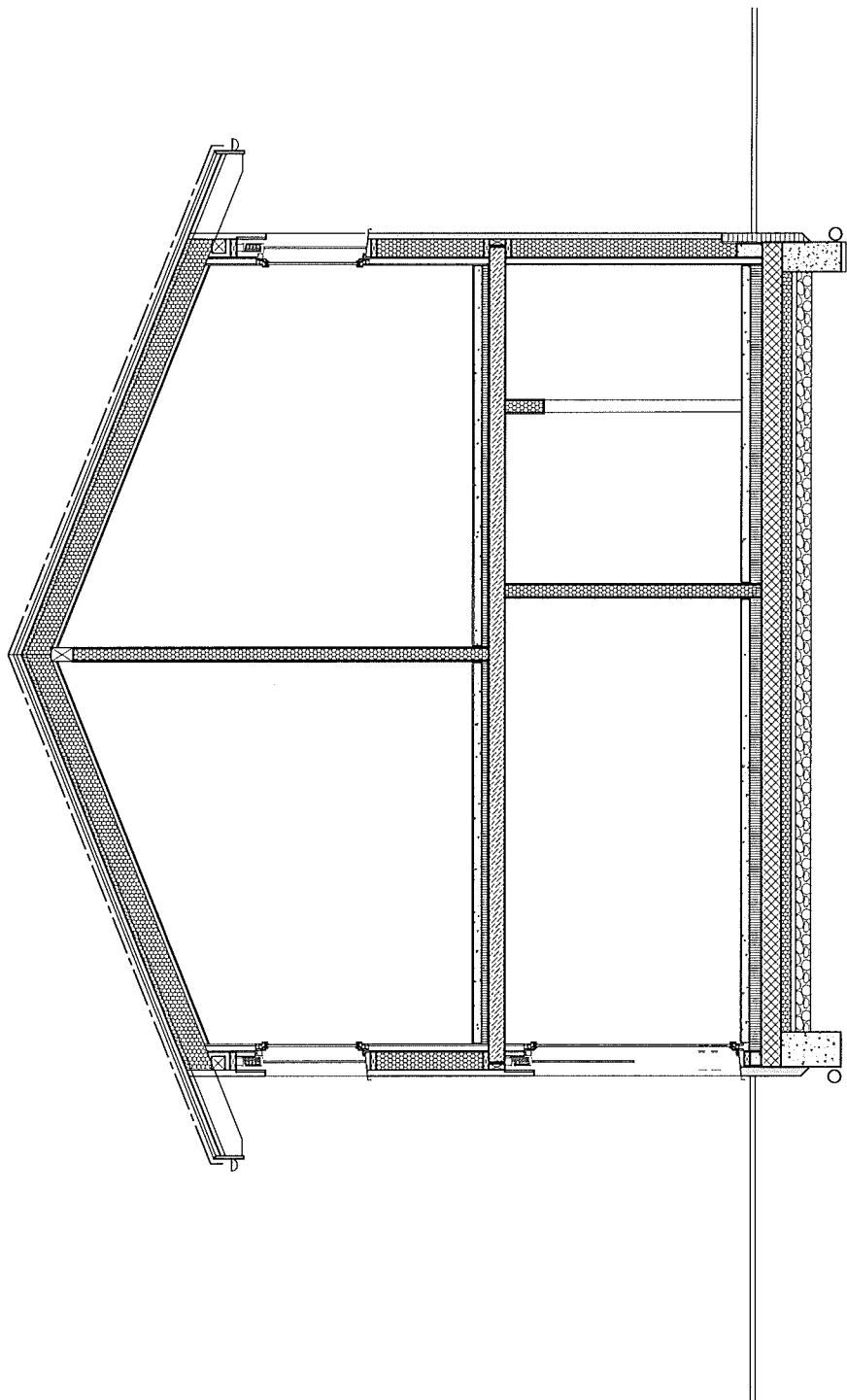


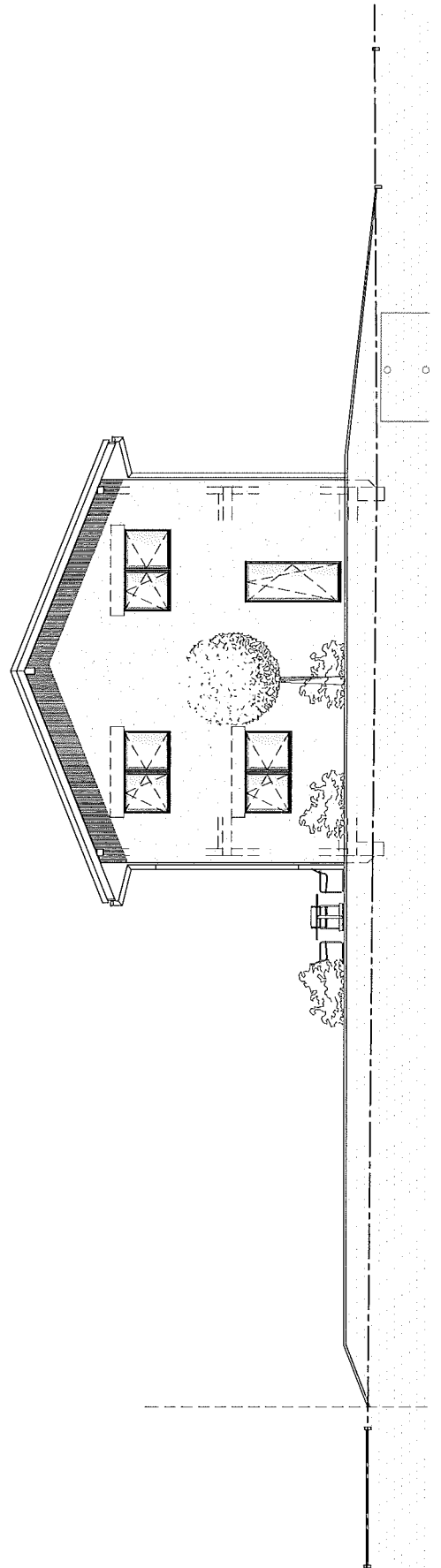
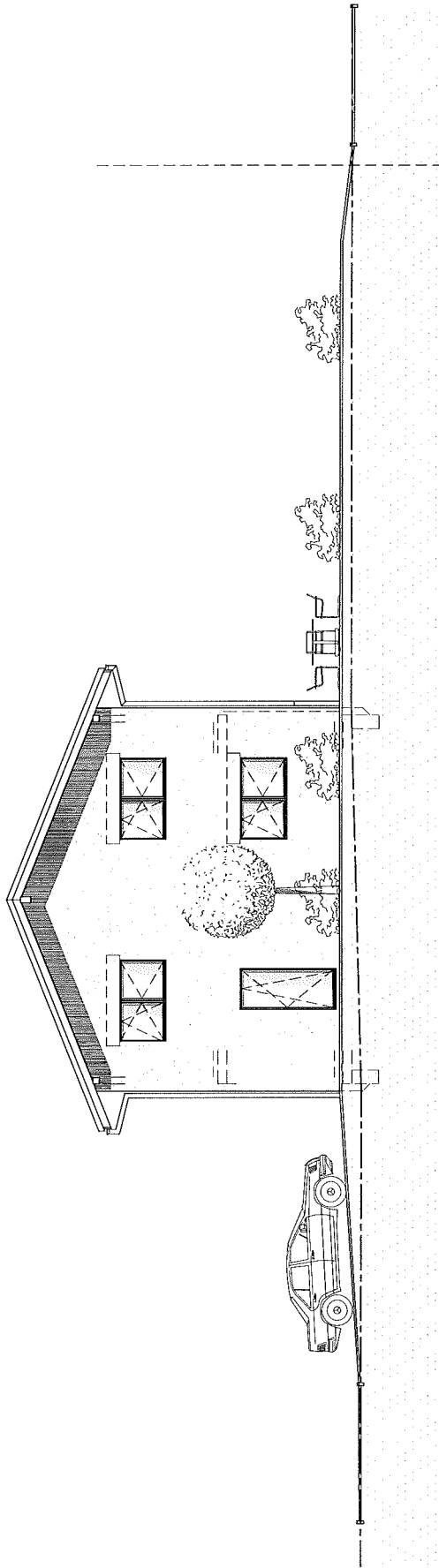
2080

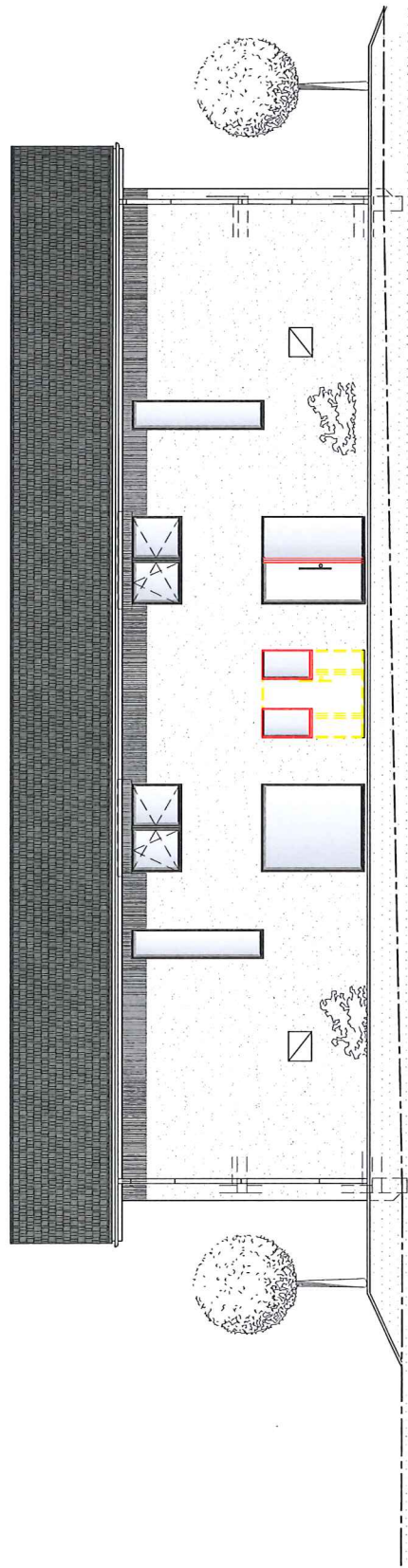
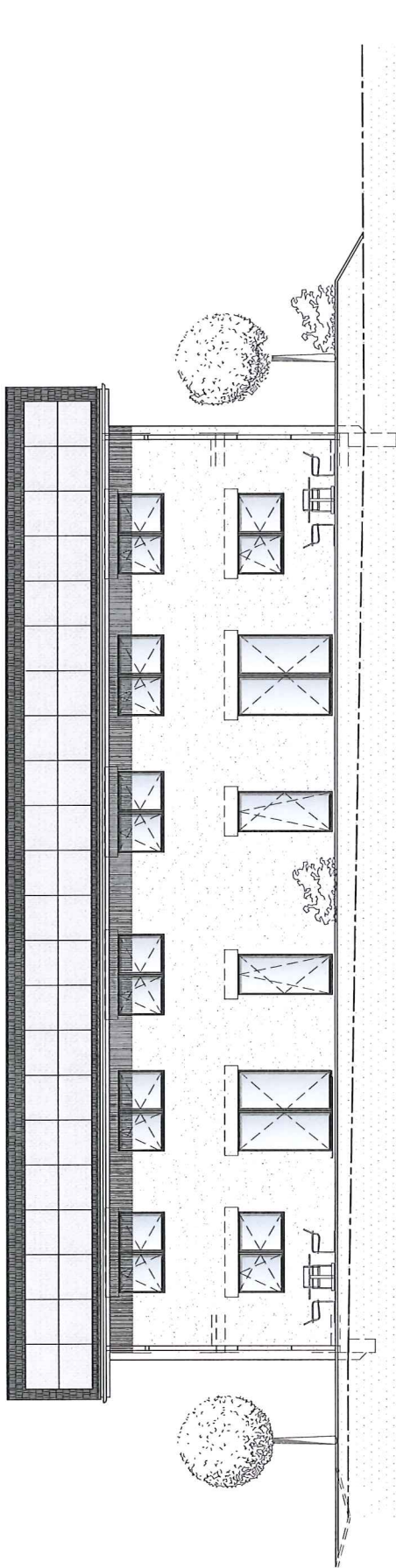


845







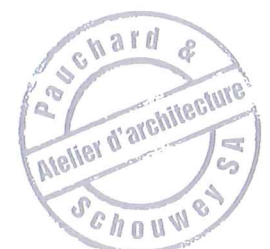


SURFACE BRUTE VILLA JUMEELEE

Rez de chaussée				
20.80	x	8.45	=	175.76
1 er étage				
20.80	x	8.45	=	175.76
Total m2				= 351.52

SURFACE NETTE VILLA JUMEELEE

Rez de chaussée		
55.91	m2	zone entrée, cuisine, séjour, coin manger
11.12	m2	local technique
4.05	m2	wc
1 er étage		
16.77	m2	Chambre I
13.45	m2	Chambre II
11.90	m2	Chambre III
11.90	m2	Chambre IV
8.88	m2	Bains
6.34	m2	Hall
140.32	m2	TOTAL



CNS IMMO SA

CONSTRUCTION DE TROIS VILLAS JUMEEES, D'UNE VILLA INDIVIDUELLE. DEMOLITION DES
BÂTIMENTS 39 ET 39 A

COMMUNE DE ST-AUBIN

CUBE SIA VILLA JUMEEE

Rez de chaussée						
20.80	x	8.45	x	3.70	=	650.31 habitation
1 er étage						
20.80	x	8.45	x	3.20	=	562.43 habitation
Total m3 général				=	1 212.74	

CUBE SIA VILLA INDIVIDUELLE

Rez de chaussée						
10.40	x	8.45	x	3.70	=	325.16 habitation
1 er étage						
10.40	x	8.45	x	3.20	=	281.22 habitation
Total m3 général				=	606.37	

JUSTIFICATIF DU NOMBRE DE PLACE DE PARCS PROJETES (SELON INFORMATION DE LA COMMUNE)

Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cases de stationnement

Genre d'affectation	Unité de référence	Offre en cases de stationnement
Habitation		= 2 PL.
Villa jumelée A	351.52	= 4.00 pl
Villa jumelée B	351.52	= 4.00 pl
Villa jumelée C	351.52	= 4.00 pl
Villa individuelle D	175.76	= 2.00 pl
TOTAL		= 14.00 pl.



SURFACE BRUTE DE PLANCHER ARTICLE 683

Villas A	351.52 m2	rez+ étage
Villas B	351.52 m2	rez + étage
Villas C	351.52 m2	rez + étage
Villa D	175.76 m2	rez+ étage

TOTAL	1 230.32 m2
--------------	--------------------

SURFACE DE SOL ARTICLE 683

Villa A	175.76 m2
Couverts A	8.00 m2
Villa B	175.76 m2
Couverts B	8.00 m2
Villa C	175.76 m2
Couverts C	8.00 m2
Villa D	87.88 m2
Couvert D	4.00 m2

TOTAL	643.16 m2
--------------	------------------

SURFACE DETERMINANTE ARTICLE 683

Surface article 683	3 816.00 m2
Ajout / art. 715	190.00 m2
./ Surface acces sur parcelle 683	843.00 m2

Surface déterminante	3 163.00 m2
-----------------------------	--------------------

SURFACE VERTE ARTICLE 683

Surface article 683	3 816.00 m2
Surface bâtiments et couverts	618.00 m2
Surface terrasses	168.00 m2
Surface accès privés	468.96 m2
Surface accé commun	843.00 m2

Total surface verte	1 718.04 m2
----------------------------	--------------------



INDICE BRUTE D'UTILISATION DU SOL (IBUS) ARTICLE 683

$$\frac{\text{Surface brute plancher}}{\text{Surface déterminante}} = \frac{1\,230.32 \text{ m}^2}{3\,162.00 \text{ m}^2} = \underline{0.39}$$

INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS) ARTICLE 683

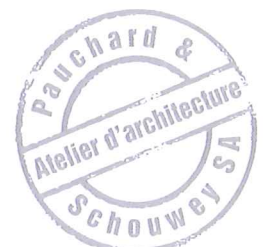
$$\frac{\text{Surface au sol}}{\text{Surface déterminante}} = \frac{643.16 \text{ m}^2}{3\,162.00 \text{ m}^2} = \underline{0.20}$$

INDICE DE SURFACE VERTE (IVER) ARTICLE 683

$$\frac{\text{Surface verte}}{\text{Surface déterminante}} = \frac{1\,718.04 \text{ m}^2}{2\,973.00 \text{ m}^2} = \underline{0.58}$$

SURFACE REDUITE (ARTICLE 683)

Désignation	Surface		Coef.	Surf. Réduite
Tuiles	604.00 m ²	x	1	604.00 m ²
Pavés, pavés filtrants	651.00 m ²	x	0.2	130.20 m ²
Bitume accès	843.00 m ²	x	1	843.00 m ²
Surface herbe, verte	1 718.00 m ²	x	0.05	85.90 m ²
TOTAL	3 816.00 m²			1 663.10 m²





**Atelier d'architecture
Pauchard & Schouwey SA**

www.pauchard-schouwey.ch

3280 MEYRIEZ
Rue de Lausanne 36
tél. 026 672 39 00
fax 026 672 39 09
schouwey@pauchard-schouwey.ch

1564 DOMDIDIER
Pré de la Cour 25
tél. 026/ 675 38 38
fax 026/ 675 38 39

Succursale :
1580 AVENCHES
tél. 026 675 28 88
fax 026 675 38 39

CNS IMMO SA

Projet de construction de villas jumelées

Lieu de construction : **Commune de St-Aubin**

Descriptif de construction selon plans d'enquête

Typologie du bâtiment et remarques préalables

- Maison familiale jumelée sans sous-sol, rez de chaussée et 1^{er} étage.
- Devis sur la base des plans de mise à l'enquête et permis de juin 2020 sur une parcelle de la commune de St-Aubin FR.
- Le projet correspond au standard actuel d'isolation,
- Construction en châssis bois isolé 18cm avec isolation extérieure en fibre de bois 6 cm. et charpente en bois.

Descriptif général de construction

Terrassement :

- Décapage de la terre végétale sur l'ensemble de la parcelle, ainsi que les zones de remblais et déblais : épaisseur 30 à 40 cm (*terrain relativement plat*).
- Décapage du tout-venant en place, épaisseur 20-30cm, à réutiliser lors des aménagements extérieurs.
- Fouille en pleine masse dans terrain meuble, selon les niveaux du rez de chaussée.
- Evacuation de terre excédentaire, stockage du solde sur place pour les remblais.
- 1^{er} remblayage autour du bâtiment (sous-sol) pour pose des échafaudages.
- Remblayage final et remis en place de la terre végétale sur toutes les surfaces qui ne seront pas en dur (terrasse et accès).
- Canalisations principales de la villa jusqu'aux regards de raccordement sur la parcelle selon les prescriptions communales. Système séparatif avec 2 conduites de type *Somo* d'un diamètre de 160 mm.
- Raccordement jusqu'aux regards communs.
- Pas d'infiltrations des eaux pluviales, citerne de rétention pour eaux claires.

Fondation / coupe-gel :

- Radier général en béton armé sur toute la surface du rez de, épaisseur 20 cm.
- Coupe-gel pour radier.
- Isolation de type Jakodur 100 mm sous l'ensemble de la surface du radier.

Drainage du bâtiment, canalisations :

- Etanchéité avec enduit bitumineux de type *Barraprène* ou *Perikol* sur coupe-gel.
- Canalisations au-dessous du radier avec tuyaux en PVC *Somo*, diamètre 110 à 160 mm yc coudes, embranchements et raccords.
- Pose d'un drainage d'un diamètre de 125 mm en tuyau PVC *Somo* sans support en béton
- Réseau d'eau claire au niveau du rez et raccordement dans citerne de rétention.
- Mise en place sur le drainage d'une chemise de drainage avec boulets 15-30 mm et *Bidim*.
- Ecoulements pour places avec regard, coude plongeur et grille nid d'abeille. Emplacement selon pente des accès.

Gros-œuvre / maçonnerie / béton :

- Murs béton armé NPKC pour séparation des villas épaisseur 25 cm.

Construction bois

- Construction du rez et de l'étage avec châssis porteur général en bois (lamellé-collé), section selon épaisseur d'isolation (180 mm). Pose sur radier du ez en béton.
- Remplissage entre châssis avec sous-construction bois et isolation 180 mm.
- Doublage intérieur statique en panneaux OSB 15 mm (pare-vapeur).
- Doublages intérieurs avec panneaux Fermacell 15mm et lambourdage technique de 40 mm.
- Doublage extérieur avec panneaux Diffutherm KN ou similaire 60 mm.
- Crépis de finition extérieur sur isolation avec masse et treillis et crépis de finition de 2mm.
- Séparations intérieures avec ossatures bois et isolation phonique de 100/120 mm, 2 faces en Fermacell 12, 5 ou 15 mm ou Fermacell HD pour les locaux humides.
- Dalle en bois massive entre rez et 1^{er} étage, épaisseur 16cm, finition brute avec finition peinture.
- Pose des éléments de dalle massive sur châssis de façade, sur poutrelles métalliques et sur pilier métallique.

Pierres artificielles / escaliers / tablettes :

- Tablettes de fenêtres et seuils extérieures en aluminium, couleur à choix selon standard, fixation sur équerre métallique dans châssis bois.
- Escalier du rez à l'étage avec limon en bois avec marches en bois et barrière en bois (hêtre naturel).

Etanchéité:

- Etanchéité du raccord maçonnerie/construction bois.

Charpente / étanchéité / ferblanterie :

- Charpente non apparente en bois, (toit à 2 pans sans croupes), comprenant ossatures, chevrons, faîte, pannes, pièces de raccords et ferrements nécessaires.
- Isolation thermique de type *Isover 220 mm*, pose entre poutres ou chevrons.
- Sous toiture en fibre de bois 60 mm.
- Couverture avec tuiles terre cuite de type Morandi Joran, rouge naturel ou à choix selon règlement communal.
- Larmiers de bord et virevents en bois blindés en zinc cloués sur chevrons.
- Chéneaux demi ronds développement 33, exécution en zinc.
- Tuyaux de descente d'un diamètre de 100 mm, exécution en zinc.
- Dauphins pour raccord de la descente de chéneau dans le sol en tuyau PVC gris, hauteur 100 cm.
- Sortie de ventilation pour aération des colonnes de chute y compris raccord et étanchéité avec la couverture, exécution extérieure en cuivre.

Installations sanitaires :

- Introduction d'eau jusqu'au compteur par le concessionnaire communal, frais séparé dans devis estimatif.
- Nourrice de distribution avec vannes, filtres, réducteurs de pression et départs pour arrosage.
- Distribution au local technique en inox de type *Mannesmann*.
- Distribution secondaire pour eaux chaudes et eaux froides en tuyaux de type *Sanipex*.
- Isolation des tuyaux passant dans les zones froides.
- Ecoulements des eaux usées en tuyaux de type *Geberit*.
- Fourniture et pose d'appareils sanitaires de distribution suisse, couleur standard.
- Budget pour appareils CHF 13'000. — (prix brut de fourniture 2022, sans TVA).
- Raccordement du lave-vaisselle et de la plonge.
- 1 robinet d'arrosage extérieur en façade.
- Chauffe-eau à débit continu raccordé sur pompe à chaleur.

Installations électriques :

- Tableau électrique principal dans local technique.
- Programme complet avec au minimum 3 prises (*et 1 à l'interrupteur*) par chambre.
- Lustrerie non comprise.
- 11 spots encastrés dans dalle massive.
- Téléphones dans l'entrée et dans une chambre à coucher.
- Prises télévisions au salon, à dans une chambre à coucher.
- Sonnerie dans hall d'entrée et bouton-poussoir à l'extérieur.
- 1 prise extérieure en façade.
- Raccordement des moteurs de stores et raccordement (actionnement par interrupteurs).
- Sonnette avec interface vidéo.
- Installations noyées au rez-de-chaussée et 1^{er} étage.
- Raccordement des appareils de cuisine, de la pompe à chaleur et des armoires de pharmacie.
- Téléphone avec raccordement *ADSL* sur réseau *Swisscom*.
- Télévision raccordée sur *Swisscom T*.
- Capteurs solaires photovoltaïques, env. 48 m² par unité.

Installations de chauffage :

- Pompe à chaleur système air-eau sans stock tampon.
- Distribution de chaleur à basse température pour chauffage de sols.
- Chauffage de sols au rez-de-chaussée et 1^{er} étage.

- Distributeurs de chauffage avec réglage individuel des pièces (thermostats).
- Emplacement des distributeurs : rez-de-chaussée : dans local technique, au 1^{er} étage sous plafond du rez.
- Sondes extérieures, régulation selon fournisseur.
- Remarque : la dimension et l'emplacement de la pompe à chaleur sont schématiques, ils seront définitifs après choix définitif du fournisseur.

Menuiserie et fenêtres :

- Porte d'entrée principale en PVC avec vitrages dans panneaux de la porte (selon façade projet). Blocage de fermeture avec serrure tri bloc.
- Vitrage de la porte teinté fumé.
- Cylindres avec combinaison de type Kaba Star avec bouton à l'intérieur, 4 clefs.
- Porte phonique pour local technique y compris seuil PLANET.
- Portes intérieures du rez-de-chaussée et 1^{er} étage à peindre avec cadre, faux-cadre, poignées laiton poli à choix. *(pas de p.-v pour portes finies plaquées naturelles = compensation frais de peinture).*
- Toutes les portes sont équipées de joints phoniques.
- Fenêtres PVC blanche avec 7 chambres thermiques et renforcement dans le cadre avec pièces en acier, double vitrage avec joints d'étanchéité. Valeur U des fenêtres : 0.9 W/m²K (cadres et vitrage). Pose des fenêtres entre châssis affleurée au cloisons intérieures.
- Oscillo-battants à toutes les fenêtres.
- Verre opaque pour salle de bains.
- Stores à lamelles motorisés en aluminium, couleur à choix selon palettes VSR.
- Pas de moustiquaire prévue dans devis.
- Pas de galerie à rideau, ni de tablette de fenêtre intérieure.
- Plafond au 1^{er} étage en bois avec lames en sapin (profil en « v »), teinté blanchi.

Agencement de cuisine :

- Cuisines complètement agencées avec four, cuisinière vitrocéram, four steamer, frigo, hotte de ventilation, cave à vin et lave-vaisselle.
- Ventilation avec extraction et canal noyé en façade.
- Meuble exécution stratifiée et listée, couleur au choix.
- Plan de travail en granit, épais. 3 cm avec bord arrondi en options.
- Budget pour choix cuisine yc pose CHF 15000. --.

Chapes et isolations :

- Rez-de-chaussée Isolation 120 mm (2 couches de 60 mm croisées)
Feuilles plastiques
Chape CP 400 épaisseur 80 mm
- 1^{er} étage Isolation 60 mm (1 couche 40mm, 1 couche 20mm)
Feuilles plastiques
Chape CP 400 épaisseur 80 mm

Revêtements de sols et parois :

- Budget pour choix de fourniture de carrelage sur fond et paroi (prix brut sans TVA 45. —CHF/m² sans pose).
- Budget pour choix de fourniture de carrelage entre meuble de cuisine (prix brut sans TVA 50. —CHF/m² sans pose).
- Budget pour choix de fourniture de parquet en *Pergo Extra* (prix net sans pose yc TVA 32. —CHF/m²).
- Plinthes en carrelage pour fond carrelage et en bois pour les chambres.
- Crépi de finition 1,5 mm sur murs et parois.

Divers :

- Pas de poêle dans le séjour.
- Colonne de lavage non incluse dans devis.

Aménagements extérieurs :

- Accès extérieur (place de parcs) en bitume selon plan d'implantation.

- Terrasse en dalles de jardin 50x50cm gris ciment.
- Boulet, empièchement sur le pourtour de la villa.
- Pas de clôture en bordure de propriété prévue dans budget.
- Engazonnement des surfaces et 1^{ère} tonte.

Meyriez, le 25 août 2022

Patrick Schouwey



Exemples de réalisations similaires selon photos suivantes









