



## 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 880'000.00  
2256 avec 359 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 870'000.00  
2259 avec 500 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 900'000.00  
2258 avec 524 m2 de terrain, double couvert à voiture Frs 920'000.00

- ✓ 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**

# 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** &

Ingénieur géomètre officiel

**Desca 2041 11 1042**

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

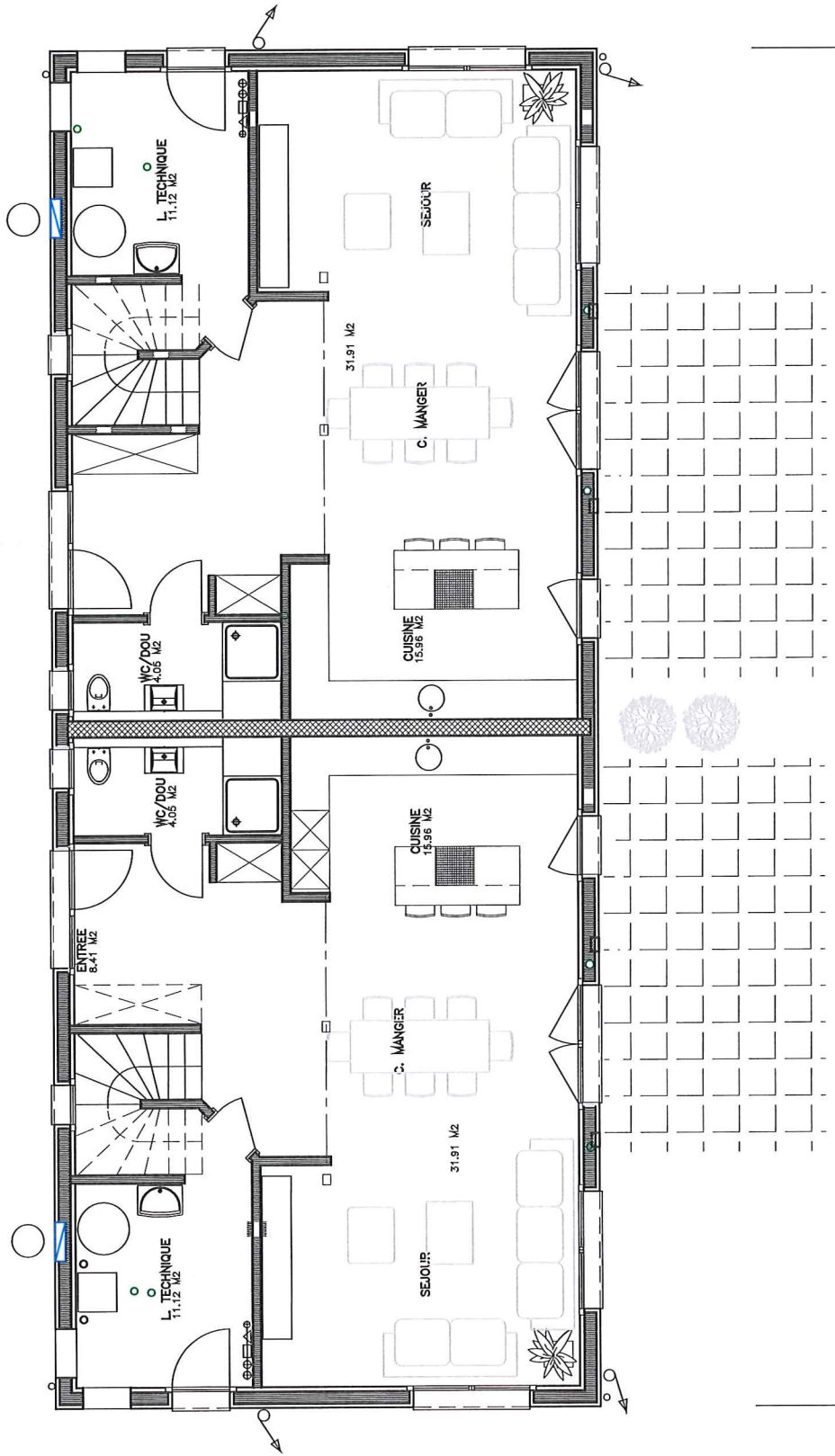


Dossier n° 101'958

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



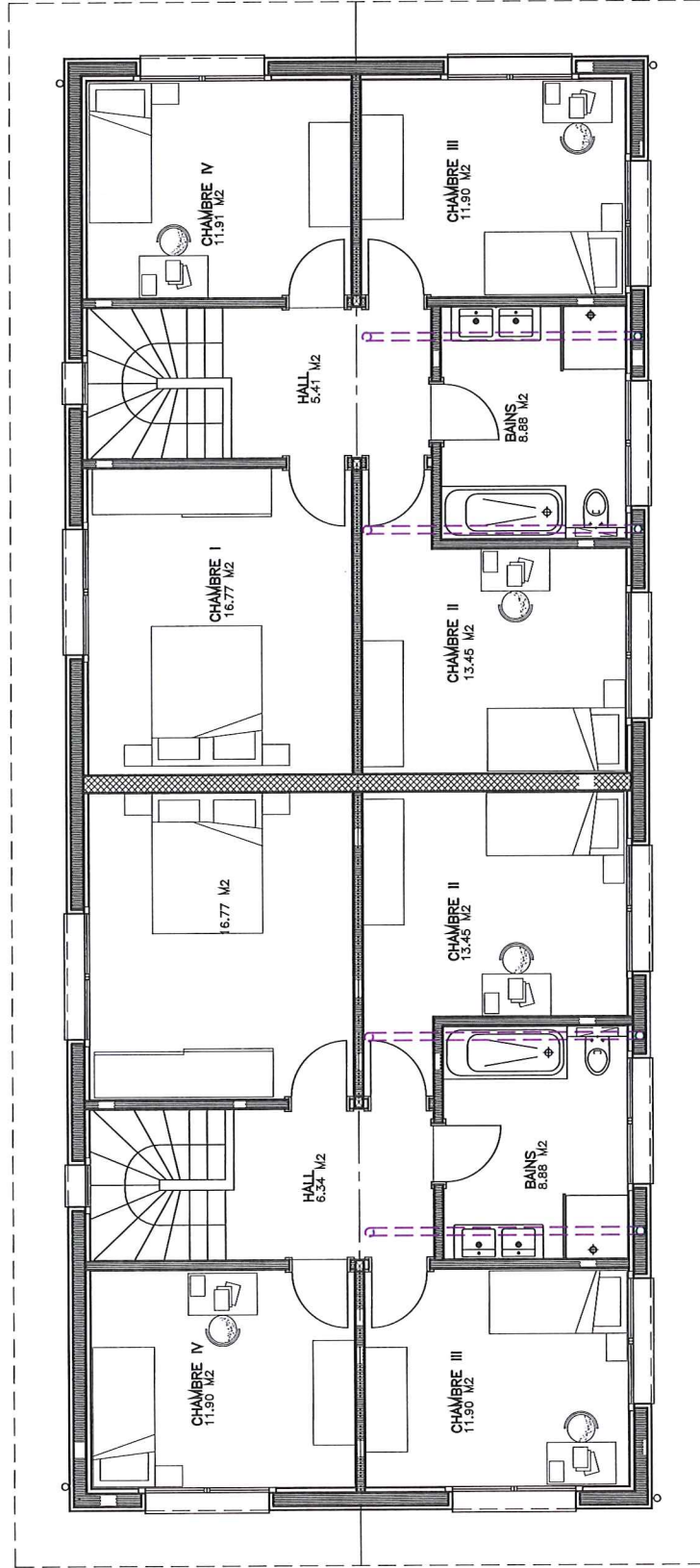
2080



845

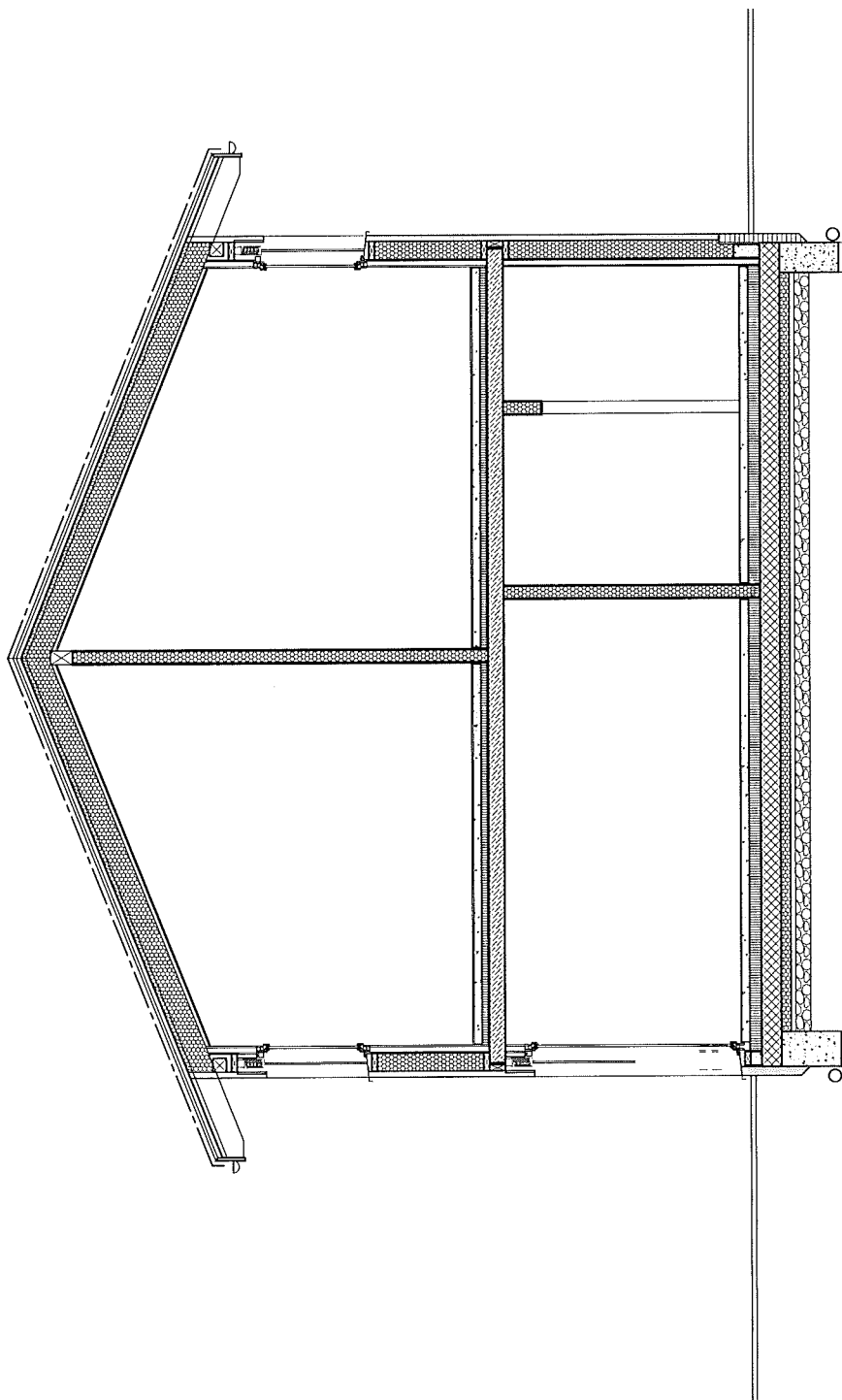


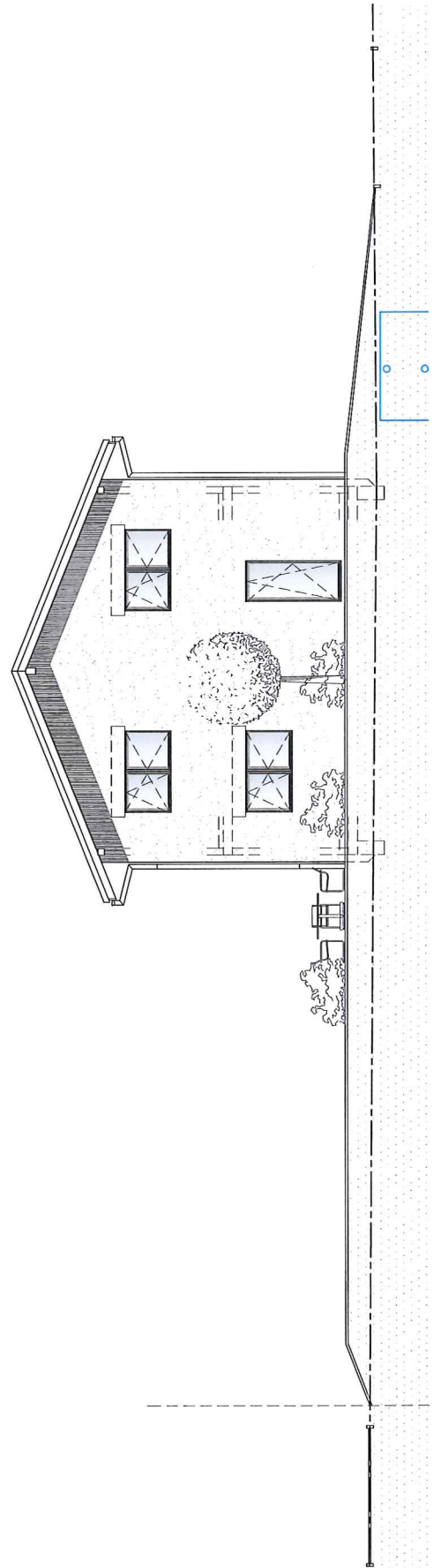
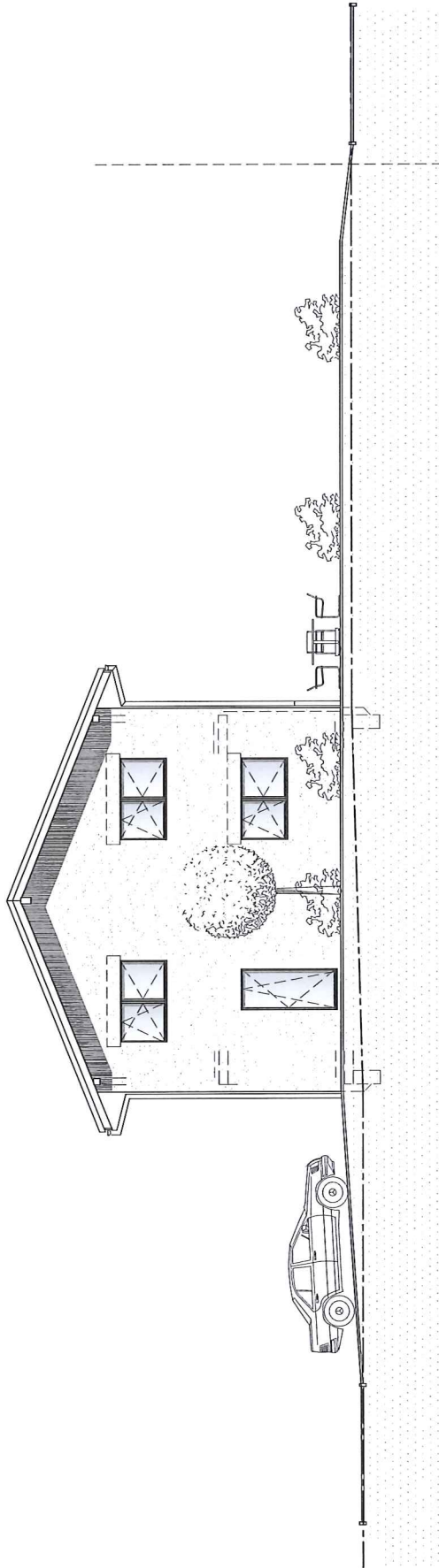
2080

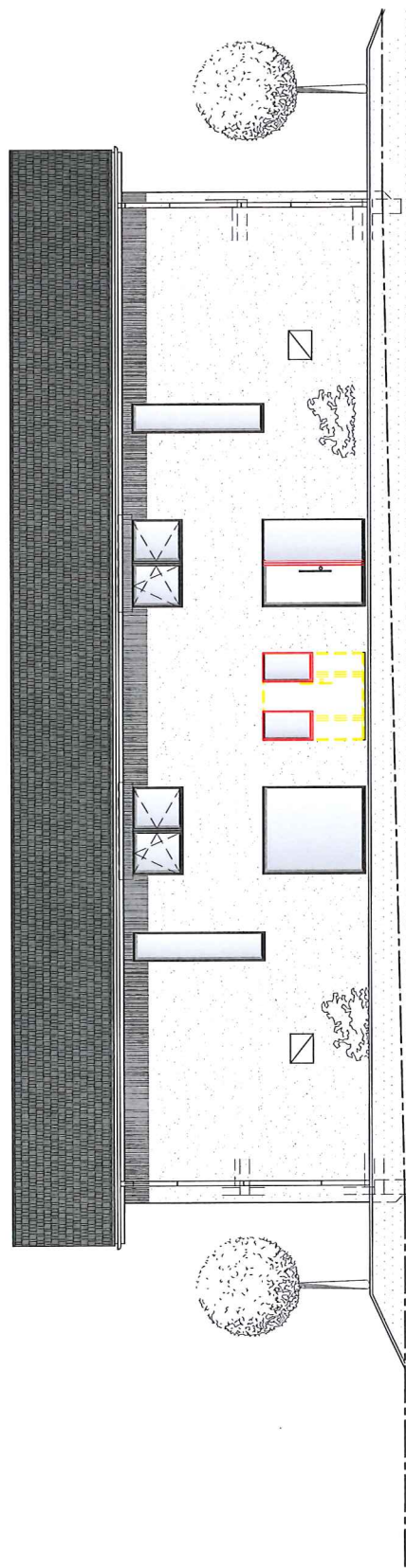
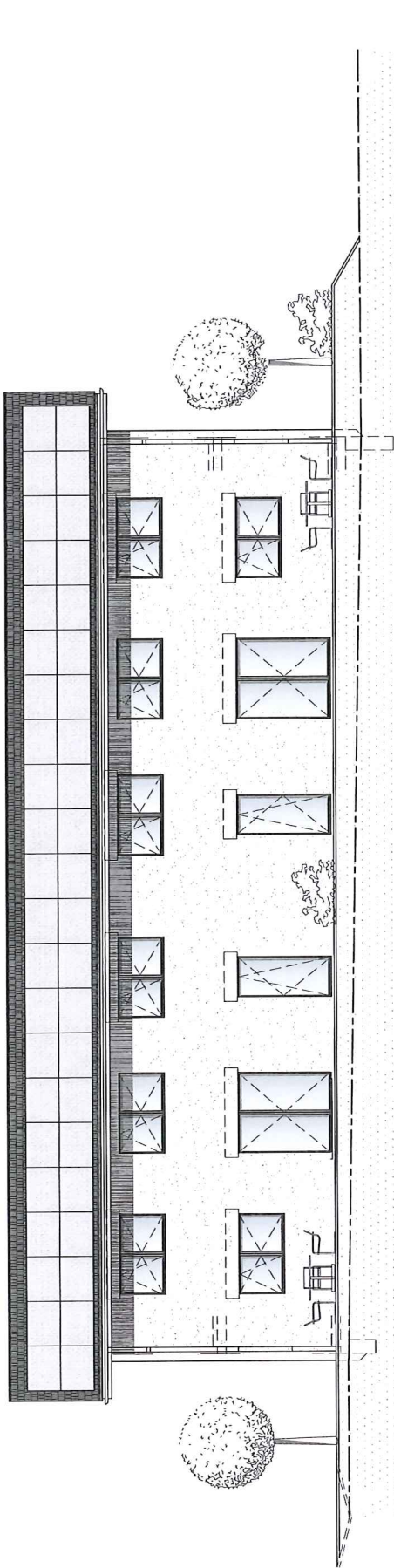


845









## SURFACE BRUTE VILLA JUMEELEE

Rez de chaussée				
20.80	x	8.45	=	175.76
1 er étage				
20.80	x	8.45	=	175.76
<b>Total m2</b>				<b>= 351.52</b>

## 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
<b>140.32</b>	<b>m2</b>	<b>TOTAL</b>





### CNS IMMO SA

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

COMMUNE DE ST-AUBIN

#### CUBE SIA VILLA JUMEELE

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
<b>Total m3 général</b>					<b>=</b>	<b>1 212.74</b>

#### 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
<b>Total m3 général</b>					<b>=</b>	<b>606.37</b>

#### 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
<b>TOTAL</b>		<b>= 14.00 pl.</b>



### 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

<b>TOTAL</b>	<b>1 230.32 m2</b>
--------------	--------------------

### 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

<b>TOTAL</b>	<b>643.16 m2</b>
--------------	------------------

### 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

<b>Surface déterminante</b>	<b>3 163.00 m2</b>
-----------------------------	--------------------

### 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

<b>Total surface verte</b>	<b>1 718.04 m2</b>
----------------------------	--------------------



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

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

### INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS) ARTICLE 683

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

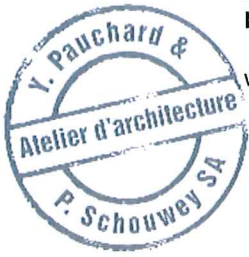
### INDICE DE SURFACE VERTE (IVER) ARTICLE 683

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

### SURFACE REDUITE (ARTICLE 683)

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





Atelier d'architecture  
Pauchard & Schouwey SA

[www.pauchard-schouwey.ch](http://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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 rez 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 lambourrage 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<sup>er</sup> 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).

### **Étanchéité:**

- Étanchéité 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 raccordements et ferrements nécessaires.
- Isolation thermique de type *Isover 220 mm*, pose entre poutraison 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'entrées 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> étage.

- Distributeurs de chauffage avec réglage individuel des pièces (thermostats).
- Emplacement des distributeurs : rez-de-chaussée : dans local technique, au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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/m<sup>2</sup>K (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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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/m<sup>2</sup> sans pose).
- Budget pour choix de fourniture de carrelage entre meuble de cuisine (prix brut sans TVA 50. —CHF/m<sup>2</sup> sans pose).
- Budget pour choix de fourniture de parquet en *Pergo Extra* (prix net sans pose yc TVA 32. —CHF/m<sup>2</sup>).
- 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, empierrement sur le pourtour de la villa.
- Pas de clôture en bordure de propriété prévue dans budget.
- Engazonnement des surfaces et 1<sup>ère</sup> tonte.

Meyriez, le 25 août 2022

Patrick Schouwey





Exemples de réalisations similaires selon photos suivantes



Impasse d'Inhart 6  
1787 Mur  
Succursale :  
Rue du Château 2, 1580 Avenches

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

Téléphone: +41 26 673 00 93  
Mobile: +41 79 253 80 79  
E-mail: [contact@immoprs.ch](mailto:contact@immoprs.ch)

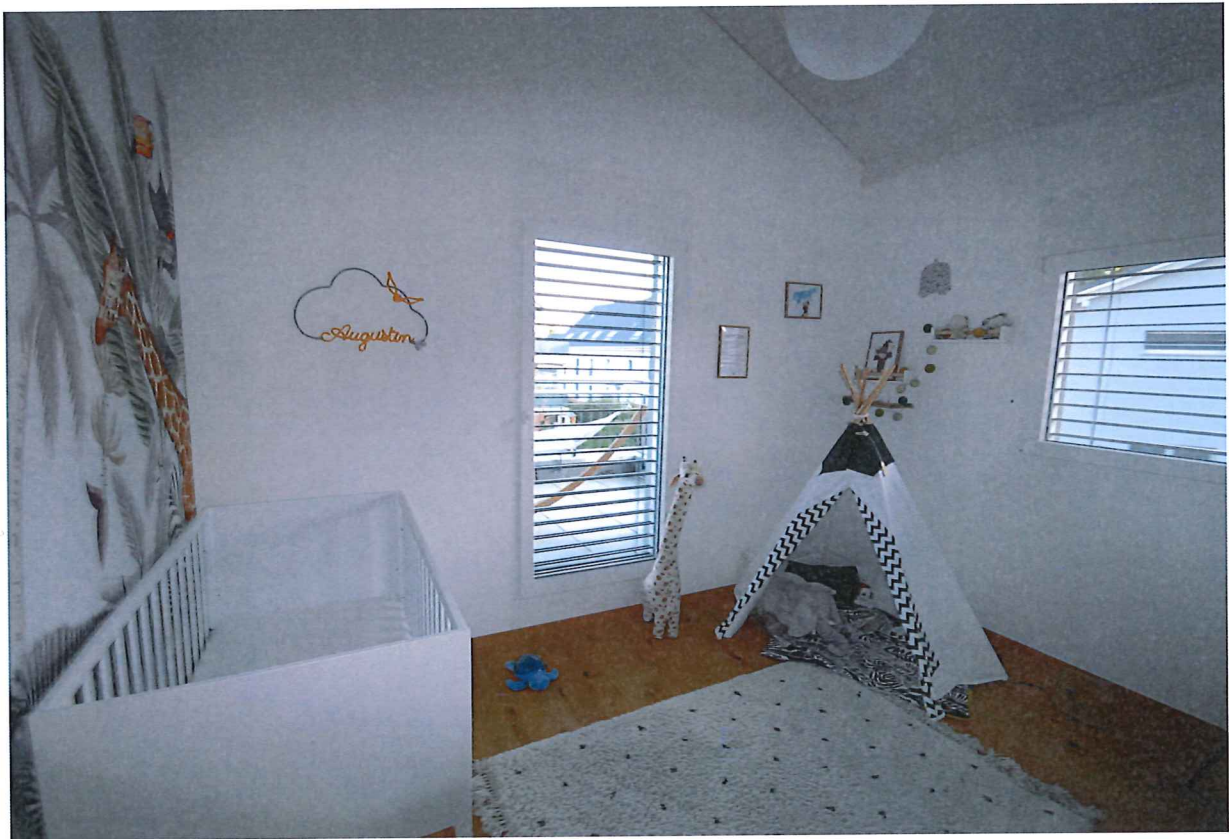
























Cuisine



Séjour





WC au rez avec douche



Hall et cage d'escalier





Hall de l'étage



Douche du WC au rez-de-chaussée

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