

A. DESCRIPTIF GENERAL

1. Caractéristiques

- Huit villas terrasses situées en bordure de la plaine des Marches à Broc réparties en deux bâtiments avec garage souterrain au centre et couvert à voiture sous le bâtiment supérieur sur la commune de Broc.
- Les villas terrasses sont orientées Sud-Ouest avec une vue magnifique et imprenable à 180° sur le château de Gruyère, le Moléson, la Plaine des Marches, le soleil couchant. Elles bénéficient d'une très belle terrasse panoramique de 87 m2 pour les 4.5 pc et 106 m2 pour les 5.5.
- Un garage souterrain est construit au centre entre les deux bâtiments avec accès depuis le bas de la parcelle et des couverts pour voitures sont aménagés sous le bâtiment supérieur avec accès depuis le haut de la parcelle.
- Chaque appartement a une entrée indépendante avec accès par un escalier extérieur couvert reliant le haut et le bas de la parcelle, le garage souterrain et les caves.
- Le bâtiment A supérieur est composé des quatre villas terrasses de 5.5 pc chacune d'une surface nette de 141 m2 avec un séjour, cuisine et coin à manger ouvert de 39 m2 avec un économat et une grande baie vitrée panoramique. Deux chambres enfants de 14.8 m2 et une chambre parents avec dressing et wc/d privés avec accès sur la terrasse. Un bureau de 10 m2, une buanderie, une s/bains et un vestiaire fermé viennent agrémenter la surface habitable.
- Le bâtiment B inférieur est composé des quatre villas terrasses de 4.5 pc chacune d'une surface nette de 114 m2 avec un séjour, cuisine et coin à manger ouvert de 38 m2 avec un économat et une grande baie vitrée panoramique. Une chambre enfants de 14.8 m2 et une chambre parents avec dressing et wc/d privés avec accès sur la terrasse. Un bureau de 10 m2,

une buanderie, une s/bains et un vestiaire fermé viennent agrémenter la surface habitable.

- Les deux villas inférieures des bâtiments A et B bénéficient d'un jardin privatif.
- A cinq minutes de la H189.
- Transport public Mobul à 10 minutes à pied.
- Cycle d'orientation de La Tour-de-Trême à 15 minutes à vélo.

2. Info finance communale

- Imposition communale 0.92 ct par franc payé à l'état.
- Contribution immobilière 2.0‰ sur la valeur fiscale.

B. DESCRIPTIF TECHNIQUE

1. Structure et construction

1.1. Eléments horizontaux

1.11 Garage et locaux techniques

- radier b.a. épaisseur 20 cm
- radier taloché pour fond du local technique et garage
- dalle béton épaisseur selon calcul statique ingénieur

1.12 Appartements

- dalle b.a. épaisseur selon calcul statique ingénieur
- isolation et chape ciment

1.2. Éléments verticaux

- 1.21 Murs cave, garage et local technique
- béton armé pour murs extérieurs
 - briques ciment épaisseur 12 cm pour séparations intérieures

- 1.22 Murs appartements
- béton armé pour murs contre terre
 - briques ext. et int. en terre cuite épaisseur 12 et 15 cm
 - cloisons, épaisseur 8 cm pour fermeture gaines

1.3 Escaliers extérieurs

- 1.31 Escalier en béton armé
- escalier extérieur en béton taloché propre

1.4. Enveloppe

- 1.41 Murs en terre
- béton armé épaisseur 20 cm avec hydrofuge
 - drainage périphérique avec briques filtra ciment
 - locaux chauffés, isolation périphérique ép. 18 cm

- 1.42 Murs hors terre
- briques terre cuite épaisseur 15 cm
 - isolation périphérique épaisseur 18 cm
 - couche d'apprêt
 - façades en crépi de finition avec zone décorative en plaque fibrociment

1.43 Fenêtres

- fenêtres en PVC-alu avec vitrage isolant double, indice 1.0
- espace c/manger ouverture avec porte coulissante à levage
- vitrage du séjour avec une porte coulissante à levage
- porte-fenêtre chambre avec oscillo-battant
- bureau avec fenêtre et oscillo-battant
- wc/d et s/bains ouverture en imposte

1.44 Pare-soleil

- stores à lamelles, largeur 90 mm dans pièces de jour et chambres, pas de store dans s/bains
- stores électriques pour grands vitrages du séjour et repas face Sud et Ouest
- ouverture store à manivelle pour chambres et bureau
- store toile de terrasse dim. 600x400 avec moteur

1.45 Terrasse

- dalle de toiture en béton armé
- barrière de vapeur
- isolation polyuréthane épaisseur de 140 mm
- étanchéité bicouche en bitume polymère
- dalle ciment

1.46 Toiture attique

- charpente apparente en épicéa type Duo
- lambrissage en lames sapin anti UV joints plats
- pare-vapeur
- isolation type minérale épaisseur de 180 mm
- sous-toiture
- tuile type Structa Casa Eternit ou tuile terre cuite

2. Equipements

2.1 Serrurerie

2.11 Balustrades des escaliers extérieurs

- balustrade des escaliers extérieurs en acier avec tubes verticaux et main courante

2.12 Balustrades de terrasses

- balustrade de terrasses en verre avec montants acier verticaux comme supports des verres

2.2. Menuiserie

2.21 Portes

- portes de communication en panneaux mi-lourds laqués blanc, épaisseur 40 mm, cadres affleurés sur vantail

2.22 Vestiaire d'entrée

- composé d'une penderie ouverte larg. 200 cm, prof 60 cm à avec penderie et rayons pour souliers
- exécution en mélaminé blanc
- pour villas 4.5 pc une face et pour villa 5.5 pc sur deux faces
- armoires dans chambre parents et chambres enfants non comprises.
- aménagement du dressing à charge du propriétaire

2.23 Cuisines

- agencement selon plans (cf budget point 6.2.), choix à faire directement par le propriétaire chez l'agenceur proposé par l'entreprise générale
- rayonnage économat sur un côté, composé de 6 rayons mélaminés larg. 270 cm, prof. 40 cm

2.4 Sanitaire

Voir liste déposée chez Glasson Matériaux à Bulle, liste par appartement, choix de standing à visiter lors de votre passage à l'expo Glasson Matériaux.

2.41 Pour chaque villa

WC/douche parents

- cuvette WC suspendue avec réservoir encastré et porte-papier
- meuble lavabo avec porte-serviette et mélangeur
- armoire pharmacie
- douche italienne fond en carrelage porte de douche vitrée
- barre à linge pour douche

Salle-de-bains enfants

- baignoire droite 170x70 cm avec mélangeur
- meuble lavabo avec mélangeur et porte-linges
- armoire pharmacie
- cuvette WC suspendue avec réservoir encastré et porte papier
- barre à linge pour baignoire

Buanderie

- installation prévue pour lave-linge et sèche-linge dans la buanderie (appareils non fournis)
- bac de buanderie avec robinetterie

3. Revêtements**3.1. Locaux communs**Local techniques

sol : radier béton taloché propre
murs : béton ou brique ciment brut
plafond : béton brut

Cave

sol : radier béton taloché propre
murs : béton ou brique ciment brut
plafond : béton brut

Garage

sol : radier béton taloché propre
murs : béton ou brique ciment brut
plafond : béton brut

3.2 AppartementsChambres

sol : parquet
plinthes : bois
murs : crépi Marmoran 1.0 mm
plafond : dispersion mate

Cuisine

sol : carrelage
plinthes : selon agencement
murs : crépi Marmoran 1.0 mm, faïence pour l'entre-meubles
plafond : dispersion mate

Séjour / coin à manger

sol : parquet
plinthes : bois
murs : crépi Marmoran 1.0 mm
plafond : dispersion mate

Entrée et dégagement

sol : parquet
plinthes : bois
murs : crépi Marmoran 1.0 mm
plafond : dispersion mate

WC / douche parents

sol	: carrelage
murs wc	: faïence haut. 120 cm
murs douche	: faïence haut. 240 cm
	: face porte et fenêtre sans faïence, plinthe au sol
plafond	: dispersion mate

Bains enfants

sol	: carrelage
murs wc et lavabo	: faïence haut. 120 cm
murs baignoire	: faïence haut. 240 cm
plafond	: dispersion mate

Buanderie

sol	: fond en carrelage
murs	: crépi de finition blanc, 1mm
	: faïence derrière bac de buanderie 2 m2
plafond	: peint en blanc

3.3 Locaux extérieurCouvert à voitures

sol	: enrobé bitumineux
mur façade	: crépi de finition côté habitation
murs ext.	: béton brut
plafond	: crépi de finition idem façades

4. Installations**4.1 Installations électriques** (voir plan d'installation)

4.11 Locaux communs

Cave

- 1 interrupteur-prise, éclairage par plafonnier (fourni)

Locaux techniques

- 1 interrupteur-prise, éclairage par plafonnier (fourni)

Garage

- 1 prise pour 2 places avec comptage sur appartement
- détecteur de mouvement
- luminaires type TL

4.12 Villas (lustrerie non comprise) applique et plafonniers fournis par le futur propriétaire sauf si précisé

Entrée et dégagement

- 1 prise et 2 interrupteurs
- éclairage par lampe halogène 6 pc

Chambres

- 2 prises + prise sur interrupteur
- éclairage par plafonnier (non fourni)
- 1 tube vide à disposition pour TV ou T+T

Cuisine

- 1 prise triple sur bloc central
- 2 prises entre-meubles
- éclairage par lampes halogènes 5 pc
- raccordement des appareils ménagers

Séjour

- 3 prises + 1 prise sur interrupteur
- éclairage par lampes halogènes 4 pc
- 1 prise TV
- 1 prise téléphone

Coin à manger

- 1 prise + prise sur interrupteur
- 1 prise au sol
- éclairage pour plafonnier (non fourni)

Wc/douche parents

- raccordement pharmacie
- prise sur côté lavabo
- spot halogène sur douche et wc

Bains enfants

- raccordement pharmacie
- prise sur côté lavabo
- 1 spot halogène sur baignoire

Dressing

- interrupteur entrée et sortie
- éclairage par plafonnier (non fourni)

Couvert à voiture

- éclairage par plafonnier (fourni)
- prise extérieure (1 pour 2 places)

Entrée et cage d'escalier extérieure

- détecteur de mouvement
- sonnerie pour chaque entrée de villa
- éclairage par plafonnier (fourni)

Terrasse

- 1 prise étanche
- éclairage par applique (fourni)

4.2 Chauffage

- production de chaleur par pompe à chaleur air-eau avec unité extérieure à côté de l'entrée du garage
- distribution de chaleur par chauffage au sol dans la chape

4.3 Sanitaire

- production d'eau chaude combinée avec pompe à chaleur

4.4 Divers

- il n'y a pas de conduit de fumée prévu dans ce projet

5.4 Solde de la parcelle

- terrain en pente en pré type prairie
- terrain plat engazonné
- en bordure de la route Côte Sud devant bâtiment B accotement largeur env. 250 cm

5. Aménagements extérieurs**5.1 Terrasse ext.**

- dalle de jardin en béton dim 40x40, sur surface de terrasse selon choix de l'entreprise générale
- plantation dans les bacs de terrasse selon choix de l'entreprise générale

5.2 Cheminement Nord accès

- cheminement d'accès en pavés béton dim. 20x20 cm ou 20x10 cm largeur 150 cm (de l'entrée jusqu'en bordure de route)

5.3 Accès véhicules

- revêtement bitumineux monocouche

6. Budget (tous les prix s'entendent TVA 8 % incluse)

6.11 Sols

carrelage (fourniture)	fr.	50.00 / m ²
faïence (fourniture), (sans décor)	fr.	40.00 / m ²
entre-meubles cuisine (fourniture)	fr.	50.00 / m ²
plinthes bois (fourniture et pose)	fr.	15.00 / m ¹
parquet (fourniture et pose)	fr.	120.00 / m ²

6.12 Murs

crépi de finition ribé plein, grain 1.0 mm	fr.	16.00 / m ²
variante selon demande du propriétaire : plus-value pour crépi 0.5 tiré à l'éponge	fr.	13.00 / m ²

6.2 Agencement de cuisine

pour toute les villas	fr.	26'000.00
-----------------------	-----	-----------

6.3 Installations sanitaires

- 6.31 Appareils (fourniture) selon liste déposée chez Glasson Matériaux S.A. à Bulle à visiter lors de votre passage à l'expo.
Remarque : la fourniture d'appareils sanitaires directement par le propriétaire sera autorisée uniquement avec l'accord de l'entreprise générale. Le prix de la pose des appareils choisis par le M.O. fera l'objet d'une offre séparée.
Celui-ci devra informer l'entreprise générale afin qu'elle établisse une offre pour approbation avant l'exécution des travaux.

6.4 Autres choix du propriétaire

Le propriétaire doit informer l'entreprise générale de ses choix 2 mois avant la pose de ceux-ci.

6.5 Modifications des plans

De petites modifications des plans sont possibles sur demande du futur propriétaire selon l'avancement du chantier.