

La Magne, le 27 août 2025 / DC-FA-vI

COMMUNE DE LA TOUR-DE-TRÊME

Construction d'un bâtiment de 11 appartements et d'une surface commerciale avec parking souterrain

« Britch SA »

DESCRIPTIF GÉNÉRAL

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE PROJET

Lieu	La Tour-de-Trême, Canton de Fribourg
Coordonnées moyennes	2°57'15.85" / 1°16'17.35"
Article cadastral	N° 6937 RF de 1'883 m ²
Nombre de bâtiment	1 immeuble de 11 appartements avec une surface commerciale et parking souterrain
Type de construction	Construction traditionnelle, isolation et façades ventilées
Planning des travaux	Août 2025 à Noël 2026

DESCRIPTIF TECHNIQUE

CFC 201.1 TERRASSEMENT

Décapage de la terre végétale et mise en dépôt.

Fouille en pleine masse dans terrain meuble exploitable à la pelle mécanique pour terrassement du bâtiment. Evacuation des terres de déblais excédentaires en décharge.

Fouilles en rigole pour l'introduction des services (eau, électricité, téléphone et câble TV) et du réseau de canalisations EC et EU jusqu'aux collecteurs de la commune.

Remblayage contre l'ouvrage, compactage et mise en forme du terrain aménagé.

CFC 211.1 ÉCHAFAUDAGES

Montage d'un échafaudage pendant toute la durée du chantier y compris démontage et repliement en fin de construction.

CFC 211.4 CANALISATIONS ET DRAINAGES

Réseau complet de conduites intérieures et extérieures EU et EC en PVC.

Drainage périphérique raccordé au réseau EC.

Système de rétention prévu pour le réseau des eaux pluviales.

Introductions des services (eau potable, électricité et TV).

CFC 211.5 BÉTON ARMÉ

Béton coulé sur place ou préfabriqué pour l'ensemble de la construction en fonction des calculs statiques de l'ingénieur.

Béton propre pour les murs de la rampe d'accès au parking souterrain avec des bouteroues latéraux.

Le radier du parking souterrain sera en béton armé taloché à l'hélicoptère.

Toutes les dalles seront réalisées en béton armé.

Piliers préfabriqués ou coulés sur place dans le parking selon le dimensionnement de l'ingénieur civil.

CFC 211.6 MAÇONNERIE

Murs du sous-sol en briques ciment ou en béton selon les calculs de l'ingénieur.

Les murs de façade seront réalisés en maçonnerie en terre-cuite ou en béton armé selon les contraintes statiques.

CFC 215.5 FAÇADES VENTILÉES REVÊTEMENT BOIS

Façade ventilée en épicéa du Nord en lames pré-grisées de sections irrégulières posées aléatoirement et ajourées avec jeu entre les lames de 10 à 15 mm, fixations soignées et visibles avec vis inoxydables.

Pare-pluie sur la sous-structure de couleur noir et isolation entre le châssis porteur respectant les valeurs du bilan thermique.

Finition de sous-face et les embrasures en lames idem façade.

Insertion d'une grille de ventilation anti-insecte permettant de ventiler la façade.

CFC 221 FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES EN PVC

Fenêtres et portes-fenêtres en PVC plaxé à l'extérieur et blanc à l'intérieur munies de réglettes de ventilation intégrées au cadre, uniquement dans les pièces à vivre. Poignées en aluminium.

Vitrage triple isolant.

Les portes-fenêtres coulissantes seront équipées du système à levage.

Les fenêtres à deux vantaux seront équipées avec un ferrement oscillo-battant.

CFC 222 FERBLANTERIE

Toute la ferblanterie sera tôle aluminium thermolaquée.

Tablettes sur garde-corps des balcons et des acrotères toiture.

CFC 224.1 ÉTANCHÉITÉ

ÉTANCHÉITÉ EN TOITURE :

Pare-vapeur en lé bitumineux collé en plein.

Isolation thermique en panneaux de polystyrène expansé EPS résistant à la compression, épaisseur selon exigence du bilan thermique.

Étanchéité en lé de bitume polymère en 2 couches, soudée en plein.

Installation d'une coupole servant d'accès à la toiture.

Couche intermédiaire drainante prête à recevoir du substrat.

Relevés et retombés d'étanchéité et raccordement aux naissances d'eau pluviale, etc.

ÉTANCHÉITÉ PARKING ET BALCONS :

Étanchéité en lés bitumineux soudés sur la dalle du parking avec une couche drainante pour permettre l'évacuation de l'eau.

Étanchéité complète des balcons avec une récupération des eaux de pluie et des dégorgeoirs de sécurité rectangulaires. Les balcons seront revêtus de dalles grès cérame épaisseur 2 cm, dimension 40 x 60 cm, chanfreinées, teinte grise, posées sur taquets.

Raccord d'étanchéité au seuil des portes-fenêtres situées au rez-de-chaussée et aux étages avec résine.

Profils de bord en inox entre les dalettes et le pied de façade.

CFC 226.2 ISOLATION PÉRIPHÉRIQUE (REZ-DE-CHAUSSÉE ET INTÉRIEUR DES BALCONS UNIQUEMENT)

Isolation périphérique respectant les valeurs indiquées dans le bilan thermique.

Les parties contre la terre seront réalisées avec des matériaux adaptés et résistants à l'humidité avec le traitement du pied de façade étanche.

Crépis de finition de 2.0 mm en façade, couleur selon le concept architectural.

Tablettes de fenêtres extérieures au rez-de-chaussée en granit, couleur selon le concept architectural.

Aucune tablette n'est prévue au droit des portes et des portes-fenêtres du rez-de-chaussée. Le dallage extérieur vient s'appuyer contre le cadre de porte et remplace ainsi les tablettes.

CFC 228 STORES A LAMELLES

Des stores à lamelles (TT 90) électriques seront installés dans tous les séjours et les chambres, les coulisseaux et les lames finales seront en aluminium thermolaqué, selon le concept architectural.

Ouverture de tous les stores à manœuvre électrique avec bouton poussoir.

CFC 228.1 STORES EN TOILE

Pour les appartements munis de balcon : Fourniture et pose de stores toiles verticaux à manœuvre électrique.

Pour les appartements munis de terrasse : Fourniture et pose de stores toiles à bras articulés, tube porteur, tissu idem que les stores verticaux.

CFC 230 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES (COURANT FORT ET COURANT FAIBLE)

Installation électrique selon concept et plans du bureau d'ingénieur Viritech.

L'appareillage complet des appartements sera de la gamme Feller Edizio, Hager Kalysto ou équivalente.

Chaque appartement sera équipé d'une prise RJ45 de raccordement multimédia située dans le séjour.

Seule la lustrerie pour les locaux techniques, les locaux communs, le parking souterrain et les balcons sera fournie.

Cheminements extérieurs éclairés par des luminaires sur pied.

Possibilité d'équiper les places de parc avec un système de borne de recharge (fourniture et pose d'une borne de recharge en plus-value).

Mise en place d'un système (CA) communauté d'autonconsommation afin que les futurs copropriétaires puissent bénéficier de la production d'électricité ainsi que de la revente.

CFC 231.51 INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Installation photovoltaïque en toiture, puissance selon les indications du bilan thermique. Onduleurs posés dans le local électrique du sous-sol.

CFC 240 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est prévue avec des sondes géothermique, avec PAC située dans le local technique du sous-sol.

Installation d'un système de refroidissement type free-cooling via le système de chauffage au sol.

Réglage du chauffage au sol indépendant par pièce au moyen des thermostats d'ambiance installés dans les chambres et au séjour.

Des compteurs de chaleur individuels seront installés dans chaque appartement.

CFC 244 INSTALLATIONS DE VENTILATION

- Ventilation des cuisines à charbon actif.
- Ventilation mécanique des salles d'eau borgnes avec sortie en toiture ou en façade.
- Ventilation naturelle des salles d'eau en ouvrant les fenêtres.
- Ventilation naturelle du parking souterrain.
- Ventilation mécanique des locaux du sous-sol.

CFC 250 INSTALLATIONS SANITAIRES

Entrée d'eau réalisée par le concessionnaire sur la conduite communale. Alimentation à la nourrice avec manchon étanche jusqu'au clapet de retenue.

Le compteur d'eau sera fourni et posé sous les ordres des autorités communales.

Conduites principales d'eau froide et d'eau chaude en inox, type MANNESMANN ou similaire, isolées. Conduites d'eau froide et d'eau chaude en système SANIPEX ou similaire pour les conduites secondaires.

Alimentation et raccordement de 3 arrosages privatifs pour terrasse de l'attique et terrasse du rez-de chaussée raccordé au compteur d'eau de des appartements concernés.

Alimentation et raccordement de 2 arrosages extérieurs pour l'entretien des communs, emplacement à définir avec le MO.

Pré-équipement pour raccordement d'un lave-linge et d'un sèche-linge dans chaque appartement.

Compteur de consommation d'eau chaude par appartement.

CFC 251 FOURNITURES DES APPAREILS SANITAIRES

Nombre et emplacement des appareils sanitaires selon les plans contractuels.

Fourniture des appareils sanitaires selon la base de choix de la direction des travaux et selon le budget défini dans le document « Listing choix & Budgets proposés ».

CFC 258 AGENCEMENT DE CUISINE

Budget par cuisine indiqué dans le « Listing choix & Budgets » annexé.

CFC 261 ASCENSEUR

Ascenseur d'une capacité de 8 personnes (630 kg), desservant les 4 étages.

Accessibilité aisée pour les personnes à mobilité réduite.

Choix des finitions de la cabine selon le concept architectural et choix du MO.

CFC 271.1 CLOISONS INTÉRIEURES, ENDUITS ET PEINTURE

Les galandages intérieurs non porteurs seront réalisés en plaque de plâtre type Alba avec du crépi de finition de 1.5 mm de couleur blanc.

Les locaux sanitaires seront réalisés à l'aide d'ALBA hydro prêt à recevoir des faïences.

Les dalles des appartements seront enduites de gypse, prêtes à recevoir une peinture de type dispersion.

Galleries à rideau incorporées dans les crépis au plafond de chaque appartement (chambres et séjour)

Les murs intérieurs des appartements et des communs seront enduits de plâtre (gypse), prêts à recevoir un crépi de finition de 1.5 mm ribé plein de couleur blanche.

Les murs en brique des locaux sanitaires seront crépis au mortier de ciment afin d'y recevoir des faïences.

Peinture de toutes les portes palières et du sous-sol, soit vantail lisse et cadre, teinte blanche.

Peinture des tablettes de fenêtre MDF intérieures.

Peinture blanche sur les plafonds lissés des appartements et des communs.

Peinture blanche sur plafonds bruts des sous-sols y compris sur UNITEX en plafond.

Marquage au sol des places de parc avec numérotation des places.

CFC 272 CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES

Porte d'entrée de l'immeuble à 3 vantaux, 2 vantaux fixes sur le côté et une ouverture avec gâche motorisée. L'ensemble de la porte est vitré avec cadre thermo laqué.

Porte d'entrée à la surface commerciale intégrée à la vitrine, cadre alu thermolaqué, gâche électrique.

Main-courante en inox de l'escalier principal, fixation contre le mur de la cage d'escalier d'un côté et contre le bardage métallique de l'autre côté.

Garde-corps central de la cage d'escalier en acier thermolaqué, barreaudage vertical. Garde-corps de toute hauteur depuis le sous-sol jusqu'au 3^{ème} étage composé de plusieurs éléments assemblés. Fixation contre le limon de l'escalier. Main-courante en inox brossé.

Garde-corps latéral de la cage d'escalier en acier thermolaqué, barreaudage vertical. Hauteur 1 m, avec main-courantes en inox brossé.

Groupe de boîtes aux lettres en aluminium thermolaqué, emplacement à définir avec le MO.

Armoires de séparation pour les terrasses de l'attique, selon plan. Armoires en métal thermolaqué, colori à choix du MO. Rayonnage métallique, poignées inox.

CFC 272.1 PORTE DE GARAGE

Porte basculante motorisée pour le garage collectif avec un radar pour ouverture automatique depuis l'intérieur.

Tablier en aluminium perforé thermolaqué pour une ventilation naturelle du parking.

Ouverture électrique par télécommande ou par contacteur à clé extérieur.

Il est prévu 1 télécommande par place de parc.

CFC 273.0 MENUISERIE

Portes palières phoniques avec œil de bœuf pour les appartements, avec résistance au feu EI30. Couleur côté « commun » selon concept architectural.

Portes du sous-sol avec cadres en applique en bois peints, avec un ferme-porte pour les portes EI30 selon le plan incendie.

Portes intérieures de communication avec cadre, faux-cadre et embrasures, surfaces en mélaminé, couleur à choix selon la gamme de base du fournisseur.

Armoire de rangement en panneau mélaminé à choix selon la gamme de base du fournisseur (dimensions selon les plans d'exécution) dans le hall d'entrée de chaque appartement, avec une penderie et des rayons réglables, le dos avec une trappe d'accès aux collecteurs de chauffage et aux différents compteurs de l'appartement.

Réalisation des tablettes de fenêtre intérieures en panneau MDF à peindre.

Équipement des celliers avec des rails muraux en métal fixés et un rayonnage réglable.

Séparations des caves et des portes réalisées en claires-voies, lambourdes rabotées.

Plaquettes signalétiques avec un numéro d'appartement sur chaque porte.

CFC 275 SYSTÈME DE FERMETURE

Selon plans de mise à l'enquête, 5 clés par appartement. Mise en passe avec la porte d'entrée principale et les portes de chaque cave ainsi qu'une boîte aux lettres par appartement.

CFC 281.0 CHAPES

Chapes flottantes liquides à l'anhydrite pour tous les locaux chauffés, épaisseur 6 cm. Isolation phonique et thermique selon le bilan thermique sur le rez-de-chaussée.

Isolation phonique + thermique selon le bilan thermique aux étages, y compris feuille polyéthylène et bandes de rive, prête à recevoir la chape.

CFC 281.1 REVÊTEMENT DE SOL SANS JOINTS

Le revêtement du sol du garage, des caves, du couloir et du local à vélo sera réalisé en résine avec des remontées idem coloris du sol d'une hauteur 10 cm.

CFC 281.6 CARRELAGES ET FAÏENCES

Les travaux de carrelage et faïence comprennent la fourniture et la pose droite, pour une dimension de carreaux de 30x30 cm minimum à 60x40 cm maximum.

Selon les dimensions des pièces, des joints de dilatation seront réalisés afin de garantir une exécution selon les règles de l'art.

Les marches d'escalier seront revêtues de carrelage y compris plinthes sur un côtés et des joints souples.

Crédence de la cuisine en faïence selon budget à disposition inscrit dans le document « Listing choix & Budgets proposés »

Le budget inclut la fourniture et la pose collée des carrelages et faïences, le jointoyage, les joints souples, les profilés Schlüter aux passages de portes et les plinthes de surfaces apparentes, traitées d'usine, hauteur 6 cm.

CFC 281.7 PARQUETS

Budget à disposition pour la fourniture du parquet inscrit dans le document « Listing choix & Budgets proposés ».

Les travaux comprennent la fourniture et la pose d'un parquet massif à lamelles, vitrifié d'usine, posé à la colle sur une chape liquide, selon les choix à effectuer auprès du fournisseur imposé par l'EG.

Plinthes en bois peint en blanc, vissées, les passages de porte seront réalisés avec des fers Schlüter.

CFC 287 NETTOYAGES

Nettoyage complet de l'immeuble, du parking ainsi que les alentours à la fin des travaux, locaux livrés prêts à l'habitation.

CFC 288 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Mise en place des terres végétales, labourage, réglage, épierrage, traitement herbicide et engazonnement des surfaces en terre végétale.

Réalisation de la terrasse avec dalle en grès cérame, 60 x 40 cm, chanfreinée, posée sur lit de gravier et coffre en grave compacté.

Réalisation des cheminements piétonniers en pavés autobloquants type Carena 25 x 25 cm au Nord-Est de la parcelle, posés sur lit de gravier et coffre en grave compacté.

Au Sud-Ouest de la parcelle, réalisation d'un revêtement bitumineux.

Sur le pourtour du bâtiment, une bande de boulets d'une largeur de 20 à 30 cm sera réalisée afin de protéger le pied de façade.

Réalisation d'une piste de pétanque en gravillon 0-4 sur coffre en grave compacté. Bordure de délimitation de la piste en traverse de chêne (non traité) avec pattes de scellement.

Aménagement de certaines zones en prairie fleurie, mise en place de végétale, épierrement et ensemencement.

Fourniture et plantation d'arbustes et végétations diverses pour aménager le tour du bâtiment selon budget indiqué dans le document « choix et budget » annexé.

CFC 291 ARCHITECTE

Réalisation des plans d'exécution, des détails de construction, suivi architectural du projet et plans de révision.

CFC 292 INGÉNIEUR CIVIL

Calculs statiques et dimensionnement des structures porteuses.

Plans de coffrage, d'armature et de détails + listes des fers de l'ensemble de l'ouvrage.

Plans de révision.

CFC 293 INGÉNIEUR ÉLECTRICIEN

Prestation réalisée par l'entreprise d'installation électrique.

Définition avec le MO des installations courant fort + faible et du tableau électrique.

Plans complets des installations.

Dossiers de révision et rapports de conformité.

CFC 294 INGÉNIEUR CVS

Prestation réalisée par l'entreprise d'installation CVS.

Définition avec la direction des travaux du concept CVS.

Plans des installations CVS de l'ensemble de l'ouvrage.

Dossiers de révision et rapports de conformité.

CFC 296 INGÉNIEUR GÉOMÈTRE

Le géomètre effectuera le piquetage pour les travaux de terrassement et l'implantation de l'ouvrage sur les banquettes du maçon. Il transmettra également en cours de travaux un rapport de conformité sur l'implantation de l'ouvrage.

Les frais liés à la cadastration du bâtiment sont à la charge des futurs copropriétaires.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Pour tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent descriptif, une exécution standard correspondant aux normes en vigueur est prévue.
- Il est rappelé que certaines apparitions telles que petites variations dans les couleurs, légers retraits ou tassements, microfissures, etc., sont inhérents à la nature même de la construction et doivent être acceptés par les acquéreurs et ne donnent droit à aucune revendication.
- Les acquéreurs sont rendus attentifs que des tassements ultérieurs de plusieurs centimètres (remblais, terrasse, pavés, dallages) peuvent apparaître dans les premières années après la construction. Ceci est inévitable et fait partie du processus de tassement des matériaux mis en remblai et ne donne droit à aucune revendication.
- Dès la réception de l'ouvrage, les acquéreurs ou locataires sont tenus de bien ventiler les appartements en ouvrant les fenêtres au minimum 20 minutes par jour afin d'éliminer l'humidité résiduelle issue de la construction. L'entreprise générale ne pourra être tenue responsable face à d'éventuelle apparition de moisissures dues à une mauvaise aération.
- Les installations techniques (chauffage - ventilation - sanitaire - électricité) sont apparentes au sous-sol.

Toutes les fournitures et matériaux sont choisis impérativement dans le cadre du budget établi par l'Entreprise Générale. Si les acquéreurs optent, après accord avec l'Entreprise Générale, pour un autre fournisseur, le montant des budgets proposés est réduit de 50 %. Les modifications ou travaux complémentaires qui en découleraient sont à la charge des acquéreurs.