



Commune de VAGNEY

Projet de lotissement



**DEPARTEMENT DE VOSGES**

**AVRIL 2019**

Commune de Vagney  
12, Place Caritey  
88120 VAGNEY  
03.29.24.70.18

## **CREATION D'UN LOTISSEMENT**

**« ROCHES DE FONTAINE »**

### **Aménagement des accès et viabilisation ETUDE DE FAISABILITE**

## **Mémoire Justificatif**

**Cabinet DEMANGE et Associés**  
**SARL de Géomètres Experts Fonciers**  
45, faubourg d'Alsace - 88200 REMIREMONT - Tel : 03.29.62.02.40  
Mail : demange\_be\_rd@orange.fr



Commune de VAGNEY

Projet de lotissement



## ***Sommaire***

1. Présentation et localisation du projet
2. Données retenues pour le projet
3. Détail des travaux projetés
4. Précisions à apporter – Non compris
5. Phasage – Bilan foncier – Bilan financier
6. Contraintes et procédures

### **ANNEXE :**

- Plans avant-projet
- Estimatifs des travaux



Commune de VAGNEY

Projet de lotissement



## 1. Présentation et localisation du projet

Le présent dossier définit les travaux à entreprendre pour la réalisation de deux voiries sur la commune de Vagney en vue de viabiliser les parcelles situées en zone constructible et de créer 28 nouveaux lots en deux tranches.

Tranche 1 → 3 lots

Tranche 2 → 25 lots

Les travaux consistent à :

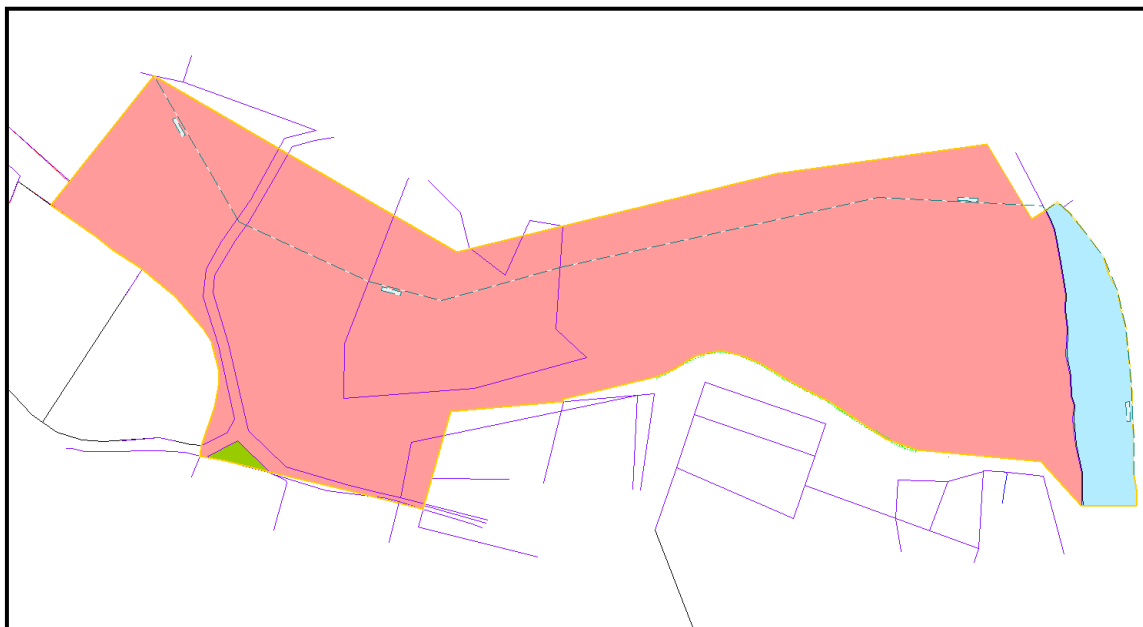
- La réalisation de l'amenée des réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, gaz, téléphone, la création d'un réseau d'eaux usées.
- La réalisation d'un réseau d'éclairage
- La création d'une chaussée de 5.00 m de large en double sens pour le lotissement de 25 lots et la création d'une chaussée de 3.50m pour le lotissement de 3 lots.



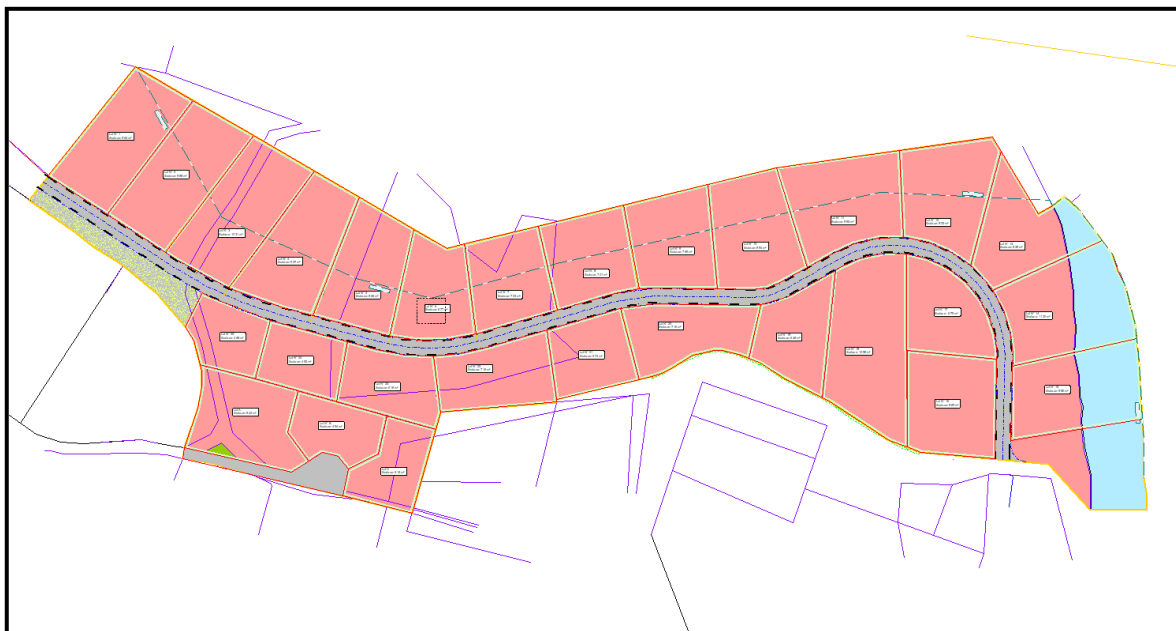
## 2- Données retenues pour le projet

Ci- dessous la liste des propriétaires des différentes parcelles du lotissement.

Propriétaire	Parcelle	Surface pour le projet (Valeurs indicatives)	Pourcentage par rapport au projet
Commune de Vagney	465	17019	66,45%
	15	3096	12,09%
	AO 460	183	0,72%
	Chemin	564	2,20%
	266	3032	11,84%
M. SAUNIER Paul	AO 50	1643	6,42%
AMET Claire et ORIVEL André	AC 278	75	0,29%
		<b>25611</b>	<b>100,00%</b>



Commune de Vagney	93,29%
M. SAUNIER Paul	6,42%
AMET Claire et ORIVEL André	0,29%



- **Voirie :**

La structure de chaussée est une structure pour véhicule léger avec trafic lourd occasionnel (pompiers – Ordures ménagères)

- Chaussée de 5.00m pour le lotissement de 25 lots.
- Chaussée de 3.50m pour le lotissement de 3 lots.

**Consistance de la chaussée :**

- Fond de forme : terrain existant et matériau d'apport en épaulement
- Forme : tout venant d'apport d'épaisseur 0.35 m
- Couche de base : 0.15 m
- Revêtement de chaussée en enrobé 0/10 140kg/m<sup>2</sup>

**Accotement :**

- Fond de forme : tout venant existant
- Forme : tout venant d'épaisseur 0.20 m
- Couche de base : concassé d'épaisseur 0.10 m

- **Adduction en Eau Potable :**

La future zone sera alimentée par le réseau présent Impasse de la Clairière en PVC 110. Afin d'avoir une défense incendie réglementaire le réseau à créer devra être renforcé et dimensionné en Ø125 PEHD.

La défense incendie sera assurée par la création de deux poteaux. La pression statique existante devra être confirmée.



- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméables des parties privatives (toitures, descentes de garages, accès, etc...) par des puits d'infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol est suffisante. Dans le cas contraire, un réseau pluvial sera créé.

Une étude de perméabilité sera à effectuer.

- **Eaux Usées :**

Un réseau de collecte des eaux usées sera créé et sera raccordé au réseaux existants rue des Roches de Fontaine ou impasse de la Clairière et Chemin des Sapins

- **Eclairage :**

Le réseau d'éclairage à créer sera raccordé au réseaux existants rue des Roches de Fontaine ou impasse de la Clairière et Chemin des Sapins

- **France télécom :**

Le réseau à créer sera raccordé au réseaux existants rue des Roches de Fontaine ou impasse de la Clairière et Chemin des Sapins

- **Basse tension :**

Le réseau à créer sera raccordé au réseaux existants rue des Roches de Fontaine ou impasse de la Clairière et Chemin des Sapins

### 3- Détail des travaux projetés



- Travaux préparatoires et terrassement comprenant :

Installation de chantier, études et signalisation

Décapage de terre végétale en banquette

Terrassement en banquette pour épaulement de la chaussée

Déblai –remblai

Couche de forme en tout venant 0/60 épaisseur 0.35

- Réseaux :

- Eau pluviale :

Fourniture et pose de grilles avaloir compris raccordement dans les puits d'infiltration à créer.

- Eau usée :

Fourniture et pose en tranchée d'un collecteur PVC Ø200 compris regard de visite avec tampon fonte

Fourniture et pose de boîtes de branchement dans les lots.

- Eau potable :

Fourniture et pose en tranchée d'un réseau Ø125 en PEHD afin d'assurer une défense incendie. Les branchements Ø25 en PEHD seront créés pour les différents lots .

Création de deux poteaux incendie de part et d'autre du lotissement de 25 lots.

La sécurité incendie du lotissement de 3 lots sera assurée par le poteaux présent Chemin des Sapins.

- Voirie :

Réalisation des couches de réglage en concassé 0/31.5

Réalisation du revêtement de surface en enrobés 0/10 140kg/m<sup>2</sup> sous chaussée



#### 4- Précisions – Aléas et non compris

##### Contraintes :

- Le projet ne pourra être réalisé qu'après l'acquisition de l'ensemble des terrains ou la création d'une association foncière

##### Procédure :

- Le projet sera soumis à :
  - Un permis d'aménager sans intervention d'un architecte
  - Un permis d'aménager avec intervention d'un architecte
  - Une déclaration au titre de la loi sur l'eau
  - Une étude de perméabilité
  - Eventuellement des fouilles archéologiques
  - Demander des devis chez les concessionnaires

##### Précisions :

- La couche de surface est actuellement prévue en bicouche. Elle sera à valider par le lotisseur et si besoin modifiée.
- Il sera nécessaire d'effectuer une étude de perméabilité pour définir le devenir des eaux de ruissellement.
- Le passage pédestre communal traversant actuellement le lotissement projeté est-il à conserver ou à réhabiliter en limite du périmètre à lotir ?

#### 5- Phasage - bilan foncier – bilan financier prévisionnel

**La surface à vendre en phase avant-projet est de 22 274 m².**

(Cette surface ne pourra être validée qu'après le bornage du périmètre de l'opération).

- Les ratios sont les suivants :

Voirie	8,40%
Lots	86,97%
Espaces verts	4,63%
	100,00%

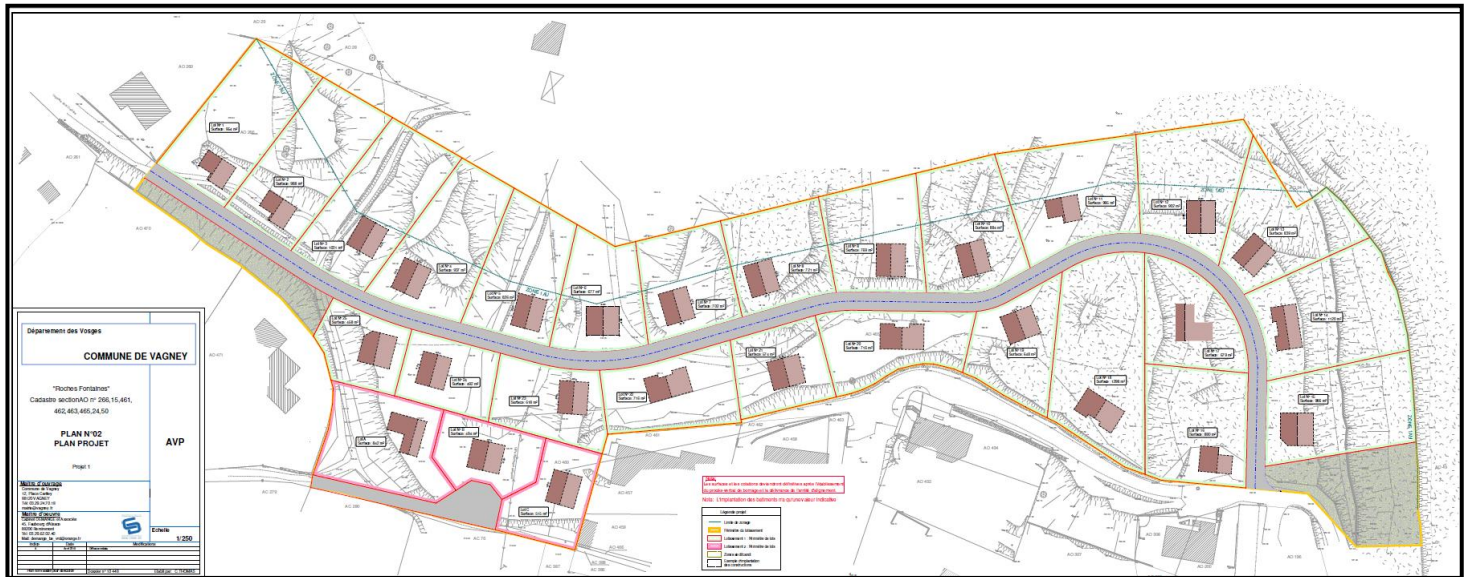
Rendements	Pourcentage
Lot/terrain	86,97%
Voirie/Lots	9,66%





Surface estimée du terrain (m²)			25611		
Surface estimée des terrains à vendre (m²)			22274		
			HT	TTC	
<u>Montant des travaux estimé (HT)</u>			632 880 €	759 456 €	
<u>Montant des travaux fonciers</u>			21 350 €	25 620 €	
(Deux permis d'aménager, bornage, division, implantation, récolement, plans de vente)					
<u>Montant de la participation de l'architecte</u>			2 500 €	3 000 €	
<u>Montant de la maîtrise d'œuvre</u>			24 000 €	28 800 €	
<u>Montant du dossier loi sur l'eau</u>			4 000 €	4 800 €	
<u>Achat des parcelles AO 50 et AC 278 (15€ pour 1818m²)</u>			27 270 €	32 724 €	
<u>Prix de revient</u>			712 000 €	854 400 €	
(=coût travaux+foncier)					
<u>Estimation du prix de vente</u>					
<u>Zone constructible</u>			<u>Zone non constructible</u>	<u>Total</u>	
				Prix de vente	
Tranche 2	Lot 1	835	119	954	50 000 €
	Lot 2	612	377	988	36 000 €
	Lot 3	452	580	1031	33 000 €
	Lot 4	455	482	937	32 000 €
	Lot 5	359	467	826	30 000 €
	Lot 6	353	323	677	25 000 €
	Lot 7	376	326	702	26 500 €
	Lot 8	364	358	721	27 500 €
	Lot 9	402	367	769	30 000 €
	Lot 10	555	339	894	38 000 €
	Lot 11	501	494	995	35 000 €
	Lot 12	414	488	902	30 000 €
	Lot 13	743	96	839	40 000 €
	Lot 14	1120		1120	35 000 €
	Lot 15	986		986	35 000 €
	Lot 16	880		880	45 000 €
	Lot 17	679		679	35 000 €
	Lot 18	1298		1298	50 000 €
	Lot 19	648		648	40 000 €
	Lot 20	716		716	42 500 €
	Lot 21	575		575	34 000 €
	Lot 22	716		716	42 500 €
	Lot 23	618		618	36 500 €
	Lot 24	492		492	29 000 €
	Lot 25	458		458	27 000 €
Tranche 1	Lot A	842		842	35 000 €
	Lot B	494		494	29 500 €
	Lot C	516		516	30 500 €
<u>Prix de vente globale</u>				979 500 €	
<u>Benefice Brut</u>				125 100 €	
Fourchette du prix moyen du m² : entre 33 € et 60 €					

## ANNEXE – PLAN PROJET





Commune de VAGNEY

Projet de lotissement



## ANNEXE – ESTIMATIF

RECAPITULATIF BASE				
Création d'un lotissement		<u>T1</u>	<u>T2</u>	<u>TOTAL</u>
TRAVAUX PREPARATOIRES ET TERRASSEMENT		41 250,00	12 850,00	54 100,00
				-
ASSAINISSEMENT		161 850,00	36 600,00	198 450,00
				-
ADDUCTION D'EAU POTABLE		70 000,00	13 750,00	83 750,00
				-
ECLAIRAGE PUBLIC		37 495,00	12 225,00	49 720,00
				-
ERDF (fouille uniquement)		32 300,00	6 100,00	38 400,00
				-
TELECOM		29 150,00	6 500,00	35 650,00
GAZ		16 800,00	4 200,00	21 000,00
				-
VOIRIE		83 900,00	20 020,00	103 920,00
<b>TOTAL BASE</b>	<b>H.T.</b>	<b>472 745,00</b>	<b>112 245,00</b>	<b>584 990,00</b>
	<b>arrondi à</b>	<b>473 000,00</b>	<b>113 000,00</b>	<b>586 000,00</b>
<b>Compris imprévus 10%</b>		<b>37 840,00</b>	<b>9 040,00</b>	<b>46 880,00</b>
	<b>TOTAL H.T.</b>	<b>510 840,00</b>	<b>122 040,00</b>	<b>632 880,00</b>
	T.V.A.	102 168,00	24 408,00	126 576,00
	<b>T.T.C.</b>	<b>613 008,00</b>	<b>146 448,00</b>	<b>759 456,00</b>
	Valeur avril 2019			
<b>Prestation concessionnaire (à ajouter)</b>				
ERDF		Devis à effectuer		
France télécom		Devis à effectuer		