

ASSOCIATION SYNDICALE du DOMAINE de la FONTAINE
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 17 juin 2008

Remise en état de la Voirie du Domaine

Document d'information des Copropriétaires

ASSOCIATION SYNDICALE du DOMAINE de la FONTAINE
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 17 juin 2008

Remise en état de la Voirie du Domaine
Document d'information des Copropriétaires

1. Objet du Document

Le présent Document d'information a pour objet de fournir aux Copropriétaires du Domaine de la Fontaine, les informations techniques et financières, nécessaires pour leur permettre de décider des travaux à envisager pour la remise en état de la voirie de leur Domaine.

2. Etudes réalisées

2.1 Généralités

La voirie réalisée en 1983 à la création du Domaine se trouve actuellement dans un état qui nécessite que des travaux de remise en état soient rapidement réalisés.

On peut en effet actuellement constater de nombreuses dégradations sur cette voirie :

- déformations et tassements importants localisés de la voirie ;
- affaissements au niveau de traversées de chaussées réalisées lors de la construction pour la pose des réseaux enterrés ;
- fissuration importante du revêtement ;
- bordures de trottoirs cassées ou abîmées ;
- tampons de voirie ayant perdu leur revêtement ;
-

Quelques réhabilitations localisées de la voirie ont déjà été réalisées mais certaines portions de ces réhabilitations, déjà dégradées, devraient être reprises.

2.2 Rappels

Afin de remédier à cet état, après consultation de plusieurs Bureaux d'Etudes, il a été décidé en 2006 de confier les études de remise en état de la voirie à la Société Iris Conseil Aménagement.

Le contrat passé avec ce Consultant prévoyait deux Tranches d'études :

- une Tranche ferme avec deux missions (Diagnostic et Etudes de Projet)
- une Tranche conditionnelle (Dossier de Consultation des Entreprises, Analyse des Offres et Passation des marchés de travaux, Contrôle des travaux) dont la réalisation est conditionnée par les résultats des missions précédentes ainsi que par les décisions devant être prises par l'Association Syndicale.

A rappeler également qu'à la suite de la mission « Diagnostic », il était paru nécessaire de réaliser une « Campagne de reconnaissance complémentaire d'essais de sol » en vue de préciser et quantifier la nature et les caractéristiques des sols sur lesquels est fondée la voirie. Cette campagne a été réalisée fin 2007 et a apporté des renseignements utiles pour la réalisation des travaux.

Actuellement les deux missions de la Tranche ferme sont achevées et la mission « Etudes de Projet » permet de disposer d'une définition des travaux à réaliser et de leur estimation financière.

2.3 Présentation des résultats de la mission « Etudes de projet ».

2.3.1 Origines des dégradations de la voirie

Les différentes études menées ont bien mis en évidence les origines des différentes dégradations constatées sur la voirie.

Les origines principales de ces dégradations sont essentiellement :

- la nature argileuse du sous-sol avec la présence d'argiles gonflantes sur une large partie de la voirie ;
- la conception de la voirie existante réalisée avec une structure de type rigide mal adaptée à la nature du sous-sol ;
- le remblaiement insuffisamment compacté de certaines tranchées provoquant avec le temps des affaissements de chaussée ;
- certains arbres et haies plantés à proximité des chaussées et trottoirs ;
- enfin l'âge actuel des ouvrages (25 années).

2.3.2 Définition des travaux

Les Etudes réalisées ont montré que les travaux envisageables pour la remise en état de la voirie du Domaine peuvent être **regroupés en trois catégories de nature différente** :

Catégorie 1 : les **Travaux de mise en sécurité de la voirie**

Ces travaux sont destinés à supprimer les points constituant potentiellement un danger pour la circulation : avaloirs affaissés, tampons de voirie sans revêtement, portions de chaussée en très mauvais état (rue et impasse Colette, place Mallarmé).

Catégorie 2 : les **Travaux dits de réhabilitation de la voirie**

Ces travaux ont pour objet de réhabiliter la voirie aux endroits où celle-ci s'est déjà dégradée et va continuer à se dégrader de façon significative si rien n'est fait à court terme. Ces travaux dits de réhabilitation sont importants puisqu'ils prévoient en particulier une reprise de la structure (fondation) de la chaussée puis la reconstitution de la couche de roulement (tapis d'enrobés), l'enlèvement des bordures abîmées et leur remplacement.

Catégorie 3 : les **Travaux en option**

Ces travaux concernent la reprise de l'ensemble de la couche de roulement (tapis d'enrobés) et du revêtement des trottoirs pour améliorer l'aspect général de la voirie. Ces travaux concernant la couche de roulement et le revêtement des trottoirs viendraient en complément de ceux qu'il est déjà prévu de réaliser en matière de couche de roulement et de revêtement de trottoirs dans le cadre des travaux des catégories 1 et 2 précédentes.

Le **Plan joint** en Annexe 1 au présent Document indique la localisation des diverses catégories de travaux.

Le **Détail Estimatif Récapitulatif** joint en Annexe 2 fournit le montant de chacun de ces travaux y compris divers et prestations d'études et de contrôle.

Le **Tableau 1**, ci-après, résume, par catégorie de travaux, le coût estimatif des travaux, y compris divers et prestations d'études et de contrôle.

Tableau 1
Coût Estimatif des travaux et prestations d'études et de contrôle
Montant TTC (€)

| Catégorie | Montant TTC (€) |
|--|------------------------|
| Catégorie 1. Travaux de mise en sécurité de la voirie | 228 000 |
| Catégorie 2. Travaux dits de réhabilitation de la voirie | 608 000 |
| Catégorie 3. Travaux en option | 208 000 |
| Total général TTC | 1 044 000 |

2.3.3 Caractéristiques principales des travaux envisagés

Les travaux envisagés dans le cadre des **travaux de mise en sécurité** ou des **travaux dits de réhabilitation**, tiennent compte des enseignements que l'on a pu tirer de la situation actuelle, des études réalisées et des reconnaissances de sol effectuées.

En particulier :

1. les réhabilitations de chaussée prévoient une structure souple en grave bitume au lieu d'une structure rigide en grave traitée au ciment. Cette nouvelle structure doit permettre de limiter grandement les risques de fissuration de la chaussée lors de déformations éventuelles du sous-sol porteur.
2. les tranchées de réseaux qui avaient été insuffisamment compactées lors de leur réalisation, sont reprises et remblayées convenablement en vue de supprimer les affaissements de chaussée ;
3. les bordures de trottoirs cassées ou abîmées, en particulier dans les virages par le passage des poids lourds, sont remplacées et des dispositifs de protection limitant la possibilité pour les poids lourds de rouler sur ces bordures seront prises à ces endroits.
4. le revêtement bitumé de certains trottoirs très déformé par les racines de haies, d'arbustes ou d'arbres voisins est remplacé par du sable stabilisé au ciment, plus souple et plus facile à entretenir.

3. Financement des travaux

Une provision de 380 000 € a été constituée par l'Assemblée Syndicale, en prévision du financement des gros travaux à assurer sur le patrimoine privé du Domaine (voirie, piscine, cours de tennis, certains réseaux).

Sur cette provision, il est envisageable d'affecter 300 000 € pour les travaux de remise en état de la voirie.

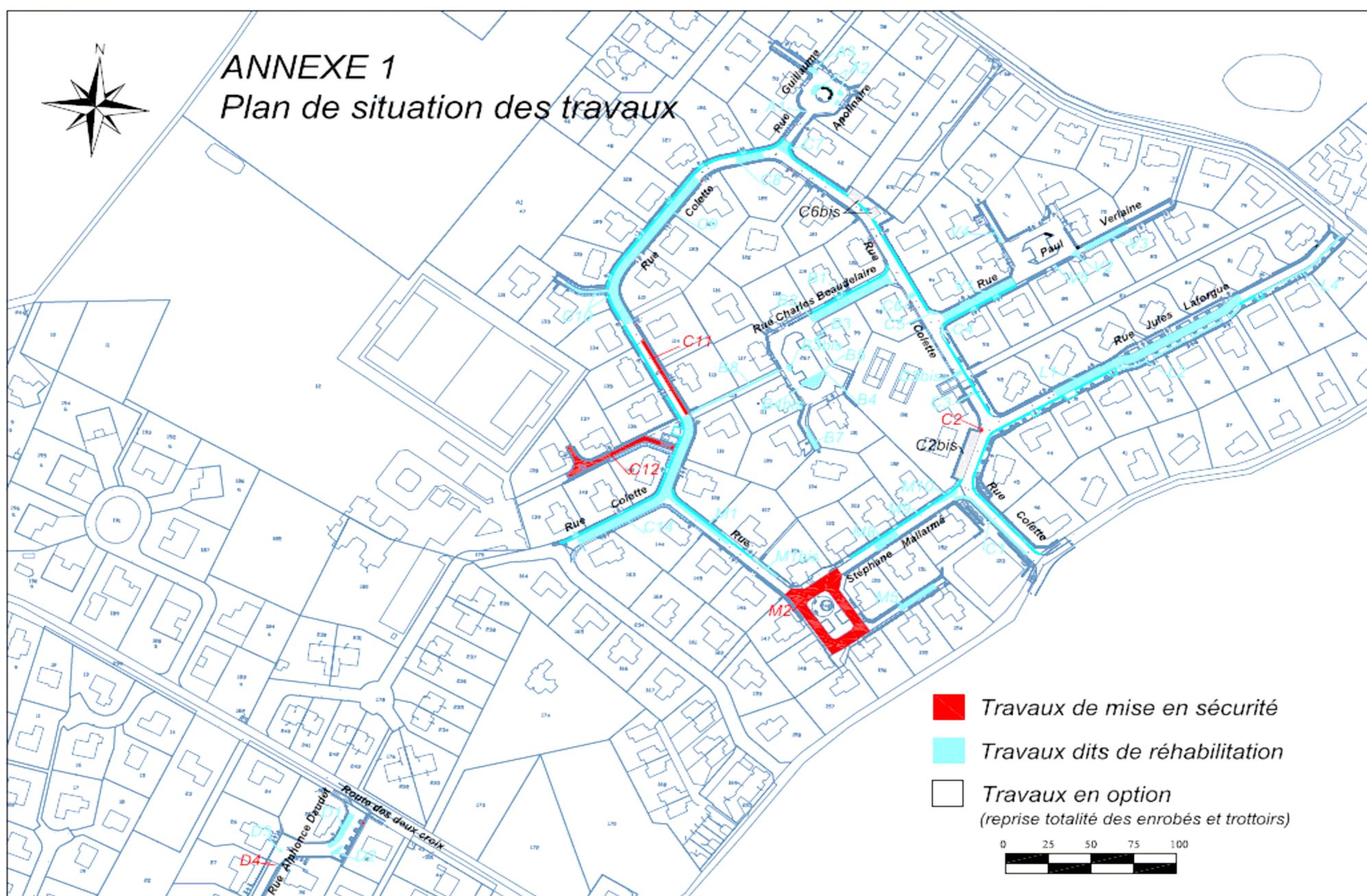
Cette dernière somme permet d'assurer le financement des travaux de mise en sécurité mais est insuffisante pour assurer le financement de la totalité des travaux tels que leurs montants ressortent du **Tableau 1**, ci-avant.

Pour financer la réalisation des travaux au-delà de la provision disponible de 300 000 €, le Conseil Syndical a la possibilité de contracter un emprunt auprès d'une Banque.

Dans ce dernier cadre, trois solutions de réalisation de travaux sont proposées au choix des copropriétaires :

- Solution 1 : réalisation de la totalité des travaux (y compris divers, études et contrôle des travaux).
Montant estimatif TTC de la Solution 1 : 1 044 000 €
- Solution 2 : réalisation des travaux limitée aux travaux de mise en sécurité de la voirie et à la remise en état complète (y compris couche de roulement et reprise du revêtement des trottoirs) des deux rues Colette et Stéphane Mallarmé qui sont les deux rues dont la voirie est la plus dégradée, les travaux de remise en état des autres rues pouvant être menés dans quatre ou cinq ans.
Montant estimatif TTC de la Solution 2 (y compris divers, études et contrôle des travaux) : 756 000 €
- Solution 3 : réalisation des travaux de mise en sécurité de la voirie.
Montant estimatif TTC de la Solution 3 (y compris divers, études et contrôle des travaux) : 228 000 €

ANNEXE 1 -Plan de situation des Travaux



ANNEXE 2
Détail Estimatif Récapitulatif des travaux
(Montants HT en €)

| Désignation des Travaux | Travaux de mise en sécurité | Travaux de Réhabilitation | Option |
|--|-----------------------------|--|--|
| Rue Jules Laforgue L1 - réfection de chaussée devant 11 - 12 -13 réfection tapis enrobé sur la zone en enrobé rose L2 - réfection de trottoir en stabilisé devant 5 - 7 - 9 L4 - réfection trottoir en enrobé devant n°1 Remplacement des bordures abîmées L _c - réfection tapis de chaussée L _t - réfection revêtement trottoirs <p style="text-align: right;">TOTAL rue Jules Laforgue</p> | | 84 810 9 655 2 585 680 97 730 | 27 009 4 402 31 411 |
| Rue Paul Verlaine V1 - Reprise de chaussée devant le n°1 - 2 - 4 V2 - Reprise de chaussée en pavés béton devant le n° 8 V3 - réfection de chaussée dans l'impasse du n° 10 - 12 V4 - réfection 1/2 chaussée dans l'impasse du n° 5 - 7 V5 - Reprise grille avaloir devant le n° 6 V _c - réfection tapis de chaussée V _t - réfection revêtement trottoirs <p style="text-align: right;">Total rue Paul Verlaine</p> | | 33 539 6 995 11 963 3 468 600 56 565 | 9 256 1 550 10 806 |

Détail Estimatif Récapitulatif des travaux (suite 1)
(Montants HT en €)

| Désignation des Travaux | 1. Travaux de mise en sécurité | 2. Travaux de Réhabilitation | 3. Option |
|---|--------------------------------|------------------------------|--------------|
| Rue Charles Baudelaire | | | |
| B1 - réfection de chaussée devant le n°2 | | 34 257 | |
| B2 - Reprise raccordement pavés béton bord place | | 3 375 | |
| B3 - Reprise raccordement pavés béton devant n° 1 et B3 bis | | 2 355 | |
| B4 - Reprise raccordement pavés autour grille avaloir devant n° 3 et B4 bis | | 860 | |
| B5 - Rechargement en terre végétale + engazonnement sur îlot central | | 875 | |
| B7 - réfection de chaussée devant le n°7 | | 7 216 | |
| B8 - reprise revêtement cheminement piéton en stabilisé | | | |
| B _c - réfection tapis de chaussée | | 3 760 | |
| B _t - réfection revêtement trottoirs | | | 3 450 |
| | | | 1 628 |
| Total rue Charles Baudelaire | | 52 698 | 5 078 |
| Rue Guillaume Apollinaire | | | |
| A1 - A2 - Reprise raccordement pavés béton bord place | | 7 915 | |
| A3 - Reprise raccordement pavés béton vers le n° 10 - 12 | | 1 890 | |
| Remplacement des bordures abîmées | | 633 | |
| Total rue Guillaume Apollinaire | | 10 438 | |

Détail Estimatif Récapitulatif des travaux (suite 2)
(Montants HT en €)

| Désignation des Travaux | 1. Travaux de mise en sécurité | 2. Travaux de Réhabilitation | 3. Option |
|---|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Rue Colette - Plan 1 | | | |
| C1 - réfection de chaussée entrée du Domaine | | 12 618 | |
| C2 - reprise affaissement de chaussée autour de la grille - bord parking entrée | 1 524 | | |
| C2 bis - réfection tapis parking entrée | | | 5 208 |
| C3 - réfection de chaussée devant entrée de la piscine | | 2 511 | |
| C3bis - réfection de chaussée devant chemin près de la piscine | | 5 659 | |
| C4 + C5 - réfection de trottoir angle rue Verlaine | | 4 128 | |
| C6 - réfection de chaussée devant le n° 3 | | 3 394 | |
| C6 bis - réfection tapis parking | | | 2 511 |
| C7 - réfection de chaussée carrefour apollinaire | | 9 427 | |
| C8 - réfection de chaussée devant le n° 6 | | 13 931 | |
| Remplacement des bordures abîmées | | 3 057 | |
| C1 _c - réfection tapis de chaussée | | | 66 408 |
| C1 _t - réfection revêtement trottoirs | | | 7 568 |
| Rue Colette - Plan 2 | | | |
| C9 - réfection de chaussée devant le n° 10 à 20 | | 83 138 | |
| C10 - réfection de chaussée de l'impasse du n° 16 - 18 | | 13 671 | |
| C11 - réfection 1/2 chaussée devant le n° 21 | 20 949 | | |
| C12 - réfection de chaussée de l'impasse du n° 26 - 28 | 80 945 | | |
| C14 - réfection de chaussée devant le n° 25 - 27 - 30 - 32 | | 87 752 | |
| Remplacement des bordures abîmées | | 1 551 | |
| C2 _c - réfection tapis de chaussée | | | 16 724 |
| C2 _t - réfection revêtement trottoirs | | | 9 442 |
| Total Rue Colette | 103 418 | 240 837 | 107 861 |

Détail Estimatif Récapitulatif des travaux (suite 3)
(Montants HT en €)

| Désignation des Travaux | 1. Travaux de mise en sécurité | 2. Travaux de Réhabilitation | 3. Option |
|---|--|--|--|
| Rue Stéphane Mallarmé M1 - réfection 1/2 chaussée devant le n° 23 M1 bis - reprise trottoir devant le n° 19 M2 réfection de chaussée de la place centrale M5 - réfection de chaussée devant le n°7 et 9 M8 - réfection de chaussée devant le n° 3 M9 - réfection de chaussée devant le n° 2 M10 - réfection de chaussée devant le n° 1 Remplacement des bordures abîmées M _c - réfection tapis de chaussée M _t - réfection revêtement trottoirs <p align="right">Total rue Stéphane Mallarmé</p> | 73 496 73 496 | 26 088 1 249 16 780 13 882 844 8 507 1 394 68 744 | 27 822 3 426 31 248 |
| Rue Alphonse Daudet D1 - Reprise zone en pavés devant le n°2 D2 - Reprise zone en pavés sur le bord du parking en entrée de voie devant le n°2 D3 - Reprise zone en pavés autour bouche à clé devant le n°4 D4 - Reprise grilles avaloir devant le n°1 - 4 <p align="right">Total rue Alphonse Daudet</p> | 1 600 1 600 | 11 490 3 920 1 020 16 430 | |

**Détail Estimatif Récapitulatif Général des travaux, divers et prestations d'études
(Montants en €)**

| Désignation des Travaux par Rue | 1. Travaux de mise en sécurité | 2. Travaux de Réhabilitation | 3. Option | Total par Rue |
|---|--------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Rue Jules Laforgue | | 97 730 | 31 411 | 129 141 |
| Rue Paul Verlaine | | 56 565 | 10 806 | 67 371 |
| Rue Charles Baudelaire | | 52 698 | 5 078 | 57 776 |
| Rue Guillaume Apollinaire | | 10 438 | | 10 438 |
| Rue Colette | 103 418 | 240 837 | 107 861 | 452 116 |
| Rue Stéphane Mallarmé | 73 496 | 68 744 | 31 248 | 173 488 |
| Rue Alphonse Daudet | 1 600 | 16 430 | | 18 030 |
| Divers | 25 000 | | | 25 000 |
| Total général prévisionnel HT des travaux | 203 514 | 543 442 | 186 404 | 933 360 |
| Etudes et Contrôle des travaux (6%) | 12 211 | 32 607 | 11 184 | 56 002 |
| Total général prévisionnel HT | 215 725 | 576 049 | 197 588 | 989 362 |
| TVA (5.5%) | 11 865 | 31 683 | 10 867 | 54 415 |
| Total général prévisionnel TTC | 227 590 | 607 732 | 208 455 | 1 043 777 |