

Projet de résidentialisation

document de présentation externe - novembre 2009

Sommaire

- 1 – Préambule
- 2 – Plan des travaux
- 3 – Description du projet
 - 3.1 – Clôtures
 - 3.2 – Accès piétons
 - 3.3 – Accès véhicules
 - 3.4 – Signalétique
 - 3.5 – Options
 - 3.6 – Réalisation
- 4 – Acteurs du projet
- 5 – Financement (chapitre ajouté au document de base à l'intention des copropriétaires)
- 6 – Illustrations

1 - Préambule

La résidence Charcot-Zola a de tout temps été librement ouverte à tous. Depuis plusieurs années, cette ouverture d'esprit autant que du domaine n'est plus respectée et donne lieu à des abus que les résidents se lassent de supporter.

C'est ainsi que, dans le but de prévenir la répétition des nuisances, incivilités, dégradations et vols exogènes commis contre ses résidents, la copropriété envisage de procéder à la résidentialisation de sa propriété.

À l'occasion de cette résidentialisation, une partie au moins des clôtures existantes serait remplacée et les accès seraient fermés aux personnes non éligibles à pénétrer dans la résidence.

La décision sera prise par l'Assemblée générale des copropriétaires convoquée le 9 février 2010.

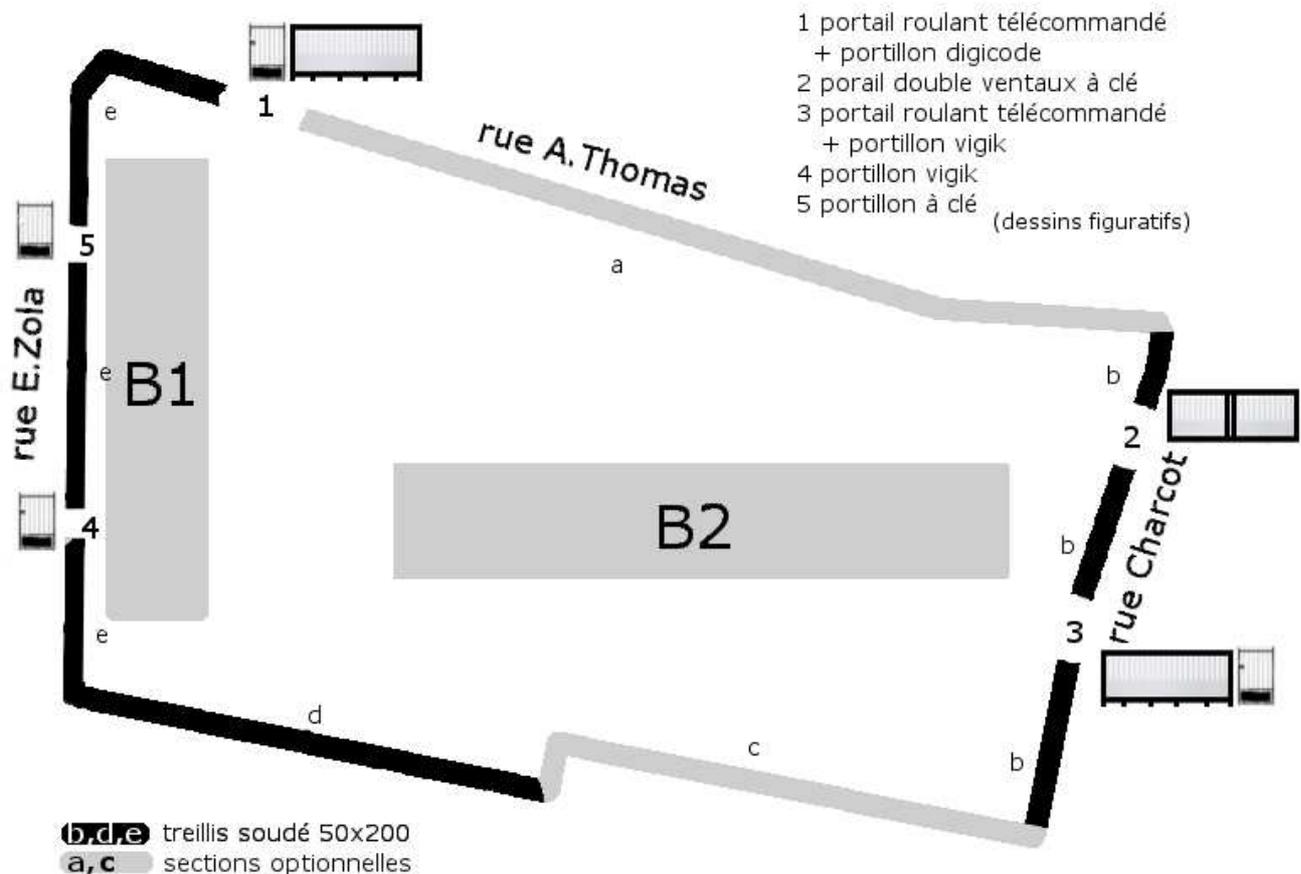
2 – Etat des lieux

La résidence Charcot-Zola se situe au nord de la commune, en limite de L'Hay-les-Roses, sur un terrain bordé par les rues Emile Zola, à l'ouest, Albert Thomas, au nord, et Charcot, à l'est. Elle est mitoyenne, au sud, de la résidence de la Vallée du Renard et d'une petite propriété individuelle enclavée entre ces deux résidences.

L'ensemble de la résidence est délimité par des clôtures en mailles croisées d'une hauteur moyenne de 1,4m (rues Albert Thomas et Charcot) ou 1,8m (rue Emile Zola), de calibre et couleur différents suivant les sections, soutenues soit par des poteaux en ciment soit par des piquets métalliques. Toutes ces clôtures sont doublées intérieurement de haies de troènes ou pyracanthas taillées à environ 1,7m de haut et 1,8m rue Emile Zola.

Ces clôtures comportent cinq ouvertures donnant sur la voie publique, deux, de 2,5m environ, pour le passage des piétons rue Emile Zola, et trois, d'environ 6m, pour le passage des piétons et véhicules, l'une rue Albert Thomas et deux autres rue Charcot. Au sud, les clôtures isolent la résidence des propriétés mitoyennes.

3 – Plan des travaux



Les repères d'accès (1 à 5) et de clôtures (a à e) sont repris dans les descriptions et illustrations qui suivent.

3 – Description du projet (sous réserve d'éventuelles remarques ou demandes des Services d'urbanisme)

3.1 – Clôtures

La priorité est donnée au remplacement des clôtures dans les zones les plus vulnérables ou les plus vétustes (b, d, e) par un treillis soudé thermo-plastifié vert (RAL 6005) de 1,7m de haut et mailles de 5x20cm. Le remplacement des clôtures dans les sections a et c est optionnel. Les haies végétales ne sont pas affectées par le projet.

3.2 – Accès piétons

Le passage des piétons se fait par des portillons à contrôle d'accès vigik (1, 3 et 4) et clavier codé (1), de 1m ou 1,2m de large selon les fournisseurs, ouvrant vers l'intérieur de la résidence.

3.2.1 – Entrée des piétons résidents

Les résidents ont accès à la résidence par tous les portillons.

3.2.2 – Entrée des piétons non-résidents

Les piétons non-résidents munis de passe Vigik (facteur, etc.) peuvent pénétrer dans la résidence par tous les portillons.

Les piétons non-résidents non munis de passe Vigik sont invités à se présenter au portillon 1, dont l'ouverture est commandée par un clavier codé asservi à une horloge aménageant des plages d'accès libre aux cabinets de professions libérales.

3.2.3 – Sortie des piétons

La sortie des piétons se fait par commande électrique déportée sur potelets aux portillons 1, 3 et 4.

Le portillon 5 est fermé à clé en raison de sa proximité des portillons 1 et 4 par lesquels passe la circulation entrante et sortante de cet accès. Il demeure utilisable en cas de besoin.

3.3 – Passage des véhicules

Le passage des véhicules se fait par des portails roulants barreaudés (1,3), télécommandés dans les deux sens, d'une largeur de 5 à 6m selon les fournisseurs. Ces portails sont placés en retrait du trottoir, environ 2m à l'intérieur de la résidence.

En cas de besoin, les véhicules non munis de télécommande se font ouvrir par un résident ou par le gardien.

Le portail 2, à double vantaux ouvrant vers l'intérieur de la résidence, également barreaudé, d'une largeur totale de 5 à 6m selon les fournisseurs, est fermé à clé en raison de sa proximité avec le portail 3 où la présence d'un véhicule est moins gênante pour la circulation. Il reste utilisable en cas de nécessité.

Les portails 1, 2 et 3 sont manoeuvrables par les passes dont disposent les services de secours et de police.

Des portillons pour piétons sont accolés aux portails 1 et 3 (voir 3.2)

3.4 – Signalétique

Un panneau interdit de stationner devant le portail 2, pour permettre son ouverture à tout moment.

Un panneau rappelle l'interdiction de tourner à gauche en sortant des portails 2 et 3.

Une signalétique, aux portillons 4 et 5, dirige les visiteurs et patients du B1 non munis de badge vers l'entrée principale (1) et la loge du gardien.

A l'occasion des travaux, la copropriété exigera des professions libérales des plaques professionnelles donnant sur la voie publique normalisées et sans ratures ni surcharges.

3.5 – Options

En fonction des capacités financières de chacun et des avantages et inconvénients liés aux systèmes de contrôle d'accès, l'Assemblée générale pourra opter pour les variantes suivantes :

3.5.1 – Clôtures

Les clôtures pourraient être réalisées en barreaudage thermo-laqué vert (RAL 6005), espacement 15cm, hauteur 1,8 ou 1,5m

Elles pourraient demeurer en treillis soudé, mais d'une hauteur non standard inférieure à 1,8m.

Les sections a et c pourraient être englobées dans le projet, avec le type de clôture retenu pour les autres sections.

3.5.2 – Accès piétons

Le contrôle d'accès par le portillon 1 pourrait comporter un code spécifique aux professions libérales ou se faire par un interphone couplé à une ligne téléphonique.

Les télécommandes électriques des portillons 3 et 4 pourraient être remplacées par des commandes Vigik. La sortie des non-résidents non munis de badges se ferait alors par le portillon 1.

3.6 – Réalisation

Compte tenu des délais techniques et administratifs, le chantier pourrait s'ouvrir dans le courant de l'été 2010.

4 – Acteurs du projet

Maître d'ouvrage : Syndicat des copropriétaires de la Résidence Charcot-Zola

Maître d'œuvre : Entreprises, selon décision de l'Assemblée générale.

Coordination : Michel GUILLAUME, Pierre MONTBOBIER (Conseil syndical)
Nicole TRÉMEAU – Ct Deslandes (syndic, Paris 08)

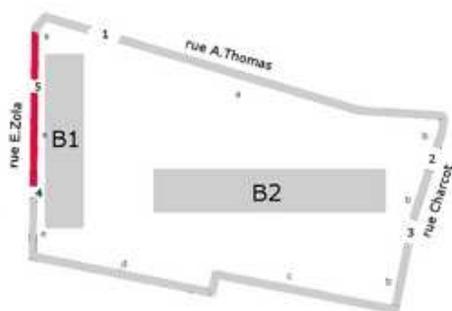
Support coordination : Rodolphe LAVERDANT, Jean-Jacques RONDOT (Conseil syndical)

5 – Financement (chapitre ajouté au document de base à l'intention des copropriétaires)

La valeur médiane des charges liées aux travaux décrits ci-dessus se situe à environ 1,20€ par tantième de charges générales, hors coût des télécommandes d'accès aux véhicules (environ 35€/télécommande). Ainsi, une réponse acceptable aux exigences posées en préambule paraît pouvoir être trouvée par l'AG à plus ou moins 0,20€ de cette valeur. Un paiement en plusieurs fois a été demandé au syndic.

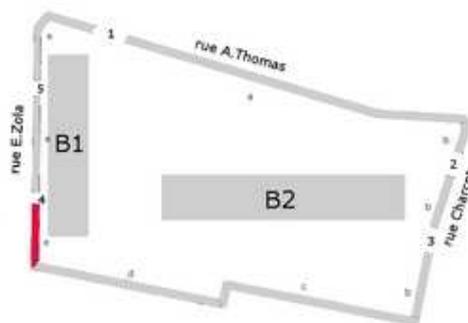
6 – Illustrations

clôtures actuelles à remplacer

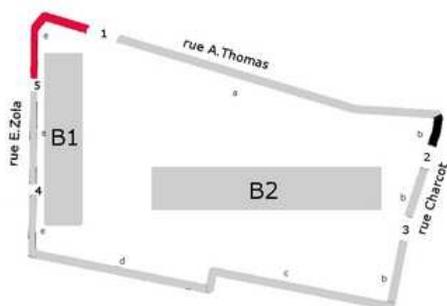




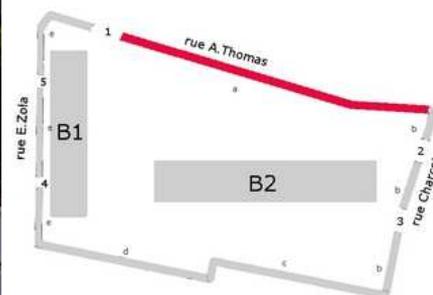
clôture rue E. Zola
vue du 112 vers le sud
repère e du plan §3

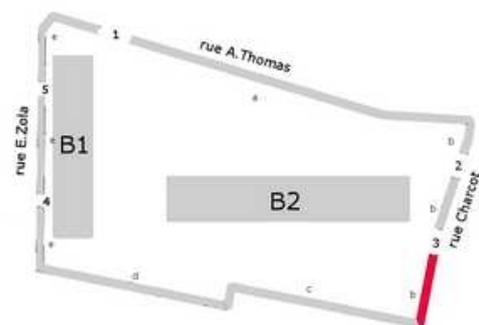
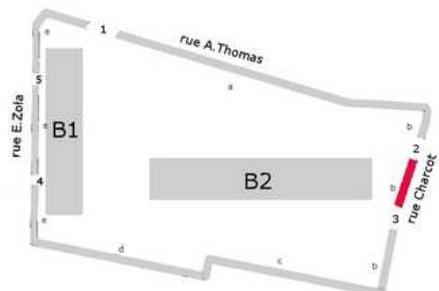
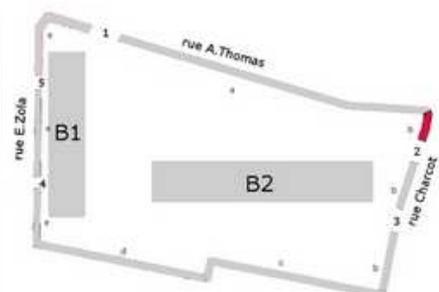


clôture angle Zola / Thomas
repère e sur plan §3

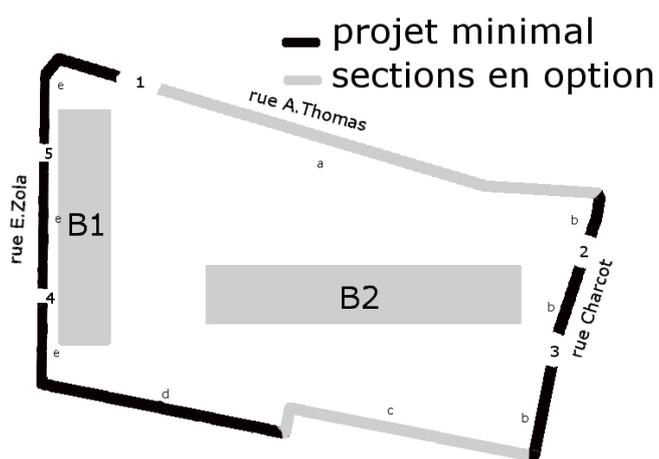


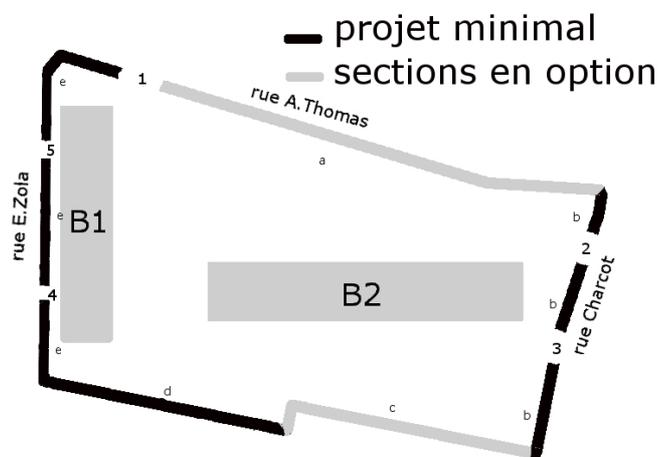
clôture rue A. Thomas
remplacement optionnel
repère a du plan §3





clôtures de remplacement



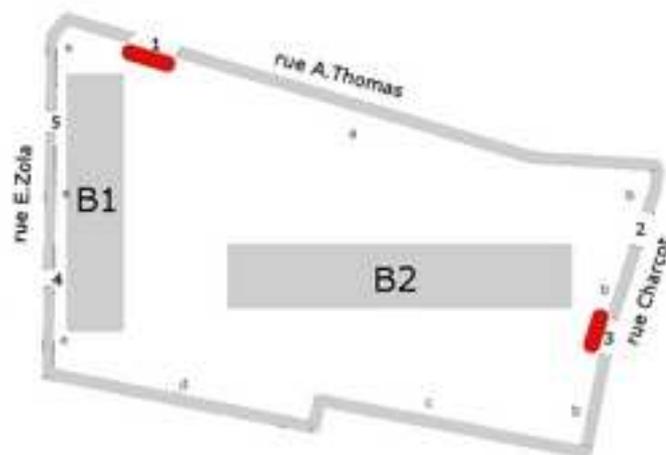


accès actuels

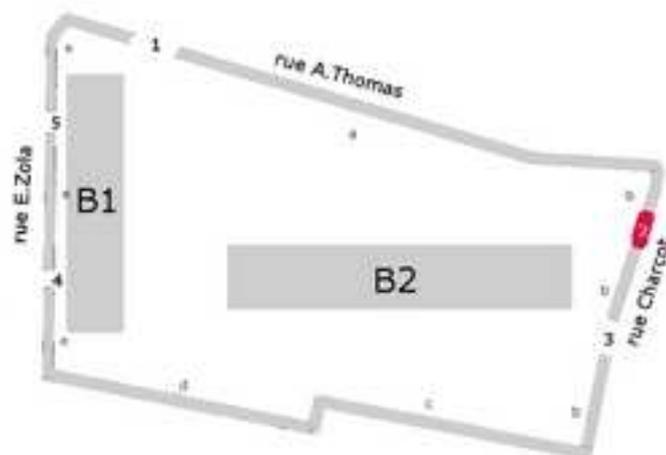




matériel de fermeture des accès 1 et 3 du plan §3
(accès rue A.Thomas et 2nd accès rue Charcot)



matériel de fermeture de l'accès 2 du plan §3 (1^{er} accès rue Charcot)



matériel de fermeture des accès 4 et 5 du plan §3 (accès rue E. Zola)

