

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

Projet de réfection des chemins

Présentation

26 mai 2026

Introduction

- L'objectif de cette présentation est de tenir les membres de l'APVA informés de l'évolution du projet des chemins, de répondre aux questions et de présenter la planification des différentes phases à la lumière des informations détenues à ce jour et de l'expérience acquise en 2024, 2025 et à la suite du dégel 2026.

Rappel du cheminement depuis 2024 et de l'analyse réalisée par la firme Englobe

Historique 2024 - Chemins aux Villas de l'Anse

- Réparation en urgence de plusieurs sections (janv./mars)
- Contrat octroyé à un laboratoire géotechnique (Englobe, entreprise spécialisée en ingénierie et en sciences de l'environnement) (avril)
- Sondages géotechniques (mai/juin)
- Rapport Englobe (juillet)
- Conclusions de l'étude Englobe présentées en AGA et création du comité ad hoc (septembre)
- Première réunion du comité ad hoc (14 octobre)
- Travaux sur 100 m (projet-test 1) ch. Villa de l'Anse (novembre)

Résultats d'analyse des sondages géotechniques 2024 (réf. Englobe)

- Détermination des zones problématiques totalisant environ 4 km de chemins
- 25 prélèvements de sol réalisés au printemps 2024
 - Prélèvements dans les zones à problème
 - Caractérisation de la structure actuelle des chemins
 - Caractérisation des matériaux constituant la structure

Conclusions:

- **L'infrastructure actuelle (i.e. les sols naturels sous les matériaux formant les chemins) est relativement bonne: peu d'argile et de matériaux organiques**
- **La granulométrie de la structure de la chaussée, soit la portion supérieure des chemins, est déficiente: trop de particules fines.**

Causes du comportement au dégel (réf. Englobe)

Diagnostic

- Excès important de particules fines dans la fondation
- Particules fines dans la structure de l'ordre de 17% en moyenne (maximum 22,9%), soit 2 à 3 fois supérieure à la fraction acceptable (7% à 11%)
- Matériaux d'origine douteuse à certains endroits
- Propriétés douteuses des abrasifs et des matériaux de rechargement
- Matériaux devenant saturés à la surface de roulement car trop de particules fines, perte de capacité portante, orniérage durant les périodes de dégel
- Cycles plus fréquents de gel/dégel (2024)

Observations 2025 sur le projet test 1 réalisé à l'automne 2024

- Le rehaussement de la chaussée a créé un certain inconfort
- Tenue satisfaisante de la surface de roulement, aucun orniérage
- Quelques nids de poule, conséquemment les dévers ont été corrigés
- Les talus à 45 degrés (1H:1V) sont stables
- Ragréage des entrées privées sans problème malgré le rehaussement
- Creusage des fossés non pertinent car la nappe phréatique est basse
- Rehaussement de la surface avantageux pour l'assèchement de la chaussée

Hivers-printemps 2025 - chemins aux Villas de l'Anse

- Épandage d'urgence de pierre grossière sur plusieurs sections des chemins (mars)
- Relevés par des membres du comité ad hoc des dommages en mars et première cartographie des zones de réparation prioritaires
- Réunions du comité ad hoc (21 fév. et 26 avril)
- Ragréage printanier des chemins
- Rapport d'étape du comité ad hoc au CA (mai). Ce rapport est à la base de toutes les réflexions du CA dans ce dossier
- Demande de permis pour des travaux en 2025-2026 (mai)

Recommandations du comité ad hoc (Mai 2025)

1. Le Comité ad hoc a recommandé de procéder à la réfection de toutes les sections de chemin prioritaires en 2026
2. Estimé total des coûts pour le projet des chemins de 1 564 M \$ pour 4,2 km de chemins
3. Autres recommandations:
 - a) assurer un contrôle de qualité rigoureux des matériaux
 - b) pour l'entretien hivernal, utiliser un abrasif de sable naturel, conforme aux normes du MTQ

Orientations prises par le CA à la suite du rapport du Comité ad hoc

- ➔ • Priorité donnée aux chemins à forte circulation
- ➔ • Approche tenant compte des autres enjeux du Plan de Maintien des Actifs (PMA)
- ➔ • Attendre le dégel 2026 pour évaluer le comportement des sections refaites en 2025, puis établir un plan d'action.
- ➔ • Une approche par étape (phase) est privilégiée, permettant d'évaluer progressivement le comportement des différentes techniques de réfection utilisées

Sections travaillées en octobre 2025

Constat au dégel 2026

Techniques de réfection pour les travaux réalisés en 2025

A1 - Excaver 30 cm et pose d'un géotextile. Ajout de 30 cm de MG20A, plus compaction. Pente transversale de 4 %.

A2 - Pose d'un géotextile, ajout de 25 cm MG56 et 15 cm MG20A, plus compaction. Pente transversale de 4 %.

B - Pose d'un géotextile et ajout de 20 cm de MG20A, plus compaction. Pente transversale de 4 %,

- **MG20A et MG56:** Ce sont des types de gravier concassé dont la granulométrie varie de 0 à 20 mm ou de 0 à 56 mm. Le "A" indique une conformité spécifique ou une qualité particulière liée à la teneur maximale en matériaux fins, à des normes de compaction et d'usure par attrition.



Entrée 1

refaite en **technique A1** de
Georgeville à la poste, puis
en **technique A2** de la poste
à Grand-Pic
mars-avril 2026





Entrée 2

refaite en **technique A1** de
Georgeville à Pinède, puis en
technique A2 jusqu'à Petit-
Prêcheur
mars-avril 2026



2026-05-09



Projet de réfection des chemins de l'APVA

Petit-Prêcheur
section refaite en
technique B
partiellement –
inters. Pometiers
mars-avril 2026

15

Inters. des Trilles
– Pometiers
refaite en **technique B**
mars-avril 2026

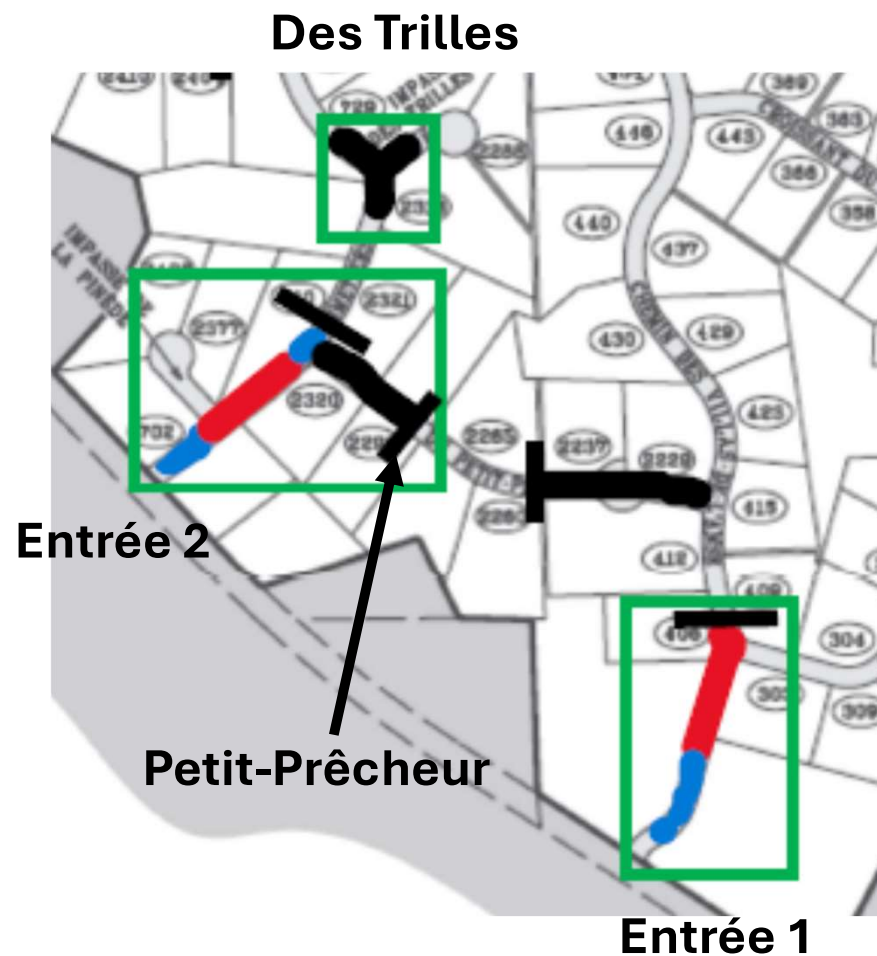


Travaux phase 1

Date d'exécution : octobre 2025

- **Entrée 1:** techniques A1 et A2.
- **Entrée 2:** techniques A1 et A2.
- **Technique B** pour sections sur **Petit-Prêcheur** et intersection **Pometiers et des Trilles**.

Coût réel total : 141 000 \$ (tx incl.)



Observations 2026 suite à la phase 1 de 2025

Les **3 techniques de réfection** utilisées ont eu un bon comportement lors du dégel 2026.

- Tenue satisfaisante de la surface de roulement, aucun orniérage.
- Quelques nids de poule à l'entrée 1 (section en technique A1), conséquemment les dévers doivent être corrigés.
- Les talus à 45 degrés (1H:1V) sont stables.
- Ragréage des entrées privées sans problème malgré le rehaussement.
- Rehaussement de la surface avantageux pour l'assèchement de la chaussée.
- La technique B présente un rehaussement moindre (20 cm) et s'est bien comportée jusqu'à maintenant.

Activités 2026 à ce jour

- Épandage d'urgence de pierres grossières sur 2 sections des chemins (Grand-Pic et Nordet près Torrent) (mars). Plainte reçue pour Grand-Pic.
- Sept (7) journées de relevés ont été effectuées par des membres du CA et 1 membre du comité ad hoc afin d'identifier à nouveau les sections problématiques.
- Demande de soumissions pour les travaux 2026 obtenues le **26 avril 2026**.
- Un plan d'action pour 2026 et 2027 a été développé puis présenté au CA du **5 mai 2026**.

7 jours de relevés effectués en 2026

**Dates des relevés: 10,11,12,16, 31 mars 2026
et 3,13 avril 2026**



Pommetiers

mars-avril 2026

2026-05-09



Projet de réfection des chemins de l'APVA



Grand-Pic

mars-avril 2026

2026-05-09

Projet de réfection des chemins de l'APVA

Nordet

mars-avril 2026



2026-05-09



Projet de réfection des chemins de l'APVA



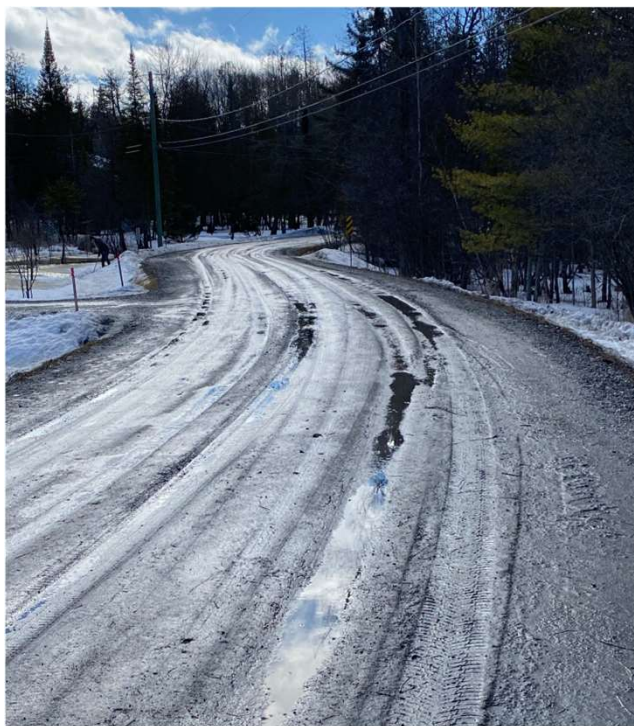
23

Nordet

mars-avril 2026



2026-05-09



Projet de réfection des chemins de l'APVA



24

Villas de l'Anse

mars-avril 2026



2026-05-09

Projet de réfection des chemins de l'APVA

25



Petit-Prêcheur

mars-avril 2026

2026-05-09

Projet de réfection des chemins de l'APVA



2026-05-09



Projet de réfection des chemins de l'APVA

Capillaires –
Inters.
Nordet
mars-avril 2026

Pourpier

mars-avril 2026



2026-05-09

Projet de réfection des chemins de l'APVA

28

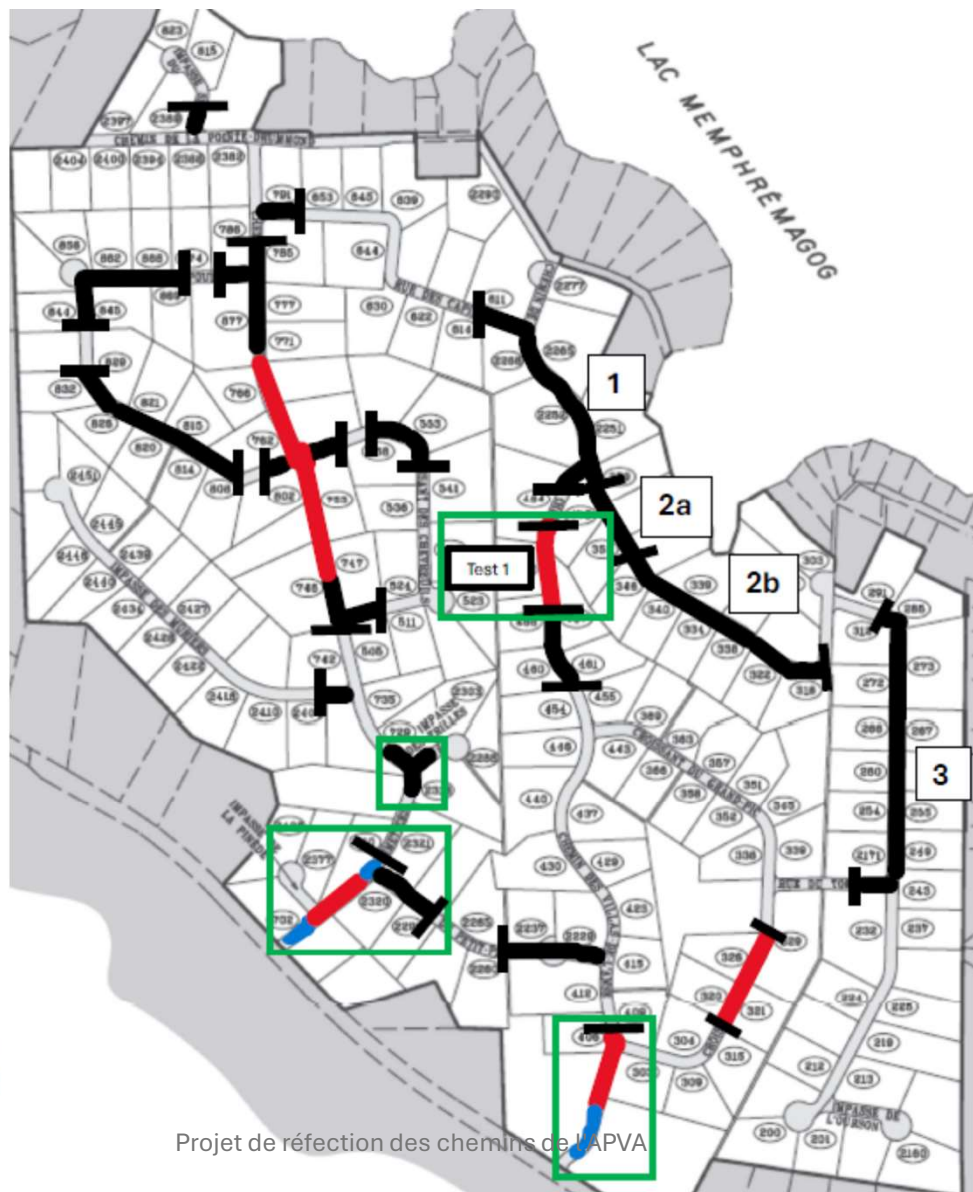
Constats à la suite du dégel 2026

- Les sections problématiques ont été identifiées à nouveau ce qui a permis de mettre à jour une **cartographie 2026 des travaux anticipés**.
- Bien que le dégel 2026 s'est déroulé dans le cadre d'un hiver "plus normal", les chemins représentent toujours une problématique qui peut porter atteinte à la **sécurité des résidents** si une ambulance et/ou autres véhicules d'urgence devaient circuler durant cette période. De plus, il est probable aussi que nous vivions d'autres hivers comme 2024 avec des périodes de gel-dégel en janvier et février, ce qui accentuera les inconvénients pour les résidents.
- La problématique des chemins **ne disparaîtra pas sans interventions de réfection**. L'option de simplement continuer à faire du remplissage annuel avec du gros gravier lors des périodes de dégel exposerait les résidents à endurer des conditions problématiques sur une période indéfinie, sans avoir vraiment traité la cause du problème.
- Un contrôle plus strict du camionnage lourd sur les chemins des Villas sera aussi étudié et le CA tentera d'identifier des pistes d'amélioration (ex.: plus grandes affiches, etc.), mais la participation de tous les membres pour ce point est essentielle.

Cartographie mise à jour

Relevé mars-avril 2026

(voir aussi le document séparé qui résume les phases du projet)



Planification des phases du projet et coûts estimés

Techniques de réfection des chemins

Technique de réfection	Estimé de coût / mètre 2026	Comparaison en % / A2	Avantages	Inconvénients
A1: Exc. 30 cm + Mg20A 30 cm	400 \$	+ 11% au minimum (Note 1)	Aucun rehaussement, maintien de la largeur de chaussée et plus esthétique	Dispendieux, disposition du matériel hors du site des Villas
A2: Mg56 25cm + Mg20A 15 cm	360 \$	-	Technique éprouvée depuis 2 ans au projet test 1	Rehaussement de 40 cm, ajustements requis avec les entrées, rétrécissement de la chaussée et moins esthétique
B: Mg20A 20 cm	200 \$	- 44%	Technique moins coûteuse, peu d'impact sur largeur de chaussée et esthétique améliorée	Rehaussement de 20 cm, 1 an d'expérience (2025)

- **Note (1) :** 1. Pour la technique A1, nous n'avons pas de soumission 2026 car nous ne planifions pas utiliser cette méthode en 2026, donc c'est une estimation basée sur le différentiel de 2025. Pour cette technique, il faut prévoir aussi des analyses chimiques pour vérifier si le gravier est contaminé. Ce processus représente un coût additionnel d'environ 16 500 \$ par tronçon de 400 m (non inclus dans le +11%). Les coûts estimés supposent que le matériel n'est pas contaminé et qu'il est transporté par l'entrepreneur dans des endroits prédéterminés à l'extérieur du Domaine. Cependant, si le matériel est contaminé, alors les coûts augmentent significativement.
- Les coûts estimés proviennent des soumissions reçues de l'entrepreneur Goudreau **en date du 26 avril 2026 incluant l'augmentation importante du coût du diesel.**

Travaux prévus pour 2026

- Les interventions sur les chemins seront concentrées sur les voies passantes que sont:
 - **chemin des Pometiers et croissant du Grand-Pic**
 - **chemin des Villas-de-l'Anse et rue du Petit-Prêcheur**
 - **chemins de la Pointe-Drummond et du Nordet**
- L'objectif est de corriger environ **1,2 km** de chemins en **2026**

Travaux phase 2

Date d'exécution prévue : 15 juin 2026

Pometiers et Grand-Pic

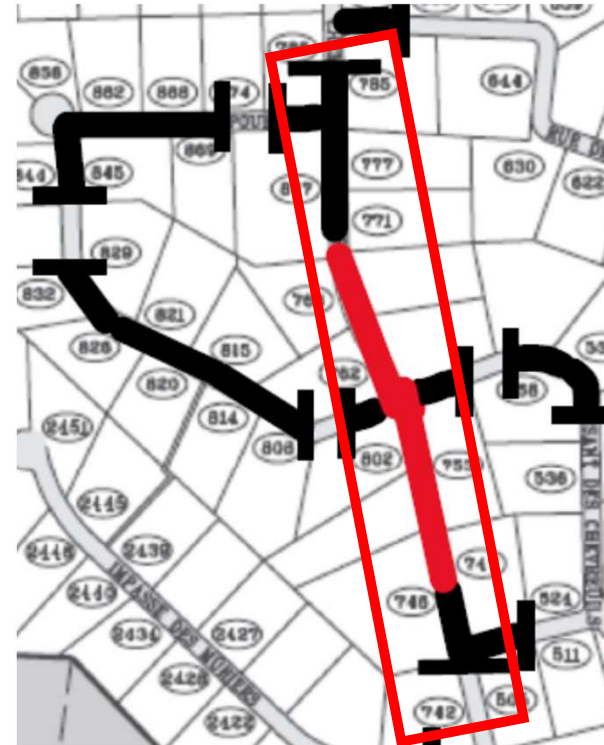
Coût estimé : 230 000 \$

(tx incl.)

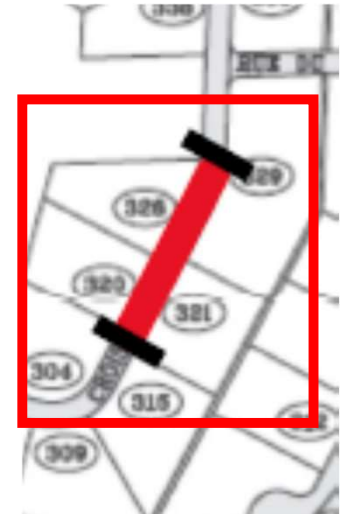
Notes: Les distances peuvent varier.



Pometiers



Grand-Pic



Travaux phase 3

Date d'exécution prévue : 14 sept. 2026

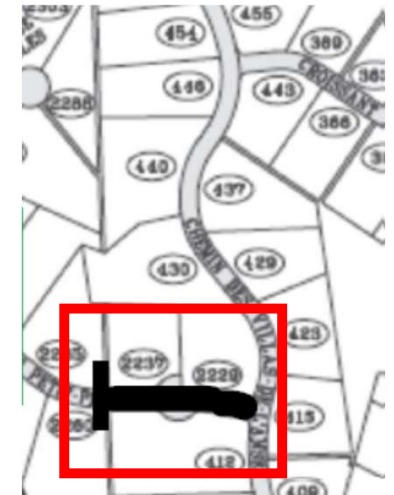
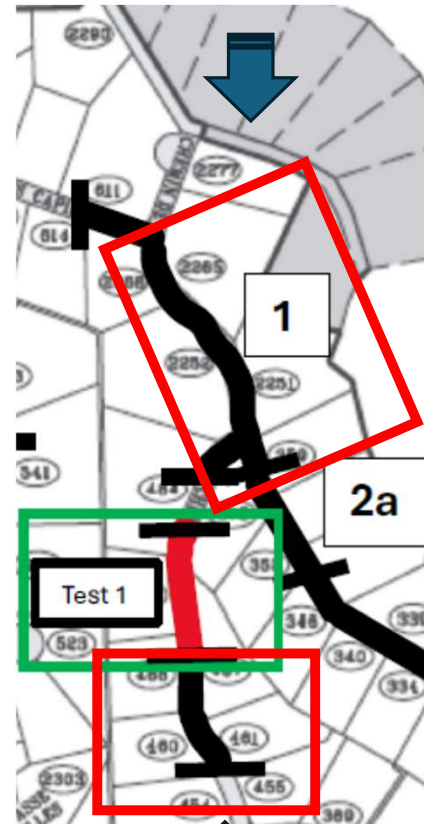
Villas de l'Anse, Pointe-Drummond, Nordet-1 et Petit-Prêcheur

Coût estimé : 120 000 \$

(tx incl.)

Note: les distances peuvent varier.

Pointe Drummond, Nordet-1



Petit-Prêcheur

Villas de l'Anse

Travaux phase 4

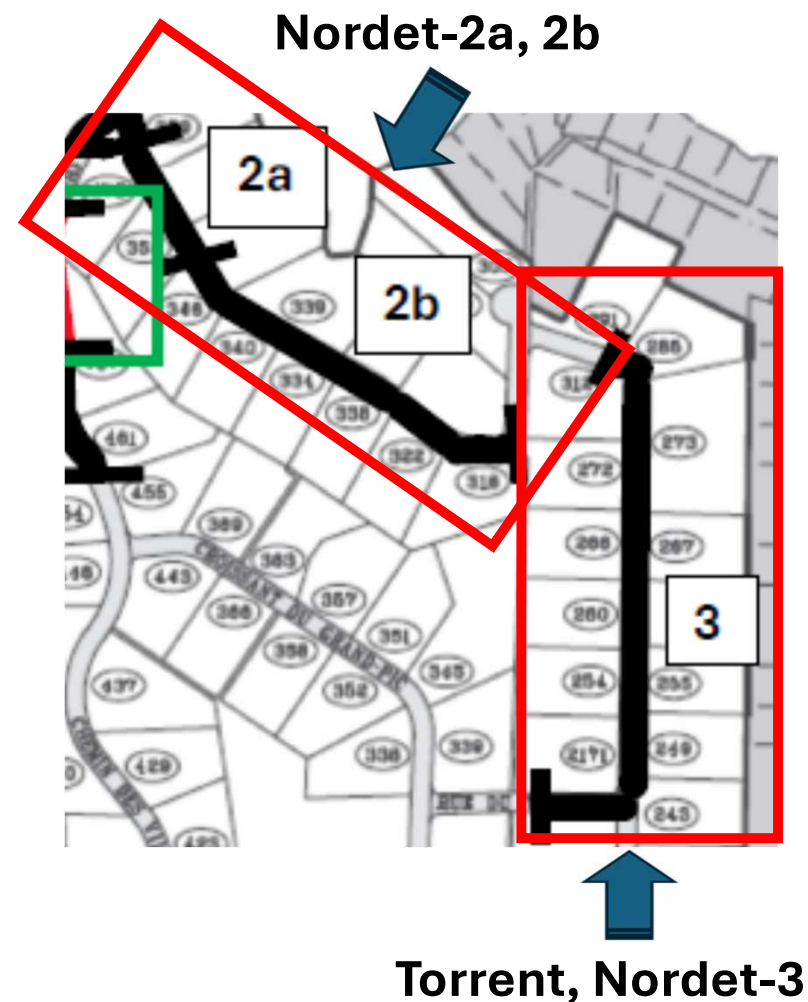
Date d'exécution prévue : juin 2027

Nordet-2a, 2b, 3 et Torrent

Coût estimé : 205 000 \$

(tx incl.)

Note: les distances peuvent varier.



Travaux phase 5

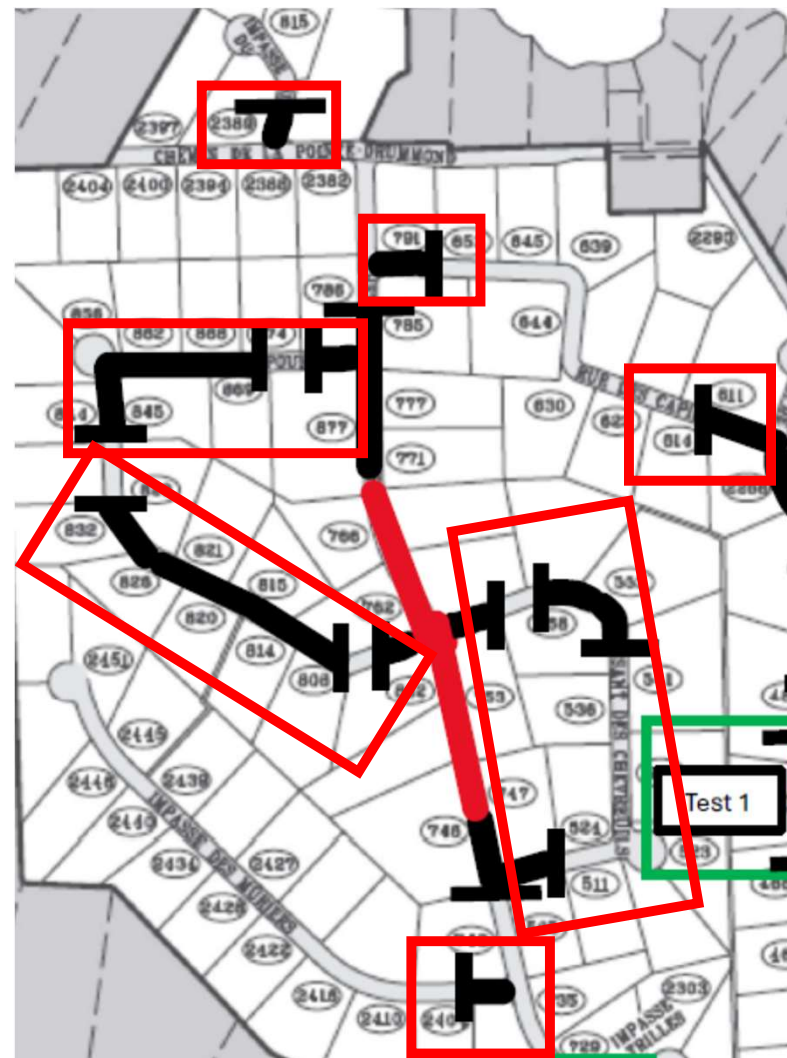
Date d'exécution : sept. 2027

Sizerin, Pourpier, Chevreuils,
Capillaires, Mûriers

Coût estimé : 200 000 \$

(tx incl.)

Note : les distances peuvent varier.



Résumé du plan de réfection des chemins de l'APVA

Planification des étapes du projet et coûts estimés

PHASES	DISTANCES (m)	COÛTS ESTIMÉS (\$)	DATE D'EXÉCUTION	ANNÉE FINANCIÈRE
1	432	141 000 \$	oct-25	2025
2	665	230 000 \$	juin-26	2026
3	515	120 000 \$	sept-26	2026
4	885	205 000 \$	juin-27	2027
5	860	200 000 \$	sept-27	2027
Totaux	3357 m	896 000 \$		

Plan de réfection des chemins de l'APVA

Impacts des interventions

1. Les interventions sont planifiées majoritairement en **Technique B**, soit un rehaussement de seulement **+20 cm**, ce qui n'aura pas (ou peu) d'impact négatif au niveau de **l'esthétique des chemins, hauteur des talus, rétrécissement des chemins et signalisation requise**.
 - On estime à **455 m** en **Technique A2 (+40 cm)** uniquement sur Pommetiers et Grand-Pic, **soit** seulement **16 %** des travaux de réfection.
 - Et **2 470 m** en **Technique B (+20 cm)**, **soit 84 %** des travaux de réfection.
2. Nous n'anticipons pas d'impact négatif sur **l'environnement**.

Projet de réfection des chemins de l'APVA

Cadre financier

- Le cadre financier pour l'exécution du projet est de l'ordre de **850 000 \$ à 900 000 \$**.
- Pour 2026, l'estimé des coûts est de **350 000 \$, tel que prévu au plan de maintien des actifs**.
- Le plan de réalisation proposé est établi sur **2 ans plutôt que 3 ans, soit 2026 et 2027**.
- À ce jour, la **cotisation additionnelle annuelle de 2 500 \$** par lot au cours des 3 prochaines années demeure nécessaire.

Projet de réfection des chemins de l'APVA

Réalisation

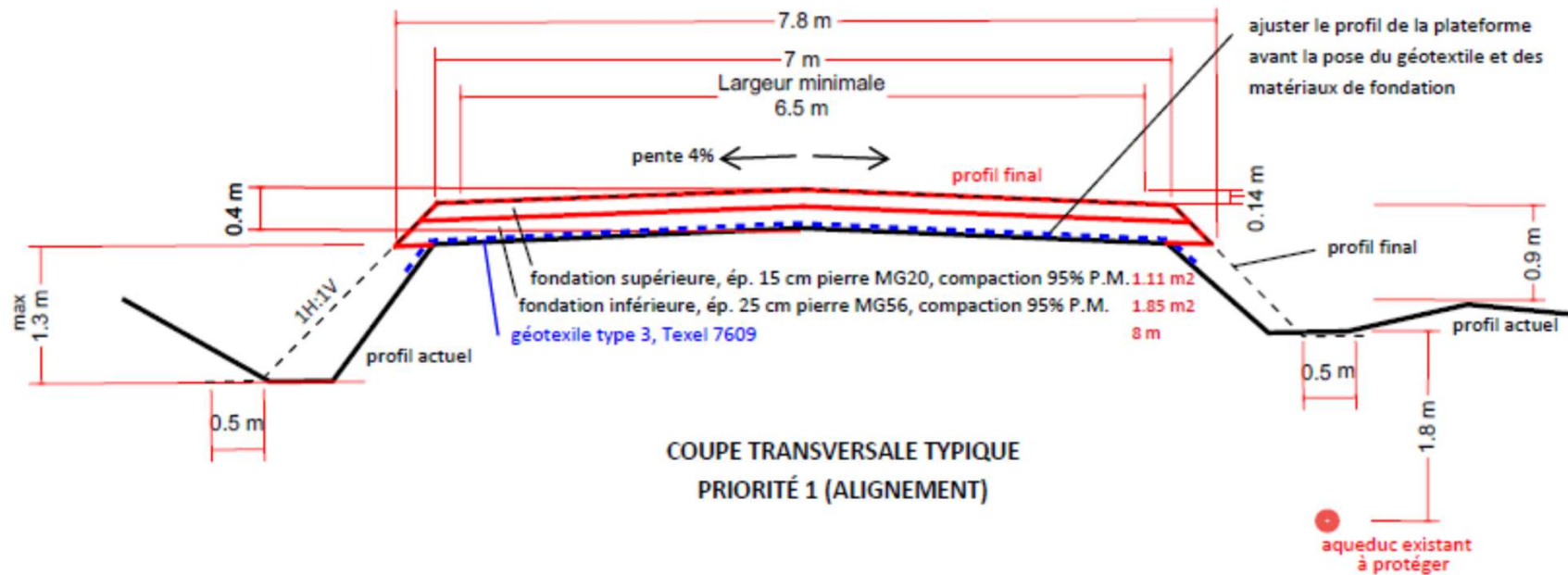
1. Nous planifions employer un **surveillant de chantier** pour les travaux, afin de contrôler les principaux paramètres techniques du projet (*recherche d'un candidat en cours*).
2. Un ingénieur civil (membre de l'APVA et du comité ad hoc) et un membre du CA qui a une formation d'ingénieur et une maîtrise en génie civil (géotechnique) sont fréquemment consultés.

En résumé ...

- Au total, le projet prévoit environ **3,3 km** de réfection des chemins.
- Ce projet assurera la **sécurité des résidents** pour l'accès des véhicules d'urgence en périodes de dégel.
- Il améliorera grandement **l'état des chemins** durant les périodes de dégel. Il faudra malgré tout contrôler davantage les véhicules lourds pendant les périodes critiques de dégel.
- Il préservera la **valeur** des propriétés des Villas de l'Anse.

Annexe technique

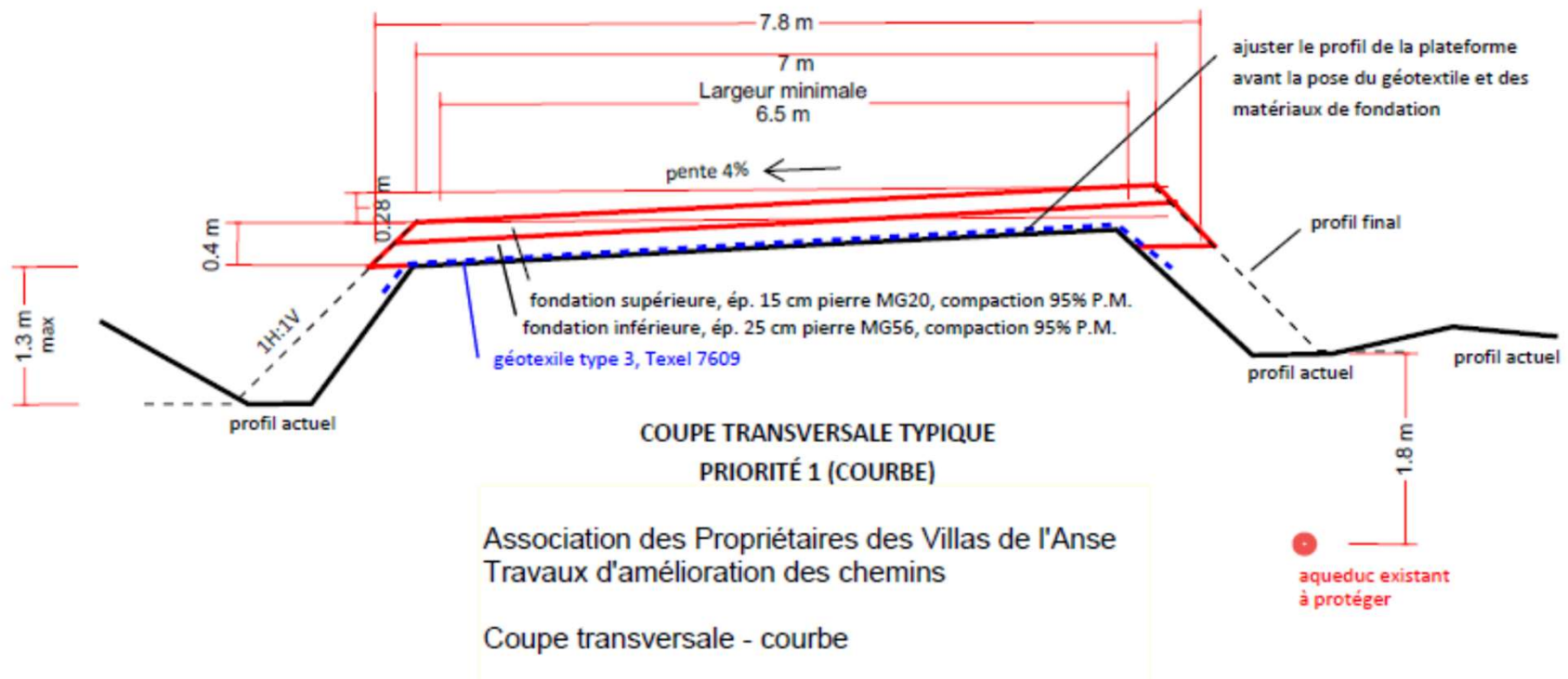
Technique A2



Association des Propriétaires des Villas de l'Anse
Travaux d'amélioration des chemins

Coupe transversale - alignement

Technique A2



Technique B

- Idem à la technique A2, mais le 40 cm composé de 25 cm de MG56 et de 15 cm de MG20A est remplacé par 20 cm de MG20A.
- Coût diminué de 42 %.