

**Territoire de la Nouvelle-Calédonie**

**Province Sud**

**COMMUNE DE DUMBEA**

**ZAC DU CENTRE URBAIN  
DE KOUTIO**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DES  
TERRAINS**

**ANNEXE N°1  
Cahier Général des limites de Prestations Techniques**

Octobre 2011

***SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE CALEDONIE***

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa  
Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33  
Agence Nord : BP 1 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89

<b>Cahier Général des Limites de Prestations Techniques</b>
---

**Préambule :**

Le terme Société désigne le concessionnaire de l'aménagement de la ZAC

Le terme Constructeur désigne l'acquéreur du lot

**1. MISE EN ETAT DES SOLS - TERRASSEMENTS**

**Travaux à la charge de la société :**

- Débroussaillage sur les emprises de voirie.
- Terrassements généraux nécessaires pour les voies et fouilles pour les réseaux sous emprise des voies et démolition des dalles béton, hors lots privatifs.

**Travaux à la charge du constructeur :**

- Dans l'emprise des parcelles privatives, dispositions constructives pour respecter les servitudes prévues au Règlement d'Aménagement de Zone.
- Débroussaillage dans la limite de la parcelle privative
- Terrassements généraux dans la limite de la parcelle privative.
- Terrassement des fouilles et des fondations des bâtiments avec évacuation des terres à la décharge publique, compris remblaiement extérieur au lot privatif le long de tout ouvrage enterré à la côte fixée au plan APD du B.E. VRD de la ZAC (PLAN - VRD 001A-1/2 DE AOUT 2011)
- Drainage pendant toute la durée des travaux des eaux de ruissellement et rejet dans l'exutoire naturel ou artificiel le plus proche (aucun rejet n'est toléré sur les plateformes extérieures au lot privatif)
- Mise à la cote du terrain définitif de toutes les emprises correspondant aux bâtiments (y compris marches d'entrées et maçonneries attenantes), remblaiement avec compactage et drainage éventuel des fondations de bâtiment, une fois celui-ci construit.

Le constructeur fera son affaire des éventuelles démolitions de dalles et de l'évacuation de tous déblais excédentaires à la décharge publique.

**2. VOIRIE**

**Travaux à la charge de la société :**

La société réalise tous les travaux de voirie nécessaires à la desserte définitive de l'emprise vendue tels qu'ils apparaissent aux plans APD du B.E. VRD de la ZAC (PLAN - VRD 001A-1/2 DE AOUT 2011 ET PLAN DE COMPOSITION DE L'ESPACE PUBLIC – 100 INDICE N°3 DE JUILLET 2011), et en particulier :

- les chaussées,
- les trottoirs,
- les accès piétons, sauf ouvrages spécifiques extérieurs à l'emprise vendue rendus nécessaires par des altimétries incompatibles entre la ZAC et le projet du Constructeur (1),
- les accès véhicules (entrée charretière – accès voirie), sauf rampes d'accès à des parkings souterrains implantées en-dehors de l'emprise vendue (2),

L'emprise de ces travaux est limitée aux surfaces extérieures aux lots privatifs, et contenues dans le périmètre de l'opération concédée.

**Travaux à la charge du constructeur :**

Le constructeur prendra à sa charge tous les travaux de voirie situés à l'intérieur du lot privatif.

Les travaux réalisés à l'extérieur de l'emprise ( points (1) et (2) ci-dessus) pour assurer l'accès (piétons et/ou véhicules) à l'emprise vendue devront être soumis au préalable à l'accord de la Société et de la Commune. Ils se conformeront aux prescriptions architecturales, urbaines et paysagères particulières applicables au projet du Constructeur.

### **3. STATIONNEMENT**

#### **Travaux à la charge de la société :**

- Tous travaux sur espaces publics.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

- Places de stationnement prévues soit en sous-sol d'immeubles, soit éventuellement en ouvrage distinct ou non tel que prévu au Règlement d'Aménagement de Zone et applicable sur le secteur concerné.
- Toutes places de parking sur parcelles.

### **4. ASSAINISSEMENT E.U.**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société réalise les regards de raccordement des effluents provenant des lots privatifs, en limite de domaine privé, les canalisations de liaison de ces regards vers la canalisation publique, ainsi que les regards ou raccordements de ces liaisons sur la canalisation publique.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Le constructeur réalise tous les réseaux intérieurs à sa parcelle privative jusqu'au regard de livraison des effluents réalisé par la société à la cote stipulée sur le plan APD du B.E. VRD de la ZAC (PLAN - VRD 002-1/2 DE AOUT 2011).

### **5. ASSAINISSEMENT E.P.**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société réalise les regards de raccordement des eaux pluviales provenant des lots privatifs en limite du domaine privé, et la canalisation de liaison de ces regards au réseau principal ainsi que les regards ou raccordements de ces liaisons sur la canalisation publique.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Le constructeur réalise tous les réseaux intérieurs à sa parcelle privative(y compris stockage et bassins tampon éventuels), jusqu'au regard de livraison des effluents réalisé par la société à la cote stipulée sur le plan APD du B.E. de la ZAC (PLAN - VRD 002-1/2 DE AOUT 2011).

### **6. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société réalise le réseau général de desserte de la zone sous l'emprise des voies de desserte, le raccordement de ce réseau aux canalisations principales existantes, et la desserte de l'emprise vendue par l'intermédiaire d'une conduite arrêtée à la limite de l'emprise vendue.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Le dispositif de comptage, comprenant niche intégrée au bâti et compteur, est à la charge du Constructeur qui contactera le délégataire du service public.

#### **Protection incendie**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société disposera sur les voies publiques de desserte des poteaux d'incendie en nombre suffisant.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Le constructeur prendra à sa charge les bornes incendie complémentaires qui pourraient être exigées pour les services de sécurité en raison de la nature de son programme.

## **7. ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE**

### **Moyenne tension et poste transformateur**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société réalisera le réseau moyenne tension et l'équipement du ~~le~~ poste de transformation MT/BT (équipements électriques et câblage). Ces postes de distribution publique sont localisés à l'emplacement prévu au plan APD du B.E. VRD de la ZAC (PLAN - VRD 004-1/2 DE AOUT 2011).

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Le constructeur réalisera le génie civil, y compris serrurerie et autres sujétions, du poste de transformation selon les caractéristiques techniques définies par l'opérateur de distribution d'énergie électrique. Le constructeur effectuera la division en volume du poste de transformation du reste de son opération afin de le rétrocéder gratuitement à la Commune de Dumbéa à l'achèvement de la construction.

### **Basse tension**

La société réalisera la desserte basse tension de l'opération sous emprise publique, et conduira les réseaux BT jusqu'aux lots privés, dans des coffrets de raccordement situés en limite séparative et intégrés au bâti à réaliser par le constructeur.

Il est précisé ici que le dimensionnement des câbles d'alimentation BT a été prévu pour satisfaire les besoins définis par la capacité de l'emprise vendue.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Dans l'hypothèse d'un dépassement de cette puissance, tous les renforcements et travaux nécessaires à l'adaptation du réseau seront supportés par le constructeur.

Il en sera de même dans l'hypothèse où les consommations prévisionnelles du constructeur justifieraient de la création sur le lot privé de ce dernier d'un poste privé de transformation à intégrer au bâti.

Le constructeur aura à sa charge toute la desserte intérieure au lot privé à partir du coffret à réaliser par le constructeur (y compris raccordement sur celui-ci), la demande d'abonnement, le compteur, et toutes les protections nécessaires, ainsi que les frais de contrôle imposés par la réglementation.

### **Eclairage public**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société mettra en œuvre le réseau d'éclairage public, le long des voies, en disposant le nombre de points lumineux nécessaires, et les armoires de commande.

Dès achèvement et réception, l'ensemble sera remis à la commune de Dumbéa.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Le constructeur aura à sa charge tous travaux d'éclairage à l'intérieur de son lot privé. Armoire d'éclairage intégrée à la serrurerie du local transformateur à charge du constructeur.

## **8. ALIMENTATION TELEPHONE**

#### **Travaux à la charge de la société :**

La société réalise le génie civil (fourreaux et chambres de tirage) du réseau principal de desserte de la zone (conduite multi-tubulaire).

Chaque lot privé sera raccordé à ce réseau principal par la société, par l'intermédiaire de fourreaux arrêtés en limite du domaine public.

Il est précisé ici que la société n'exécutera aucun câblage ni sous le domaine public, ni sous le domaine privé. Les câbles seront tirés par l'Office des Postes et Télécommunications selon ses règles propres après réception des demandes de lignes qu'il incombera au constructeur de formuler.

#### **Travaux à la charge du constructeur :**

Voir schéma ci-après.

## **9. ORDURES MENAGERES**

### **Travaux à la charge de la société :**

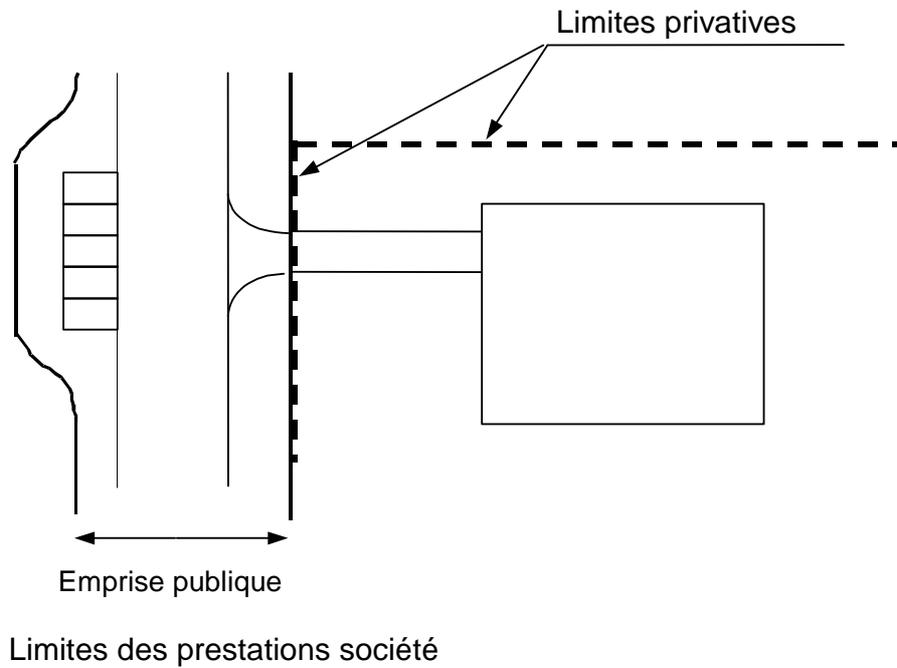
- Les voies publiques qui permettent la collecte par conteneurs individuels et/ou collectifs des ordures par le concessionnaire désigné par la Commune de Dumbéa.

### **Travaux à la charge du constructeur :**

- Locaux ou emplacements poubelles accessibles directement depuis la voie publique afin de permettre leur récupération aisée par les agents du délégataire désigné par la Commune de Dumbéa.

# 1 - TRAVAUX PRELIMINAIRES

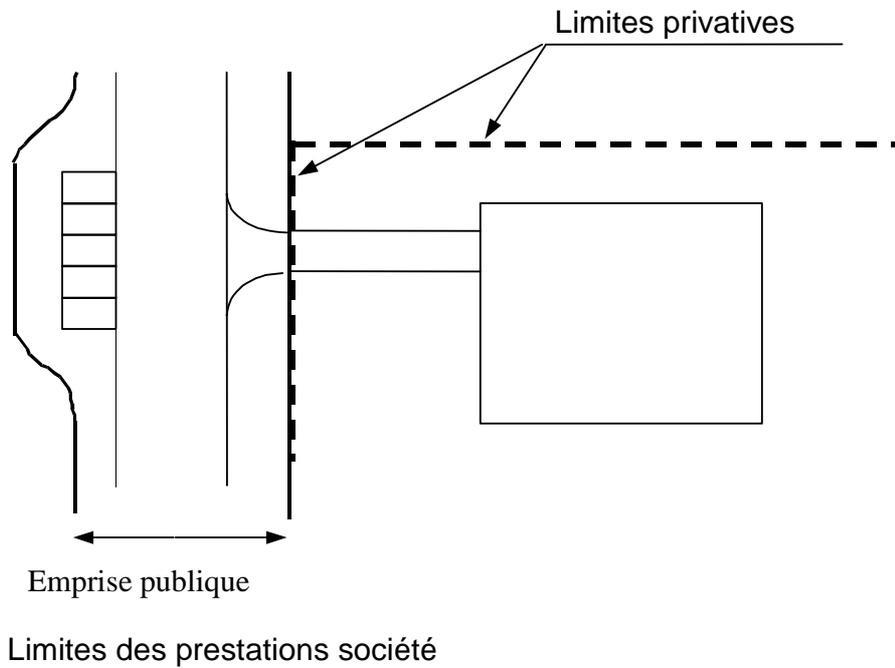
## SCHEMA



A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	<p>Notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- débroussaillage dans la limite des emprises.</li> <li>- Démolitions éventuelles des dalles de béton existantes et évacuation des gravats</li> <li>- mise à la décharge des déchets</li> <li>- protection des végétaux à conserver</li> <li>- clôture du chantier positionnée après accord de la société</li> <li>- drainage des eaux de ruissellement vers exutoire.</li> </ul>

## 2 - TERRASSEMENT

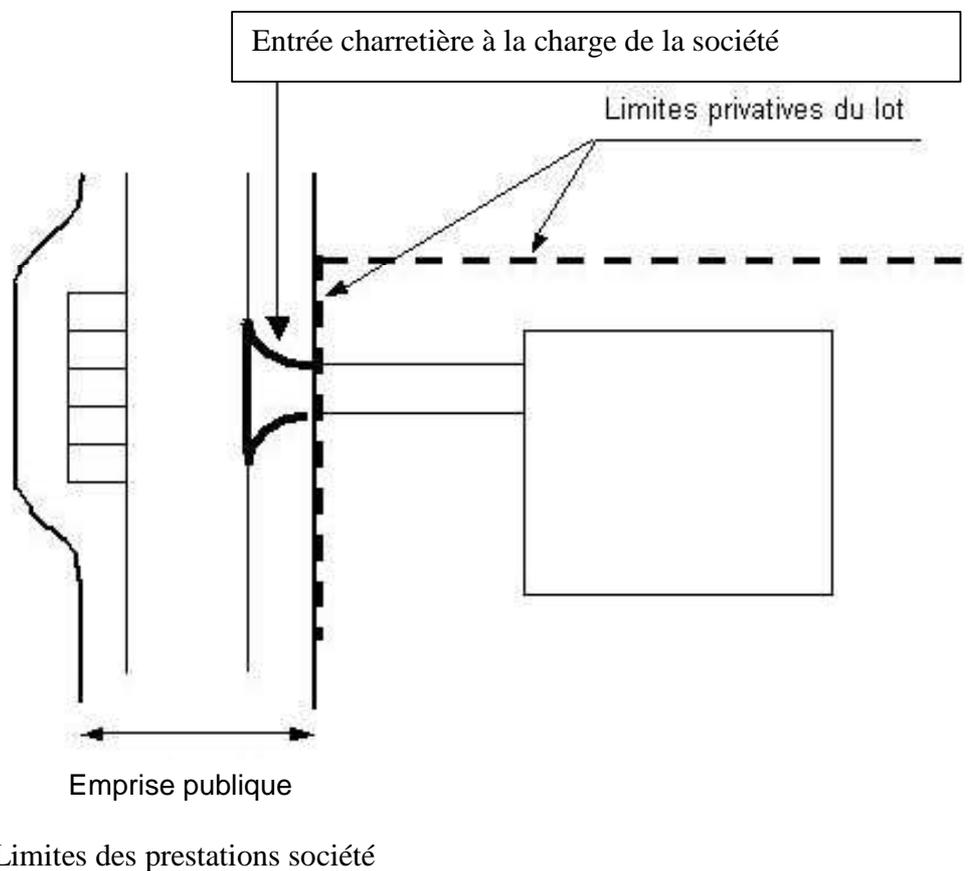
### SCHEMA



A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décapage et terrassements nécessaires au projet.</li> <li>- Drainage des eaux de ruissellement.</li> <li>- Nettoyage du trottoir et de la voirie régulièrement pendant phase terrassement.</li> <li>- Interdiction au constructeur d'entreposer ou de stocker sur voirie ou trottoir. Tout doit être contenu sur la parcelle, sauf cas spécifique et avec autorisation préalable de la Société ou de la Commune</li> </ul>

### 3 - VOIRIE

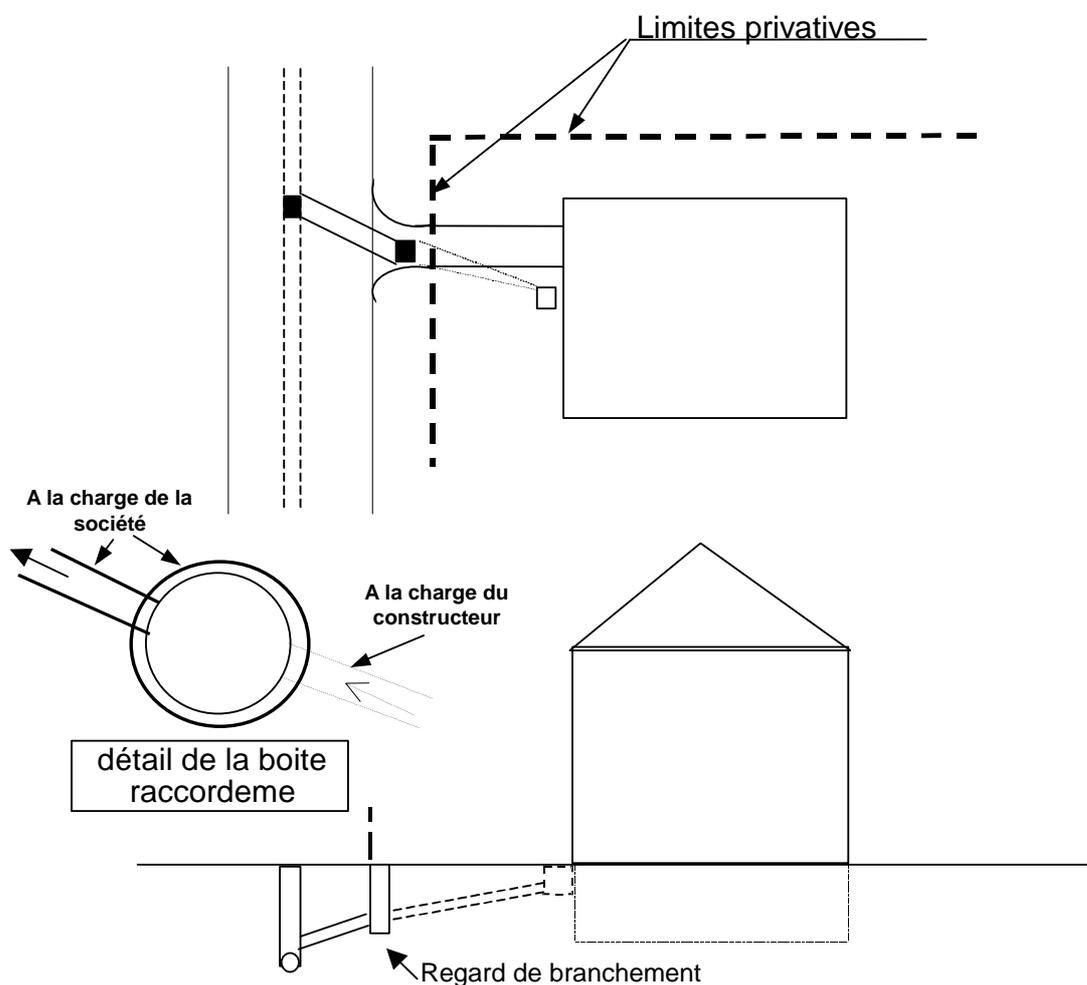
SCHEMA type Entrée Charretière de plein pied



A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Rien à l'intérieur du lot</p> <p>Ensemble des travaux dans l'emprise public dont l'entrée charretière à l'achèvement du programme du constructeur (sauf cas spécifique – voir <b>2. Voirie</b>)</p>	<p>Voir <b>2. Voirie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminement à l'intérieur du lot.</li> <li>- Voir <b>2. Voirie</b></li> </ul>

## 4 - ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

### SCHEMA

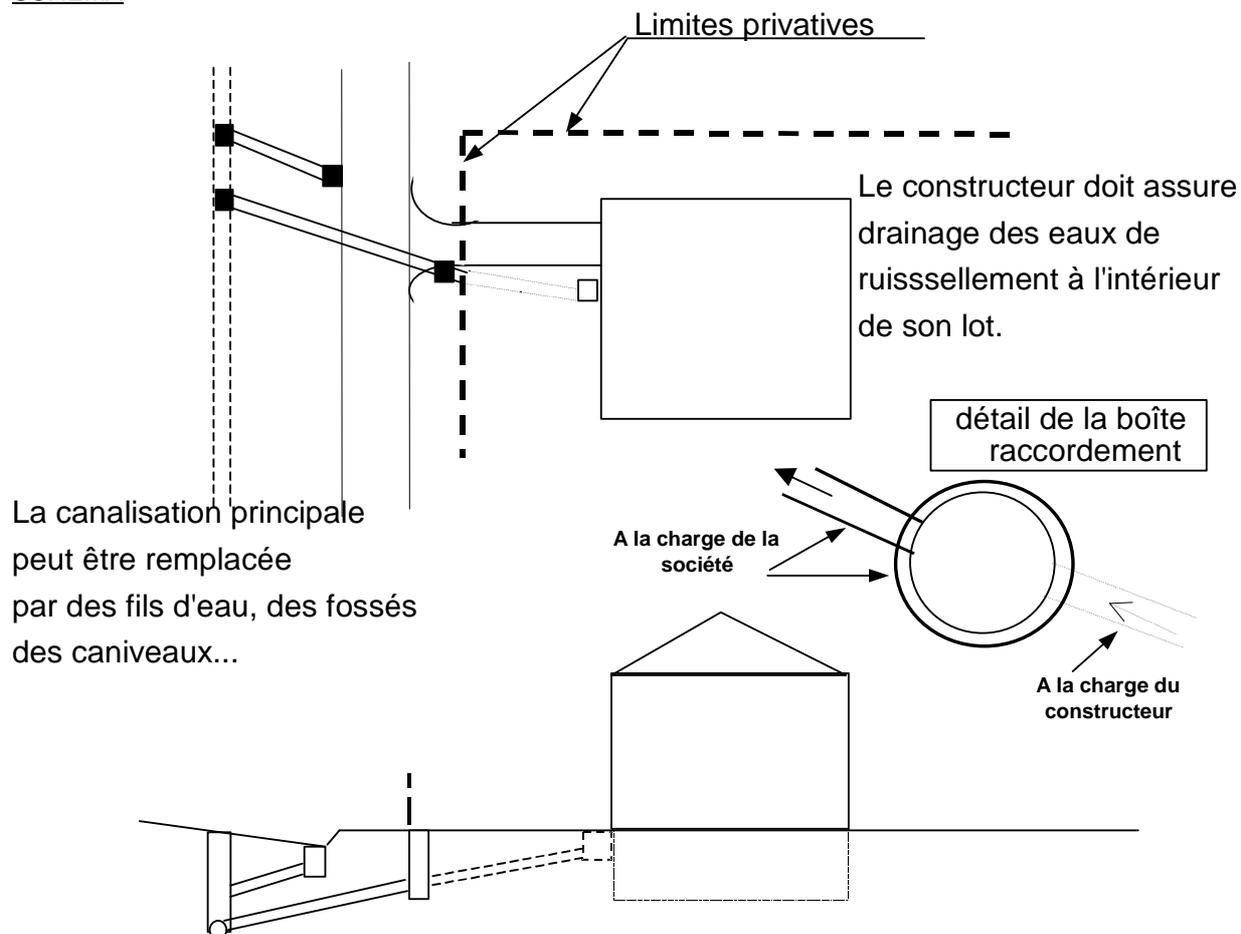


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise le branchement, y compris la boîte de raccordement, en limite du lot.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot). Sortie de la boîte de raccordement vers le réseau.	La ou les canalisations et regards de visite à l'intérieur du lot. Le branchement sur la boîte de raccordement.

Nota : La société fournit un seul point de raccordement par lot.  
Les éléments d'implantation de la boîte de raccordement sont fournis par la société au constructeur.

## 5 - ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

### SCHEMA

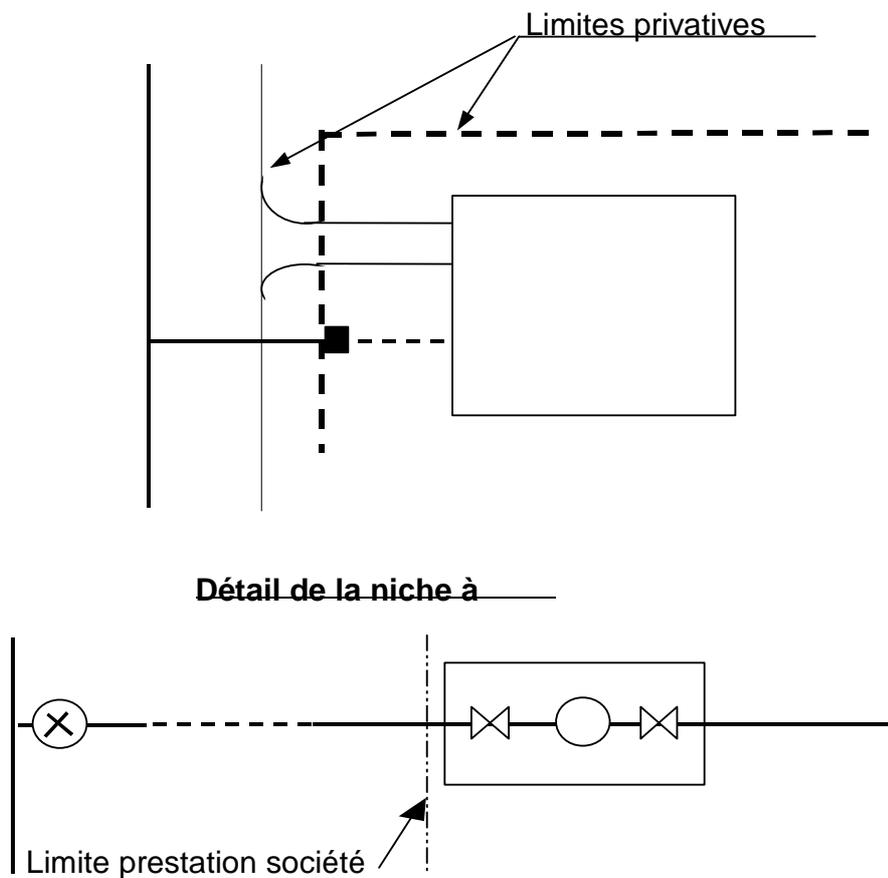


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise le branchement, y compris la boîte de raccordement, en limite du lot.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot). Sortie de la boîte de raccordement vers le réseau.	La ou les canalisations et regards de visite à l'intérieur du lot. Le branchement sur la boîte de raccordement.

Nota : La société fournit un seul point de raccordement par lot.  
Les éléments d'implantation de la boîte de raccordement sont fournis par la société au constructeur.

## 6 - EAU POTABLE

### SCHEMA

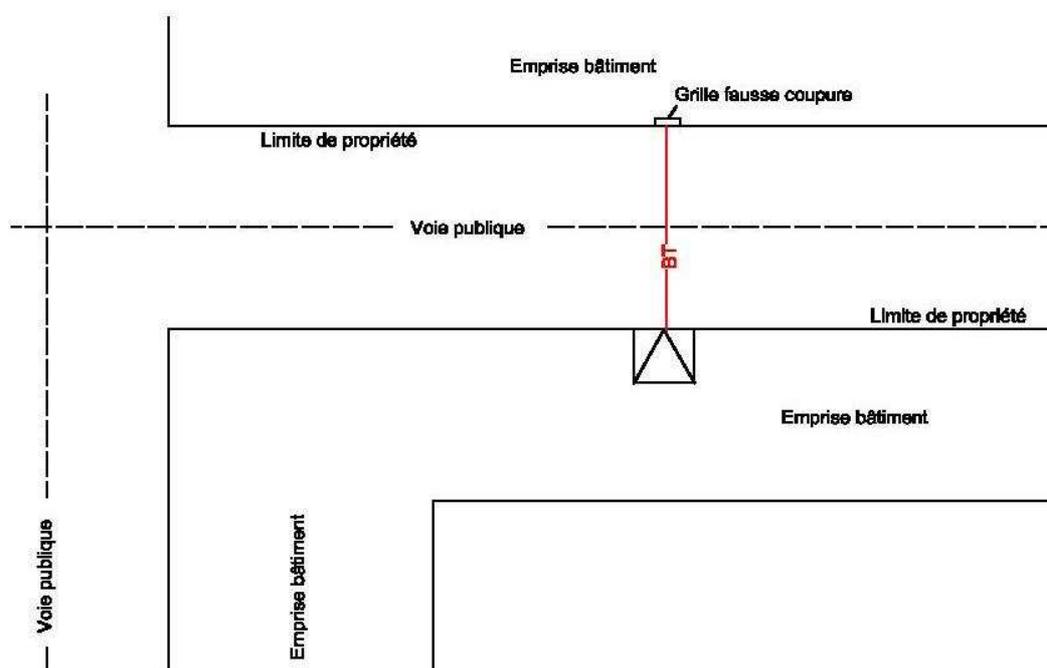


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise tous travaux de branchement entre le réseau public et l'emprise public.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot).	Tous travaux au-delà de la limite de l'emprise vendue (niche, comptage,...)

Nota : La société fournit un seul point de raccordement par lot.  
 Les éléments d'implantation de la niche à compteur sont fournis par la société au constructeur.  
 Le compteur est fourni par le délégataire du service public. Un accès permanent au compteur doit être assuré.

## 7.1 – ÉLECTRICITÉ

### SCHEMA sans Poste de Transformation dans l'emprise vendue



A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise le réseau basse tension	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot).	La liaison en câble souterrain du coffret de comptage S 300 à la grille fausse coupure, y compris tous raccordements, tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement et de réservation.

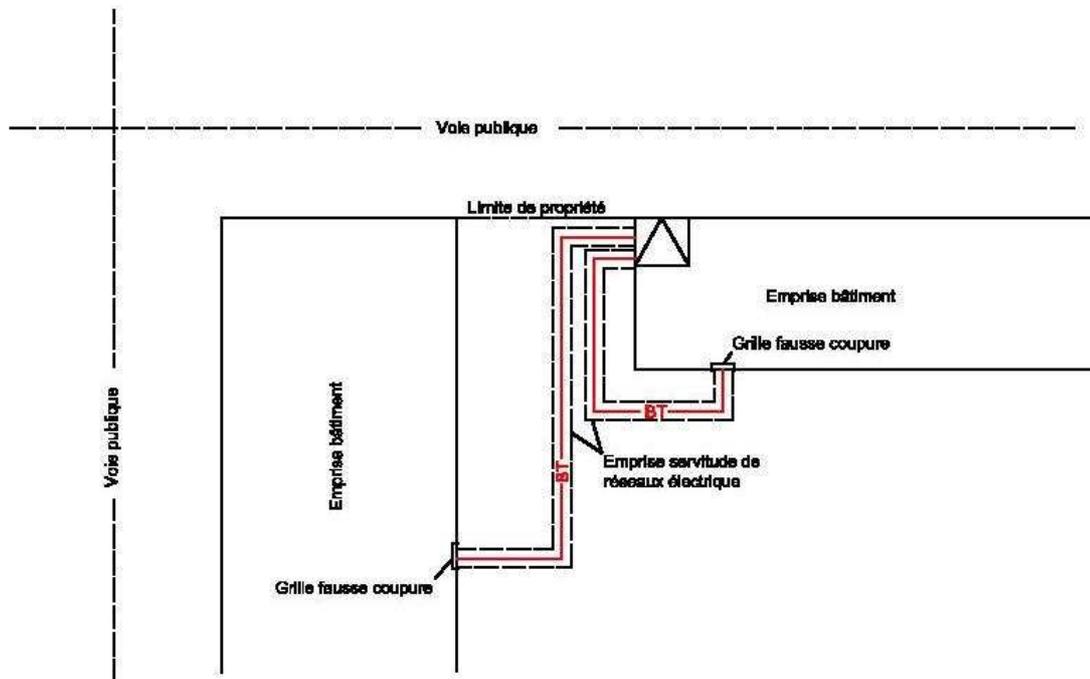
Nota : La SECAL fournit un seul point de raccordement par lot.

Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du délégataire du service public.

Le compteur est fourni par le délégataire du service public.

## 7.2 – ÉLECTRICITÉ

SCHEMA avec Poste intégré au bâti et desserte BT interne à l'emprise vendue

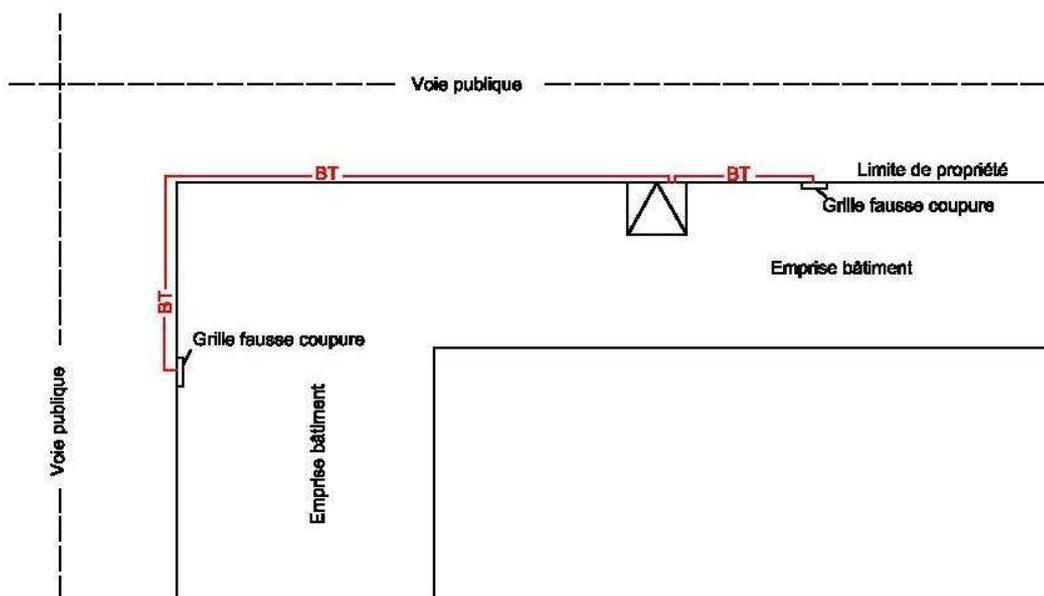


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Néant	Néant	La liaison en câble souterrain du transformateur à la grille fausse coupure et toutes installations en aval. Cette disposition conduit à créer une servitude de réseaux électriques sur l'emprise vendue

Nota : Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du délégataire du service public.  
Le compteur est fourni par le délégataire du service public.

## 7.3 – ÉLECTRICITÉ

SCHEMA avec Poste intégré au bâti et desserte BT en dehors de l'emprise vendue



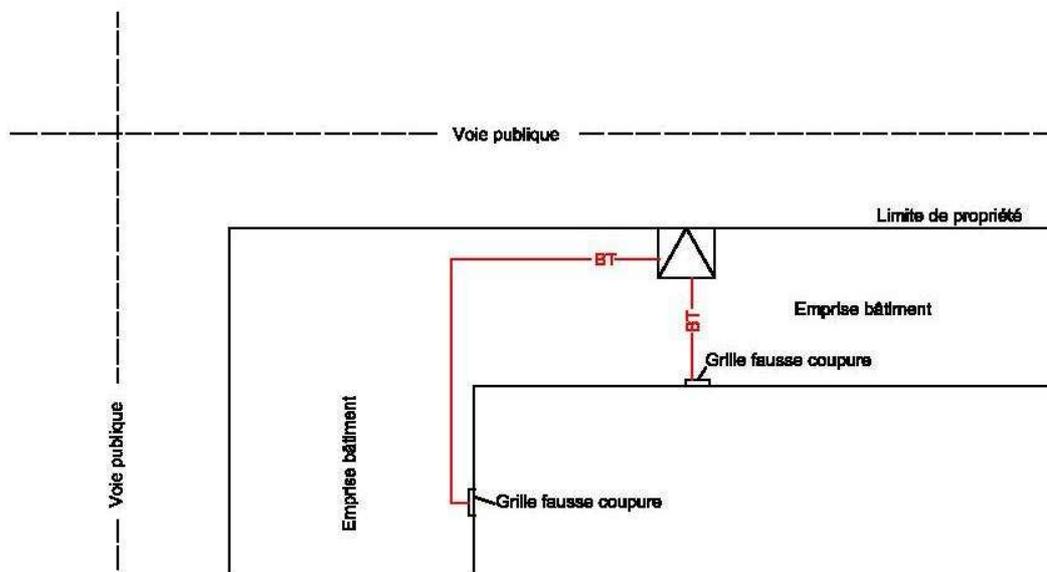
A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Néant	Néant	La liaison en câble souterrain du transformateur à la grille fausse coupure et toutes installations en aval.

Nota : Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du délégataire du service public.  
Le compteur est fourni par le délégataire du service public.

## 7.4 – ÉLECTRICITÉ

SCHEMA avec Poste intégré au bâti et desserte BT assurée dans l'emprise bâtie

Cette disposition n'est pas souhaitée. Elle ne pourra être acceptée que sous conditions spécifiques à fixer par le Délégué du Service Public de distribution électrique

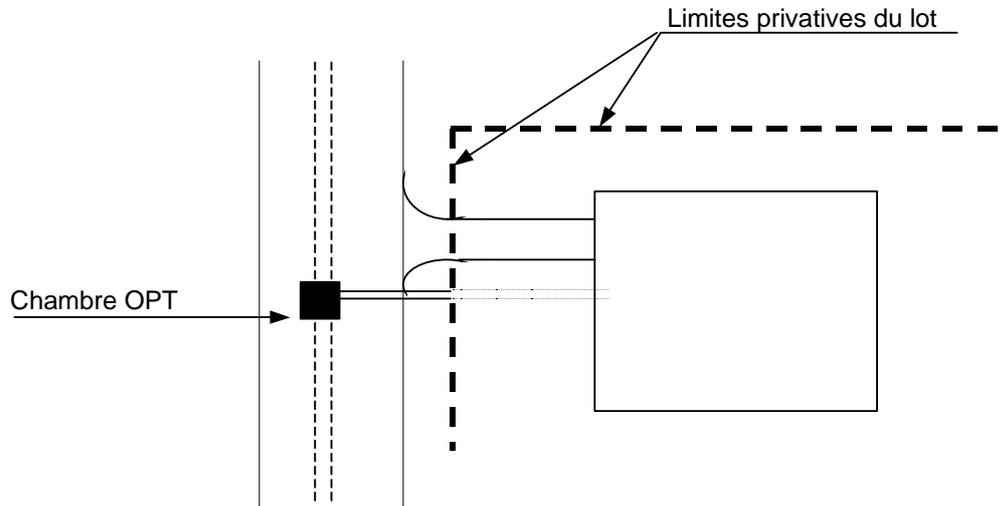


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Néant	Néant	La liaison en câble souterrain du coffret de comptage S 300 à la grille fausse coupure, y compris tous raccordements, tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement et de réservation.

Nota : Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du délégataire du service public.  
Le compteur est fourni par le délégataire du service public.

## 8 - TÉLÉPHONE

### SCHEMA



A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise le génie civil et le tube du branchement jusqu'en limite de la propriété.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot).	La continuité de conduite depuis le fourreau en attente en limite de propriété jusqu'aux jonctions. Le précâblage téléphonique intérieur à la construction depuis le point de regroupement.

Nota : La société fournit un seul point de raccordement par lot.  
L'OPT réalise le câblage lors de la demande de ligne.