



Nouvelle Calédonie

Province Sud

**COMMUNE DE DUMBEA**

**ZAC DU CENTRE URBAIN  
DE KOUTIO**

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION DES TERRAINS**

Octobre 2011

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC.....	6
<b>TITRE I.....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION.....	7
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION.....	7
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	8
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	8
ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	9
ARTICLE 8 - NULLITE.....	10
<b>TITRE II.....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE 1.....	11
TERRAINS A INCORPORER A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES.....	11
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE.....	11
ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES.....	11
CHAPITRE 2.....	12
TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	12
ARTICLE 11 – URBANISME, ARCHITECTURE ET PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES.....	12
ARTICLE 12 – BORNAGE / CLOTURE.....	12
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	13
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE.....	13
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	13
ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE.....	13
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR : COORDINATION DES TRAVAUX.....	14

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	15
--	----

### **TITRE III..... 16**

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES .....	16
ARTICLE 19 - SERVITUDES .....	16
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE .....	16
ARTICLE 21 - ASSURANCE .....	16
ARTICLE 22 -MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES.....	16
ARTICLE 23- LITIGES, SUBROGATION.....	17

### **Annexes**

- Annexe N°1 : Cahier Général des Limites de Prestations Techniques.
- Annexe N°2 : Cahier des Prescriptions Environnementales
- Annexe N°3 : Arrêté Municipal 03/128/DBA du 23/10/2003

# **PRÉAMBULE**

## **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

**1.1 -** Aux termes d'une délibération n°191/04 du 17 juin 2004, la Commune de Dumbéa a concédé à la Société d'Equipement de Nouvelle-Calédonie (SECAL), ci-après désignée « Société », l'opération de zone d'aménagement concerté du Centre Urbain de Koutio.

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Urbain de Koutio a été approuvé par délibération de l'Assemblée de la Province Sud n° 11- 2004 / APS du 31 mars 2004.

Il a fait l'objet d'une première modification qui a été approuvée par Délibération de l'Assemblée de la Province Sud n°68.2007/APS du 13 décembre 2007.

La ZAC a fait l'objet d'une nouvelle modification durant l'année 2011 avec la modification du dossier de création initial. Cette modification a été proposée à la Province Sud par la Commune de Dumbéa au titre de la Délibération du Conseil Municipal 2011-115 du 19 mai 2011. Cette modification du dossier de création a été approuvée par la Délibération de l'Assemblée de la Province Sud n°24-2011/APS du 23 juin 2011.

Suite à la modification du dossier de création, la ZAC fait l'objet d'une modification du dossier de réalisation qui sera approuvée dans le courant du premier semestre 2012.

Conformément aux dispositions de l'article 13 du cahier des charges de concession, la Société a établi le présent cahier des charges de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la zone et dont la Société s'est rendue propriétaire.

**1.2 -** Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

### **TITRE I**

Comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains. Ces dispositions précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

### **TITRE II**

Définit les droits et obligations réciproques de la Société et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs, et à leurs entreprises et maîtres d'oeuvre.

### **TITRE III**

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs héritiers ou ayants droit, aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie



de convention avec la Société. Il détermine notamment les modalités et les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages d'intérêt collectif.

### **1.3 -**

✚ **Le titre I** est constitué par des dispositions purement bilatérales entre la Société et chaque constructeur, à la fois contractuelles entre la Société et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la Commune de Dumbéa et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

✚ Ces dispositions ne comportent par contre aucune stipulation pour autrui. En conséquence, elles ne peuvent ni être opposées aux autres constructeurs ou tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, exception faite des prérogatives relatives à la législation sur l'expropriation. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles du titre I.

✚ **Le titre II** est constitué par des dispositions purement bilatérales, contractuelles entre la Société et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à des tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles du titre II.

✚ **Le titre III** s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la Société.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la Société déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

**1.4 -** A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la Société dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

**1.5 -** Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

**1.6 -** Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

✚ d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrains, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

✚ d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession des terrains, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc,

↳ enfin , on désignera sous le vocable "Société" le concessionnaire de l'aménagement de la ZAC.

1.7 - Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 13 du cahier des charges de concession, le prix de cession du terrain est fixé par la Société en accord avec le concédant.

Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Ceci exposé, la Société entend céder les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Urbain de Koutio dans les conditions prévues ci-dessous.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC**

Les terrains sus - indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement.

## TITRE I

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone et de son Règlement, des règles et documents d'urbanisme, du permis de construire, et à celles du TITRE II ci-après.

La surface de plancher développée hors œuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle cédée ou louée est mentionnée dans l'acte de cession. Cette SHON s'impose à tous les « constructeurs » successifs.

### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage :

**4.1 -** à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés (par le PAZ dans la limite de la SHON indiquée à l'acte sous-seing privé) sur le terrain qui devrait lui être cédé, à communiquer pour avis à la Société une étude préalable au stade de l'avant projet dès réalisation de celui-ci, et à communiquer pour approbation à la Société son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Société un programme échelonné de réalisation par tranches cohérentes avec le déroulement de la ZAC;

**4.2 -** à déposer sa demande de permis de construire dans un délai de quatre mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous-seing privé qui est prise en considération à ce titre ;

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première tranche devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

**4.3 -** à entreprendre les travaux de construction dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire ;

**4.4 -** à avoir réalisé les constructions dans un délai de trente six mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation du certificat de conformité délivré par l'autorité compétente.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location.

La Société pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.



## **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

**5.1** - Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

**5.2** - Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

## **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente, ou leurs annexes, la Société pourra selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

### **6.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, alinéas 4.1, 4.2, 4.3 et 4.4, la Société le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais 4.1, 4.2 et 4.3, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du 4.4.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura le droit aux versements d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000<sup>ème</sup> du prix de cession hors taxes par jour calendaire de retard avec un maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint les 10 %, la Société pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### **6.2 - Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Société notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus ou en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- ☞ si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payé, déduction faite du montant du préjudice subi par la Société, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice BT21NC connu 15 jours avant la date de la résolution.
- ☞ si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des



matériaux et le coût de main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due au titre des travaux exécutés par le concessionnaire.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Société étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Nouméa, sur la requête de la Société. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Première Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la Société, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

### **6.3 - Résiliation de l'acte de location**

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

### **ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur aura la possibilité de procéder à la cession globale ou partielle des terrains si son programme correspond à un ensemble de constructions qu'il entend réaliser dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou par des SCI de défiscalisation.

De même, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la Société au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La Société pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société de la totalité du terrain ou d'une partie non encore entièrement construite, la Société pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Société.

Le constructeur est, cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Société.

Les dispositions du présent article ne sont applicables, ni en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'ensemble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans, à compter de la signature de l'acte, par la Société ou, à défaut, par le concédant, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.



## **TITRE II**

### **CHAPITRE 1**

#### **TERRAINS A INCORPORER A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES**

##### **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE**

La Société exécutera, en accord avec le concédant, conformément au PAZ et au dossier de réalisation, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites de prestations, dues au constructeur par la Société, sont définies dans le "Cahier Général des Limites de Prestations Techniques" (annexe 1) ainsi qu'il est dit à l'article 13 ci-après.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la Société s'engage :

- ✚ à autoriser le constructeur à demander aux Sociétés concessionnaires de réseaux, au moins en limite de l'opération, des possibilités d'alimentation en eau et en électricité pour la desserte des entreprises de construction
- ✚ à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par le constructeur dans un délai de six mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la Société et le constructeur, à la demande de ce dernier ;
- ✚ à exécuter la voirie définitive et les trottoirs attenants à la construction, dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments prévus au permis de construire seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la Société, si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

##### **ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

###### **10.1 - Utilisation**

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la Société pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi (cf article L.131-2-1 et suivants du Code des Communes).

###### **10.2 - Entretien**



Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la Société assurera l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers. Dès leur remise à la collectivité intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est précisé que les réparations des dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs du constructeur ne font pas partie de l'entretien visé au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

## **CHAPITRE 2**

### **TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL**

#### **ARTICLE 11 – URBANISME, ARCHITECTURE ET PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

##### **11.1 - Plan d'Aménagement de Zone**

Le constructeur et la Société s'engagent à respecter les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone et de l'ensemble des documents constitutifs en vigueur (règlement, liste des servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par la Province ou l'Administration. Il est rappelé à ce sujet que le Plan d'Aménagement de Zone est un document réglementaire.

En aucun cas la responsabilité de la Société ne pourra être engagée en raison des dispositions du Plan d'Aménagement de Zone ou des modifications que la Province ou l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leurs dates.

##### **11.2 - Prescriptions architecturales générales et particulières**

Les constructeurs se référeront au Règlement d'Aménagement de Zone qui définit les prescriptions architecturales générales. Elles seront complétées par des prescriptions particulières qui seront définies avant le dépôt du Permis de Construire du programme du Constructeur.

##### **11.3 - Prescriptions urbaines et paysagères générales et particulières**

Les constructeurs se référeront au Règlement d'Aménagement de Zone, qui définit les prescriptions urbaines et paysagères générales. Elles seront complétées par des prescriptions particulières qui seront définies avant le dépôt du Permis de Construire du programme du Constructeur.

##### **11.4- Prescriptions environnementales générales**

Les constructeurs se référeront au Règlement d'Aménagement de Zone, et à l'annexe environnementale (Annexe 2) du présent C.C.C.T. .

#### **ARTICLE 12 – BORNAGE / CLOTURE**

La Société procédera au bornage des terrains ; ces travaux seront exécutés par le géomètre de l'opération.

Les frais de bornage seront à la charge de la Société, le constructeur pourra, s'il le désire, désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération, les frais correspondants seront supportés par le constructeur.

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la Société ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche les cessionnaires de parcelles contiguës feront leur affaire des frais d'établissement des clôtures mitoyennes en respect du RAZ, du C.C.C.T. et de leurs annexes.

#### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par la Société et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, sont précisées dans l'annexe au présent cahier des charges, dite "Cahier Général des Limites de Prestations Techniques" (annexe 1).

#### **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE**

En cas d'inexécution par la Société des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de cette dernière.

#### **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages par la Société aux collectivités intéressées, ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, etc. établis par la Société, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par les services compétents.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. L'entretien des branchements incombera au constructeur.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par la Société aux collectivités intéressées ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

#### **ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux



nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur ci-dessus définis, ont été requis par la Société tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du concessionnaire distributeur. En conséquence, cette société distributrice pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR : COORDINATION DES TRAVAUX**

##### **16.1 - Etablissement des projets du constructeur**

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Société.

Dans un premier temps, la Société présentera au constructeur la philosophie de l'aménagement et des spécifications de l'ilot, pour sa part le constructeur présentera son programme de construction et les références de son architecte éventuel.

Dès réalisation de son avant-projet, le constructeur présentera et soumettra pour avis, à la Société et à la collectivité concédante, une étude préalable sous forme de faisabilité comprenant au moins une indication du programme envisagé, un plan de masse de principe (échelle 1/500<sup>ème</sup>), un plan des différents niveaux et façades, une ou plusieurs coupes du projet, des vues particulières ou générales faisant apparaître l'environnement urbain et notamment les constructions mitoyennes existantes. Cet examen du projet devra permettre de donner un avis, ou de proposer des recommandations ou études de variantes et/ou de demander un complément d'information à la charge du constructeur.

Pour tous les projets, les dispositions suivantes sont retenues :

Le constructeur communiquera à la Société le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

La Société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer à la Société une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la Société puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La Société pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.



Il est interdit au constructeur de réaliser tout commencement de travaux sans l'approbation préalable de la société sur le projet.

L'accord de la Société sur le dossier sera donné au constructeur dans les 30 jours suivant la date de sa remise.

L'examen du dossier par la Société ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

#### **16.2 - Coordination des travaux**

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, la Société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans, à seule fin de les adapter aux ouvrages réalisés par le constructeur sans respect des stipulations du Cahier Général des Limites de Prestations Techniques.

#### **ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Les travaux seront réalisés selon les dispositions de l'Arrêté de la Commune de Dumbéa n°03/128/DBA du 23/10/2003 (Annexe 3)

Les travaux seront réalisés dans le souci constant de la préservation de l'environnement en général et des chantiers en particulier : propreté des chantiers et des abords, nettoyage régulier, ouvrages provisoires anti-pollution, gestion des eaux pluviales, des eaux de ruissellement, des eaux de lavage, des effluents et des déchets (inertes, banals, dangereux), élimination des poussières sédimentables et en suspension, prévention des pollutions liquides (carburants, lubrifiants, huiles de décoffrage, peintures), maîtrise de nuisances sonores, gestion du trafic de chantier, etc.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Société. Le constructeur s'engage formellement à imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés (obligation de paiement des réparations).

En cas de constatation de dégâts tels qu'énoncés ci-dessus, la Société se retournera contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre brute des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## **TITRE III**

### **REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

#### **ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

#### **ARTICLE 19 - SERVITUDES**

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, d'électricité, OPT, d'éclairage publics, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par la Société, les collectivités, les concessionnaires, ou pour leur compte. Cette obligation concerne également tous équipements collectifs, en particulier devant son terrain, tels que candélabres, bornes, armoires électriques, poteaux indicateurs, plaques de rue, bouches incendie, bancs, arbres, arrêts de bus, etc.

#### **ARTICLE 20 - TENUE GENERALE**

Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et la tenue générale ne soient pas altérées.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, le constructeur doit assurer l'entretien et le débroussaillage de son terrain.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains et clôtures, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie de terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La Société pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, pendant la durée de la concession.

#### **ARTICLE 21 - ASSURANCE**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

#### **ARTICLE 22 - MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent cahier des charges pourront être modifiées de plein droit par la Société.

Toutefois ces modifications devront recueillir l'accord préalable de la collectivité compétente.

### ARTICLE 23- LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre la Société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé, A Dumbéa le 23-DEC-2011.....

**Le Maire**

**Georges NATUREL**



**CERTIFIE LE CARACTERE EXECUTOIRE DU  
PRÉSENT ACTE**

**29 DEC 2011**





**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 : 10, avenue Paul Doumer Nouméa  
Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 29.13.33  
Agence Nord : BP 1 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.00 - Fax : 47.73.09

## Cahier Général des Limites de Prestations Techniques

### 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 AOÛT 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 privatifs, 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 privatif 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 privatif 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 privatif. 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 privatif 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 :**

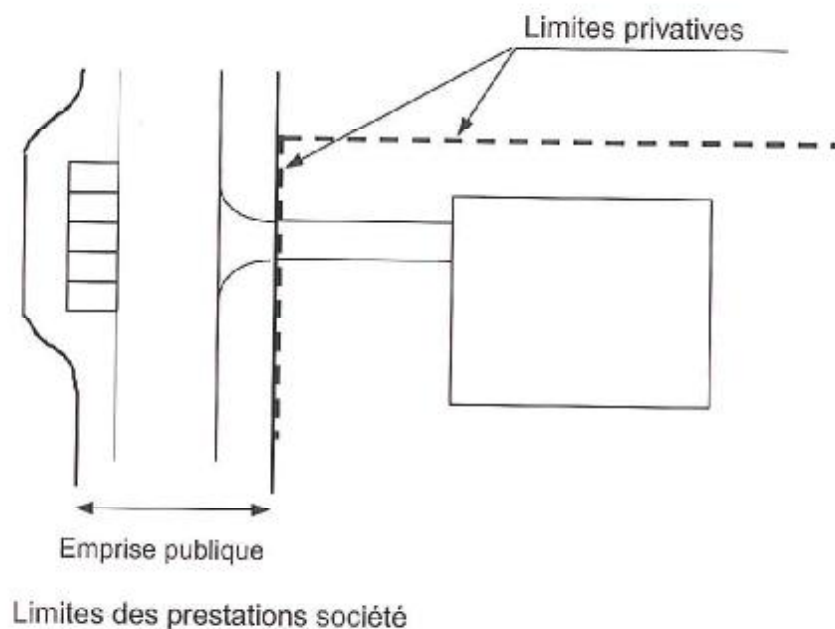
- Les voies publiques qui permettent la collecte par conteneurs individuels et/ou collectifs des ordures par le concessionnaire désigné par la Commune de Dumbéa.

### **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

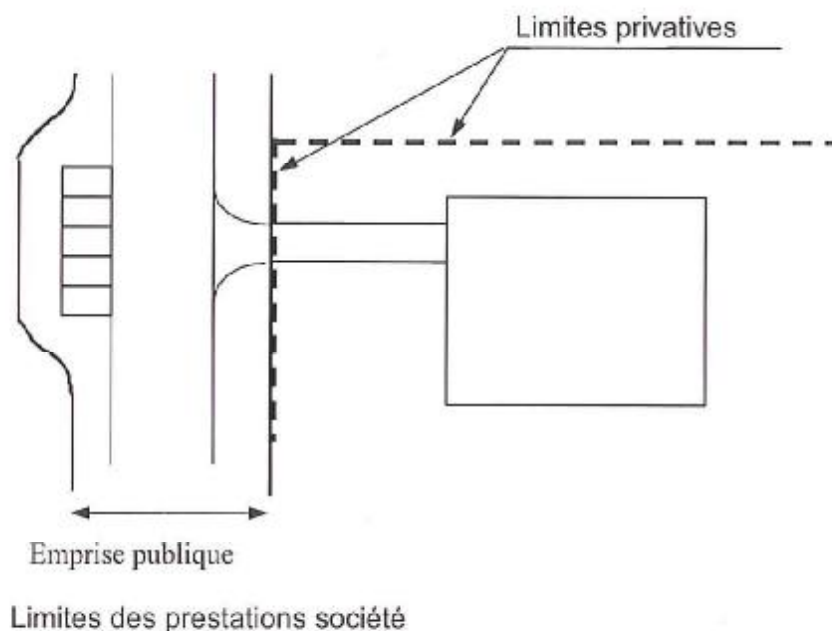


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	<p>Notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- débroussaillage dans la limite des emprises.</li> <li>- Démolitions éventuelles des dalles de béton existantes 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

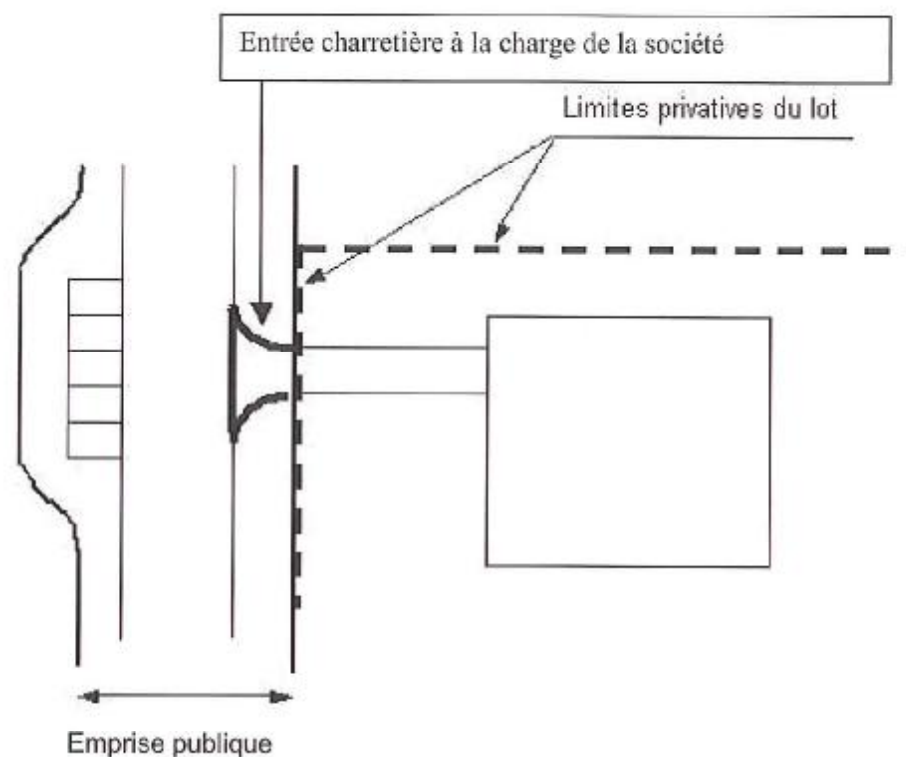
### SCHEMA



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

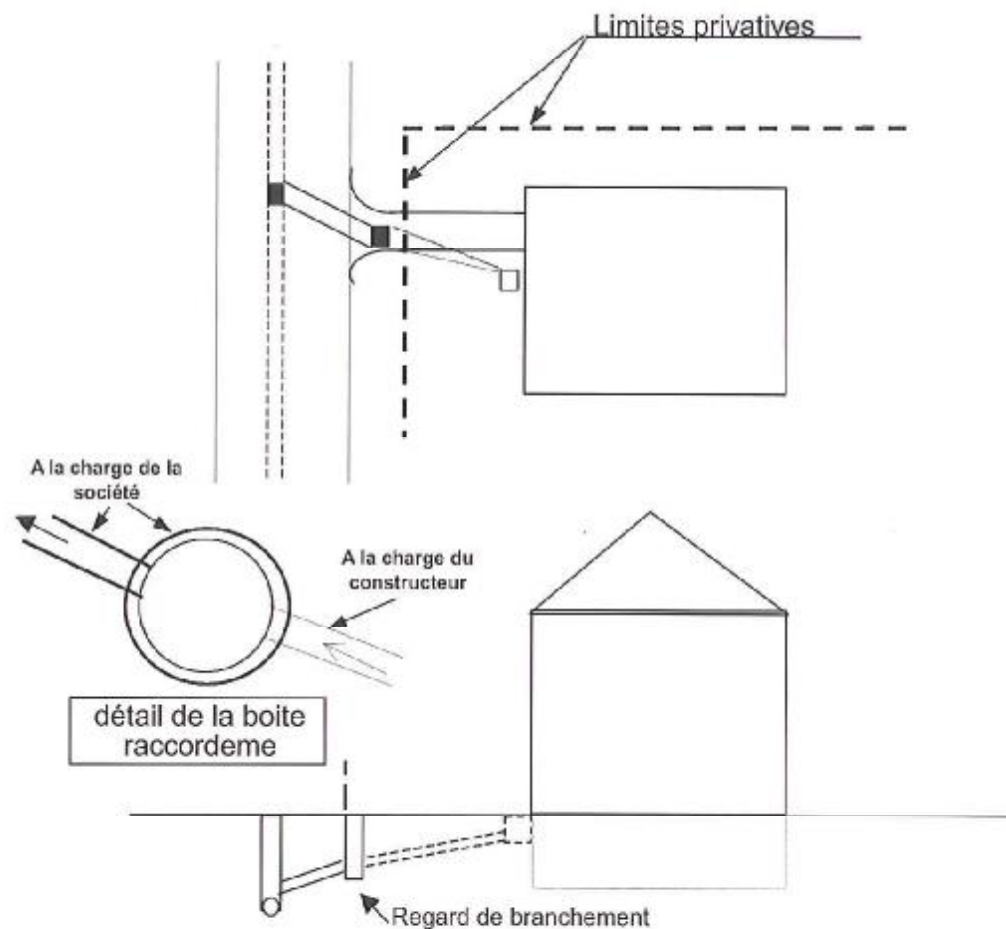


Limites des prestations société

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 2. Voirie)</p>	Voir 2. Voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminement à l'intérieur du lot.</li> <li>- Voir 2. Voirie</li> </ul>

## 4 - ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

### SCHEMA



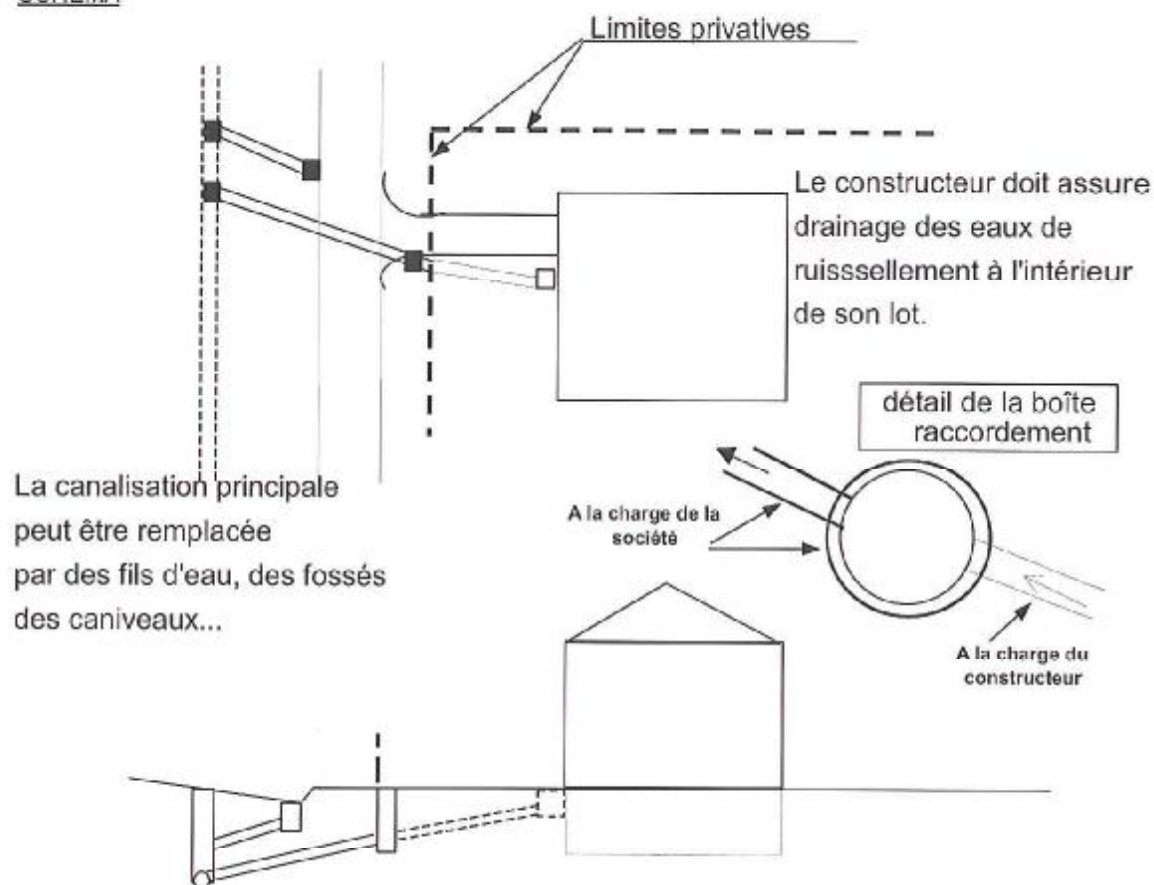
A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise le branchement, y compris la boîte de raccordement, en limite du lot.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot). Sortie de la boîte de raccordement vers le réseau.	La ou les canalisations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

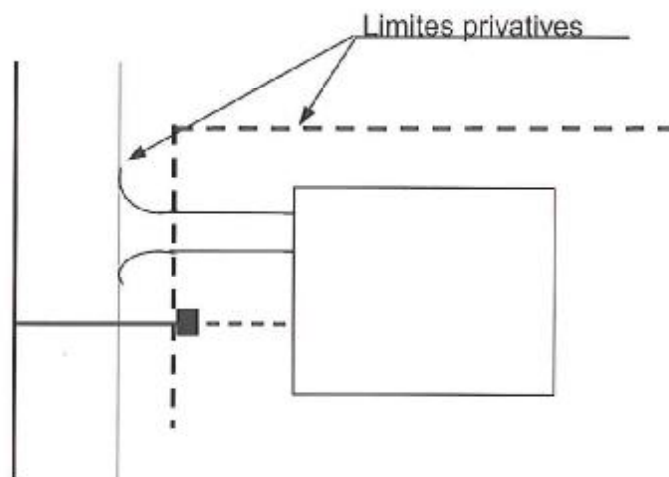


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La société réalise le branchement, y compris la boîte de raccordement, en limite du lot.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot). Sortie de la boîte de raccordement vers le réseau.	La ou les canalisations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

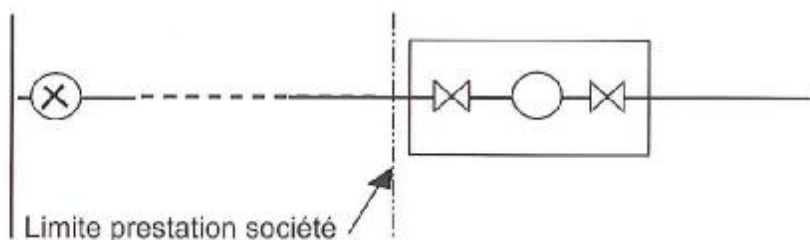
Nota : La société fournit un seul point de raccordement par lot.  
Les éléments d'implantation de la boîte de raccordement sont fournis par la société au constructeur.

## 6 - EAU POTABLE

### SCHEMA



### Détail de la niche à



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,...)

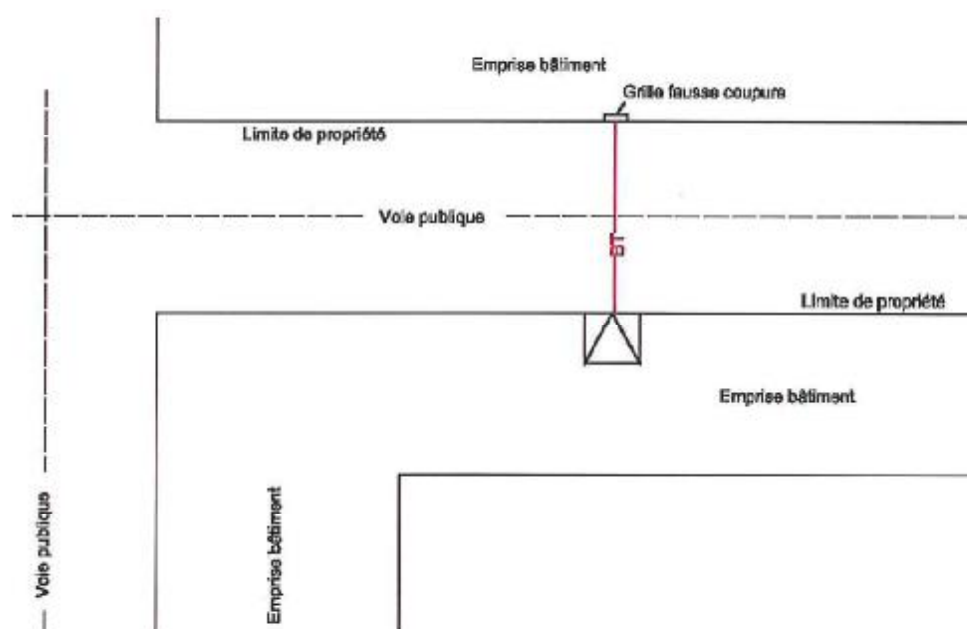
Nota : La société fournit un seul point de raccordement par lot.

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.

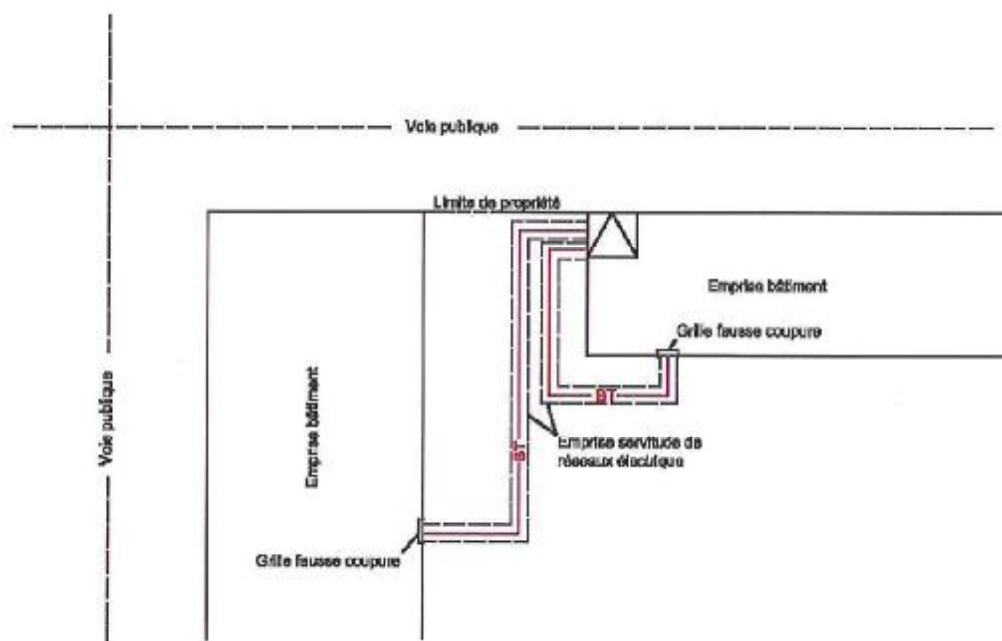
Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du délégataire du service public.

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

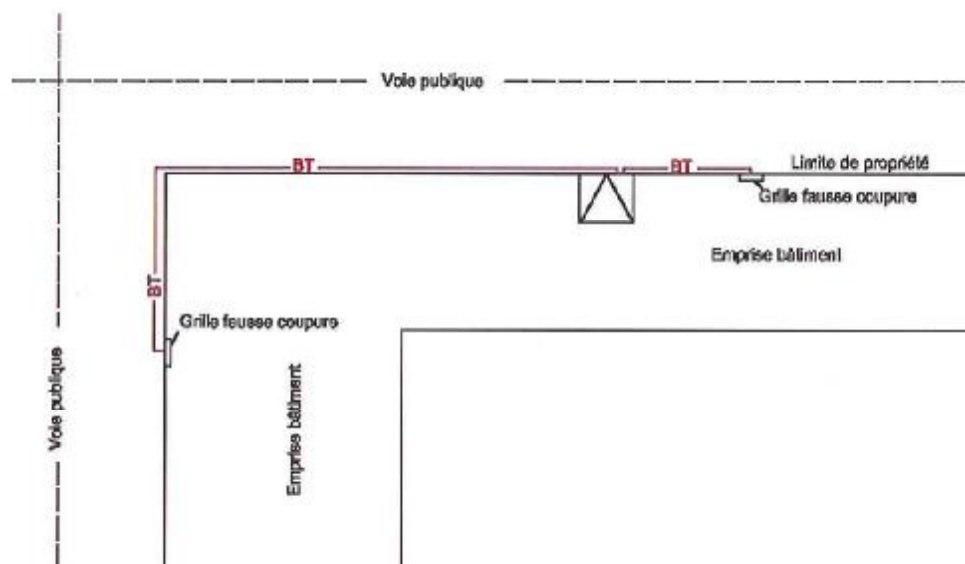


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Néant	Néant	La liaison en câble souterrain du transformateur à la grille fausse coupure et toutes installations en aval. Cette disposition conduit à créer une servitude de réseaux électriques sur l'emprise vendue

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



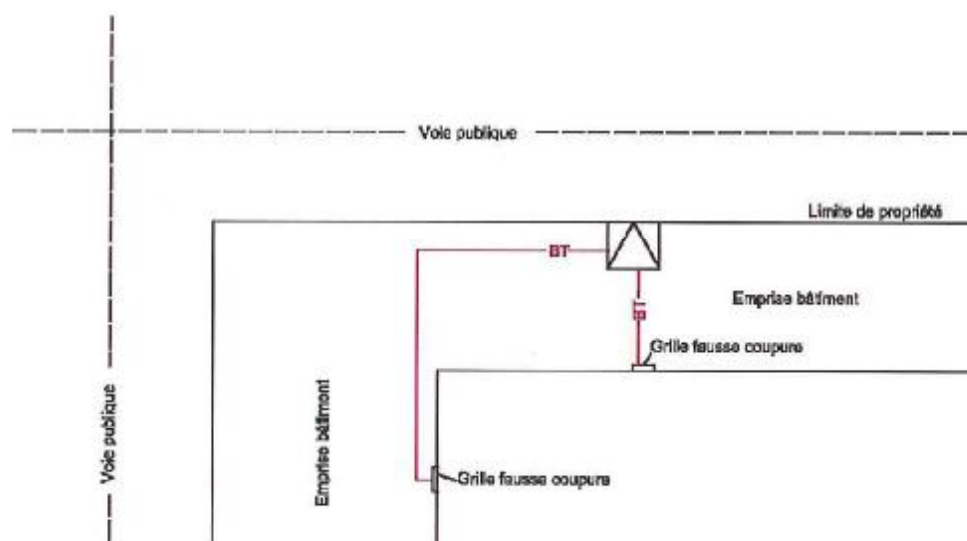
A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Néant	Néant	La liaison en câble souterrain du transformateur à la grille fausse coupure et toutes installations en aval.

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 Déléataire du Service Public de distribution électrique



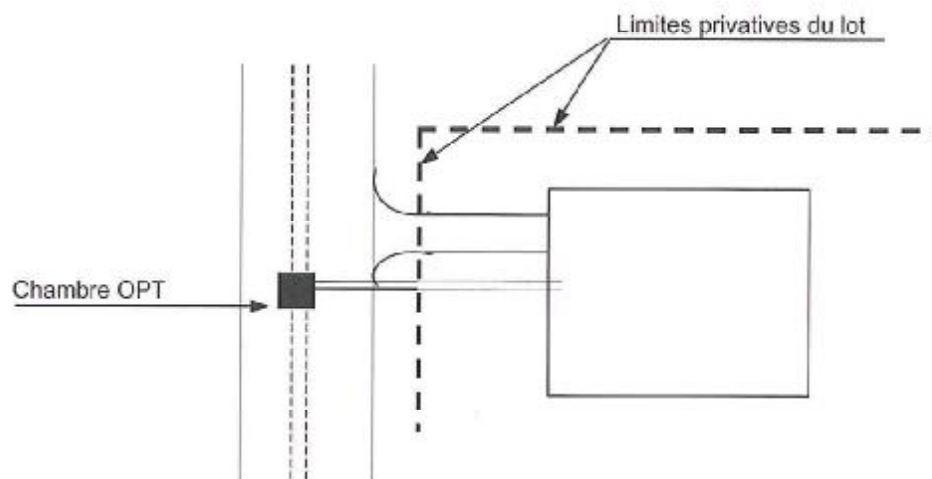
A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Néant	Néant	La liaison en câble souterrain du coffret de comptage S 300 à la grille fausse coupure, y compris tous raccordements, tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement et de réservation.

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.

## Centre urbain de de Koutio

### Annexe environnementale au Cahier des charges des cessions de terrains

AFFAIRE : 2127  
DATE : Septembre 2011  
CA : Emmanuelle GRATALOUP

**SUIVI DES MODIFICATIONS****CLIENT : SECAL****NOM DE L'AFFAIRE : ZAC DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO****REF BIOTOP : 2127**

Date	CA	Observations/Objet	Version
08/11	EG	Version provisoire	V0
09/2011	EG	Modification suites aux remarques	V1



---

## AVANT PROPOS

---

Cette annexe au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) de la ZAC du centre urbain de Koutio a pour objectif de sensibiliser les promoteurs et les acquéreurs à leur responsabilité environnementale afin de mettre en œuvre un aménagement raisonné en faveur de l'environnement.

Ainsi la présente annexe constitue donc le volet environnemental du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) pour les différents lots à céder par l'aménageur de la ZAC de Koutio qui fixe les devoirs et les droits réciproques de l'aménageur et des acquéreurs sur le secteur de la ZAC de Koutio. Il s'adresse aux promoteurs chargés de réaliser ces bâtiments mais aussi par effet induit aux entreprises travaillant sur le site.

Il est indiqué aux acquéreurs qu'ils auront à s'entourer de structures ayant des références et compétences en matière de traitement de la qualité environnementale en conception et en réalisation afin d'intégrer convenablement ces préconisations.

Les préconisations environnementales portent sur les points suivants :

- Les installations de chantier,
- La gestion des eaux sur site,
- Les déchets de chantier,
- Les espèces envahissantes,
- Les aménagements paysagers et les espèces interdites,
- La qualité environnementale du bâti.

---

---

## SOMMAIRE

---

---

<b>1</b>	<b>LES INSTALLATIONS DE CHANTIER</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LE PLAN DE GESTION DES EAUX</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LES DECHETS DE CHANTIER</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>LES ESPECES ENVAHISSANTES</b>	<b>6</b>
4.1	LA REGLEMENTATION	6
4.2	LES MESURES PREVENTIVES	6
<b>5</b>	<b>LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIS</b>	<b>7</b>

## 1 LES INSTALLATIONS DE CHANTIER

---

Les installations de chantier devront comprendre au minimum :

- Une zone de stationnement des engins et véhicules de chantier imperméabilisée et pourvue de fossés collectant les possibles pollutions accidentelles. Ces fossés déboucheront dans un bassin provisoire prévu à cet effet afin de limiter les rejets d'huiles et d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Cette zone devra être sécurisée afin de limiter les intrusions ; il sera demandé avant le début des travaux la fiche de révision des engins de chantier.
- Une aire de récupération des déchets devra être mis en place comprenant 3 bennes de tri pour les inertes (gravats), DIB (déchet banal : cartons, plastiques, bois...) et ferreux ;
- L'étanchéité de l'aire sera assurée par un revêtement de type Bidim recouvrant la totalité de l'ouverture jusqu'au TN. Le comblement s'effectuera par un matériau de type Ballast (20/80) d'un volume équivalent.
- Les installations de chantier devront être installées si possible sur des zones non végétalisées ;
- Le chantier devra avoir un accès autorisé à de l'eau potable,
- Des toilettes seront positionnées en nombre suffisant et entretenues afin de permettre de respecter les règles d'hygiène, conformément au code du travail
- Chaque chantier sera clôturé

## 2 LE PLAN DE GESTION DES EAUX

---

Les travaux envisagés peuvent avoir un impact sur les eaux souterraines et superficielles.

Les impacts sur les eaux sont d'autant à prendre en considération lorsque ces milieux sont exploités pour les activités humaines (pêche, canaux d'irrigation et d'arrosage...).

Pendant la phase travaux, il peut se produire une pollution des cours d'eau dans les secteurs où le projet nécessite un décapage des formations géologiques superficielles entraînant une perméabilité du site plus importante.

Les sources potentielles de pollution sont de plusieurs types, avec notamment :

- les engins de chantier : circulation, entretien, parking, accident,
- le stockage des déchets : lixiviation et percolation des gisements,
- les rejets directs ou indirects liés au chantier lui-même : chutes et projections de matériaux.

Les risques de pollution auront des effets d'autant plus importants sur les milieux aquatiques proches tels que la Tonghoué : milieu récepteur.

Pour limiter les risques de pollutions et de perturbation des milieux aquatiques durant le chantier, les dispositions suivantes doivent être envisagées :

- les zones de stockage et de parking des engins seront aménagées de façon à éviter toute dispersion d'éléments polluants vers le milieu naturel ;
- lors de la phase de terrassement, le chantier devra mettre en place des fossés drainants raccordés à un bassin de décantation des eaux afin de décanter les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau public ;
- les entrées et sorties de chantier seront aménagées de façon à ce que la voie publique ne soit pas couverte de terre (ruissellement par temps de pluie des fines dans les réseaux) ; les camions et engins de chantier devront ainsi avoir leurs roues décrottées en sortie de chantier ;



- le nettoyage des engins et appareils sera effectué sur des aires spécialement aménagées avec la mise en place pendant toute la durée des travaux de bassins de décantation des laitances de béton, ainsi que le suivi de l'entretien des engins ; dans le cas où, ce ou ces bassins de décantation des laitances de béton devraient être supprimés, les entreprises devront gérer le nettoyage de leurs engins et matériels hors du chantier ;
- interdiction de laver les camions toupie sur le site / de déverser des laitances de béton au sol ou dans les réseaux existants de la ville. Ces laitances devront être collectées dans un bassin de décantation prévu spécifiquement à cet effet (voir ci-dessus) ;
- si il y a un stockage de carburant sur le chantier, la cuve aérienne devra être obligatoirement être équipée d'une cuve de rétention de capacité au moins équivalente à la capacité de la cuve ; un bac à sable absorbant devra être également mis à proximité immédiate de ce type de stockage ; ainsi, le stockage des huiles et carburants sera interdit en dehors des emplacements imperméabilisés et prévus à cet effet ; ces produits seront stockés dans des fûts en bon état placés en rétention (100% du volume total stocké) et à l'abri des eaux météoriques ;
- des kits anti-pollution de première urgence devront être tenus à la disposition du personnel en cas d'un déversement accidentel ;
- interdiction de vidanges ou purges de tuyaux sur le chantier ou au sein de la ZAC ;
- les travaux en extérieur devront être arrêtés par forte pluie afin d'éviter la pollution des eaux et la dispersion des fines dans le milieu naturel ou sur la voie publique ;
- toute pollution accidentelle devra être signalée au maître d'ouvrage de la ZAC (SECAL) et à la ville de Dumbéa ;
- un plan d'intervention rapide en cas de pollution accidentelle sera élaboré ;
- une information préalable de tous les intervenants sera organisée.

### 3 LES DECHETS DE CHANTIER

La gestion des déchets est une étape importante dans la réalisation de chantiers respectueux de l'environnement. En effet, les déchets sources de pollutions pour l'air, les sols, les eaux et générateurs de dégâts considérables pour le milieu naturel, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière.

Les déchets de chantier se décomposent en 3 types :

- Les déchets inertes (gravats, bétons,...)
- Les déchets banals
- Les déchets dangereux

L'ensemble de ces catégories devront être traités séparément.

La mise en place d'une collecte sélective sur le chantier (bennes, containers...) permettra de trier les déchets de restauration du personnel intervenant, les déchets industriels banals et les déchets industriels dangereux. Cette pratique aura pour objectifs d'éviter le mélange des déchets inertes avec des déchets banals (ferrailles, plastiques...) ou dangereux (huiles, hydrocarbures...) et favoriser le réemploi ou la réutilisation, ainsi que le recyclage des différents flux de déchets

Ainsi la gestion des déchets mis sur le chantier devra comprendre :

- Une aire de récupération des déchets afin d'effectuer un tri des déchets ;
- L'étanchéité de cette aire sera assurée par un revêtement de type Bidim recouvrant la totalité de l'ouverture jusqu'au TN. Le comblement s'effectuera par un matériau de type Ballast (20/80) d'un volume équivalent.

- L'évacuation de ces bennes ou fûts seront faites de manière régulières ;
- Le chantier sera régulièrement nettoyé jusqu'à la fin du chantier ;

## 4 LES ESPECES ENVAHISSANTES

---

Cette partie de l'annexe au CCCT a pour objet de préserver la biodiversité calédonienne et de prévenir l'introduction d'espèces exotiques envahissantes dans le milieu naturel.

### 4.1 LA REGLEMENTATION

Le code de la province sud définit comme :

- Espèce exotique, toute espèce dont l'aire de répartition naturelle est extérieure à la Nouvelle-Calédonie,
- Espèce exotique envahissante, toute espèce exotique dont l'introduction par l'homme, volontaire ou fortuite, l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec les conséquences écologiques, économiques ou sanitaires négatives.

D'après le code de l'environnement de la Province Sud article 250-2, interdit :

- « l'introduction dans le milieu naturel, volontaire, par négligence ou par imprudence [...] , d'une espèce végétale ou animale listée au tableau IV et V »,
- « la destruction de tout spécimen doit être réalisée selon les méthodes préconisées »,
- « lorsqu'une personne est condamnée pour infraction aux dispositions du présent article, le tribunal peut mettre à sa charge les frais exposés pour la capture, les prélèvements, la garde ou la destruction rendus nécessaires ».

### 4.2 LES MESURES PREVENTIVES

- L'ensemble des véhicules et engins de chantier devra être entièrement nettoyé avant son entrée sur site.
- Toutes anomalies observées devront faire l'objet d'un signalement immédiat aux autorités compétentes ainsi qu'à l'aménageur.



## 5 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

---

Les espèces interdites sont proscrites pour leur caractère envahissant, elles sont définies par le code de l'environnement de la province sud article 250-2 liste V.

Cette liste doit être passée en revue avant chaque choix de l'aménagement paysager d'une parcelle car elle est susceptible d'évoluer dans le temps.

## 6 QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIS

---

Afin de permettre de tendre vers une réelle qualité environnementale du bâti, les futurs acquéreurs pourront prendre en compte les critères de bâtis à faible consommation énergétiques en privilégiant :

- Une orientation adaptée des bâtis pour une ventilation naturelle, le moins exposée au soleil pour les salles communes,
- Mise en place de protections solaires (panneaux, store, terrasse aménagées de volets amovibles...)
- La mise en place des dispositifs privilégiant la bioclimatique ou les brasseurs d'air au détriment des climatiseurs, pour la ventilation des bâtiments,
- La mise en place de chauffe-eau solaire, panneaux solaires...
- La mise en place de cuves ou de système de récupération de pluie pour l'arrosage des jardins ou pour l'eau des toilettes ;
- Possibilité de mettre en place des systèmes de récupération d'une partie des eaux de toiture pour l'arrosage des jardins ; l'intégration de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales permettant également le traitement partiel de ces eaux ; la mise en place de rétention temporaire des eaux pluviales.
- La mise en place d'appareils à faible consommation d'énergie (pour les meublés)
- Intégrer une surface minimale de végétation par lots, conformément au RAZ de la ZAC.
- La mise en place d'aire de tri sélectif ou la possibilité d'ajouter facilement des locaux d'ordures ménagères.
- Valoriser les énergies naturelles (solaire, éolienne...)



**Ampliations :**

- Secrétariat Général.....	3	- Gendarmerie DBA.....	1
- Affichage.....	1	- D.T.S.F.....	1
- S.A.S.....	2	- Chambre des métiers.....	1
- Police Municipale.....	1	- CCI.....	1
		- Services des Mines.....	1

**ARRETE MUNICIPAL**

**Prescrivant des mesures destinées à limiter les nuisances occasionnées  
par les travaux de chantiers**

**LE MAIRE,**

VU la loi organique n° 99.209 du 19 mars 1999 modifiée, relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU les articles L 131-1 et suivants du code des Communes,

VU l'arrêté municipal n° 02/187/DBA en date du 11 octobre 2002 relatif à la lutte contre le bruit sur la commune de Dumbéa,

VU l'arrêté municipal n° 01/163/DBA en date du 31 décembre 2001 portant tarif des redevances et divers droits municipaux pour l'année 2002,

**Considérant** que tout chantier de travaux engendre de nombreuses nuisances au voisinage,

**Considérant** qu'il importe dès lors de prendre toutes mesures destinées à protéger l'environnement,

**Considérant** qu'il appartient au Maire de veiller au respect de la tranquillité d'autrui en élaborant des mesures de police appropriées,

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** L'arrêté municipal n° 02/187/DBA en date du 11 octobre 2002 est complété comme suit.

**ARTICLE 2 :** Tout entrepreneur de travaux doit prendre toutes les mesures destinées à limiter au maximum les nuisances de tout ordre à l'égard des propriétés environnantes.

**ARTICLE 3 : Nuisances dues au bruit – horaires de travaux.**

Tout chantier de travaux doit s'effectuer dans le cadre horaire suivant :

- ☐ Du lundi au vendredi
  - o De 06 h 00 à 18 h 00
  - o De 11 h 30 à 13 h 30 cessation des travaux bruyants
- ☐ Le samedi
  - o De 07 h 00 à 11 h 00
- ☐ Dimanche et jours fériés
  - o Pas de travaux, ni roulage à l'exception de travaux d'urgences qui devront faire l'objet d'une autorisation municipale spécifique.

**ARTICLE 4 : Nuisances dues à la poussière**

Tout entrepreneur doit prendre toutes les mesures adéquates pour limiter, autant que faire se peut, les nuisances dues à la poussière quelle qu'en soit l'origine. Pour ce faire, l'entrepreneur doit procéder, si nécessaire, à l'arrosage de tous déblais, remblais, matériaux de démolition et autres engendrant de la poussière.

#### **ARTICLE 5 : Protection des voiries et réseaux routiers**

Il est fait obligation à toute entreprise de travaux publics ou autres, de faire une demande d'autorisation de roulage simple ou de roulage intensif afin d'accéder aux voies de la commune. Cette autorisation fera mention des conditions d'utilisation des voiries et elle sera délivrée par le service de la police municipale.

Un constat d'état des lieux contradictoire des voiries sera effectué avant chaque roulage intensif (plus de 5 voyages par jour sur le même axe routier), par le service de la police municipale accompagné d'un technicien des services techniques et le représentant de l'entreprise.

Un autre constat sera effectué à la fin des travaux sur demande de l'entrepreneur.

Si des dégradations flagrantes, engendrées par le roulage, sont constatées, les réparations seront à la charge de l'entreprise demanderesse.

Il est formellement interdit à tout entrepreneur d'écouler ou de déposer de quelque manière que ce soit du béton et/ou tous matériaux sur les voiries et dans les réseaux d'égouts.

Il est également interdit de nettoyer tout matériel, outil et véhicule sur les trottoirs et voies publiques.

L'entrepreneur doit procéder au décrottage des véhicules et engins afin d'éviter de souiller la voie publique.

#### **ARTICLE 6 : Propreté des chantiers**

Tout chantier de travaux doit être maintenu en constant état de propreté et les détritiques de toute sorte doivent être évacués quotidiennement en décharge publique.

En fin de chantier, l'entrepreneur de travaux ne doit quitter le chantier sans y avoir effectué un complet nettoyage.

#### **ARTICLE 7 : Occupation du domaine public communal**

Tout entrepreneur doit obligatoirement faire une demande d'occupation du domaine public afin d'y stationner, d'y entreposer des matériaux ou des véhicules liés à l'entreprise.

Cette occupation est payante en fonction de l'arrêté municipal d'occupation du domaine public en cours pour l'année. Cette autorisation est délivrée par le service de la Police Municipale de Dumbéa.

#### **ARTICLE 8 : Sanctions pénales**

Toute infraction dûment constatée par les agents assermentés fera l'objet de poursuites judiciaires et sera passible des sanctions prévues par les articles R 610-5 - Art. 222-16 - R 34-8° - R 34-11° - R 34-12° du Code Pénal

**ARTICLE 9 :** Le chef de poste de la police municipale et le commandant de la brigade de gendarmerie de la ville de Dumbéa sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera communiqué au Commissaire Délégué de la République pour la Province Sud et publié par voie d'affichage au JONC.

**Dumbéa, le 23 octobre 2003**

Le Maire,

Bernard Marant



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte.