



# **CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS**

**ANNEXE 1 : CAHIER DE LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES**

**VERSION JANVIER 2017**

## **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.

### **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.
- 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.
- Drainage pendant toute la durée des travaux des eaux de ruissellement
- 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.
- Toute disposition assurant la pérennité des abords extérieurs (qu'il s'agisse de domaines publics ou privés).

L'acquéreur fera son affaire de l'évacuation des 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 de l'opération tels qu'ils apparaissent au Plan d'Aménagement de Zone joint à l'acte de vente, et en particulier :

- les chaussées,
- les trottoirs,
- les accès piétons.

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 en particulier :

- ouvrages tels que escaliers, perrons, plans inclinés, murs de soutènement, rampe d'accès aux zones de stationnement, locaux de stockage des poubelles, et en règle générale tous ouvrages liés au bâtiment.
- entrées charretières : elles seront conformes aux prescriptions communales, c'est-à-dire : impérativement revêtues (béton ou enrobé), la pente descendante autorisée (limite de lot vers la bordure de trottoir) sera la même que celle du trottoir : interdiction de retoucher ou de modifier le profil du trottoir. L'ouvrage ne devra en aucun cas représenter une gêne au passage des piétons et handicapés.
- remise en état ou réparation des voiries et ouvrages publics, dans l'éventualité où la responsabilité du constructeur est reconnue (cf. article 17 du présent cahier des charges)

## **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 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 le regard de raccordement des effluents provenant du lot privatif, en limite de domaine privé, les canalisations de liaison de ce regard 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 (et localisé sur le plan technique fourni en annexe de l'acte de vente). Le constructeur devra le raccordement de ses réseaux sur le regard de livraison à la cote stipulée sur le plan technique annexé à l'acte de vente.

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

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

La société réalise le regard de raccordement des eaux pluviales provenant du lot privatif en limite du domaine privé, et la canalisation de liaison de ce regard 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 effluent réalisé par la Société (et localisé sur le plan technique fourni en annexe de l'acte de vente). Le constructeur devra le raccordement de ses réseaux sur le regard de livraison à la cote stipulée sur le plan technique annexé à l'acte de vente.

Que ce soit pendant la phase travaux de terrassement ou à terme une fois ses travaux achevés, le constructeur doit drainer ses eaux de ruissellement et canaliser l'ensemble de ces eaux dans le réseau prévu à cet effet.

#### **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,

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

Les branchements (pose des compteurs et demande de branchement) sont à la charge des constructeurs qui contracteront avec le fermier en charge de la distribution publique d'eau potable sur la commune de Dumbéa (Calédonienne des Eaux).

#### **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 réalise le réseau moyenne tension et le poste de transformation MT/BT nécessaires à l'alimentation de l'opération (câble, génie civil et équipement). Ces postes de distribution publique sont localisés à l'emplacement prévu aux plans techniques établis par la société.

Dans le cas où le poste public est intégré à une construction : la société prendra à sa charge le génie civil du poste de transformation et son équipement intérieur sera pris en charge par le concessionnaire (ENERCAL).

### ***BASSE TENSION***

La société réalise la desserte basse tension de l'opération sous emprise publique, et conduira les réseaux BT jusqu'au lot privatif, dans un coffret de raccordement situé en limite séparative (coffret de comptage pour de l'individuel, grille fausse coupure pour du collectif).

Il est précisé ici que le dimensionnement des câbles d'alimentation BT a été prévu pour satisfaire les besoins défini par la capacité de l'emprise vendue. Pour les lots d'activités et sauf mention différente dans les actes de vente, la puissance disponible est de 40 kVA par lot.

#### **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.

Le constructeur aura à sa charge toute la desserte intérieure au lot privatif à partir du coffret réalisé par la société (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.

## **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 d'une chambre de tirage située 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 ou fibres optiques 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. ESPACES LIBRES**

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

Réalisation de tous les aménagements des espaces libres dans les emprises publiques jusqu'à la limite des parcelles privatives, à savoir :

- tous travaux de plantation dans l'emprise des voies,
- tous travaux d'aménagement d'espaces libres entre les limites de voies et les limites de parcelles privatives.

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

- Tous travaux d'aménagement des accès directs entre le sol extérieur d'une part et les entrées des cages d'escaliers, des locaux communs et des garages d'autre part (notamment les escaliers et rampes maçonnées juxtaposées aux constructions seront à la charge du constructeur).
- Aménagement des dalles sur ouvrages enterrés (garage en sous-sol).
- Fourniture et mise en place de la terre végétale et des plantations de tous les espaces verts intérieurs aux parcelles privatives, d'une manière générale, tous les travaux intérieurs aux lots privatifs.

## **10. ORDURES MENAGERES**

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

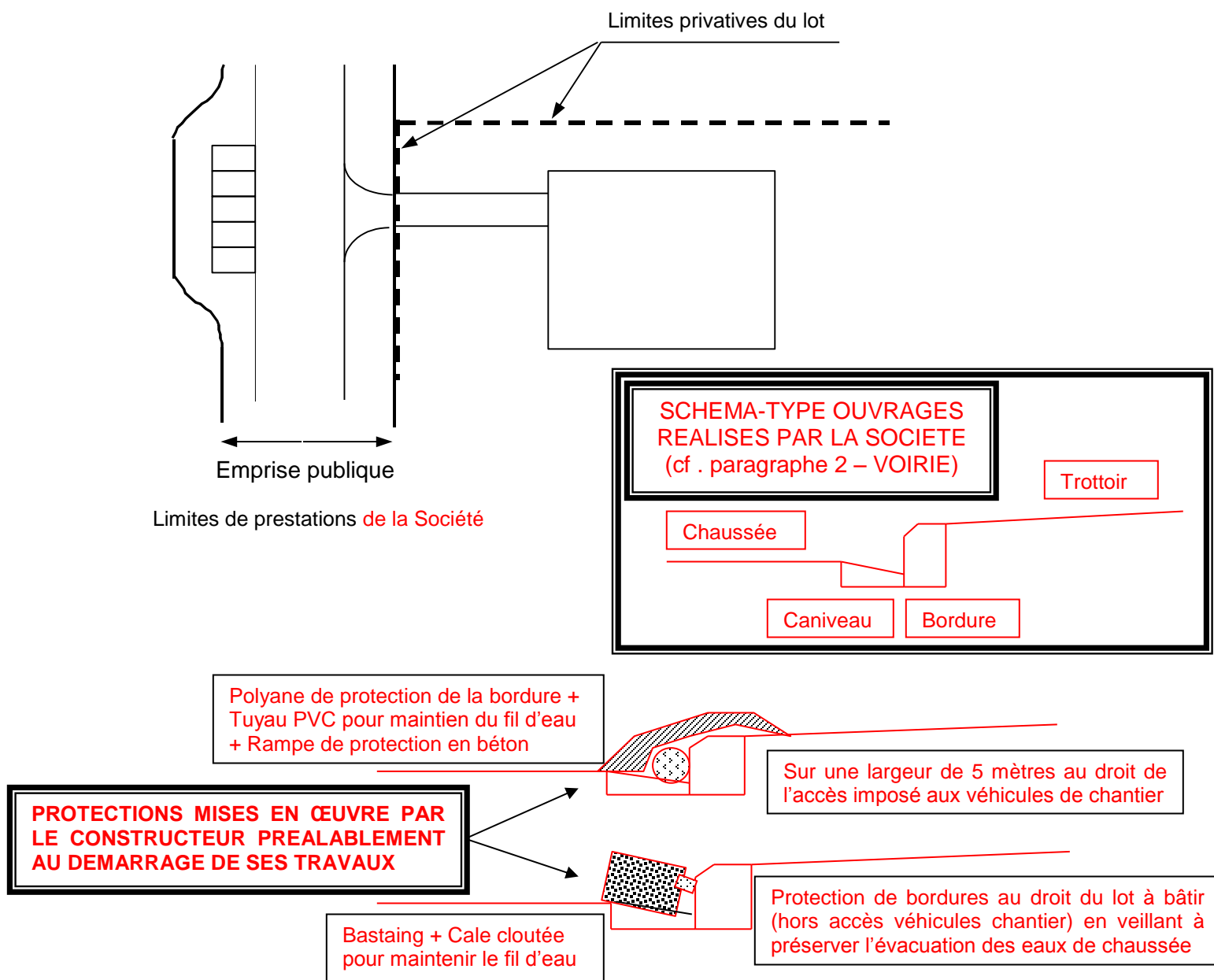
- Les voies publiques qui permettent la collecte par conteneurs individuels et/ou collectifs des ordures par le concessionnaire désigné par la Commune.

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

- Locaux ou emplacements poubelles et leurs accès depuis la voie publique.

# 1 - TRAVAUX PRELIMINAIRES

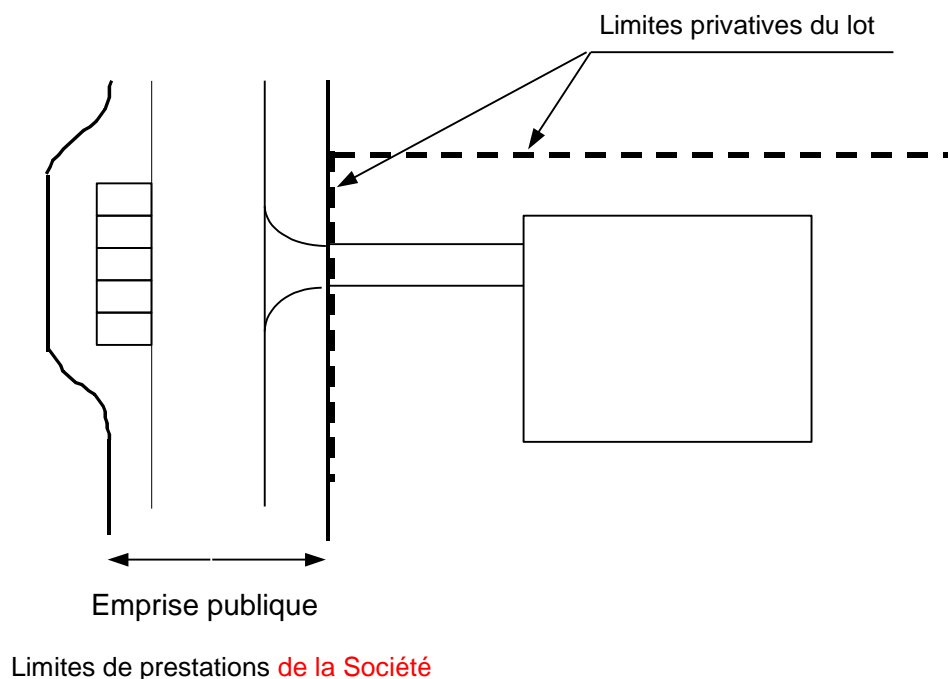
## SCHEMA



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

## 2 - TERRASSEMENT

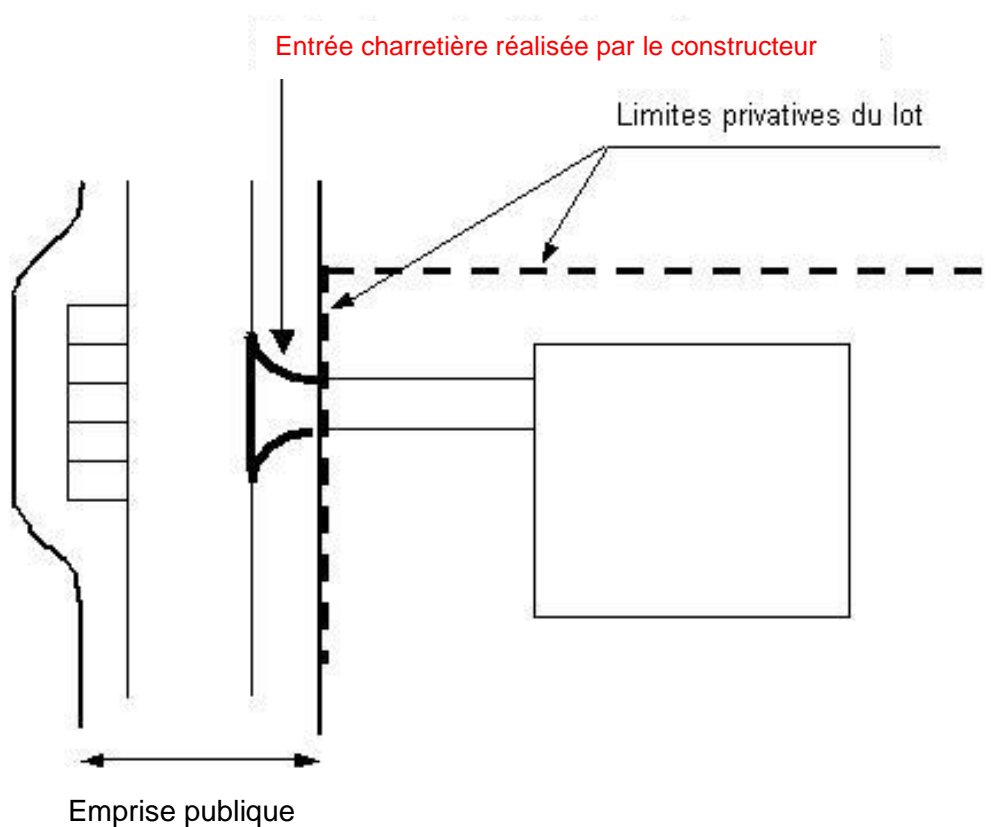
### SCHEMA



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.</li> <li>- Remise en état de toutes les dégradations sur le domaine public imputables au constructeur.</li> </ul>

### 3 - VOIRIE

#### SCHEMA



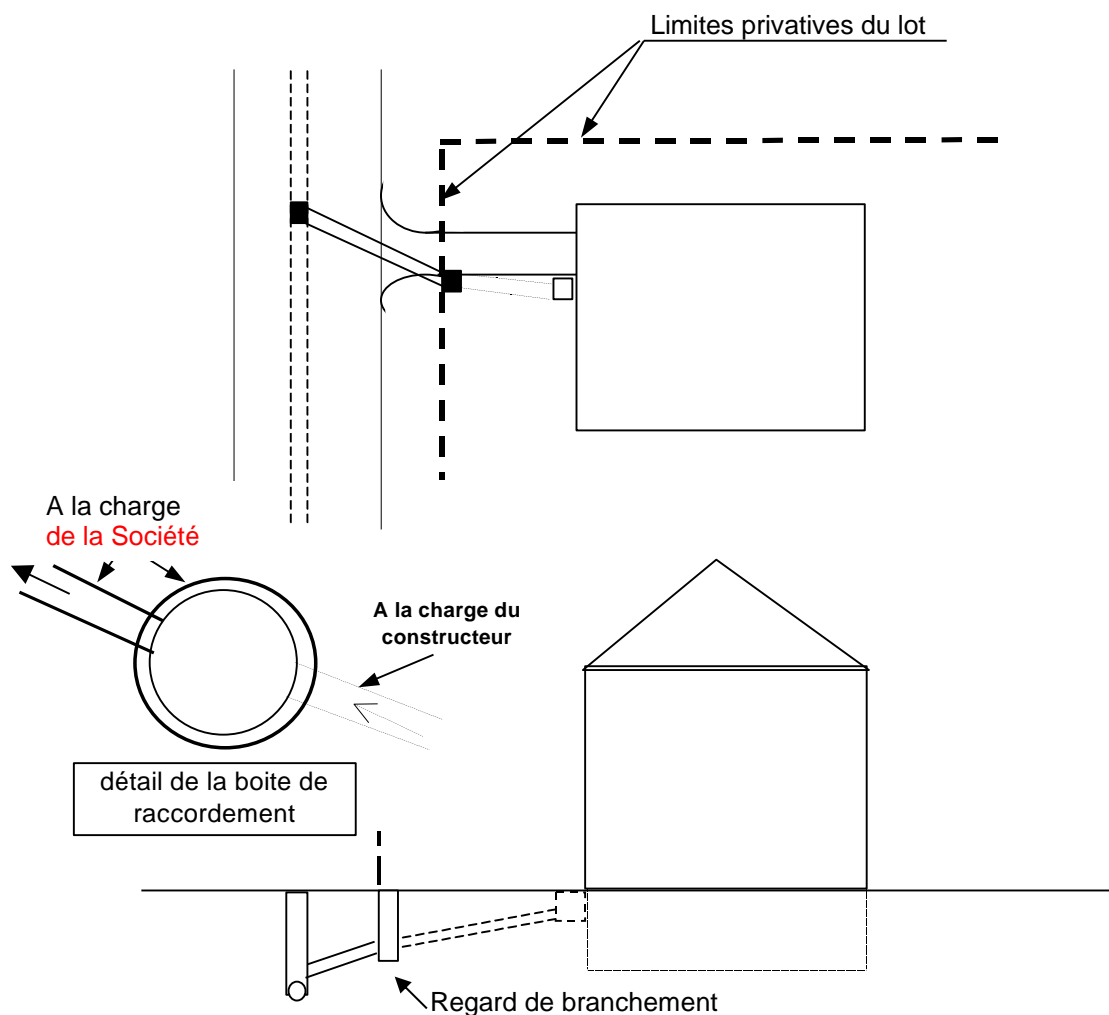
Limites de prestations de la Société

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 de viabilisation dans l'emprise public, à l'exception de l'entrée charretière permettant l'accès au lot privatif.</p>	<p>Limite du lot</p>	<p>Notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des ouvrages publics</li> <li>- Entrée charretière reliant le lot privatif à la voie publique</li> <li>- Cheminement à l'intérieur du lot.</li> </ul>



## 4 - ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

### SCHEMA

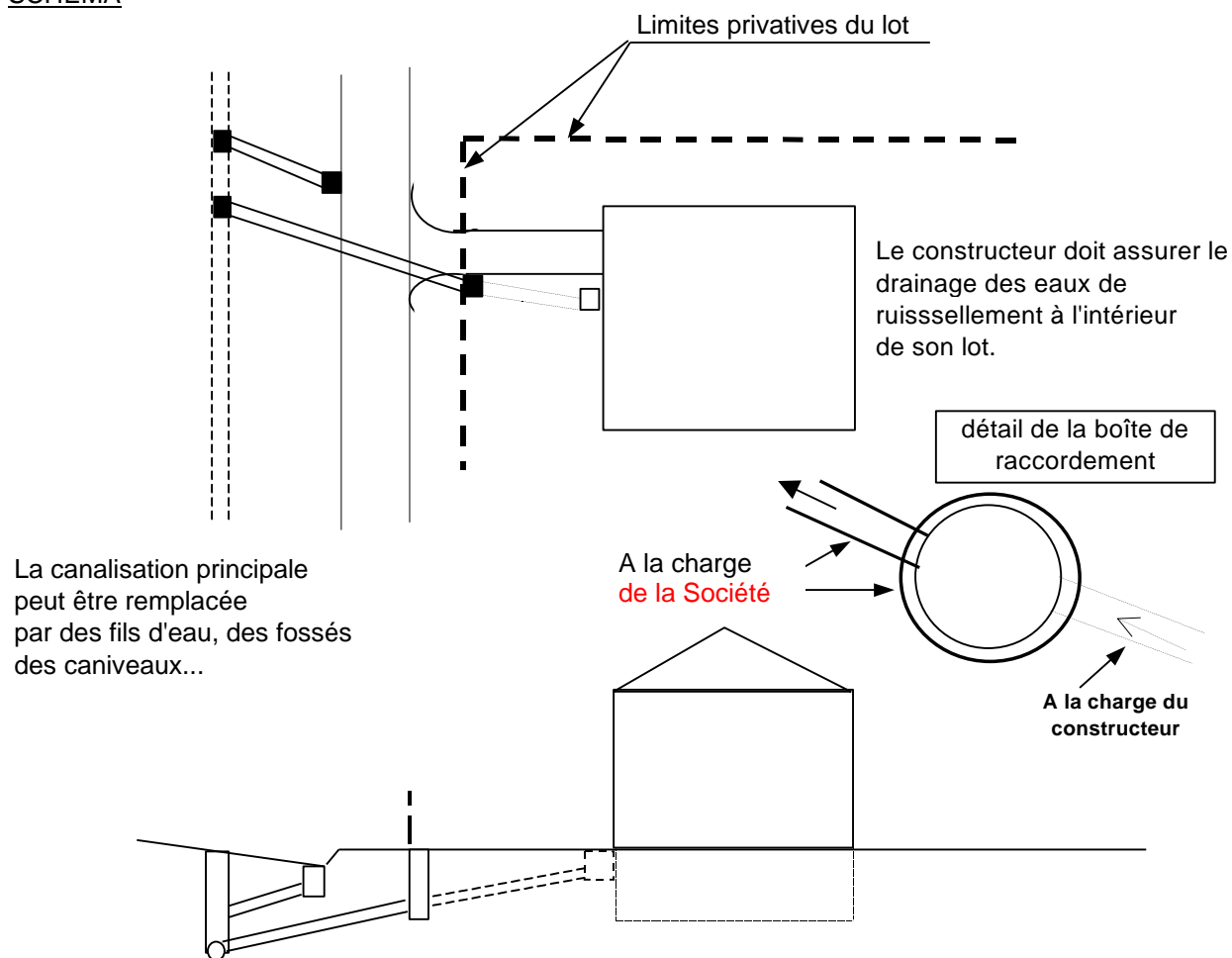


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La Société réalise le branchement, y compris la boîte de raccordement, en limite du lot.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot). Sortie de la boîte de raccordement vers le réseau.	La ou les canalisations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

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

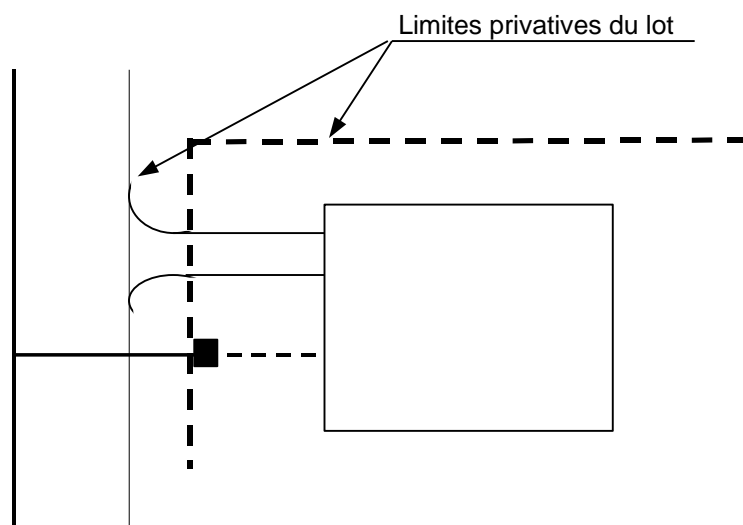


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La Société réalise le branchement, y compris la boîte de raccordement, en limite du lot.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot). Sortie de la boîte de raccordement vers le réseau.	La ou les canalisations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

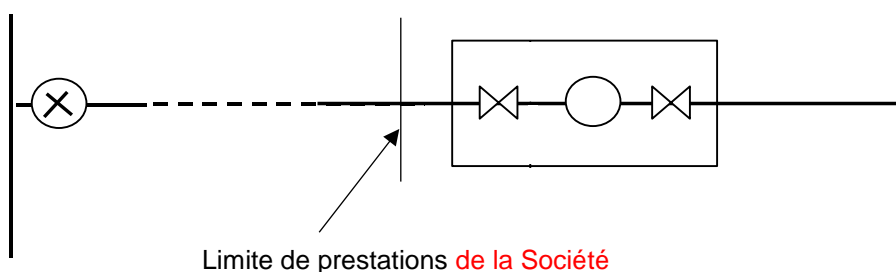
Nota : La Société fournit un seul point de raccordement par lot.  
Les éléments d'implantation de la boîte de raccordement sont fournis par la Société au constructeur.

## 6 - EAU POTABLE

### SCHEMA



### Détail de la niche à compteur



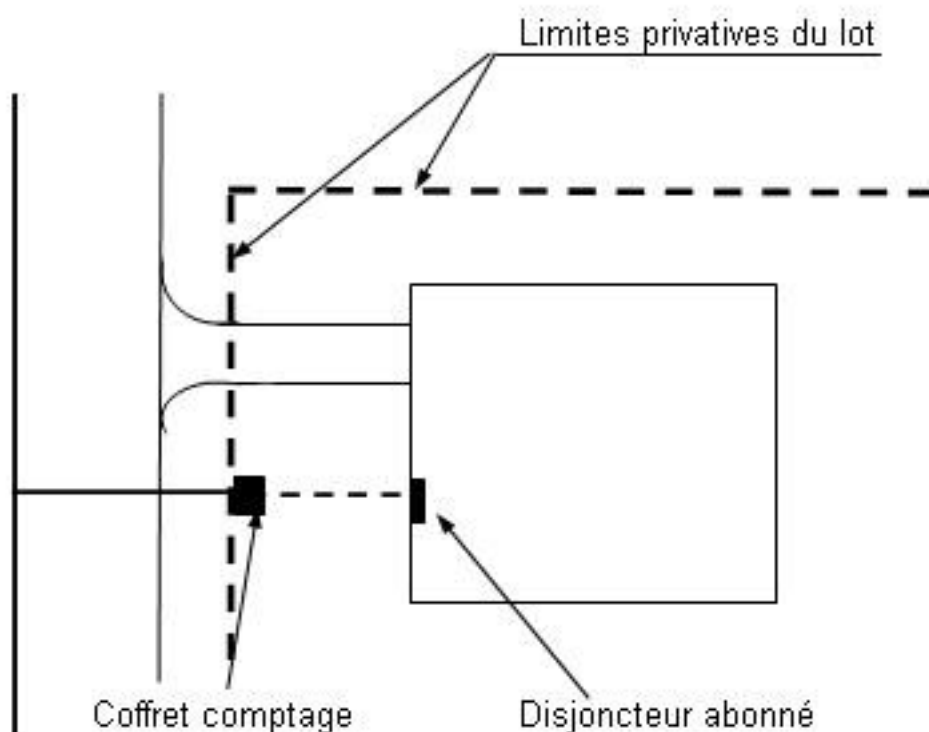
A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La Société réalise tous travaux de branchement entre le réseau public et la limite du lot privatif.	La canalisation d'adduction du lot est laissée en limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot).	Tous travaux à l'intérieur du lot privatif, y compris coffret de comptage, son équipement et raccordement sur la conduite d'adduction.

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 fermier de la commune. Un accès permanent au compteur doit être assuré.

## 7 - ÉLECTRICITÉ

### SCHEMA

Cas de l'individuel



A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La Société réalise le réseau basse tension y compris le coffret de comptage avec équipement primaire	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 au disjoncteur individuel, y compris tous raccordements, tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement et de réservation.

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

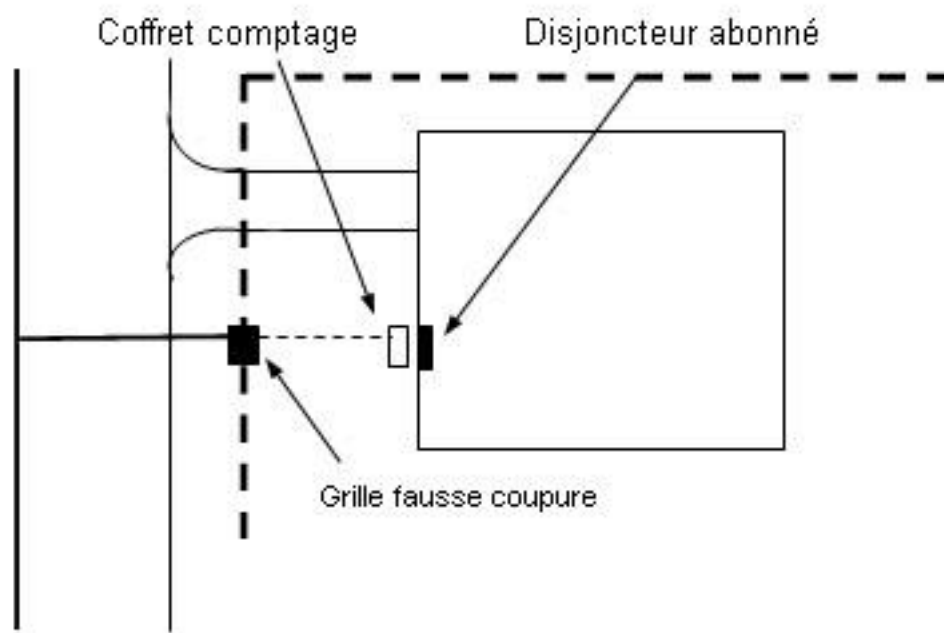
Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du concessionnaire communal (ENERCAL).

Le compteur est fourni par le concessionnaire communal (ENERCAL).

## 7 - ÉLECTRICITÉ

### SCHEMA

Cas du collectif

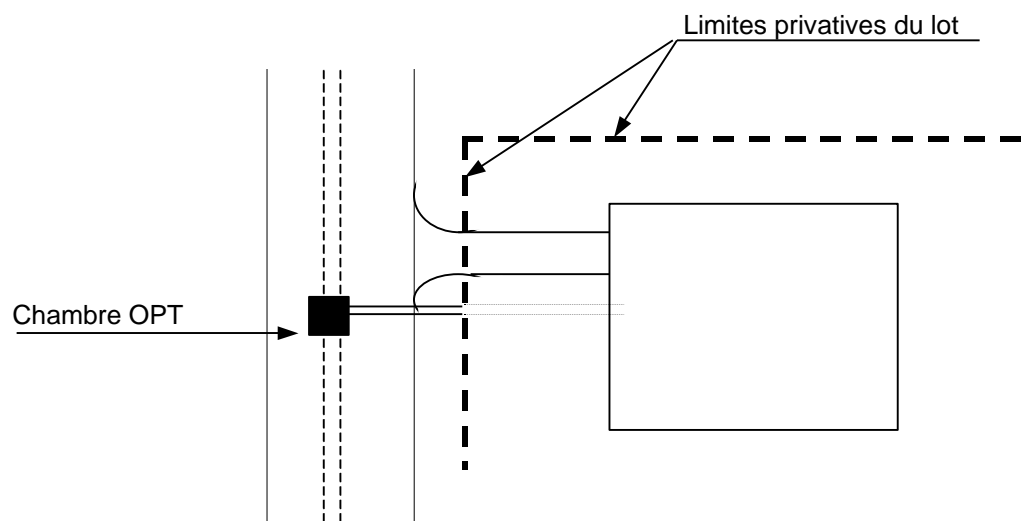


A LA CHARGE DE LA SOCIETE	LIMITE DES PRESTATIONS DE LA SOCIETE	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
La Société réalise le réseau basse tension y compris la grille fausse coupure y compris le socle béton.	Limite du lot (ou à 1 m au maximum à l'intérieur du lot).	La liaison en câble souterrain du coffret de comptage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

Nota : La Société fournit un seul point de raccordement par lot.  
 Les constructeurs doivent maintenir un accès permanent au coffret comptage pour les agents du concessionnaire communal (ENERCAL).  
 Le compteur est fourni par le concessionnaire communal (ENERCAL).

## 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.