

REGLEMENT CONCERNANT L'ELECTRIFICATION DES LOTISSEMENTS PRIVES ET ASSIMILES¹

ARTICLE 1:

Le présent règlement régit l'établissement et/ou l'aménagement des infrastructures de réseau de distribution d'énergie électrique haute tension et basse tension, - à l'exclusion des raccordements des habitations - ainsi que des installations relatives à l'éclairage public dans les lotissements privés. Par lotissement, il faut entendre tout acte soumis au permis de lotir au sens du C.W.A.T.U.P.² et notamment le morcellement d'une surface déterminée où des voiries seront créées par le lotisseur, voiries qui seront reprises ultérieurement par la commune. Il s'agit tant des lotissements situés le long de voiries existantes³ et sans modification de celles-ci que des lotissements qui nécessitent l'ouverture de nouvelles voiries ou la modification de voiries existantes.

Les lotissements réalisés par des organismes de logement social (Société wallonne du Logement, Société Régionale Terrienne, Communes, Centres Publics d'Aide Sociale et Intercommunales,...) font l'objet d'un règlement particulier.

ARTICLE 2:

a. Pour chaque demande introduite auprès de l'Intercommunale /Gestionnaire de Réseau (ci-après « le GRD ») et préalablement à toute intervention de ce dernier, le lotisseur se verra porter en compte un montant fixé par le conseil d'Administration et publié sur le site de la CREG (au 01.01.2007 ce montant est de 250€) au titre de frais d'ouverture de dossier. En cas de non réalisation du lotissement, ce montant sera considéré comme définitivement acquis au GRD.

b. Le lotisseur remettra au GRD:

- un plan de situation à l'échelle 1/10 000ième ou 1/5 000ième;
- un plan parcellaire à l'échelle 1/500ième indiquant:
 - . les alignements des voiries existantes;
 - . la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles;
 - . le numérotage des parcelles;
 - . l'orientation et l'échelle;
- en cas de création de nouvelles voiries, un plan terrier indiquant:
 - . le tracé de la voirie du lotissement;
 - . les alignements des voies publiques, la largeur des chaussées et des trottoirs et les profils en travers;
 - . les équipements publics (égouts, canalisations, ...);

¹ Les constructions groupées au sens du CWATUP (« habitat groupé ») sont assimilées aux lotissements privés et soumis aux mêmes règles que ces derniers.

² Sauf avis contraire des services techniques du GRD, en cas de construction individuelle sur un lot unique, les dispositions du présent règlement ne sont pas d'application - la demande sera considérée comme un raccordement individuel.

³ Ces règles s'appliquent également aux lotissements situés le long d'un réseau électrique existant.

- Etant entendu que ce document devra être transmis au GRD dès que le lotisseur sera en sa possession et, en toutes hypothèses avant la mise en œuvre pratiques des travaux, une copie conforme du permis de lotir (ou du permis de bâtir collectif) et des annexes mentionnant les prescriptions concernant les équipements en électricité et en éclairage public.

Le lotisseur est tenu de souscrire aux obligations du présent règlement.

ARTICLE 3:

Le GRD ne sera tenu d'établir et/ou d'aménager les réseaux de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public que dans la mesure où le / les permis requis prévoi(en)t ces équipements et/ou ces aménagements.

ARTICLE 4:

Le GRD établira les projets relatifs aux installations haute tension, basse tension et d'éclairage public. En ce qui concerne les installations d'éclairage public, l'approbation de la commune sera requise quant au projet établi par le GRD.

ARTICLE 5:

Sous réserve de l'avis des pouvoirs compétents⁴, l'emplacement et les dimensions des terrains ou locaux nécessaires à l'établissement éventuel des cabines seront déterminés par le GRD en concertation avec le lotisseur.

Les terrains et locaux lui seront cédés ou donnés à bail emphytéotique pour une durée de 99 ans moyennant versement d'une redevance unique de 1€, les frais de bornage, mesurage et d'actes notariés étant à charge du lotisseur. Les éventuelles servitudes seront constituées gratuitement. La passation des actes notariés se fera avant le début des travaux d'électrification.

Dans ce cadre, le lotisseur autorise l'établissement de toutes les installations requises sans réclamer d'autres redevances ou indemnité que ce qui est prévu aux termes du présent règlement. L'autorisation du lotisseur comporte également tous les droits accessoires à cet établissement et les délégués du GRD bénéficient d'un droit d'accès inconditionnel et permanent sur les terrains lotis pour tous travaux d'inspection, de réparation, de remplacement ou de dédoublement éventuel des installations en question.

ARTICLE 6:

Sauf en l'hypothèse où le lotisseur réalisera les tranchées utiles, le GRD est chargé de la réalisation des travaux conformément aux plans réalisés. Il ne sera toutefois tenu de les exécuter que dans la mesure où le tracé, la largeur et le niveau de la voirie auront sur le terrain un caractère définitif.

La propriété pleine et exclusive des installations de distribution d'électricité lui est acquise de plein droit au fur et à mesure de cette exécution.

Les installations d'éclairage public deviennent la propriété de la commune concernée dans les conditions prévues par les règlements communaux.

⁴ La viabilisation du lotissement dépend de l'obtention des permis et/ou autorisations requises pour l'érection de la /les cabine(s) utiles et/ou l'aménagement des locaux à usage de cabine de transformation.

Toutefois jusqu'à ce transfert de propriété, le lotisseur en est le gardien et est tenu de supporter les frais de remise en état des installations pour toutes dégradations survenues à celles-ci après leur construction.

ARTICLE 7:

Si, ultérieurement, un lotisseur ou l'acheteur d'un lot sollicitait une modification des installations visées à l'article 1er et réalisées suivant le présent règlement (extension, déplacement, transformation, renforcement,...), il lui appartiendrait d'en supporter le coût exclusif.

Lors de la vente d'un lot, le lotisseur imposera dans l'acte de vente le même engagement à l'acquéreur.

ARTICLE 8:

a. Sans préjudice du prescrit de l'article 2 a., le lotisseur devra payer au GRD, avant l'ouverture du chantier, le montant total forfaitaire qui lui est porté en compte dans le cadre de la réalisation des installations d'énergie électrique et d'éclairage public.

b. Les montants forfaitaires à charge du lotisseur et relatif à l'électrification du site sont définis en tenant compte des éléments suivants :

- La réalisation des tranchées utiles est soit réalisée par le lotisseur soit par le GRD ;
- Le GRD bénéficie d'un local utile aux installations de distribution construit et mis à disposition par le lotisseur ou, un local utile aux installations de distribution doit être construit ou aménagé par le GRD.

Ces montants forfaitaires sont repris et peuvent être consultés dans les tarifs approuvés par la Commission de Régulation de l'Electricité et du Gaz (CREG) et publiés sur le site de cette dernière⁵.

Les forfaits ainsi définis couvrent :

- Les frais relatifs aux travaux hors lotissement (renforcement des réseaux existants ; amenée haute tension) - si toutefois le lotissement se trouve en dehors d'une zone d'habitat (rouge) ou d'habitat à caractère rural (hachuré blanc/rouge) telles que ces notions sont définies aux termes du Plan Particulier d'Aménagement, le lotisseur se voit porter en compte, suivant devis, la partie de l'extension requise hors de ces zones ;
- Les travaux dans le lotissement :
 - pose réseau haute tension éventuel ; équipement et raccordement d'une cabine éventuelle (une cabine desservant 50 lots)
 - pose du réseau basse tension souterrain.

La fourniture de 9,2 kVA par lot est comprise dans le forfait (toute demande de puissance complémentaire doit être préalablement communiquée au GRD).

c. En ce qui concerne l'éclairage public, un forfait couvrant la pose du réseau souterrain et la plantation d'un candélabre tous les 25 mètres est arrêté par le Conseil d'Administration des différents Gestionnaires de réseau et est communiqué au lotisseur.

⁵ www.creg.be

Vu la diversité des candélabres, l'offre relative aux fournitures est réalisée suivant devis.

d. Les raccordements individuels seront réalisés suivant les barèmes arrêtés par le GRD en la matière (barèmes dit « ABCD ») et tels que publiés dans les tarifs du GRD. En ce qui concerne les raccordements individuels BT pour une puissance inférieure à 10 kVA la composante «A» des barèmes évoqués ci-avant n'est pas prise en compte.

e. Il est entendu que le lotisseur renonce à tout droit de propriété sur les installations ainsi réalisées. Le(s) poste(s) de transformation éventuel(s) et son (leurs) raccordement(s) électrique(s) ainsi que le réseau de distribution resteront la propriété exclusive du GRD à charge pour lui d'en assurer l'entretien ultérieur.

ARTICLE 9:

Les informations, offres et devis communiqués au lotisseur sont valables pendant une période de 6 mois à compter de la date d'expédition de ces documents. Au-delà de cette période, soit l'offre sera considérée comme caduque soit les montants seront, le cas échéant, ajustés.

ARTICLE 10:

Le présent règlement annule et remplace toutes autres dispositions antérieures en la matière et prend effet le 1/01/2007.

* *
*

CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES / REALISATION DES TRAVAUX

Le dossier communiqué au GRD doit être accompagné du plan parcellaire conforme au permis de lotir et/ou du permis d'urbanisme requis en cas de construction groupée. Dans le cas de nouvelles voiries, ce plan sera sous forme de fichier Autocad 2004.

Sauf circonstances imprévues (force majeure ; difficultés techniques imprévues ; nécessités relatives à la sécurité des personnes et/ou des biens ; intempéries.....), l'entreprise est prévue en un seul et même chantier, sans interruption.

Sauf circonstances imprévues⁶, le délai de réalisation à dater de la commande officielle et compte tenu des impératifs ci-dessous est de 80 jours ouvrables⁷.

⁶ Force majeure ; difficultés techniques imprévues ; nécessités relatives à la sécurité des personnes et/ou des biens ; intempéries.....

⁷ Ce terme ne tient pas compte de délais administratifs particuliers liés, par exemple, à l'obtention de permis ou d'autorisations qui seraient requis auprès de diverses autorités.

Les travaux et fournitures nécessaires à la réalisation des travaux requis dépendent d'impératifs tant techniques que législatifs dont le bon aboutissement est nécessaire à la garantie des délais de réalisation.

Dans le cadre de la mise en œuvre du prescrit de l'A.R. du 25.01.01 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles⁸, un coordinateur sécurité sera désigné par le lotisseur (Maître de l'ouvrage) dès le stade de l'étude du lotissement et la planification détaillée sera décidée de commun accord au plus tard lors de la réunion d'ouverture de chantier.

Dans le cas de la construction d'une cabine électrique au sein du lotissement, la convention de cession sous seing privé (avec clause de jouissance immédiate) et l'abornement physique de la parcelle concernée (reprise explicitement dans le plan annexé au permis de lotir) doivent intervenir 6 mois avant la mise sous tension des installations (obtention du permis de construire, maçonnerie et équipement électrique)

La pose de canalisations et des équipements ne pourra se faire qu'après délimitation des terrains et parcelles par des repères durables et visibles. L'implantation des équipements sera réalisée sur place par le maître d'ouvrage accompagné d'un responsable des travaux. Le plan de pose sera contresigné pour accord.

Sauf remarque endéans les 8 jours, ces implantations seront considérées définitives. Le GRD décline dès lors toute responsabilité quant à une mauvaise implantation et toute modification ou déplacement des installations sera, le cas échéant, porté en compte au demandeur⁹.

Dans le but de mener les travaux à bonne fin et d'éviter tout ennui ultérieur, il est indispensable de veiller à ce que le niveau et l'alignement des voiries soient matérialisés par les bordures et les égouts placés au moment de la pose de nos canalisations.

Les plans définitifs (avec parcelle de la cabine éventuellement demandée) sous forme informatique seront communiqués ainsi que la signature des actes concernant des servitudes de passage ou en sous-sol, interviendront 10 jours ouvrables avant le début des travaux.

Les tranchées seront ouvertes et fermées par les soins du GRD ou du lotisseur dans le respect des profils qui seront, le cas échéant, communiqués par le GRD et les canalisations seront posées par les entrepreneurs désignés à cet effet dans les voiries nécessaires comme spécifié sur le plan joint au projet de lotissement. La pose des câbles et canalisations est réalisée dans un sous-sol normal, sans obstacles ni enrochement; sans impositions spéciales de remblai ni de déblai...¹⁰. La pose des câbles est prévue à la traversée des voiries et à d'autres endroits précisés au plan joint au projet de lotissement, dans des gaines de type PVC ou PE d'un diamètre y indiqué, à fournir et à placer par les soins et aux frais du lotisseur [profondeur : génératrice à 1,00 m du niveau de la voirie terminée) - à repérer en surface (traits de peinture par exemple) - à bouchonner aux extrémités (pose sous surveillance d'un délégué du GRD)].

⁸ Sont concernés, les chantiers de génie civil avec présence simultanée ou successive de plusieurs entrepreneurs (routes, canalisations, immeubles ...)

⁹ Le lotisseur qui ouvre lui-même les tranchées utiles sera, au regard de cette disposition, particulièrement vigilant.

¹⁰ Le fait que ces conditions ne soient pas rencontrées est constitutif d'une « circonstance imprévue » au sens de l'alinéa 2 des présentes conditions techniques particulières.

Le planning de ces travaux sera communiqué par fax au GRD ou lors de la réunion d'ouverture de chantier au moins 10 jours ouvrables avant leur début.

Il est entendu que lors d'une interruption des travaux due au non-respect des conditions précitées, les frais supplémentaires y afférents incombent, le cas échéant, au lotisseur.