

REGLEMENT CONCERNANT L'ELECTRIFICATION DES LOTISSEMENTS A CARACTERE SOCIAL¹ OU ASSIMILES²

ARTICLE 1:

Le présent règlement régit l'établissement et/ou l'aménagement des installations 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 à caractère social. Par lotissement, il faut entendre tout acte soumis au permis de lotir au sens du C.W.A.T.U.P.³ et notamment le morcellement d'une surface déterminée tant située le long de voiries existantes⁴ et sans modification de celles-ci que nécessitant l'ouverture de nouvelles voiries ou la modification de voiries existantes. Dans ce dernier cas, les voiries créées par le lotisseur seront reprises ultérieurement par la commune.

ARTICLE 2:

Le présent règlement vise les lotissements sociaux réalisés par :

- des sociétés immobilières de service public, à savoir la Société Régionale Terrienne, La Société wallonne du Logement (ou S.W.L.) ou leurs sociétés agréées et Logis Militaire;
- des communes, associations intercommunales ou Centres Publics d'Aide Sociale, pour autant qu'ils lotissent sur leur territoire.

Sont considérés avoir un caractère social les lotissements réalisés par lesdites sociétés ou communes ou associations de communes agissant conformément au Code wallon du logement et ses arrêtés d'exécution applicables en Région Wallonne.

ARTICLE 3:

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;

¹ Le lotissement social consiste en un ensemble de parcelles de terrain non bâties, propriété d'une société d'habitations sociales et destinées à la revente dans les conditions fixées par la SWL. Ces conditions concernent :

- le prix de vente des terrains : inférieur aux conditions du marché et imposé par la SWL mais sans pouvoir être inférieur au prix de revient comptable.
- la qualité des acquéreurs : non-propriétaires et constitués pour 2/3 au moins de personnes dont les revenus se situent en-deça des limites imposées pour l'accession au logement social.
- L'acquéreur a l'obligation de construire dans les 5 ans faute de quoi la société de logement peut faire usage de son droit de réméré à 50% du prix initial.
-

² Les constructions groupées à caractère social (« habitat groupé ») sont assimilées aux lotissements sociaux et soumises aux mêmes règles que ces derniers .

³ 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.

⁴ Ces règles s'appliquent également aux lotissements situés le long d'un réseau électrique existant.

- . 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, ...);
- 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 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 compétents⁵, 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 donné 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.

⁵ 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.

Les installations d'éclairage public deviennent la propriété de la commune concernée dans les conditions prévues par les règlements communaux. 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 toute dégradation 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. Eu égard au caractère particulier du lotissement social, aucun frais ne sera porté en compte au lotisseur dans le cadre de la réalisation des installations d'électrification du site concerné.

Dans le cas où le lotisseur opte pour le chauffage électrique et, de ce fait, renonce au chauffage au gaz naturel et que ce choix entraîne des investissements supplémentaires par rapport à la solution sans chauffage électrique, il supporte la totalité du surcoût.

L'intervention éventuelle du lotisseur fera l'objet d'un paiement avant le commencement des travaux d'électrification.

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.

b. En ce qui concerne l'éclairage public, les travaux relatifs au réseau et la fourniture du matériel requis (candélabres...) fait l'objet d'un devis distinct établi par le GRD. En application du code du logement et de ses arrêtés d'exécution applicables à la Région Wallonne, le lotisseur introduira une demande de subsides pour les travaux d'installation de l'éclairage public des voiries des ensembles groupés de logements sociaux et de leurs voies d'accès. La partie des frais d'installation de l'éclairage public non couverte par les subsides sera prise en charge par la commune.

c. 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.

d. 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.

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)

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.

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

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 déblai¹⁰. 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)].

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.

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.