

# **RÈGLEMENT**

***Pour l'équipement en  
électricité  
de terrains à viabiliser***



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b><u>1. ARTICLE 1 : OBJET</u></b>  | <b>4</b>  |
| <b><u>2. ARTICLE 2 : DÉFINITIONS</u></b>  | <b>4</b>  |
| 2.1. TERRAIN À VIABILISER   | 4         |
| 2.2. DEMANDEUR  | 5         |
| 2.3. TITULAIRE DE L'OBLIGATION DE PAIEMENT DE LA VIABILISATION  | 5         |
| 2.4. LES PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL  | 5         |
| 2.5. ZONE D'HABITAT, ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL, ZONE D'EXTENSION D'HABITAT, ZONE DE LOISIRS  | 5         |
| 2.6. CWATUP   | 5         |
| 2.7. CODT   | 5         |
| 2.8. ORES   | 5         |
| 2.9. MÈTRES DE VOIRIE   | 6         |
| <b><u>3. ARTICLE 3 : FRAIS D'OUVERTURE DE DOSSIER</u></b>   | <b>6</b>  |
| 3.1. VIABILISATION D'UN OU PLUSIEURS TERRAIN(S) À L'EXCLUSION DES PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL   | 6         |
| 3.2. PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL  | 6         |
| <b><u>4. ARTICLE 4 : TARIFS DE VIABILISATION</u></b>  | <b>6</b>  |
| 4.1. TARIFS DE VIABILISATION HORS PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL   | 6         |
| 4.2. TARIFS DE VIABILISATION POUR LES PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL TELS QUE DÉFINIS AU PRÉSENT RÈGLEMENT   | 8         |
| 4.3. TARIFS DE VIABILISATION POUR LES TRAVAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC (EP)   | 8         |
| 4.3.1. TARIFS EP HORS PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL :   | 8         |
| 4.3.2. LES PROJETS D'URBANISATION À CARACTÈRE SOCIAL  | 8         |
| <b><u>5. ARTICLE 5 : APPROBATION, PUBLICATION ET APPLICATION DES TARIFS DE VIABILISATION</u></b>  | <b>9</b>  |
| <b><u>6. ARTICLE 6 : RÉGIME TVA</u></b>   | <b>9</b>  |
| <b><u>7. ARTICLE 7 : VIABILISATION D'UN(DE) TERRAIN(S) DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION VISÉE PAR LA DÉFINITION DE « TERRAIN À VIABILISER » AU PRÉSENT RÈGLEMENT, ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE VIABILISATION SUIVIE D'UNE OFFRE, OU LORSQUE L'OFFRE ÉDITÉE N'A PAS FAIT L'OBJET D'UN SUIVI ALORS QUE LA DIVISION DU TERRAIN A ÉTÉ RÉALISÉE</u></b> | <b>9</b>  |
| <b><u>8. ARTICLE 8 : DEMANDE DE VIABILISATION : OFFRE, FORMATION ET EXÉCUTION DU CONTRAT</u></b>  | <b>10</b> |
| 8.1. VALIDITÉ DE L'OFFRE  | 10        |
| 8.2. FORMATION ET EXÉCUTION DU CONTRAT  | 10        |
| 8.2.1. ACCEPTATION DE L'OFFRE   | 10        |
| 8.2.2. DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX   | 11        |
| 8.3. MODIFICATION DE LA DEMANDE INITIALE DE VIABILISATION DE TERRAINS   | 11        |
| 8.4. CHANTIER TEMPORAIRE OU MOBILE (CTM)  | 11        |
| 8.5. MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX   | 12        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>8.6. SÉCURITÉ AU VOISINAGE DES INSTALLATIONS AÉRIENNES ET SOUTERRAINES EXISTANTES</b>   | <b>13</b> |
| 8.6.1. LIGNES AÉRIENNES  | 13        |
| 8.6.2. CÂBLES OU CANALISATIONS SOUTERRAINS   | 13        |
| <b>8.7. PROPRIÉTÉ DES INSTALLATIONS DE VIABILISATION</b>   | <b>14</b> |
| <br>   |           |
| <b><u>9. ARTICLE 9 : DOCUMENTATION ET MISES À DISPOSITION DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE DE VIABILISATION ADRESSÉE À ORES : MODALITÉS À RESPECTER</u></b> | <b>14</b> |
| <br>   |           |
| <b>9.1. DOCUMENTS À REMETTRE À ORES</b>  | <b>14</b> |
| 9.1.1. PRÉALABLEMENT AUX TRAVAUX DE VIABILISATION DU(DES) TERRAIN(S)   | 14        |
| 9.1.2. AU TERME DES TRAVAUX DE VIABILISATION DU(DES) TERRAIN(S)  | 15        |
| <b>9.2. MISE À DISPOSITION D'UN TERRAIN/LOCAL POUR L'INSTALLATION DE CABINE(S)</b>   | <b>15</b> |
| <br>   |           |
| <b><u>10. ARTICLE 10 : DISPOSITIONS DIVERSES</u></b>   | <b>17</b> |

En cours de révision

*La Région wallonne est confrontée à une croissance démographique importante qui se traduit notamment par une augmentation des besoins en matière de logement. Selon les « Perspectives démographiques 2014-2060 » de mars 2015 du Bureau Fédéral du Plan, cette croissance est estimée à 12.000 ménages par an. La viabilisation des terrains représente une des manières de répondre à ce besoin de logement. Il est donc primordial que toutes les possibilités de viabilisation puissent être organisées tout en tenant compte de l'intérêt général et du principe de proportionnalité tarifaire et de mutualisation des coûts.*

## **1. Article 1 : Objet**

Le présent règlement régit la viabilisation des infrastructures de réseau de distribution d'énergie électrique haute tension et basse tension ainsi que des installations relatives à l'éclairage public de terrains à viabiliser tels que visés dans le présent règlement, y compris les projets d'urbanisation à caractère social. Les projets d'urbanisation industriels ne sont pas régis par le présent règlement.

Il n'est donc pas question, dans le présent règlement, des règles de raccordement qui sont visées par ailleurs (cf. le règlement de raccordement ainsi que le contrat de raccordement).

L'aménagement d'un terrain à destination d'un camping résidentiel, domaine ou village de vacances en zone de loisirs, au sens du CWATUP/CoDT prévoyant la mise en œuvre de raccordements individuels, est assimilé à un terrain à viabiliser.

## **2. Article 2 : Définitions**

### **2.1. Terrain à viabiliser**

Il faut entendre tout terrain qui est :

- soit morcelé en parcelles, quel que soit le type de construction future destinée en tout ou partie à l'habitation, dans le cadre :
  - a. d'une division d'un ou plusieurs terrains en deux parcelles ou plus, soumis ou non à permis d'urbanisation au sens du CWATUP/CoDT ;
  - b. d'une division intervenant dans le cadre d'une donation, d'un partage successoral, d'un acte involontaire ou autres ;
- soit destiné à l'établissement de constructions ou habitats groupés. Par construction ou habitat groupé, il faut entendre :
  - a. la construction d'un nouveau bâtiment individuel ou jumelé destiné en tout ou partie à l'habitation sur une parcelle sur laquelle un bâtiment est déjà existant ;
  - b. les constructions groupées destinées en tout ou partie à l'habitation ;
  - c. la division verticale ou horizontale d'un bâtiment existant destiné en tout ou partie à l'habitation, cette division pouvant entraîner ultérieurement, en cas de division verticale, une division parcellaire éventuelle du terrain.

Il s'agit tant des terrains situés le long de voiries existantes<sup>1</sup> publiques ou privées, que des terrains qui nécessitent l'ouverture de nouvelles voiries qui resteront privées ou qui seront reprises ultérieurement par la commune.

## **2.2. Demandeur**

Toute personne physique ou morale qui introduit une demande de viabilisation d'un terrain.

## **2.3. Titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation**

Toute personne physique ou morale :

- qui introduit une demande de viabilisation de terrain (à savoir le demandeur qui reçoit une offre d'ORES en vertu des articles 3 et 4 repris ci-après) ;
- qui procède ou a procédé au morcellement d'un ou plusieurs terrain(s) au sens de la définition de « terrain à viabiliser » du présent règlement. Dans le cas particulier d'une construction et/ou d'un habitat groupé ou d'une division intervenant dans le cadre d'une donation, d'un partage successoral, de tout autre morcellement résultant d'une opération immobilière, c'est l'auteur de la viabilisation ou ses ayants droits qui est titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation du terrain. Dans ce cadre, il reçoit automatiquement une facture conformément à l'article 7 ci-après, sans offre préalable.

## **2.4. Les projets d'urbanisation à caractère social**

Les projets d'urbanisation, les constructions et habitats groupés, notamment définis au Code Wallon du logement et réalisés par la Société wallonne du Logement ou des sociétés de logement de service public.

## **2.5. Zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone d'extension d'habitat, zone de loisirs**

Les zones urbanistiques telles que définies par le CWATUP/le CoDT.

## **2.6. CWATUP**

Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

## **2.7. CoDT**

Code du Développement territorial<sup>2</sup>.

## **2.8. ORES**

ORES Assets, ayant son siège social à 1348 Louvain-la-Neuve, avenue Jean Monnet, 2 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0543.696.579, dont l'acte de constitution a été publié aux annexes du Moniteur Belge du 10 janvier 2014, n° de publication 14012014.

---

<sup>1</sup> Ces règles s'appliquent également aux terrains situés le long d'un réseau électrique existant.

<sup>2</sup> Le CoDT abroge le CWATUP. Il a été adopté par le Parlement wallon en sa séance du 20/07/2016 et entrera en vigueur vraisemblablement mi 2017.

## **2.9. Mètres de voirie**

Les mètres courants pris en considération pour le/les terrain(s) à viabiliser, en limite de propriété privée, qui longent la(les) voirie(s) existante(s) équipée(s) ou non et, s'il y en a, la (les) nouvelles(s) voirie(s) à créer, pris en considération pour le calcul des tarifs de viabilisation tels que visés à l'article 4 du présent règlement.

## **3. Article 3 : Frais d'ouverture de dossier**

### **3.1. Viabilisation d'un ou plusieurs terrain(s) à l'exclusion des projets d'urbanisation à caractère social**

Pour chaque dossier de viabilisation, préalablement à l'intervention d'ORES, le demandeur ou le titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation se voit porter en compte un montant d'ouverture de dossier qui couvre les frais d'étude préliminaire de viabilisation et qui reste définitivement acquis à ORES même en cas de non viabilisation du terrain concerné.

En cas de demande de viabilisation de terrain introduite par plusieurs demandeurs pour un même terrain, ce montant est facturé autant de fois qu'il y a de demandeurs.

Si plusieurs demandes sont introduites par le même demandeur pour un même terrain à viabiliser (par exemple demande pour 10 lots, puis une demande pour 20 lots), ce montant ne sera facturé qu'une seule fois.

Les tarifs relatifs aux frais d'ouverture de dossier de viabilisation sont soumis à et approuvés par la Commission wallonne pour l'Energie (CWaPE) et publiés sur le site internet d'ORES.

### **3.2. Projets d'urbanisation à caractère social**

L'ouverture de dossier est gratuite pour la viabilisation d'un terrain destiné à des projets d'urbanisation à caractère social.

## **4. Article 4 : Tarifs de viabilisation**

Les tarifs de viabilisation sont soumis à et approuvés par la Commission wallonne pour l'Energie (CWaPE) et publiés sur le site internet d'ORES.

Les tarifs de raccordement individuel, dits « tarifs ABCD » ne sont pas compris dans les tarifs de viabilisation. Toute demande de raccordement individuel fait l'objet d'une offre distincte.

### **4.1. Tarifs de viabilisation hors projets d'urbanisation à caractère social**

Le montant forfaitaire de viabilisation du(des) terrain(s) à charge du titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation porte sur :

- la réservation et la mise à disposition d'une puissance maximum de 10 kVa (9,2 kVa en monophasé 230 V) pour un seul point de prélèvement par parcelle ou par habitation d'une construction ou d'un habitat groupé ;

- les frais de réseau relatifs aux travaux connexes au terrain à viabiliser (renforcement des réseaux existants ; amenée haute ou basse tension) ;
- les frais de déplacement de réseau BT existant (p.ex. des poteaux) imposés suite à des contraintes techniques lors de l'équipement du(des) terrain(s) à viabiliser ;
- les frais éventuels liés aux travaux d'équipement électrique du terrain, à savoir :
  - pose d'un réseau haute tension ;
  - pose, équipement et raccordement d'une cabine préfabriquée standard (selon les prescriptions d'ORES) sur le(les) terrain(s) à viabiliser ;
  - pose du réseau basse tension souterrain, y compris des armoires de raccordement et des éventuelles gaines pour les raccordements individuels ;
- les tranchées nécessaires, le cas échéant, à la viabilisation.

Le tarif forfaitaire ne couvre pas :

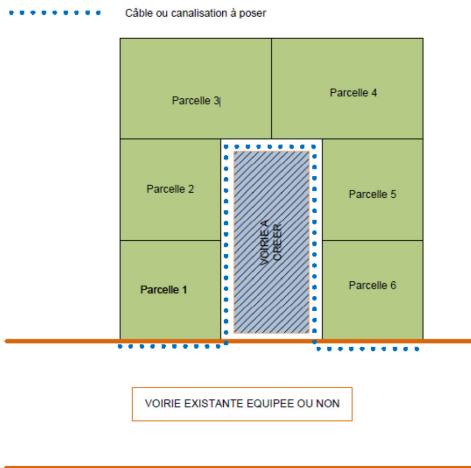
- la partie de l'extension requise hors zone d'habitat, d'extension d'habitat ou d'habitat à caractère rural ;
- les frais supplémentaires engendrés par une cabine préfabriquée non standard à savoir les frais provenant de finitions particulières exigées dans le permis d'urbanisme de la cabine électrique ainsi que les éventuels frais d'aménagement particuliers des abords et de la voie d'accès ;
- les déplacements de poteau(x) ou de réseau demandés après que l'équipement du(des) terrains soit terminé (exemple : déplacement de poteau pour une entrée de garage) ;
- le cas échéant, l'établissement ou la modification d'un réseau aérien basse tension ou haute tension, à titre provisoire

Ces éventuels frais supplémentaires font l'objet, suivant les cas, d'une facture ou d'une offre de viabilisation complémentaire à charge du titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation et/ou du demandeur.

La longueur à prendre en considération pour déterminer le nombre de mètres dans le calcul du tarif forfaitaire correspond à la longueur totale du terrain, avant morcellement, face à la(les) voirie(s) existante(s) ou à créer.

Dans le cas où plusieurs voiries longent le terrain et pour autant que l'implantation définitive des futures habitations soit précisée lors de la demande, il sera tenu compte du(des) raccordement(s) physique(s) envisagé(s) des futures habitations au réseau de distribution pour déterminer le nombre de mètres de voirie à prendre en considération.

Voir le schéma explicatif qui suit :



Par exception à ce qui précède, pour les terrains à viabiliser suite à une division dans le cadre d'une donation, d'un partage successoral, d'un acte involontaire et autres : seuls les mètres de voirie de la partie du(des) terrain(s) sur la(les)quelle(s) une(des) nouvelle(s) construction(s) est(ont) envisagée(s) sont pris en compte, avec un maximum de 20 mètres par parcelle issue du morcellement tel que visé dans la définition de terrain à viabiliser repris à l'article 2.

#### **4.2. Tarifs de viabilisation pour les projets d'urbanisation à caractère social tels que définis au présent règlement**

La viabilisation des terrains pour des projets d'urbanisation à caractère social est gratuite, sauf exigence particulière du demandeur engendrant un surcoût pour ORES, auquel cas ce surcoût fera l'objet d'une facturation.

#### **4.3. Tarifs de viabilisation pour les travaux d'ECLAIRAGE PUBLIC (EP)**

La configuration de l'éclairage public (y compris le côté de la voirie où il sera posé) sera définie par ORES en concertation avec l'autorité communale, le cas échéant.

##### **4.3.1. Tarifs EP hors projets d'urbanisation à caractère social :**

Le tarif forfaitaire EP comprend :

- la pose du câble EP souterrain, et,
- le placement, hors prix du matériel, des candélabres nécessaires.

Le tarif forfaitaire EP ne comprend pas :

- la main d'œuvre pour la pose de l'armature EP sur le candélabre,
- le prix du matériel (candélabre, armature, lampe..),
- le prix des points lumineux ajoutés sur des poteaux existant ou des candélabres et armatures ajoutés sur le câble EP souterrain existant, lorsque le(s) terrain(s) à viabiliser se trouve(nt) le long d'une voirie équipée en réseau basse tension et éclairage public.

Ce matériel fourni pour l'éclairage public fait l'objet d'une facturation séparée sur la base d'une offre tenant compte des exigences de la commune en matière de matériel à utiliser.

##### **4.3.2. Les projets d'urbanisation à caractère social**



En ce qui concerne les projets d'urbanisation à caractère social, les travaux relatifs au réseau et la fourniture du matériel requis (candélabres...) font l'objet d'une offre distincte établie par ORES.

## **5. Article 5 : Approbation, publication et application des tarifs de viabilisation**

Les tarifs applicables pour la viabilisation de terrains sont les derniers tarifs approuvés par la Commission Wallonne pour l'énergie (CWaPE) et qui sont publiés sur le site d'ORES ([www.ores.be](http://www.ores.be)).

L'élément générateur de la viabilisation et dès lors la date pour la détermination des tarifs applicables est :

- soit la demande de viabilisation introduite par le demandeur ;
- soit la communication à ORES, par toutes voies, d'une opération de viabilisation d'un(de) terrain(s).

## **6. Article 6 : Régime TVA**

- 6.1. Les frais de dossier sont facturés au titulaire de l'obligation de paiement de la valorisation au taux de TVA de 21%.
- 6.2. Les frais d'Eclairage Public (EP) sont facturés au titulaire de l'obligation de paiement de la valorisation :
- avec application du régime TVA cocontractant (autoliquidation), s'il s'agit d'un assujetti déposant de déclarations TVA ;
  - au taux de TVA de 21%, s'il s'agit d'un non assujetti déposant de déclarations TVA.
- 6.3. Les tarifs liés au réseau de distribution posé dans le cadre de la viabilisation d'un(de) terrain(s) (sans raccordement) sont facturés hors TVA, si les conditions de la Décision n°T.5387 du 13 décembre 1971, jointe en annexe du présent règlement, sont remplies.
- 6.4. Les tarifs liés au réseau de distribution posé dans le cadre de viabilisation de terrain (avec raccordement ultérieur) pour des projets de constructions et/ou d'habitats groupés sont facturés au titulaire de l'obligation de paiement de la valorisation :
- avec application du régime TVA cocontractant (autoliquidation), s'il s'agit d'un assujetti déposant de déclarations TVA ;
  - en application des taux de TVA prévus par la loi, s'il s'agit d'un non assujetti déposant de déclarations TVA.

## **7. Article 7 : Viabilisation d'un(de) terrain(s) dans le cadre d'une opération visée par la définition de « terrain à viabiliser » au présent règlement, et n'ayant pas fait l'objet d'une demande de viabilisation**

## **suivie d'une offre, ou lorsque l'offre éditée n'a pas fait l'objet d'un suivi alors que la division du terrain a été réalisée**

Le titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation est tenu de prendre à sa charge les frais de viabilisation d'un(de) terrain(s) dans les cas visés au titre du présent article.

Ces frais de viabilisation font l'objet :

- d'un courrier préalable à l'attention du titulaire de l'obligation de paiement, l'informant de la portée du présent règlement et de l'obligation de paiement de la viabilisation qui en découle ;
- d'une facture, adressée par ORES au titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation qui comprend, d'une part, les frais d'ouverture du dossier et, d'autre part, les frais de viabilisation.

Pour les cas visés au présent article 7, l'article 8 n'est pas d'application.

## **8. Article 8 : Demande de viabilisation : offre, formation et exécution du contrat**

En vertu de l'article 2.1., les frais de viabilisation d'un(de) terrain(s) font l'objet d'une offre soumise au demandeur.

En cas de demande de viabilisation d'un ou plusieurs terrain(s) en plusieurs phases, chaque phase fera l'objet d'une offre distincte.

### **8.1. Validité de l'offre**

Les informations, offres et délais communiqués au demandeur sont valables pendant une période de 6 mois à compter de la date d'expédition de ces documents. Au-delà de cette période, l'offre est considérée comme caduque.

Si les tranchées sont mises à disposition par le demandeur plus d'un an après la commande, les montants seront ajustés, le cas échéant.

### **8.2. Formation et exécution du contrat**

#### **8.2.1. Acceptation de l'offre**

La conclusion du contrat de viabilisation entre le demandeur et ORES sera définitive dès la réception par ORES du montant total repris à l'offre de viabilisation.

Sur base des conditions générales d'ORES, lorsque le demandeur est une autorité communale qui agit en qualité de maître de l'ouvrage, celle-ci effectue le paiement des travaux après la réalisation desdits travaux sur base des conditions générales de paiement d'ORES.

Le contrat est considéré comme valablement formé dès réception de l'accord écrit sur l'offre.

### 8.2.2. Délai de réalisation des travaux

Le délai de réalisation des travaux de viabilisation est celui indiqué dans l'offre, formulé en jours ouvrables.

Il tient compte de la nécessité de disposer d'un dossier complet, de passer les actes notariés, de la désignation des coordinateurs projet/chantier et de la durée probable des travaux.

Le délai ne commence à courir qu'après l'obtention des permis et autorisations nécessaires et à dater de la réception du paiement intégral repris dans l'offre et de la mise à disposition éventuelle des tranchées si elles sont réalisées par le demandeur.

Le délai sera suspendu durant les congés du bâtiment et en cas de survenance d'un cas de force majeure (par exemple : importantes chutes de neige...).

Sauf circonstances imprévues, le travail est réalisé au cours d'un seul et même chantier sans interruption, au plus tard dans les 12 mois après la commande.

En cas de mise à disposition des tranchées par le demandeur, les travaux de viabilisation devront pouvoir débuter dans les 12 mois après la commande.

### **8.3. Modification de la demande initiale de viabilisation de terrains**

Sauf stipulation contraire expresse dans l'offre d'ORES, un seul point de raccordement est prévu par parcelle, d'une puissance de maximum 10 kVa (9,2 kVa en monophasé 230 V).

Sans préjudice de l'article 3.1, toute modification (ex : superficie, tracé des voiries, extension, déplacement, transformation, renforcement ...) par rapport à la demande initiale qui a servi de base à l'offre remise par ORES pour réaliser la viabilisation, entraîne une révision de l'offre. Cette nouvelle offre sera établie avec application des tarifs en vigueur au moment de la modification, en tenant compte de l'impact des travaux supplémentaires, en ce compris sur les délais de réalisation.

Lors de la vente d'une parcelle, le demandeur précisera cette disposition dans l'acte de vente.

### **8.4. Chantier temporaire ou mobile (CTM)**

Les travaux relatifs aux tranchées communes à plusieurs impétrants sur le terrain à viabiliser sont réalisés et coordonnés par le demandeur. Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions relatives aux chantiers temporaires ou mobiles, un coordinateur projet et un coordinateur réalisation sont désignés par le demandeur (Maître de l'ouvrage) dès le stade de l'étude du terrain à viabiliser. La date de réception de leurs coordonnées par ORES constitue le point départ du délai de réalisation. La planification détaillée et le profil des tranchées communes aux différents impétrants sont décidés de commun accord au plus tard lors de la réunion obligatoire d'ouverture de chantier.

Si ORES est le seul impétrant et pour autant que ce soit expressément convenu, elle peut être chargée de la réalisation des travaux conformément aux plans dressés. Elle ne sera toutefois tenue de les exécuter que si le tracé, la largeur et le niveau de la voirie ont un caractère définitif matérialisé par les bordures et les égouts.

La coordination des travaux de pose prévus par ORES en dehors du terrain à viabiliser est assurée par ORES.

### **8.5. Modalités de réalisation des travaux**

La détermination de l'implantation des équipements est réalisée sur site en présence du demandeur et d'un responsable des travaux d'ORES. Le plan de pose des installations électriques et d'éclairage public sera contresigné par le demandeur pour accord.

Sauf contestation formulée dans les 8 jours par l'une ou l'autre partie, ces implantations sont considérées comme définitives. ORES décline toute responsabilité quant à une mauvaise implantation résultant d'une information erronée communiquée par le demandeur. Dès lors, toute modification ou déplacement des installations sera porté en compte du demandeur<sup>3</sup>.

Tous les travaux en dehors du(des) terrain(s) à viabiliser sont intégralement réalisés sous la responsabilité et par ORES en concertation avec les autorités publiques (terrassement, pose de canalisation et mise sous tension).

La pose des câbles, cabines et équipements relevant du réseau de distribution d'électricité, propriété d'ORES (voir aussi article 8.7. du présent règlement) est exécutée par ORES, après nécessaire délimitation par le demandeur des terrains et parcelles par des repères durables et visibles. Une zone « *non aedificandi* » longitudinale de 1 mètre de largeur est réservée pour la pose des installations et doit faire partie du domaine public au même titre que les voiries/trottoirs. Aucun obstacle ne peut être implanté dans cette zone (haies, arbustes...).

La pose desdits équipements dans de nouvelles voiries est opérée après réalisation du coffre de voirie et délimitation précise de la zone « *non aedificandi* » par les filets d'eau ou bordures des futurs trottoirs.

Lorsque les tranchées sont ouvertes et fermées par le demandeur, elles doivent l'être dans le respect des profils communiqués par ORES et approuvés en réunion d'ouverture de chantier. Les zones de trottoirs ne peuvent pas être couvertes avant travaux.

En vertu de la réglementation relative aux excavations, une copie du rapport technique délivré par la DGO3 doit être transmise à ORES avant le début des travaux.

Si les terres excavées se trouvant sur le domaine privé ou public doivent, suite aux travaux, être évacuées par ORES ou par l'entrepreneur désigné par ORES, les frais de transport supplémentaires et les éventuels frais de nettoyage et de déversement seront imputés au demandeur.

Si l'asphalte éventuellement excavé contient du goudron, un coût supplémentaire peut également être imputé au demandeur.

La pose des câbles est prévue à la traversée des voiries et à d'autres endroits précisés au plan joint au projet de viabilisation de terrains, dans des gaines de type PVC ou PE d'un diamètre  $\gamma$  indiqué, à fournir et à placer par les soins et aux frais du demandeur (profondeur : génératrice à 1,00 m du niveau de la voirie terminée ou 1,2m s'il s'agit d'une voirie régionale) – à repérer en surface (traits de peinture par exemple) – à bouchonner aux extrémités (pose sous surveillance d'un délégué d'ORES).

ORES pose les câbles sur un lit de sable jaune de carrière, effectue le premier remblayage au sable jaune de carrière 10 cm au-dessus de la génératrice supérieure du câble, compacté soigneusement et manuellement, et pose les couvre-câbles.

---

<sup>3</sup> Le demandeur qui ouvre lui-même les tranchées utiles sera, au regard de cette disposition, particulièrement vigilant.

Ensuite, le remblai damé manuellement est poursuivi par le demandeur jusqu'à un niveau de 20 cm au-dessus de la génératrice supérieure du câble.

Les remblayages suivants s'effectuent en couches successives de 20 cm avec de la bonne terre meuble ou, à défaut, avec du sable de carrière damé mécaniquement ou manuellement. Tout autre matériau ne peut être autorisé par ORES que sur la base d'un certificat prouvant l'origine des matériaux, leur traçabilité et le respect des normes environnementales.

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 demandeur ou au titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation.

## **8.6. Sécurité au voisinage des installations aériennes et souterraines existantes**

### **8.6.1. Lignes aériennes**

Le demandeur prendra les mesures qui s'imposent au regard des lignes haute ou basse tension qui surplombent ou longent les parcelles du(des) terrain(s) à viabiliser. Les distances minimales à respecter entre ces lignes et les constructions sont fixées par le règlement général sur les installations électriques (RGIE) aux articles 164, 192 et 266.

ORES formule les réserves les plus expresses quant à l'utilisation d'engins de levage sous ou à proximité de ces mêmes réseaux lors de la construction des immeubles.

Il appartient aux propriétaires de parcelles situées sous les réseaux haute tension ou basse tension de fournir à ORES une copie du permis d'urbanisme des futures constructions – voir également article 9 du présent règlement. Un délai complémentaire de six mois pour la réalisation des travaux est nécessaire pour réaliser les vérifications et éventuellement la mise en conformité ou les modifications du tracé de nos lignes aériennes par rapport à l'implantation de la future construction.

Aucune construction ne peut être autorisée avant mise en conformité de nos réseaux.

En cas de non-respect du présent article, ORES ne pourra être tenue pour responsable des éventuels accidents.

### **8.6.2. Câbles ou canalisations souterrains**

Concernant d'éventuels câbles souterrains haute tension ou basse tension ou canalisations gaz moyenne pression ou basse pression pouvant longer les parcelles du(des) terrain(s) à viabiliser, le demandeur est tenu de respecter les obligations imposées par la réglementation existante, et notamment par l'arrêté royal du 05 août 1974 pour les travaux exécutés à proximité des canalisations électriques, par le R.G.I.E. à l'article 192-02 a et c et par l'arrêté royal du 21 septembre 1988 relatif aux prescriptions et obligations de consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux et autres par canalisations.

ORES formule les réserves les plus expresses quant à l'utilisation d'engins de terrassement près de ces réseaux, lors de la construction des immeubles.

En cas de non-respect du présent article, ORES ne pourra être tenue pour responsable des éventuels accidents.

### **8.7. Propriété des installations de viabilisation**

Les montants payés par le demandeur ou le titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation constituent une participation dans les frais de construction du réseau et non un droit de propriété sur ledit réseau, qui reste la propriété exclusive d'ORES. Ainsi, 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 d'ORES, à charge pour elle d'en assurer l'entretien ultérieur.

Le demandeur renonce à tout droit de propriété sur les installations ainsi réalisées.

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

Le titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation doit céder aux autorités publiques l'espace où sont posées les installations de distribution d'électricité et d'éclairage public, pour faire partie du domaine public, comportant une zone « non aedificandi » telle que visée à l'article 8.5.

Lorsque les installations de distribution d'électricité et d'éclairage public sont posées dans le domaine privé, une servitude conventionnelle souterraine et non aedificandi doit être établie en faveur d'ORES, aux frais du titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation. Le titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation garantit ORES de tout recours de tiers relatif à l'existence et l'utilisation de la servitude conventionnelle souterraine et non aedificandi.

Pour les voiries équipées d'installations d'éclairage public qui ne font pas partie du domaine public, le demandeur ou le titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation 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.

## **9. Article 9 : Documentation et mises à disposition dans le cadre d'une demande de viabilisation adressée à ORES : modalités à respecter**

### **9.1. Documents à remettre à ORES**

#### **9.1.1. Préalablement aux travaux de viabilisation du(des) terrain(s)**

Le demandeur remet à ORES :

- un plan de situation à l'échelle 1/10.000ème ou 1/5.000ème,
- un plan parcellaire calé en coordonnées Lambert 72 indiquant :
  - o les alignements des voiries existantes,
  - o la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles,
  - o le numérotation des parcelles,
  - o le nombre de logements ou d'habitations estimés,
  - o l'orientation et l'échelle,
- en cas de création de nouvelles voiries, un plan terrier calé en coordonnées Lambert 72 indiquant :
  - o le tracé de la nouvelle voirie ;

- les alignements des voies publiques, la largeur des chaussées et des trottoirs et les profils en travers ;
  - les courbes de niveau sur l'ensemble du terrain ;
  - les équipements publics (égouts, canalisations...).
- une copie conforme du permis d'urbanisation ou du permis d'urbanisme délivré, le cas échéant, et des annexes mentionnant les prescriptions concernant les équipements en électricité et en éclairage public, étant entendu que ce document devra être transmis à ORES dès que le demandeur sera en sa possession et, en toutes hypothèses 15 jours avant la réalisation des travaux.

#### 9.1.2. Au terme des travaux de viabilisation du(des) terrain(s)

Le demandeur remettra à ORES, sous forme de fichiers au format DWG, un plan terrier, répondant aux critères du « PICC – Projet Informatique de Cartographie Continue » et indiquant :

- le tracé de la voirie, des trottoirs du terrain viabilisé,
- les constructions existantes,
- les limites parcellaires,
- les équipements publics (égouts, canalisations...),
- la dénomination officielle des nouvelles voiries.

Ce plan sera transmis dans un délai de 15 jours calendrier après la fin des travaux d'ORES avec la référence du dossier ORES, par mail, à l'adresse : [Topo.Reswal@ores.net](mailto:Topo.Reswal@ores.net).

#### **9.2. Mise à disposition d'un terrain/local pour l'installation de cabine(s)**

Si, pour l'équipement d'un terrain à viabiliser, une ou plusieurs nouvelles cabines de distribution sont nécessaires, le demandeur est tenu de mettre à disposition d'ORES un (des) terrain(s) de manière à recevoir le bâtiment dans le(s)quel(s) la ou les cabine(s) sera(ont) installée(s) par ORES.

Sous réserve des prescriptions imposées par les autorités compétentes<sup>4</sup>, l'emplacement et les dimensions du(des) terrain(s) nécessaire(s) à l'établissement éventuel d'une ou de cabine(s) sont déterminés par ORES en concertation avec le demandeur. En règle de base, le terrain destiné à la(les) cabine(s) est de 6x6m par cabine, en plus des reculs imposés. Il sera aménagé, c'est-à-dire nivelé, stabilisé, raccordé à l'égout et accessible directement depuis une voirie carrossable.

L'accès à la cabine directement depuis une voie carrossable est assuré par une aire libre de 1,25 mètre de large avec un revêtement aménagé selon les prescriptions d'ORES.

La construction de la cabine, son équipement en moyenne tension et en basse tension sont exclusivement réalisés par ORES.

La configuration standard d'une cabine permet l'alimentation de 50 points de prélèvement (de maximum 10 kVA). Lorsque le terrain à viabiliser comporte plus de 50 points de prélèvement, une deuxième cabine peut être jugée nécessaire et ainsi de suite, par multiple de 50 points de prélèvement.

---

<sup>4</sup> La viabilisation du terrain dépend de l'obtention des permis et/ou autorisations requises pour la construction de la/des cabine(s) utile(s).

La mise à disposition d'un terrain destiné une cabine fait l'objet de la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de nonante-neuf ans, pour un montant forfaitaire (canon unique), représentant l'ensemble des redevances pour la durée du bail emphytéotique dont la formule de calcul est :

$$\text{Canon unique (€)} = \frac{S(\text{m}^2) * Y(\text{€/m}^2) * \text{PF extérieurs}}{\text{PF extérieurs} + \text{PF intérieurs}}$$

- S = surface du terrain aménagé demandée par ORES plafonné à maximum 36 m<sup>2</sup> ;
- Y = prix du terrain de la commune correspondant à l'année de l'offre édité sur le site <http://www.notaire.be/nouveautes/immobilier-par-province> ;
- PF extérieurs = nombre de points de fourniture existants en dehors du terrain à viabiliser concerné
- PF intérieurs = nombres PF sur le terrain à viabiliser

Ce canon unique est payé par ORES au demandeur lors de la signature de l'acte authentique.

Si le demandeur le souhaite, le terrain devant faire l'objet d'une mise à disposition peut être cédé à ORES pour un prix de vente égal au montant forfaitaire tel que déterminé ci-avant.

Pour les habitats groupés, à l'initiative du demandeur, ORES étudie la possibilité d'équiper une cabine de transformation dans un local fermé (conforme aux prescriptions techniques Synergrid C2/112).

En règle de base, le local est de dimension interne « hors tout » de 3,3m x 3m.

La mise à disposition de ce local fait l'objet de la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de nonante-neuf ans pour un montant forfaitaire (canon unique), représentant l'ensemble des redevances pour la durée du bail emphytéotique, calculé sur la base suivante :

$$\text{Canon unique (€)} = \frac{S(\text{m}^2) * 625 \text{ EUR} * \text{PF extérieurs}}{\text{PF extérieurs} + \text{PF intérieurs}}$$

- S = surface du local aménagé demandée par ORES ;
- Montant de base de 625 € / m<sup>2</sup>
- PF extérieurs = nombre de points de fourniture existants en dehors du terrain à viabiliser concerné
- PF intérieurs = nombres PF sur le terrain à viabiliser

Ce canon est payé par ORES au demandeur à la signature de l'acte authentique.

Les frais de bornage, de mesurage et d'identification préalable de la parcelle concernée sont à charge du demandeur, les frais d'acte authentique à charge d'ORES.

Les éventuelles servitudes nécessaires à ORES sont constituées gratuitement.

La passation des actes authentiques relatifs à ces mises à disposition de terrain/local s'opère, dans la mesure du possible, avant le début des travaux de viabilisation et en toutes hypothèses avant la mise en service de la cabine. A défaut, un accord écrit entre les parties est conclu pour aménager les délais de passation des actes authentiques.

Le demandeur autorise l'établissement de toutes les installations requises sans réclamer d'autre redevance que ce qui est prévu aux termes du présent règlement. L'autorisation du demandeur comporte également tous les droits accessoires à cet établissement. Les délégués d'ORES bénéficient d'un droit d'accès inconditionnel et permanent sur les terrains ou au local mis à disposition par le demandeur pour tous



travaux d'inspection, de réparation, de remplacement ou de dédoublement éventuel des installations en question.

Dans l'hypothèse où un terrain ou un local doit être mis à disposition par le demandeur, il devra le renseigner dans la demande de permis d'urbanisation ou d'urbanisme afin d'obtenir les autorisations des autorités compétentes.

Dans le cas d'un ou plusieurs terrain(s) à viabiliser pour le(s)quel(s) les voiries restent privées (pas reprises par la commune) et sauf dérogation accordée par ORES, un local compteurs est mis à disposition d'ORES par le demandeur à la limite du domaine public jouxtant le terrain. Cette mise à disposition n'est soumise à aucune redevance. Pour rappel, l'établissement d'un réseau électrique privé est interdit par la loi, sauf exceptions soumises à autorisation ministérielle.

## **10. Article 10 : Dispositions diverses**

Le présent règlement, approuvé par le conseil d'administration d'ORES Assets le 26/10/2016, annule et remplace le précédent règlement approuvé selon le même procédé. Il entre en vigueur le 01/11/2016.

Le présent règlement est publié sur le site d'ORES et au Moniteur Belge. Il est adressé par courrier au titulaire de l'obligation de paiement de la viabilisation sur simple demande de sa part. Les tarifs sont approuvés par la CWaPE, tel qu'évoqué à l'article 4.

Le présent règlement peut être modifié à tout moment par ORES, après approbation de son conseil d'administration. En cas de contradiction entre le présent règlement et une disposition légale ou réglementaire actuellement ou ultérieurement en vigueur en Région wallonne, dont notamment le décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2011 approuvant le règlement technique pour la gestion des réseaux de distribution d'électricité en Région wallonne et l'accès à ceux-ci ou encore la méthodologie tarifaire applicable, ces dernières dispositions légales ou réglementaires doivent primer.