

# Règlement pour les projets

(lotissements et projets de  
construction)

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GÉNÉRALITÉS</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DÉFINITIONS</b> .....	<b>1</b>
2.1	PROJET.....	1
2.2	LOTISSEMENT.....	1
2.3	PROJET DE CONSTRUCTION.....	2
2.3.1	<i>Construction groupée</i> .....	2
2.3.2	<i>Immeuble à appartements</i> .....	2
2.3.3	<i>Complexe industriel</i> .....	2
2.4	INITIATEUR.....	2
2.5	GESTIONNAIRE DE RÉSEAU.....	2
2.6	FLUVIUS SYSTEM OPERATOR CV (EN ABRÉGÉ FLUVIUS).....	2
2.7	HABITATION.....	3
2.8	CLIENT FINAL.....	3
2.9	RÈGLEMENT TECHNIQUE.....	3
2.10	DEMANDE DE PROJET.....	3
2.11	INSTALLATIONS D'ÉCLAIRAGE PUBLIC.....	3
2.12	BÂTIMENT RÉSIDENTIEL.....	3
2.13	BÂTIMENT NON RÉSIDENTIEL.....	3
2.14	BÂTIMENT INDUSTRIEL.....	3
<b>3</b>	<b>INFRASTRUCTURE</b> .....	<b>4</b>
3.1	PROJETS DESTINÉS AUX BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS.....	4
3.2	PROJETS DESTINÉS AUX BÂTIMENTS INDUSTRIELS.....	5
3.3	PROJETS DESTINÉS AUX BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS.....	5
3.4	PROJETS DESTINÉS À D'AUTRES BÂTIMENTS.....	6
<b>4</b>	<b>PROCÉDURE</b> .....	<b>7</b>
4.1	ARTICLE 4.1 – AVIS PRÉALABLE/ÉTUDE D'ORIENTATION.....	7

4.2	ARTICLE 4.2 – DEMANDE.....	7
4.3	ARTICLE 4.3 – CONTENU DE LA DEMANDE .....	7
4.4	ARTICLE 4.4 – EXIGENCES EN MATIÈRE DE SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ .....	8
4.5	ARTICLE 4.5 – FRAIS D'ÉTUDES .....	9
4.6	ARTICLE 4.6 – CONCEPTION D'INFRASTRUCTURES .....	9
4.7	ARTICLE 4.7 – OFFRE ET PAIEMENT .....	9
<b>5</b>	<b>ESPACE PUBLIC, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DROITS RÉELS.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>INTERVENTION DE L'INITIATEUR .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>INSTALLATIONS D'ÉCLAIRAGE PUBLIC .....</b>	<b>12</b>
7.1	D'APPLICATION POUR LA COMMUNE QUI DEVIENT PROPRIÉTAIRE DES INSTALLATIONS D'ÉCLAIRAGE PUBLIC .....	12
7.2	D'APPLICATION POUR LA COMMUNE QUI A TRANSFÉRÉ LES INSTALLATIONS D'ÉCLAIRAGE PUBLIC AU GESTIONNAIRE DE RÉSEAU .....	12
<b>8</b>	<b>RACCORDEMENTS AU RÉSEAU .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>MISE EN ŒUVRE.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>DÉPLACEMENTS D'INSTALLATIONS .....</b>	<b>14</b>
10.1	NOUVELLES INSTALLATIONS INSTALLÉES À LA SUITE DU PROJET .....	14
10.2	INSTALLATIONS EXISTANTES.....	14
<b>11</b>	<b>APPLICATION.....</b>	<b>14</b>

# 1 Généralités

Le présent règlement définit les modalités relatives à l'installation de l'infrastructure des réseaux (de distribution) d'électricité, de gaz naturel et d'éclairage public pour des projets ainsi que leur gestion administrative et financière.

Le présent règlement s'applique dans la zone géographique dans laquelle et dans la mesure où le gestionnaire de réseau exerce les activités susmentionnées.

Ce règlement est publié sur le site web de la société d'exploitation Fluvius System Operator cv (en abrégé Fluvius) ([Projets \(lotissements et projets de construction\) | Fluvius](#)). Le gestionnaire de réseau a le droit de modifier le présent règlement. Si tel devait être le cas, le règlement modifié, et approuvé par le conseil d'administration du gestionnaire de réseau et la VREG, sera publié sur le site web susmentionné.

L'application de ces règlements va de pair avec les tarifs approuvés par la VREG.

## 2 Définitions

### 2.1 Projet

Un projet est un terme générique pour un lotissement et un projet de construction (construction groupée, immeuble à appartements et/ou complexe industriel). En d'autres termes, un projet est toute modification d'un terrain ou d'un bâtiment dans le but de créer un ou plusieurs logements et/ou unités supplémentaires ayant principalement une fonction d'entreprise, une fonction de magasin ou une autre fonction non résidentielle qui entraîne ou entraînera à terme la nécessité de fournir un ou plusieurs raccordements supplémentaires, ou plusieurs points d'accès par raccordement.

Lorsque plusieurs types de projets sont demandés dans un même dossier, les dispositions correspondantes du présent règlement seront appliquées à chaque partie du dossier.

### 2.2 Lotissement

Il s'agit d'un terrain subdivisé volontairement en deux ou plusieurs lots pour en vendre ou en louer au moins un d'eux pendant plus de neuf ans, pour y constituer un bail emphytéotique ou un droit de superficie ou pour proposer l'une de ces formes de transfert, même sous conditions suspensives, en vue de construire des logements ou d'édifier des constructions.

Une modification d'un lotissement existant ou un remembrement sont également considérés comme un lotissement dans le cadre du présent règlement.

Les lotissements peuvent être destinés à l'édification de bâtiments résidentiels, non résidentiels, industriels ou à d'autres fins.

## 2.3 Projet de construction

Un projet qui a pour but la construction d'une construction groupée, d'un immeuble à appartements, et/ou d'un complexe industriel.

La modification d'un projet de construction existant est également considérée comme un projet de construction dans le cadre du présent règlement.

### 2.3.1 Construction groupée

Un projet qui implique la construction d'au moins deux habitations, sans espace commun (p. ex. local de compteur).

### 2.3.2 Immeuble à appartements

On entend par immeuble à appartements :

- un bâtiment résidentiel comprenant plusieurs logements (au moins deux logements adjacents ou contigus verticalement ou horizontalement avec au moins un espace commun) ;
- un bâtiment résidentiel comprenant un ou plusieurs logements combinés à d'autres fonctions (par exemple, un magasin ou un espace professionnel) pour lequel la capacité de raccordement demandée ne dépasse pas celle d'un logement et où la fonction résidentielle prédomine. La prédominance de la fonction résidentielle est mise en évidence par la supériorité de la surface habitable dans la surface totale du bâtiment.

### 2.3.3 Complexe industriel

Un bâtiment neuf ou existant qui n'est pas un bâtiment résidentiel, qui est divisé en plusieurs unités ayant une fonction principalement non résidentielle. La fonction principalement non résidentielle du bâtiment ressort de la prédominance de la surface non résidentielle dans la surface totale du bâtiment.

## 2.4 Initiateur

La personne physique ou morale qui, sous sa responsabilité, élabore un projet ou le fait élaborer, modifie un projet, exécute un projet ou le fait exécuter.

## 2.5 Gestionnaire de réseau

La personne morale désignée par la VREG pour être responsable du développement, de l'installation, de l'utilisation, de l'entretien et de l'exploitation du réseau sur un territoire donné pour une ou plusieurs des activités suivantes liées aux conduites : électricité et gaz naturel.

La personne morale responsable du développement, de la construction, de l'utilisation, de la maintenance et de l'exploitation du réseau d'éclairage public pour un territoire donné.

## 2.6 Fluvius System Operator cv (en abrégé Fluvius)

La personne morale qui agit en tant que société d'exploitation au nom et pour le compte du gestionnaire de réseau.

## 2.7 Habitation

Tout bien immeuble, ou une partie de celui-ci, qui est principalement destiné au logement d'une famille ou d'une personne seule et dont la consommation d'énergie est facturée séparément.

## 2.8 Client final

Toute personne physique ou morale raccordée au réseau de distribution d'électricité et/ou au réseau de distribution de gaz naturel.

## 2.9 Règlement technique

Le Règlement technique de distribution d'électricité de la Région flamande et le Règlement technique de distribution de gaz de la Région flamande de la VREG.

## 2.10 Demande de projet

Une demande d'obtention d'une offre pour l'installation de services d'utilité publique relatifs à un projet et pour les interventions nécessaires.

## 2.11 Installations d'éclairage public

Les installations d'éclairage public comprennent à la fois les supports et les dispositifs d'éclairage de l'éclairage public ainsi que les câbles d'alimentation séparés pour cet éclairage.

## 2.12 Bâtiment résidentiel

Un bâtiment tel que défini à l'article 1.1.1,87° de l'arrêté relatif à l'énergie.

## 2.13 Bâtiment non résidentiel

Un bâtiment tel que défini à l'art. 1.1.3,92° du décret sur l'énergie du 8 mai 2009 et à l'art. 1.1.1,72° de l'arrêté relatif à l'énergie.

## 2.14 Bâtiment industriel

Un bâtiment tel que défini à l'art. 1.1.3,68° du décret sur l'énergie

## 3 Infrastructure

L'infrastructure construite par le gestionnaire de réseau conformément à sa politique visant à fournir une connexion standard à chaque utilisateur final actuel ou futur est décrite ci-dessous par type de projet<sup>1</sup>. Pour les projets mixtes, l'infrastructure est fournie pour chaque partie du projet selon les dispositions de ce type de projet.

### 3.1 Projets destinés aux bâtiments résidentiels

- **Électricité :**

Pour les projets résidentiels, un réseau basse tension dimensionné pour connecter chaque utilisateur final actuel ou futur jusqu'à un maximum de 17,3 kVA de puissance absorbée et 10 kVA de production décentralisée sera installé.

- **Gaz :**

Aucun réseau de distribution de gaz naturel ne sera installé pour les projets résidentiels.

Cette disposition n'affecte pas le droit de toute personne de soumettre une demande de raccordement au réseau de distribution de gaz naturel au gestionnaire du réseau de distribution de gaz naturel. Cette demande sera ensuite traitée conformément aux dispositions pertinentes (notamment le décret sur l'énergie et le règlement technique de distribution du gaz). Si le raccordement est autorisé, le demandeur recevra du gestionnaire de réseau les conditions correspondantes, conformément aux tarifs de raccordement ([voir également le point 8](#)).

- **Installations d'éclairage public**

Des installations d'éclairage public seront prévues sur la partie du projet transférée au domaine public de la commune, tel que déterminé par la commune.

Sur la partie du projet qui ne sera pas transférée au domaine public, mais qui est considérée comme une voie communale par la commune, les installations d'éclairage public ne seront fournies que sur demande explicite de la commune. Le cas échéant, les droits réels nécessaires doivent être accordés gratuitement au gestionnaire de réseau/à la commune.

---

<sup>1</sup> Si un client final demande un raccordement plus important qu'un raccordement standard, il devra supporter, en plus de son coût de raccordement, les coûts d'extension du réseau nécessaires, qui seront déterminés selon les tarifs de raccordement, conformément à la réglementation applicable.

## 3.2 Projets destinés aux bâtiments industriels

- **Électricité :**

Un réseau de moyenne tension suffisamment puissant pour connecter tout utilisateur final actuel ou futur, avec une capacité de connexion garantie allant jusqu'à 1 MVA, sera installé.

L'infrastructure basse tension comprend les éléments du réseau nécessaires pour fournir à tout utilisateur final, actuel ou futur, une capacité de raccordement garantie allant jusqu'à 56 kVA. Cette infrastructure basse tension est prévue dans chaque projet où cela s'avère nécessaire.

- **Gaz :**

Un réseau de distribution de gaz naturel ne sera pas installé par défaut. Si l'initiateur souhaite tout de même le faire, la construction d'un réseau de distribution de gaz naturel sera discutée avec lui et la commune. C'est le gestionnaire de réseau qui prend la décision finale d'installer ou non un réseau et, si oui, selon quelles modalités, et ce, en fonction des besoins des utilisateurs finaux évalués par le client final.

Si un réseau de gaz naturel à basse pression est alors construit, il sera réalisé de manière à raccorder chaque utilisateur final actuel ou futur avec une capacité de raccordement garantie de 40 m<sup>3</sup>/h maximum ; si un réseau de gaz naturel à moyenne pression est choisi, une capacité de raccordement garantie de 250 m<sup>3</sup>/h sera supposée.

- **Installations d'éclairage public**

Des installations d'éclairage public seront prévues sur la partie du projet transférée au domaine public de la commune, tel que déterminé par la commune. Sur la partie du projet qui ne sera pas transférée au domaine public, mais qui est considérée comme une voie communale par la commune, les installations d'éclairage public ne seront fournies que sur demande explicite de la commune. Le cas échéant, les droits réels nécessaires doivent être accordés gratuitement au gestionnaire de réseau/à la commune.

## 3.3 Projets destinés aux bâtiments non résidentiels

Ici, il n'y a pas de norme pour l'infrastructure à installer en ce qui concerne l'électricité. La totalité de l'installation des réseaux, telle que déterminée par le gestionnaire de réseau, après discussion avec le client final/initiateur et la commune, est à la charge du client final/initiateur.

Aucun réseau de distribution de gaz naturel ne sera installé pour les projets non résidentiels.

Cette disposition n'affecte pas le droit de toute personne de soumettre une demande de raccordement au réseau de distribution de gaz naturel au gestionnaire du réseau de distribution de gaz naturel. Cette demande sera ensuite traitée conformément aux dispositions pertinentes (notamment le décret sur l'énergie et le règlement technique de distribution du gaz). Si le raccordement est autorisé, le demandeur recevra du gestionnaire de réseau les conditions correspondantes, conformément aux tarifs de raccordement ([voir également le point 8](#)).

Des installations d'éclairage public seront prévues sur la partie du projet transférée au domaine public de la commune, tel que déterminé par la commune.

Sur la partie du projet qui ne sera pas transférée au domaine public, mais qui est considérée comme une voie communale par la commune, les installations d'éclairage public ne seront fournies que sur demande



explicite de la commune. Le cas échéant, les droits réels nécessaires doivent être accordés gratuitement au gestionnaire de réseau/à la commune.

### 3.4 Projets destinés à d'autres bâtiments

Nous entendons par là les projets comportant des bâtiments qui ne relèvent pas des termes bâtiment résidentiel, bâtiment non résidentiel ou bâtiment industriel. Les bâtiments agricoles en sont un exemple.

Ici, il n'y a pas de norme pour l'infrastructure à installer en ce qui concerne l'électricité. La totalité de l'installation des réseaux, telle que déterminée par le gestionnaire de réseau, après discussion avec le client final/initiateur et la commune, est à la charge du client final/initiateur.

Un réseau de distribution de gaz naturel ne sera pas installé par défaut. Si l'initiateur souhaite tout de même le faire, la construction d'un réseau de distribution de gaz naturel sera discutée avec lui et la commune. C'est le gestionnaire de réseau qui prend la décision finale d'installer ou non un réseau et, si oui, selon quelles modalités, et ce, en fonction des besoins des utilisateurs finaux évalués par le client final.

Si un réseau de gaz naturel à basse pression est alors construit, il sera réalisé de manière à raccorder chaque utilisateur final actuel ou futur avec une capacité de raccordement garantie de 40 m<sup>3</sup>/h maximum ; si un réseau de gaz naturel à moyenne pression est choisi, une capacité de raccordement garantie de 250 m<sup>3</sup>/h sera supposée.

Des installations d'éclairage public seront prévues sur la partie du projet transférée au domaine public de la commune, tel que déterminé par la commune.

Sur la partie du projet qui ne sera pas transférée au domaine public, mais qui est considérée comme une voie communale par la commune, les installations d'éclairage public ne seront fournies que sur demande explicite de la commune. Le cas échéant, les droits réels nécessaires doivent être accordés gratuitement au gestionnaire de réseau/à la commune.

## 4 Procédure

### 4.1 Article 4.1 – avis préalable/étude d'orientation

- **Projets avec permis d'environnement :**

Il est fortement recommandé à l'initiateur de demander un avis préalable/une étude d'orientation auprès du gestionnaire de réseau avant de demander un permis d'environnement. L'initiateur tient compte de cet avis/cette étude lors de la rédaction de la demande de permis d'environnement. Le formulaire de demande peut être consulté sur le [site web de Fluvius](#).

- **Projets sans permis d'environnement :**

S'il le souhaite, l'initiateur peut demander un avis préalable ou une étude d'orientation au gestionnaire de réseau. Le formulaire de demande peut être consulté sur le [site web de Fluvius](#).

### 4.2 Article 4.2 – demande

- **Projets avec permis d'environnement :**

Pour la demande de permis d'environnement, la commune demande l'avis du gestionnaire de réseau sur le projet.

- **Projets sans permis d'environnement :**

L'initiateur informe directement le gestionnaire de réseau du projet via le formulaire de demande, et ce pendant la phase de conception du projet.

### 4.3 Article 4.3 – contenu de la demande

- **Projets avec permis d'environnement :**

L'initiateur remettra une copie au gestionnaire de réseau par l'intermédiaire de la commune concernée via le Guichet de l'environnement :

- Du formulaire de demande complété.
- D'un plan de localisation à l'échelle 1/10 000 ou 1/5 000
- Le cas échéant, d'un plan parcellaire à l'échelle 1/500 avec indication
  - de l'alignement des routes existantes ;
  - de la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles ;
  - de l'orientation et de l'échelle.
- Dans le cas où de nouvelles routes sont construites : du plan de construction des routes et des égouts avec indication des lots prévus, introduit auprès des pouvoirs publics pour approbation.

L'initiateur établira les plans de conception de manière à laisser une bande libre d'au moins 1,5 mètre de large et 1,5 mètre de profondeur pour les conduites d'utilité publique, des deux côtés de la route et autour du giratoire au bout du cul-de-sac. Dans la phase finale, aucun revêtement monolithe (béton ou bitume) ne pourra y être apposé et il restera exempt de toute structure fixe et de plantations à enracinement profond.

- **Projets sans permis d'environnement :**

l'initiateur remettra directement au gestionnaire de réseau une copie :

- Du formulaire de demande complété
- D'un plan de localisation à l'échelle 1/10 000 ou 1/5 000
- Le cas échéant, d'un plan parcellaire à l'échelle 1/500 avec indication
  - de l'alignement des routes existantes ;
  - de la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles ;
  - de l'orientation et de l'échelle ;
- Dans le cas où de nouvelles routes sont construites : du plan de construction des routes et des égouts avec indication des lots prévus, introduit auprès des pouvoirs publics pour approbation.

L'initiateur établira les plans de conception de manière à laisser une bande libre d'au moins 1,5 mètre de large et 1,5 mètre de profondeur pour les conduites d'utilité publique, des deux côtés de la route et autour du giratoire au bout du cul-de-sac. Dans la phase finale, aucun revêtement monolithe (béton ou bitume) ne pourra y être apposé et il restera exempt de toute structure fixe et de plantations à enracinement profond.

#### 4.4 Article 4.4 – exigences en matière de services d'utilité publique – transfert de propriété

- **Projets avec permis d'environnement :**

Conformément au décret sur les permis d'environnement,<sup>2</sup> la commune interroge le gestionnaire de réseau sur ses besoins en services d'utilité publique. Il s'agit au moins de l'exigence concernant les équipements qui doivent être prévus, ainsi que de la disponibilité et de l'accessibilité requises de parties du terrain ou du bâtiment pour la mise en place d'installations (telles que des cabines de distribution).

À cette fin, le gestionnaire de réseau imposera les modifications nécessaires aux plans de conception de l'initiateur. De même, si la commune demande des modifications, le gestionnaire de réseau transmet une proposition modifiée à la commune et l'initiateur doit modifier ses plans de projet en conséquence.

L'ensemble des exigences du gestionnaire de réseau est alors fourni sous forme d'offre à l'initiateur et à la commune.

Ces exigences sont jointes au permis en tant que charges.

- **Projets sans permis d'environnement :**

L'initiateur contacte directement le gestionnaire de réseau au stade de la conception en soumettant le formulaire de demande mentionné à l'[article 4.2](#). Le gestionnaire de réseau transmet les exigences relatives aux équipements d'utilité publique nécessaires à l'initiateur. Il s'agit au moins de l'exigence concernant les équipements qui doivent être prévus, ainsi que de la disponibilité et de l'accessibilité requises de parties du terrain ou du bâtiment pour la mise en place d'installations (telles que des cabines de distribution). À cette fin, le gestionnaire de réseau ajoutera les modifications nécessaires aux plans de conception de l'initiateur. L'ensemble des exigences du gestionnaire de réseau est fourni sous forme d'offre à l'initiateur.

---

<sup>2</sup> Art. 75 Décret sur le permis d'environnement du 25/04/2014

## 4.5 Article 4.5 – frais d'études

Les frais d'étude encourus par le gestionnaire de réseau pour le traitement de la demande de projet incombent à l'initiateur.

Si l'initiateur demande une variante de sa première demande de projet, les frais d'étude de la première demande ainsi que les frais pour les variantes seront à sa charge. Les frais d'étude de la première demande de projet seront, dans ce cas-ci, payés avant l'établissement d'une variante ultérieure. Si le gestionnaire de réseau juge lui-même qu'une variante doit être apportée à la demande initiale du projet, les frais d'étude de cette variante sont à la charge du gestionnaire de réseau, sauf si cette variante est motivée par des modifications du projet par l'initiateur, la commune ou des tiers et qu'ils n'ont pas eux-mêmes demandé une variante.

Les frais sont facturés selon un tarif approuvé par le régulateur.

## 4.6 Article 4.6 – conception d'infrastructures

Conformément à ses tâches légales ou statutaires, le gestionnaire de réseau préparera la conception de l'infrastructure selon la politique interne de chacune ou de certaines des installations suivantes :

- Le réseau électrique basse tension
- Les éventuelles cabines de distribution électriques à installer
- L'éventuel réseau électrique moyenne tension à installer
- Les installations d'éclairage public
- L'éventuel réseau de gaz naturel basse pression
- Les éventuelles cabines de distribution de gaz naturel à installer
- L'éventuel réseau de gaz naturel moyenne pression à installer

## 4.7 Article 4.7 – offre et paiement

L'offre a une durée de validité de six mois. Après signature, les tarifs restent valables pendant six mois.

L'initiateur est censé, par l'approbation écrite de l'offre, connaître les conditions de l'offre et les accepter, indépendamment de ses propres conditions contraires éventuelles. Chaque spécification mentionnée dans l'offre, ainsi que les dispositions du présent règlement, constituent l'accord complet et unique entre les parties concernées. En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement d'une part et l'offre d'autre part, les dispositions de l'offre ont priorité.

Si l'initiateur demande de réaliser les travaux en plusieurs phases, le gestionnaire de réseau peut considérer cette possibilité. Si le gestionnaire de réseau autorise l'exécution des travaux en plusieurs phases, une offre distincte par phase sera établie. Chaque offre devra en tous cas être acquittée avant le démarrage effectif des travaux.

L'initiateur paiera le montant total de l'offre relative à son intervention au gestionnaire de réseau avant le début des travaux. La commune en est informée.

## 5 Espace public, transfert de propriété et droits réels

La localisation et la superficie des terrains nécessaires pour l'installation de l'infrastructure (en ce compris la pose d'éventuelles cabines de distribution et l'installation de leurs conduites d'approvisionnement souterraines ainsi que le chemin d'accès pour le personnel et le matériel du personnel travaillant pour le gestionnaire de réseau) seront déterminées par le gestionnaire de réseau.

En principe, la construction de l'infrastructure se fera sur le domaine public ou sur des terrains qui seront transférés au domaine public. Il incombe à l'initiateur de veiller à ce que ce transfert vers le domaine public soit réalisé.

Si une cabine de distribution n'est pas construite sur le domaine public, les terrains destinés à la construction de la ou des cabines de distribution seront mis à disposition du gestionnaire de réseau par l'initiateur.

Si la cabine de distribution est incluse comme une charge dans le permis d'environnement, le terrain pour la construction de la cabine de distribution est transféré au gestionnaire de réseau gratuitement et selon les dispositions du décret sur le permis d'environnement<sup>3</sup>.

Dans les autres cas, un droit réel sur le terrain est accordé au gestionnaire de réseau au prix déterminé par un géomètre désigné par le gestionnaire de réseau. Toutefois, lorsque l'initiateur choisit de transférer la propriété des terrains nécessaires, que ce soit à titre onéreux ou non, le gestionnaire de réseau ne peut pas refuser de le faire. Le prix est déterminé par un géomètre désigné par le gestionnaire de réseau.

Dans tous les cas, les servitudes nécessaires pour l'installation, l'entretien, la réparation, le remplacement... des conduites et pour l'accès permanent nécessaire au personnel/aux personnes désignées par le gestionnaire de réseau et au matériel sont fournies gratuitement au gestionnaire de réseau.

L'accord entre le gestionnaire de réseau et l'initiateur sur cette cession de terrain/droit réel et les servitudes associées sera conclu avant le début des travaux par le gestionnaire de réseau et sera entériné par acte notarié.

Le coût de l'acte et les frais d'enregistrement seront supportés par le gestionnaire de réseau.

Lors du transfert de propriété ou de jouissance d'une parcelle à des tiers, l'initiateur imposera les mêmes obligations au bénéficiaire dans l'acte concerné.

Pour les projets conçus avec des voiries (partiellement) privées qui ne deviendront pas non plus une route communale, le raccordement à la voie publique est de règle. Sous réserve d'une demande justifiée de l'initiateur et du consentement du gestionnaire de réseau, des infrastructures seront néanmoins construites dans le projet aux conditions suivantes:

- Soit une servitude générale est établie pour le gestionnaire de réseau pendant l'ensemble du projet en vue de l'installation, l'entretien, la réparation et le renouvellement des conduites d'utilité publique nécessaires ainsi qu'une servitude de passage (permanente et sans entrave) pour le personnel, les entrepreneurs, les véhicules et le matériel. Le coût de l'acte et les frais d'enregistrement seront supportés par l'initiateur.

---

<sup>3</sup> Art. 75 Décret sur le permis d'environnement du 25/04/2014

- Soit une bande limitée du domaine public pour les conduites d'utilité publique afin d'accéder au projet sera prévue par l'initiateur, qui devra les transférer à la commune. Cette bande pour les conduites d'utilité publique doit être suffisamment large pour permettre l'accès au personnel, aux véhicules et au matériel du gestionnaire de réseau ou de ses entrepreneurs.

Si, à la demande de l'initiateur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau, l'initiateur met à disposition non pas un terrain mais un local dans le cadre du projet, ce local doit respecter les prescriptions techniques du gestionnaire de réseau.

Pour une cabine de distribution d'électricité, ce sont les prescriptions de Synergrid pour le raccordement au réseau de distribution moyenne tension et les prescriptions du gestionnaire de réseau figurant dans la brochure du gestionnaire de réseau qui s'appliquent.

Pour une cabine de distribution de gaz s'appliquent les règles de la norme « *NBN D 51-001 – Chauffage central, ventilation et conditionnement d'air Locaux pour postes de détente de gaz naturel* », les prescriptions relatives aux locaux destinés à la nouvelle installation des postes de détente de gaz. De plus, le local doit répondre aux prescriptions techniques reprises dans les brochures du gestionnaire de réseau.

Si, à la demande de l'initiateur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau, l'initiateur met à disposition non pas une bande, mais des gaines pour les conduites dans le cadre du projet, ces gaines doivent respecter les prescriptions techniques. L'option de travailler avec une gaine ne s'applique jamais à des conduites de gaz.

La localisation et l'espace nécessaire pour un local destiné à la cabine et aux conduites d'approvisionnement et aux gaines ainsi que l'accès pour le personnel et le matériel du personnel travaillant pour le gestionnaire de réseau seront déterminés par ce dernier en concertation avec l'initiateur.

Ces accords seront consignés dans l'acte notarié (de base) par lequel le gestionnaire de réseau acquiert les droits réels nécessaires sur l'espace d'un local au prix de 800 euros (hors TVA) par m<sup>2</sup> de surface utile du local. Les servitudes correspondantes pour les conduites, les gaines et l'accès sont fournies gratuitement. L'accord à ce sujet sera conclu et entériné par un acte notarié avant le début des travaux et les frais d'acte et les droits d'enregistrement sont à charge du gestionnaire de réseau.

Lors du transfert de propriété ou de jouissance (d'une partie) du bâtiment, l'initiateur imposera les mêmes obligations à l'acquéreur dans l'acte concerné.

Les frais des mesures nécessaires dans le cadre de ce règlement sont à charge de l'initiateur, y compris les coûts de précadastration pour autant qu'ils soient d'application.

## 6 Intervention de l'initiateur

L'intervention de l'Initiateur en matière de construction de réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel et de réseaux d'éclairage public porte sur les tarifs publiés sur le site internet du gestionnaire de réseau. Il s'agit des tarifs approuvés par la VREG et publiés sur son site web.

## 7 Installations d'éclairage public

Les supports et les dispositifs d'éclairage de l'éclairage public sont choisis et placés selon le plan, en accord avec les directives de la commune concernée. L'installation des câbles d'approvisionnement distincts pour cet éclairage s'effectue toujours de façon sous-terrain. Le gestionnaire de réseau est responsable de l'exécution des travaux et les dispositifs d'éclairage à installer doivent répondre aux critères du gestionnaire de réseau.

Les frais de construction de ces installations d'éclairage public sont à charge de l'initiateur.

L'initiateur est tenu de payer ces frais avant le début des travaux.

Aucune installation d'éclairage public n'est installée par le gestionnaire de réseau le long de routes privées. Si la commune impose tout de même d'autres conditions concernant l'éclairage de ces routes, alors l'installation et les frais pour les dispositifs d'éclairage incomberont à l'initiateur.

### 7.1 D'application pour la commune qui devient propriétaire des installations d'éclairage public

La propriété complète et exclusive des câbles d'approvisionnement pour cet éclairage dans le cadre de ce projet ou non revient à l'entreprise d'utilité publique.

Les supports et les dispositifs d'éclairage de l'installation d'éclairage public sont érigés sur un domaine public ou sur des terrains qui seront transférés au domaine public et sont donc transférés gratuitement, sans aucune charge ni obligation à la ou aux communes sur le territoire de laquelle ou desquelles le projet est situé. Il incombe à l'initiateur de veiller à ce que ce transfert vers le domaine public soit réalisé.

Jusqu'au transfert de propriété des supports et des dispositifs d'éclairage de l'installation d'éclairage public à la commune concernée, l'initiateur est le gardien de ces installations et est responsable des coûts de réparation de tout dommage qui pourrait survenir entre l'installation et ce transfert.

### 7.2 D'application pour la commune qui a transféré les installations d'éclairage public au gestionnaire de réseau

La propriété complète et exclusive de toutes les nouvelles installations ainsi que des supports et des dispositifs d'éclairage de l'installation d'éclairage public, dans le cadre de ce projet ou non et entrant dans les conditions revient au gestionnaire de réseau.

## 8 Raccordements au réseau

Les modalités et les prix du raccordement effectif des utilisateurs finaux ne sont pas repris dans ce règlement. Les tarifs de raccordement, approuvés par la VREG, restent en vigueur. Les raccordements au sein du projet ne sont possibles que si l'initiateur s'est conformé aux modalités exposées dans les conditions imposées par le gestionnaire de réseau.

Un raccordement avec compteur pour l'électricité et le gaz est en principe prévu par client final, dans la mesure où un réseau de gaz est construit, cf. article 3.

Pour les projets comprenant un espace commun où plusieurs utilisateurs finaux doivent être raccordés dans un même bâtiment, un espace commun nécessaire doit également être prévu pour les compteurs et autres installations. Les directives concernant la mise à disposition d'un espace au gestionnaire de réseau doivent être demandées au gestionnaire de réseau.

## 9 Mise en œuvre

Sauf imprévu, le gestionnaire de réseau garantit l'exécution du projet conformément aux plans et au devis de l'offre, sous réserve de l'obtention (dans les délais) des autorisations nécessaires.

Toutefois, le gestionnaire de réseau ne sera tenu de réaliser le projet que si le tracé, la largeur et le niveau des routes sur le terrain sont définitifs (la bordure ayant été définitivement posée), si l'alignement par rapport à la voie publique a été tracé par un géomètre agréé, si les lots ont été visiblement délimités et si la bande de conduite ne contient ni matériau ni revêtement.

Ces travaux seront réalisés conformément aux accords écrits complémentaires des réunions de coordination qui ont lieu avant et pendant les travaux à l'initiative de l'initiateur. Ces accords doivent être conclus conformément et en complément des conditions de l'offre et du présent règlement.

Pour les travaux qui relèvent du champ d'application de la législation des « chantiers temporaires ou mobiles » (AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles), l'initiateur doit désigner un « coordinateur-projet et réalisation » en matière de sécurité. L'initiateur doit transmettre les coordonnées de ce coordinateur de sécurité au gestionnaire du réseau et lui demander également de contacter le gestionnaire du réseau dans le cadre de la coordination de la sécurité (y compris les analyses de risques) des travaux.

Le cas échéant, l'excavation et le remblayage de la tranchée ainsi que tous les autres travaux de tranchée et de terrassement associés pour les projets comportant un nouveau tracé routier pour la partie du projet située le long de ce nouveau tracé routier seront réalisés :

- soit par un entrepreneur pour le compte du gestionnaire de réseau ou de l'entreprise d'utilité publique agissant à titre d'entreprise d'utilité publique pilote. L'entreprise d'utilité publique pilote est désignée par les différentes entreprises d'utilité publique qui souhaitent installer des conduites d'utilité publique en synergie.
- soit par un entrepreneur désigné par l'initiateur et selon les dispositions prises lors de la réunion de coordination avec les entreprises d'utilité publique concernées. Cette option n'est permise que si l'initiateur prend la responsabilité de la coordination de l'installation des tranchées, des conduites, du remblayage et de tous les autres travaux de tranchée et de terrassement. L'initiateur installera, gèrera et remblayera ensuite la tranchée selon les directives telles qu'elles sont reprises dans l'offre du



gestionnaire de réseau. L'initiateur assume la responsabilité et le coût de tout problème qui pourrait survenir à cet égard après l'exécution et décharge intégralement de toute responsabilité le gestionnaire de réseau. L'installation des conduites d'utilité publique est réalisée sous la direction et pour le compte du gestionnaire de réseau.

Conformément à la réglementation sur les travaux de terrassement (Arrêté du Gouvernement flamand du 5 mars 1996 fixant le Règlement flamand relatif à l'assainissement du sol (VLAREBO - Chapitre X), l'initiateur envoie le cas échéant une copie du rapport technique, remis par la Grondbank (banque du sol), au gestionnaire de réseau avant le début des travaux. Si les terres ou les déblais, contaminés ou non, présents sur le domaine privé ou public du fait des travaux doivent être enlevés par le gestionnaire du réseau ou son (ses) sous-traitant(s), les frais supplémentaires de transport et les éventuels frais supplémentaires de mise en décharge et de nettoyage pourront être mis à la charge de l'initiateur. Si nécessaire, un supplément peut être facturé à l'initiateur après travaux pour l'asphalte goudronné excavé.

Pour tous les croisements de conduites d'utilité publique sous la nouvelle route, l'initiateur ordonnera le cas échéant à l'entrepreneur des travaux routiers d'installer des gaines d'attente bouchées. Par défaut, cela doit se faire à 1 mètre de profondeur ou à la profondeur indiquée sur le plan du gestionnaire de réseau. L'emplacement exact des gaines d'attente sera indiqué au moyen d'un marquage de peinture d'une couleur distincte sur la bordure en pierre et sera inclus dans le plan as-built de la route.

## 10 Déplacements d'installations

### 10.1 Nouvelles installations installées à la suite du projet

Le gestionnaire de réseau placera les installations conformément aux plans d'exécution et l'initiateur supportera tous les coûts causés par le déplacement ou la modification de ces installations si l'initiateur en fait la demande avant l'achèvement du projet initialement prévu (sauf si le gestionnaire du domaine le demande et pour des raisons d'intérêt général propres à l'utilisation du domaine public cf. art. 4.1.28 du Décret sur l'énergie). Si les travaux doivent être temporairement interrompus pour des raisons propres à l'initiateur, les frais supplémentaires éventuels lui seront facturés.

### 10.2 Installations existantes

Si le déplacement de réseaux et d'installations existants gérés par le gestionnaire de réseau est nécessaire à la réalisation du projet, le coût total du déplacement est à la charge de l'initiateur (sauf si demandé par le gestionnaire de domaine sur le domaine public et pour des raisons d'intérêt général propres à l'utilisation du domaine public cf. art. 4.1.28 du Décret sur l'énergie).

## 11 Application

Le présent règlement est d'application pour toutes les demandes à partir du 1er janvier 2023 et remplace pour ces demandes tous les règlements antérieurs en matière de lotissements et de projets de construction.