Ville de Parentis-en-Born

Raccordement et câblage des LOTISSEMENTS à un réseau en fibre optique

FRÉDÉRIC DUNYACH

AVOCAT ASSOCIÉ

Bouyssou & Associés
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

#1 LE CADRE JURIDIQUE

Aujourd’hui, la réglementation impose d’installer un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans toutes les constructions neuves et dans certaines rénovations.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique dite loi Macron n° 2015-990 du 6 aout 2015, dans son volet traitant du numérique, a créé les articles L. 111-5-1-1 et L. 111-5-1-2 du code de la construction et de l'habitation (art. 118 De la Loi).

Ces derniers prévoient qu'un réseau en fibre optique soit installé dans les immeubles neufs et les maisons individuelles neuves ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel ainsi que les bâtiments collectifs existants faisant l'objet de travaux de rénovation nécessitant une demande de permis de construire.

L'article 118 rappelle également que les lotissements neufs seront pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des lots par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

➢ QUELS SONT LES LOTISSEMENTS CONCERNES PAR CETTE OBLIGATION?

Les lotissements pour lesquels une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 1er/10/2016.

Conformément à l'article R. 111-14 du CCH, tous les bâtiments neufs à usage résidentiel ou professionnel doivent donc être équipés d'un réseau en fibre optique à très haut débit :
une maison individuelle est
concernée au même titre qu'un bâtiment groupant
2 logements ou 50 bureaux, ou un lotissement
nouvellement créé.

LE CADRE JURIDIQUE

Immeubles de logements ou mixtes

Immeubles professionnels

Immeubles de logements ou mixtes + maisons individuelles et lotissement

Loi de modernisation de l'économie de 2008, article L 111-5-1 du CCH
Base de l'obligation d'équipement en réseaux d'accès en fibre optique des immeubles neufs

Loi n°2015-990 du 6 août 2015 Loi MACRON
étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments

Article R.111-14 du CCH
Cadre d'application de la loi dans le cas des immeubles résidentiels ou mixtes.

Article R.111-1 du CCH
Cadre d'application de la loi dans le cas des immeubles professionnels.

Article R.111-14 et R.111-1 du CCH
Cadre d'application de la loi à tous les immeubles (locaux individuels compris)

Arrêté du 16/12/2011 modifié par l'arrêté du 17/02/2012 relatif à l'application de l'article R 111-14 du CCH

Précisions du cadre d'application jugées indispensables

Quelques points (non exhaustifs) :

•Desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
•Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment.
•Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante [...]
•Convention entre le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires et l'opérateur d'immeuble (renvoi aux conditions de l'article L.33.6 du CPCE).
• Dans les zones à forte densité [...], l'obligation peut-être portée jusqu'à quatre fibres par logement.
• Les dispositions [...] sont applicables à tous les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er avril 2012.

Arrêté du 16/12/2011 modifié par l'arrêté du 17/02/2012 relatif à l'application de l'article R 111-14 du CCH

Précisions du cadre d'application jugées non indispensables

Quelques points (non exhaustifs) :

•Desserte, en un point au moins, de chacun des locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

•Ces lignes relient chaque local, avec au moins une fibre par local, à un point de raccordement dans le bâtiment.

•Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante [...]

•L'obligation [...] s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1er janvier 2010 ou, s'ils groupent plus de 25 locaux, après le 1er janvier 2011.

Décret n° 2016-1182 du 30 août 2016 modifiant l'arrêté du 17/02/2012

Précisions du cadre d'application jugées indispensables

•Les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

•Tous les bâtiments d'habitation doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements en cuivre, à l'exception des bâtiments situés en zone de statut «zone fibrée», au sens de l'article L. 33-11 du code des postes et des communications électroniques, et sous réserve qu'ils soient pourvus de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

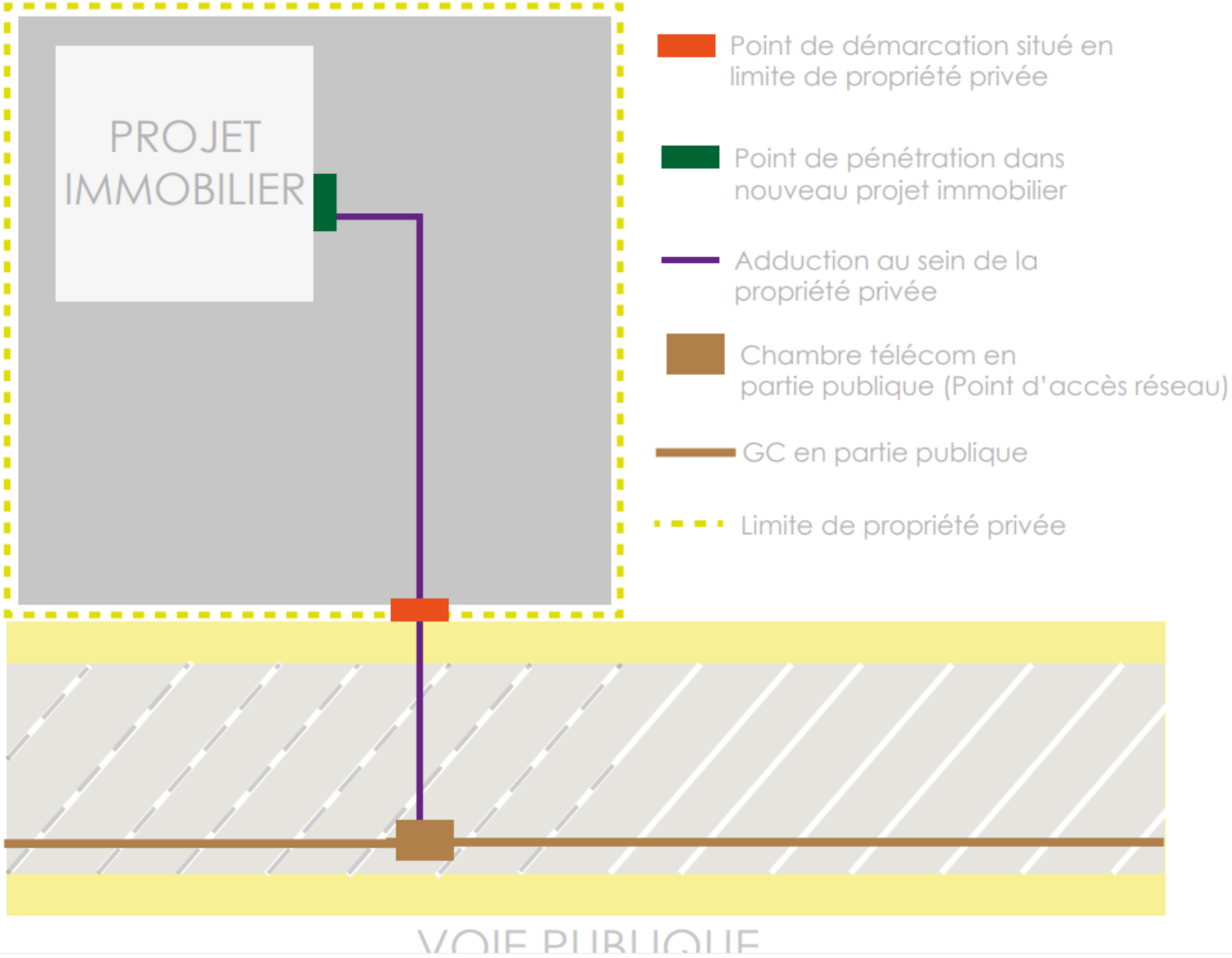
•L'obligation d'installer des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique s'applique aussi aux locaux individuels à usage de logement ou professionnel pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er octobre 2016,

•Les lotissements pour lesquels une demande de permis de construire ou une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 1er octobre 2016 sont aussi soumis aux mêmes règles.

#2 L’ADDUCTION

« L’adduction est la partie de l’infrastructure du câblage comprise entre le point de raccordement aux réseaux des opérateurs et le point de pénétration.
Elle peut être souterraine,
aéro-souterraine ou aérienne.
Elle est constituée de l’ouvrage de génie civil nécessaire : chambres, conduits, poteaux, armement,… »

LOCALISATION DES DIFFÉRENTS ÉQUIPEMENTS

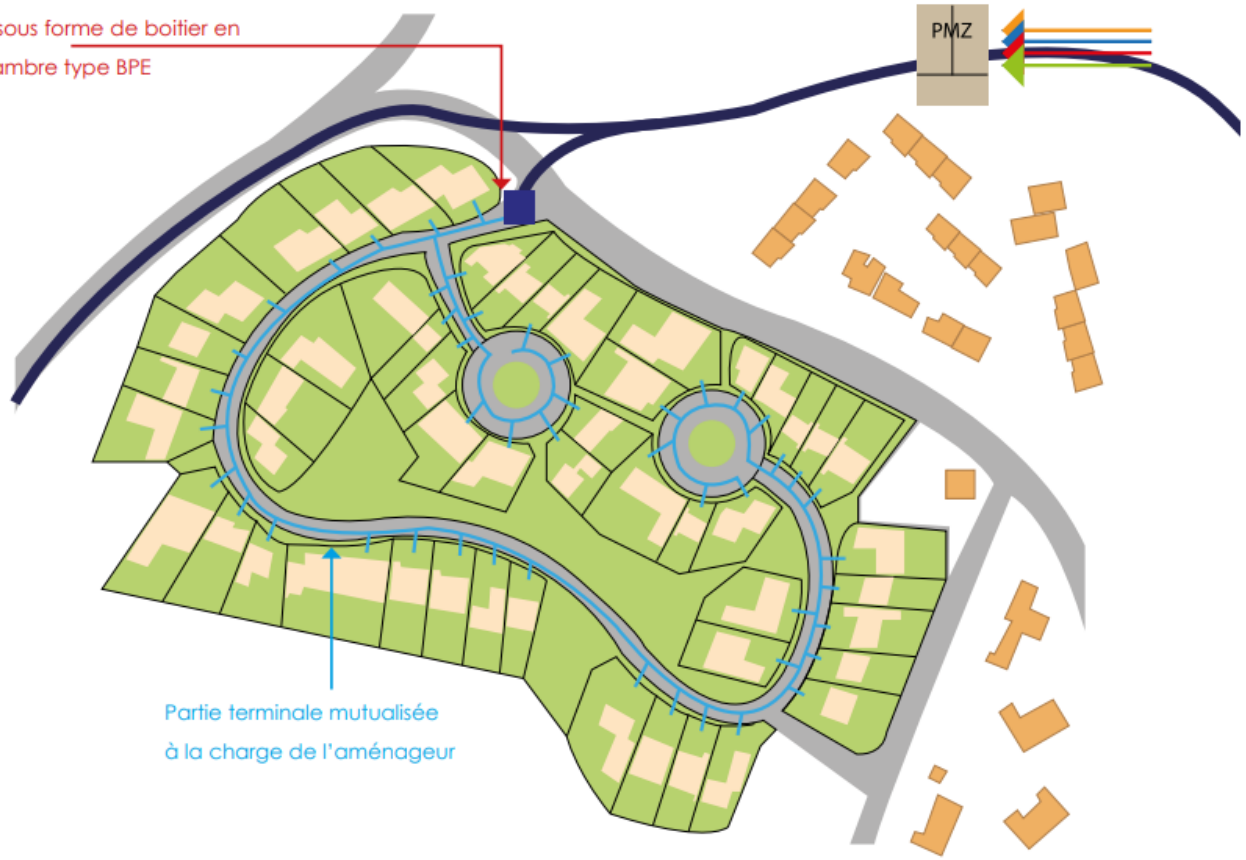


L’adduction est destinée à assurer les liaisons nécessaires pour la pose des câbles de communication entre les réseaux de communications électroniques ouverts au public et l’ensemble immobilier.

ENSEMBLE IMMOBILIER EN LOTS MULTIPLES INDÉPENDANTS

Il s'agit d'un site privé avec un seul gestionnaire (syndic, Association Syndicale Libe (ASL), etc....), contenant plusieurs bâtiments, locaux individuels (à usage d'habitation ou professionnels) en copropriété.

Les canalisations arrivent dans une chambre de type L4T ou dans le local technique de la zone (bâti ou armoire) pour être redistribuées vers les autres parcelles.



lotissement résidentiel de 51 lots

Lotissements

Des obligations qui s’imposent aux différentes typologies immobilières …

Rôles des aménageurs, promoteurs, constructeurs ....

L’aménageur se charge d’aménager un terrain en vue d’en faire un lotissement, il est donc aménageur foncier ou préparateur foncier.

Sa tâche principale : acquérir des terrains en vue de les revendre par lots.

Entre la phase d’acquisition des terrains et la phase de revente des lots, l’aménageur se doit de viabiliser ces derniers.

L’opération de viabilisation consiste à rendre constructible chaque lot vendu.

Concernant les futurs lotissements, l'article 118 de la loi Macron n° 2015-990 du 6 aout 2015 dispose que les lotissements neufs seront pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouverte au public nécessaires à la desserte de chacun des lots.

Il est donc demandé d'installer les infrastructures destinées à accueillir le réseau optique au moment où l'on réalise les autres opérations de viabilisation.

Après réalisation des études techniques, l'aménageur réalise les travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) en desservant chacun des terrains par des rues et en le rendant raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de communications électroniques.

Pourquoi certains aménageurs refusent d’équiper les lotissements?

Malgré la Loi, le déploiement de la fibre optique est souvent bloqué sur les zones d'aménagement en général et sur les lotissements en particulier.

Les promoteurs et leurs représentants refusent d'appliquer l'article 118 de cette loi arguant de l'absence d'un décret d'application spécifique aux lotissements.

Réponse du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales publiée dans le JO Sénat du 13/02/2020 - page 813

À ce jour, aucun décret d'application n'a été pris quant à l'obligation spécifique d'équiper les lotissements neufs en fibre optique. Cette absence de texte réglementaire concernant l'équipement en fibre optique des lotissements neufs s'explique par le fait que le II de l article L. 111-5-1-2 du code de la construction et de l'habitation, qui impose cette obligation, a été jugé suffisamment explicite. Le Gouvernement a estimé que le texte réglementaire n'aurait fait que reprendre l'obligation légale sans l'expliciter et n'était donc pas nécessaire. Il convient de souligner que **l'absence de décret d'application ne fait pas forcément obstacle à l'application de la loi.** En effet, une disposition législative peut être considérée comme applicable dès le lendemain de sa publication, si elle apparait suffisamment précise et ce, alors même que la loi aurait expressément prévu un décret d'application et que celui-ci ne serait pas intervenu. En outre, le Conseil d'État considère qu'un décret d'application n'est pas nécessaire si l'obligation légale n'apparait pas manifestement impossible à réaliser en l'absence de mesure réglementaire. En l'espèce, **les promoteurs et leurs représentants ne peuvent donc pas se prévaloir de l'absence de décret d'application pour ne pas respecter leurs obligations légales en matière de fibrage des lotissements neufs car l'obligation légale est suffisamment précise et sa réalisation n'apparait pas manifestement impossible.**

Quelle est l’étendue de l’obligation légale des aménageurs d’équiper les lotissements?

Légende à utiliser pour le schéma suivant :

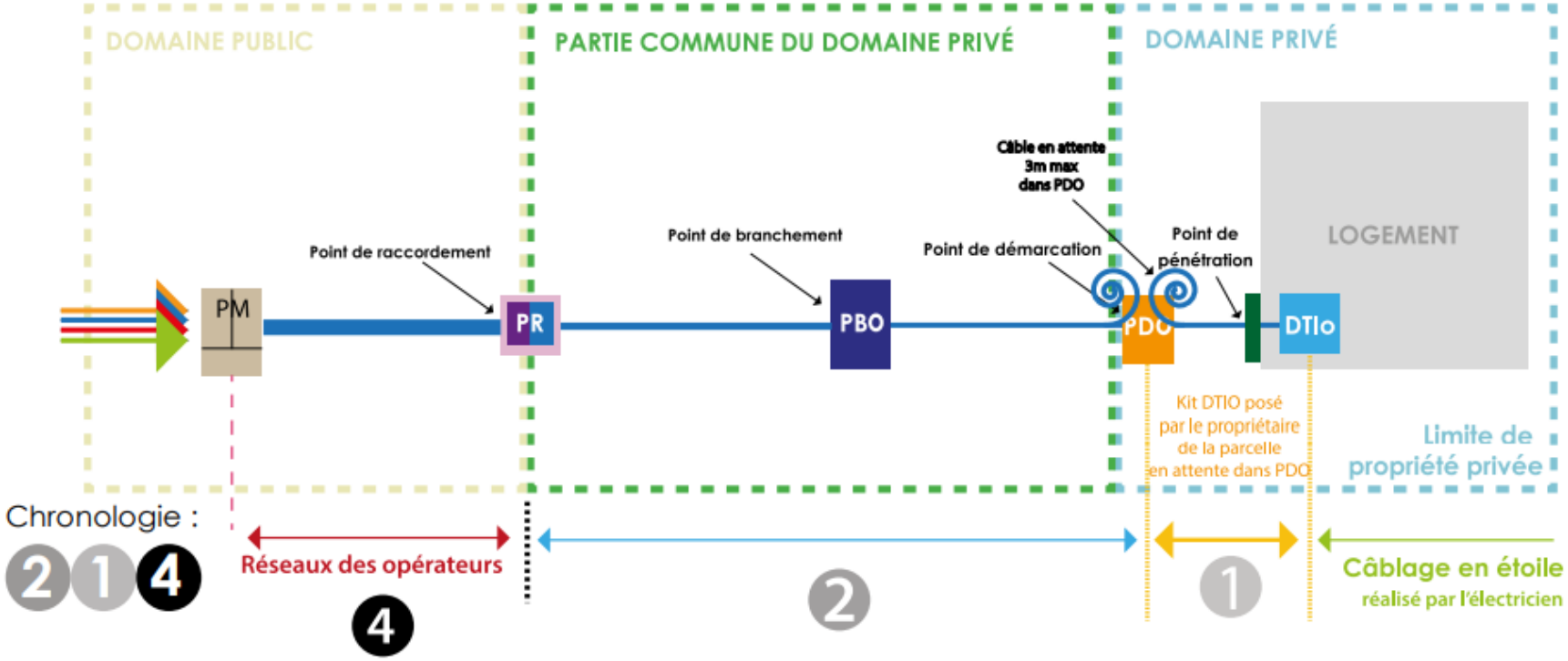
Travaux (infrastructure de génie civil et pose de la fibre optique) à la charge du/de :

1. Maître d'ouvrage chargé du projet sur la parcelle lotie.
2. Maître d'ouvrage chargé de l'aménagement de la zone à lotir uniquement.
3. Maître d'ouvrage chargé de l'aménagement de la zone à lotir et de la construction de nouveaux projets.
4. L'opérateur de zone et/ou opérateur commercial.

Projet d'un lotissement (ou ZA) privé/public réalisé au fil de l'eau sous la responsabilité d'un aménageur lotisseur pour un MOA public ou privé, les parcelles à la main de constructeurs indépendants.

• Pose des infrastructures de génie civil constituant
- l'équipement d'adduction de la partie commune du domaine privé, du PR en limite de la zone aménagée au PDO par l'aménageur lotisseur
- l'équipement propre d'adduction en domaine privé de la parcelle par le futur propriétaire du lot

• Pose du câblage optique
- la colonne de communication PDO/PBO/PR) à la charge de l'aménageur/lotisseur (avec un minima de 3 m de câble en attente dans le PDO)
- le câblage côté partie privée : DTIo/PDO à la charge du propriétaire du lot (avec un minima de 3 m de câble en attente)



Quel est le rôle de la Commune en la matière?

En sa qualité **d'autorité compétente en matière d'urbanisme**, le maire apprécie la **conformité** d'un projet d'aménagement (lotissement) aux seules **règles d'urbanisme** (PLU),

L.421-6 du CU

« ***Le permis*** *de construire ou* ***d'aménager*** *ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.* »

Principe d’indépendance des législations

Par principe et comme leur nom l’indique, les autorisations d’urbanisme, et le permis de construire en particulier, n’ont vocation à sanctionner que le seul respect des règles d’urbanisme.

C’est ce que rappelle en substance l’article L.421-6 du Code de l’urbanisme

Il n'existe pas de vérification de pose de la fibre optique au titre du permis d'aménager, le texte relevant du code de la construction et de l'habitation.

<u>Conséquence</u> : Absence de contrôle de l'application de la loi en matière d'obligation de pose de cette fibre optique par l'administration communale.