

# LA DÉFINITION DES FRICHES ENFIN PRÉCISÉE

Leur surface cumulée représenterait environ 170 000 hectares. Elles peuvent être commerciales, industrielles, ferroviaires, portuaires, etc. Longtemps reléguées au rang de verrues, les friches constituent un enjeu important depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Leur ré-appropriation par les territoires concernés doit permettre la réalisation soit de projets d'aménagement et de construction, sans grever le bilan en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), soit d'opérations de renaturation en vue de compenser la consommation d'ENAF. L'article L. 111-26 du code de l'urbanisme, créé à la faveur de la loi Climat et résilience, définit la friche comme « *tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.* » Le décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précise les critères permettant à un site d'être qualifié de friche.

## LES CRITÈRES À REMPLIR

Pour qualifier une friche, il sera tenu compte notamment de l'un ou des critères suivants :

- Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
- Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
- Un coût significatif pour son réemploi, voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

Ces critères appellent deux observations :

- D'une part, le décret n'apporte pas de précision sur ce qu'il faut entendre par le niveau élevé de logements vacants ou d'habitats indignes ou sur le caractère significatif du coût à engager par le réemploi de la friche : cette appréciation relève de la collectivité compétente ;
- D'autre part, compte tenu de la rédaction retenue par le décret et de la notice qui l'accompagne, la liste ci-dessus ne semble pas exhaustive : les collectivités compétentes peuvent donc s'appuyer en plus sur d'autres critères pour qualifier une friche.

En revanche, le décret apporte des précisions sur la nature de l'aménagement ou des travaux préalables au réemploi du site, en considérant que **les interventions entreprises doivent permettre la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.**

Il indique également que **l'exercice d'une activité transitoire autorisée avant le réemploi d'un site qualifié de friche n'est pas de nature à lui faire perdre son statut.**

Enfin, il est indiqué que **les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme étant des friches.**

A l'adresse de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, des établissements publics et des agences d'urbanisme qui établissent et mettent à disposition des inventaires comprenant des données et cartographies, le décret rappelle que ces derniers doivent être réalisés d'après les standards du conseil national de l'information géolocalisée (CNIG). Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches.

## LA FRICHE, UNE NOTION AUX MULTIPLES APPLICATIONS

Si l'apport principal du décret réside dans le détail des critères à prendre en compte pour qualifier une friche au sens de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme, cette définition réglementaire met également en lumière les nombreuses applications de cette notion désormais bien présente dans le code de l'urbanisme.

Pour rappel :

- **L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales** n'est possible que si elle est justifiée au regard notamment de la capacité d'aménager et de construire déjà mobilisée dans les espaces urbanisés : locaux vacants, friches, espaces déjà urbanisés (art. L. 151-5 et L. 161-3 C. urb.) ;
- Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à **déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement**, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche (art. L. 152-6-2 C. urb.) ;
- **Les observatoires de l'habitat et du foncier** doivent procéder, notamment, au recensement des friches constructibles (art. L. 302-1 CCH) ;
- **Un certificat de projet pour la reconversion des friches** a été instauré pour expérimentation (art. 202 loi Climat et Résilience du 22 août 2021) ;
- **Des secteurs prioritaires peuvent être délimités par l'autorité compétente au sein des PLU et des cartes communales**, à l'intérieur desquels est institué le droit de préemption urbain ; ces secteurs peuvent couvrir les terrains susceptibles notamment de contribuer à la réhabilitation des friches (art. L. 211-1-1 C. urb.).

