

# FRICHE : UNE IDENTIFICATION FACILITÉE

**Les friches constituent un gisement d'espaces disponible pour atteindre les objectifs de sobriété foncière qu'impose le zéro artificialisation nette (ZAN). Dans cette optique, une définition affinée de la friche vise à mieux identifier les terrains à valoriser.**

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif de ZAN des sols en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 (art. L. 101-2 du code de l'urbanisme). Pour atteindre ces objectifs, les collectivités devront valoriser les ressources foncières situées dans les enveloppes urbaines existantes, au rang desquelles les friches commerciales, industrielles, ferroviaires, portuaires... Les friches ayant longtemps été considérées comme des verrues, leur recyclage peut permettre la réalisation de projets d'aménagement et de construction – sans grever le bilan en matière de consommation d'espaces naturels – ou d'opérations de renaturation en vue de compenser la consommation d'ENAF. Selon le ministère de la Transition écologique, quelque 170 000 hectares de surface cumulée seraient ainsi à reconquérir et valoriser. Pour faciliter l'identification de ces espaces, un décret paru au *Journal officiel* du 27 décembre 2023 précise la définition de la friche.

## 1. Un double critère

Selon l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme, issu de la loi Climat et résilience, constitue une friche « *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* ». Afin de rendre opérationnelle cette définition légale, les critères cumulatifs sont complétés.

### A. L'inutilisation du bien

Selon la loi, une friche se caractérise par l'inutilisation du bien ou d'un droit immobilier. Le nouvel article D. 111-54 du code de l'urbanisme ajoute qu'il peut être tenu compte pour qualifier un terrain de friche, « *notamment* » de l'un ou des éléments 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 ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

Au regard de la rédaction du texte (« *notamment* »), ces éléments ne sont pas exhaustifs et ils ne constituent pas des conditions cumulatives, mais bien des critères d'identification. Les collectivités pourraient donc ne tenir compte que de certains d'entre eux pour identifier une friche. Elles pourraient aussi s'appuyer sur d'autres critères pour qualifier une parcelle, en prenant soin de motiver leur choix. Il leur faudra également (avec le juge administratif) apprécier les critères dont la rédaction manque de précision : que faut-il entendre par « *une concentration élevée* » de logements vacants ou indignes, ou le coût « *significatif* » du réemploi d'un bien permettant de considérer le terrain comme une friche ?

## B. L'impossibilité de réemploi sans travaux

La loi considère que constitue une friche un lieu qui ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Ces notions doivent s'entendre comme « *les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné* ». Par ailleurs, une activité peut être autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu, sans que cela remette en cause la qualification d'une friche (art. D. 111-54 du code de l'urbanisme).

### Des outils pour identifier les friches

Les collectivités, en particulier dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier, qui procèdent au recensement des friches constructibles doivent réaliser cet inventaire d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée afin d'alimenter un inventaire national (art. D. 111-5 du code de l'urbanisme) (3). Pour identifier les friches, elles ont accès aux données du portail de l'artificialisation des sols. Des outils sont également proposés par le CEREMA : Cartofriches (<https://artificialisation.developpementdurable.gouv.fr>), qui inventorie les friches ; UrbanSIMUL, qui permet de visualiser les sites potentiels, avec différentes données permettant de les caractériser (surface, vacance, prix, constructibilité, risques, etc.) ; et UrbanVitaliz, qui accompagne les projets de recyclage des friches.

## 2. L'exclusion des terrains agricoles et naturels

Les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ne peuvent pas être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme. De même que les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, car « *ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi* », souligne la notice de présentation du décret.

## 3. Des dispositifs juridiques pour favoriser la valorisation des friches

Les précisions apportées pour qualifier les friches devraient faciliter la mise en oeuvre des dispositifs, issus de législations récentes, qui visent à encourager leur réhabilitation.

À ce titre, cinq leviers juridiques peuvent être rappelés.

- **L'urbanisation** : l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans les 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, lesquels incluent les friches (art. L. 151-5 et L. 161-3 du code de l'urbanisme).
- **Le bonus de constructibilité** : l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut accorder, sur décision motivée, un bonus de constructibilité de l'ordre de 30 % par dérogation aux règles d'un PLU pour les projets de construction ou de travaux visant à permettre le réemploi d'une friche. L'autorisation peut également comporter une dérogation aux obligations en matière de stationnement (art. L. 152-6-2 du code de l'urbanisme).
- **Le certificat de projet** : instauré à titre expérimental pour trois ans, le certificat de projet pour la reconversion des friches doit faciliter la réalisation de projets en permettant au porteur de projet de connaître l'ensemble des règles juridiques (règles, procédures et délais) applicables à son projet afin d'en valider la faisabilité technique et juridique. Il évite également d'avoir à solliciter en parallèle auprès d'autorités différentes un certificat de projet et un certificat d'urbanisme opérationnel.
- **Le droit de préemption ZAN** : une collectivité titulaire du droit de préemption urbain peut instituer sur son territoire des secteurs prioritaires à mobiliser en fonction de leur potentiel foncier. Il peut s'agir de terrains qui contribuent à la préservation ou à la restauration de la nature en ville, de zones à fort potentiel de « renaturation » ou encore de terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches (art. L. 211-1-1 du code de l'urbanisme).
- **La dérogation à la loi Littoral** : l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches peut déroger au principe de la continuité de la loi Littoral ; le pétitionnaire doit justifier que le projet d'installation est préférable à un projet de renaturation (art. L. 121-12-1 du code de l'urbanisme).

Publié en avril 2024 – Le Journal des Maires – Jean-Christophe Poirot