

EDITO



La loi Climat & Résilience demande aux collectivités territoriales de prioriser le renouvellement urbain. Cela passe notamment par la reprise de friches.

Un décret, publié en fin d'année 2023, vient préciser le faisceau d'indices permettant de caractériser ce qui peut être considéré comme une friche dans les territoires.

Cet infoflash vous présente les principales dispositions à retenir dans l'application de ce décret sur vos territoires.

Michel Heinrich
Président de la FédéSCoT

EN BREF

- L'identification des friches se fait selon un faisceau d'indices basés sur une liste de critères non cumulatifs : un critère suffit à déterminer s'il s'agit d'une friche.
- Des activités autorisées à titre transitoire n'impactent pas la qualification de la friche.
- Au titre du code de l'urbanisme, les terrains non bâtis agricoles ou forestiers ne sont pas constitutifs de friches.
- Le travail d'identification des friches doit alimenter l'inventaire national des friches, au standard CNIG.

Analyse du décret sur les friches publié le 27 décembre 2023

 [Lien vers le décret](#)

Dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols et de la gestion économe des espaces, l'un des enjeux concerne la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain. La mobilisation des « friches » entre directement dans cette préoccupation.

La loi du 22 août 2021 avait donné une définition sommaire de la notion de « friche » introduite à l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme : « Au sens du présent code, on entend par " 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. ».

Cette définition faisait mention de deux critères généraux cumulatifs :

- le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier
- l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables

Il appartenait au Gouvernement de fixer par décret les modalités d'application de cette définition. C'est l'objet du décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023.

Une friche est identifiée si elle compte **au moins l'un** des éléments suivants (ces critères ne sont donc pas cumulatifs) (§ I de l'article D. 111-54 c.urb.) :

- 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 et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé.

Ne sont pas considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme :

- les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier (§ III de l'article D. 111-54)
- **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 (*uniquement dans la notice*).

L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

L'AVIS DE LA FÉDÉSCOT

- ▶ Certains des critères précisés par le décret semblent peu précis (par exemple « concentration élevée de logements vacants ») : le ministère avait précisé qu'il revient au territoire de déterminer ce qui relevait d'une friche au regard d'un faisceau d'indices.
- ▶ La notice mentionne les espaces naturels, qui ne sont pas indiqués dans le corps du décret. Il faut être vigilant à ce que cette phrase n'incite pas à regarder la qualification des espaces au sein de la friche elle-même.
- ▶ La Fédération souligne l'intérêt d'avoir prévu que les autorisations transitoires n'ont aucune conséquence sur la détermination de la friche.



Réalisé sous la direction de Michel Heinrich,
Président de la Fédération Nationale des SCOT

Ont travaillé pour ce numéro :
Stella GASS, Cécile GONDARD,
Marion BLONDEAU, Jean-Philippe STREBLER.