



## Information PRO 2024 n°1 – 02012024 – définition de la friche

### Un décret du 26 décembre 2023 précise la définition de la friche dans le code de l'urbanisme

La définition de la friche, introduite dans le code de l'urbanisme par l'article 222 de la loi climat et résilience, voit ses modalités d'application précisées par le décret n° 2023-1259 du 26 décembre, publié au JO du 27 et entrant en vigueur le 28.

Pour mémoire, l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme s'appuie sur deux critères cumulatifs, entendant 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". La notice du décret précise que cette disposition "s'inscrit dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe des espaces dont l'un des enjeux déterminants est la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain.

#### Des éléments constitutifs d'une friche

Le décret du 26 décembre, qui avait été mis en consultation du 25 octobre au 15 novembre, complète le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de l'urbanisme par une section 9 et deux nouveaux articles (D. 111-54 et D. 111-55). Il permet d'éclairer et de faciliter l'identification des friches en énumérant des éléments, non cumulatifs, pouvant être pris en compte pour leur reconnaissance. Soit :

- "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".

Le texte précise aussi que "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". Par ailleurs, une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

#### Exclusions et inventaires

Conformément à cette définition, le décret exclut "les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier". La notice ajoute que les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus considérés comme des friches car ils ne nécessitent pas de travaux pour leur réemploi.

Enfin, étant donné les recensements de friches qui peuvent être opérés, en particulier dans le cadre des observatoires locaux de l'habitat et du foncier, le décret indique que les inventaires conduits par certains acteurs publics ou des agences d'urbanisme sont réalisés

notamment d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée et contribuent à alimenter un inventaire national.

[Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

[Article L111-26 - Code de l'urbanisme - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)