

LA NOTION DE FRICHE EST PRÉCISÉE

Issue de la loi Climat et Résilience, **l'article L111-26 du code de l'urbanisme** définissait la notion de 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**. Un décret devait définir les modalités d'application de cette notion. C'est chose faite avec le décret [n° 2023-1259 du 26 décembre 2023](#).

Le décret ajoute à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme la section 9 consacrée aux friches. **L'article D111-54 du code de l'urbanisme** nouvellement créé précise ainsi une liste (non exhaustive) des critères permettant d'identifier une friche :

- 1° Une **concentration élevée** de **logements vacants** ou **d'habitats indignes** ;
- 2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- 3° **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 ;
- 4° **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.

En revanche le dernier alinéa de **l'article D111-54 du code de l'urbanisme** exclut expressément de la notion de friche, au sens du code de l'urbanisme, **les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier**. La notice du décret indique que les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi.

Cette définition a plusieurs impacts :

- **Réhabilitation des friches dans le contexte de la loi ZAN**

Afin réduire l'artificialisation des sols ([lois août 2021 et juillet 2023 / ZAN](#)), le recyclage de ces fonciers aux caractéristiques très hétérogènes constitue une réponse aux enjeux de la transition écologique.

Dans le cadre du plan de relance, le gouvernement a déployé un fonds de 750 M€ entre 2021 et 2022 pour le financement des opérations de recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé.

Nous n'avons encore de visibilité sur les aides disponibles en 2024 et reviendrons vers vous dès que nous aurons du nouveau sur cette question.

- **L'autorisation d'exploitation commerciale**

Pour rappel en application de **l'article R 752-6 du code de commerce** la

demande d'autorisation doit être accompagnée une liste d'informations concernant la zone de chalandise comprenant notamment « **la localisation, en centre-ville et en périphérie, des éventuelles friches, notamment commerciales ou industrielles, susceptibles d'accueillir le projet. Une friche au sens du présent article s'entend de toute parcelle inexploitée et en partie imperméabilisée ;** »

- **Installation des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique**

Par dérogation aux dispositions de la loi littoral, l'article les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés sur des friches définies à l'article L. 111-26.

[Le Décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023](#) précise la liste des friches concernées

Enfin, l'outil [cartofriche](#) permet de cartographier l'ensemble des friches.

