

L'AUAT partage des décryptages de l'actualité juridique sur des enjeux particulièrement importants pour les collectivités et leurs documents d'urbanisme. C'est le cas du 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.

Pour l'essentiel, ce décret vient préciser les critères permettant de qualifier un site de friche, venant ainsi nourrir différents outils d'aide à la lutte contre l'artificialisation des sols et gestion économe de l'espace, tels que : la création des observatoires de l'habitat et du foncier qui doivent notamment procéder à un inventaire des friches ; l'instauration d'un droit de préemption urbain pour des secteurs susceptibles notamment de participer à la réhabilitation de friches, etc.

Pour aller plus loin : legifrance.gouv.fr

La qualification des friches

RAPPEL DE LA LOI

Pour rappel l'article 222 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, avait introduit la qualification de la friche dans le code de l'urbanisme (article L. 111-26) en la définissant par « 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 disposition s'ancre dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe de l'espace dont l'un des enjeux est le renouvellement urbain.

Pour être qualifiée de friche, un ou plusieurs éléments doivent être pris en compte :

- 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'intervention, 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 décret définit l'aménagement ou travaux préalables à la réhabilitation de la friche comme une intervention permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Par ailleurs, un site désigné comme friche ne perdra pas sa qualification si une activité autorisée de façon transitoire y est exercée avant son réemploi.

Le décret précise également que les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ne peuvent être qualifiés de friche.

Enfin, il est rappelé que les collectivités territoriales ou leurs groupements, les établissements publics et les agences d'urbanisme qui établissent des recensements de friches, notamment dans le cadre des observatoires locaux de l'habitat et du foncier, doivent respecter les standards du Conseil national de l'information géolocalisée (CNIG). Ces inventaires viennent alimenter l'inventaire national des friches.

APPORTS DU DÉCRET

