

Partenariat Région – Agences d'urbanisme



Inventorier ses friches – Guide méthodologique

Séminaire de l'observation territoriale sur l'inventaire des friches
- 4 février 2025 -

LES FRICHES : définition et critères de reconnaissance

Depuis 2021, une définition désormais juridique et harmonisée...

Art. 222 de la Loi Climat : *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*** (art L.111-26 du code de l'urbanisme)

Un double
critère
cumulatif

Un bien bâti ou non bâti

Inutilisé

Qui ne peut être réutilisé sans
travaux préalables

...Qui offre une plus grande souplesse de reconnaissance...

LES FRICHES : définition et critères de reconnaissance

A partir du double critère cumulatif :

Le caractère
inutilisé du bien



1. L'occupation



Une activité humaine cessée ou réduite (liée à son usage passé)

Absence de réemploi sans
travaux préalables



2. L'état



Une **dégradation physique** du site
et/ou la présence de **pollution**

Un troisième critère :

3. La nature du lieu où se situe la friche



Sont exclus les terrains non bâtis à usage agricole ou forestier mais **inclus un terrain non bâti en zone urbaine / un terrain bâti situé au cœur d'un espace agricole ou forestier**



LES FRICHES : les critères de reconnaissance...

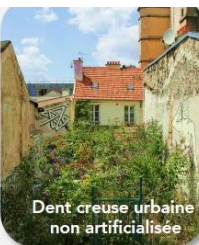
Dans un contexte urbanisé (ou zonage U/AU)

Quatre
situations
possibles

ESPACES URBAINS
ZONES U / AU



! EXCLUSION !
DENT CREUSE NON ARTIFICIALISEE



! FRICHE !
DENT CREUSE OU FONCIER NON
BÂTI MAIS ARTIFICIALISE



Des seuils de vacance a faire
varier en fonction du contexte
local (marché immobilier
extrêmement tendu, rareté de
l'offre foncière, etc...)...

! FRICHE !
BÂTI PARTIELLEMENT OU
TOTALEMENT VACANT



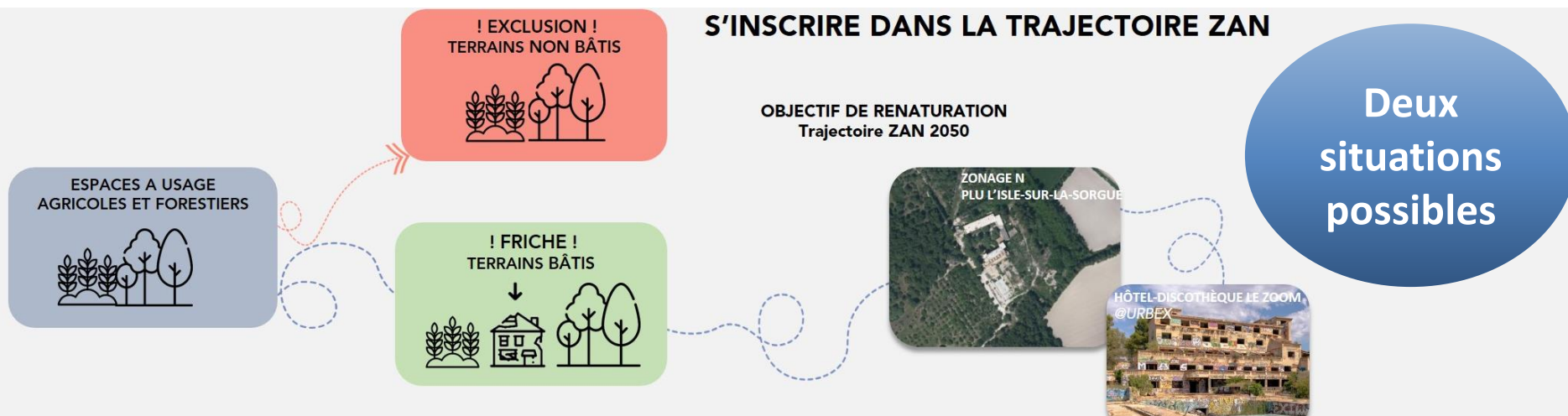
... Et des objectifs, du projet...
De la mobilisation du foncier pour
démolition/reconstruction en tissu
pavillonnaire à la mobilisation de
logements pour des opérations
d'acquisition-amélioration en
centre-ancien

! FRICHE !
BÂTI PARTIELLEMENT OU
TOTALEMENT DÉGRADÉ ou POLLUÉ



LES FRICHES : les critères de reconnaissance...

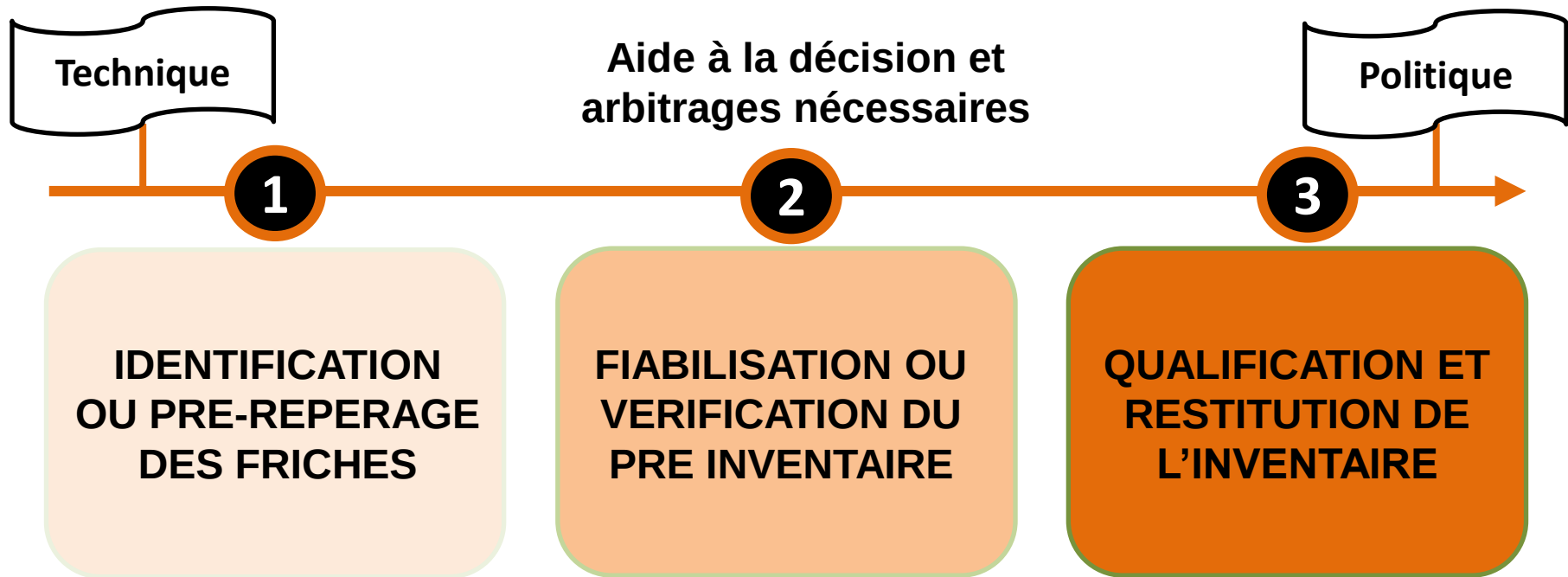
Dans un contexte rural (non urbanisé) où l'usage est agricole ou forestier



Peuvent ainsi être considérées comme des friches au sens de la définition réglementaire :

- ⇒ La **serre agricole** délabrée ou **abandonnée**,
- ⇒ Un **hôtel**, une résidence de tourisme ou un site militaire/ industriel **inoccupés**
- ⇒ Un **siège d'exploitation** / domaine viticole (bâti) dont **l'activité a cessé**
- ⇒ Un camp de cabanisation (ou habitat informel) **déserté**

L'inventaire de friches : la méthode en 3 étapes



Des facteurs clés de réussite :

- Notion de cycle de vie / inscription de la démarche **dans le temps**
- Au sein **d'un écosystème d'acteurs** (=> démarche concertée)
- **Dans un projet de territoire** (=> démarche emboîtée / non isolée des travaux de planification)

L'inventaire de friches : la méthode en 3 étapes

1

IDENTIFICATION OU PRE-REPERAGE DES FRICHES

IDENTIFICATION

Friches connues
Documents d'urbanisme
Travaux existants

**COLLECTE DES
FRICHES CONNUES
PAR CONNAISSANCE
TERRAIN ET TRAVAUX
EXISTANTS**

**COLLECTE DE FRICHES
POTENTIELLES A
PARTIR DES BASES
DE DONNEES**

Les listes de friches :

Cartofriches
UrbanSimul

Les autres sources :

CASIAS
BASOL
LOVAC
LOCOMVAC
MOS/OCSGE
Autres (Arrêtés de péril,
fournisseurs d'énergie...)

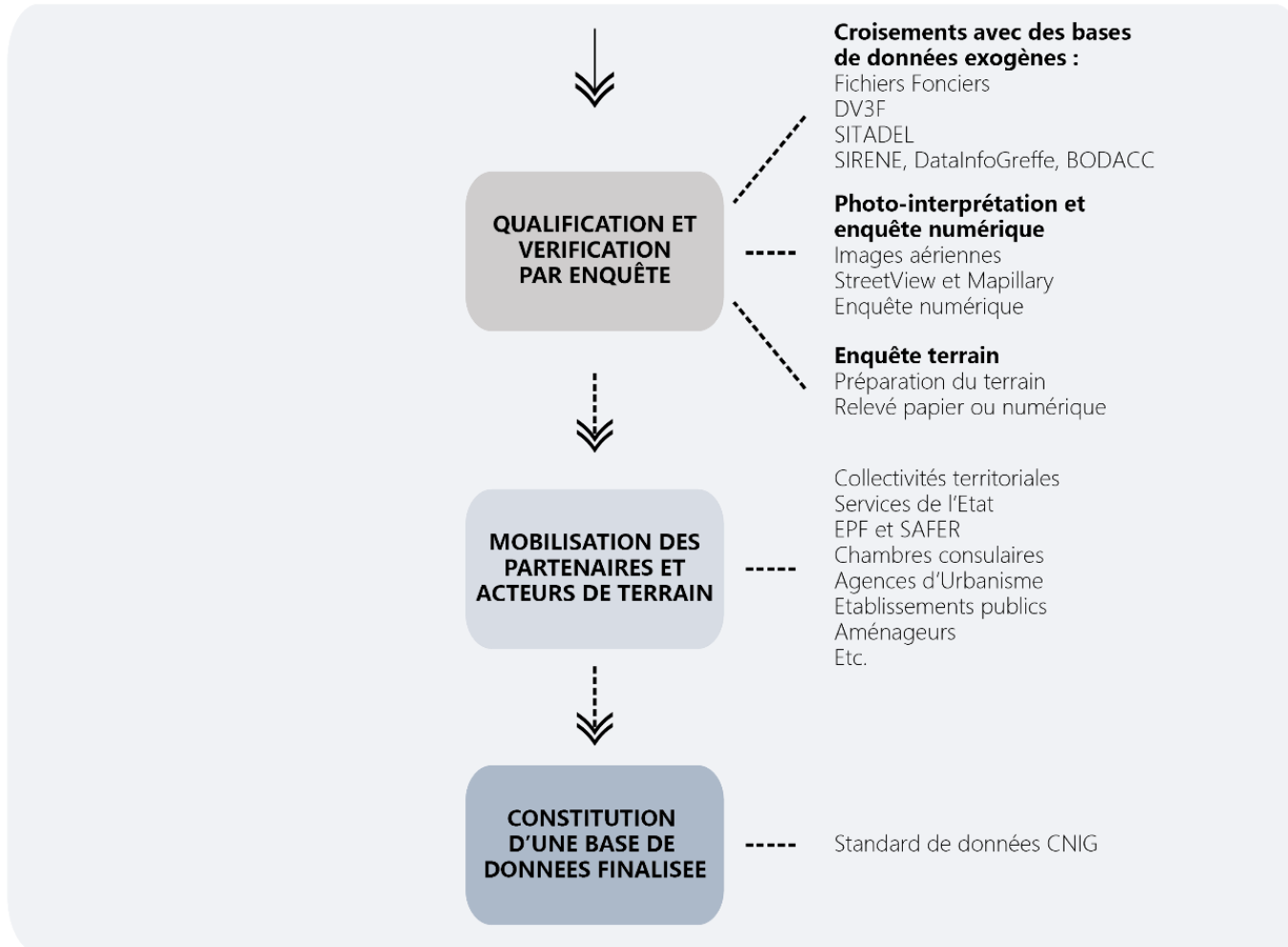
**PREMIERE
COMPILATION
DES DONNEES**

L'inventaire de friches : la méthode en 3 étapes

2

FIABILISATION OU VERIFICATION DU PRE INVENTAIRE

VERIFICATION ET QUALIFICATION



L'inventaire de friches : la méthode en 3 étapes

3

QUALIFICATION ET RESTITUTION DE L'INVENTAIRE

Constitution d'une base de données finalisée

- **Identification** : nom, adresse, date...),
- **Caractéristiques** : occupation, statut (projet), état du sol, local, desserte, surface, propriété...)
- **Typologie** : 16 catégories du standard CNIG : industrielle, commerciale, hospitalière, carrière, habitat, équipement, militaire, portuaire, ferroviaire, loisir-tourisme, enseignement, culturelle, mixte, logistique...),

Analyse du potentiel de valorisation/ mutabilité

- **Localisant** parcellaire,
- **Caractéristiques** : surface, occupation immobilière, fonction/ usage passé, valeur économique,
- **Leviers et contraintes** : zonages urbanisme, prescriptions, risques, fiscalité,
- **Environnement** : état environnemental du site et enjeux urbains

Restitution

- **Cartes** ou atlas de cartes,
- **Web cartographie**,
- **Fiches** descriptives,

Le but : diffusion,
Obligation de respect
du Modèle (MCD) du
standard CNIG

L'inventaire de friches : vers un observatoire partagé

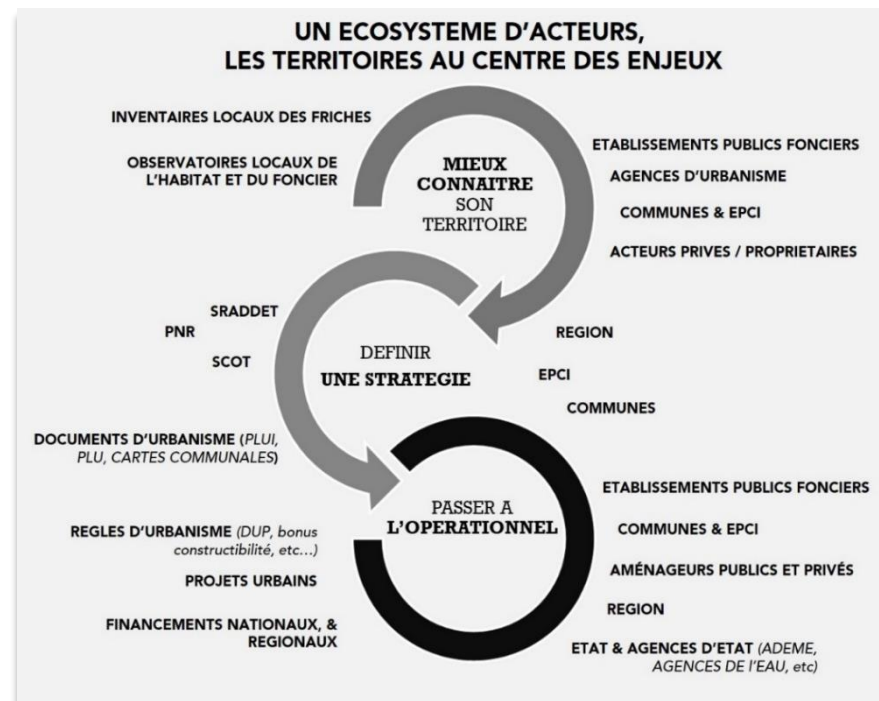
DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE TERRITORIALE

- **CONSTITUER UNE LISTE D'ACTEURS/ LA COMPLETER**

- Des rôles complémentaires à articuler dans une démarche à visée opérationnelle

- **DEFINIR DES ATELIERS / GROUPES DE TRAVAIL :**

- Gisement de friches prioritaires avec orientations stratégiques : classement des sites selon localisation géographiques ou desserte
- Gisement de friches stratégiques pour la reconversion
- Valider un gisement de friches pilotes



« connaître l'offre foncière existante et à venir sur un territoire, en particulier les friches actuelles et futures, est un socle primordial mais insuffisant pour la mise en place d'une stratégie territoriale. Toute friche, bien qu'identifiée, n'équivaut pas à une reconversion... Cette reconversion dépend également des besoins identifiés du territoire. » LIFTI, guide de reconversion des friches 2022



merci de votre attention