



# CONFERENCE TECHNIQUE TERRITORIALE

« REMOBILISATION DES FRICHES, DES OUTILS POUR LES COLLECTIVITÉS,  
DU REPÉRAGE AU PROJET » PARCOURS 1 – LE REPERAGE

04/06/2024 – CEREMA – Aix-en-Provence



# La friche, une définition désormais standardisée

## Un besoin de définition claire et harmonisée

Jusqu'en 2023, les friches ne disposaient pas de définition claire et unifiée alors qu'elles sont objets de réalités très variables.

Même si la friche n'est pas un terme juridique, la [loi Climat et résilience de 2021](#) apporte aujourd'hui une définition officielle tirée de l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme, elle-même inspirée du guide du LIFTI. Elle apporte un éclaircissement à la notion de friche.

Une définition globale  
et harmonisée

### Le code de l'urbanisme :

« 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

# Comment comprendre la définition réglementaire ? Et aller plus loin...

## Les éléments d'aide à la reconnaissance d'une friche

**1- L'occupation** : un statut inoccupé de la friche, ou une cessation de l'activité humaine.

La question de « l'usage originel » s'avère importante car il peut arriver qu'une occupation légale (urbanisme transitoire) ou illégale (squat) existe sur ce site, mais il reste difficile de l'identifier via la donnée.

*Friche d'habitat*



**2- L'état** : pour qualifier le bien de friche, cela implique que celui-ci ne puisse pas être utilisé en l'état, sans que des aménagements ou travaux préalables soient réalisés.

- l'état de dégradation physique d'un site,
- la présence de pollution.
- Les sites en partie imperméabilisés et nécessitant des actions ou travaux permettant leur renaturation.

*Friche d'habitat*



# Comment comprendre la définition réglementaire ? Et aller plus loin...

## Les éléments d'aide à la reconnaissance d'une friche (suite)

**3- La nature du lieu où se situe la friche** : au sens du code de l'urbanisme ne peut être considéré comme un objet friche tout terrain non bâti à **usage ou à vocation agricole ou forestier**.

En contrepartie un **terrain non bâti en zone urbaine et artificialisé**, mais également un **terrain bâti au sein d'espaces agricoles ou forestiers peuvent -être qualifié de friche**.



*Friche hospitalière*

*Friche touristique :*



*Ancienne colonie de vacances de Gréolières-les-Neiges*



# Une multiplication de situations

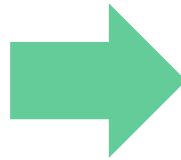
## DERRIÈRE UN SOCLE COMMUNÉMENT RETROUVÉ UNE MULTIPLICATION DES CAS DE FRICHES

- ❖ **A l'origine plutôt vue comme industrielle : **vieille usine désaffectée et polluée**, un socle commun est conservé par la plupart des travaux**

### Un socle commun de friches

- ✓ **Industrielles ou artisanales**
- ✓ **Militaires**
- ✓ **Tertiaires ou commerciales**
- ✓ **Habitat**

**A partir desquelles une segmentation est possible**



- ❖ **le terme s'applique aujourd'hui à tous les fonciers dégradés dont l'activité a cessé et qui n'ont pas pas été réhabilités :**

- ⇒ Fiches militaires,
- ⇒ Fiches hospitalières,
- ⇒ Terrils de stockage,
- ⇒ Anciennes stations-services,
- ⇒ Activités artisanales potentiellement polluantes,
- ⇒ Délaissés de route,
- ⇒ Bâtiments publics désaffectés,
- ⇒ Anciennes décharges
- ⇒ Fiches minières

- ❖ **Mais aussi par une diversification causée par de multiples causes de la vacance dont elle est le résultat :**

- ⇒ mutations territoriales : délocalisation d'activités sur des lieux plus favorables),
- ⇒ mutations sociétales : changement de modèle économique et de consommation (déindustrialisation...) ou démographique (baisse population et vieillissement) ou de modes de vie (besoin d'extérieurs, autre consommation engendrant un déclin de commerces...),
- ⇒ Politiques publiques de reconfiguration ou de retrait (fermeture de services publics)
- ⇒ Évolutions réglementaires issues de la Loi Royal de 1992 : fermeture d'anciennes décharges brutes)
- ⇒ Propriétaires ou exploitants défaillants:
- ⇒ Politiques locales inadaptées (projets neufs mal définis produisant une sur-offre (souvent en extension) et donc un déséquilibre des marchés

# LES FRICHES...MAIS QUELLES FRICHES ?...

## ...Critères d'inclusion / d'exclusion pour une aide au repérage

DES DÉFINITIONS (et identification) QUI VARIENT EN FONCTION :

- Des territoires,
- De leurs problématiques et spécificités propres,
- Mais avant tout de leurs objectifs

D'UNE ENTRÉE « TYPOLOGIQUE » À UNE APPROCHE OPÉRATIONNELLE ?

DES OBJETS MULTIFORMES ET HÉTÉROGÈNES :

- Vocation, localisation, taille, état, bâti, occupation, etc....

Des entrées COMMUNES mais des critères VARIABLES

DES APPROCHES (et définitions) QUI SE SONT ENRICHIES progressivement en lien avec les orientations nationales :

- Vacance vs Usage : un bien vacant peu en réalité accueillir des usages, avec une difficulté d'approche par la donnée.
- Vacance totale vs partielle
- Approche qualitative (terrain) indispensable : subjectivité des acteurs, prise en compte des temporalités, et de la diversité des « droits immobiliers »...
- La/les données comme faisceau d'indices;
- Etc.



# Des méthodes de repérage variables selon les objectifs, mais des invariants

## La méthode de repérage :

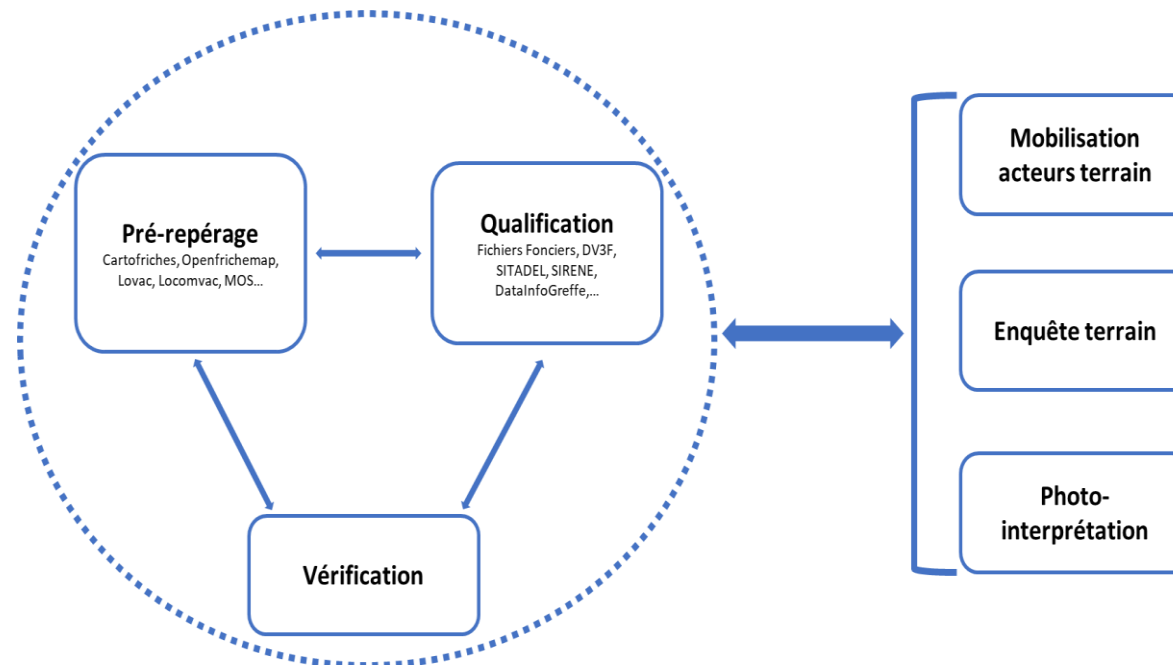
- Pas de méthode toute automatique pour réaliser un inventaire de friches.
- Pas de base de données unique et consensuelle qui permette de recenser les friches.

=> La réalisation d'un inventaire des friches d'un territoire nécessite donc un travail de recherche et de croisement de 2 sources d'informations : connaissance terrain et travaux existants + bases de données

## 1- Bases de données :

Elles permettent :

- d'**identifier des sites potentiels**, en cherchant **des faisceaux** d'indicateurs **convergen**s de friches
- De **qualifier** ces sites potentiels



## 2- Remontées terrain :

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification "terrain", d'enquête (déplacement sur site ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).

# Un faisceau d'indices à partir de bases de données SIG et acteurs terrain

## Bases de données

### Pré-repérage :

- **Cartofriches / UrbanSIMUL / OpenFricheMap**
- **Casias (ex Basias)**
- **Ex Basol**
- **LOVAC**
- **LOCOMVAC**
- **MOS et OCSGE**
- **Bases ou listes locales**
- **Arrêtés de péril**
- **Enedis**
- **Etc.**

### Qualification :

- **Fichiers fonciers**
- **DV3F**
- **SITADEL**
- **SIRENE, DataInfoGrefe**
- **Connaissance terrain**
- **Etc.**

### Vérification :

- **Photos aériennes**
- **Google Street View/Mapillary**
- **Enquête web : Google Map/OpenStreetMap**
- **Etc.**

## Remontées terrain

### Partenaires locaux / gouvernance :

- **Collectivités territoriales**
- **Services de l'Etat**
- **EPF/SAFER**
- **Chambres consulaires**
- **Agences d'urbanisme**
- **Etablissements publics (Cerema)**
- **Aménageurs**
- **Etc.**



# UN FAISCEAU D'INDICES PLUTÔT QU'UN REPERAGE AUTOMATIQUE

## Le faisceau d'indices indiqué par l'AGAM/AUPA

Données à mobiliser pour un repérage des types de friches « potentielle »  
Pas de recette miracle mais un faisceau d'indices



# UNE DÉMARCHE A INSCRIRE DANS UN PROJET DE TERRITOIRE EMBOÎTE

UN TRAVAIL DE REPÉRAGE ET D'IDENTIFICATION DES FRICHES CENTRÉ SUR LE PROJET :

- Revitalisation des centre-anciens en tissus urbains très denses,
- Revitalisation commerciale en zone « péri-urbaine »

LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION GLOBALE ET D'OBJECTIFS OPÉRATIONNELS, PRÉALABLES ESSENTIELS AU TRAVAIL D'INVENTAIRE :

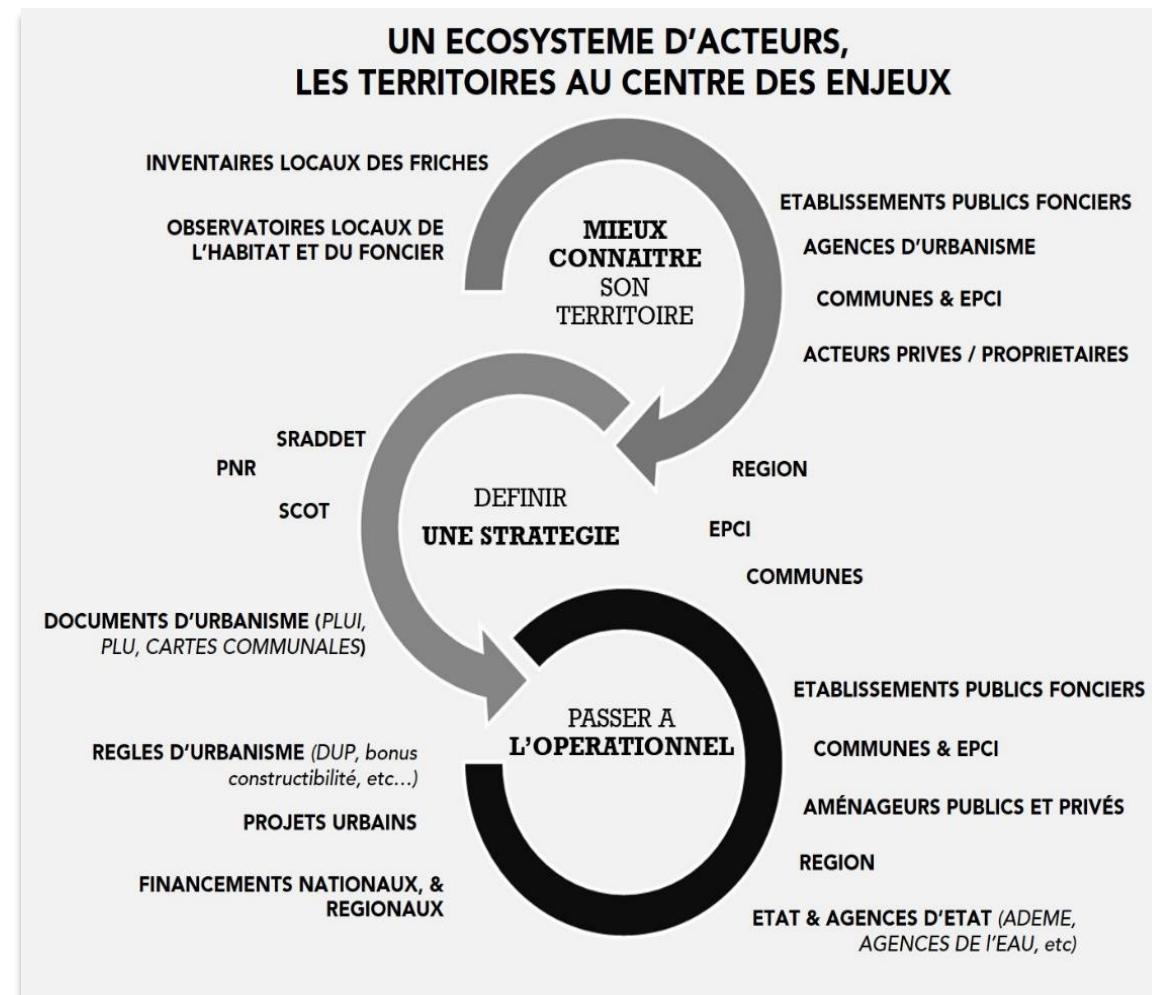
- Cycle de vie allant de la phase de repérage à la dernière étape d'une reconversion réussie.

ECOSYSTÈME D'ACTEURS : DES RÔLES COMPLÉMENTAIRES À ARTICULER DANS UNE DÉMARCHE À VISÉE OPÉRATIONNELLE :

- Partage d'une stratégie de long terme indispensable à cet objectif, désormais national, de reconversion et mobilisation des friches

*« 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



# Un cahier méthodologique à disposition

— RAPPORT D'ÉTUDE —

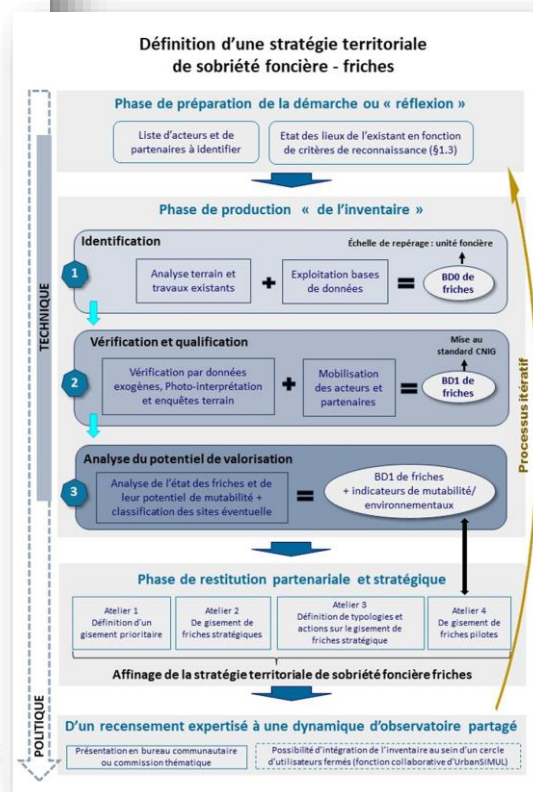
Réseaux et  
Plateforme Connaissance du Territoire – C1  
Cahier méthodologique d'un inventaire de friches



Un partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme – CCI PACA  
au service de la connaissance et de l'action publique

**CONNAISSANCE  
DU TERRITOIRE**  
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

JANVIER 2024



**Un cahier destiné à éclairer toute structure, collectivité... souhaitant contribuer au recensement et à la qualification des friches...**