

Les friches industrielles

Qu'est-ce qu'une friche industrielle ?

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.**” (article L111-26 code de l'urbanisme : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI0000439659).

Pour identifier une friche, il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants (**D111-54 code de l'urbanisme** : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048674099) :

- 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.
- L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien au sens de l'article L. 111-26 code de l'urbanisme s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.
- Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier.

Volonté de réemploi des friches et son encadrement légal :

La loi ALUR ° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'article L512 et suivant du code de l'environnement a facilité la **reprise des sites industriels**, de part la rénovation urbaine et à la promotion du développement durable. Elle a mis en place des mesures de dépollution des sites et des sols, via un système de surveillance et l'établissement de normes.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256>

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033933233

La loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte incite une **planification du foncier industriel à l'échelle régionale** et prévoit une **stratégie nationale de planification industrielle**.

[LOI n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte \(1\) - Légifrance](#)

Nécessité de prise en compte de la pollution au niveau environnemental et économique :

Les obligations des propriétaires et exploitants

Les propriétaires et exploitants d'installations industrielles classées en faveur de la protection de l'environnement ont un certain nombre d'obligations.

Leur rôle est de **veiller à ce que les produits qu'ils utilisent n'aient aucun effet néfaste sur l'environnement**. Il est prévu que **les travaux relatifs à la dépollution des sols et des sites reviennent à la charge des propriétaires des sites** (L. 556-3 du code de l'environnement : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036365821).

Il faut réaliser des **études** et prévoir des mesures de **gestion** de la pollution de ces sites. Ces secteurs doivent figurer dans les plans locaux d'urbanisme. La possibilité de construction devra être indiquée en annexe du PLU.

Sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, **le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté** (article 556-1 code de l'environnement : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048247479).

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du **bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées**. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un **bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués**, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Les secteurs d'informations des sols :

Le code de l'environnement utilise la notion de « **secteurs d'information sur les sols** » : comprennent les terrains où la connaissance de la **pollution des sols** justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. **Ces secteurs devront figurer dans les documents graphiques annexés aux plans locaux d'urbanisme**. Le certificat d'urbanisme devra désormais indiquer si le terrain sur lequel une construction est envisagée est situé sur un des sites répertoriés sur cette carte (L. 125-6 du code de l'environnement : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978153).

S'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en **informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département**. Le représentant de l'Etat dans le département **peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols** (article 556-1 code de l'environnement).

L'objectif "ZAN" :

Les friches industrielles peuvent être réemployées en logements, en locaux commerciaux ou peuvent servir à développer les énergies renouvelables. Cette réutilisation est encadrée par la loi.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a posé un **objectif de zéro artificialisation nette** (ZAN) à l'horizon de 2050. L'objectif de "ZAN des sols" tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Celle-ci sera conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés. <https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

Les règles de délivrance des autorisations d'urbanisme commercial sont renforcées. Le principe est **l'interdiction de nouvelles autorisations commerciales impliquant une artificialisation des sols**, conformément aux dispositions des articles 215 et 216 de la loi n° 2021-1104. Quant aux secteurs d'implantation des entrepôts, ils doivent être également définis par rapport aux besoins logistiques des territoires mais aussi par rapport aux objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols.

Une circulaire du ministre de la transition écologique et de la cohérence des territoires du 4 août 2022 rappelle toutefois que la démarche du ZAN ne commence à s'appliquer qu'à l'issue de la mise en conformité des documents de planification et d'urbanisme.

Pour aller plus loin :

"Est considéré comme engendrant une artificialisation des sols un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'**article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme**, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021"

"La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé." : [Article L101-2-1 - Code de l'urbanisme - Légifrance](#)

L'outil "Mutafriches" :

La reconversion des friches peut être mise en place d'un outil d'aide à la décision pour évaluer la mutabilité des friches urbaines, intitulé "Mutafriches", **à destination des collectivités mais aussi des propriétaires et porteurs de projet**.

À partir d'une trentaine de caractéristiques (qualitatives ou chiffrées) du site et de son environnement, l'outil permet de **définir les usages potentiels les plus adaptés à une friche**

donnée. Sept usages sont considérés : résidentiel ou mixte, équipements publics, culture et tourisme, tertiaire, industrie, renaturation et photovoltaïque au sol. Pour chacun des sept usages proposés, Mutafriches attribue un « indice de mutabilité » exprimé en pourcentage, qui correspond au niveau de pertinence de cet usage pour la friche considérée.

<https://infos.ademe.fr/urbanisme-territoires-sols/2024/mutafriches-loutil-qui-revele-le-potentiel-des-friches/>

Pour aller plus loin :

<https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-territoires-et-sols/7241-evaluer-la-mutabilite-des-friches-out-il-mutafriches.html> (lien de téléchargement)

Le rôle du préfet : le certificat de projet :

Le décret n° 2024-452 du 21 mai 2024 est relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches. Sa durée est de 3 ans et est annexée à l'évaluation environnementale, à l'étude d'impact du projet ou au certificat d'urbanisme. Ce certificat s'articule donc avec les demandes d'examen des projets au cas par cas ainsi qu'avec l'évaluation environnementale ou encore avec la demande de certificat d'urbanisme.

[Décret n° 2024-452 du 21 mai 2024 relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches - Légifrance](#)

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924/>

La demande d'un certificat de projet dans les friches est adressée au préfet du département dans lequel est situé le projet.

Lorsque le projet est situé sur le territoire de plusieurs départements, la demande est adressée au préfet du département où doit être réalisée la plus grande partie du projet. Le certificat de projet est délivré conjointement par les préfets intéressés. Le préfet du département où doit être réalisée la plus grande partie du projet conduit la procédure.

Pour aller plus loin :

- <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/certificat-projet-dedie-aux-friches-cp-friches>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000049564622/>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000049567102/#LEGIARTI000049567102>

Des enjeux économiques :

Le principe de précaution constitue dans le fait que lorsque des incertitudes subsistent quant à l'existence ou à la portée de risques pour l'environnement/la santé publique, les institutions peuvent prendre des mesures de protection sans avoir à attendre que la réalité et la gravité de

ces risques soient pleinement démontrées. Il faut alors équilibrer les risques environnementaux avec les enjeux économiques.

Pour aller plus loin :

<https://www-dalloz-fr.ezproxy.normandie-univ.fr/documentation/Document?id=ENCY/EUR/RUB000012/2002-12/PLAN061>

- **Tourisme** : renforcer l'attractivité touristique de la région.
- **Emplois** : des emplois, tant pendant la phase de construction qu'au cours de son exploitation, que ce soit dans le secteur du tourisme, de l'éducation ou de la conservation.
- **Valorisation du patrimoine** : mise en valeur du patrimoine historique et culturel de la Normandie, ce qui peut augmenter la valeur des biens immobiliers et encourager des investissements dans d'autres secteurs.
- **Dynamisation de l'économie locale** : En attirant des visiteurs, stimuler d'autres secteurs économiques, tels que les transports, la restauration et le commerce, en faveur de l'économie locale.
- **Partenariats publics-privés** : favoriser des collaborations entre les acteurs publics et privés, ce qui peut renforcer les initiatives de financement et de développement économique.
- **Éducation et sensibilisation** : une fonction éducative, qui peut attirer des écoles et des groupes pour des visites, ce qui ajoute une dimension économique par le biais des programmes éducatifs.

Des enjeux d'urbanisme :

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Normandie identifie plusieurs **enjeux dont l'optimisation de la gestion de l'espace par la requalification des friches**. Le SRADDET est opposable au SCOT. Ainsi, le SCOT doit respecter le SRADDET, il **peut imposer des objectifs dans le SCOT**. Le PLU devant lui être compatible avec les orientations du SCOT.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048247199

Pour aller plus loin :

- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000049564622/>
- <https://www.cerema.fr/fr/actualites/contenu-du-sraddet-rapport#:~:text=Oui.,d%C3%A9s enclavement%20des%20territoires%20ruraux...>

Selon le principe initié par la loi ZAN, quand on artificialise un sol, l'idée est de rendre à la nature d'autres terrains. Les friches sont comprises dans les SCOT et PLU, mais il est **important de prendre leur risque de pollution en compte dans la planification des territoires**.

Les friches constituent un atout foncier pour **développer les territoires** et préserver le foncier naturel et agricole. 150 000 hectares seraient occupés par des friches industrielles sur le territoire français (rapport datant de 2021). **La Normandie figurait en 2021 au 4^{ème} rang des régions françaises ayant le rythme d'artificialisation le plus élevé**. Il y a donc un fort enjeu concernant le développement, la maîtrise de l'étalement urbain, la relocalisation des activités et l'aménagement du territoire.

L'ADEME alloue une **aide** pour financer jusqu'à 70 % du coût des études afin d'inscrire les friches dans le développement territorial. Elle peut accompagner les porteurs de projet pour la réalisation des projets d'aménagement, par le financement d'une partie des études préalables ainsi que l'aide aux travaux.

La réutilisation de friches s'accompagne le plus souvent d'un **surcoût**. Les opérations de recyclage de friches ou de foncier déjà artificialisé impliquent en effet le plus souvent des coûts supplémentaires de démolition, de dépollution ou de restructuration lourde entraînant également des délais plus longs et des risques plus importants, voire le blocage d'opérations. Ces coûts **ne peuvent pas toujours être compensés**.

La région Normandie a élaboré en février 2020 une stratégie régionale qui renforce l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace avec un "**fond friches normand**".

Lexique :

- SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- SCOT : schéma de cohérence territoriale
- PLU : plan local d'urbanisme
- ZAN : zéro artificialisation nette
- Zone industrielle : grandes étendues à l'intérieur de villes ou en périphérie dont le zonage autorise un usage industriel.
- Activité commerciale : activité consistant en l'achat de biens ou des marchandises pour les revendre dans un but lucratif. Qui rapporte de l'argent, du profit, des bénéfices.