

---

# Friches urbaines, polluées et/ou renaturées : quels enjeux juridiques ?

Camille Jarry\*<sup>1</sup>

<sup>1</sup>FIDAL Cabinet d'avocats – FIDAL Cabinet d'avocats – France

## Résumé

Cette intervention se propose d'évoquer les enjeux juridiques rencontrés par les gestionnaires, propriétaires et redéveloppeurs des friches urbaines. Le titre proposé est volontairement très simple, mais peut naturellement être adapté. Les enjeux juridiques évoqués s'articuleront autour de deux thématiques : pollutions et biodiversité.

D'une part, les friches urbaines ont été, et sont encore, mises de côté par le développement urbain : souvent du fait de leur histoire industrielle, qui a pu laisser des traces (bâtiments complexes et coûteux à démolir et désamianter ; pollutions de sols, voire des eaux souterraines, impactant parfois lourdement les potentialités de reconversion). Outre les coûts associés et les difficultés opérationnelles, l'économie circulaire des friches pâtit également d'une complexité juridique importante. L'intervention évoquera, de manière synthétique et illustrée : la responsabilité des acteurs (propriétaires fonciers, anciens exploitants industriels, collectivités, redéveloppeurs immobiliers), et les modalités de "changement d'usage". L'impression de relatif "magma" juridique ne devrait pas être un frein à des projets utiles et pertinents pour l'aménagement d'un territoire.

D'autre part (et souvent parallèlement !), les friches, du fait de leur "mise en cocon", deviennent des réservoirs de biodiversité. Cette biodiversité est protégée par un cadre juridique susceptible d'impacter les projets de redéveloppement (démarche d'évaluation environnementale, espèces protégées, outils de planification de l'urbanisme, etc.). Parfois peu ou mal connue des opérateurs, cette réglementation fait toutefois l'objet d'une attention grandissante du public et d'un contrôle plus strict par les autorités compétentes. Une opération fluide, sérieuse et sécurisée de reconversion de friches doit aujourd'hui tenir compte de ces dispositifs juridiques de protection de la biodiversité. Mais la qualité écologique d'une friche peut également être un atout pour un projet, pour un propriétaire ou une collectivité. En effet, dans un contexte de renforcement de la démarche Eviter-Réduire-Compenser, les mesures de compensation prennent une importance cruciale : une friche "gelée" (par exemple car trop polluée) ne pourrait-elle pas quand même jouer un rôle, plus global, dans l'aménagement d'un territoire, en tant que site de compensation écologique ?

**Mots-Clés:** droit, juridique, pollutions, biodiversité

---

\*Intervenant