
Les friches urbaines au prisme du droit de la ville durable

Marion Chapouton*¹

¹Centre d'Études et de Recherches de Sciences Administratives et Politiques – Université Panthéon-Assas, Centre National de la Recherche Scientifique : UMR7106 – France

Résumé

Les friches urbaines au prisme du droit de la ville durable

Le phénomène des friches urbaines touche toutes les villes françaises à partir des années 1970 : la désindustrialisation, la spéculation immobilière, la fermeture des commerces dans certaines banlieues sont des facteurs de l'abandon de certains espaces urbains. Ces zones présentent des problèmes urbains exacerbés tenant à la cohésion sociale, à l'environnement et à la sécurité : pollution, accumulation de déchets, zones de délinquance, peu esthétiques, constituant une frontière urbaine. Ces espaces deviennent des préoccupations majeures des autorités locales, des associations et des citoyens. L'objet de l'intervention est de mettre en évidence le lien entre les friches urbaines et le droit, de comprendre comment le droit se saisit de ces espaces.

Malgré l'acuité du phénomène, le droit nomme mais ne définit pas les friches urbaines. Elles sont prises en compte par les politiques urbaines mais ne bénéficient pas de régime propre : la politique de renouvellement urbain les envisage comme des espaces urbains laissés à l'abandon qu'il faut renouveler, au même titre que les grands ensembles, les centres anciens et les copropriétés dégradées. Les friches urbaines constituent néanmoins des " faits urbains susceptibles d'être saisis par les règles de droit commun applicables " à la ville (Arnauld Noury, 2004). Ces règles sont multiples et éclatées dans les différentes branches du droit ; elles partagent toutefois l'ambition de la ville durable. Pour empêcher l'utilisation des friches urbaines comme décharge et éviter la pollution de ces espaces, le droit institue certaines dispositions obligatoires et contraignantes assorties de sanctions, notamment l'obligation d'éliminer les déchets de l'article L 541 – 2 du code de l'urbanisme et l'obligation de remise en état des installations classées de l'article L 511 – 1 du code de l'environnement. Le droit des politiques de la ville prévoit quant à lui des mesures incitatives en faveur de la résorption des friches commerciales. Le droit envisage les friches urbaines avant tout comme des désordres urbains et non comme une possible liberté dans la ville : les politiques publiques urbaines et les opérations de requalification reposent sur l'idée de densification, de lutte contre l'étalement urbain et sur les préceptes de prévention situationnelle. Le droit se saisit des enjeux sociaux, environnementaux et sécuritaires tenant à la reconversion et à la dépollution des friches urbaines, néanmoins il semble démuné devant les pratiques informelles associées aux friches devenues des espaces verts.

Parallèlement, le droit organise la participation des habitants aux opérations de renouvellement urbain. La nouvelle gouvernance urbaine et les procédures de participation directe des

*Intervenant

habitants à la définition des politiques et au choix des projets d'aménagement et d'urbanisme des villes pourraient faire évoluer à la fois l'approche et les fonctions des friches urbaines ; ces dernières prenant plus en compte les nouvelles préoccupations concernant la nature et les espaces verts en ville. Les nouvelles technologies, les projets innovants, comme les éco - quartiers, le développement croissant des budgets participatifs locaux confèrent un rôle accru aux habitants des villes dans la conception des friches urbaines

Mots-Clés: friches urbaines, droit de la ville, renouvellement urbain, développement urbain durable, participation des habitants