

Groupement d'Aménagement Urbain du Douais

**ETUDE DE REQUALIFICATION
DES PETITES FRICHES URBAINES
DE L'AGGLOMERATION DOUAISIENNE**

Phase 1 - DIAGNOSTIC
août 94

PRÉSENTATION

Recensement sur le territoire de chaque commune

Le recensement n'avait pas pour objectif l'inventaire exhaustif des friches concernées par l'étude, mais de recueillir un échantillonnage représentatif de celles-ci, en quantité et qualité, afin d'établir une typologie aussi complète que possible et d'évaluer la fréquence de chaque type.

Le recensement a été effectué indifféremment au critère de propriété et donc de maîtrise d'ouvrage (cette notion intervenant dans une partie ultérieure de l'étude).

Il s'est opéré selon les critères suivants :

- **urbain** › périmètre de l'agglomération (surface bâtie) ;
- **friche** › espace ou composant du territoire dégradé, abandonné ou délivrant une image négative ;
- **petit** › échelle de la parcelle cadastrale ou composant élémentaire de l'espace public.

Il a éventuellement été complété par les informations recueillies à l'issue des réunions avec les élus.

Classification des données du recensement.

L'ensemble des lieux ou objets repérés ont été organisés dans un certain nombre de grandes familles ou catégories :

BATIS

- bâti de qualité médiocre
- bâti occupé dégradé
- bâti désaffecté (dégradé ou non)

TERRAINS

- terrain occupé dégradé
- terrain désaffecté (dégradé ou non)

ESPACES PUBLICS

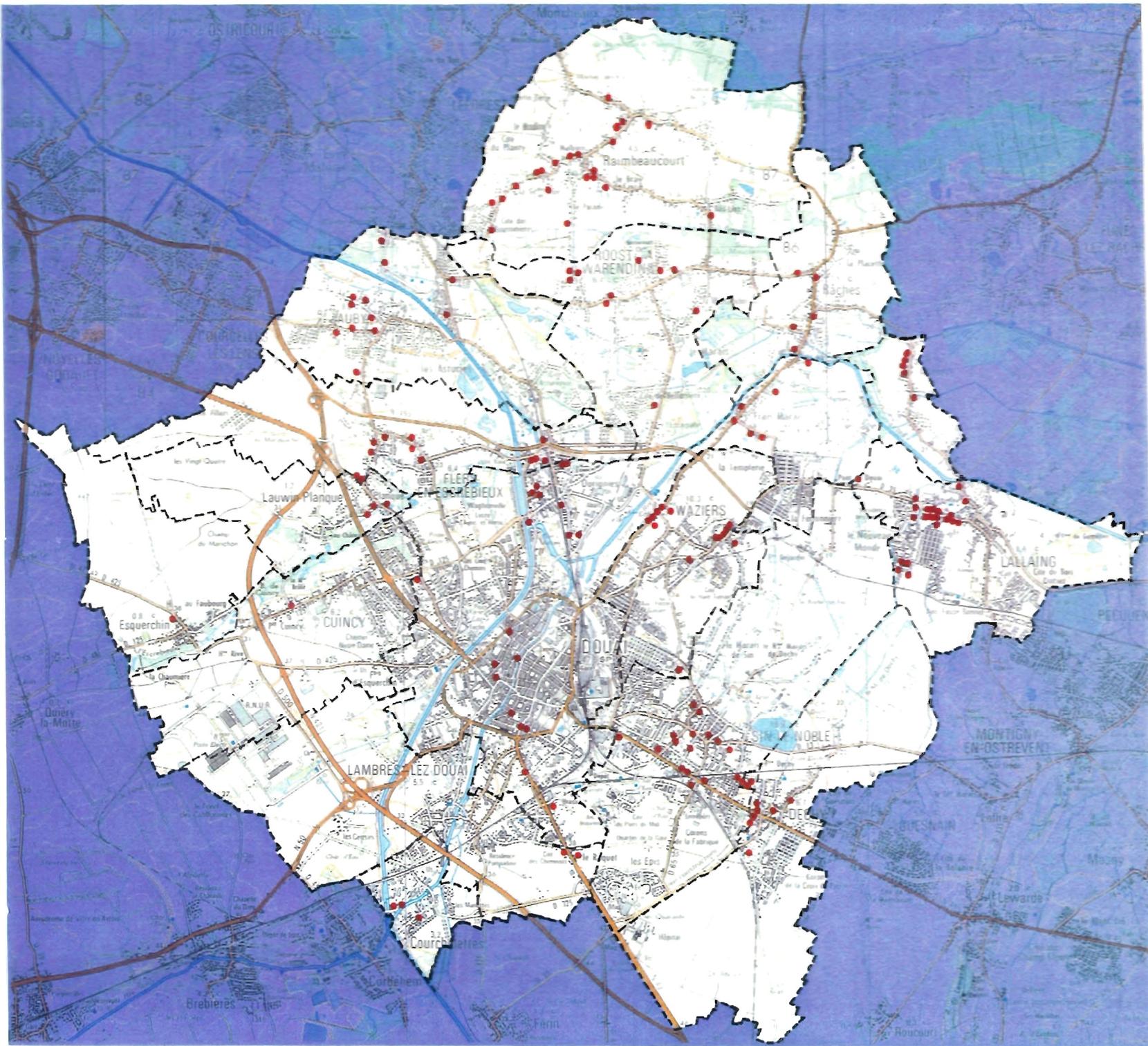
- espace public dégradé
- espace public sous-affecté

MOBILIERS

- mobilier inutile, médiocre ou dégradé
- clôture
- élément de réseau concessionnaire (poste de transformation, mât, câble, coffret, armoire...)
- élément publicitaire nuisible

LIAISONS

- élément de liaison (dégradé ou déconnecté) (voie, passage, venelle, servitude publique, passerelle, chemin de halage...)
- abords d'ouvrage d'art ou de voie ferrée



Recensement
- du bâti de qualité médiocre
- du bâti occupé dégradé
- du bâti désaffecté (dégradé ou non)

1 - Bâti d'aspect médiocre

Certains éléments bâtis occupés, présentent un aspect de mauvaise qualité qui rejailit sur l'environnement. Il s'agit de constructions faites de matériaux hétéroclites, de techniques mal maîtrisées ou néfastes, de modifications maladroitement de la volumétrie de départ. L'absence des moyens nécessaires est souvent à l'origine de ces bricolages hasardeux qui s'effectuent dans la méconnaissance des règles de l'art et parfois au mépris de la réglementation.

Il arrive que ce type de construction se mette à ressembler à du bâti réellement désaffecté.

Dans le cas de bâtiments utilitaires, la négligence vis à vis de l'impact visuel est fréquente. On l'accepte pour des raisons économiques, mais l'image négative de ces constructions et surtout de leur environnement n'en présente pas moins des caractéristiques très proches des paysages de friches. Car si l'investissement sur les bâtiments est faible, celui sur le traitement des abords est toujours réduit à sa plus simple expression.





2 - Bâti occupé dégradé

Le manque d'entretien sur les bâtiments conduit rapidement à des phénomènes de dégradation durables.

On peut le considérer comme une forme d'abandon partiel du bâti malgré l'occupation.

Par ailleurs une propriété occupée peut présenter des dépendances qui elles ne le sont pas, même en front-à-rue (c'est-à-dire participant directement à la qualité de l'espace public). Si cette situation ne rentre pas dans la définition conventionnelle de la friche (comme dans le cas du bâti d'aspect médiocre), elle produit des effets similaires.

On peut aller jusqu'à parler dans certains cas de façade en friche sur un bâtiment habité. Les maisons riveraines des grands axes routiers supportent parfois des nuisances telles, que les habitants se replient sur l'arrière de l'immeuble et de la parcelle en laissant une façade morte. Les volets clos en permanence n'ont pas la dureté du parpaing mais ils sont tout aussi significatifs.

A un stade extrême on voit même s'installer sur des façades, une végétation pionnière (mousses, herbes, jeunes arbres) pouvant entraîner des désordres.



3 - Bâti désaffecté (dégradé ou non)

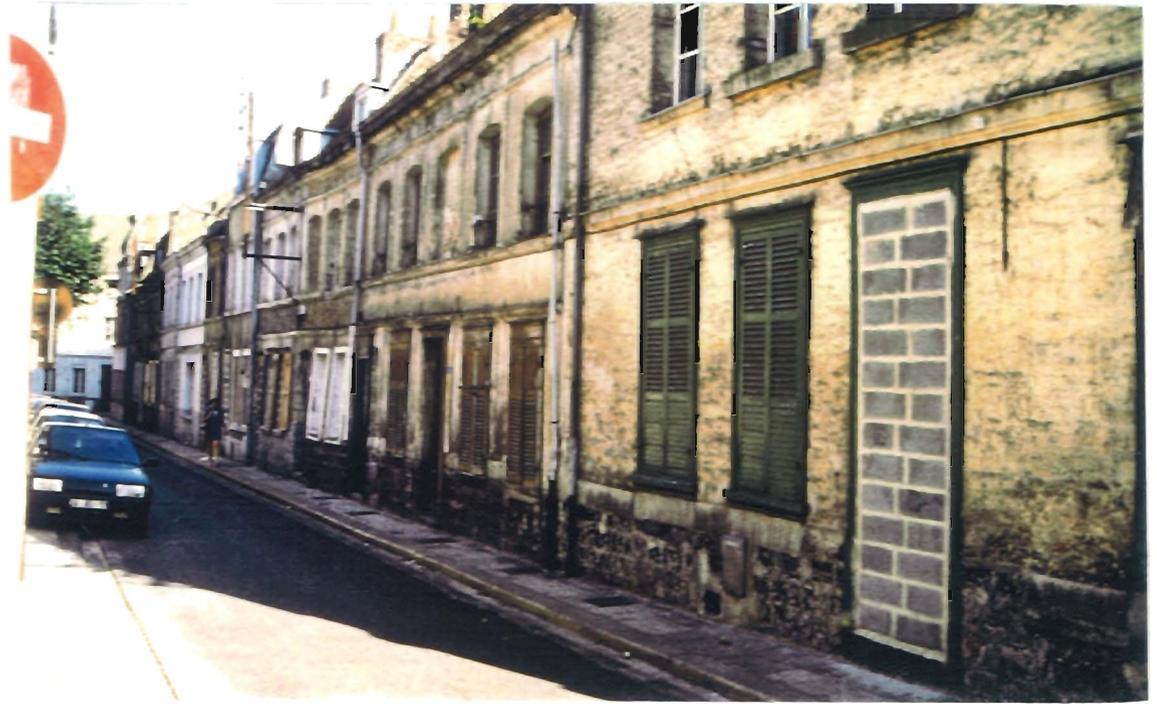
Contrairement à d'autres recensés dans cette étude, ce type est plus facilement admis comme étant une friche.

Dans une commune il y a toujours un nombre de bâtiments à vendre ou à louer, mais cette situation ne détermine pas forcément la qualité du bâti. Ici, on entend par désaffecté l'immeuble dont l'aspect manifeste un renoncement à l'occupation qui à terme conduit à la ruine.

Arrivé à ce point, il est voué à une décrépitude dont l'image dissuasive devient un obstacle à une réaffectation de qualité. On peut constater que quand elle se produit malgré tout, c'est pour une reconversion peu satisfaisante à classer dans les deux premières catégories citées plus haut.

On est alors dans la logique du "mieux que rien" et l'on sait ce que cette formule peut recouvrir de médiocrité. Les récupérateurs d'épave immobilière savent d'ailleurs jouer de cette corde pour justifier les indécidables vis-à-vis de l'environnement urbain.

En matière de résorption, le critère d'occupation n'apparaît donc pas comme une panacée. Une occupation à bon compte peut au contraire fixer les causes de détérioration sur un site et pire, les alimenter. Les seuls moyens qui seraient alors efficaces, deviennent trop lourds à mettre en œuvre.







*Recensement
des terrains occupés dégradés
des terrains désaffectés (dégradés
ou non)*

4 - Terrain occupé dégradé

Certains terrains occupés sont le réceptacle de dépôts en tous genres (stockage de longue durée, décharge, casse sauvage...). Leur aspect est toujours négligé. Se sont des débarras à ciel ouvert et non entretenus. Les matériaux et objets les plus divers composent avec une végétation qui est celle de la friche, un paysage hétéroclite et incongru dans le tissu urbain.

L'image de ces terrains contamine toujours leur environnement, visuellement sinon physiquement.





5 - Terrain désaffecté (dégradé ou non)

Comme dans le cas du "bâti désaffecté", on s'accorde ici, à reconnaître ce type comme étant une friche.

L'image des terrains désaffectés dépend de leur composition.

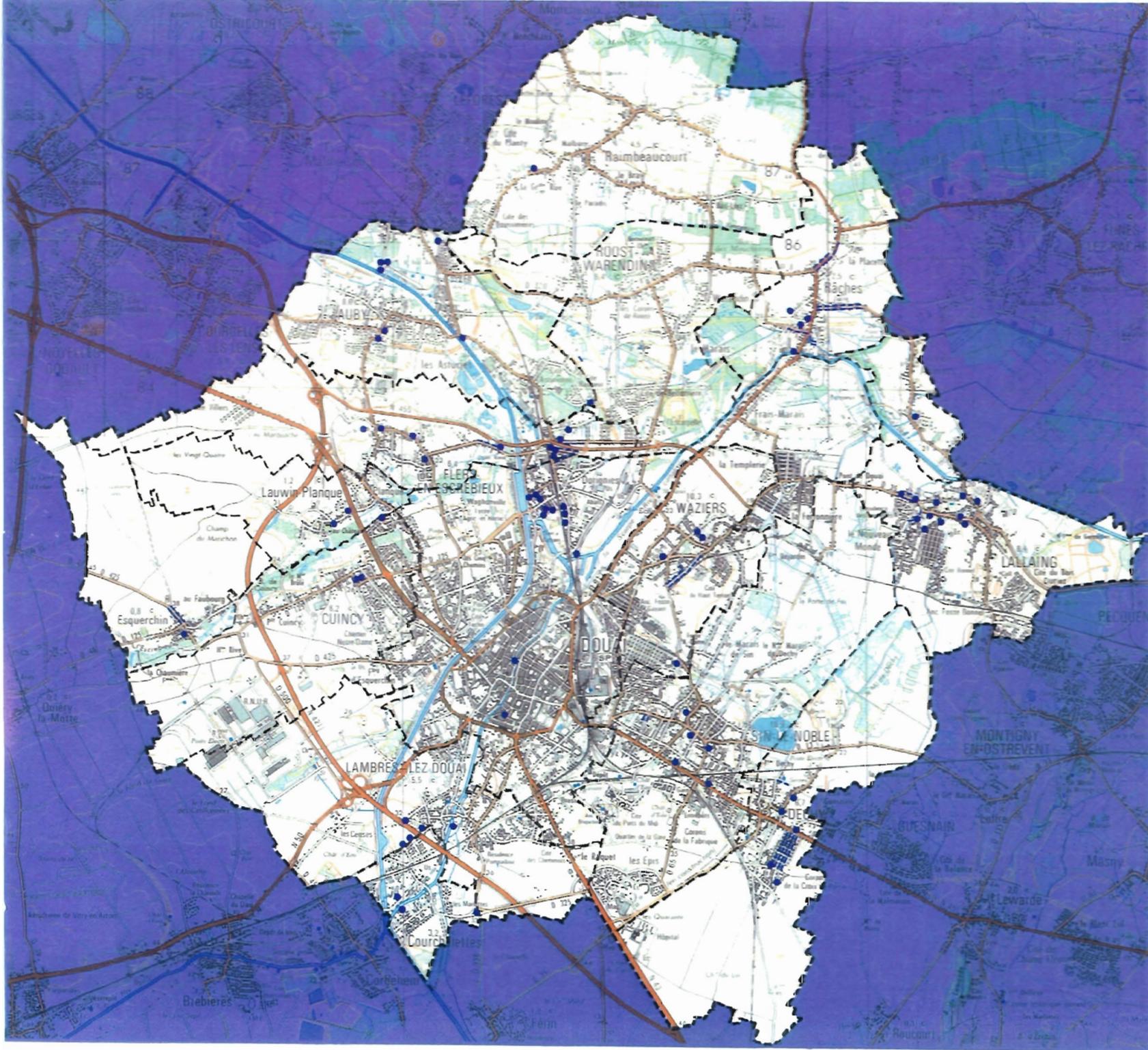
Dans le cas où il subsiste des vestiges d'une activité abandonnée, elle est l'expression de la décrépitude et revêt plutôt un caractère négatif. Quand l'activité a disparu en laissant "place nette" ou qu'une remise à l'"état 0" a été effectuée à posteriori, l'aspect négatif réside dans la perception brutale d'un espace désolé (d'autant plus brutale s'il s'agit d'un espace inscrit en tissu dense).

Dans le cas d'une friche végétale, le développement incontrôlé et exubérant des végétaux peut être perçu comme une manifestation agressive et déplacée vis-à-vis de l'environnement urbain. C'est pourquoi elle est en général mal acceptée même si finalement elle représente un cas peu nuisible comparée à l'impact des autres types repérés.

La difficulté à trouver des solutions d'aménagement et d'entretien économiques tendent à faire apparaître plus fréquemment la friche végétale dans le paysage urbain.







*Recensement
des espaces publics dégradés
des espaces publics sous-affectés*

6 - Espace public dégradé

On peut classer l'espace public en trois catégories. La première est celle des lieux ayant reçu un aménagement (depuis plus ou moins longtemps) et la seconde, celle qui regroupe les secteurs dont le traitement résulte d'une gestion systématique affectée aux services communaux ou confiée aux différentes collectivités territoriales. Certains espaces échappent enfin à ces deux catégories, leur état ne semblant être géré par personne.

Dans les espaces ayant déjà fait l'objet d'aménagement, on constate que l'absence d'entretien est fatale à leur pérennité et donc à terme à leur qualité.

Par ailleurs, quand l'aménagement est partiel ou qu'il apparaît comme un traitement ponctuel, à caractère utilitaire ou conjoncturel, il représente une faible amélioration de l'espace urbain. Il traîne avec lui des espaces résiduels qui sont autant de "micro-friches" dont l'impact est néanmoins important.

Il faut noter que les espaces publics de mauvaise qualité déteignent souvent sur l'aspect de l'environnement privé.



7 - Espace public sous-affecté

Des morceaux d'espace public manquent d'un statut clair ou sont investis par des fonctions "bouche-trous".

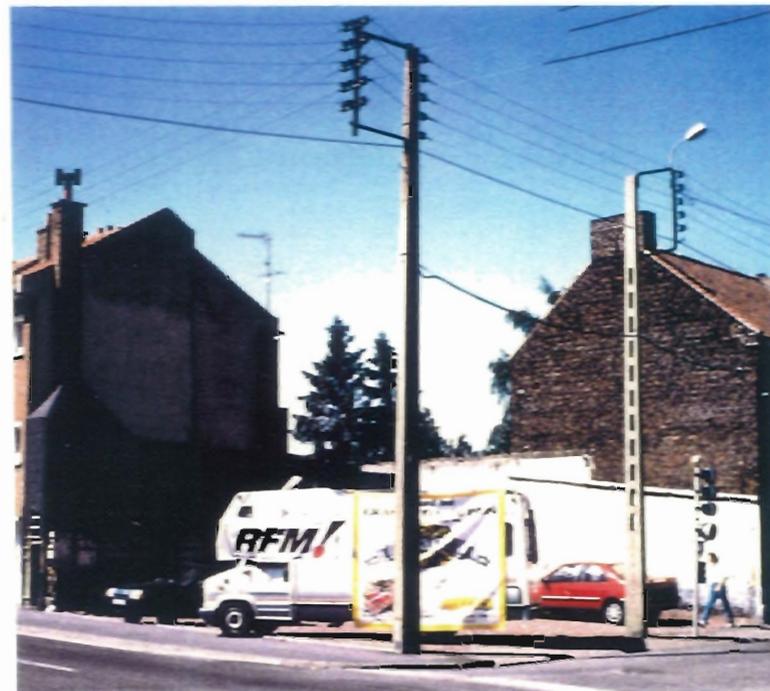
On remarque que certaines surfaces sont presque systématiquement affectées au stationnement. Cela concerne un grand nombre des parcelles acquises par les collectivités et ayant fait l'objet d'une démolition (une bonne part des projets d'aménagement laissent, eux aussi, la part belle aux surfaces de stationnement).

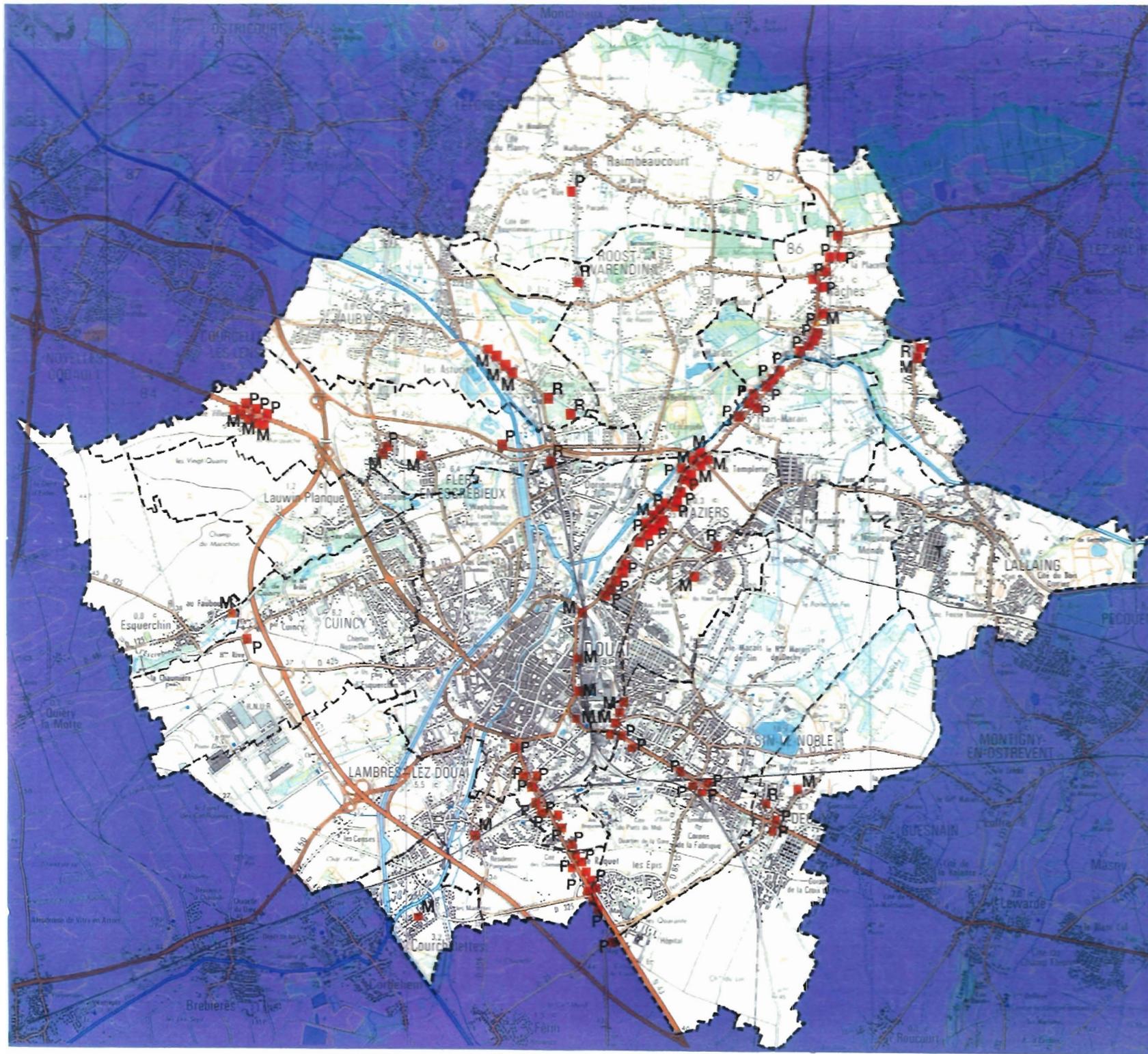
Le stationnement est une fonction pionnière au même titre qu'il existe des végétaux pionniers dans la friche. Il occupe les lieux abandonnés quand il ne les crée pas sous prétexte d'insuffisance de ce type de surface.

Cette "roue de secours" de l'aménagement ne coûte pas cher à la mise en œuvre ni à l'entretien. Ayant, de fait, la faveur des gestionnaires, elle a aussi celle des riverains, surtout quand ils sont commerçants. En revanche, elle résout rarement un problème spatial ou structurel dans l'espace urbain et crée des situations irréversibles ou très difficiles à remettre en question sur le principe des avantages acquis. La qualité de l'aménagement urbain y trouve rarement son compte.

Pour prendre un autre exemple, la "stérilisation" de larges trottoirs par l'enrobé peut être considérée comme une sorte de friche urbaine fréquente.







*Recensement
du mobilier inutile, médiocre ou
dégradé
des éléments de réseau conces-
sionnaire
des éléments publicitaires nuisibles*

8 - Mobilier urbain (inutile, médiocre ou dégradé)

L'espace urbain est de plus en plus équipé, quelquefois jusqu'à la profusion.

Pourtant le mobilier urbain reste trop souvent égaré dans l'espace, avec pour mission de l'aménager.

Sa fonction d'équipement ou d'agrément font qu'on lui attribue à tort des vertus curatrices d'espaces délaissés ou dégradés. Force est de constater qu'il désigne un état friche plus qu'il ne le combat.

L'implantation d'un banc ou d'une jardinière apparaît souvent impuissante à résoudre le problème de vacance d'un lieu. Le temps révèle d'ailleurs l'inadaptation ou l'inutilité du mobilier toujours sensible à la qualité du lieu ou il s'implante (jamais l'inverse).

S'il est occasionnellement utile, le mobilier est toujours une source d'encombrement. Bornes, mats, bancs, jardinières et candélabres sont autant d'obstacles à la progression et à la lisibilité de l'espace quand il se situent sur un trottoir. Quand il a vocation de repoussoir, qu'il est exposé au choc et au vandalisme, il est choisi massif et robuste. Ses qualités ont le défaut de surdimensionner les éléments par rapport à leur fonction et de mal s'associer à la délicatesse des végétaux quand ils ont résisté aux épreuves du temps.

Le mobilier implanté sans qu'il y ait un réel aménagement est voué à compléter le sinistre décor qu'il était sensé égayer. Ici encore l'occupation peut n'être qu'un leurre.



9 - Clôtures

L'aspect le plus immédiat des espaces désaffectés s'exprime à travers les façades et les clôtures.

La petite friche urbaine se manifeste presque toujours sous la forme d'une trouée inopportune ou inattendue dans le tissu urbain.

La nature de la limite est importante dans la perception de la friche. Les clôtures sont à ce titre des éléments prépondérants. Elles accusent par exemple le passage de l'espace public à l'espace privé (qui nous intéresse plus spécialement) adoptant des principes de configurations qui s'étendent du trait d'union à la rupture catégorique.

Quand elles cernent des propriétés occupées, elles offrent parfois un spectacle d'abandon qui s'apparente à celui de la friche : palissades lugubres, structures précaires, matériaux disparates et discordants, surfaces pelées, grillages éventrés, rafistolages de fortune...

La clôture peut souvent être considérée comme un indicateur d'une forme de désaffection.





10 - Réseaux concessionnaires

Les éléments de réseaux concessionnaires implantés dans des lieux dégradés ou abandonnés sont souvent les accessoires de la dégradation.

On constate en effet, un phénomène de mimétisme de la part de ces installations, d'autant plus bricolées ou maladroites qu'elles se situent dans des lieux touchés par la désaffection.

Dans les quartiers les plus dégradés de l'agglomération, les gaines, câbles, pylônes, armoires et coffrets s'accumulent sans souci de cohérence. Leur mise en œuvre est très négligée.

Cette attitude regrettable de la part d'entreprises à vocation de service public, est d'ailleurs tout à fait révélatrice des comportements généraux face à un environnement déshérité.

Un certain nombre d'installations anciennes, parmi lesquelles des postes transformateurs, sont peu soignées. Autant que les objets eux-même, les abords souffrent en effet du désintérêt des concessionnaires pour leur qualité (ajouts de coffrets devant la façade des édifices, fixations disgracieuses, aires de retournement pour les véhicules de service...).

D'une manière générale, on peut dire que quand un lieu est touché par une forme de désaffection, les réseaux concessionnaires tendent plutôt à en accentuer le caractère négatif.



11 - Publicité

Si la publicité ne peut évidemment être considérée comme une friche en soit, il est clair en revanche qu'elle est associée de façon systématique à la friche urbaine.

Le 4 x 3 est un signal efficace d'un état de friche plus ou moins avancé.

Ce type d'élément n'est accepté que quand l'espace est déjà dégradé ou qu'il supporte des nuisances tellement importantes, que la rente issue de la location (aussi maigre soit-elle) est considérée comme contre-partie.

Le long des voies à trafic élevé, on le trouve indifféremment sur les terrains en friche, les potagers, les pignons aveugles, les bâtiments en ruine, les propriétés (bâties ou non) dont l'aspect est médiocre.

Même si la comparaison est brutale, il ne faut pas avoir peur de parler d'une forme de prostitution de l'environnement.

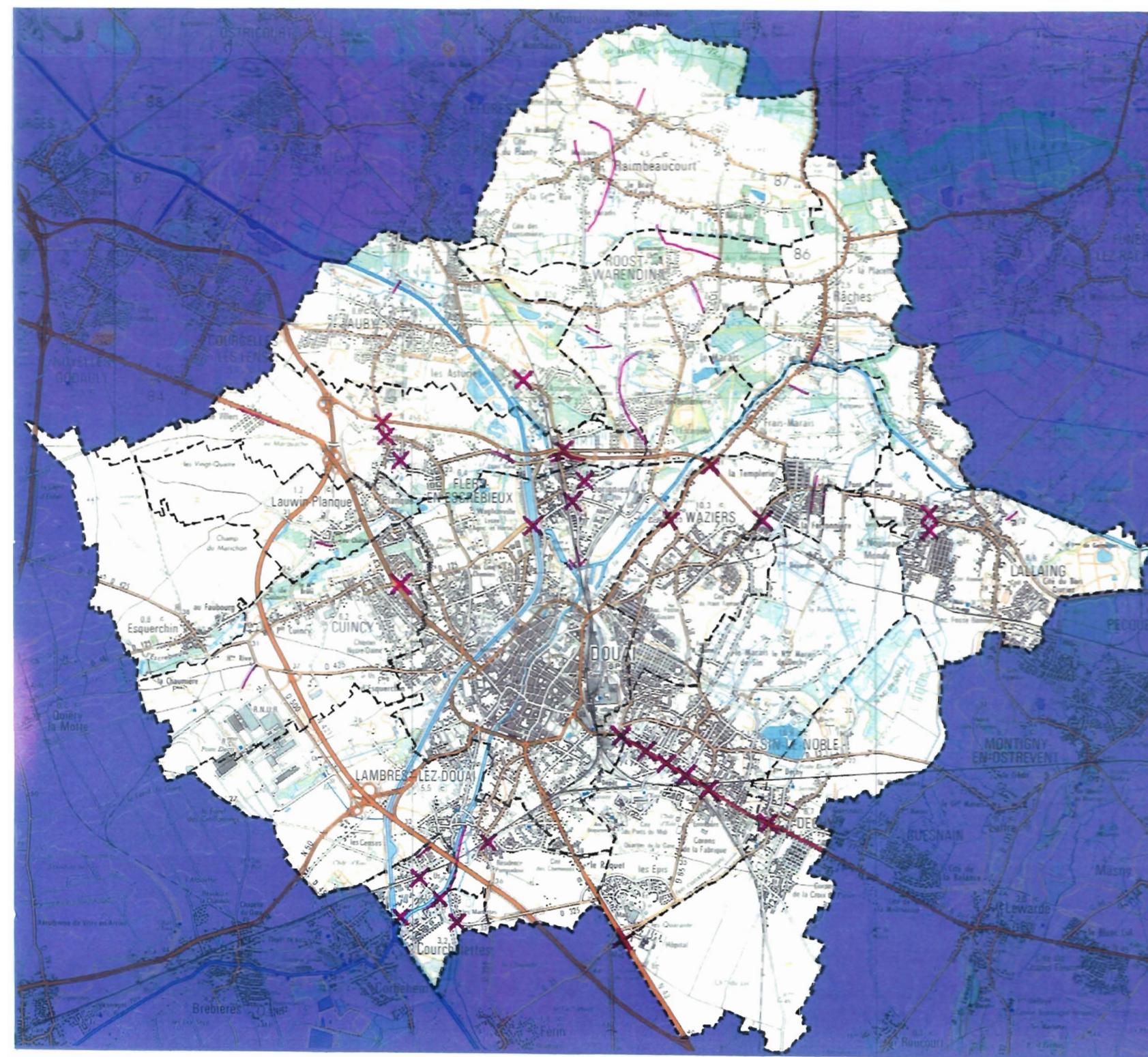
Implantés essentiellement sur les grands axes d'accès à Douai (entrée nord et sud, RN 45 en particulier), des dizaines de 4 x 3 font le trottoir.

Bien que le placardage publicitaire soit interdit quand il parasite la lecture de la signalétique routière, on le retrouve souvent concentré aux carrefours (composants sensibles dans le traitement de l'espace public).

Les enseignes et pré-enseignes liées à l'activité commerciale sont parfois aussi agressives que l'affichage publicitaire. Leur qualité est toutefois plus dépendantes de l'environnement (la mauvaise qualité du 4 x 3, elle, est constante).







*Recensement
des éléments de liaison dégradés
ou déconnectés
des abords d'ouvrages d'art*

12 - Liaison (dégradée ou déconnectée)

Avec le développement des usages liés à l'automobile, les types de liaisons qui traversent le tissu urbain sont de moins en moins variées. Celles qui ne sont pas dévolues à la voiture (passages, venelles, servitudes, passerelles, chemins de halage...), sont progressivement délaissées ou amenées à disparaître.

Même quand elles n'ont pas été déconnectées, l'état de ces liaisons est souvent tel, qu'il n'incite pas à les emprunter. En tous cas elles ne correspondent plus à l'idée qu'on se fait d'un parcours confortable, capable de concurrencer le trajet en voiture. Leurs qualités d'agrément et de sécurité ne sont plus reconnues.

La remise en état d'un de ces réseaux de cheminements piétons et cyclistes est aussi rare que la création de parkings est fréquente (de là a y voir une relation de cause à effet...).

Certaines liaisons sont pourtant des lieux de promenades inexploitées (les berges de la Deule et de la Scarpe en particulier).





13 - Abords d'ouvrage d'art

L'agglomération douaisienne est traversée d'un dense réseau de transport (chemins de fer, routes, canaux) dont les composants se croisent sous la forme d'ouvrages d'art.

Même quand il ne représente pas une prouesse technique, l'ouvrage d'art est un temps fort du paysage. Sa vocation d'objet structurant est évidente. Certains signifient même une entrée communale (ce qui n'est pas négligeable quand on sait l'intérêt porté aujourd'hui aux entrées de villes dans les politiques d'aménagement).

En eux-mêmes ces ouvrages sont souvent vétustes et mal entretenus, mais le manque d'entretien s'applique aussi aux abords qui leur sont associés (parfois sous la dénomination parlante de "délaisé").

Là où les blessures, infligées au tissu urbain par les grosses infrastructures routières et ferroviaires, pourraient être compensées par des événements paysagers de qualité, on ne trouve souvent que des surfaces pelées ou congestionnées par une végétation au développement incontrôlé.





CONSTAT

Spécificité de chaque friche.

Il arrive que des friches présentant les mêmes caractéristiques internes aient un environnement semblable, mais les cas les plus fréquemment rencontrés tendent à montrer que chaque friche constitue un problème particulier ou plutôt une conjonction particulière de problèmes types.

Par exemple, deux dents creuses dans une même rue représentent, à priori, le même cas, mais il arrive que l'une d'elle occupe une situation particulière par rapport à la structure urbaine (plus proche d'une intersection, d'une venelle, d'un commerce...) ou subissent une nuisance qui lui est propre (voisinage d'une activité polluante).

Processus de désaffectation des tissus anciens.

On peut remarquer que le type "bâti désaffecté (dégradé ou non)" se rencontre essentiellement dans les tissus anciens qui formèrent la première structure urbaine et donc souvent celle des centres. Il en résulte un mitage progressif qui affecte la cohérence de la forme bâtie.

Les parcelles devenues vacantes, sont souvent trop petites pour être considérées comme terrains intéressants par les promoteurs ou candidats à l'accession (comparés aux disponibilités des secteurs périphériques). De fait, les constructions récentes apparaissent surtout en périphérie, sous la forme de lotissements ou de petits collectifs implantés sur d'anciens terrains agricoles rendus constructibles (P.O.S.). Avec les usages liés à l'automobile la situation centrale dans les commu-

nes de moyenne importance à vocation résidentielle n'est plus considérée comme privilégiée (et même, elle apparaîtrait plutôt négative quand le centre conserve des fonctions commerciales importantes).

Axes routiers et tissus anciens.

Cette situation peut être aggravée quand elle se conjugue à un axe routier majeur qui apporte son surplus de nuisances (bruits, vibrations, pollution atmosphérique...). Dans ces conditions, seuls certains types de commerces, liés à la nature de l'axe, recherchent un tel environnement, l'habitat, lui, s'adapte, se dégrade ou disparaît (les unités libérées par le processus de désaffectation de l'habitat le long des départementales ou des nationales, sont par contre souvent insuffisantes à subvenir aux besoins des activités en question). L'implantation de ces commerces se fait au grès des opportunités et finit par donner une alternance disparate de maisons, de façades commerciales (plus ou moins étendues : garages, stations services, supermarchés...), et de parkings ou dents creuses.

Un maillage large tend à se substituer au maillage resserré des habitations en bande. On assiste ainsi à un processus de modification spontanée du parcellaire. Le résultat manifeste l'absence de maîtrise sur la forme bâtie et sur les effets secondaires qui accompagnent ces structures urbaines aujourd'hui courantes (par effets secondaires on entend par exemple, les implantations d'enseignes ou l'affichage publicitaire sur les murs aveugles perpendiculaires à l'axe du flux de circulation, puisque l'aspect de ces éléments est conditionné par les seuls objectifs commerciaux).

D'une manière générale et bien que les opinions soient de ce point de vue paradoxales, les tissus anciens sont inadaptés à l'évolution des modes de vie et du système de déplacement automobile

en particulier. L'importance du trafic et la demande toujours croissante de surfaces de stationnement sont contradictoires avec les structures urbaines anciennes (trottoirs réduits à l'insuffisance et stationnement envahissant - confrontation brutale du bâti avec les nuisances routières).

Quand le caractère patrimonial du bâti est reconnu (c'est le cas du centre de Douai, par exemple), les prérogatives de la circulation sont amoindries et une plus grande attention est portée au respect de la forme urbaine. Mais cette situation reste exceptionnelle et elle est souvent considérée comme inopportune dès que le bâti échappe à cette forme de label.

Cités

Les cités (en grande partie édifiées à l'époque de l'exploitation minière) représentent un patrimoine géré de façon globale. Il y a donc peu de cas de mitage dans les cités, même si les occupants s'investissent variablement dans l'entretien des bâtiments et la valorisation des espaces extérieurs. L'image et l'état de chaque cité est assez homogène en soi. Il existe des cités totalement à l'abandon (c'est souvent le cas pour les camus), d'autres où le bâti a été réhabilité mais dont les espaces extérieurs sont pauvres et désaffectés, d'autres où la qualité générale a été préservée au fil du temps (on peut en partie l'attribuer à la continuité dans l'occupation) et qui témoignent souvent d'une culture du jardin propre aux cités ouvrières et d'autres enfin qui ont fait l'objet d'une partition liée à la gestion du parc actuel.

Les cités qui ont manifestement subi le plus durement la cessation des activités minières et sont devenus des résidences pour une population défavorisée, représentent pour leur environnement une cause de dégradation sinon de désaffectation

non négligeable. A Lallaing, par exemple, les rues du tissu anciens en contact avec la Cité du Nouveau Monde sont très durement marquées par l'abandon et forment un quartier où la friche domine désormais, isolant un peu plus la Cité du centre.

Espaces publics dégradés ou sous-affectés.

La mauvaise qualité des espaces publics rejaillit de façon significative sur l'environnement privé. Les exemples où la médiocrité des trottoirs et des places trouve en écho celle des clôtures et façades, sont nombreux. Il est clair qu'une image négative de l'espace public désactive les initiatives privées. A cet égard et en matière d'aménagement d'espace public, le saupoudrage de réponses banalisées (bancs, jardinières, plantations,...) est souvent inopérant, quand il ne finit pas par accentuer l'aspect négatif. On peut en déduire que ces domaines sont collaborants et par conséquent indissociables dans les actions à mener.

Par une certaine logique, on constate que l'investissement dans les aménagements d'espaces publics est soumis à une force centripète. Il arrive ainsi qu'une rue dont l'axe correspond à une limite intercommunale soit, d'un côté traitée et de l'autre délaissée parcequ'elle occupe respectivement une position centrale ou marginale vis-à-vis de chacune des communes.

La friche, résultat de son environnement.

Il est apparu au cours du recensement que les friches étaient, dans de très nombreux cas, conditionnées par leur environnement et que l'identification propre ne donnait qu'une connaissance partielle de celles-ci, en particulier quand la cause initiale de la désaffectation était extérieure.

La friche, résultat d'un phénomène dynamique.

Le fait que la cause à l'origine d'une friche puisse lui être extérieure signifie qu'il existe des logiques et des processus qui engagent des territoires plus larges que la parcelle touchée. En fait, une friche doit être considérée à priori comme l'effet visible d'une cause dont la localisation et la nature reste à rechercher. Si la friche est un état conséquent, chaque friche représente également un risque pour son environnement. En ce sens, la propagation des friches urbaines peut être comparée à un processus épidémique.

Des solutions indirectes.

On peut donc d'ores et déjà en déduire qu'il est illusoire de vouloir apporter des solutions ponctuelles aux friches sans chercher au préalable à reconnaître les causes qui les produisent et que si ces causes s'avèrent être extérieures, il est nécessaire de les maîtriser sinon de les éliminer avant toute intervention.

RECONNAISSANCE

Compte tenu du premier constat et dans l'objectif d'établir des stratégies adaptées à chaque type rencontré, les critères de reconnaissance de la friche sont :

- 1 - les raisons qui ont conditionné son apparition (DETERMINANTS) ;
- 2 - les éléments qui la composent (OCCUPATION).

Les déterminants

La cause

Cause interne

L'état de friche est consécutif à un processus propre, étranger à l'environnement.

exemples :

- manque de moyen du propriétaire › manque d'entretien › dégradation ;
- absence de locataire › désaffectation › dégradation ;
- décès d'un propriétaire › désaffectation › dégradation.

Cause externe

L'état de friche est consécutif à un processus qui engage un périmètre plus large que celui de la friche elle-même. Des phénomènes nuisibles s'exercent sur les différents composants du périmètre et les contaminent de façon plus ou moins préjudiciable. La ou les causes externes n'excluent pas qu'il y ait également une cause interne.

exemples :

- axe routier dont le trafic est important › pollutions diverses (bruit, vibrations, projections...) › désaffectation des façades › implantations d'éléments parasites › dégradation ;
- activité polluante (décharge, casse, industrie...) › processus similaire au précédant ;
- environnement en friche › contamination.

La situation

Situation structurante

La friche occupe une place liée à la structure urbaine et représente une opportunité dans la stratégie de restauration ou de transformation de cette structure.

exemples :

- échancrure dans une forme bâtie cohérente (pièce manquante, disparue ou n'ayant jamais existé) ;
- parcelle située en contiguïté d'un réseau de venelles et permettant une jonction ou une ponctuation ;
- réseau de chemins piétonniers, passerelles, passages... ;
- large emprise libérée par curetage aux abords d'un centre d'agglomération.

Situation non-structurante

La friche est caractérisée par son état seul et sa situation n'est pas stratégique pour la gestion de la structure urbaine.

exemples :

- immeubles et clôtures dégradés
- larges trottoirs désaffectés

L'occupation

On distingue ici :

- la parcelle bâtie ou non ;
- la parcelle bâtie avec ou sans terrain ;
- la parcelle plantée ou non ;
- le bâti utilisable ou non.