



## AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact : [ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr](mailto:ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr)

## LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10

[http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg\\_droi.php](http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php)

<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm>

Faculté des Lettres et sciences  
humaines de l'Université de Metz

L'EXPLOSION DES "LOTISSEMENTS"  
DE 1969 A 1986  
DANS LE SILLON MOSELLAN ET  
SES BOULEVERSEMENTS DANS LA  
TRANSFORMATION DU PAYS MESSIN

Tome I

Histoire du "lotissement"  
et localisation en Moselle.



THESE

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE DE METZ



031 342967 9

t ès Lettres  
en 1989 1990

NEAU

T

DE LA Z.U.P. ...

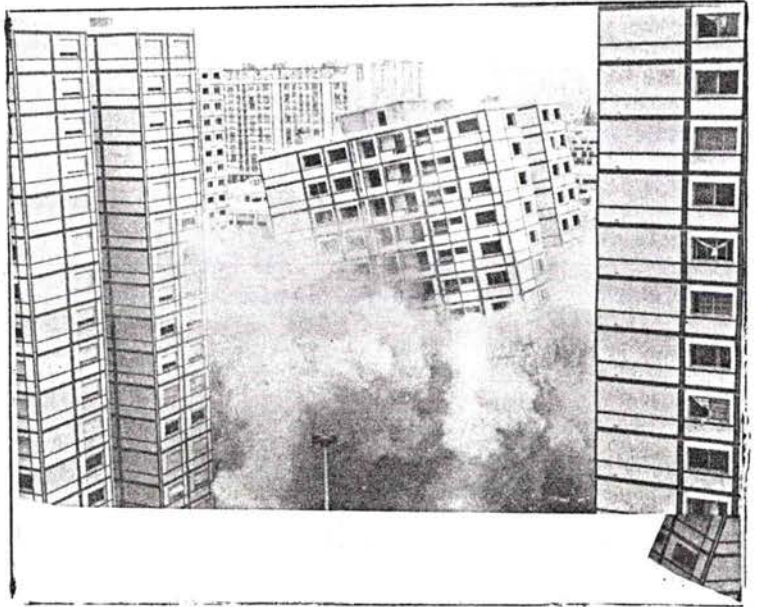


Photo Revue HABITER(Janvier 1984).



Photo Revue TERVILLE D'ACCUEIL(Juin 1982).

AU LOTISSEMENT.

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE	
LETTRES - METZ -	
N° Inv.	1990 014L
Cote	L/M2 90/5
Loc.	Magasin

"Vous reconnaîtrez une civilisation authentique à ce signe qu'elle construira des villes que les hommes aimeront habiter"

LE CORBUSIER

# INTRODUCTION



Depuis l'Antiquité, la géographie s'est imposée comme une recherche de la représentation de la Terre et de l'Univers, de la connaissance du milieu humain et naturel et de sa localisation. La transformation de plus en plus profonde du milieu naturel par l'homme et l'accélération de l'urbanisation ont amené la géographie, au delà de ses tendances à la diversification et à la spécialisation, à s'imposer comme une véritable science des rapports entre l'homme et son milieu et particulièrement dans le domaine de l'aménagement, avec l'intrusion, non seulement de ses multiples composantes, mais aussi avec la perception de ses déséquilibres et de ses menaces.

Aménagement et environnement sont des terrains communs aux géographes et aux urbanistes. Mais les préoccupations diffèrent et dans leur finalité et dans leur objet.

Dans leur finalité: si l'urbanisme est "l'art d'aménager les agglomérations"(1), conditionné par la volonté de planification accrue pour ordonner le processus d'urbanisation, la géographie, elle, se propose d'expliquer un milieu donné.

Dans leur objet: si l'urbaniste fait oeuvre de création en maîtrisant les composantes complexes du paysage-quoique limitée par les procédures juridiques et les contraintes administratives de plus en plus nombreuses-, le géographe, lui, analyse les données d'un espace de plus en plus mouvant et complexe, embrasse donc la réalité urbaine dans sa globalité pour en réaliser la synthèse. La procédure imposée à l'urbaniste pour la maîtrise de l'espace est pour le géographe un facteur d'explication parmi d'autres. La géographie peut donc justifier sa prééminence dans l'organisation de l'espace accessible aux hommes et son intervention est du reste de plus en plus sollicitée par les organismes liés à l'aménagement (Organisation d'Etudes d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine, Centre d'Information et d'Etudes d'Economie Humaine en Lorraine...). Mais son approche ne peut se faire que par l'histoire car l'urbanisme est essentiellement caractérisé par son évolution.

L'histoire de l'urbanisme se présente en effet comme une lente évolution que l'on peut observer sous deux aspects, au niveau de l'occupation de l'espace et au niveau de l'emprise politique.

---

(1) Définition Larousse (1982). Robert Auzelle, quant à lui, définit l'urbanisme comme "l'art et la science de l'espace humain" et propose les clés d'"un espace heureux" (Clés pour l'urbanisme, Ed. Seghers, Paris, 1971). Définition donc plus large et qui correspond mieux à l'espace géographique.

L'organisation de l'espace urbain date déjà de l'Antiquité mais c'est essentiellement après la Seconde Guerre Mondiale, sous l'effet d'accélération de l'urbanisation (qui ne saurait se détacher par contraste du phénomène d'exode rural), qu'apparaît en France vers les années 60, une recherche systématique de l'organisation de l'espace(1). Le phénomène d'urbanisation prend ses sources dans le siècle de la Révolution Industrielle qui voit naître les théories de l'aménagement urbain sous des formes géométriques et rationnelles: théories de l'Allemand Christaller(2). En France, ces théories n'apparaissent qu'après la dernière guerre avec le géographe Michel Rochefort. Le ralentissement récent de ce phénomène d'urbanisation en France, lié à un reflux vers les campagnes, s'est accompagné d'une transformation radicale du tissu rural par la construction massive d'ensembles pavillonnaires (observés aussi à la périphérie des villes), rendant plus imprécises les limites entre le tissu rural et le tissu urbain. Cette évolution nécessite une nouvelle définition de la ville. C'est ce nouvel urbanisme sous forme de lotissement(3) qui fera l'objet de la présente étude. Le lotissement reste pendant des siècles et jusqu'à une époque récente qu'un simple découpage foncier en lots. On ne saurait rappeler ici le découpage en lots de la ville romaine et l'origine légendaire de la ville de Rome. Ce n'est que très récemment, en 1969, avec la politique chalandonnienne, que se généralise le lotissement comme opération globale d'aménagement.

Quant à l'emprise des pouvoirs publics sur la construction, elle est un phénomène récent. Elle affecte, d'une part l'aménagement sous forme d'orientations dans les vocations de terrains à bâtir, d'autre part l'urbanisme proprement dit par un ensemble de règles impératives. Cette double emprise, qui se présente sous forme d'un dualisme entre les orientations et les règles, s'est traduite par la loi foncière de 1967 qui a mis en place les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) et les Schémas d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.). La procédure (lotissement et permis de construire) est lourde, complexe subjective, laissée au libre arbitre des fonctionnaires. Vers les années 1958, l'Etat avait déjà imposé les premiers plans d'urbanisme par lesquels la construction était systématiquement provoquée

---

(1) Les plans d'aménagements du territoire, qu'il ne faut pas confondre avec les plans de modernisation et d'équipement ou plans quinquennaux, sont institués par le décret du 19.11.1962 "portant création d'un comité interministériel permanent pour les problèmes d'action régionale et d'aménagement du territoire".

(2) Dans son ouvrage "Die Zentralen Orte in Sueddeutschland".

(3) Nous convenons de distinguer le lotissement en tant que découpage foncier (sens juridique) du lotissement en tant qu'opération pavillonnaire prise au sens général en utilisant dans ce dernier cas l'écriture en caractères gras.

vers des secteurs préférentiels suivant un programme établi par les pouvoirs publics. Dans ces conditions, le plein exercice de la propriété qui représentait en France le symbole même de notre société libérale par opposition aux sociétés communistes, est mise en cause dans la mesure où la propriété foncière représente plus de devoirs que de droits. Comment alors concilier deux concepts antagonistes comme l'urbanisme politique, planificateur et la société libérale dont le fondement est le développement économique par la préservation des libertés et des intérêts des particuliers. Après 1968, le pouvoir à ses plus hauts sommets, impose une autre politique du logement, celle de la qualité de la vie dans l'habitat(1). Le changement est brutal entre ce discours du Président de la République M.Pompidou en 1971, "La France est au premier rang avec l'URSS pour la construction du logement avec 9,3 logements pour 1000 habitants et se propose de lancer 350 000 logements par an"(2) et celui de M.Chalandon un an plus tard qui renie la politique précédente, "Je dois vous recommander de faire les choses à l'échelle humaine. Pas de gigantisme, pas de grands ensembles. Ne faites pas ce qui a été fait pendant vingt ans et qui heureusement ne se fait plus aujourd'hui. Ce qu'il faut, c'est répondre à l'attente des Français avec des petits immeubles collectifs et surtout des maisons individuelles, et sur ce dernier point, nous sommes sur la bonne voie, 40% de ce qui se construit actuellement est de l'individuel"(3). C'est cette nouvelle politique qui a conduit à l'extension des groupes d'habitations individuelles que le langage courant a appelé parfois péjorativement "lotissements".

L'étude pourrait se restreindre à ce phénomène nouveau. Il s'agit donc d'abord de dégager une définition claire du lotissement tel qu'il sera étudié dans cette recherche. Si en effet durant les deux dernières décennies une part de plus en plus importante du bâti s'est réalisée en lotissement, soit sous forme de partage foncier en lots à vocation d'habitat particulier soit sous forme d'opérations groupées en série, les cités industrielles présentent la même image finale que ces dernières; par ailleurs le partage foncier n'est pas un phénomène récent. On a rappelé précédemment son origine antique, il procède aussi à la construction "des villes neuves" du Moyen Age:"En 1564, est découpé le terrain de l'hôtel de Fourmelles pour bâtir maisons uniformes et semblables si possible".

---

(1)M.V.G. d'Estaing rappelait le 10.2.1976 au président de l'Union Nationale des Fédérations d'H.L.M., qu'il entendait mener à bien une réforme profonde visant, "d'une part à favoriser la qualité de l'habitat, d'autre part à développer une urbanisation plus équilibrée et un habitat à l'échelle humaine"(Le Monde du 11 février 1976).

(2)Le Nouvel Observateur, Faits et Chiffres, 1975.

(3)Déclaration du 1.6.1972 de M.Chalandon Ministre de l'Équipement aux fonctionnaires locaux de Laon(Le Monde du 2 juin de 1972).

Entre 1540 et 1560, c'est le roi lui-même qui donne le branle à la pratique des lotissements par le morcellement du domaine royal situé dans l'est de la ville (de Paris)... Les terrains divisés en treize lots sont mis aux enchères"(1). Une étude de l'évolution du lotissement est donc indispensable, déjà en premier lieu pour définir une forme d'urbanisme originale. L'intérêt de l'étude de cette forme originale d'urbanisme qu'est le lotissement est avant tout pour le géographe la recherche de son empreinte (donc du bâti) sur le paysage et sur l'homme. Elle s'appuiera sur la méthode cartographique; son inventaire et sa localisation seront limités à l'échelle du département de la Moselle(2).

C'est à l'observation des caractères liés à l'urbanisme et à l'architecture qu'on pourra identifier, définir et dégager les différentes générations de lotissements et les situer sur la trajectoire d'une évolution politique et sociale. Le lotissement contemporain fait alors l'objet d'une problématique qui s'exprime d'abord par un manque d'accointance entre le modèle d'urbanisme en lotissement imposé par les pouvoirs publics d'une part et les souhaits réels de la société d'autre part. S'il est vrai que les masses ont pu accéder à la maison individuelle grâce au lotissement qui est entré dans le jeu du marketing et de la publicité, il n'en demeure pas moins que ce type d'habitat est devenu le terrain de prédilection des sociétés de crédit immobilier et des promoteurs à but lucratif dont les publicités dépassent la réalité et font rêver les citadins parqués dans les ghettos des grands ensembles. La maison individuelle est donc devenue un objet de consommation et a pris un caractère artificiel dans la mesure où la propriété est devenue aussi un produit de fabrication en série. Mais c'est la politique des pouvoirs publics qui a offert la solution de facilité aux promoteurs qui pouvaient construire de la grande série, du modèle étiqueté sans grande recherche architecturale, en même temps qu'une réglementation de plus en plus stricte a nui à l'originalité des projets. Or, les Français sont devenus de plus en plus exigeants pour leur habitat. L'image finale du lotissement est la résultante d'intérêts antagonistes: d'un côté les pouvoirs publics sont intervenus dans l'aménagement contre l'implantation anarchique des constructions prônant la qualité de la vie dans l'habitat, d'un autre côté cette politique a pu favoriser la mauvaise qualité en rendant la maison individuelle accessible à des couches sociales de plus en plus modestes et à des tranches démographiques de plus en plus jeunes. L'image finale est aussi la résultante d'un dérapage entre le projet conçu en haut lieu et l'application par les agents économiques.

---

(1) Duby(G.). Histoire de la France urbaine, Collection du Seuil, 1981, Tome 3, p.130.

(2) L'INSEE ne possédant aucun chiffre statistique sur les lotissements, c'est à partir d'un fichier des Services de l'Équipement qu'a pu être réalisée cette étude.

On peut se poser ici quatre questions fondamentales:

1. Comment se manifeste cette distorsion entre une certaine préoccupation des pouvoirs publics pour la qualité de l'habitat et la médiocrité de bon nombre de lotissements?

2. Le lotissement dans sa conception actuelle répond-il aux besoins profonds des Français?

3. Dans quelle mesure une planification et une réglementation excessives ne nuisent-elles pas à la création et à la fantaisie?

4. L'urbanisme en lotissement n'est-il pas l'expression d'une certaine classe, une vue de l'esprit, le produit d'un système politique et économique?

La problématique de l'urbanisme peut se résumer en ces termes: comment concilier la nécessité impérieuse d'un aménagement réfléchi d'une part, un habitat épanouissant pour l'homme d'autre part et enfin l'enjeu économique d'une société libérale où l'entreprise constitue un secteur privilégié de l'économie?(1)

Il s'agit donc bien ici, et tout particulièrement de la présente étude qui a pour objet l'univers pavillonnaire, d'un phénomène géographique avec ses implications socio-politico-économiques et spatiales (donc écologiques), en considération des problèmes posés par l'implantation du lotissement, par la marque de ce modèle sur les hommes.

L'extension de ce cadre matériel et humain devrait nous aider à éclairer l'avenir sur une évolution vers une forme d'habitat mieux adaptée aux hommes dans le contexte d'une société libérale qui contredit tout urbanisme "total" ou volontariste. L'image de marque des lotissements est défectueuse mais sa conception évolue.

A travers le lotissement, c'est donc non seulement la conception de l'urbanisme qui se trouve concernée mais notre civilisation elle-même dans la mesure où l'habitat avec son environnement est devenu un facteur non négligeable de l'épanouissement de l'homme. Or, si les lotissements se sont développés surtout à la campagne, les hommes sont attirés de plus en plus par la ville où se trouvent les pouvoirs, les équipements, le travail mais aussi l'animation et la qualité des services. Habiter à la campagne et vivre en ville, tel semble être le lot d'une majorité des Français qui ont pu accéder à la propriété en lotissement alors qu'en ville des opérations de prestige accueillent la clientèle fortunée. Ainsi, le lotissement a accéléré un phénomène de ségrégation plus cassant encore que celui des grands ensembles.

Comment dans ce contexte se situe la ville de Metz par rapport au développement des lotissements dans le tissu suburbain et périurbain qui l'environne? c'est en termes d'agglomération étendue qu'il faut parler, par le

---

(1) En 1973, le chiffre d'affaires du logement atteignait en France 120 milliards de Francs soit cinq fois plus que le groupe Renault (Source: Le Nouvel Observateur, Faits et chiffres, 1975).

fait du développement de l'urbanisation des campagnes et des relations entre la ville et cette multitude d'univers pavillonnaires dont les populations, dans leur majorité d'origine citadine, ont souvent opté pour l'habitat à la campagne par obligation financière et se sentent davantage messins affectivement et dans les faits que citoyens de la nouvelle commune résidentielle. Une nouvelle définition de la ville s'impose qui se différencie de celle d'espace attractif proposé par des géographes comme J.F.Gravier ou d'unité urbaine établie par l'INSEE(1).

Au delà des limites formelles administratives, la construction de nombreux lotissements en milieu rural a contribué à tisser une toile de plus en plus dense autour de la grande ville laquelle vibre au rythme de toute cette population pavillonnaire. Metz, ville-parc ou ville éclatée? Reste donc à définir cette nouvelle ville qui émerge à l'aube du XXIème siècle et dont le lotissement est la pièce maîtresse. Qui mieux que le géographe est en mesure d'en définir les contours...grâce à la géographie?

Le plan de la recherche de cette thèse sera articulé autour de quatre grandes parties:

1. L'histoire du lotissement.
2. L'ampleur du phénomène et son empreinte sur le paysage (en Moselle).
3. L'étude des aspects humains relatifs au lotissement et les mécanismes de diffusion du modèle.
4. Le rôle du lotissement dans la transformation du Pays Messin.

---

(1) Définition INSEE: On entend par unité urbaine une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations qui présentent entre elles une continuité, et comportent au moins 2000 habitants.

# **PREMIERE PARTIE**

## **HISTOIRE DU LOTISSEMENT**

**"Une brèche doit être ouverte dans le conformisme architectural".**

**Le Moniteur du 22 janvier 1972 (page 9).**

---



Le lotissement est d'abord le morcellement volontaire d'une propriété foncière. Il est ensuite une forme d'aménagement concerté ayant comme caractéristique essentielle d'être un plan d'ensemble. Par ce second aspect, il est lié de façon privilégiée à l'histoire de l'urbanisme dont l'emprise des pouvoirs publics est devenue de plus en plus contraignante.

#### A.LE DECOUPAGE URBAIN AVANT LA REVOLUTION INDUSTRIELLE(1830).

L'antiquité nous a laissé les premiers plans d'aménagement. Le premier plan d'aménagement "beau et bon" est celui d'Hyppodamus pour la ville grecque de Millet au Vème siècle avant J.C. auquel succède le quadrillage romain dont le modèle le mieux conservé est celui de Timgad en Algérie. Henri IV, appelé père de l'urbanisme, est le premier à ordonner l'aménagement de la ville de Paris, là où le tissu urbain le permet, suivant un découpage en lots lié à l'ouverture des places Dauphine, de France et Royale(Des Vosges actuellement) en se pliant à un certain nombre de servitudes tant juridiques qu'architecturales(1). Louis XIV, puis plus près de nous Napoléon et Louis Philippe, avaient prescrit des plans d'ensemble pour l'organisation des villes. Toutes ces formes d'aménagement répondaient à une politique de prestige, à un souci esthétique d'alignement, ce que Le Corbusier rappelle en ces termes:"L'ordonnance claire de Babylone et la lucidité de Louis XIV".

#### B.LES CITES INDUSTRIELLES(XIXème et première moitié du XXème siècle)

La seconde partie du XIXème siècle marque un tournant dans l'histoire de l'urbanisme. C'est la fin du monument et le début de l'ère de "la machine à habiter", à la suite des bouleversements apportés par la révolution industrielle où l'urbanisation croissante entraîne un urbanisme orienté vers des réalisations sociales. La phrase d'Henri Churchill illustre bien le changement:"Paris possède deux monuments qui marquent la fin d'une époque, l'Arc de Triomphe et la Tour Eiffel".

#### I.Le développement des cités industrielles dans la première moitié du XIXème siècle, ancêtres des lotissements.

La révolution démographique et industrielle au XIXème siècle modifie la répartition des populations en concentrations auprès des mines et des usines. La cité industrielle apparaît comme un fait nouveau qui sera pour ceux qui le vivent, non plus une situation inéluctable, mais

---

(1)Duby(G.). Histoire de la France urbaine(Tome 3), Col. du Seuil, Ed.1981, p.167(Plans n°1 et 2).

Plan n°1 (1530)



L'évolution du tissu parcellaire du quartier des Halles à Paris. Entre le début du xvi<sup>e</sup> siècle et la fin du xvii<sup>e</sup> siècle, l'évolution du découpage parcellaire se fait clairement dans le sens du morcellement. Mais il est à noter que la fragmentation du parcellaire est à peu près achevée à la fin du xvi<sup>e</sup> siècle et qu'elle est plus marquée dans le cœur ancien du quartier que sur ses périphéries.

Les traits continus indiquent des limites parcellaires antérieures à la date considérée, les tiretés des limites nouvelles propres à la période cartographiée, les traits en tireté-point des divisions certaines mais dont le tracé n'est pas sûr. Le large trait noir signale la persistance du mur d'enceinte. Enfin, les zones pour lesquelles la restitution du parcellaire (faite à partir de la confrontation entre plans anciens, rôles fiscaux et censiers) n'est pas possible sont tramées (d'après F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy et F. Hamon, *Système de l'architecture. Le quartier des Halles à Paris*, Paris, CNRS, 1977).

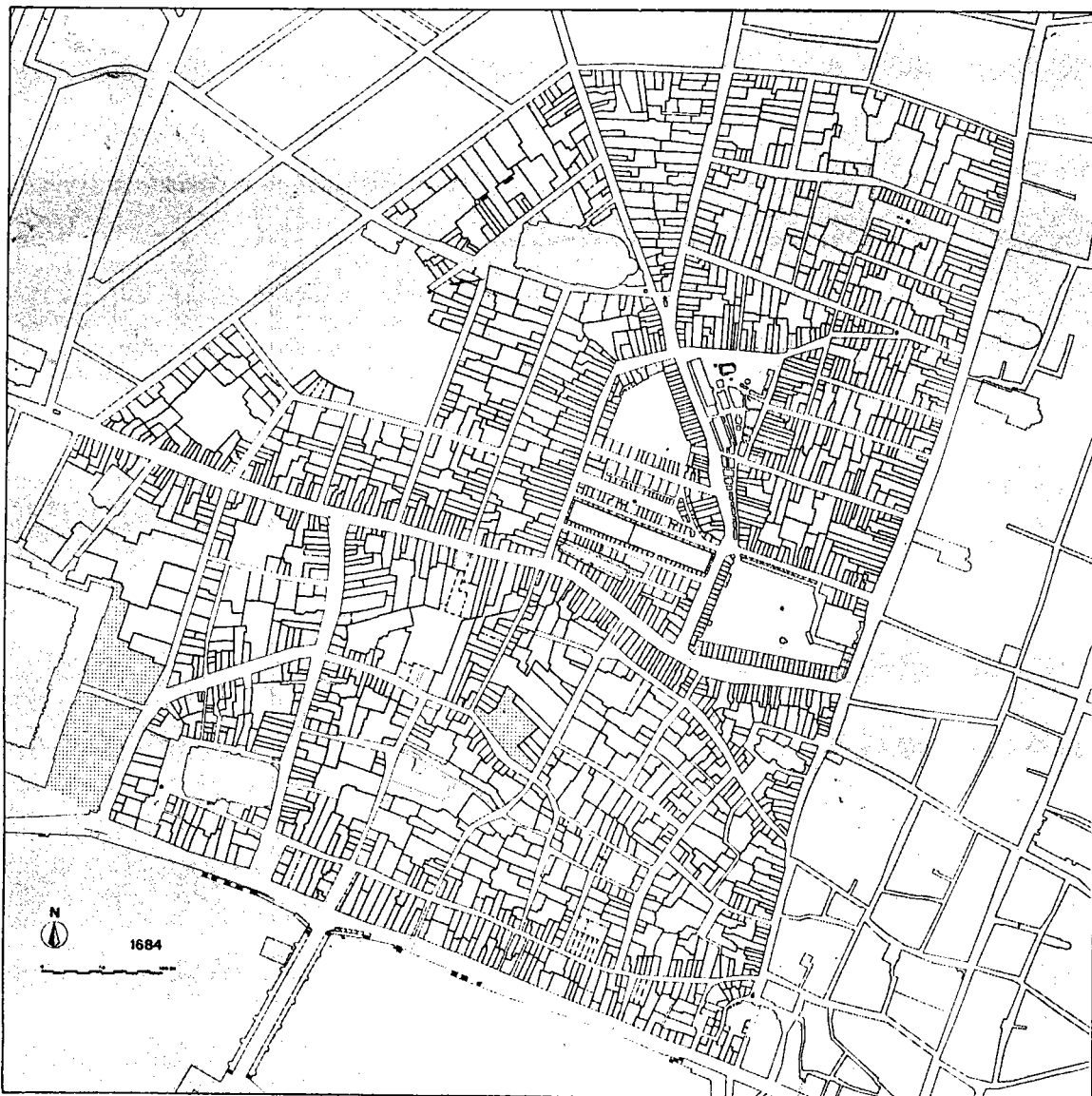
Parcellisation du quartier des Halles à Paris.

Document tiré de l'Histoire de la France urbaine de Georges Duby.

Collection du Seuil, Tome 3, page 123 (La ville classique de la

Renaissance aux Révolutions).

Plan n°2 (1684).



Mêmes références que pour le document précédent(Plan n°1).

A 154 ans d'intervalle (1684-1530), on observe une évolution de la parcellisation en un découpage en parts très exigues. Il s'agit bien déjà d'un phénomène de lotissement.

une situation améliorable qui déclenchera les premières manifestations à l'encontre du patronat car la cité industrielle est l'oeuvre du capitalisme et un des aspects de son exploitation.

Les premières cités industrielles de la première moitié du XIXème siècle sont des cités "lépreuses" aux équipements négligés ou inexistantes. Toutes les régions industrielles ont été particulièrement marquées par ce "fléau" si fidèlement décrit par E.Zola pour la région du Nord ou par Engels en 1845 pour la ville de Manchester(1). Notons aussi les sinistres descriptions des taudis de Kingsley, Gaskell, Dickens, E.Sue. L'enquête du Docteur L.R.Villermé publiée en 1840(2), confirme les constatations d'un jeune professeur parisien en 1836(Emile Souvestre de Mulhouse), et trace un tableau saisissant par son puissant réalisme des conditions de vie des ouvriers mulhousiens:"J'ai vu, écrit-il, à Mulhouse et à Dornach, de ces misérables logements où deux familles couchaient chacune dans un coin sur de la paille jetée sur le carreau et retenue par deux planches". La misère des cités ouvrières avait suscité des plaidoyers aussi éloquents que pathétiques dans différents pays du continent: Jules Simon, Reybaud, Blanqui surent plaider la cause des cités ouvrières d'Anzin, de Marc en Baroeul, de Lille. La constatation de ces tristes conditions va entraîner une évolution conduisant à l'intervention de l'Etat.

## II. Les initiatives paternalistes.

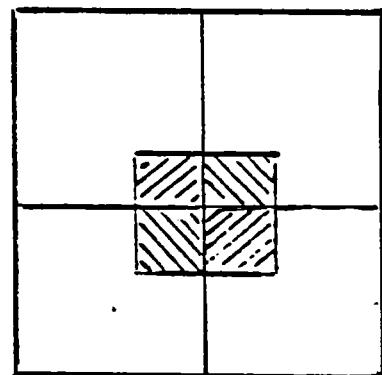
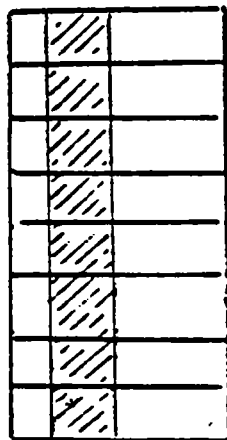
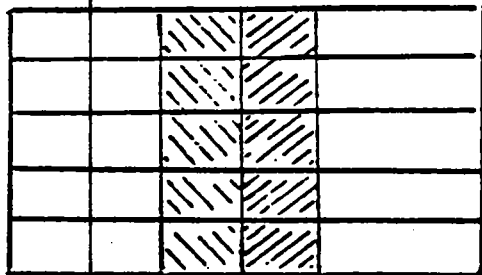
Une des premières initiatives paternalistes en matière d'habitat social en France est celle de Léon Zuber qui, après un séjour en Angleterre, avait présenté à la Société Industrielle en septembre 1851, un mémoire sur le problème de l'habitat ouvrier. Un acte est signé le 10 juin 1853 par lequel est composée une société de douze actionnaires. La solution fut l'accès à la propriété. Les promoteurs forment "La Société Mulhousienne" des cités ouvrières à 60 actions de 5000F soit 300 000F auxquelles le Gouvernement ajouta 150 000F qui couvraient la viabilisation et dégrevait les futurs propriétaires de tous frais annexes. Dressé d'après l'architecte Emile Muller, le plan est conçu en damier ou échiquier, l'ensemble est du style cité-jardin.

La construction de ces cités ouvrières n'avait rien d'original par rapport à celles de Victoria conçues par James Silk à Buckingham en Amérique ou par rapport à celles du village-cité conçu par L.Richardson pour ses ouvriers à Bessbrook en Irlande. L'originalité de l'expérience mulhousienne fut surtout le mode d'accession à la propriété (premier versement de 3000F plus 25F par an pendant 15 ans).

---

(1)Engels(FR.), Costes(A.). La situation des classes laborieuses en Angleterre, Trade Brake et Berthaud, 1933, p.119.

(2)Villermé(L.R.). Tableau de l'état physique et moral des ouvriers, Paris, 1840.



Figures d'ensembles d'habitations proposés par l'architecte Emile Muller pour la Société Mulhousienne en 1853.

Après 20 ans, 874 maisons sont vendues. Le caractère social de l'entreprise est indéniable, cependant le but éducatif et moralisateur paraît essentiel en favorisant le sens de l'épargne. Alors qu'en Angleterre et en Allemagne, la solution du problème social débouchait sur l'institution de sociétés coopératives de consommation ou d'associations de production, on envisageait à Mulhouse l'aspect moralisant sans aucune tendance spéculative: "Les actionnaires n'ayant en vue que le bien-être des ouvriers et dans le but de les loger d'une manière plus saine, chaque action ne peut donner droit qu'à un intérêt de 4% par an du capital nominal. Les actionnaires s'interdisent tous droits à un bénéfice quelconque" (Article 13). On se trouve devant le procédé d'accession à la propriété du type actuel. Pourtant si les promoteurs actuels ne sont que peu préoccupés par les intérêts humains, cette initiative était moralisante et typique du paternalisme. Les réalisations mulhousiennes eurent un retentissement certain dans le monde entier. En témoigne, entre autre, le rapport de la délégation autrichienne à l'exposition universelle de 1867 à Paris qui signale que les cités ouvrières de Mulhouse sont une "innovation qui représente une époque de gloire dans l'histoire des classes ouvrières et l'humanité en général, et la postérité la placera plus haut que les victoires remportées par les Alexandre et les Napoléon de tous les temps". Des initiatives de ce genre se font jour dans d'autres pays d'Europe. En Belgique, M. Deforge avait commencé dès 1825 la construction du Grand Hornu. En Allemagne, les Krupp réaliseront entre 1825 et 1875 les premiers ensembles de colonies ouvrières dans les environs d'Essen.

### III. Les théories utopistes.

Avec Orven et le mouvement coopératif anglais, l'école saint simonienne, Fourier, Godin, Cabet, s'associent les arguments techniques et idéologiques. Leurs descriptions constituent les grands réservoirs d'idées d'où découleront les expériences urbanistiques de la période suivante jusqu'à nos jours. En même temps apparaissent deux courants politiques contre la misère: catholique avec la Société Saint Vincent de Paul en 1842, socialiste sous la bannière de Blanqui en 1848.

### IV. L'intervention de l'Etat et la naissance de la législation urbanistique.

Dès 1840, Frégier, fonctionnaire de la Préfecture de la Seine, conçoit un plan de logements publics pour les classes les moins favorisées(1). L'urbanisme commence à tomber dans la mouvance politique, comme en Allemagne et en Angleterre du reste, car on se rend compte qu'il peut constituer un facteur important de la stabilité

---

(1) Frégier. Des classes dangereuses de la population dans les grandes villes et des moyens de les rendre meilleures, Paris, 1840.

politique du pays. Durant la courte existence de la IIème république, un projet de loi est déposé en 1849 à l'Assemblée Nationale visant à améliorer les conditions d'hygiène. Ainsi, la législation sanitaire est antécédente à la législation urbanistique contemporaine. Louis Napoléon, devenu Président de la République, finance en 1849 la construction de 500 logements rue Rochechouart (Cité Napoléon), en 1856-57 un ensemble de 311 logements aux Batignolles et en 1867 un autre de 120 logements. Il décerne une série de prix importants pour les meilleurs ensembles industriels où règnent l'harmonie sociale et le bien-être des ouvriers. Deux lois importantes en matière d'urbanisme marquent la période 1870-1918: la loi du 5 avril 1884 (Articles 126 à 130) impose pour chaque commune un plan général d'alignement et de nivellement, la loi Siegfried de 1894 où l'Etat intervient dans un contexte d'économie libérale: la course désordonnée des plus-values, la recherche systématique et incontrôlée du profit, la libre initiative d'intervenants de plus en plus nombreux favorisent une urbanisation anarchique aux abords des villes et rendent difficile une politique globale de concertation.

#### V. La Moselle durant l'annexion allemande (1870-1918).

Notre département n'a été touché que relativement par le phénomène des cités industrielles avant 1870, comme le montre M.F. Reitel dans son étude "Sidérurgie et peuplement". On retrouve toutefois dans notre région tous les aspects du lotissement de l'époque industrielle, dans la partie du fer comme dans celle du charbon. La commune de Stiring Wendel, prise comme exemple, révèle les traces de cette évolution. C'est en 1870 que la famille De Wendel, construit pour ses ouvriers la cité industrielle de Sainte Alice avec 279 logements. Le comportement paternaliste est ici évident: les ouvriers du bassin sidérurgique n'avaient accepté d'être transplantés qu'à condition d'avoir des logements décentes. Ceux-ci étaient pour l'époque d'un standing supérieur et étaient dotés d'un jardin. La cité de 138 logements, oeuvre de la Société du Mineur et du Combattant, terminée cinq ans plus tard, ne comporte pas de jardin. D'autres cités industrielles seront construites ensuite durant la première moitié du XXème siècle. En tant que marque sur le paysage, la cité industrielle ne présente que peu de différence par rapport à certains de nos lotissements actuels.

Aux lois françaises en matière d'urbanisme qui étaient restées applicables, trois lois allemandes ont marqué cette période(1):

-La loi du 24 mai 1879 relative à l'alignement, à l'hygiène et à la participation aux frais des propriétaires riverains.

---

(1) Archives municipales de la ville de Metz (Document n°2 en annexe).



-La loi du 6 janvier 1892 relative à la réglementation des voies d'accès aux nouveaux quartiers (loi appliquée à Metz pour les quartiers du Sablon, de Plantières-Queuleu, de Devant-les-Ponts).

-La loi du 7 novembre 1910 relative à la réglementation de la construction elle-même, esthétique et situation.

Par leur rigueur, ces lois eurent pour effet en Moselle de limiter l'extension anarchique des maisons individuelles et l'urbanisme sauvage, en même temps qu'elles eurent un effet favorable sur la qualité de l'habitat collectif. L'importance des constructions des cités industrielles durant cette période est liée à l'effort d'industrialisation de l'Allemagne qui se concrétise après 1890 par une intense urbanisation. Ce qui est nouveau, c'est l'accès à la maison individuelle. Les influences allemandes avec le mouvement coopératif Raiffeisen et l'influence anglaise des Garden-City sont ici déterminantes. Dans son étude **Sidérurgie et peuplement**, M.F.Reitel cite l'exemple d'une création de **Baugenossenschaft** à Sainte-Marie-aux-Chênes qui construira cent maisons individuelles avec la participation financière du **Landesversicherungsanstalt** et de l'usine **Moselhütte AG**. Dans l'étude sont citées également les exemples du statut des **Arbeiter Wohnungsgenossenschaft zur Rombach**, de la **Baugenossenschaft von Beamten in Metz und Umgegend**, coopérative s'adressant à des fonctionnaires, de la cité des cheminots construite à Basse Yutz à partir de 1910 remarquable par le nombre de ses équipements. Ces exemples s'inspirent de la loi définissant les statuts des coopératives du 1.5.1889. La défaite allemande de 1918 va entraîner l'arrêt de ce mouvement mais déjà en France l'urbanisme devient politique. En matière de cité industrielle, l'accès à la propriété deviendra rare, tandis que le **lotissement** prendra son visage actuel à travers les nombreux textes juridiques pris au cours des sept dernières décennies.

Le XIXème siècle constitue donc une étape fondamentale dans l'histoire de l'urbanisme et des **lotissements**. L'afflux des populations vers les villes à la suite de la désertion des campagnes et du phénomène d'industrialisation, fait prendre conscience des problèmes d'équipements. Au XIXème siècle, dominant les aspects sociaux dans la construction des cités industrielles et les aspects spéculatifs dans les lotissements comme partages de propriétés en parcelles et vente à des particuliers en vue de la construction, premières réalisations débouchant sur l'urbanisme moderne. Ce dernier terme appartiendra d'ailleurs au XXème siècle puisqu'il semble avoir été appliqué pour la première fois en 1911 par Henri Prost, date à laquelle a été créée la Société Française des Urbanistes. La définition de l'urbanisme en 1922 par M.Jouant "art de créer des villes et d'organiser leur développement"(1), fait apparaître deux dimensions qui

---

(1) Jouant (Ed.). **Traité d'urbanisme**, Librairie de l'Enseignement Technique, 3, rue Thenard, Paris, 1928.

seront prépondérantes au XXème siècle et donneront à l'urbanisme toute sa complexité:les dimensions technique et juridique avec leurs incidences politiques et économiques. Le **lotissement** qui jusqu'alors relevait de l'initiative privée sera peu à peu assujetti à la plupart des règlements en matière d'urbanisme. Ainsi, le droit administratif rejaillira en premier lieu sur le **lotissement**.

### C.PARALLELE ENTRE L'EVOLUTION DU LOTISSEMENT ET CELLE DE L'URBANISME AU XXème SIECLE.

#### I.La période de l'Entre-Deux-Guerres.

##### 1.L'explosion urbaine au lendemain du premier conflit mondial.

Au lendemain du premier conflit mondial, le phénomène d'extension anarchique s'intensifie mais il a moins touché le département de la Moselle qui ne possède pas d'agglomération importante et qui possède de nombreux logements vacants en raison d'un départ massif de l'occupant. Le phénomène s'explique par la crise du logement qui sévit au lendemain de chaque guerre et par l'apparition d'une nouvelle clientèle d'acheteurs de classes sociales différentes:ouvriers, employés, petits rentiers plus exigeants pour leur habitat et aspirant à une petite maison avec jardin dans un coin calme. Leurs moyens financiers étant limités, ils recherchent le terrain à bon marché à l'extérieur, poussés par la hausse des loyers, le dégoût des taudis, l'insuffisance des logements à bon marché, l'amélioration des transports qui permettait déjà de satisfaire ce besoin d'air pur et de campagne ressenti par de nombreux citadins.

Les terrains à vocation agricole se trouvant aux abords des villes devinrent la proie des lotisseurs qui les morcelaient et les revendaient par petits lots. Mais c'est la liberté qui est la source de l'anarchie. L'expansion économique brutale après le premier conflit mondial se traduit par le développement des entreprises dont l'entreprise du bâtiment dans une société libérale qui repose de plus en plus sur la loi de l'offre et de la demande et la surenchère dans le domaine du **lotissement**. D'une part, l'accroissement des demandes et l'accroissement des vendeurs développe l'appât du gain et la spéculation et diminue peu à peu le souci d'aménager, d'autre part, la médiocrité est due au manque de goût des lotis, à leur crédulité qui ne se rendent pas compte de la dépense car le terrain est bon marché au départ mais les équipements sont tellement coûteux que la maison a un aspect de plus en plus modeste."Ainsi, se sont élevés dans le désordre, des "bicoques", des constructions hétéroclites aux abords des grandes villes et on a pu parler à juste titre de la lèpre des lotissements et de l'enfer pavillonnaire. C'est de cette époque que date l'opprobre jeté sur les lotissements"(1).

---

(1)Besson(M.). Les lotissements, Ed.Berger Levrault, 1971, p.22.

Le lotissement en France au début du siècle.

Ainsi se sont élevées dans le désordre, des "bicoques", des constructions hétéroclites, aux abords des grandes villes et on a pu parler à juste titre, de la lèpre des lotissements et de l'enfer pavillonnaire. C'est de cette époque, que date déjà l'opprobre sur les lotissements".



8. La mise en vente d'un lotissement en 1910

En l'absence d'une véritable réglementation, l'explosion urbaine du début du siècle a multiplié la construction de lotissements « défectueux » tel celui-ci, dans le Val-d'Oise, à Arnouville-lès-Gonesse : voirie non bitumée, pas d'adduction d'eau, absence d'assainissement... Remarquez la modestie des demeures construites.

Document tiré du manuel scolaire Géographie du temps présent (Classe de Seconde). Collection Grehg, édition de 1981, page 167.

## 2. La prise de conscience du mal.

Des études de l'époque dénoncent cette évolution anarchique, telle celle de M.Géo Minvielle qui parle de **pitoyable réglementation des lotissements**(1). L'urgence de remédier à cet état de choses donnait lieu à de nombreuses interventions au Parlement, telle celle de M.Siegfried(2) qui s'écriait: "Les lotisseurs entendent réaliser au détriment des communes et des départements des bénéfices exagérés sans se soucier des résultats néfastes de leurs spéculations. C'est au législateur de les arrêter dans cette voie en leur imposant l'aménagement préalable à toute construction des groupes d'habitations ou des lotissements. En agissant ainsi, il ne fera que demander aux véritables bénéficiaires de ce genre d'opérations, la part des charges qu'ils semblent disposés à laisser à d'autres".

## 2. Inefficacité des mesures prises.

Cette prise de conscience du problème par une fraction du Parlement de l'époque, va orienter la politique de l'Entre-Deux-Guerres dans deux directions en matière d'urbanisme: l'aménagement et le social. Ces deux aspects sont essentiels dans l'histoire du lotissement. La loi du 14 mars 1919, complétée par la loi du 19 juillet 1924(3), va donner une première réglementation en matière de lotissement dans le domaine de l'aménagement. Elle visait à établir un plan d'extension et d'aménagement et à interdire la vente par lots, sans qu'aucune mesure ait été préalablement prise pour assurer la viabilité, l'assainissement et l'hygiène du lotissement. Cette loi instituait ainsi les premiers instruments de la planification urbaine en imposant l'unité de style et la salubrité: le lotisseur devait d'une part respecter un plan pour éviter l'incohérence des tracés et l'anarchie de la construction, d'autre part remplir certaines conditions d'hygiène. L'approbation ne devait pas alors être donnée par le Préfet mais par le Maire qui pouvait exiger la cession de terrains destinés à des services publics.

---

(1)Minvielle(S.). La pitoyable réglementation en France, Sirey, 1935.

(2)M.Siegfried avait déjà déposé une proposition de loi qui porte son nom le 1er décembre 1894 relative aux habitations à bon marché. L'article 1 stipulait: "Il pourra être établi dans chaque département un ou plusieurs comités des habitations à bon marché. Ces comités ont pour mission d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché soit par des particuliers, soit par des sociétés, en vue de les louer ou de les vendre à échéances fixes ou par paiements fractionnés à des personnes n'étant pas propriétaires, notamment à des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire soit par les intéressés eux-mêmes pour leur usage personnel"

(Document n°3 en annexe).

(3)Archives Municipales de la ville de Metz (Document n°2 en annexe).

Si le texte dans son esprit était bien approprié aux problèmes, les mesures prises allaient rapidement se révéler inopérantes. Le projet souffrait d'abord de lacunes, en particulier, il était conçu dans le cadre étroit d'un urbanisme en îlots alors qu'il aurait fallu voir en zone. Ensuite, les mesures manquaient d'ambition en considération de l'importance du problème. Enfin, le projet restait trop vague ce qui permettait de le tourner facilement dans le climat libéralisant de l'époque favorable à la seule entreprise privée.

Aucune définition juridique n'était alors donnée du **lotissement** et du lotisseur, la seule caractéristique était la division en parcelles, ce qui devait amener des réactions vives de certains hommes politiques telles celle du Sénateur Cornudet du 23 mars 1932: "La nécessité s'impose d'une définition juridique des lotissements... Nous avons une jurisprudence. Je suis trop respectueux de la magistrature pour dire qu'elle est effarante, mais vous conviendrez avec moi pour dire qu'elle a abouti à des résultats effarants". L'absence de réglementation juridique ne pouvait qu'entraîner qu'abus et conflits

Le premier abus fut la transformation de lotissements-jardins en lotissements-habitations sans qu'aucun contrôle n'intervienne, sans que le lotisseur soit inquiété: des lotissements-jardins ont ainsi été créés sur lesquels des constructions ont été édifiées sans que, en l'absence de règles imposant le permis de construire, l'administration ait pu s'y opposer. Cette lacune a été comblée par le décret-loi du 8 août 1935 qui a édicté des règles spéciales pour la création de lotissements-jardins.

D'autre part, l'absence de réglementation va entraîner rapidement des tensions entre lotisseurs et lotis. En effet, la loi avait bien mis à la charge des lotisseurs l'aménagement et la viabilité du **lotissement**, à savoir les voies et canalisations, mention devant en être faite dans un cahier des charges prévu à cet effet. Or, on s'aperçoit que peu à peu les lotisseurs, avec le droit de la jurisprudence, se permettent de mettre une clause contraire selon laquelle réseaux et chemins divers étaient à la charge des lotis sans que l'administration fasse obstacle. Les mal-lotis s'en prenaient aux lotisseurs qui se retournaient contre leur notaire leur reprochant leur manque d'information. Le 12 février 1934, la Cour de Pau condamne les héritiers d'un notaire à rembourser aux lotisseurs les montants des travaux.

On le voit, la confusion des situations et ces tensions ne pouvaient que favoriser les lotisseurs dans une société aussi libéralisante que celle qui existait à l'époque. L'absence de sanctions contre ces abus rendant la loi inefficace, on comprend mieux ainsi le développement de la médiocrité aux abords des villes, alors que le souci du législateur avait été de favoriser le projet d'aménagement dans un souci d'esthétique et d'hygiène.

Mais en même temps, se développait en France un

courant politique favorable à la construction sociale, autre facteur de dépréciation de la qualité architecturale de l'habitat. Cette politique s'est concrétisée essentiellement par la loi Loucheur. C'est comme Ministre du Travail et de la Prévoyance Sociale que Louis Loucheur fit voter la loi qui porte son nom le 5 mars 1928. Son but était essentiellement de remédier à la crise du logement. Cette loi avait établi un programme de constructions et d'habitations à réaliser grâce à un système de subventions et de prêts à faible intérêt accordés par l'Etat aux offices publics d'habitations à bon marché ou aux particuliers pour permettre l'édification de pavillons à loyers modérés. La loi favorisa la démocratisation de l'accès à la propriété mais en même temps le développement du profit au détriment de la qualité.

#### 4. Les lotissements en Moselle.

Notre département est peu touché par la construction de lotissements pendant l'Entre-Deux-Guerres. La ville de Metz et ses communes périphériques méritent toutefois un examen particulier. La consultation des archives municipales nous révèle que les Allemands, avant de se retirer, avaient laissé de vastes étendues non construites entre le Sablon et la commune de Magny. D'autre part, le problème du logement est peu préoccupant en raison du retour massif de la population allemande dans leur pays. Ainsi, la commune de Montigny-les-Metz qui comptait 14000 habitants en 1914 ne comptait plus que 2000 Français en 1918. Quant à la population messine, une étude de Marcel Grosdidier de Matons parue en 1928 donne les chiffres suivants :

1918:	90 000	habitants	
1921:	52 066	"	
1926:	69 642	"	(1)

Ce n'est que vers 1938 que l'on retrouve les projets de lotissements répondant aux lois du 14 mars 1919 et du 19 juillet 1924 qui imposaient un plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement. Toujours dans les archives municipales, on lit: "Pour réaliser une extension logique rationnelle, hygiénique et esthétique de la ville, il était indispensable d'avoir un plan directeur". Parmi les urbanistes français les plus qualifiés, M. Henri Prost, architecte et grand prix de Rome, a consenti de se charger du plan d'extension de Metz. Dès l'approbation du plan d'aménagement, des opérations immobilières d'acquisitions et de constructions nouvelles s'inspireront de ces plans (2). Le 28 novembre 1938, des lotissements, route de Moulins, rue Georges Ducrocq, route de Magny, route de Strasbourg sont en cours, puis à Devant-les-Ponts et à Plantières (3). Les lotis, pour la plupart, bénéficiaient de la loi Loucheur. Avec la dévaluation, les sommes à rembourser se réduisirent à des centimes.

---

(1) Grosdidier de Matons (M.), Metz, Etude de géographie urbaine et économique, 1928.

(2) Document n°2 en annexe.

(3) Des faubourgs avaient été rattachés à l'ancienne ville: Devant-les-Ponts en 1907, Plantières et Queuleu en 1908, le Sablon en 1914.

L'absence de **lotissements** en Moselle s'explique aisément par sa vocation industrielle. Le patronat avait en effet assuré l'habitat sous forme de cités à une population à majorité ouvrière. Pour la seule commune de Stiring Wendel, 1321 logements furent ainsi construits de 1900 à 1949:364 logements de 1900 à 1912(cité Stéphanie), 114 et 712 en 1920(cité du Creutzberg et du Habsterdick), 131 en 1948-1949(cité de Kleegarten).

#### 5.Vers un urbanisme rationnel.

Le vocable **urbanisme** est apparu pour identifier cette forme nouvelle et moderne de maîtrise de l'urbanisation. A la fois art et science, il a suivi les cheminements de cette recherche nouvelle.

Dans la préface de la traduction de l'ouvrage d'Ildefonso Cerdà parue en 1979(1), Françoise Choay présente Ildefonso Cerdà comme celui qui fut non seulement "l'ingénieur, l'architecte et le concepteur du plan de Barcelone dans la seconde moitié du XIXème siècle, mais aussi l'inventeur du mot urbanisme et le premier théoricien de cette discipline comme science".

En France, le vocable aurait été employé pour la première fois selon R.Auzelle(2) en 1910 par Henri Prost, alors que l'année suivante est fondée la "Société française des urbanistes". En 1922, M.Jouant en donne la définition suivante:"Art de créer des villes et d'organiser leur développement"(3). Le dictionnaire Larousse en donne la première définition dans les années 30:"Art d'assainir, d'embellir et d'agrandir les villes". A cette époque, le terme d'urbanisme s'identifie donc surtout à un concept esthétique de l'urbanisation et ne prend pas encore en compte les aspects rationnels commandés entre autre par la législation:les lois de 1919-1924 sont encore décrites dans la rubrique voirie et le répertoire Dalloz de 1926 ignore encore le terme d'urbanisme.

Ce dernier s'universalise en recouvrant un sens technique en 1933 lors du Congrès International d'Athènes qui réunit les plus grands architectes du monde. Par la Charte d'Athènes, sont définies les grandes lignes de l'urbanisme opérationnel moderne:un habitat minimum, une implantation rationnelle, des villes fonctionnelles. Une formule lapidaire résumait les quatre fonctions urbaines:habiter, travailler, circuler, se cultiver. Tony Garnier, précurseur du nouveau courant en France, y affirmait:"La ville doit répondre aux nécessités du progrès social et technique(4). A la veille de la seconde guerre mondiale, le dictionnaire Larousse donnait alors cette nouvelle définition de l'urbanisme:"Ensemble de mesures techniques, économiques et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux et humain des agglomérations".

---

(1)Cerdà(I.).La théorie générale de l'urbanisation, 1867.Traduction 1979, Collection du Seuil.

(2)Auzelle(R.).Technique de l'urbanisme,Col.PUF, 1953, p.9.

(3)Jouant(E.).Traité d'urbanisme, Librairie de l'enseignement Technique, Paris, 1928.

(4)Garnier(T.), architecte français prix de Rome(1869-1948).



Entre les deux guerres, un vaste courant se développe donc en Europe en matière d'urbanisme qui veut se définir de plus en plus comme un besoin de maîtrise de l'habitat, comme la recherche de règles visant à un aménagement harmonieux de l'espace humain. Et pourtant, malgré la participation aux travaux d'Athènes d'éminents architectes tel Le Corbusier qui s'impose comme un chef de file des idées nouvelles développées dans son ouvrage "La ville radieuse" (1935), une définition de l'urbanisme n'a pas encore pénétré l'opinion publique. C'est seulement après le second conflit mondial et ses bouleversements que l'urbanisme s'imposera comme véritable science, la science de l'organisation du cadre urbain dans lequel le **lotissement** occupera une place privilégiée.

## II. Le **lotissement** et l'urbanisme depuis le second conflit mondial.

### 1. Le caractère public du **lotissement**.

Sa place devient privilégiée dans l'urbanisme. De nouvelles règles sont édictées par la loi du 19 juin 1943 qui comporte encore beaucoup de lacunes mais qui constitue un texte révolutionnaire pour l'époque car il trace le sillon d'un courant puissant qui imposera de plus en plus la puissance publique dans l'aménagement du territoire. Son objet se rapporte essentiellement aux **lotissements**. La loi met sur pied un service d'urbanisme avec un personnel technique spécialisé permettant à la puissance publique de concevoir et de fixer un cadre urbain. L'initiative en est encore laissée aux particuliers et la loi ne prévoit pas d'autres opérations d'urbanisme que celles des **lotissements**. L'innovation, c'est l'opération **lotissement** intégrée dans les projets d'aménagement et la mainmise croissante des pouvoirs publics. Le **lotissement** prend donc un caractère public qui entraîne des sujétions administratives tant dans la période de sauvegarde (période qui précède l'approbation du projet) que dans la période d'exécution (période qui suit l'approbation). La procédure qui devient plus rigide, plus autoritaire, a essentiellement trois effets:

a) Elle investit les Préfets de certains pouvoirs au détriment de l'autorité communale. Le Préfet peut interdire ou accepter le **lotissement**, contrôler son exécution.

b) Les nombreuses obligations qui sont imposées au propriétaire obligent celui-ci à recourir à des lotisseurs professionnels.

c) Les lotis sont mieux protégés grâce à un contrôle véritable du règlement et à un cahier des charges qui représente une barrière aux infractions.

C'est donc à partir de 1943 que l'Etat considère le **lotissement** comme un véritable plan d'urbanisme dans le cadre d'une politique générale du territoire et d'un plan économique d'ensemble animé par l'Etat. Cette mainmise s'accroît en particulier par les décrets de 1958-1959 relatifs aux **lotissements**. L'histoire récente de l'urbanisme explique l'évolution du **lotissement** ces dernières années.

## 2.L'Etat, gestionnaire de l'urbanisme.

On assiste à la naissance d'un urbanisme opérationnel qui ne se contente plus d'être de sauvegarde mais qui passe à l'action à partir de principes autoritaires. En 1953, pour la première fois, une loi considère d'utilité publique la construction de logements. La même année voit la naissance d'un règlement national d'urbanisme et d'un règlement national de la construction qui deviendront en 1961 le Règlement National d'Urbanisme. Le 7 août 1957, une loi-cadre institue les plans d'urbanisme, mais l'année suivante marque le grand tournant en matière d'urbanisme contrôlé par l'Etat: les équipements collectifs, le respect des sites(1), le problème foncier, la spéculation deviennent des préoccupations pour les gouvernants. L'espace français est planifié par l'apparition de la politique d'aménagement, de déconcentration, de décentralisation pour rééquilibrer l'espace français, ce qui se traduit par la mise en place de régions-programmes, des métropoles d'équilibre et l'institution en 1958 des 150 Z.U.P. dont la plus importante, celle du Mirail à Toulouse, comportait 23000 logements(2).

Sur le plan juridique, outre la limitation de l'initiative privée, la grande innovation est la différenciation de la mise en oeuvre: le **lotissement** n'est plus la seule opération réglementée. Pour pallier aux inconvénients d'une spéculation effrénée, les pouvoirs publics ont mis sur pied d'autres procédures: Zones d'Aménagement Différé(Z.A.D.), rénovation urbaine...Le régime juridique du **lotissement** actuel est fixé par le décret 58-1464 du 31.12.1958(J.O. du 4.1.1959, Document n°4 en annexe) et le décret 59-898 du 28.7.1959 fixant les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation(J.O. du 31.7.1959). Comme d'autres opérations d'urbanisme, le **lotissement** s'intègre dans un réseau de planification immobilière de l'Etat qui constitue sa politique foncière. L'article 4 du décret du 31.12.1958 dispose que l'autorisation est refusée si ce terrain est impropre aux habitations ou si le plan de **lotissement** n'est pas conforme aux dispositions du plan d'urbanisme approuvé par la commune ou le groupement d'urbanisme. Si ce souci d'aménagement des pouvoirs publics est déterminant dans le visage que prendront les **lotissements**, la recherche du profit par les promoteurs professionnels ne l'est pas moins.

---

(1)La circulaire ministérielle du 28.8.1972 vise à corriger les défauts des **lotissements** en imposant une stricte réglementation pour corriger, d'une part la carence des équipements indispensables par oubli ou imprévoyance, d'autre part l'incohérence pour non respect des sites et des espaces boisés. Il semble qu'à l'époque, les causes de cette réglementation sévère soient une méfiance systématique envers les lotisseurs et devant le démembrement de la propriété.

(2)Information sociale du 1.2.1970, Nombre des logements des 150 Z.U.P., p.22(celle de Borny venait au 9ème rang avec 9871 logements).

Depuis 1958, l'urbanisme a pris une part prépondérante dans la vie française car il touche tous les aspects de la vie économique, sociale et écologique. De ce fait, l'urbanisme prend un visage authentiquement politique avec l'inconvénient de subir les fluctuations politiques. Cette instabilité se retrouve dans les changements d'appellation fréquents des ministères desquels il relève:

-Ministère de la Construction(1944-1954)

-Ministère des Travaux Publics, du Logement et de la Reconstruction(1954)

-Ministère des Travaux Publics, des Transports et du Tourisme(1954-1958)

-Ministère des Transports Publics et des Transports(1959-1962)

-Ministère des Transports Publics, des Transports et de la Construction(1962-1966)

-Ministère de l'Équipement(1966)

-Ministère de l'Équipement et du Logement

-Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme(1972-1978)

-Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie(1978-1981)

-Ministère de l'Urbanisme et du Logement(1981-1986)

Certains hommes ont pesé de tout leur poids sur l'évolution de l'urbanisme et de l'habitat:Edgar Pisani qui pour la première fois en 1967 se préoccupe des équipements devant accompagner la construction, Albin Chalandon qui en 1969 donne son nom à un certain type de **lotissement**, Olivier Guichard qui en 1973 substitue à la procédure Z.U.P. la procédure Z.A.C., Robert Galley qui met sur pied la même année sa réforme foncière. A travers ces changements successifs, on retrouve une orientation qui s'appuie sur plusieurs lignes de forces, résumées essentiellement dans la loi foncière de 1967.

3.Essai de synthèse sur la situation actuelle de l'urbanisme.

La loi foncière de 1967 introduit une nouvelle dimension qui s'ajoute à la dimension temporelle, la planification spatiale, par la mise en place des Schémas d'Aménagement et d'Urbanisme(S.D.A.U.) et des Plans d'Occupation des Sols(P.O.S.), point d'aboutissement de cette longue histoire qui oppose l'urbanisme autoritaire et l'urbanisme libéral. Actuellement plusieurs lignes de force peuvent être esquissées:

a)Le contrôle de l'Etat sur la construction.

L'Administration est devenue un instrument de gestion chargé de faire appliquer la politique des pouvoirs publics. "Le pouvoir politique doit prédominer sur l'administration en matière d'urbanisme"(1). Les organismes publics et les puissants promoteurs, avalisés par le pouvoir local ou central, se sont substitués aux petits constructeurs. La loi de 1967, dite d'Orientation Foncière

---

(1)Vivien(R).Secrétaire d'Etat au Logement.Visite à l'exposition Batim'Est à Besançon, 1967.

pose les principes de cette mainmise de l'Etat qui est l'aménagement concerté: les Z.A.C. instaurées par le décret n°68-1107 du 3.12.1968(Document n°6 en annexe), la rénovation urbaine. La création est de plus en plus d'initiative publique: communauté urbaine, établissements publics(Article 78 du Code de l'Urbanisme), administration de l'Etat. Le poids de l'Etat se mesure aussi à sa participation financière: en intervenant pour 1/5 du financement, elle peut s'imposer et infléchir la politique dans un certain sens(1). Ses pouvoirs juridiques sont puissants, entre autre l'expropriation qui s'est étendue à des agents de plus en plus nombreux: communes, communautés urbaines, syndicats de communes...(2).

Il faut toutefois observer un tournant important à partir de 1984 par l'application de la loi de décentralisation du 22 juillet 1983 qui donne aux communes une certaine autonomie en matière d'urbanisme par transfert de pouvoir dans l'octroi du permis de construire. Cette loi a amorcé une évolution libérale dans le sens d'un désengagement progressif de l'Etat.

b) La planification sociale.

Les S.D.A.U. définissent les zones préférentielles d'urbanisation ainsi que l'exprime la L.O.F. du 30 décembre 1967 dans son article I: "Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme et par des Plans d'Occupation des Sols(S.D.A.U. et P.O.S.)." Les Schémas d'Aménagement et d'Urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations(Document n°7 en annexe). L'organisation est complétée par le décret du 28 mai 1969 qui précise la destination générale des sols dans le schéma: zone d'extension, secteur de restructuration et de rénovation, espaces libres et boisés, sites à protéger... La liberté de l'homme en matière de choix de l'espace en vue de l'urbanisation est désormais bien diminuée.

c) La limitation administrative du droit de propriété.

Au permis de construire, institué par une ordonnance du 27 octobre 1945, s'était substituée peu à peu une procédure subjective sous forme de déclaration préalable et de certificat d'urbanisme accordé par l'administration, en particulier dans les procédures d'Habitations à Loyers Modérés(H.L.M.) et de lotissements, à charge pour le constructeur de respecter les certificats de conformité(loi du 9.1.1969), les règlements normaux d'urbanisme(décrets du 30.11.1961 et du 14.6.1969) et les textes relatifs aux bâtiments de grande hauteur(décret du 13.10.1954, du 15.11.1967 et arrêté du 10.9.1970).

Le P.O.S., institué par la L.O.F. de 1967, est un ensemble

---

(1) Magnan(R.). Conception et instruments de la planification urbaine. Ed. Centre de recherche et d'urbanisme, 1975.

(2) Les fondements juridiques de l'expropriation reposent sur l'article 545 du Code Civil de 1804, le projet de loi de juin 1971 et surtout l'ordonnance du 24 octobre 1959.

de réglementation dans un espace donné qui vise à supprimer les procédures opportunistes. Le P.O.S., opposable à l'administration et aux particuliers (comme la réhabilitation du permis de construire subordonnée à une autorisation de la puissance publique), ont renforcé le pouvoir de l'Etat sur l'administration entravant considérablement le droit de propriété(1). L'expression de limitation administrative du droit de propriété est utilisée depuis la loi du 16.7.1971. La tendance est encore accentuée par les décrets de la loi foncière de décembre 1975 qui précisent le plafond légal de densité et le droit à l'expropriation. Ces décrets visent trois objectifs:

- faire passer l'intérêt général avant l'intérêt particulier,
- empêcher la spéculation,
- décentraliser la décision et simplifier la procédure.

d) La priorité de l'intérêt général.

Une ordonnance de 1958 reconnaît d'utilité publique toute opération jugée désirable dans l'intérêt général. Par exemple la préservation des habitations qui présentent une utilité publique indispensable ou l'interdiction pour un promoteur de construire au bord d'une voie de transit. Mais bien des tensions subsistent et la puissance publique intervient le plus souvent comme arbitre.

e) La lutte contre la spéculation.

Le profit et la spéculation constituent les bases et la raison d'être de notre société économique libérale en contradiction avec certaines réglementations des pouvoirs publics qui tendraient à les limiter. L'Etat ne peut à la fois encourager la spéculation et l'interdire. Par ailleurs se pose le problème des plus values: il est difficilement acceptable de faire supporter aux contribuables des équipements parfois fabuleusement rentables pour certains propriétaires. Or, des aspects de la politique actuelle favorisent inévitablement la spéculation: les incertitudes sur la modification des P.O.S., le système de négociation des Z.A.C. en sont des exemples. Néanmoins, depuis 1967, les pouvoirs publics ont pris des mesures pour endiguer la spéculation: augmentation des surfaces utilisables, réserves foncières, établissement d'un gisement foncier, municipalisation et étatisation des sols(2), récupération des plus values grâce au droit de préemption, institution de la Taxe Locale d'Equipement

---

(1) Dans le domaine du lotissement, il y a mise en condition de la liberté. En mars 1966 le Conseil d'Etat arrêtait que "le droit de propriété ne comporte pas le droit de procéder librement à un lotissement" (Epoux Richet, recueil 233). Ce qui revient à dire que lotir n'est pas un droit ou que c'est un droit que la puissance publique délègue sous certaines conditions ce qui comporte des limitations.

(2) Loi du 16.12.1964. Article 14 de la L.O.F. de 1967 modifié par l'article 13 de la loi du 16.7.1971. Articles 48 à 68 de la L.O.F. de 1967.

(T.L.E.) et la Taxe d'Urbanisation(1), création d'un impôt foncier, limitation des cessions de propriété(Article 12 de la L.O.F. de 1967), interdiction de revendre de louer, obligation de résider. Mais ces mesures n'ont pu supprimer la spéculation, et la tension reste permanente entre les promoteurs qui poursuivent la maximisation de leurs profits en tirant parti des failles de la loi et le secteur public qui détermine ses réalisations dans la perspective de la maximisation de l'utilité sociale des dépenses engagées.

f) Décentralisation mais complexité de la procédure.

Aux Z.U.P., "parachutées" par le Ministère de l'Équipement et supprimées en 1973, se sont substituées les Z.A.C. toujours décidées par arrêté ministériel mais qui laissent une très large délégation de compétence aux préfets(arrêté du 27.11.1970). La politique d'aménagement du territoire et de développement économique et social, définie par la législation de 1958 et celle de 1967, devait donner plus d'initiatives aux collectivités publiques qui pouvaient, d'une part prévoir des équipements suffisants et éviter la spéculation, d'autre part décider des implantations aux endroits les plus favorables. En fait, cette décentralisation ne s'est pas accompagnée de supports logistiques. En 1975, sur 1016 milliards de Francs de production intérieure, 163 milliards ont été consacrés aux bâtiments et travaux publics dont 33 milliards en investissements publics. Mais sur ces 33 milliards, 10 sont le fait de l'État, 19 de collectivités locales où les ressources sont quatre fois moindres que celles de l'État(45 milliards sur 191)(2).

Par ailleurs, la réglementation est devenue très complexe, voire confuse. "L'échafaudage des textes officiels, des pratiques administratives des organismes institutionnels forme un maquis si dense que le citoyen moyen est incapable de s'y reconnaître"(3). La politique foncière est très diversifiée dans ses structures politiques et administratives: de même que son extension s'est faite dans un champ d'action plus large à travers des dispositifs de plus en plus nombreux, de la même manière, elle touche de plus en plus d'agents: État, communes, communautés urbaines, syndicats de communes... La puissance publique se disperse ainsi dans une constellation d'administrations diverses (lotissements, permis de construire, Urbanisme Opérationnel de la Construction etc.) et de collectivités indépendantes qui interfèrent, mènent chacune une politique particulière et interviennent trop partiellement ou trop ponctuellement: services préfectoraux, municipaux, services de l'Équipement, organismes para-publics, organismes d'aménagement, ministères, organismes de prêts, Fond National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme, Fond

---

(1) La T.L.E. fait supporter aux constructeurs les nouveaux équipements; la Taxe d'Urbanisation s'applique aux propriétaires de terrains susceptibles d'être urbanisés(Article 63 de la L.O.F. de 1967).

(2) Baschwitz(J.). L'urbanisme et l'aménagement foncier. Répertoire du Notariat Defrénçois, Paris.

(3) Magnan(R.). Conception et instruments de la planification urbaine, 1975.

National d'Aménagement du Territoire, syndicats intercommunaux, commission départementale d'urbanisme, commission du permis de construire... Cette multiplicité d'intervenants nuit à l'efficacité et à la cohérence du processus d'urbanisation.. Ce système dilue les responsabilités, bloque les décisions au lieu de permettre une synthèse des points de vue. Cette multiplicité des intervenants et la difficulté de synthèse traduit en fait la présence d'intérêts contradictoires avec lesquels les pouvoirs publics sont obligés de composer en recherchant de difficiles compromis.

### III.Recherche de compromis entre des intérêts contradictoires.

Les orientations des pouvoirs publics en matière d'urbanisme, qui débouchent sur la confusion et la complexité, particulièrement de l'appareil juridique, ne font que traduire leur incertitude. Des compromis sont recherchés pour concilier des impératifs parfois contradictoires.

#### 1.Droit privé, droit public et droit collectif.

La propriété privée, considérée comme un des droits fondamentaux de notre civilisation libérale occidentale, a été fortement entamée ces dernières années par les empiètements de la puissance publique sur les droits des sols, particulièrement depuis la loi foncière de 1967. Les expropriations(dans les Z.U.P. par exemple), qui consistaient à déloger des personnes pour en remettre d'autres à leur place(après destruction et reconstruction), ont fait l'objet de procès retentissants(maison de M.Aristi dans le périmètre de la Z.U.P. de Borny, toujours en place actuellement comme un vestige!). Les Z.A.D., qui visent à geler les prix des terrains, en sont un autre exemple. L'opposition entre la puissance publique, qui se confond avec l'urbanisme, et la propriété n'est donc pas un débat de principe car on ne peut contester d'un côté à la puissance publique d'organiser et de contrôler le développement urbain, d'un autre côté de se retrancher de la civilisation dans laquelle nous vivons et de contester que la propriété est un des fondements de la vie individuelle en France. L'expérience a montré que l'initiative privée, quand elle n'est pas réglementée, a souvent entraîné le désordre, l'anarchie et des abus. "La liberté des choses comme la liberté des personnes n'existe qu'à condition d'être réglée et sociale"(1). D'un autre côté, une limite doit être apportée aux pouvoirs exorbitants du droit commun, limite qui doit être précisée et dont le dépassement doit être sanctionné par le juge. "Si le pouvoir de l'Etat est largement bénéfique, il peut aussi devenir tyrannique et agressif; quand elle se produit, la tyrannie est plus grave, à la mesure même des bienfaits plus grands que peut apporter une société plus modérée"(2).

---

(1)Kant(I).Métaphysique du droit, Edition Tissot, p.80.

(2)Calvez(J.Y.). Eglise et société économique, 1963.



En fait, ces dernières années, le critère d'action des pouvoirs publics s'est orienté de plus en plus vers la recherche de l'intérêt collectif et le fondement de la propriété est devenu de plus en plus une fonction sociale. "Il faut envisager la propriété comme le fait social qu'elle est par son accomplissement et ses résultats, ceux-ci devant être appréciés en fonction de la montée humaine"(1). On peut donc parler de droit collectif, et dans la conjoncture politique et économique actuelle, le législateur et le juge doivent préciser où se trouve la plus grande utilité sociale pour limiter la propriété. La notion de droit collectif n'est pas récente, elle figure déjà dans le Code Napoléonien: pour Napoléon, l'idée de droit naturel avait peu de sens. Ce qui importait, ce n'était pas que la propriété répondit ou non à la nature de l'homme, c'était qu'elle fut acceptée par la population, qu'elle fut utile à la mise en valeur des biens au profit de chacun, comme au profit de tous. On retrouve aussi cette notion dans la Chartes d'Athènes(Article 95). La réforme Galley(1973) allait bien dans ce sens par une plus grande responsabilité octroyée aux maires dans la construction afin de limiter les phénomènes de ségrégation sociale, de réduire la hausse des prix des terrains, de freiner la densification en imposant aux constructeurs qui dépassent le Plafond Légal de Densité(P.L.D.) une taxe versée à la commune pour chaque m2 supplémentaire, en associant des élus locaux aux représentants de l'Etat dans la gestion de l'extension du tissu urbain. C'est aussi dans le but de mieux servir la collectivité, que s'est opérée une décentralisation au niveau des Directions Départementales de l'Equipement. Depuis le premier décembre 1981, le département de la Moselle est divisé en trois arrondissements et dix huit subdivisions territoriales en même temps que les D.D.E. se sont personnalisées et se sont mises davantage au service de l'intérêt collectif(Document n°12 en annexe).

## 2. Compromis entre urbanisme dirigiste et urbanisme libéral.

L'urbanisme français est un compromis entre l'urbanisme dirigiste à la suédoise maîtrisé par les seules municipalités et l'urbanisme libéral à l'américaine où l'extension du tissu urbain est le résultat d'opérations immobilières privées.

L'urbanisme français, qui au départ était un art, est devenu d'abord l'instrument des pouvoirs publics dans leur volonté d'imposer une politique d'aménagement de l'espace français. Puis on s'est orienté(à partir des années 1973) vers une urbanisation qui est la résultante de l'intervention d'une multitude d'agents(dont celle du Maire qui est devenue prépondérante depuis la loi de décentralisation du 22 juillet 1983) et de nombreuses modifications sous forme de dérogations dans le champ de la procédure. Pour schématiser, on peut dire que la base du compromis se situe à trois niveaux:

---

(1) Jousse(L.). La propriété, 1953.

a) Réalisations dans le cadre des P.O.S.

Le P.O.S. présente un caractère de simplification en ce qu'il constitue un ensemble de règles précises d'utilisation des terrains établies suivant la réglementation du Code de l'Urbanisme, les recommandations des services de l'Equipement, les orientations des municipalités. Il doit être approuvé par l'autorité préfectorale. Le constructeur se conforme à ces règles et obtient le droit de construire.

b) Encadrement des initiatives privées.

La puissance publique intervient ici officieusement par des interdictions, des incitations, des taxes dissuasives, des subventions, des dégrèvements mais aussi parfois des autorisations dérogatives. De nombreux textes n'ont pas d'existence juridique et présentent un caractère illusoire. C'est le cas des recommandations ministérielles, des déclarations d'intentions au niveau des instances les plus élevées et qui ne doivent pas être prises à la lettre. Mais se ménageant la possibilité d'être libérale, la puissance publique risque ainsi d'ouvrir la porte à tous les abus. Le lotissement actuel est devenu l'instrument de ce type d'emprise avec toutefois un frein à cette manière de faire depuis la loi du 22 juillet 1983 sur la décentralisation qui impose la nécessité d'autorisation de construire du Maire.

c) Négociation cas par cas dans les Z.A.C.

Dans ce type d'urbanisme contractuel où le P.O.S. cesse d'être applicable, une liberté de proposition très grande est laissée à l'aménageur ou au constructeur tant en ce qui concerne l'utilisation des sols que la participation à la réalisation des équipements publics. Une discussion s'instaure entre collectivités publiques et partenaires. Par exemple, en ce qui concerne la voirie publique, le lotisseur a le choix entre le règlement de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) ou une contribution (Loi du 16.7.1971). Il s'agit ici d'une loi libérale des pouvoirs publics, non sans conséquences sur la qualité de l'urbanisation.

Dans les départements annexés, la complexité du phénomène d'urbanisation est accrue par le maintien des anciennes lois allemandes. Ainsi, on notera par exemple que la loi du 21 mai 1879, étendue par la loi du 6 janvier 1882, donne aux conseils municipaux le droit de percevoir une taxe de la part des riverains bénéficiant de l'établissement d'une nouvelle voirie, ce qui peut imposer aux pétitionnaires deux contributions (avec la T.L.E.). Un autre exemple est l'existence d'un Livre Foncier où la valeur du terrain est déclarée et soumise à imposition. En 1975, lors de la proposition du projet de loi Galley, M. Fanton avait proposé d'étendre cette mesure à l'ensemble du territoire français pour la création d'un impôt foncier sur les plus-values du capital. La réforme de M. Giscard d'Estaing, quant à elle, visait à rationaliser un aspect de la construction resté jusqu'alors irrationnel, la taxation des plus-values des valeurs foncières.

3. Le lotissement dans ces deux grandes options politiques de l'aménagement.

Depuis la naissance de la politique de l'aménagement en France dans les années 1950(1), deux conceptions de l'aménagement se sont opposées, entraînant des orientations différentes dans l'extension de l'habitat et donc du lotissement. En fait, ces deux conceptions vont devenir dominantes l'une après l'autre.

On peut dire que pendant une vingtaine d'années, jusque vers les années 1970, au nom de la décentralisation et de la déconcentration parisiennes, une politique d'urbanisme très volontariste contribue à marginaliser le tissu urbain d'un côté et le tissu rural de l'autre. Dès 1947, J.F.Gravier avait sensibilisé l'opinion et attiré l'attention des pouvoirs publics sur le phénomène de concentration parisienne, d'hypertrophie de la capitale et de développement insuffisant de la province dans son livre "Paris et le désert français". En théorie, les premiers responsables de l'aménagement pensaient que "pour arrêter le processus de concentration en mégapole"(2) en un seul point du territoire, il fallait favoriser le développement d'autres métropoles, s'inspirant de la parole de Goethe:"Comme la France serait plus heureuse si, au lieu d'avoir un seul centre, elle en avait dix, dispensant autour d'eux la lumière et la richesse"(3). Les pouvoirs publics pensent à cette époque, comme le géographe Pierre Georges, que la ville crée la région et que c'est l'importance de la population qui fait son rayonnement et son influence. C'est ainsi que la réforme du 15 février 1963, décidée par Georges Pompidou, donne le coup d'envoi à l'organisation pratique de l'aménagement qui entraînera la création des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme(S.D.A.U.), des Comités d'Expansion Régionaux(C.O.D.E.R.)(4), d'organismes de recherche(O.R.E.A.M.)(5) qui cartographient, entre autre, des prospectives de population à court, moyen et long terme. Par exemple, on pense au développement d'une métropole Nord de la Lorraine à long terme de 1 000 000 d'habitants alors qu'au moment de l'exécution de la carte en 1968, la

---

(1)En fait, il existait déjà sous le gouvernement de Vichy en 1944, un service qui portait le nom d'Aménagement au sein de la Délégation de l'Équipement National et qui sera légué après la Libération au Ministère chargé de la Construction dirigé par Raoul Dautry(16.11.1944). C'est en février 1950, que M.Claudius-Petit(l'un de ses successeurs), après avoir fait paraître une brochure intitulée "Pour un plan national d'aménagement du territoire", obtient la création du "Fonds National d'Aménagement du Territoire". C'est Olivier Guichard qui officialise "l'Aménagement du Territoire" en 1963.

(2)Gravier(J.F.). La question régionale, Ed.Flammarion, p.7.

(3)En exergue dans "Les Feuilletts de l'O.R.E.A.M Lorraine".

(4)C.O.D.E.R., Comité de Développement Economique Régional. Sa composition est précisée par une instruction du 26 mai 1964. Il est réuni par le Préfet.

(5)O.R.E.A.M., Organisation pour les Etudes d'Aménagement. Elle est mise en place par la C.O.D.E.R. en vue de préparer le S.D.A.U.(1966).

population comptabilisée sur le S.D.A.U. de la Métropole Nord de la Lorraine est de 600 000 habitants. Cette politique d'aménagement du territoire encourage ainsi le développement de "Métropoles d'Equilibre" constituées à partir de très grandes villes ou ensembles urbains. La "Métropole d'Equilibre" exprime la volonté affirmée

-de stimuler et d'harmoniser le développement des régions pour équilibrer la croissance de la région parisienne

-d'apporter sur le plan régional un niveau supérieur de services correspondant à une population donnée et concentrée en une seule aire

-de faire en sorte que la vie économique et sociale de chaque région profite du dynamisme de ces "aires métropolitaines"(1).

C'est ainsi que fut décidée la création de huit métropoles d'équilibre (Document n°8 en annexe). En fait, cette politique dans sa réalisation va avoir des résultats contraires aux buts recherchés.

La confusion entre dimension et fonction, c'est à dire entre quantité et qualité, entraîne en effet une aggravation des déséquilibres que l'on avait précisément pour mission de combattre. En 1965, le Schéma Directeur de la Région Parisienne, rédigé par M. Paul Delouvrier, révèle de façon éclatante les ambiguïtés et les contradictions que l'on observe dans la doctrine et la pratique de l'aménagement du territoire. En effet, le développement des Métropoles d'Equilibre s'accompagne concrètement de procédures qui vont permettre de gigantesques opérations "rouleaux compresseurs" sous forme de Z.U.P. ou de villes nouvelles (2) pour "déserrer" vers la périphérie. En fait, ce phénomène de "desserrement" n'a fait qu'accélérer le phénomène de concentration urbaine avec comme conséquence des "poches" de ségrégation sociale.

Les estimations de population, à court, moyen, et long terme, sont sortis de cerveaux vivants dans le mythe d'une prospérité sans failles. Des anomalies invraisemblables apparaissent dans les orientations démographiques de l'époque, comme le montre J.F. Gravier dans "La question régionale"(Marseille p.187, Arles p.190), où il n'hésite pas à taxer les planificateurs de "barbares" (3). Un tel

---

(1) Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle, Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme Nord Métropole Lorraine, avril 1973.

(2) Sept villes nouvelles sont créées qui visent à freiner l'extension en tache d'huile de la capitale: Clergy, Pontoise, Saint-Quentin en Yvelines, Evry, Melun, Senart, Marne-la-Vallée, mais aussi 150 Z.U.P. qui sont autant de villes nouvelles, telle celle de Montmirail à Toulouse, la plus grande avec 40000 logements.

(3) "Tous leurs schémas sont purement quantitatifs et d'ailleurs purement gratuits. Leur indigence désolante relève d'une espèce de barbarie" (p.213).

processus ne pouvait, en créant d'autres concentrations, que créer d'autres déserts français. Comment expliquer une telle "obésité" (La question régionale, p.112), alors même qu'en 1965, une étude de l'Institut National d'Etudes Démographiques (I.N.E.D.), démontre que les Parisiens sont attirés par la province.

"De tels renversements, indique encore J.F. Gravier (p.215), n'ont pas troublé les responsables parisiens. L'administration régionale imagine, sans doute assez puérilement, que la prolifération de ses administrés lui vaudra plus de prestige et de crédit. Certains dirigeants professionnels souhaitent maintenir la puissance collective. De façon moins avouable, des promoteurs et marchands de bien redoutent qu'une décongestion compromette leurs opérations financières".

Dès cette époque, "la politique des Métropoles d'Equilibre a des détracteurs passionnés qui craignent que comme Paris a engendré le désert français, les métropoles ne créent autour d'elles des déserts régionaux" (1). L'Histoire a montré, et ce n'était pas clair pour tout le monde à l'époque, que la vitalité d'une agglomération ne tient pas à sa dimension ni à sa masse, mais à son aptitude à l'innovation et à la créativité, à son environnement. "Le rayonnement d'une métropole ne se mesure pas en millions d'habitants" (2).

Ce développement sur les orientations de l'aménagement dans cette première phase est indispensable pour comprendre la place qu'occupe le lotissement durant cette période et ses caractères. Cette politique va fortement déteindre sur cette dernière forme d'aménagement. En effet, les lotissements vont se développer suivant un processus concentrationnaire autour des villes. On comprend mieux ainsi, avec le recul, l'habile politique de M.Albin Chalandon qui devient Ministre de l'Equipement et du Logement le 22 juin 1969. Apparemment, il apparaît comme un ministre de l'urbanisme "qui fait du social" en voulant favoriser l'accès à la propriété aux bourses les plus modestes. C'est le lancement de la maison standard qui prendra le nom de "chalandonnette". De vastes opérations sont lancées à la périphérie des villes : 1535 pavillons identiques par exemple à Marly au Sud de Metz. Parallèlement, comme se poursuivent également à la périphérie des villes Z.U.P., grands ensembles et villes nouvelles, les "chalandonnettes" telles celles de Marly, constituent, la publicité aidant, la tentation pour le "ras le bol" des habitants de la Z.U.P. qui en accédant à la propriété sont passés d'un univers concentrationnaire vertical à la périphérie urbaine Est à un univers concentrationnaire horizontal à la périphérie urbaine Sud(3).

---

(1) Monod (J.) et Castelbajac (Ph.). L'aménagement du territoire, Col. Que sais-je?, 1971, p.81.

(2) Gravier (J.F.). La question régionale, p.216.

(3) 1535 pavillons étaient prévus à Marly: 5 ares environ par famille, premier apport de 1000F, 10 000F payables à crédit pendant 36 ans, terrain payable les dix dernières années par mensualisations de 650F!

Cette opération sert surtout les grands stratèges de la planification urbaine en occupant les espaces des S.D.A.U., dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire orientée vers le développement des "Métropoles d'Équilibre". Ainsi se trouve aussi élevé le crédit de certains hauts fonctionnaires ou pour reprendre les termes de J.F.Gravier de "certains dirigeants professionnels qui souhaitent maintenir leur puissance collective". Ces opérations masquent d'autres aspects qui sont apparus en pleine lumière depuis : dégradation des sites, malfaçons des habitations, effets catastrophiques sur le réseau hydrographique dus à l'intensité des drainages, carence d'équipements, insuffisance des réseaux routiers, augmentation des nuisances etc. Par ailleurs, la construction de milliers de pavillons semblables et leur vente "clé en main" a été des plus rentables par l'économie sur les matériaux et sur l'infrastructure. La politique d'A. Chalandon est devenue opérationnelle par voie de concours : ce sont M.M. Gaston et Roger Lévy qui remportent le concours de la maison individuelle pour la construction du nouvel univers de Marly.

Cette politique d'aménagement, sous forme de développement de concentrations urbaines a été planifié. On comprend que ce mouvement a été davantage subi que souhaité par l'ensemble de la population française. Aussi, des détracteurs de plus en plus nombreux se sont opposés à ces extensions "démentielles", d'autant qu'elles ont créé un phénomène de ségrégation sociale et raciale (52% d'étrangers à la Z.U.P. de Borny en 1983). Par réaction à l'extension abusive du "minéral", se manifeste, dans la majorité de la population, une hostilité et un désarroi face à l'aggravation de ce problème de l'environnement. Ce courant est particulièrement vif vers les années 70. On souhaite un type d'habitation familiale protégé des formes abusives de la vie collective et la tendance devient la constructions d'habitations aussi éloignées les unes des autres que possible, mais aussi le plus éloignées possibles des villes tentaculaires. L'essoufflement du mouvement d'urbanisation est, du reste, commun à partir de cette époque à tous les pays d'Europe occidentale. L'agitation du centre-ville, la laideur et le vide social des banlieues ouvrières ou pavillonnaires ou la géométrique monotonie de la nouvelle banlieue "concentrationnaire" (1), amènent des flux migratoires de plus en plus importants dans le sens ville-campagne. On parle d'exode urbain. Dès lors un changement radical apparaît dans la politique de l'urbanisme.

La politique d'aménagement du territoire va en effet changer de cap. Donc, dans un deuxième temps, une conception diamétralement opposée à la précédente va entraîner d'autres effets sur le paysage. C'est le lotissement qui répondra à cette nouvelle politique mais en se chargeant de caractères nouveaux. L'individuel est privilégié au détriment du collectif. On s'oriente vers le "mitage" et le développement des lotissements dans les

---

(1) Gravier (J.F.). La question régionale, p. 210.

campagnes. Les opérations d'urbanisme de grande dimension sont stoppées. Le tissu rural n'est plus marginal en matière d'urbanisme, le lotissement ne s'étend plus exclusivement à la limite des centres urbains mais envahit de plus en plus les campagnes, transforme le paysage rural s'ajoutant au village ancien comme une anomalie. Cette nouvelle forme d'aménagement qui tend donc à urbaniser les campagnes, atténue la rupture entre le monde urbain et le monde rural et contribue ainsi à rompre l'isolement des zones rurales. Sur le plan juridique, ce changement s'est manifesté par la substitution de la procédure Z.A.C. à la procédure Z.U.P. en mars 1973 (1) : c'est la fin des grands ensembles collectifs et le début de l'ère du lotissement. Le tournant est pris, l'option politique devient déterminante à partir de 1974 avec l'élection à la Présidence de la République de M.V.G. d'Estaing. Aussi bien, le pavillon en lotissement à la campagne correspond alors au goût d'une grande majorité des Français. Le nouveau Président de la République, attaché à une politique de renaissance des villages et des petites villes, favorise cette évolution. On notait, en effet, le 12 avril 1975 dans l'un de ses discours : "Redonner vie aux petites villes et aux zones rurales qui les entourent en freinant l'exode de leur population vers les grands centres déjà congestionnés, tel est l'objectif de la politique des petites villes et de leurs pays". Mais est-ce le bon choix, car déjà beaucoup de Français se plaignent de cette "lèpre" appelée lotissement qui pollue le territoire, alors qu'avant il était limité aux grandes villes ? On pourrait alors poser le problème de savoir si le lotissement doit être favorisé dans les campagnes ou limité aux abords des grandes villes. En fait, si le lotissement est considéré comme "une pollution esthétique", le vrai problème est la mise en cause de sa conception. Peut-on, en effet, concilier la qualité de l'environnement avec des intérêts sociaux et économiques ?

4. Le lotissement, réponse à trois exigences conciliables, écologique, sociale et économique.

Le lotissement est certainement à l'heure actuelle, après avoir pris comme on l'a vu précédemment une place privilégiée et déterminante dans l'urbanisme français, un des phénomènes importants de notre société contemporaine car il se trouve sur la trajectoire des grandes mutations de notre histoire avec ses grands choix :

- Le cycle "infernale" production-consommation avec les exigences de la croissance, les déséquilibres écologiques dont la défiguration des paysages ou la recherche d'une évolution équilibrée et harmonieuse recentrée sur les valeurs humaines.

- Habitat anarchique ou modèle technocratique ? Individualisme, étatismisme ou collectivisme ?

En France, l'Etat prend la responsabilité de l'urbanisme et commande dans une large mesure aux destinées de l'habitat. L'orientation privilégiée serait actuellement un certain

---

(1) Circulaire d'Olivier Guichard du 21 mars 1973 ( Document n°9 en annexe).

type de lotissement qui pourrait répondre à trois grandes exigences de notre société :

a) La satisfaction du goût des Français pour l'accession à la propriété d'une maison individuelle. Des mesures sont ainsi prises pour faciliter l'acquisition du terrain et l'acquisition de la maison aux couches sociales les plus modestes. "L'économie sur le terrain à bâtir est recherchée en pratiquant une politique foncière qui évite l'échauffement foncier"(1). Ainsi, est établi par la direction de l'urbanisme le gisement foncier par secteur et par délai de constructibilité (Document n°10 en annexe). Pour la construction, la loi du 3 janvier 1977 transforme l'aide à la pierre en aide à la personne et permet ainsi l'accès à la propriété à des couches de population plus jeunes et plus modestes.

b) Un aménagement harmonieux de l'espace et "une amélioration de la qualité finale des opérations"(2). C'était une des préoccupations de M. Giscard d'Estaing en 1975 : "Les civilisations sont dans une très large mesure exprimées par leur urbanisme et d'ailleurs jugées sur lui. Le cadre de vie sera le grand problème de demain". Son Ministre de l'Équipement, M. R. Galley, abondait dans ce sens en septembre 1975. S'adressant à ses directeurs départementaux, il leur commandait : "Vous devez rechercher la qualité architecturale. Il faut provoquer la phase de concentration recommandée par la circulaire du 4 novembre 1977 qui permet d'enrichir le contenu de l'opération en rassemblant des compétences multiples, main d'œuvre, administration, architectes, ingénieurs, géomètres. Aucun lotissement communal ne devrait être conçu et réalisé sans concours de l'homme de l'art". Cette exigence était déjà commandée par une note du Ministère de l'Équipement le 16.9.1975 (Document n°13 en annexe). Une loi de 1977 créait les C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) et décrétait l'architecture d'intérêt public. Elle faisait obligation à toute personne construisant une habitation de plus de 170 m<sup>2</sup> de faire appel aux services d'un architecte. En dessous de cette superficie, elle prévoit la possibilité de faire appel au C.A.U.E. pour se faire conseiller. Une loi de 1978 facilite la procédure administrative et impose de nouvelles normes qui visent à améliorer la qualité de l'habitat. Une circulaire ministérielle du 12.6.1980 (n°8079) rappelle la nécessité d'un homme de l'art : "Tout mettre en œuvre pour que le lotisseur perçoive la présence d'un "Homme de l'Art" auprès de lui comme nécessaire pour assurer la qualité de son projet". Enfin la loi de 1980 qui divise la Direction Départementale de l'Équipement en arrondissements en vue d'une décentralisation, va dans le même sens.

c) Un support de l'économie. Le lotissement favorise le développement de l'entreprise française du bâtiment, première activité du pays, génératrice de

---

(1) Editorial de M.J. Storez, chef du service Urbanisme Opérationnel et Construction à la Direction de l'Équipement, Revue Équipement 57, mars 1982.

(2) Ibid.



nombreuses autres activités en amont et en aval. En 1975, la loi Galley visait aussi à redonner un certain souffle à l'entreprise, car 1975 est une année qui connaît une crise conjonctuelle grave du logement et du bâtiment. 50 000 logements terminés de moins qu'en 1974 ! Autrement dit, d'une certaine manière, les responsables de la société libérale utilisent le social pour sauver l'entreprise du bâtiment.

5. L'urbanisme, un instrument de réglementation au détriment de sa vocation esthétique.

C'est la conception de l'urbanisme, et donc du lotissement, qui est ici mise en cause. Traditionnellement, l'urbanisme était l'art d'ordonner les villes ou d'organiser le tissu urbain. De plus en plus, on parle d'urbanisme administratif, d'urbanisme opérationnel, l'homme de l'art intervenant dans un contexte bureaucratique qui reste suffisamment pesant pour enlever aux opérations de lotissement toute originalité et toute fantaisie. L'homme n'a plus guère de choix en matière d'habitat, il ne fait plus oeuvre de création. On choisit pour lui suivant un modèle qui se trouve être le résultat d'une longue concertation qui constitue une problématique avec trois intervenants aux objectifs différents :

-la puissance publique qui est censée rechercher l'intérêt général par l'intermédiaire des services de l'urbanisme,

-le promoteur, qui ne recherche que son profit,

-le consommateur, qui recherche son intérêt.

Ce qui est en jeu actuellement, c'est la qualité de l'habitat en tant que tel et son environnement. En devenant un objet standard, l'habitat a perdu toute essence artistique. Trois causes semblent être ici directement à l'origine de cette dégradation, la dissolution de la responsabilité, un excès de réglementation et la rigueur de la centralisation.

a) La dissolution de la responsabilité.

Le journal l'Express de septembre 1975 rapportait sur ce sujet la réflexion suivante : "De cette grande misère architecturale, chacun porte une part de responsabilité : architecte, administration, promoteur". Le contrôle du bâti qui appartenait aux architectes urbanistes est actuellement revendiqué par d'autres instances, et l'administration, sous couvert de l'homme de l'art qui parfois est devenu un fonctionnaire, empiète de plus en plus dans ce domaine. L'architecte est devenu utile, non indispensable, et ne peut être garant de la qualité. La dissolution de la responsabilité a lieu aussi au niveau des services de l'urbanisme où une certaine politique de concertation conduit à des opérations "aseptisées" et détruit la personnalisation de l'habitation; le mot opération employé par les services de l'urbanisme désigne bien là déjà le caractère conditionné du futur habitat. Dans la revue Equipement 57 de mars 1982, on pouvait lire : "L'organisation arrêtée repose sur la concertation préalable... La synthèse des données, si elle est bien conduite à l'amont de la demande, peut permettre la

naissance d'une opération de qualité, économiquement viable... La concertation préalable peut avoir pour résultat de promouvoir une démarche plus scientifique qui prendra la forme d'un lotissement témoin ou d'un lotissement pilote selon que l'objectif essentiel est de peser sur les prix ou de favoriser la qualité de l'habitat". Les termes employés par ce fonctionnaire de l'urbanisme, responsable du service U.O.C. (Urbanisme Opérationnel et Construction), montre le caractère rationnel et réglementaire de l'urbanisme qui ne peut que détruire dans ce domaine toute inspiration, source de créativité.

b) Un excès de réglementation.

Bien que les services de l'Équipement reconnaissent que "réglementer n'est pas chose aisée, surtout lorsque le domaine touché est celui du cadre de vie des habitants, qu'il semble nécessaire d'introduire plus de réalisme dans le traitement réglementaire de ces opérations d'urbanisme, c'est à dire plus de souplesse et de relativité dans les règles à imposer aux constructeurs"(1), il n'en reste pas moins que la procédure du lotissement reste longue, fastidieuse voire décourageante. et les contraintes écrasantes (Document n°13 en annexe). La parution d'un règlement type des lotissement n'a pu apporter qu'une aide relative dans la formulation juridique. On peut, pour la clarté de l'exposé, distinguer trois sortes de contraintes :

-Le cahier des charges qui relève du droit privé et qui contient toutes les dispositions qui n'ont pas pu être approuvées par l'autorité administrative mais qui font naître des servitudes conventionnelles (gestion des espaces, utilisation des voiries, associations syndicales, publicité etc.)

-Les dispositions générales, entrant dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols qui s'imposent à partir du maquis dense que constituent le Règlement National d'Urbanisme ainsi que les servitudes d'utilité publique.

-Les dispositions propres au lotissement qui imposent des nécessités relatives aux réalités locales dans des domaines tels que la sécurité, le cadre de vie, la salubrité. Toutes ces servitudes doivent déboucher sur la qualité mais détruisent l'inspiration. Ainsi, tous les lotissements se ressemblent, comme toutes les gendarmeries, comme toutes les cabines téléphoniques, comme tous les établissements scolaires, style d'une époque, d'une mode mais aussi marque d'un modèle centralisateur.

c) La rigueur de la centralisation.

L'uniformisation de ce nouvel urbanisme en lotissement et qui couvre peu à peu l'ensemble du territoire français, est en fait le résultat d'une politique de l'urbanisme qui pratique une centralisation de contrôle de l'esthétique. Ainsi, retrouve-t-on partout les mêmes

---

(1) Equipement 57, Bulletin d'information de la Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle, mars 1982.

générations de lotissements : opérations denses et uniformes où le génie architectural ne brille guère, assemblages rectilignes et reproductions qui apparaissent bien médiocres et d'une facture bien légère par rapport aux cités industrielles, village à côté du village où se trouve dénaturé l'attrait rural. C'est que "chaque ministre, tout puissant en matière de construction, a sa liste d'architectes agréés, toujours les mêmes et pris dans le vivier, au gré des sympathies et habitudes. Résultat : aucun esprit novateur, donc peu de réussite". (l'Express de septembre 1975).

Dans ce débat contradictoire, il apparaît trop clairement que si la généralisation de l'habitat individuel ne peut être livrée à la liberté du citoyen sans restrictions, elle ne peut non plus être livrée à des promoteurs sans scrupules qui ne recherchent que le profit, ni se réduire à un objet de série. Peut-être faut-il souhaiter que soit strictement proscrite non seulement toute opération qui ne soit pas concertée, mais surtout qui ne soit pas insérée harmonieusement dans le milieu. L'exemple du lotissement du "Breuil" à Pierrevillers en Moselle (Document ci-dessous, "A titre d'exemple") peut être considéré comme un modèle.

Cette étude de l'histoire et de l'évolution du lotissement, qui ne peut être dissociée de celles de l'urbanisme, visait entre autre à mettre un peu d'ordre dans ce maquis dense que constitue la réglementation en matière d'urbanisme. Elle a permis déjà de mettre en lumière la place prépondérante prise par le lotissement dans l'habitat en France. Par ailleurs, l'habitat est la résultante d'un certain nombre de forces avec lesquelles doivent composer les pouvoirs publics. En 1987, la problématique de l'urbanisme reste complexe et cette complexité s'explique en grande partie par l'instabilité des orientations de la puissance publique qui, en somme, au cours de ces dernières années, n'a fait que démontrer son incapacité à maîtriser véritablement l'urbanisation. Les chefs de l'Etat n'ont guère eu le temps ni l'envie d'être des urbanistes. La IVème République, c'était la reconstruction, De Gaulle, ce fut la décolonisation, Pompidou, l'industrialisation. Giscard d'Estaing, en choisissant de s'attaquer aux propriétaires de terrains à bâtir et en orientant sa politique sur la qualité de la vie et donc de l'habitat et de l'aménagement, semblait prendre conscience que la France était en train de rater son urbanisation. Le cadre de vie sera-t-il le grand problème de demain ? Il y a là un domaine bourbeux dans lequel le pouvoir politique patauge. Le projet de loi Galley, dont les décrets d'application sont sortis en 1975, fait ressortir l'aspect comptable de l'Etat mais ne fait qu'effleurer le problème de la qualité de l'habitat qui est une préoccupation essentielle dans cette étude. Il semble aujourd'hui que l'esthétique soit davantage prise en compte mais cette notion reste bien relative. Quoiqu'il en soit, l'évolution de l'urbanisme depuis ses origines nous permet maintenant de mieux comprendre la situation actuelle dans le domaine du lotissement et de préciser une définition permettant une étude géographique du phénomène.

## A titre d'exemple



En 1978, la commune de Pierrevillers (1 448 habitants) entreprenait l'étude du lotissement du Breuil, suite à une longue réflexion avec les services de la D.D.E.

Bien situé en lisière du village, il devait amorcer un développement rationnel de l'agglomération, tout en respectant son caractère de village de côte, en équilibre avec le milieu rural. Bien des difficultés ont dû être surmontées par le Maire et son équipe municipale qui réussirent toutefois à monter un dossier de lotissement intéressant qui fut approuvé en mars 1980.

Il comprend 29 pavillons de 4 à 8 ares. Les voies tertiaires se distinguent de la voie principale par leur revêtement en pavés.

Une aire de jeux centrale et une promenade dans la petite peupleraie sauvegardée agrémentent l'espace public. L'ensemble des réseaux est souterrain. Le projet est agréablement planté.

Le règlement permet des constructions sur limites latérales, il détermine des plages d'implantation pour les façades et propose le respect de l'architecture traditionnelle lorraine.

Le déroulement de la construction de cette opération a été suivi par le maire, à travers les conseils de son architecte coordonnateur, chargé d'aider les colotis à monter leur projet de construction en cohérence avec les données réglementaires prévues.

Aujourd'hui, on peut découvrir un ensemble de constructions réalisées selon la personnalité de chacun mais où l'adaptation au sol est exemplaire, où l'unité architecturale est suffisante et les perspectives vivantes et agréables.

Le prix du terrain viabilisé s'élevait en 1980 à 15 000 francs l'are.

Lotissement à Pierrevillers en Moselle(1980). Document tiré de la revue Equipement 57, mars 1982.

V.Essai de définition répondant à l'étude géographique présente.

1. Le lotissement est avant tout une procédure qui répond à une définition juridique.

En tant que telle, c'est une division en lots.

La définition déjà ancienne a été remaniée plusieurs fois par le législateur. La plus récente date de 1977: "Constitue un lotissement au sens du présent chapitre, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété(...). Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre:

a) les divisions de remembrement,

b) les divisions effectuées à l'intérieur des Zones à Urbaniser en Priorité (Z.U.P.), des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), des périmètres de rénovation urbaine, des zones de restauration immobilière, des zones de résorption de l'habitat insalubre ainsi que des zones industrielles(...)"(1).

Cette définition précise une procédure concernant la division foncière d'une propriété excluant toute la réalité de l'aménagement et les imbrications avec d'autres procédures. Remarque importante, elle n'exclut pas le collectif mais veut se différencier des Z.A.C., des Z.U.P., des opérations de rénovation et de restauration, des Z.I.L. qui ont pourtant toutes comme point commun d'être des opérations d'aménagement. Cette définition ne peut satisfaire le géographe qui recherche la marque d'un certain type d'habitat sur le paysage. Or, il se trouve que dans sa conception et sur le terrain, le lotissement répond à une définition beaucoup plus large qu'à une simple division de la propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments.

2. Un ensemble d'habitations horizontal.

Dans sa finalité, le lotissement s'inscrit dans le paysage comme un ensemble de pavillons ou un ensemble architectural plutôt horizontal (pavillons isolés, pavillons jumelés, bandes etc.). Le langage courant désigne d'ailleurs sous le vocable de lotissement un ensemble de maisons individuelles construites simultanément et sur le même modèle (Construction en série). Cette tendance à l'extension horizontale par l'accession à la maison individuelle est devenue l'orientation essentielle des services de l'Équipement actuellement, conformément à la définition qu'en donne en mars 1982 M. Jean Storez, chef du groupe Urbanisme Opérationnel et Construction (U.O.C.) au Service de l'Équipement de la Moselle: "Le lotissement est un moyen de satisfaire le goût des Français pour l'accession à la maison individuelle"(2). Si M. Jean Storez précise bien

---

(1) Ce passage apparaît sous les n°315/1 et 315/2 de l'article 1 du décret 77/860 du 26 juillet 1977 qui remplace les décrets des 31.12.1958 et du 28.7.1959.

(2) Équipement 57, Bulletin d'information de la Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle, mars 1982.

que la loi le définit (le lotissement) comme "une opération qui a pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en vue de construire", il ne s'en trouve pas moins qu'il existe, à la Direction de l'Équipement, un autre service que celui des lotissements qui conduit à un résultat identique, le service du permis groupé dans lequel on emploie le terme de "groupe d'habitations collectif en individuel". Remarquons que dès 1953, R.Michenet intitule son ouvrage "Les lotissements de terrains et les groupes d'habitations"(1). Le permis groupé est accordé à un promoteur, à plusieurs promoteurs ou à un promoteur et à des particuliers. Cette dernière réglementation qui date de 1955 est plus simple en ce qu'elle impose une seule opération administrative, le permis de construire opérationnel, mais a pu être néfaste en conduisant aux abus de la surdensification horizontale et à l'orientation vers le lotissement au sens péjoratif du terme. Sur le plan juridique, l'enchevêtrement des deux procédures peut conduire à une évolution complexe. Un promoteur peut entreprendre une opération de groupes d'habitations sans lotir et par la suite, sur la même surface, engager une procédure lotissement. Pourquoi? Parce que les anciennes constructions se vendent mal et donc le reste du terrain est vendu en procédure lotissement. Inversement, on peut concevoir une division d'un terrain en lots au départ, en vue de constructions d'habitations, mais qui donne lieu ensuite à une ou plusieurs opérations groupées de promoteurs ou même de particuliers résultant du permis de construire groupé ("Le Coteau du Soleil" par exemple à Vallières-Vantoux). Quoiqu'il en soit, dans l'une ou l'autre des procédures, l'essentiel est du style pavillonnaire. Du reste, le recensement des lotissements ne fait ressortir qu'un nombre infime de lotissements-jardins ou industriels et aucun en collectif. Dès lors, nous nous bornerons dans cette étude, qu'à l'extension d'un type d'habitat de type horizontal mais qui répond nécessairement, comme nous allons le voir, à un aménagement concerté de l'espace.

### 3.Des opérations répondant à un aménagement concerté et planifié de l'espace.

Le lotissement qui est aussi un ensemble aménagé, résulte d'une concertation. Comment va-t-il s'intégrer dans les Zones d'Aménagement Concerté? En principe, s'agissant de deux opérations à procédure différente, il devrait y avoir coexistence. En fait, les choses sont plus complexes. Plutôt qu'en juxtaposition, il faut concevoir en hiérarchie ou en échelon de la planification. La doctrine, entendons les services de l'urbanisme, ont qualifié le plan de lotissement de "petit plan d'urbanisme"(1). Le champ d'application de la procédure lotissement s'est considérablement réduit au profit des groupes d'habitations et des Z.A.C. mais par rapport à celles-ci, les superpositions ne sont pas totalement supprimées, et dans les Z.A.C., où l'extension est souvent

---

(1)Michenet(R.). "Les lotissements de terrain et les groupes d'habitations", J.C.P. n°1077.

(2)Troalem(G.). Les lotissements, A.J.P.I., p.175.

qualifiée de diffuse, peut exister un groupe d'habitations ou un lotissement.

L'opération **lotissement** appartenant à l'urbanisme réglementaire, au même titre que les Z.U.P., Z.I.L., Z.A.C., l'emprise de l'Etat sur l'urbanisme a transformé l'opération **lotissement**, à l'origine privée, en une véritable opération d'urbanisme. "En réalité, le **lotissement** est une opération d'urbanisme" écrit M. René Capitan dans le répertoire Dalloz. Il faut donc considérer le **lotissement** comme l'ancêtre des autres opérations d'urbanisme et comme transformé par les caractères de ces nouvelles opérations qui rejaillissent sur lui. C'est par exemple, l'ensemble des instructions d'un P.O.S. M.de Laubadère la définit" comme une opération complexe, effectuée par la puissance publique ou sous son égide, et tendant à l'exécution d'opérations immobilières généralement prévues dans un plan d'urbanisme ou dans le cadre de celui-ci" (1). Sa complexité résulte d'une procédure très lourde qui exige des services de l'Equipement une connaissance de la réglementation où les textes se superposent, se complètent, se hiérarchisent, sans se substituer. Selon les services de l'Equipement, si 60 % de demandes d'autorisation de permis groupés en vue de la construction d'un groupe d'habitations n'aboutissent pas, c'est autant pour des raisons de complexité de la procédure que pour des raisons de conformité ou de finances. M. Michel Cotten insiste également sur la complexité de la procédure et de l'opération d'urbanisme dont le **lotissement** est considéré comme modèle dans le genre : "Les opérations d'urbanisme sont des ensembles complexes d'actes solitaires, effectués en exécution d'un plan d'urbanisme, sous le contrôle de l'autorité administrative et sous sa direction par un maître d'oeuvre unique, dans un cadre préalable et selon une procédure ayant pour objet des périmètres destinés à la construction à usage d'habitation ou industrielle, d'une infrastructure répondant à l'intérêt collectif de la zone" (2). Rappelons que cette notion d'intérêt collectif se différencie de plus en plus de l'intérêt public, notamment en ce qu'elle a un cadre qui est la collectivité des lotis dans le périmètre du **lotissement** et mieux, des lotis dans la collectivité de zone.

Procédure de concertation, aménagement concerté, planification de l'espace, ces expressions montrent bien le lien étroit entre la procédure et l'espace, entre la concertation et l'aménagement. Mais le **lotissement** est devenu essentiellement l'image finale sur le terrain, dépassant la simple procédure de découpage en parcelles, et dans cette mesure, on peut inclure dans le terme de **lotissement** les groupes d'habitations, les cités industrielles. Opération d'urbanisme, ensemble aménagé ou plan d'aménagement, le **lotissement** est une opération qui

---

(1) Laubadère (A. de). Droit public économique, Dalloz-Paris, 1983.

(2) Cotten (M.). Traité élémentaire de droit administratif, 5ème Edition, 1986, p.424.

entre dans le cadre de l'aménagement du territoire, conformément à l'aménagement concerté de la loi foncière de 1967, où la part laissée à l'initiative privée s'est retrécie de plus en plus. Pour maîtriser le plan d'ensemble, la rigidité du système a augmenté tandis que les pouvoirs remis à l'administration se sont accrus. Les règles de procédure sont devenues très strictes, notamment celle qui veut que le silence de l'administration vaille refus d'autorisation. Certains auteurs n'ont pas hésité à écrire que cela revenait à interdire le **lotissement** (1). Les contraintes sont apportées par les servitudes générales d'urbanisme, les sujétions administratives, mesures de sauvegarde, modifications du cahier des charges des **lotissements** anciens en vue de les rendre conformes aux nouveaux plans, autorisation préalable accordée par le Préfet avec loi du silence de quatre mois qui vaut interdiction. Les pouvoirs du Préfet sont très étendus en matière de **lotissement** et portent sur l'établissement du projet d'aménagement, l'exécution par le lotisseur ou le promoteur de tous travaux pour la fiabilité, leur participation aux dépenses d'exécution des équipements, l'affectation de certains emplacements à la construction de bâtiments destinés à la mise en place de l'équipement commercial ou artisanal.

En dernier ressort, on peut dire que le **lotissement** est, dans sa conception actuelle, une opération concertée permettant l'accès à la maison individuelle qui se traduit par un plan d'aménagement pour la construction d'un ensemble d'habitations de type horizontal. Il s'agit donc d'une prospective de l'espace qui s'appuie sur une procédure. Défini dans sa phase finale, le **lotissement** garde un point commun avec les **lotissements** existant depuis des siècles, celui d'être un aménagement de l'espace à partir d'un découpage foncier. Il reste à définir la forme de **lotissement** qu'il est souhaitable de retenir dans la cadre géographique de cette étude.

#### 4. Définition géographique.

Historiquement, le **lotissement**, qui au sens littéral du terme est donc une division foncière en lots en vue essentiellement de la construction d'habitations, remonte à l'antiquité et ne peut se dissocier du phénomène d'urbanisation : quadrillage romain autour du cardo et du decumanus suivant un rectangle, découpage parcellaire programmé intra et extra-muro au XVIème siècle à Paris, cités liées à la révolution industrielle au XIXème siècle, contrôle de l'extension urbaine et accès à la propriété sous l'annexion allemande, extension des ensembles pavillonnaires à la périphérie des villes au lendemain de la première guerre mondiale et première réglementation en matière de **lotissement** dans le sens de l'aménagement, **lotissement** bénéficiant de la loi Loucheur en 1928, enfin mainmise progressive des pouvoirs publics sur l'urbanisme et le **lotissement** depuis la loi du 19 juin 1943 et

---

(1) Liet-Veaux (G.). Evolution aberrante de la procédure du silence, 1964, p. 253.



fixation juridique du **lotissement** par les décrets de 1958-1959 repris par le décret du 26 juillet 1977.

A travers cette longue histoire du **lotissement**, trois grandes étapes peuvent s'inscrire dans son évolution : le partage foncier de l'espace urbain, le caractère spéculatif et social (entre autre paternaliste) lié à l'avènement de la société capitaliste, la mainmise progressive des pouvoirs publics après la première guerre mondiale et son souci essentiel d'aménagement après la deuxième guerre mondiale.

L'étude présente retiendra trois caractères originaux et essentiels du **lotissement** : la division parcellaire ou en lots, le caractère d'aménagement et de programmation, l'extension pavillonnaire. Ainsi défini, le **lotissement** est essentiellement fixé dans sa procédure par le décret de 1977 mais ne peut exclure dans sa finalité géographique, ni les cités industrielles, vestiges du passé, ni les **lotissements** de la loi Loucheur qui n'ont qu'une extension limitée en Moselle à l'agglomération messine, ni surtout les ensembles d'habitations répondant à la procédure du permis de construire groupé.

Retenant les **lotissements** et les opérations en permis groupé, nous étudierons dans la partie suivante, l'ampleur de leur extension et leur empreinte sur le paysage dans le cadre du département de la Moselle.

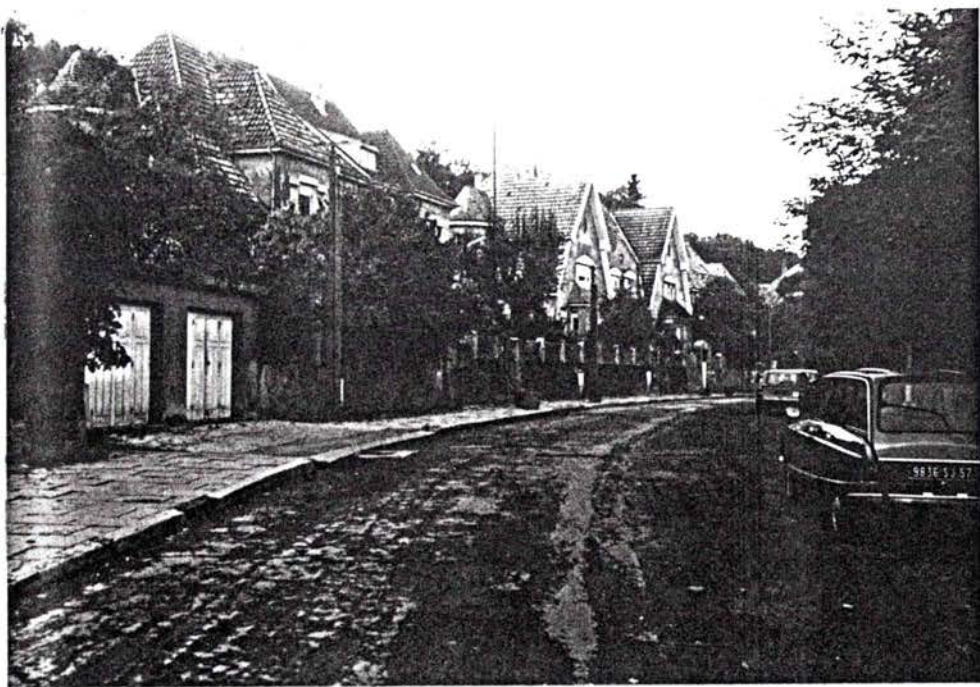
## **DEUXIEME PARTIE**

# **L'AMPLEUR DU PHENOMENE ET SON IMPACT SUR LE PAYSAGE.**

**Etude dans le cadre du département de la Moselle.**

"De château à château, dans la brume, on rê-  
verait de se rencontrer".

Le Corbusier



Cité industrielle à Hagondange (Epoque allemande).

Photo E.P.Guénéau (N°1).

## I. LA "VOGUE" DU LOTISSEMENT.

Le lotissement, comme division parcellaire, est très ancienne et très répandue dans bien des pays et civilisations du monde. En tant qu'ensemble pavillonnaire, il a été engendré par la révolution industrielle. Actuellement, il est en faveur dans tous les pays développés. Un numéro du journal Le Figaro de juin 1962 révélait déjà les chiffres suivants pour l'année 1961 : 47 % d'habitations en lotissements par rapport aux logements construits en Allemagne, 54 % aux Pays Bas, 58 % au Royaume Uni, 66 % en Belgique, 85 % aux Etats Unis mais seulement 30 % en France.

Ce retard pris par la France s'explique pour deux raisons. D'abord, l'image de marque a longtemps été défectueuse et ce, depuis l'opprobre jeté sur les opérations après 1918 qui visait à la fois les lotisseurs et les constructions hétéroclites. Cet opprobre nous est rapporté par un illustre écrivain de l'époque, Jean Giraudoux : "La construction d'une cité neuve, cette naissance d'une nouvelle race, de nouvelles moeurs, d'un nouvel âge, s'appelle en France de ce nom affreux qui évoque l'assassinat et le partage des dépouilles : le Lotissement". Ensuite, après 1945, les pouvoirs publics s'orientent de façon délibérée vers la construction du collectif et des grands ensembles, pour répondre de manière urgente à la crise du logement et assurer un confort relatif à une population agglutinée dans les vieux quartiers insalubres (Quartiers Saint Ferroy et Chambière à Metz). Le terme lotissement avait une résonance désuète.

Rappelons qu'une législation appropriée et favorable aux lotissements, n'apparaît en France que vers les années 1958 et que cette forme d'habitat ne devient conquérante que vers les années 1970. L'abus du collectif, dénoncé très tôt déjà par de nombreux auteurs (1), provoque un rejet du grand ensemble, une aspiration à la maison individuelle et un regain de presse pour le lotissement, forme d'habitat qui devient actuellement prépondérante.

Un sentiment favorable pour la maison individuelle et la "vogue" au sein des masses pour la maison familiale ont toujours existé car le Français est individualiste. En 1966, 70 % des Français vivent encore dans du collectif. C'est que beaucoup caressent encore le pavillon individuel comme un idéal en raison des difficultés financières d'accession. En 1973, plus de 80 % des habitants des grands ensembles étaient favorables à la maison individuelle mais dans les mêmes conditions financières que pour le collectif (2).

La progression du lotissement est récente en France et s'amorce vers 1960 dans la plupart des départements. En 1963, 11026 lotissements étaient approuvés en France, en

---

(1) Chalendar (M.). Essai sur les maisons et les villes de demain, 1915.

Kaes (R.). Vivre dans les grands ensembles, 1963.

Chambart de Lauwe (Ph.). Des hommes et des villes, 1965.

(2) Guéneau (E.P.). La Z.U.F. de Borny, Maîtrise de géographie, 1973. Faculté des Lettres de Metz.

1982, 154 620, soit une augmentation en 19 ans de 1402 % (74 % par an).

Le département offre ici un cadre idéal pour l'étude de l'extension de ce phénomène durant les dernières années. L'INSEE ne possédant pas de données chiffrées sur les lotissements et les groupes d'habitations en permis groupé, l'étude qui suit est réalisée à partir d'un fichier des archives du Service de l'Équipement. Pour la commodité de l'exposé, on utilise les termes de lotissement et de groupe d'habitation en permis groupé pour désigner les deux types de procédure et le terme de lotissement en gras dans le texte l'opération d'urbanisme rassemblant un certain nombre de pavillons qui résulte de l'une ou de l'autre des deux procédures.

## II. L'IMPORTANCE CHIFFREE DU PHENOMENE "LOTISSEMENT" EN MOSELLE.

### 1. Les opérations construites de 1961 à 1982.

Le nombre total de lotissement construits depuis 1961 est en 1982 2090 dont 1718 en procédure lotissement et 372 en permis groupé, ceux-ci représentent donc 1/6 du total. La moyenne de lotissements par commune en Moselle est de 2,9 (1).

#### a) Répartition des opérations lotissements

suivant le nombre de pavillons (graphique n°1).

La classification qui apparaît sur le graphique n°1 permet de distinguer, les grandes opérations de plus de 70 unités, les opérations moyennes entre 10 et 69 unités qui constituent près d'un tiers de l'ensemble, les petites opérations de moins de 10 unités qui représentent près des 2/3 du total et ne reflètent que très superficiellement le phénomène. L'étude géographique présente, qui s'attache à la localisation des ensembles et à leur empreinte sur le paysage, à l'aménagement et à l'environnement, ne prendra en compte que les opérations au dessus de 9 unités.

#### b) Nombre de lotissements et de groupes

d'habitations en permis groupé suivant le nombre d'unités (graphique n°2).

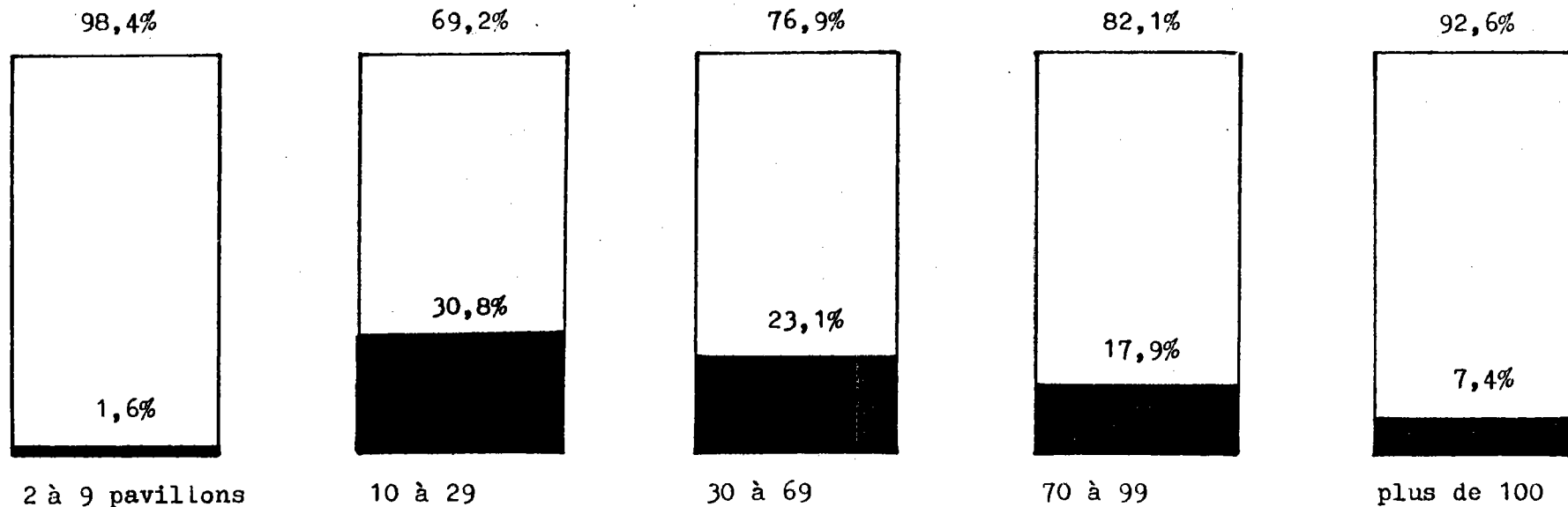
On remarque très peu de permis groupés pour les petites opérations qui sont des divisions parcellaires où chaque particulier construit son modèle. Dans les grandes opérations, les ensembles en permis groupés sont également peu importants car ils conduisent à une image finale d'habitat banalisé peu esthétique. Le permis groupé a donc surtout été adopté avec profit par les promoteurs pour les opérations moyennes de 10 à 69 unités.

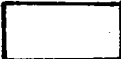
---


(1) Les Services de l'Urbanisme, situés rue De Lattre de Tassigny à Metz, responsable du secteur lotissement, ont commencé à recenser ces opérations à partir de 1961, date qu'ils considèrent comme étant le début de leur essor. L'inventaire du fichier est arrêté en 1982, en raison de la décentralisation des services de la Direction de l'Équipement.

.1,3%	"Lotissements" de plus de 100 pavillons: 27	
.3,3%	entre 70 et 99	: 70
.10%	entre 30 et 69	: 210
.21,5%	entre 10 et 29	: 451
.63,8%	entre 2 et 9	: 1332

Graphique n°1. Répartition des 2090 opérations "lotissements" construites en Moselle suivant le nombre de pavillons (Situation fin 1982).



 Lotissements.

 Groupes d'habitations en permis groupé.

Graphique n°2. Importance respective des deux types d'opérations, en lotissement et en groupes d'habitations en permis groupé, suivant le nombre de pavillons construits (Situation fin 1982 en Moselle).

c) Evolution du nombre des lotissements dans chacune des deux procédures (tableau n°1 et graphique n°3).

L'essor des groupes d'habitations en permis groupé est plus tardif et prend actuellement une certaine extension ce qui s'explique par l'orientation délibérée des pouvoirs publics de maîtriser les opérations globales d'urbanisme sur le plan esthétique et pour les agents économiques par le besoin d'économiser la surface de construction.

d) Evolution du nombre de lotissements suivant leur taille (Graphique n°4).

Depuis 1977, le développement des opérations lotissements est le fait, pour l'essentiel, de petits ensembles de moins de 10 pavillons, le nombre des ensembles plus importants ayant tendance à se stabiliser voire même à diminuer, ce qui répond à la volonté des pouvoirs publics de s'orienter vers un urbanisme de desserrement et vers la construction d'ensembles plus modestes.

Autre évolution, corrélative dans une certaine mesure à la précédente, le développement ces dernières années du lotissement communal au détriment du lotissement privé marquant la volonté d'une plus grande maîtrise et de l'esthétique et du foncier. Actuellement, dans la tranche des 70 à 99 pavillons, 42% sont réalisés par des sociétés privées, alors que dans la tranche des 10 à 29 pavillons, le chiffre descend à 32%. La moyenne totale est de 35% de lotissements privés et de 67% de communaux. Le calcul a été réalisé à partir de l'inventaire des archives du Service de l'Équipement.

2. Situation comparée du parc de lotissements en Moselle par rapport à la Lorraine et à la France.

L'INSEE ne possède pas de données dans ce domaine. Le tableau n°2 a été dressé à partir d'une revue publiée par le Ministère de l'Équipement en avril 1975, "Les lotissements". Les chiffres ne concernent que les années 1971, 1972 et 1973; l'appréciation ne peut donc être que relative. On peut noter que la classification par tranche de taille des lotissements se rapproche de celle de la présente étude.

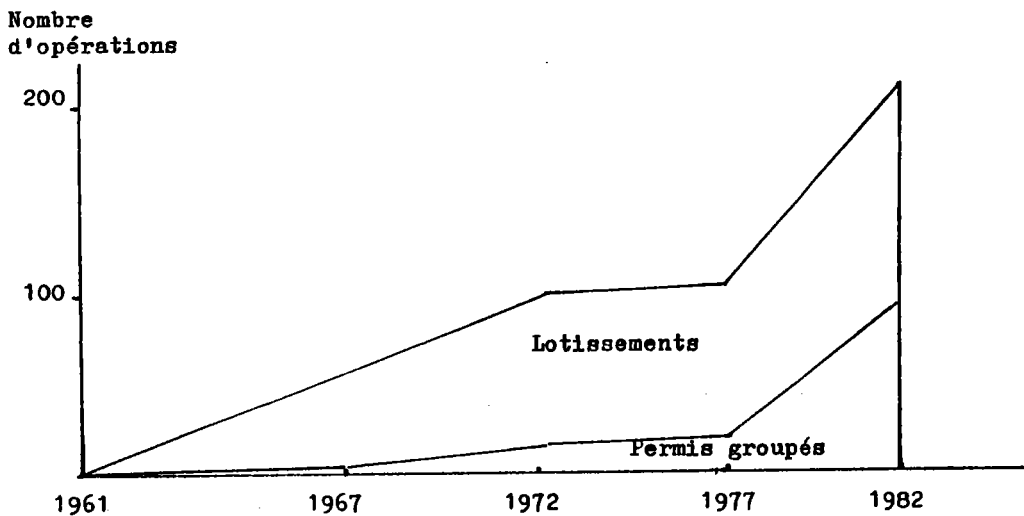
La situation de la Moselle est remarquable par rapport à la Lorraine pour la construction des lotissements de 21 à 50 et de 51 à 100 pavillons. On note même qu'en 1972, tous les lotissements de 51 à 100 pavillons ont été construits dans notre département. Par contre, on construit moins de petits lotissements en Moselle. La taille des lotissements est liée au degré d'urbanisation d'une région. On relève toutefois une évolution favorable des petits ensembles en Moselle entre 1971 et 1972 (+16%) par rapport à la Lorraine et à la France où la situation reste stationnaire durant les trois années. Le nombre de lotissements de plus de 100 pavillons tient de l'exception. Cette grande opération qui est rentable pour le promoteur est contestable sur les plans esthétique et humain.

Par rapport à la France, le poids du parc des lotissements en Moselle est dans la moyenne. Le chiffre est en dessous pour les groupes de 2 à 20 pavillons et au dessus pour les ensembles de 21 à 50 et de 51 à 100 maisons. Par rapport aux

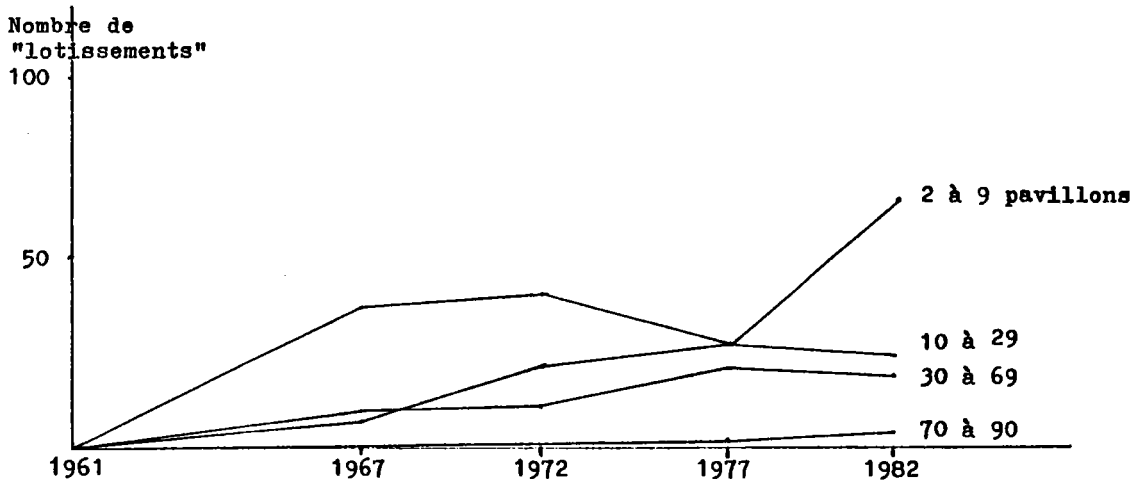


	1961	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
Permis groupé (1718)	3	5	82	60	73	61	52	81	68	55	42	81	101	95	97	110	72	87	137	112	135	109
Lotissements (372)	/	1	2	/	2	3	1	8	20	32	28	14	20	24	1	/	18	/	36	72	/	90
Total des opérations	3	6	84	60	75	64	53	89	88	87	70	95	21	119	98	110	90	87	173	184	135	99

Tableau n°1. Evolution du nombre de "lotissements" construits en Moselle de 1961 à 1982 (Source D.D.E.).



Graphique n°3. Evolution du nombre de "lotissements" en Moselle de 1961 à 1982 (Source D.D.E.).



Graphique n°4. Evolution du nombre de "lotissements" en Moselle de 1961 à 1982 suivant le nombre de pavillons (Source D.D.E.).

		2 à 20 pavillons (1)	21 à 50	51 à 100	+ de 101	Total(2)	%(1)/(2)
1971	Moselle	39	23	8	0	70	55%
	Lorraine	254	30	9	1	294	86%
	France	9368	833	265	78	10491	89%
	Moselle/France(%)	0,4%	2,7%	3%	0%	0,6%	
1972	Moselle	71	18	9	2	100	71%
	Lorraine	318	36	9	2	365	87%
	France	10170	855	265	57	11347	89%
	Moselle/France(%)	0,6%	2,2%	3,4%	3,5%	0,8%	
1973	Moselle	87	27	7	0	121	71%
	Lorraine	351	42	12	2	407	86%
	France	9460	923	264	80	10727	88%
	Moselle/France(%)	0,8%	2,9%	2,6%	0%	1,1%	

Tableau n°2. Importance du nombre des "lotissements" suivant la taille en Moselle, en Lorraine et en France, en 1971, 1972 et 1973 (Source INSEE).

autres régions, la Lorraine ne vient qu'au 16ème rang, avec un chiffre de constructions de lotissements très inférieur aux deux régions qui la précèdent, Bretagne et Rhône-Alpes (Tableau n°3).

Dans le tableau n°4, on remarque que la Lorraine est mieux placée pour les lotissements de moyenne et grande taille.

3. Importance respective des maisons non loties, des logements en collectif et des pavillons en lotissement de 1968 à 1983 en Moselle (Tableau n°5 et Graphique n°5).

En valeur absolue, le nombre des logements, après avoir connu une hausse importante de 1968 à 1976, a subi une baisse régulière depuis: 6271 en 1981, 5591 en 1982, 4995 en 1983. Cette baisse affecte moins les constructions en lotissement que les maisons non loties ou le collectif (respectivement 60%, 68%, 79% de 1976 à 1983). La construction en lotissement est donc en faveur actuellement. Depuis quinze ans, l'importance des constructions en lotissements représente régulièrement environ un quart du parc immobilier. On notera qu'ils représentent la moitié des maisons individuelles en 1968 et seulement le tiers en 1983. Cette évolution favorable à la maison non lotie, amorcée à partir de 1974, s'est effectuée au détriment des logements en collectif. Ceux-ci qui représentaient 52% du total en 1968, n'en représentent plus que 33% en 1983. Depuis 1978 toutefois, on observe un accroissement du collectif et des constructions en lotissement, cet accroissement étant plus net pour les lotissements. Cette évolution traduit une emprise de plus en plus forte des lotisseurs et des promoteurs dans le domaine de la construction des logements. Par rapport à la France, si l'on prend l'année 1973 comme référence, on a la situation suivante:

	France	Moselle
Logements terminés	1 248 400	
Maisons non loties	405 100 32%	15%
Pavillons en lotissement	108 600 10%	30%
Logements en collectif	734 700 58%	55%

Source: Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle.

Le département de la Moselle construit donc trois fois plus de pavillons en lotissement que la moyenne nationale et ce au détriment des maisons non loties qui n'en représentent que la moitié, l'importance des logements en collectif étant à peu près identique. Depuis 1973 (Tableau n°5 et Graphique n°5), on assiste aussi bien en Moselle qu'en France à une diminution du collectif au profit de l'individuel. En Moselle, le collectif représentait plus de la moitié du parc de logements en 1974; il ne représente plus qu'un tiers en 1983. Même tendance pour la France: 58% en 1973, 49% en 1975. Cette chute brutale après 1973 s'explique par l'arrêt brutal de la poursuite de la construction des Z.U.P. ordonné par la circulaire du 23 mars 1973 (environ 4000 logements

	1971	1972	1973
Bretagne	1065	1301	1226
Rhône-Alpes	1084	1204	1175
Lorraine	292	365	407

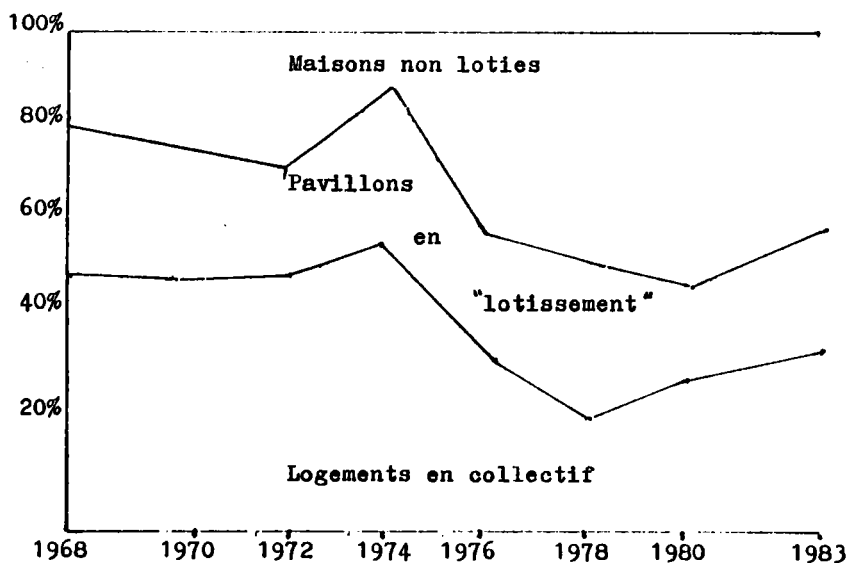
Tableau n° 3. Situation comparée de la Lorraine avec les régions Bretagne et Rhône-Alpes pour le nombre de "lotissements" construits en 1971, 1972 et 1973.

	2 à 20 pavil.	21 à 50	51 à 100	+ de 100
1971	16ème	11ème	13ème	18ème
1972	16ème	9ème	13ème	11ème
1973	13ème	6ème	10ème	8ème

Tableau n°4. Place de la Lorraine parmi les différentes régions françaises pour les années 1971, 1972 et 1973 suivant la taille des "lotissements".

	1968	1970	1972	1974	1976	1978	1980	1983
<b>Total des logements</b>	4207	4918	6875	6778	8515	6017	6505	4945
<b>Pavillons individuels</b>	2005	2639	3425	3045	5522	4664	4618	3273
<b>Maisons non loties</b>	841 21%	1271 25%	1979 29%	920 14%	3659 42%	2894 48%	3466 53%	2115 42%
<b>Pavillons en permis groupé</b>	1046	641	653	1261				
<b>Pavillons en lotissement</b>	118	727	793	864				
<b>Total des pavillons en "lotissement"</b>	1164 27%	1368 27%	1446 21%	2125 31%	1863 23%	1770 30%	1152 18%	1158 25%
<b>Logements en collectif</b>	2202 52%	2279 48%	3450 50%	3733 55%	2993 35%	1353 22%	1887 29%	1672 33%

Tableau n°5. Evolution quantitative des différents types de logements en Moselle.  
Source: Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle.



Graphique n°5. Evolution de l'importance relative des trois catégories de logements (Source D.D.E. de la Moselle).

en collectif ne seront pas construits à la Z.U.F. de Borny). Un courant puissant pour l'accès à la maison individuelle s'exerce actuellement, encouragé par les pouvoirs publics, alimenté par la publicité et la mode et nourri par les facilités de subventions et de crédits dans ce domaine. Le crédit bancaire est sélectionné pour relancer de façon privilégiée l'entreprise et l'automobile qui sont les deux pivots essentiels de la société de consommation. Ces deux activités ne sauraient être en crise. Les besoins sont donc stimulés et les moyens sont mis en oeuvre pour y répondre. Ce mécanisme, qui touche tout particulièrement le lotissement, sera étudié en détail dans la troisième partie de la présente étude.

Mais le développement de l'habitat individuel et plus précisément en lotissement, ne s'est-il pas fait au détriment de l'espace révolu à chaque habitation, celui-ci ne présentant pas d'intérêt en termes de consommation?

#### 4. Superficie des parcelles.

On considère que dans chaque lotissement les parcelles sont sensiblement identiques. On obtient une valeur moyenne de la parcelle par lotissement en divisant la superficie totale par le nombre de parcelles. On peut ainsi comparer la moyenne parcellaire des différents lotissements de plus de 9 parcelles et dresser le tableau n°6.

La moyenne parcellaire la plus répandue est donc comprise entre 6,1 et 8 ares puis entre 8,1 et 10 ares. Ainsi, plus de la moitié des lotissements ont leur moyenne parcellaire comprise entre 6,1 et 10 ares. Quelques lotissements ont une moyenne de moins de 4 ares (3%) et de plus de 50 ares (3%). La moyenne la plus basse est de 1,2 ares, la plus élevée de 71,1 ares. La taille moyenne parcellaire de tous les lotissements de la Moselle est 10,3 ares.. Cette première approche de l'étude parcellaire a surtout un intérêt comparatif, la moyenne étant toujours très relative du fait qu'elle englobe les espaces extra-parcellaires (voirie, aires de jeux etc.).

Y a-t-il un lien entre l'importance du nombre de parcelles et la taille moyenne de la parcelle?

La moyenne de la superficie parcellaire (Tableau n°7) a tendance à diminuer avec l'importance du lotissement. Dans les ensembles répondant à la procédure du permis groupé, le promoteur limite l'espace révolu à chaque habitation ce qui engendre de nouvelles concentrations horizontales où la qualité de la vie est reléguée au profit de la rentabilité. Ce phénomène s'est manifesté particulièrement dans les années 70 commandé par la politique de M.A.Chalandon. D'une manière générale, la moyenne parcellaire a diminué ces dernières années et continue à diminuer avec l'apparition de la dernière génération de lotissement à caractère jointif. Le graphique n°6 met en évidence le phénomène de diminution de la taille moyenne des parcelles. L'augmentation brutale en 1975 s'explique par la construction de plusieurs lotissements aux moyennes parcellaires très élevées (70 ares).

La distance de l'agglomération joue un rôle important sur la taille des parcelles des lotissements en raison des

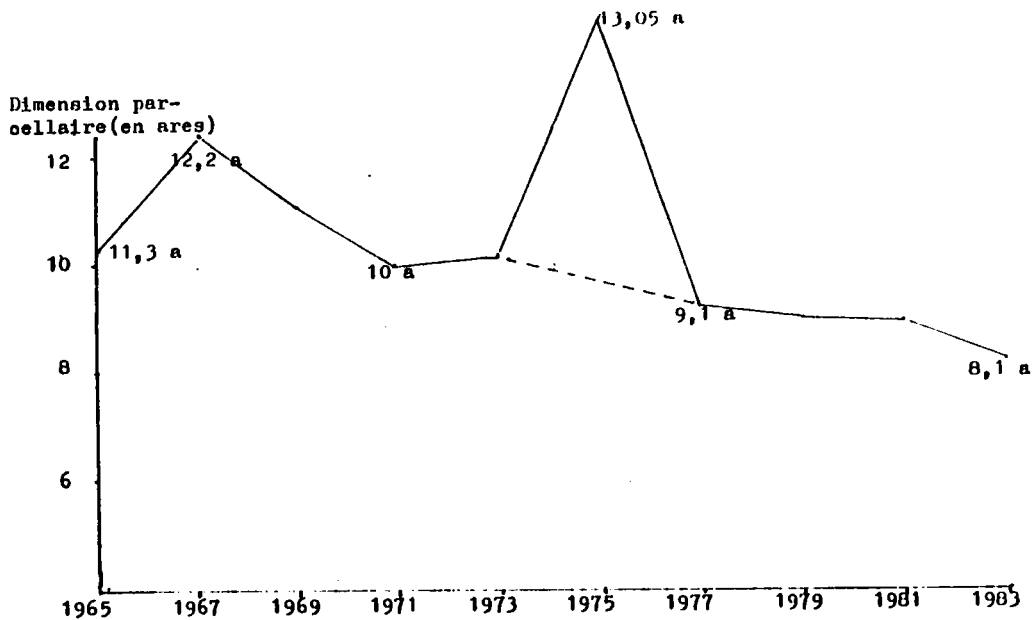
Taille moyenne de la parcelle	de 4a	4 à 6a	6,1 à 8a	8,1 à 10a	10,1 à 12a	12,1 à 14a	14,1 à 20a	20,1 à 50a	+ de 50a
% de "lotissements" concernés	3%	15%	30,5%	23%	11%	4,5%	6%	4%	3%

Tableau n°6. Importance relative du nombre de "lotissements" suivant la taille moyenne des parcelles. "lotissements" construits en Moselle de 1960 à 1983 (Source D.D.E. de la Moselle).

Nombre de parcelles	entre 10 et 29 parcelles	entre 30 et 69	entre 70 et 99	+ de 100
Taille moyenne de la parcelle	10,61 ares	12,4 a	9,7 a	9,26 a

Tableau n°7. Lien entre le nombre de parcelles loties et la taille moyenne de la parcelle (ensemble des "lotissements" construits en Moselle de 1960 à 1983).

Source: Archives de la D.D.E. de la Moselle.



Graphique n°6. Evolution de la moyenne parcellaire annuelle des "lotissements" en Moselle.

Source: Archives de la D.D.E. de la Moselle.

prix fonciers qui augmentent à proximité des villes (Cartographie n°84, 4ème partie). Ce facteur contribuera du reste à imposer une localisation des lotissements de plus en plus éloignée de la grande ville (Cartographies n°81 et 83, 4ème partie) et aura une influence sur l'urbanisme (Evolution vers des opérations en permis groupé et vers un urbanisme jointif).

### III. LOCALISATION DES LOTISSEMENTS EN MOSELLE ET AMENAGEMENT.

La représentation spatiale des lotissements à l'échelle du département (Carte n°3) fait particulièrement bien ressortir l'importance du phénomène d'extension des lotissements, encore qu'il faille considérer cette importance comme relative si l'on considère que ne sont considérées que les opérations au dessus de 9 unités, soit 263 opérations sur un total de 2090 lotissements recensés aux archives de la D.D.E. de la Moselle. Selon les services de l'Equipement, moins de 10% seulement des communes ne seraient concernées par aucune opération pour des raisons d'inertie ou d'opposition des équipes municipales. C'est donc tout l'espace départemental qui est concerné par le phénomène. Les contrastes, qui apparaissent bien entendu entre les communes, se situent à plusieurs niveaux :

- On remarque d'abord l'exceptionnelle concentration des opérations dans l'axe mosellan avec l'extension vers le Pays Haut et dans les directions de Boulay et de Bouzonville sur le Plateau Lorrain. Un quart des opérations de plus de 9 unités sont ainsi localisées sur 19 communes, dans l'axe mosellan entre Hettange-Grande et Marly (Cartographie n°4). Deux concentrations apparaissent : sur une boucle allant de Bouzonville à Forbach et autour de Sarrebourg. Ces concentrations s'opposent au sud du département au delà d'une ligne Louvigny-Sarralbe (Région du Saulnois et Pays des Etangs), qui apparaît comme un désert dans ce domaine. Le contraste serait atténué si apparaissait sur la carte toutes les petites opérations de 2 à 9 unités.

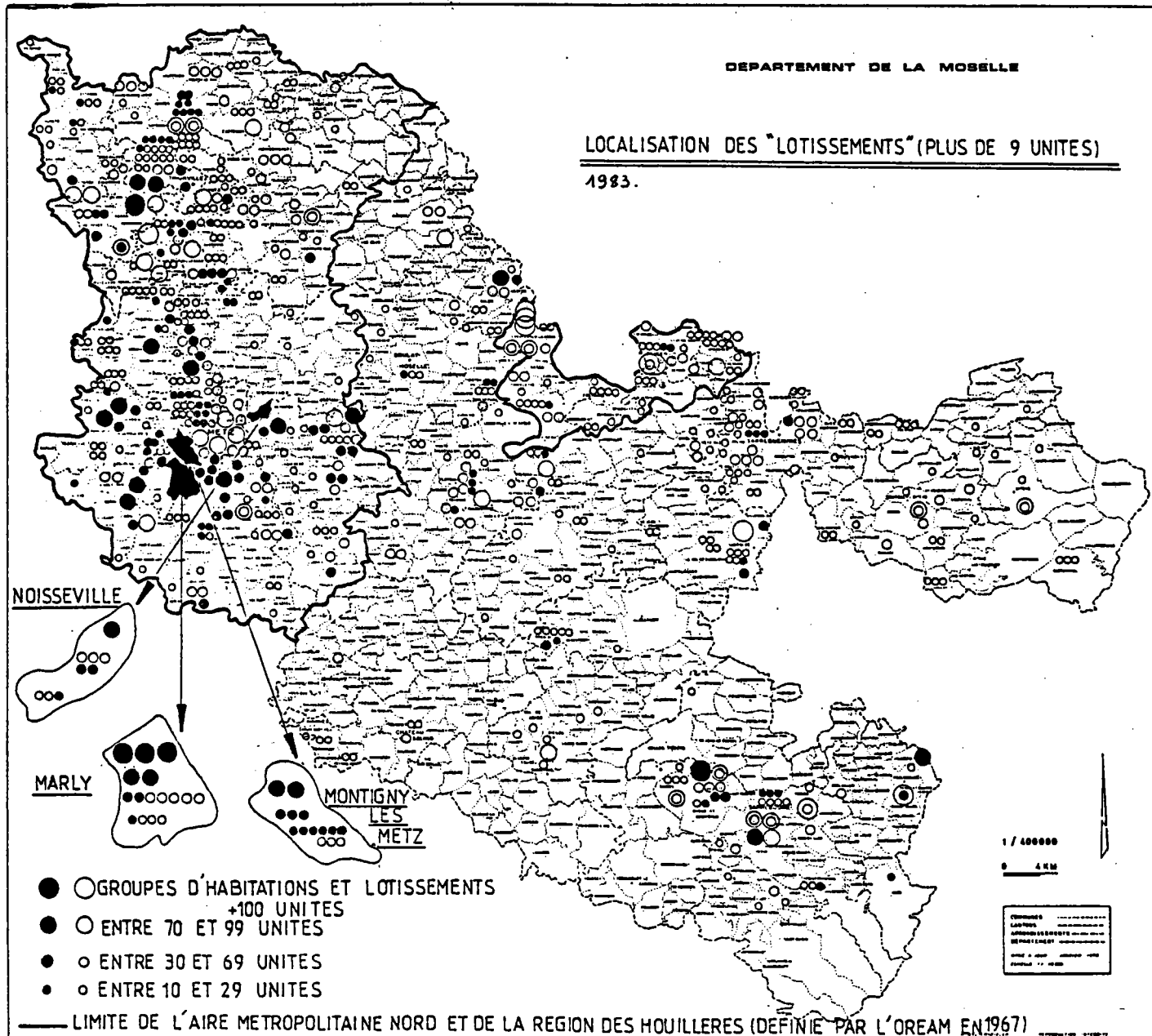
- On retrouve la même opposition au niveau de la taille des lotissements : la presque totalité des grandes opérations sont situées dans l'axe de la Moselle entre Guénange et Marly (40%), dans la région des Houillères et de Sarrebourg (40%), les petites unités dominant dans les espaces ruraux de la région de Bitche, de la vallée de la Nied, du Saulnois, du Pays des Etangs, des Basses Vosges. Dans cet espace, les grandes unités sont des exceptions : Boulay, Faulquemont, Valmont, Sarralbe et Harprich-Berig-Vintringe, un des rares lotissements qui dépasse les limites d'une commune.

- Les contrastes spatiaux précédents se retrouvent au niveau de la densité des lotissements par commune. L'observation du tableau n°9 montre que sur les 13 communes ayant plus de 9 lotissements, 8 sont situées dans l'axe de la Moselle, les cinq autres étant Forbach, Sarreguemines, Amnéville, Sarrebourg, Courcelles-Chaussy. Metz et Hettange-Grande viennent en tête avec 25 lotissements. Ainsi se dessine entre Marly et Hettange-Grande un ruban continu de communes à forte densité de lotissements qui s'oppose au reste du département.



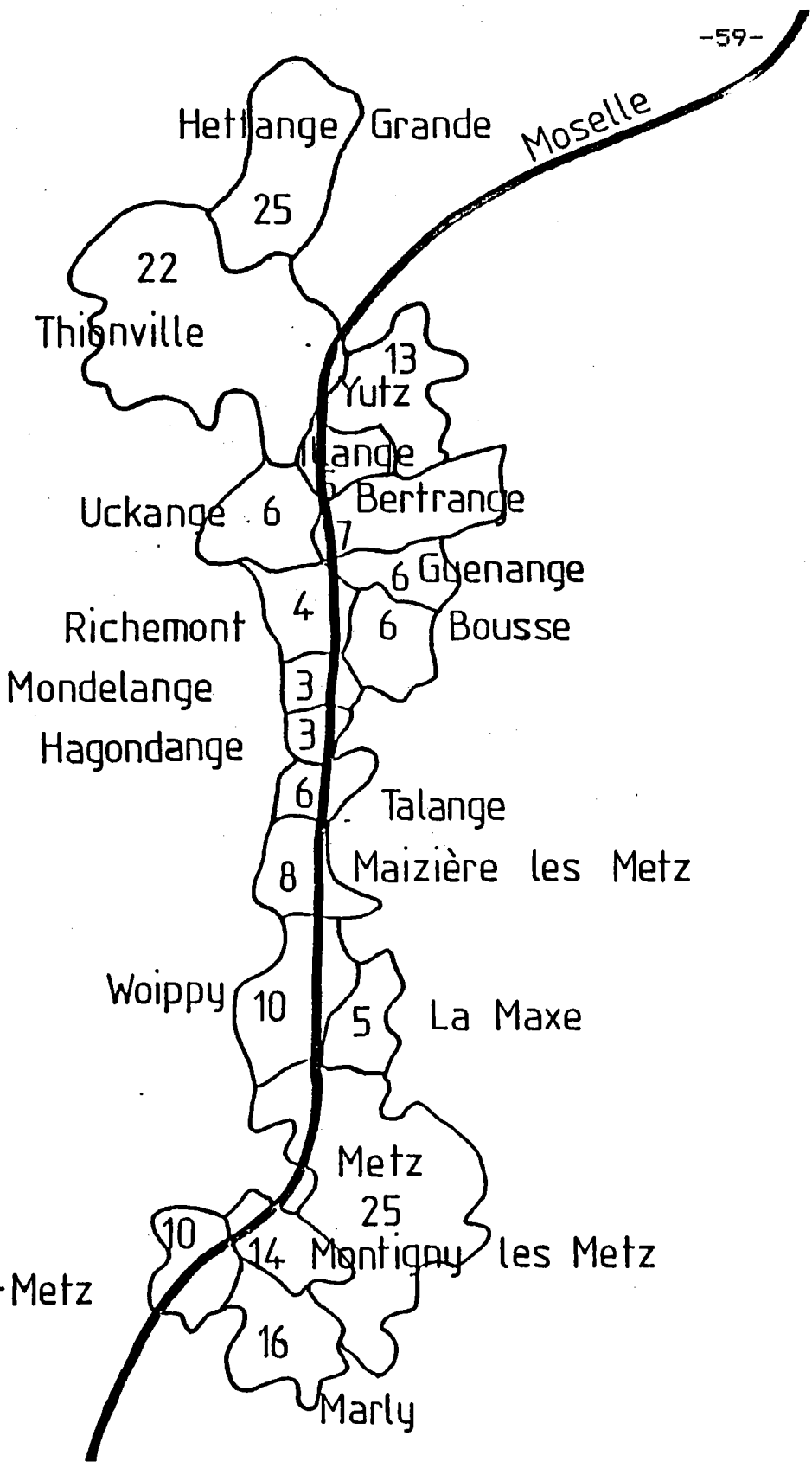
LOCALISATION DES "LOTISSEMENTS" (PLUS DE 9 UNITES)

1983.



Cartographie n° 3

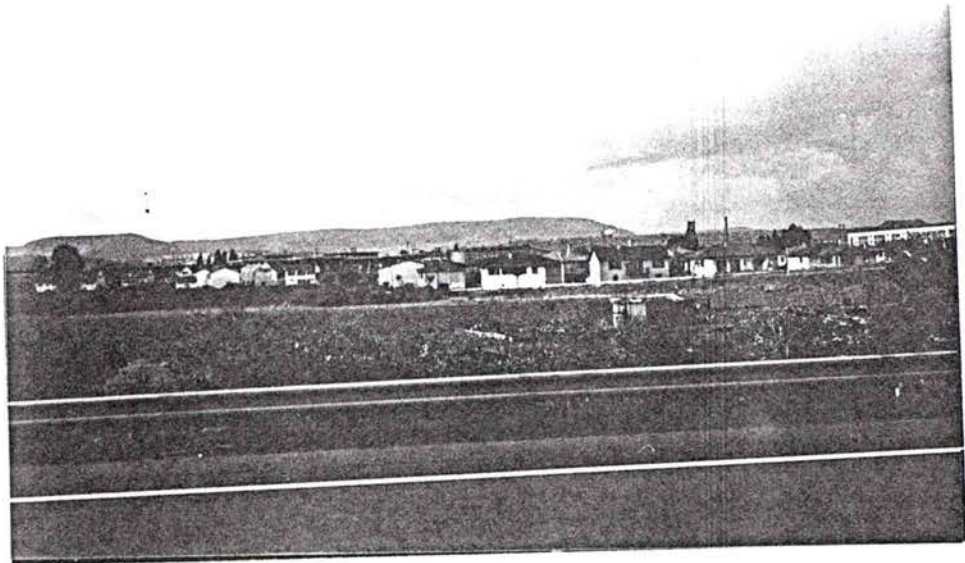
Cette carte est réalisée à partir de données fournies par la D.D.E.



Cartographie n°4. Nombre de "lotissements" dans les communes de l'axe mosellan. Ce sont les communes situées dans l'axe de la Moselle qui contiennent les plus fortes concentrations de "lotissements" (25,6% du total des opérations de plus de 9 unités en Moselle). Situation fin 1982.

Vallée de la Moselle	Région des Houillères	Région de Sarrebourg	Plateau Lorrain
Yutz 2	Creutzwald 3	Phalsbourg 1	Bouzonville 1
Uckange 1	Forbach 2	Réding 1	Boulay 1
Bousse 1	Etzling 1	Langlatte 1	Valmont 1
Gandrange 2	Behren-les-Forbach 1	Rhodes 1	Faulquemont 1
Clouange 2	Kerbach 1		Harprich-Berig-Wintrange 1
Rombas 1			Sarralbe 1
Marly 3			
40% 12	26,7% 8	13,3% 4	20% 6

Tableau n°8. Localisation des grandes opérations de plus de 100 pavillons fin 1982 en Moselle (Source D.D.E. de la Moselle).



Succession de "lotissements" dans la vallée industrielle de la Moselle. Vue prise depuis l'autoroute A31 à hauteur d'Hagondange.

Photo E.P. Guéneau (N°2).

	+ de 9 "lotissements"	entre 5 et 9	entre 2 et 4	1 "lotisse."
Sillon de la Moselle	Hettange Grande 25	Illange 5		
	Thionville 22	Guénange 6		
	Yutz 13	Bertrange 7		
	Wolppy 10	Uckange 6		
	Metz 25	Bousse 6		
	Montigny-les-Metz 14	Talange 6		
	Moulins-les-Metz 10	Maizières 8		
	Marly 16	La Maxe 5		
Sillon houiller	Forbach 10	Sti. Wendel 6		
	Sarreguemines 10	St Avoird 6		
		Carling 6		
		Freyming 5		
		Woustviller 8		
		Spicheren 8		
Vallée de la Fensch et de l'Orne. Pays Haut	Amnéville 10	Neufchef 5		
		Florange 6		
		Fameck 8		
		Mar. Silvan. 6		
		Amanvilliers 9		
Région de Sarrebourg	Sarrebourg 13	Langlatte 9		
		Rhodes 5		
Plateau Lorrain	Courcelles-Chaussy 11	Faulquemont 6		
		Créhange 6		
		Rurange 6		
		Merten 5		
		Boulay 6		
		Noisseville 9		
	Mécleuves 6			
Total des communes 219	13 7%	28 12,8%	112 50,1%	66 30,1%

Tableau n°9. Répartition des communes suivant le nombre de "lotissements" (de + de 9 pavillons). On peut observer que 219 communes sur les 722 que compte la Moselle sont concernées par les opérations de plus de 9 constructions soit 30,3%. Situation fin 1982 (Source D.D.E. Moselle).

-Enfin, on observera sur la cartographie n°5, la localisation originale des groupes d'habitations en permis groupé en forme de satellisation autour des agglomérations messine et thionvilloise et leur absence dans le tissu rural. L'ensemble en permis groupé, sur la base d'une concertation municipalité-promoteurs est bien adapté au tissu urbain où l'espace habitable est de plus en plus compté. Ce type d'urbanisme permet d'économiser sur le coût du terrain, beaucoup plus élevé qu'en zone rurale et d'augmenter, par la concentration des habitats, les taxes d'habitation. C'est ainsi que le Groupement d'Etudes et Construction Mosellan (G.E.C.M), implanté à Montigny-les-Metz et dont le Directeur, Monsieur Leidewanger, appartient à l'équipe municipale, s'est orienté essentiellement depuis 20 ans dans la construction de groupes d'habitations en permis groupé, sur le territoire de la commune en particulier.

La localisation particulière des lotissements sur l'espace mosellan s'explique par plusieurs séries de facteurs qui vont être analysés.

#### 1. Les effets de la politique volontariste de l'aménagement du territoire.

On ne peut manquer de faire un rapprochement entre les concentrations géographiques de lotissements et les limites de l'aire du schéma d'Aménagement Urbain de la Lorraine (Cartographie n°3).

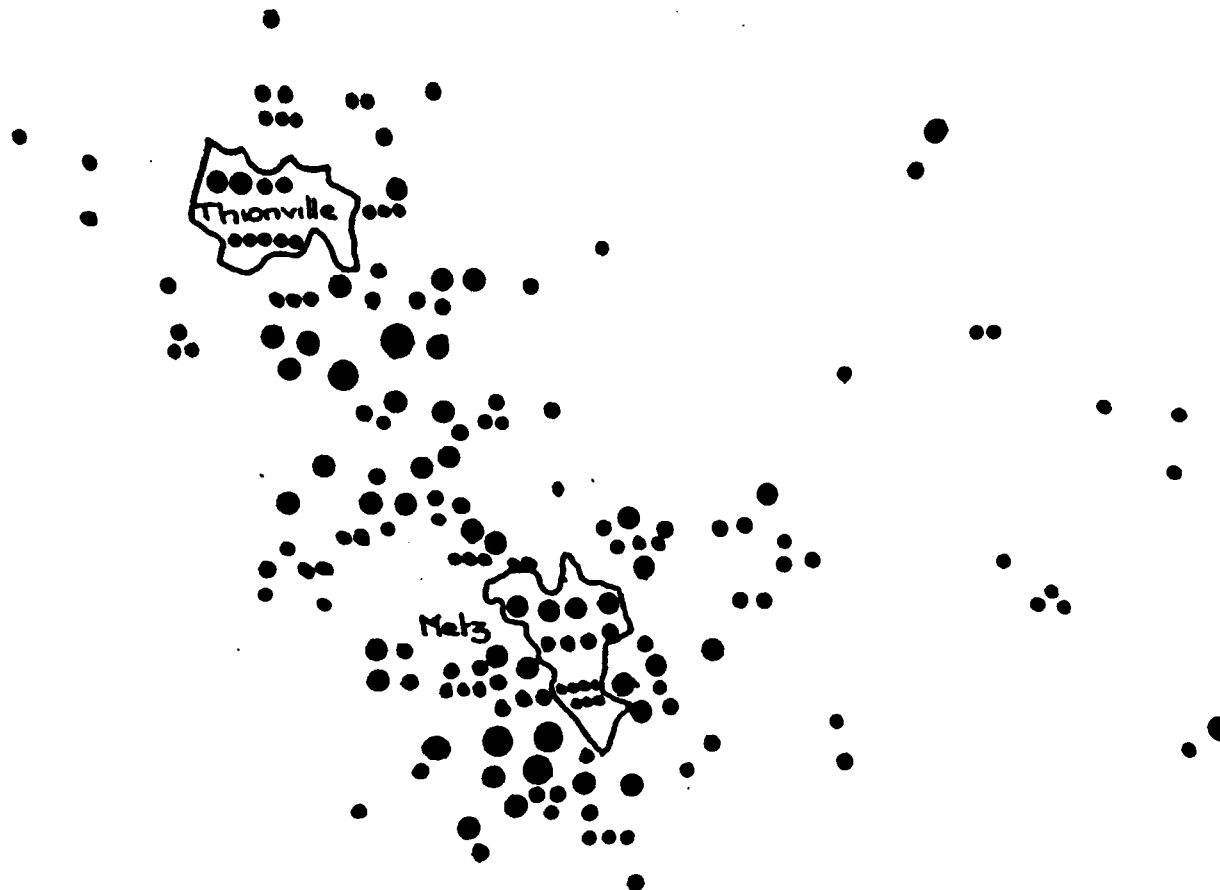
Rappelons le texte de ce schéma approuvé par le Conseil des Ministres le 2 août 1967 : "l'aire métropolitaine telle que définie par les arrêtés préfectoraux du 28 mai 1966 et du 28 mai 1967, est centrée sur la vallée de la Moselle. Elle couvre 4000 km<sup>2</sup> (100 km de long sur 40 km de large) et comprend un million d'habitants. Elle comprend 506 communes réparties en 27 cantons sur le territoire de deux départements :

-dans le département de la Moselle : Cattenom, Sierck-les-Bains, Thionville, Fontoy, Hayange, Metzervisse, Moyeuvre, Metz-Campagne, Metz-Ville, Ars-sur-Moselle, Verny. Les agglomérations de Metz et de Nancy sont les principaux pôles de l'armature urbaine lorraine... Les autres agglomérations importantes de la Lorraine

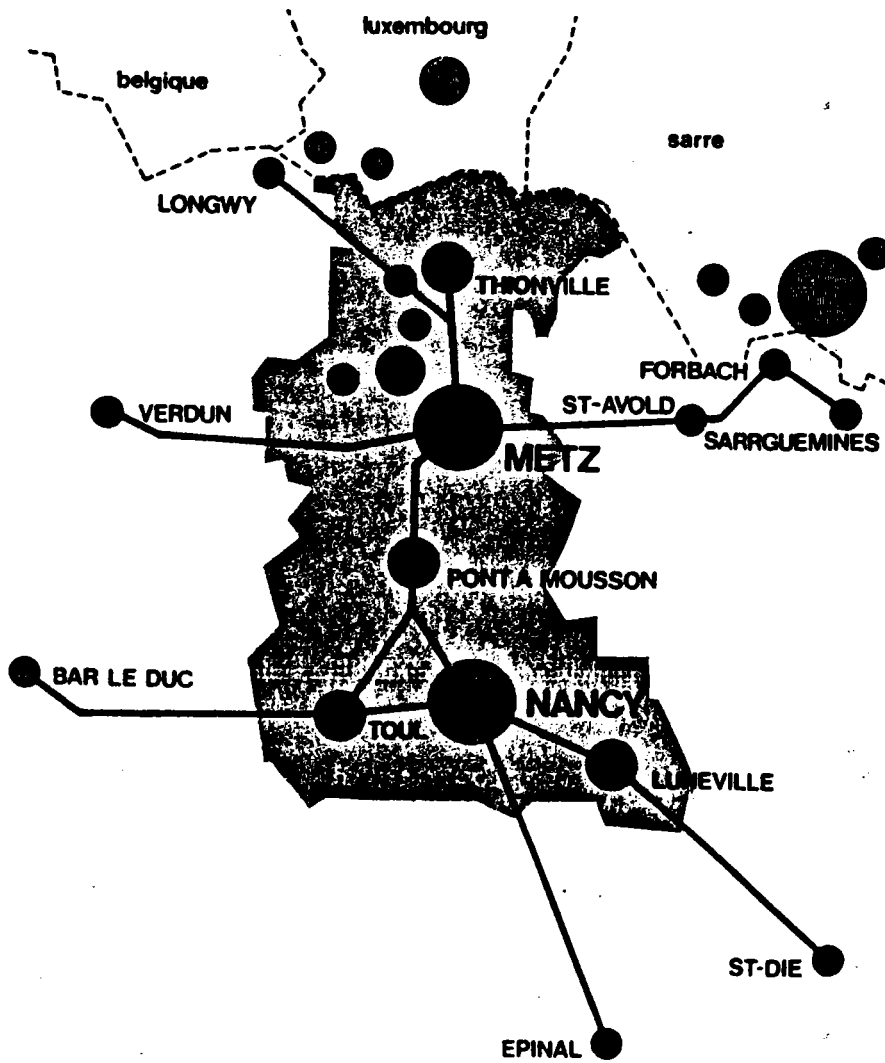
-le bassin houiller (Forbach, Merlebach...) 200 000 habitants".

Les autres agglomérations citées sont dans le département de la Meurthe-et-Moselle et ne présentent pas d'intérêt dans le cadre de la présente étude.

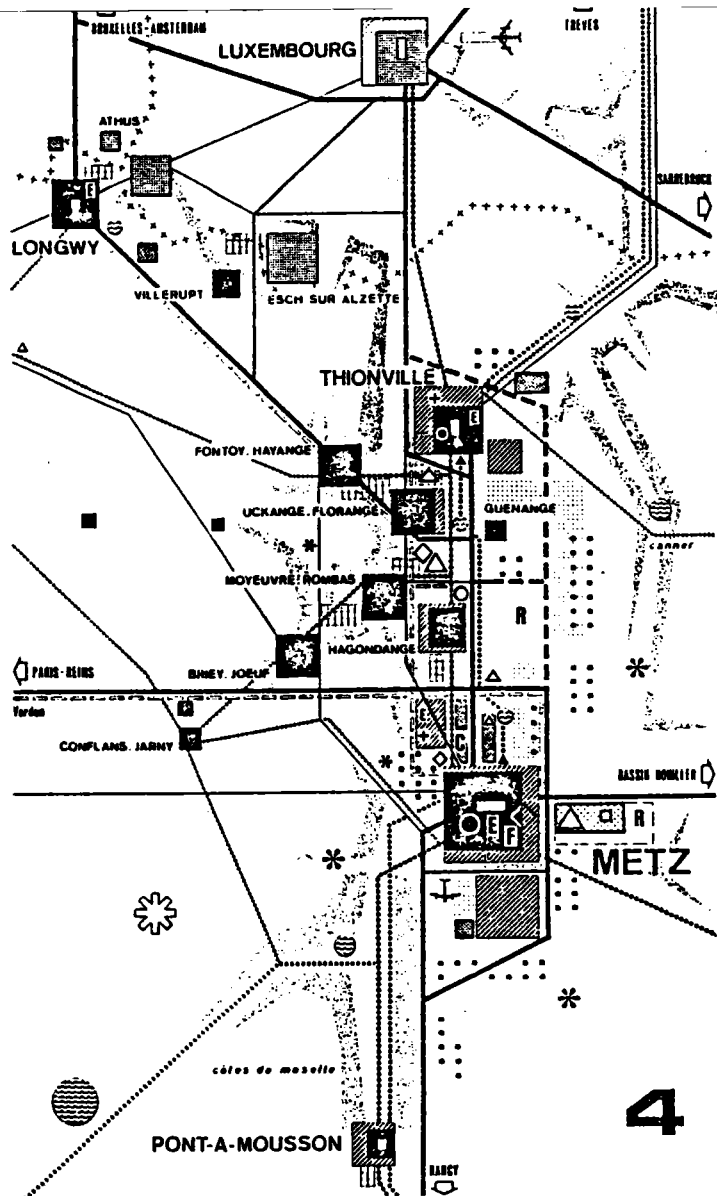
Rappelons que la politique d'aménagement de l'époque était orientée, de façon très volontariste, vers la création de groupements urbains importants à l'intérieur de l'aire métropolitaine. On observe sur les esquisses de schémas d'aménagement proposées en 1968 (Cartographies n°6 et 7), outre la Z.U.P. de Borny à l'est de Metz, désignée en légende comme **grande opération récente**, une extension au sud de Metz, désignée sous le vocable d'Urbanisation



Cartographie n°5. Localisation des opérations en permis groupé en Moselle.  
Satellisation de ces ensembles autour des agglomérations  
messine et thionvilloise. Situation fin 1982 (Source D.D.E.)



Cartographie n°6. Limites de l'Aire Métropolitaine Lorraine. On remarquera que ne figure pas sur cette carte le tracé de la région des Houillères concernée par le Schéma d'Aménagement. Source: Objectif Lorraine, Revue, décembre 1974.



## EQUIPEMENTS

- △ grandes implantations industrielles récentes
- ▤ principales activités industrielles actuelles
- pôles industriels
- ▤ extensions possibles des pôles industriels
- R réserves pour grands établissements industriels
- ▨ zones industrielles (complémentaires)
- ▲ ports fluviaux
- E enseignement supérieur
- + centres hospitaliers
- centres villes
- C centre de distribution de gros
- M marchés de gros
- grandes implantations commerciales récentes
- F foires
- ☼ parc naturel régional
- ⋯ zones vertes
- \* équipements de sports et de loisirs
- ⊕ bases nautiques
- ✈ aéroports de desserte européenne
- ✈ autres aéroports

## LIAISONS

- autoroutes ou voies express (1<sup>re</sup> phase)
- - - autoroutes ou voies express (2<sup>e</sup> phase)
- autres voies routières rapides
- desserte cadencée
- ⋯ desserte rapide de grande fréquence
- transports en commun en site propre ou sur autoroute
- voies ferrées principales
- canal à grand gabarit
- ⋯ canal à petit gabarit

## HABITAT

- ◇ logements - grandes opérations récentes
- urbanisation existante (population 1968)
- ▨ urbanisation additionnelle concentrée
- ⋯ habitat en cadre naturel
- ▨ grandes villes étrangères

Cartographie n°7. Proposition d'aménagement de la Métropole Nord de la Lorraine.

Source: Feuillet de l'O.R.E.A.M., n°14, février 1970.



additionnelle concentrée dont la taille est celle de l'agglomération messine de l'époque. Cette extension correspond à l'actuelle ville de Magny qui devrait donc atteindre 100 000 habitants. Rappelons que c'est l'année suivante que M. Chalandon lance sa politique de lotissement social et que les promoteurs mettent à profit cette nouvelle politique pour lancer les grandes unités en groupes d'habitations (cette politique a aussi et surtout été menée à cet effet). Sur les 6 grandes opérations de plus de 100 pavillons en groupe d'habitations construites en Moselle, 3 ont été lancées à Marly. Ce n'est donc pas un hasard. D'une manière générale, on comprend pourquoi les groupes d'habitations sont concentrés autour de Metz et Thionville car la procédure répond bien au type d'aménagement prévu : constructions en série vendues "clé en main" donc formule de construction rapide et économique pour favoriser l'accession à la propriété et du même coup le "remplissage" géographique prévu par le Schéma d'Aménagement. Cette politique de concentration est justifiée par les responsables de l'O.R.E.A.M. chargés d'organiser le Schéma d'Aménagement Lorrain : "Un développement des agglomérations dans toutes les directions, dilué en tache d'huile, n'a ni pouvoir structurant, ni pouvoir attractif et coûte plus cher qu'un développement canalisé dans une ou deux directions préférentielles. Si cette tendance à la dispersion n'est pas enrayée, les usagers seront contraints à des déplacements multiples pour atteindre les services autrefois réunis au centre. La mise en place de transports individuels ou collectifs ne pourra économiquement apporter de solutions en raison même du trop grand nombre de points à atteindre. Une grande part des critiques faites aux ensembles récemment construits à porté sur l'insuffisance des services nécessaires à la population et sur la dépendance étroite ainsi engendrée par rapport à la ville-support dont l'accès est souvent peu aisé. Si cette insuffisance a pu être liée parfois à une programmation défectueuse ou à un financement difficile, elle a plus souvent pour causes principales la petite taille des ensembles créés, qui n'offre pas un marché suffisant à des services de proximité très étoffés (petits commerce, poste, administration, écoles, équipements sportifs...) et leur dispersion à la périphérie des villes au gré des possibilités foncières et des initiatives privées, collectives ou individuelles. La solution de ce problème ne peut être trouvée que dans la création de groupements urbains importants : environ 30 000 ou 40 000 habitants dans le cas de la Métropole Lorraine, car c'est à cette échelle qu'apparaissent les clientèles suffisantes pour la plupart des services souhaitables. Les centres-relais doivent jouer ce rôle et offrir à leur pourtour un site suffisamment vaste pour accueillir des ensembles d'habitats variés"(1). Cette conception de la concentration urbaine planifiée et prospective, ne pouvait évidemment se réaliser que dans la

---

(1) Les feuillets de l'O.R.E.A.M., n°22, mars 1972.

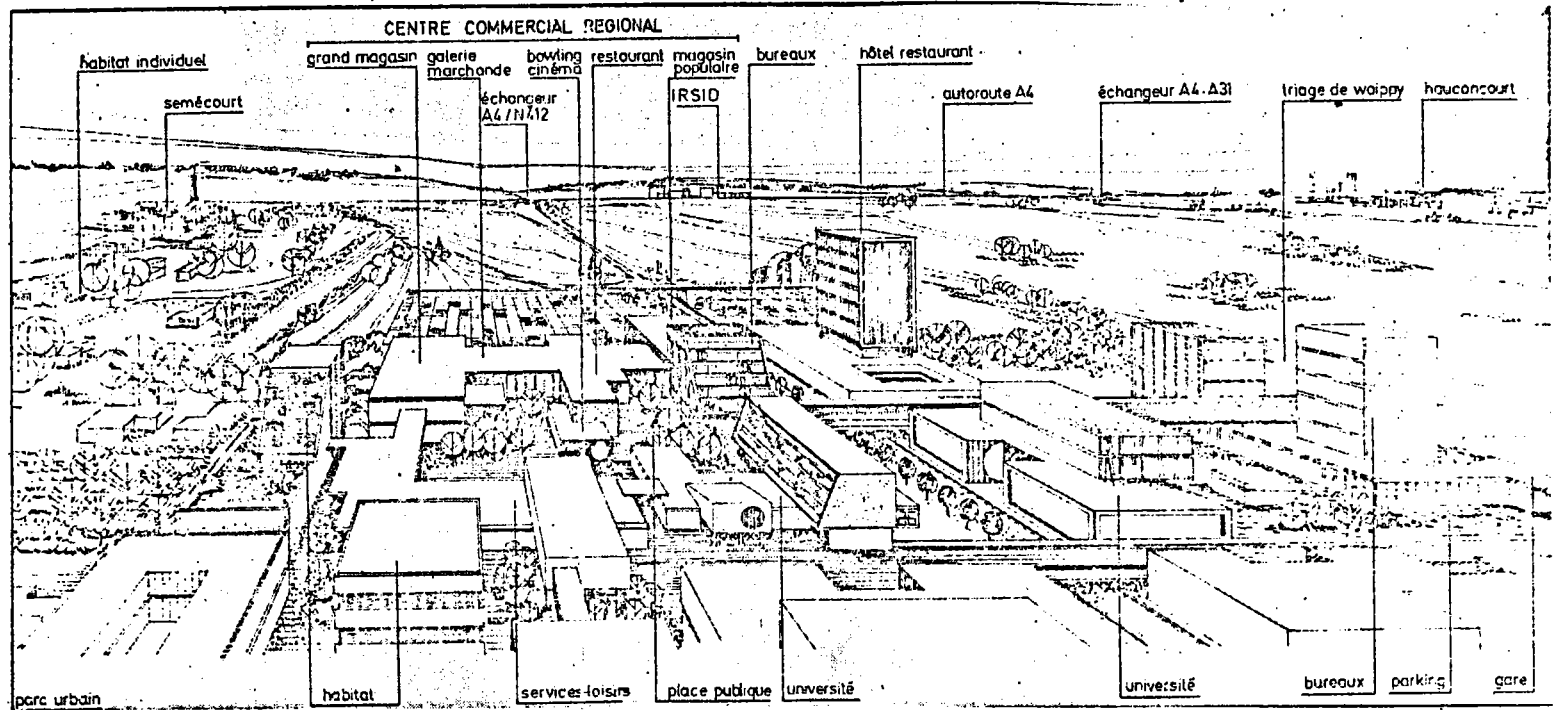
perspective d'une augmentation de la consommation par une élévation du pouvoir d'achat et de la population. Les responsables de l'O.R.E.A.M. pensaient que l'organisation urbaine pouvait être un facteur important pour commander la situation économique à venir. Autrement dit, la construction de villes nouvelles, de nouveaux ensembles en site neuf et l'urbanisation additionnelle devaient polariser les activités économiques et attirer les entreprises. En 1967, ces responsables avaient prévu une augmentation du niveau de vie de 2,5 % par an jusqu'en l'an 2000. "C'est pour les Lorrains ayant un niveau de vie plus que double que celui d'aujourd'hui que l'aménagement doit être préparé"(2). Ces responsables avaient le même optimisme en ce qui concernait l'augmentation de la population puisqu'ils prévoyaient une augmentation de 70 % de la population en 2000 par rapport à 1967 dans la fourchette la plus basse soit 1 700 000 habitants pour la Lorraine. C'est donc en prévision de l'augmentation conjuguée de la population et du niveau de la vie, que les responsables de l'O.R.E.A.M. ont été amenés à prévoir les grandes directions de l'aménagement. C'était sans compter sur la grande crise amorcée en 1973 et qui paralyse la Lorraine depuis 1975. Néanmoins, la route était tracée par l'approbation en août 1970 du projet d'aménagement de la métropole et les grandes lignes commencent à être appliquées suivant ses orientations. Le projet le plus spectaculaire de la ville-relai du Sémécourt, qui devait s'étendre sur une superficie de 130 ha, pourtant gelée suivant la procédure Z.A.D., n'a débouché actuellement sur aucune trace concrète. Et pourtant une enquête de J. CH. Bourdier, parue dans une édition du Républicain Lorrain de 1972 (Document page suivante), s'avérait particulièrement optimiste à ce sujet : "Une ville est en train de naître. Pas très loin de Metz. Très exactement à 8 kilomètres au nord, le long de la rive gauche de la Moselle, entre Sémécourt et Woippy. 35 000 Habitants en 1985, 12 000 logements, des centaines de bureaux, un "morceau" d'université, voilà ce que sera Metz II. Ainsi, après Paris, Marseille, Lille, Lyon, Rouen, c'est au tour de Metz de se lancer dans une grande opération d'urbanisation". Cette dernière devait comporter aussi une importante concentration en habitat individuel au sud de Sémécourt qui devait suivre les équipements hôteliers, commerciaux et universitaires et qui aurait été mise en place suivant la procédure "chalandonnienne" en groupe d'habitations adoptée à Marly. Le projet était présenté par l'O.R.E.A.M. de la façon suivante ; "Il conviendrait d'engager rapidement à Metz nord-ouest, la première étape (un grand magasin, 20 000 m<sup>2</sup> de vente au total) d'un centre commercial régional, qui pourrait entrer en service dans 4-5 ans et serait l'amorce du centre-relais. A plus long terme, la surface de ce centre pourrait être portée à 30 000 m<sup>2</sup>-50 000 m<sup>2</sup> de vente avec au moins un second magasin (...). Le site s'étend au nord de la commune de Woippy à Sémécourt. Equidistant pratiquement de la ville de Metz, du pôle industriel de la rive droite de la Moselle (Ennery, Trémery) et du bassin sidérurgique (vallée de l'Orne), ce site sera particulièrement bien

---

(2) Les feuillets de l'O.R.E.A.M., n°22, mars 1972.

# VILLES NOUVELLES

METZ II: 35 000 habitants en 1985



La  
réalité  
cra-  
t-elle  
aussi  
sédui-  
sante ?

La ville nouvelle de Semécourt. "Centre relais de Metz-Nord Ouest" conçu par l'OREAM, Lorraine en 1972. (Feuilles de l'OREAM Lorraine n° 22, Mars 1972).

Croquis accompagnant l'enquête de J.Ch. Bourdieu (Républicain Lorrain 1972)

desservi dans peu de temps: autoroute A4 (Paris Est) en 1975 et échangeurs avec l'autoroute A31 (Metz-Thionville, en service) et la RN 412 qui sera mise à quatre voies au cours des VIème et VIIème Plans. De plus, le site est longé à l'est par la voie ferrée (au niveau de la gare de triage de Woippy) et l'établissement d'une gare nouvelle du Métrolor est techniquement possible. Les qualités du site choisi sont en outre esthétiques : cuvette semi-circulaire couronnée de verdure, au pied des côtes de Moselle, il est protégé des vents d'ouest et largement ouvert à l'est sur la vallée de la Moselle, et présente un relief et un boisement intéressant (1). Il n'est pas donné de précisions, dans les dossiers de l'O.R.E.A.M., sur le type d'habitat prévu, ni sur l'importance de la population devant peupler cet ensemble. Selon les expressions graphiques stylisées (Cartographies n° 6, 7, 8 et 9), on peut l'évaluer à 20 000 habitants environ, ce qui devait correspondre approximativement à 5 000 pavillons en supposant que la construction prévue aurait été de l'habitat individuel comme à Marly. Ce projet, qui fut officialisé en août 1970 par l'approbation du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine par le Conseil des Ministres, est sans suite en 1987 et rien encore été entrepris depuis 17 ans. On observera sur la carte n° 3 qui représente les lotissements construits en Moselle de 1960 à 1983, qu'aucune opération n'a été entreprise sur le territoire de la commune de Semécourt.

Les autres lignes directrices du schéma d'aménagement sont, dans l'ensemble, devenues opérationnelles avec leurs répercussions sur l'habitat. Cet habitat s'est orienté géographiquement suivant les prévisions d'aménagement de l'O.R.E.A.M. et conformément à la politique des pouvoirs publics de l'époque vers un urbanisme "horizontal". La dimension et la densité des lotissements correspondent aux zones affectées à cet effet sur les cartes stylisées de l'O.R.E.A.M..

#### 1. Sur l'axe de la Moselle.

- la zone centrale, rive gauche:

Maizières-les-Metz, Talange, Hagondange, Uckange, Fameck, Gandrange, Amnéville, Rombas, Clouange, Montois-la-Montagne, Marange-Silvange

- vers l'est de Metz : Borny, Vantoux, Noisseville, Montois-Flanville, Courcelles-Chaussy

- vers le sud où était spécifiquement prévu de l'habitat individuel : Marly, Pouilly, Cuvry, Coin-les-Cuvry, Fey, Corny, Jouy-aux-Arches

- vers le nord de Thionville : Hettange-Grande, Roussy-le-Village, Manon, Basse-Ham, Cattenom, Basse-Yutz.

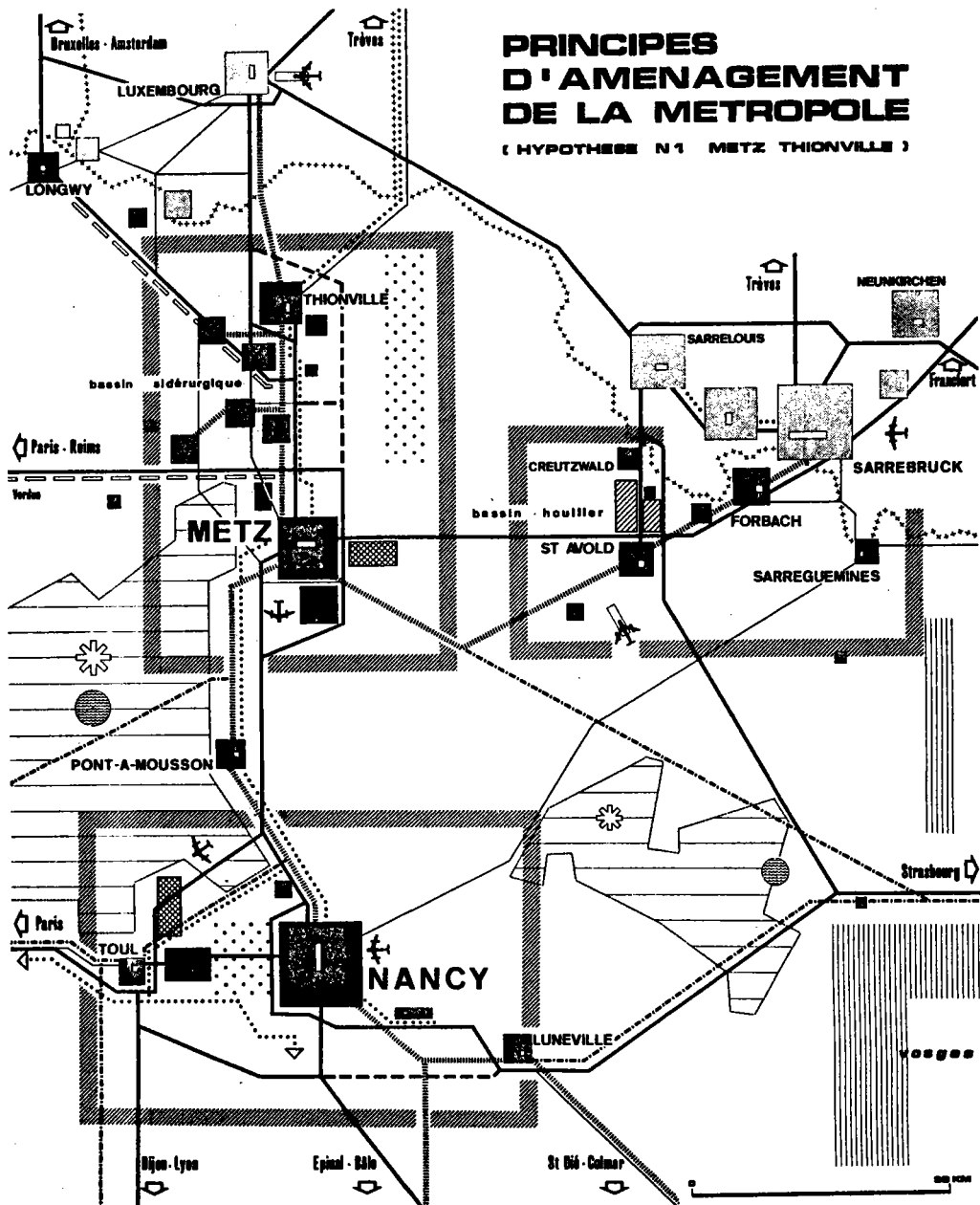
#### 2. Dans le bassin houiller.

Les responsables de l'O.R.E.A.M.

insistent sur la nécessité de faire de la région des houillères, s'étendant sur une "verticale" Creutzwald, Carling, Saint-Avoid, un ensemble pouvant contrebalancer

---

(1) Les feuillets de l'O.R.E.A.M., n° 22, mars 1972, p. 14 et p. 30.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA METROPOLE

(HYPOTHESE N°1 METZ THIONVILLE)

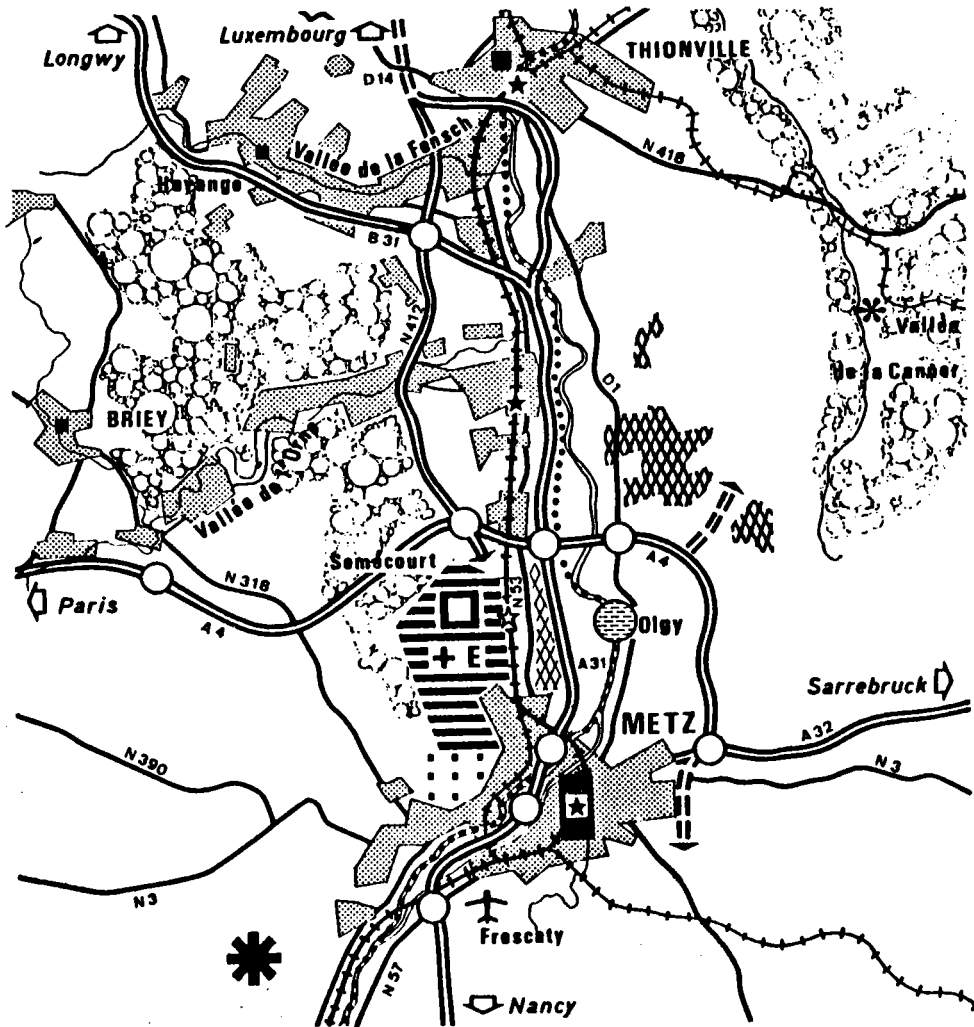
## LEGENDE

- |  |   |  |                                       |
|--|---|--|---------------------------------------|
|  | pôles industriels                                   |  | autres voies rapides                  |
|  | grande zone industrielle complémentaire             |  | desserte cadencée                     |
|  | parc naturel régional                               |  | desserte rapide de grande fréquence   |
|  | grandes zones de loisirs                            |  | transports en commun sur autoroute    |
|  | grandes bases nautiques                             |  | canal à grand gabarit                 |
|  | aéroports de desserte européenne                    |  | urbanisation existante                |
|  | autres aéroports                                    |  | urbanisation additionnelle concentrée |
|  | autoroutes ou voies express (1 <sup>re</sup> phase) |  | agglomérations étendues               |
|  | autoroutes ou voies express (2 <sup>e</sup> phase)  |  | grandes villes étrangères             |

Cartographie n°8. Proposition d'aménagement de la Lorraine par

l'O.R.E.A.M.,

Source: Feuillet de l'O.R.E.A.M. Lorraine, n°14, février 1972.



### CENTRE RELAIS DE METZ NORD OUEST

- == Autoroute ou voie rapide projetée
- Echangeur
- +★+ Métrolor et gare d'arrêt Métrolor
- +☆+ Gare nouvelle
- Moselle canalisée
- \* Parc naturel régional de Lorraine

Cartographie n°9. Aménagement de la Métropole Nord de la Lorraine et du centre-relai de Semécourt par l'O.R.E.A.M. Lorraine  
Source: Feuillet de l'O.R.E.A.M., n°22, mars 1972.

l'influence de Sarrebrück. Le développement de cet ensemble devrait s'appuyer, d'une part sur l'implantation d'activités nouvelles (Grundig, complexe chimique etc.) et d'autre part sur le prolongement du complexe autoroutier A32. Ainsi se trouve justifiée la densité des lotissements essentiellement dans la région de Forbach et leur taille : 3 lotissements de plus de 100 unités à Creutzwald, 2 à Forbach, 1 à Behren-les-Forbach, 1 à Kerbach, 1 à Etzling, ces trois dernières communes se jouxtant. Quant à la ville de Sarreguemines, ses possibilités en matière d'habitat seront accrues par des implantations industrielles et par de nouvelles liaisons principalement vers le Bassin Houiller et l'Agglomération Messine.

Le rôle des axes routiers nouveaux est également important dans l'aménagement de l'habitat et fera donc l'objet d'un paragraphe particulier.

Ainsi la politique du Schéma d'Aménagement a pesé lourdement dans l'implantation géographique de l'habitat en Moselle par la volonté de concentrations essentiellement "horizontales" dans l'aire métropolitaine et dans le Bassin Houiller. Cette politique s'est imposée jusqu'en 1973, c'est à dire jusqu'au déclenchement de la crise, date à laquelle il apparaît de toute évidence que les prévisions de l'O.R.E.A.M. ont manqué de réalisme dans l'évaluation de leurs objectifs. Positif sur le plan économique par la relance de l'entreprise du bâtiment, le bilan de cette politique est discutable sur le plan humain. Elle a en tout cas déclenché un phénomène de rejet des grands ensembles à la fois verticaux et horizontaux. Il est d'ailleurs symptomatique de constater ici que le dernier feuillet d'information de l'O.R.E.A.M. paraît en décembre 1972, quelques mois avant la décision d'arrêt des Z.U.P. le 23 mars 1973. A partir de 1973, les orientations politiques en matière d'habitat s'opposent aux précédentes, qui sont proscrites. Ce qui est alors encouragé, c'est un habitat diffus de type nouveau, implanté dans le milieu rural. La Moselle se couvre alors de petits ensembles pavillonnaires. C'est la mode du lotissement communal. On ne retrouve qu'incomplètement sa trace sur la carte de la localisation des lotissements (Carte n° 3) car beaucoup ont une taille inférieure à 10 pavillons. Cela montre bien l'orientation nouvelle vers la construction de petits ensembles.

## 2. Le rôle des municipalités.

### a) Textes législatifs marquant l'évolution vers la décentralisation.

Cette évolution s'est faite en trois étapes : 1967, 1975, 1984.

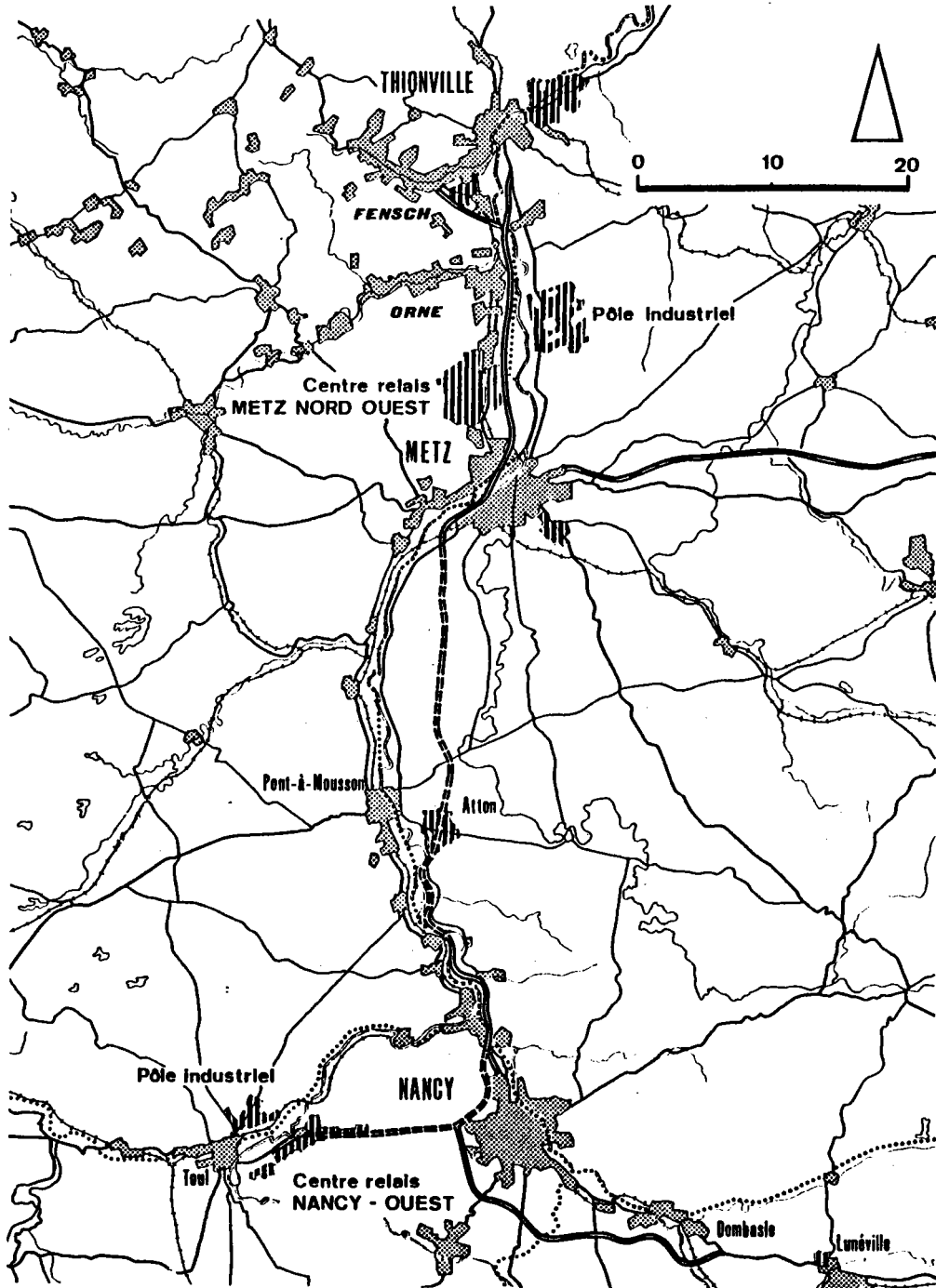
- En 1967, l'institution des P.O.S. (1)

La loi foncière du 30 décembre 1967, complétée par la loi du 16 juillet 1971 dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, donne déjà aux municipalités des pouvoirs importants. La mise en place des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) permet désormais de

---

(1) Articles L123.1, R123.18, R123.21 du Code de l'Urbanisme (Document n° 14 en annexe).

# CARTE DES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE ( Z.A.D ) D'INTERET METROPOLITAIN



Carte n°10. Les Zones d'Aménagement Différé dans la Métropole Lorraine définies par l'O.R.E.A.M. Lorraine en 1970.  
Source: Feuillet de l'O.R.E.A.M. Lorraine, n°22, mars 1972.



définir les droits, règles et servitudes applicables aux différentes parcelles de la collectivité. Donc le Maire peut choisir les terrains à vocation d'urbanisme. Remarquons la portée encore limitée de cette procédure en 1986 en raison, d'une part de la réticence de beaucoup de communes méfiantes à l'égard d'une trop grande réglementation émanant de l'extérieur, d'autre part d'une certaine inertie pour la mise en oeuvre qui apparaît fastidieuse pour beaucoup de communes rurales. En 1983, 270 communes seulement sur 722 avaient un P.O.S. pour le département de la Moselle. D'autres mesures accompagnaient le P.O.S. qui n'étaient pas moins importantes. Par la procédure Z.A.D., la collectivité peut réserver des surfaces urbanisables et bénéficier sur ces surfaces d'un droit de préemption, ceci afin d'éviter la spéculation (1). La Zone d'Aménagement Concerté donne à la collectivité la possibilité de confier à un promoteur l'aménagement et l'équipement d'un ensemble d'habitations en le faisant profiter du bas prix d'acquisition des terrains nus (sans qu'il ait la possibilité d'en tirer un gain supplémentaire), tout en lui imposant une contribution du financement des équipements nécessaires (T.L.E. payée par l'utilisateur) (2) ainsi que le respect de certaines règles en matière d'urbanisme. La taxe d'urbanisation, instituée au profit des communes dotées d'un P.O.S., est assise sur la valeur vénale, déclarée par le propriétaire, des terrains non bâtis et susceptibles d'être bâtis. Ou bien le propriétaire déclare une faible valeur avec le risque d'être indemnisé sur cette base en cas d'expropriation, ou bien le propriétaire déclare une forte valeur, dans quel cas la commune bénéficiera de recettes annuelles plus importantes. En outre, le propriétaire est incité à vendre son terrain. Grâce à ces mesures, la collectivité a la pleine maîtrise des sols constructibles. Par ailleurs, le Maire peut s'opposer à tout projet d'urbanisme sur le sol de sa commune. Il est consulté en priorité pour le projet d'un lotissement privé : "La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Maire de la localité dans laquelle est situé le terrain à lotir. Elle est signée par le propriétaire du dit terrain ou par son mandataire. Elle comporte un dossier, en plusieurs exemplaires, comprenant les documents indiqués ci-après et le cahier des charges prévu pour les ventes ou locations. La demande d'autorisation est, soit adressée au Maire par lettre recommandée avec avis de réception, soit déposée directement en mairie auquel cas le Maire doit en délivrer immédiatement un récépissé". Le Maire doit examiner, notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation d'un lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi qu'en ce qui concerne la

---

(1) Articles L322.6 et L332.7 du Code de l'Urbanisme (Document n° 14 en annexe).

(2) Ordonnance du 31 décembre 1958 fixant le droit de préemption dans le cadre des lotissements (Document n° 18 en annexe).

circulation, les équipements publics, les services publics et les finances communales (1).

Ces mesures visaient un double but. En premier lieu, par la publicité des transactions des valeurs foncières et des P.O.S., par le droit de préemption dans les applications des Z.A.C. et des Z.A.D., permettre aux collectivités locales de freiner la hausse spéculative des terrains et d'avoir la pleine maîtrise des sols constructibles. Il s'agissait en somme d'évoluer vers une municipalisation des sols comme dans les pays nordiques. En Suède et en Hollande, la modicité des coûts fonciers trouve son origine dans une telle politique de réserves foncières systématique. La ville de Stockholm est aujourd'hui propriétaire de 25 000 hectares de terrains non affectés. Les terrains, livrés à l'urbanisation, ne sont pas vendus mais équipés par la ville et cédés par bail emphytéotique de 60 ans (moyennant une redevance de l'ordre de 500 F par an environ pour un logement de 100 M2). Cette politique devait permettre aussi aux utilisateurs de concentrer leurs ressources sur l'amélioration de la qualité de la construction (2). En second lieu, ces mesures devaient permettre, par une plus grande initiative donnée aux collectivités locales, de favoriser un urbanisme opérationnel, de mieux intégrer les lotissements au site, de redonner vie aux petites villes et aux zones rurales qui les entourent en freinant l'exode des populations vers les grands centres. Ce furent, à partir de 1975, de grandes orientations lancées par le Président de la République lui-même dont la qualité de la vie était alors une de ses préoccupations.

- En 1975, la réforme de Robert Galley (3).

Cette réforme tend encore à augmenter les pouvoirs du Maire dans la construction et l'urbanisation et vise à diminuer les phénomènes de ségrégation sociale. Elle impose aux constructeurs qui dépassent le Plafond Légal de Densité (P.L.D.) une taxe versée à la commune pour chaque m2 supplémentaire, ce qui est un moyen de réduire la hausse des prix des terrains, de freiner la densification et de permettre aux collectivités locales d'agir.

- Depuis le 1er octobre 1983, décentralisation du permis de construire.

Depuis cette date, ont été transférées aux communes, les compétences exercées jusque-là par

---

(1) Articles 315-14 et 315-26 du Code de l'Urbanisme (Document n° 14 en annexe).

(2) Les feuillets de l'O.R.E.A.M., n° 22, mars 1972.

(3) Loi n° 75-1328 du 31.12.1975. Article L322.6 du Code de l'Urbanisme (Document n° 14 en annexe). Dans le sens de la déconcentration de l'habitat favorisant la construction des lotissements, un certain nombre de textes institutionnels apparaissent après 1975 : loi du 31.12.76 portant réforme de l'urbanisme (Document n° 16 en annexe), décret du 26.07.77 relatif aux lotissements (Document n° 1 en annexe) et Circulaire du 04.11.77 (Document n° 17 en annexe).

l'Etat dans le domaine des documents d'urbanisme. En fait, c'est à partir du 1er avril 1984, que les décisions passent dans la pratique, et seulement pour les communes dotées d'un P.O.S. Le Maire peut délivrer le permis de construire sans passer par les Services de l'Equipement. Pour les autres communes, deux cas peuvent se présenter : les communes qui ne souhaitent pas de P.O.S. sont soumises à la règle de "constructibilité limitée", c'est à dire que les constructions ne sont autorisées que dans les parties déjà urbanisées de la commune, les communes qui souhaitent un P.O.S. et le prescrivent obtiennent la suspension de cette règle pour deux ans (1).

Dans la pratique, ces pouvoirs exorbitants octroyés aux communes, ont eu des effets différents quant à l'aménagement.

b) Le rôle des municipalités dans l'aménagement des lotissements.

A partir de 1973, un changement de politique, qui se concrétise par l'abandon de la politique de concentration dans l'aire métropolitaine au profit de nouvelles orientations en faveur de la renaissance des campagnes, favorise un vaste mouvement d'extension de la construction de lotissements en milieu rural. Le lotissement a donc servi d'outil privilégié à cette nouvelle politique. Ainsi, on a pu voir se juxtaposer un nouveau village à l'ancien village. Les villages se sont mis à avoir des prétentions de ville contribuant, certes à freiner leur déclin, mais en altérant leur image de marque et parfois leur vocation agricole. Le lotissement accolé au village devient une véritable mode et le label du bon Maire passe souvent par cette nécessaire opération, car dans son esprit, il se fait un devoir de construire son ou ses lotissements. L'exemple de la commune de Woustviller, voisine de Sarreguemines, mérite d'être citée en exemple car elle est devenue un "village-dortoir" avec une augmentation de population de 80 % de 1975 à 1983 (1107 habitants en 1975, 2000 en 1983). M. Joseph Gross, Maire de la commune depuis 1959, se présente comme lotisseur et définit ainsi sa politique : "Les ventes de terrains rapportent de l'argent aux caisses de la commune. Lors de ma première élection, Woustviller ne possédait aucune terre mis à part une décharge municipale de quelques ares. Après nos diverses acquisitions foncières et malgré les lotissements déjà créés, la commune dispose encore actuellement de 100 ares disponibles. Maintenant, la pompe est amorcée, il faut poursuivre notre politique sociale de l'habitat qui assure la prospérité du village". "Il voit des lots partout", confie un habitant de Woustviller en parlant de son Maire (2).

---

(1) Les modalités de ce transfert de pouvoirs en matière d'urbanisme sont fixées par la loi de 7.1.1983 (Document n°19 en annexe), la loi du 22.7.1983 (Document n°20 en annexe) et le décret du 23.12.1983 (Document n°21 en annexe).

(2) Propos recueillis dans un article de Jean Claude Hauck, dans le journal du Républicain Lorrain du 13.2.1983.

DIMANCHE 13 FEVRIER 1983



"A part la réalisation de "lotissements" tous azimuths, rien de bien concret n'a été apporté à la population" précise M. Mouzard, chef de file de la liste d'opposition municipale". La construction de "lotissements" est devenue un "cheval de bataille politique" dans certaines communes.

Propos tirés de l'article de J.C.Hauck et croquis l'illustrant dans l'édition du Républicain Lorrain du 13 février 1983.

Très souvent, les communes mettent à profit les remboursements pour s'accaparer des terrains constructibles et engager du coup la réalisation d'un lotissement. Dans bien des cas, les commissions de remboursement attribuent à chaque propriétaire une parcelle dans une zone constructible pour lui donner sa chance. Le rôle des municipalités, et du Maire en particulier sont évidents dans le développement de la construction des lotissements puisque la Moselle compte 2/3 de lotissements communaux (67 %) et qu'un tiers seulement de lotissements privés (33 %) (1). Dans la région sidérurgique, et dans la vallée de l'Orne en particulier, touchée de plein fouet par la crise, les municipalités veulent arrêter l'hémorragie démographique par la relance de la construction et en particulier en favorisant l'accès à la propriété en lotissement. La vallée de l'Orne, qui compte 88 000 habitants en 1983, a perdu près de 10 % des ses habitants depuis 1975. D'Amnéville à Villerupt, presque toutes les communes ont un lotissement en chantier ou ont des projets dans ce domaine. L'opération la plus importante concerne la commune de Malancourt-la-Montagne où 30 lots sont en vente sur une superficie de 1,3 hectare. On assiste ainsi, malgré la crise, à la multiplication des lotissements à la limite des bans communaux de Gandrange, Mondelange, Richemont, Talange, Vitry-sur-Orne, qui renforce l'image d'une seule agglomération de la vallée de la Moselle à Moyeuvre-Grande et au delà.

La ville d'Amnéville peut être citée en exemple comme modèle en matière de dynamisme municipal dans la construction de lotissements qui a favorisé de manière conséquente l'augmentation de sa population. Il faut relever la marque personnelle de son Maire M.J. Kiffer qui a marqué de son empreinte l'environnement et qui se donne volontiers ici aussi l'étiquette de constructeur. Soucieux de la qualité de la vie dans une région de réputation peu accueillante, il a entrepris la construction d'un vaste complexe de loisirs dans la forêt de Coulange qui domine la ville d'Amnéville et a lancé la construction de nombreux lotissements de taille réduite, le plus souvent communaux et en permis groupé. Une seule opération dépasse 29 constructions.

Mais trop souvent, le manque d'expérience du Maire en matière esthétique et son souci d'apporter des recettes à la commune, ont conduit à des effets déplorables. Le phénomène est décrit par P. Cottereau : "L'urbanisation est sans doute le phénomène le plus marquant de notre époque. Ce phénomène incontrôlé, régi par la seule loi du profit, a abouti à rendre beaucoup de villes invivables. Il se poursuit mais il a engendré un mouvement en sens inverse qui n'est pas non plus sans danger. Après avoir dégradé le cadre de vie urbain par concentration excessive de population en immeubles-clapiers, il a entamé la dégradation du milieu rural. Après quelques années, péniblement vécues dans les appartements d'H.L.M., nombre de citoyens ont émigré vers les communes rurales périphériques... encouragés par les

---

(1) Dépouillement du Fichier des lotissements au Service des Archives de la D.D.E de la Moselle.

prix relativement modestes des terrains en lotissements ruraux et les facilités d'emprunts. D'autres, plus aisés, ont implanté leur résidence secondaire de façon anarchique dans toutes les campagnes. Cette dilution pavillonnaire à travers les paysages devient presque aussi catastrophique que l'invasion du béton dans les villes car elle se fait sans aucun souci architectural et sans aucun respect des terroirs. Elle aboutit à la dissémination dans les campagnes les plus belles, de pavillons neufs, standardisés, sans rapport avec l'architecture traditionnelle et sans souci de discrétion dans le paysage... Les bourgs ne sont pas épargnés. Combien de nos villages ont perdu tout charme, étouffés par les lotissements qui les enserrant, grands terrains divisés en lots égaux de part et d'autre de voies rectilignes et supportant des constructions uniformes sans originalité ? C'est malheureusement le mode de développement favori des communes qui veulent s'agrandir car c'est la voie de la facilité !" (1).

Que ce soit à la campagne ou à la ville, le rôle de la municipalité a été déterminant dans le choix du lotissement comme moyen d'extension et la préoccupation a été davantage le nombre d'unités que l'esthétique ou l'intégration au site. Peu de Maires se sont vraiment préoccupés d'intégrer le lotissement au paysage à l'image de la commune de Pierrevillers où le dernier ensemble pavillonnaire est un modèle appartenant à la dernière génération dans le style pavillonnaire jointif.

Certains Maires sont toujours réticents vis à vis des lotissements ce qui explique dans une certaine mesure leur absence dans ces communes. Deux de ces Maires ont été consultés et une enquête a été menée dans leur commune.

La commune de Maizeroy.

Située entre deux communes à forte proportion de lotissements, Courcelles-Chaussy et Pange, la commune de Maizeroy compte 210 habitants en 1975. La population n'a pas varié depuis. Tournée culturellement vers Pange (chef lieu de canton, S.I.V.O.M., Foyer des jeunes, Château à vocation culturelle) et commercialement vers Courcelles-Chaussy, elle compte deux hameaux, Maizeroy et Chevillon. Les réserves communales sont de 30 hectares sur 850 hectares de superficie communale dont 20 hectares à Chevillon et 10 hectares à Maizeroy. L'orientation de l'habitat est tournée, soit vers la construction de pavillons privés, plutôt vers l'extérieur du village sur des terrains appartenant à des familles du village, soit vers la restauration de maisons anciennes. Il est le fait dans la plupart des cas de ménages jeunes. La population comporte quelques retraités. Deux grandes familles se partagent l'exploitation du terroir agricole et domine sur le plan électoral. Quatre types différents de personnes ont été consultés. Un couple de retraités critiquent la domination des cultivateurs au Conseil Municipal : "S'il y avait un lotissement, ils ne pourraient plus faire leur petite "magouille" entre eux. Tout se "goupille" en famille". Ces retraités sont favorables à la construction d'un lotissement car cela

---

(1) Se reporter à la cartographie n°3.

mettrait de l'animation.

L'adjoint au Maire, un des gros cultivateurs, est contre toute construction de **lotissement** car "cela n'apporte rien au village". Il ne souhaite pas plus de constructions mais construit à la sortie du village une maison après une attente assez longue pour l'obtention du permis de construire.

Le Maire, qui est retraité, estime que c'est un village très conservateur, attaché au maintien du cadre rural. Il ne veut dans sa commune ni spéculation, ni ségrégation. Attaché à l'aspect esthétique, il souhaiterait un "aménagement de quelques pavillons intégrés au hameau de Chevillon". "Il faut pousser, dit-il, vers un aménagement global de quelques pavillons intégrés au site".

Un couple de jeunes, qui a construit sur un terrain appartenant aux parents, est hostile à la construction d'un **lotissement** car, disent-ils, "il faut conserver au village son cachet rural, et un **lotissement** serait source de pollution. Par contre la restauration de maisons anciennes semble être une bonne chose, à condition de conserver leur caractère ancien".

Ainsi, dans l'ensemble, la population, à l'image de son Maire, serait plutôt défavorable au développement d'ensembles pavillonnaires.

La commune de Fey.

Il peut paraître surprenant que cette commune ne possède qu'un lotissement de 60 pavillons (1) dont la première tranche de 52 pavillons était terminée en 1977, car c'est à Fey que sort une bretelle de l'autoroute A31 Metz-Nancy donc dans l'axe de l'aire métropolitaine fixée par le schéma d'aménagement de 1967, et cette bretelle devait théoriquement appeler une zone résidentielle à forte concentration. La volonté des responsables, en faisant passer cette bretelle à cet endroit, était manifestement d'y projeter une "ville nouvelle", "avec la volonté, comme l'indique le Maire actuel M. Loison, de faire de Fey une cité-dortoir, un autre Marly". Lorsque le Maire actuel est élu en 1975, il entreprend la deuxième tranche de huit pavillons terminés à ce jour. "Il subit alors pendant six mois, dit-il, des pressions persistantes de lotisseurs, en particulier de la Société de Crédit Immobilier, qui en échange de propositions mirobolantes (Construction entre autres d'une mairie et d'une école), veulent construire des ensembles de 1500 pavillons". On peut noter que le Maire de cette commune se préoccupe de l'aménagement et de l'environnement de son village ; "Je dois lutter, dit-il encore, contre l'Administration pour lui faire comprendre que c'est le Maire qui commande et que ce n'est plus une machine à signer. Mais, reconnaît-il, Fey est condamné à s'étendre dans l'avenir; il s'étendra suivant de petits ensembles intégrés au site, au village". Il pense, comme le Maire de Maizeroy, à un petit ensemble global de 41 pavillons construits suivant la procédure du permis groupé. La population qui s'élevait à 265 habitants en 1975 a presque doublé en 1982 (500 habitants) en raison du

---

(1) Se reporter à la cartographie n°3

**lotissement** et elle s'éleverait à 600 habitants en 1989. Ces deux exemples annoncent l'esquisse d'une nouvelle conception de **lotissement** où l'esthétique prévaut et qui représente la nouvelle conception de **lotissement** : petit ensemble pavillonnaire jointif inspiré du village-rue lorrain qui ne devra pas briser la physionomie du cadre rural et dont l'initiative reviendra au Maire et à son conseil municipal qui utilisera la procédure du permis de construire groupé avec intervention d'un urbaniste comme à Pierrevillers. Ce style se retrouve déjà en ville, par exemple à Metz-Plantières, rue de la Cheneau. Mais il n'exclut pas la poursuite de la construction de **lotissements** à pavillons séparés comme par exemple à La Maxe où la municipalité pense que c'est encore la formule qui est la plus demandée. Le style jointif, prisé par les promoteurs, n'est pas non plus négligeable pour les recettes de la commune.

Préoccupation du cadre de vie ou recherche du profit, c'est l'alternative, et la personnalité du Maire dont les pouvoirs sont accrus dans ce domaine, devient prépondérante dans l'aménagement et l'environnement, pour le meilleur et pour le pire. La loi de juillet 1971, qui devait favoriser le phénomène de fusion par la création de S.I.V.O.M. (Syndicats Intercommunaux à Vocations Multiples), de districts et de communautés, n'a eu dans les faits que des effets limités, en particulier sur la construction des **lotissements**. La tendance actuelle est même à la "défusion". La commune reste en France une structure indestructible et le pouvoir du Maire est en train de se renforcer en même temps qu'un certain individualisme communal teinté parfois de prestige. Ce conservatisme s'oppose à la volonté de changement de nos voisins sarrois pour qui la réforme du 19 décembre 1973 a ramené le nombre des communes de 350 à 50 (49 plus la communauté urbaine de Sarrebrück) contribuant ainsi à un aménagement scientifique et volontariste dans le sens d'une atténuation des différences et des disparités entre ville et campagne. Dans un régime aussi centralisateur que le nôtre, la survivance des communes est toutefois peut-être une chance, surtout dans le domaine de l'aménagement où le Maire peut non seulement décider de lotir ou de ne pas lotir mais aussi intervenir à bon escient sur la forme que prendra le **lotissement**. Mais d'autres facteurs, qui ont moins de résonance politique, ont joué dans l'aménagement des **lotissements**, parfois indirectement.

### 3. Le rôle des voies de communication, des équipements et des implantations industrielles.

Le desserrement industriel de la région Orne-Fensch vers la rive droite de la Moselle suivant les orientations du Schéma d'Aménagement -discutable à l'heure où l'on parle d'un redéploiement industriel pour ranimer la région sidérurgique, dotée du reste d'infrastructures routières de grande envergure- s'est accompagné d'un transfert de populations. La bretelle d'Hauconcourt, qui relie la région industrielle aux campagnes de la rive droite et au pôle d'Ennery où s'est construite l'usine de la S.M.A.E. (Société Mosellane d'Automobiles de l'Est), a



accentué ce transfert qui s'est accompagné de la construction de nombreux lotissements dans les communes à l'est de la Moselle. D'une manière générale, le tracé des autoroutes a eu un certain impact sur le développement de la construction des lotissements car le raccourcissement des distances -dans l'espace et dans le temps- a étalé et élargi les zones de migrations domicile-travail. Ceux qui résidaient ou accédaient à la propriété à deux ou trois kilomètres des centres-villes, dans des collectifs des grands ensembles ou dans des quartiers à forte concentration, vont pouvoir se loger plus loin avec davantage d'espace. Les échangeurs d'autoroutes ont offert des carrefours propices à des activités, à des fonctions localisées jusqu'à présent au centre des villes (les villes sont nées à des carrefours). Les autoroutes ont fabriqué des tissus industriels offrant du travail et des services qui ont fortement influé sur le choix géographique du pavillon. Le contournement nord-est de Metz par un boulevard rapide accédant à de grands équipements commerciaux, industriels et administratifs, ainsi qu'à la Foire Internationale de Metz où sont exposés en permanence les modèles de pavillons des principales sociétés constructrices, a contribué au développement des lotissements sur le ban des communes avoisinantes : Z.A.C. de la Grange aux Bois, Peltre, Méclevés... La construction de l'autoroute A32, Metz-Forbach-Sarreguemines, a conduit à un drainage intensif des cités-dortoirs et des lotissements de la campagne vers la région des houillères où l'innovation dans les activités industrielles et leur déplacement géographique ont conduit à un développement intensif de lotissements : à Carling (industrie lourde), Creutzwald, Sarreguemines (industries légères).

Les lotissements se sont aussi fortement développés dans la zone d'attraction messine, dans les communes jalonnant les grands axes d'accès : RN3 (Courcelles-Chaussy), D955 (Strasbourg), D3 (Boulay), D954 (Bouzonville), N57 (Font-à-Mousson). Le même phénomène, quoique atténué, peut être observé pour Thionville.

#### 4. Séparation du lieu de travail et du lieu de résidence.

La carte des migrations alternantes, établie par le Centre d'Informations et d'Etudes d'Economie Humaine en Lorraine (C.I.E.D.E.H.L.) pour le compte de l'I.N.S.E.E. en 1962, il y a donc plus de vingt ans, illustre déjà la direction des flux ainsi que leur origine et leur importance (Cartographie n° 11). Actuellement, les directions sont approximativement les mêmes.

Dans une enquête menée par l'O.R.E.A.M. (1), il ressort que 27% seulement des personnes interrogées seraient prêtes à déménager pour se rapprocher de leur lieu de travail mais que se sont essentiellement des considérations de cadre de vie qui poussent la famille à quitter la zone industrielle

---

(1) Les feuillets de l'O.R.E.A.M., n° 18, mai 1970, p. 8.

# MIGRATIONS ALTERNANTES EN LORRAINE (1962)

flux  
supérieurs  
à 50 migrants

- 50 - 100
- 100 - 200
- 200 - 300
- 300 - 500
- 500 - 750
- 750 - 1000
- 1000 - 1500
- 1500 - 2000
- 2000 - 2500



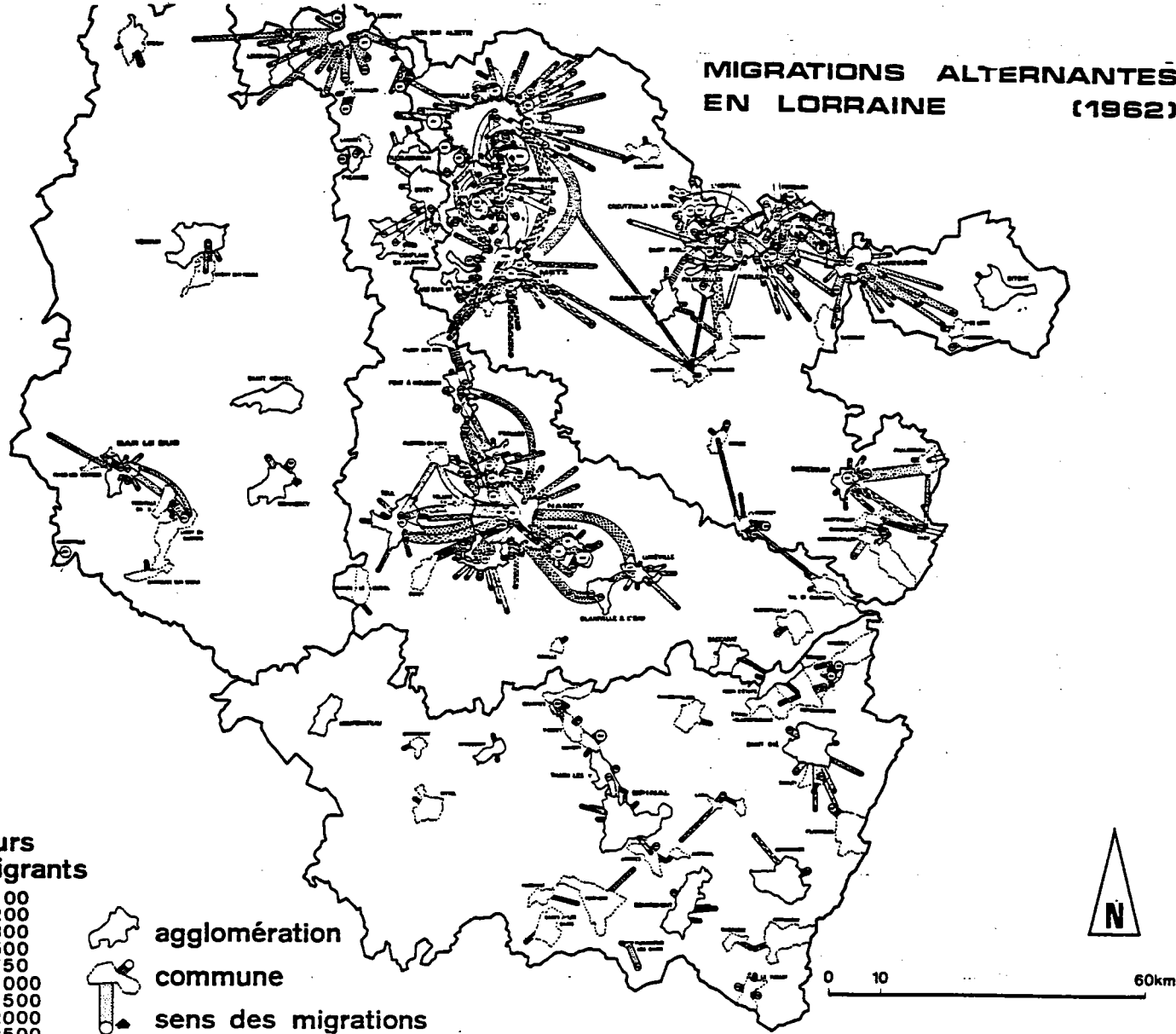
agglomération



commune



sens des migrations



source: Insee nancy. conception: ciedehl

ou la ville. Celle-ci semblerait pour beaucoup avoir un rôle répulsif en tant que zone d'habitat, ce qui motiverait l'achat d'un pavillon à la campagne. Mais, il faut nuancer ce jugement en fonction de l'évolution. Certes, les nuisances sonores, la vétusté d'une partie du parc immobilier, la concentration de l'habitat et d'une façon générale l'aggravation des pollutions ont fortement influé sur le désir de quitter la ville. Mais il y a eu une évolution des mentalités. L'homme veut différencier de plus en plus son activité professionnelle de ses autres activités et géographiquement son cadre de vie professionnel de sa résidence. Mais s'ajoute aussi le besoin de ne pas être trop loin du pôle d'attraction, centre administratif et tertiaire, de ses commodités commerciales, culturelles et tertiaires. Les familles se sont rendues compte d'autres inconvénients plus matériels : perte de temps, transports, coût de l'essence, acquisition d'une seconde voiture. Donc, ce qui est recherché actuellement, c'est un pavillon dans un environnement épanouissant, pas trop éloigné du lieu de travail et des équipements. L'homme tient à goûter des avantages de la ville et de ceux de la campagne. C'est ce qui a motivé ces dernières années la construction des lotissements à la périphérie des agglomérations de Metz et Thionville par exemple.

#### 5. Des facteurs plus ponctuels.

La région de Sarrebourg, par la forte densité des lotissements et leur grosse taille constitue un "îlot" dans cette Moselle du sud à vocation agricole et à population réduite. Certes, le poids et la stature du Député-Maire qui "règne" sur cette région depuis des années a été déterminante et son influence incontestable dans le développement et la prospérité de cette région. Mais d'autres facteurs expliquent le dynamisme de cette région. D'abord une population fortement industrielle et entreprenante. Ensuite, Sarrebourg possède une importante garnison militaire. Beaucoup de jeunes cadres militaires issus d'autres régions se sont mariés avec une fille du pays et ont accédé à la propriété dans un lotissement. Même développement à Phalsbourg où la population en majorité protestante a joué un rôle important dans le développement de la construction pavillonnaire par son caractère traditionnellement dynamique. Mais s'ajoutent aussi l'influence de la proximité de l'Alsace "bossue" et l'impact de l'autoroute.

Sarreguemines a profité de sa position privilégiée dans le secteur industriel des houillères qui a bénéficié, dans le cadre de l'aménagement du territoire de mesures de développement exceptionnelles et du prolongement de l'autoroute A32. La ville a également été retenue en 1976 comme devant bénéficier d'un contrat prioritaire avec l'Etat pour l'aménagement de l'environnement, la création d'emplois, le développement de services publics dans le cadre de la politique de freinage de l'exode de population vers les grands centres congestionnés. Par ailleurs, comme pour le pays de Bitche, la vente de terrains se porte bien

en raison du cours élevé du Mark. La monnaie d'outre-Rhin a en effet toutes les faveurs des lotisseurs pour construire des chalets. Enfin, Sarreguemines, ville-frontière, subit dans le domaine de l'habitat l'influence de nos voisins allemands où le lotissement a beaucoup plus de faveur.

Dans certains secteurs, le lotissement s'étend par contagion. Son développement dans une commune peut déteindre sur les communes avoisinantes. Ainsi les communes autour de Woustviller : Ernestviller, Ippling, Neufgrange. Inversement une trop grande concentration pavillonnaire et une image défavorable du lotissement peuvent entraîner des réactions répulsives : par réaction à la surdensification de Marly, les communes de Fey et d'Augny sont défavorables à la construction de lotissements malgré des conditions favorables.

#### 6. Le rôle des promoteurs et du foncier.

Tous les facteurs précédents de localisation ou d'aménagement du lotissement sont exploités par les promoteurs qui s'efforcent de contourner la loi pour l'orienter à leur profit et d'anticiper. Car dans ce domaine, plus que n'importe où ailleurs, la spéculation pour la recherche du plus grand profit est active. Par exemple, la construction d'un programme de pavillons en série est lancé la plupart du temps sur un espace où la rente de situation n'a pas encore joué en raison de l'absence encore de tout équipement. Mais l'astuce du promoteur consiste à anticiper sur la future vocation de la zone. Ses constructions prennent alors de la valeur avec une bonne publicité à l'appui.

Pour le promoteur, la variable de son profit est davantage le terrain que la maison dont le prix ne varie guère d'un modèle à l'autre, car la demande de terrains étant supérieure à l'offre, les prix des terrains constructibles augmentent sans cesse. L'investissement foncier devient donc de moins en moins profitable pour la société promotrice. En fait, il faut distinguer trois sortes de terrains : le terrain agricole peu fiable, le terrain équipé et le terrain nu susceptible d'être urbanisé du fait de sa situation et de sa topographie. La demande de terrains de cette catégorie est très élevée et ses prix augmentent sans cesse : depuis 1970, si on estime en 1986 que le coût de la vie a été multiplié par 5, le prix de la construction a triplé mais celui des terrains constructibles a décuplé. Actuellement la charge foncière représente près d'un tiers du logement économique si l'on considère que dans cette dernière sont compris le terrain et les équipements. Dans ces conditions, le promoteur doit aller vite et régler parfois des acquisitions à l'amiable avant que leur objet précis soit connu, les conditions de l'offre et de la demande sont entre les mains de quelques initiés, dont les promoteurs. Ceux-ci peuvent acheter certains terrains à très bas prix en vue de la construction de lotissements et revendre pavillons clé en main à un prix pouvant défier la concurrence, le prix du bâti variant peu d'un promoteur à l'autre.

Durant ces dix dernières années, les lotissements ont

constitué une affaire en or pour les promoteurs qui ont pu orienter leurs constructions par rapport à la planification des grands équipements sortis des villes (hypermarchés, lycées, zones industrielles...) mais aussi des grandes infrastructures routières, en prenant en compte le changement des mentalités qui a rendu plus attractives des zones plus éloignées en distance mais plus proches dans le temps de déplacement.

En fin de compte, le promoteur a joué un rôle important dans l'aménagement par la construction des lotissements. Il a souvent imposé leur localisation géographique. Mais actuellement, il rencontre de plus en plus de difficultés : saturation du marché foncier, image défavorable de certains lotissements, place de plus en plus importante d'opérations communales où le prix du terrain n'entrant pas en considération, le Maire peut jouer un rôle actif dans la conception esthétique du lotissement.

#### IV. L'EMPREINTE DU LOTISSEMENT SUR LE PAYSAGE.

##### 1. Lotissement et groupe d'habitations en permis groupé.

Dans le langage courant, le lotissement est un ensemble de pavillons résultant d'une opération d'urbanisme sur un espace donné. Le mot lotissement a pu prendre un sens péjoratif pour désigner un ensemble d'habitations identiques de qualité modeste voire médiocre. En fait, on retrouve deux images pavillonnaires, correspondant à deux procédures distinctes avec des aspects positifs et négatifs dans l'esthétique finale.

Le lotissement proprement dit est une division parcellaire où chaque parcelle est destinée à recevoir une maison d'architecture différente. La qualité architecturale finale du lotissement est liée au site, à la densité de végétation, à la qualité des habitations. Cet ensemble ne comporte pas de plan d'urbanisme très strict et peu de contraintes architecturales. Il peut conduire, en tant qu'image finale, au meilleur comme au pire. Deux exemples peuvent illustrer ce type d'opération : L'ensemble "Bogenez" à Marly est considéré comme un modèle dans le genre mais représente une exception. Architecture luxueuse, voire prétentieuse, et végétation luxuriante donnent à l'ensemble un air aristocratique où se dégage une atmosphère paisible, à l'abri des pollutions de la ville. L'ensemble est protégé par d'impressionnantes clôtures et par des rideaux d'arbres qui semblent l'isoler du reste du monde. C'est la cité résidentielle de la bourgeoisie d'affaires et libérale qui se veut la réplique de la maison de maître.

L'ensemble de "La Fontaine" à Talange est inséré dans le tissu urbain de la vallée sidérurgique de la Moselle. Il est visible de l'autoroute A31, avant l'accès de la bretelle de Talange. Architecture peu ambitieuse mais parfois originale, pas de végétation mais une conception d'ensemble ordonnée autour d'une rue circulaire qui tend à recréer un semblant de village. L'image finale est somme toute assez banale et donne une impression d'hétéroclité architecturale.

Les groupes d'habitations en permis groupé(1) se généralisent actuellement. Ils présentent un gros avantage sur le plan économique: même architecture et infrastructure commandées par un promoteur unique. Mais sur le plan esthétique, cette procédure a pu conduire à la médiocrité par l'entassement concentrationnaire -ensemble des "chalandonnettes" à Marly- ou à une certaine réussite finale par la recherche au départ d'une image urbanistique favorable et la préoccupation d'une intégration au site-groupe d'habitations "Cosmos" à Marly. Dans ce dernier ensemble, l'architecture dominante est la forme des toits en diamant et l'identité des pavillons est masquée par l'abondance de la végétation. Par ailleurs, le nombre de pavillons est ici fortement réduit.

Que ce soit en lotissement ou en groupe d'habitations, l'image finale est donc surtout liée au cadre dans lequel l'ensemble est intégré. Mais il faut distinguer le milieu rural et le milieu urbain où l'ensemble pavillonnaire ne présente pas les mêmes caractéristiques d'intégration.

2. Le lotissement en milieu urbain et en milieu rural.

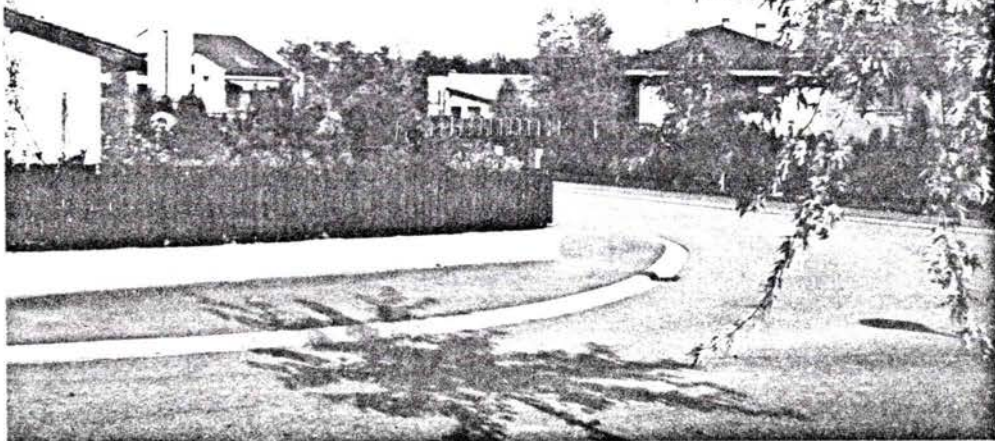
Dans une série d'articles parus dans Le Républicain Lorrain en janvier 1976 et intitulés "Entre ville et village la terre balance", Michel Laurillard illustre par de nombreux exemples et dans un style qui n'est pas dénué d'humour, le manque d'intégration du lotissement dans le tissu existant qu'il soit urbain ou rural : "Les bords des capitales n'ont plus de caractère. Ni ville, ni village, ils ne sont plus que des localités puisqu'il faut bien leur donner un nom (...). L'épidémie de constructions en lotissements a laissé des séquelles dans bien des villages, défigurés maintenant".

A l'observation, le lotissement est toujours en discontinuité par rapport au tissu existant qu'il soit rural ou urbain. On ne construit pas une ville à la campagne, on ne construit pas un village à la périphérie d'une ville. Une ville ou un village ont toujours une histoire séculaire dans la pierre et dans ses rapports particuliers avec le paysage. De par l'environnement et la disponibilité de l'espace, le lotissement en milieu urbain diffère du lotissement en milieu rural. Observons ces deux types d'extension :

a) En milieu urbain, les lotissements se sont souvent développés les uns à la suite des autres et l'on peut retrouver, parfois de manière désordonnée, toutes les générations d'ensembles construits depuis des décennies : assemblage anachronique d'individuel et de collectif, d'ancien parfois travesti et pastiché et de moderne, style local ou régional, anarchie architecturale des lotissements et opérations en série. Quand on suit la rue de Saint Julien sur la colline de Bellecroix, défile sur le versant ouest du Rupt de Vallières comme un véritable musée de l'habitat.

---

(1) Rappelons que le groupe d'habitations en série répond à la procédure du permis de construire groupé qui obéit à un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme (Document n°14 en annexe).



Lotissement libre, Clos des Accacias (Bogenez) à Marly: un pavillon différent sur chaque parcelle lotie.

Photo. E.P. Guéneau (N°3).



Groupe d'habitations en permis groupé, les Chalandonnettes à Marly: tous les pavillons sont identiques.

Photo. Actualités Lorraines, n°22, juin et juillet 1975 (N°4).

L'urbanisme pavillonnaire répond à deux procédures distinctes, le lotissement libre et le groupe d'habitations en permis groupé, qui conduisent à deux images finales différentes.



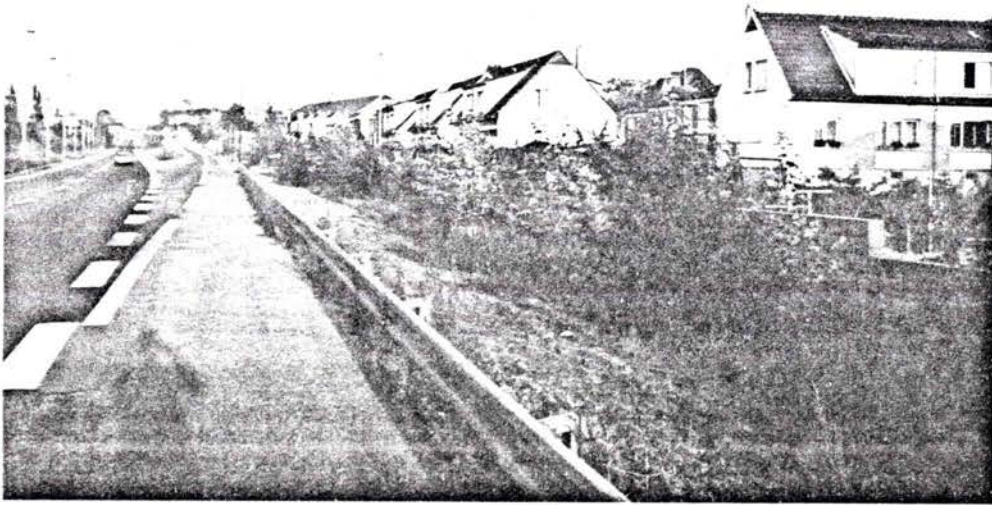
Quelquefois, le lotissement remplit des espaces innocupés dans le tissu urbain. C'est le cas au quartier des Bordes à Borny où deux groupes d'habitations(1) s'insèrent entre les deux voies rapides de l'autoroute A32, entre la caserne Bridoux, l'ensemble des Castors et la Z.U.P. de Borny. Vers le sud de l'agglomération messine, Marly, paisible village, s'est transformé en ville par la construction d'une vingtaine de lotissements, comme en son temps le village de Borny fut encadré par une Z.U.P.. Ce parallèle est bien mis en relief par le journaliste Michel Laurillard dans un article du Républicain Lorrain du 30.12.1975 : "M. Chalandon, qui voulait faire du "social", a au moins réussi un exploit, celui de coucher les tours. Au lieu de faire de la concentration verticale, on fait de la concentration horizontale".

b) En milieu rural, la séparation est toujours nette entre l'ancien village et le lotissement. En traversant les campagnes, on ne voit plus guère de villages qui ne soient flanqués de son ou de ses lotissements. Pour illustrer cette rupture, observons plusieurs exemples : Les ensembles d'habitations ceinturant le village de Montois-Flanville sur la RN Metz - Courcelles-Chaussy, sont des exemples typiques de création de villages rompant avec le village existant. Le caractère artificiel de la séparation est accentué par l'aspect en série de ces ensembles et par le relief : le village ancien est en contrebas de ces ensembles, niché dans la vallée. Woustviller, commune voisine de Sarreguemines, est devenue en vingt ans un village-dortoir par le fait de son Maire qui se donne l'étiquette de lotisseur. Ici, le village ancien est "noyé" dans les lotissements qui sont réalisés tous azimuths et qui ont quadrillé le village. Le ban communal est limité par trois collines qui ferment l'horizon accentuant l'image de disparité chaotique de l'ensemble. Cette anarchie dans l'urbanisme a défiguré définitivement le paysage, d'une part par une trop grande diversité des types architecturaux et leur manque d'adaptation, d'autre part à l'inverse par la monotonie du modèle standard, allongé ou en vrac avec son cortège de clôtures, de balançoires, de vestiges agraires rapportés et défigurés. Comme un îlot, le village traditionnel avec son église et ses usoirs aménagés marque bien là encore la rupture entre les deux habitats. A la sortie de Vallières-Vantoux, au nord-est de Metz, c'est déjà la campagne. On observe sur les versants d'une croupe qui s'allonge entre la D3 et la D69, des constructions de pavillons d'architecture variée. Ici, l'absence de végétation, la dispersion sans ordre des constructions accentuent le caractère artificiel de l'ensemble qui se trouve de surcroît isolé du village. C'est le lotissement "Le Coteau du Soleil". L'occupation du site est liée à son orientation (Document n°40 en annexe). Les premières parcelles bâties se situent au sud et à l'est. Ici encore,

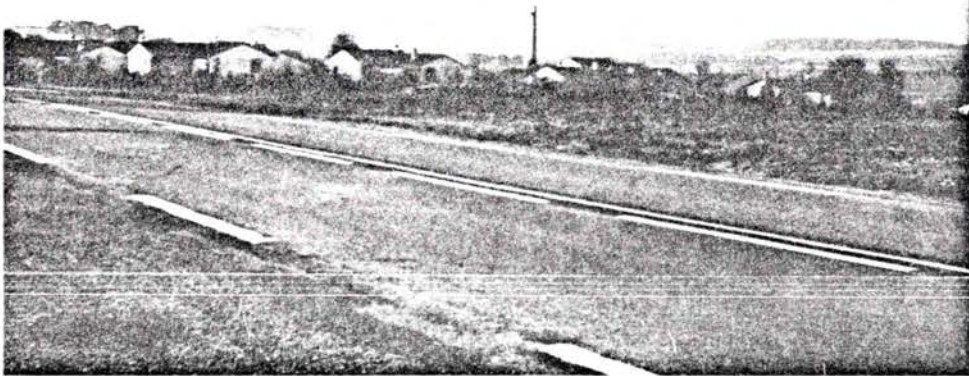
---

(1) Ces groupes d'habitations communément appelés "Schaff", du nom de l'ancien Maire de Montigny-les-Metz qui était propriétaire des terrains, ont été réalisés par le promoteur Claude Rizzon.





"Lotissement" en milieu urbain. Ce groupe d'habitations appelé "Schaff" a été construit au nord-est de Metz sur un espace laissé libre entre la voie rapide de l'autoroute A32 et la Z.U.P. de Borny. Photo E.P.Guéneau (N°5).



"Lotissement" en milieu rural. Ici un groupe d'habitations en bordure de la RN3 dominant en contrebas le village de Montois-Flanville

Photo. E.P.Guéneau (N°6).

se crée un nouveau village en marge du village existant. Ces trois exemples illustrent le caractère marginal du lotissement à la campagne. Mais que ce soit en ville ou à la campagne, la construction d'un lotissement pose toujours le problème de son insertion dans l'environnement préexistant. Essayons d'analyser les caractères qui pourraient la favoriser.

### 3. Les caractères intervenant dans l'insertion d'un lotissement au tissu existant.

Deux types de données sont à considérer, celles du site qui englobe l'habitat préexistant et le lotissement lui-même.

La sitologie, science récente qui vise à établir des règles pour une insertion harmonieuse de l'habitat dans l'environnement, traduit l'actualité de plus en plus préoccupante dans notre civilisation de la nouvelle dimension de l'habitat qui est la recherche de l'esthétique du cadre. Cette matière a fait l'objet de recherches depuis une quinzaine d'années dans le cadre de l'U.E.R. d'Ecologie des Récollets à Metz. En fait, cette recherche est aussi un art par son caractère subjectif. L'habitat présente en effet des visages différents et se trouve apprécié différemment suivant le moment, l'endroit ou l'individu. Le promoteur n'est pas un orfèvre en la matière, le géographe n'est pas un critique d'art. Aussi, notre démarche ne vise ici qu'à déterminer des composantes déterminantes de l'implantation du lotissement dans son environnement et tout particulièrement par rapport à l'habitat original de notre région.

#### a) Le rôle du relief.

Le relief est un élément important dans l'image de marque d'un lotissement. Il s'impose beaucoup plus à la campagne qu'en ville. L'ensemble pavillonnaire peut occuper une terrasse fluviale comme le groupe d'habitations du Bas Chêne à Saint-Julien-les-Metz, s'accrocher à un versant ou s'implanter sur une ligne d'horizon. Le bâtisseur oublie souvent que le terrain est visible de loin et que l'impact des constructions s'étend à découvert à plusieurs kilomètres. Tout réussi qu'il soit sur le plan architectural, un ensemble peut détruire l'harmonie d'un paysage qui était séduisant au départ. Un constructeur devrait faire d'abord une photo du site, puis un croquis par transparence pour faire apparaître les lignes les plus importantes, lignes de force qui visualisent les traits dominants de la structure du relief. Il faudrait prendre comme exemple les habitants des Iles Chausey dont les maisons se confondent avec les rochers du village. Mais nos villages lorrains doivent ici servir d'exemples.

Dans son contexte géographique, le village lorrain est traditionnellement situé au pied des côtes (Vaux, Woippy...), sur les croupes bien drainées (Sainte Barbe), à la limite des terres céréalières ou des pâturages (Norroy-le-Veneur, Pournoy-la-Grasse), sur la côte (Norroy-le-Sec, Pournoy-la-Chétive), sur le plateau (Vigy). Rares sont les villages perchés liés à un ouvrage défensif ancien (Hattonchatel, Hombourg-Haut). En fait, le village lorrain s'intègre bien au paysage surtout par sa

masse compacte de maison serrées les unes contre les autres autour de son clocher. Cette intégration repose donc davantage sur le lien étroit entre le relief lorrain et le village que sur la situation proprement dite ou l'architecture. Le lotissement, quand ses constructions sont disséminées anarchiquement, offre une image antagoniste du village lorrain et n'est pas adapté au paysage et au relief. La première règle que devrait s'imposer un promoteur est donc de concevoir un ensemble groupé qui ne soit pas en discontinuité avec l'habitat préexistant. La dernière génération de lotissement va dans ce sens comme le montre l'exemple cité précédemment du groupe d'habitations de Pierrevillers.

b) Le rôle de la végétation.

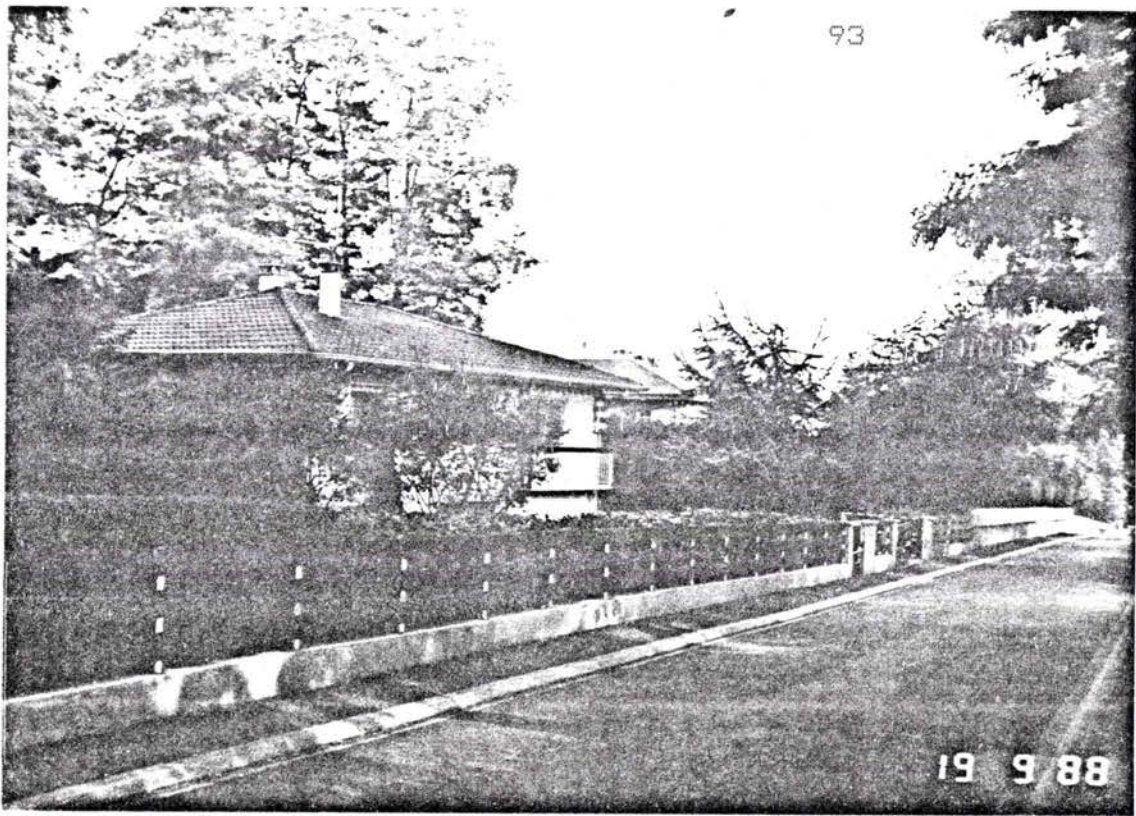
C'est une autre composante essentielle de la bonne intégration du lotissement dans le paysage. Le village lorrain est toujours tapis dans une auréole arbustive. La première règle pour un promoteur est de conserver la végétation existante. Combien font place nette avant de construire suivant un plan de masse élaboré dans les bureaux par de brillants architectes qui n'ont pas vu le terrain ! Ils coupent les arbres qu'il faudra replanter. La végétation doit aussi être adaptée. Les plantes grimpantes adoucissent les contours des constructions. Le but est de fondre la maison dans le paysage. Le Corbusier avait noté ce critère comme essentiel dans la réussite de tout urbanisme. Certaines cités industrielles étaient dans ce domaine des modèles telle la cité Arcadia à Merlebach, construite après la dernière guerre. Un modèle de réussite dans ce domaine actuellement est le lotissement Bogenez à Marly dont les pavillons, d'une architecture relevée il est vrai, se fondent dans une végétation luxuriante qui donne à cet ensemble un cachet qui contraste avec les concentrations de groupes d'habitations en série voisins dénués de toute végétation.

La construction d'un lotissement doit s'inspirer de ces rapports particuliers qui lient le village à son contexte naturel de vergers, de champs, d'arbres et de son site auxquels il est étroitement intégré.

Mais, elle doit aussi, pour éviter de défigurer le village, s'inspirer de la structure du village, des éléments le composant et de l'architecture. Le village lorrain, quelle que soit la région traversée, est toujours un habitat compact resserré au milieu des terres agricoles où les constructions mitoyennes se disposent en longues files continues de part et d'autre de la rue. Seule diffère d'un village à l'autre sa forme géométrique.

Bloqué à ses extrémités par les terres agricoles, le village lorrain est resté longtemps limité à une rue, d'où l'originalité de l'habitat jointif : ne pouvant se situer à l'extérieur, les constructions venaient s'insérer entre les bâtiments préexistants. L'habitat s'est aussi développé par la suite le long des chemins donnant naissance aux formes géométriques présentées précédemment. Mais malheureusement, les lotissements s'éloignent le plus souvent de cette configuration.

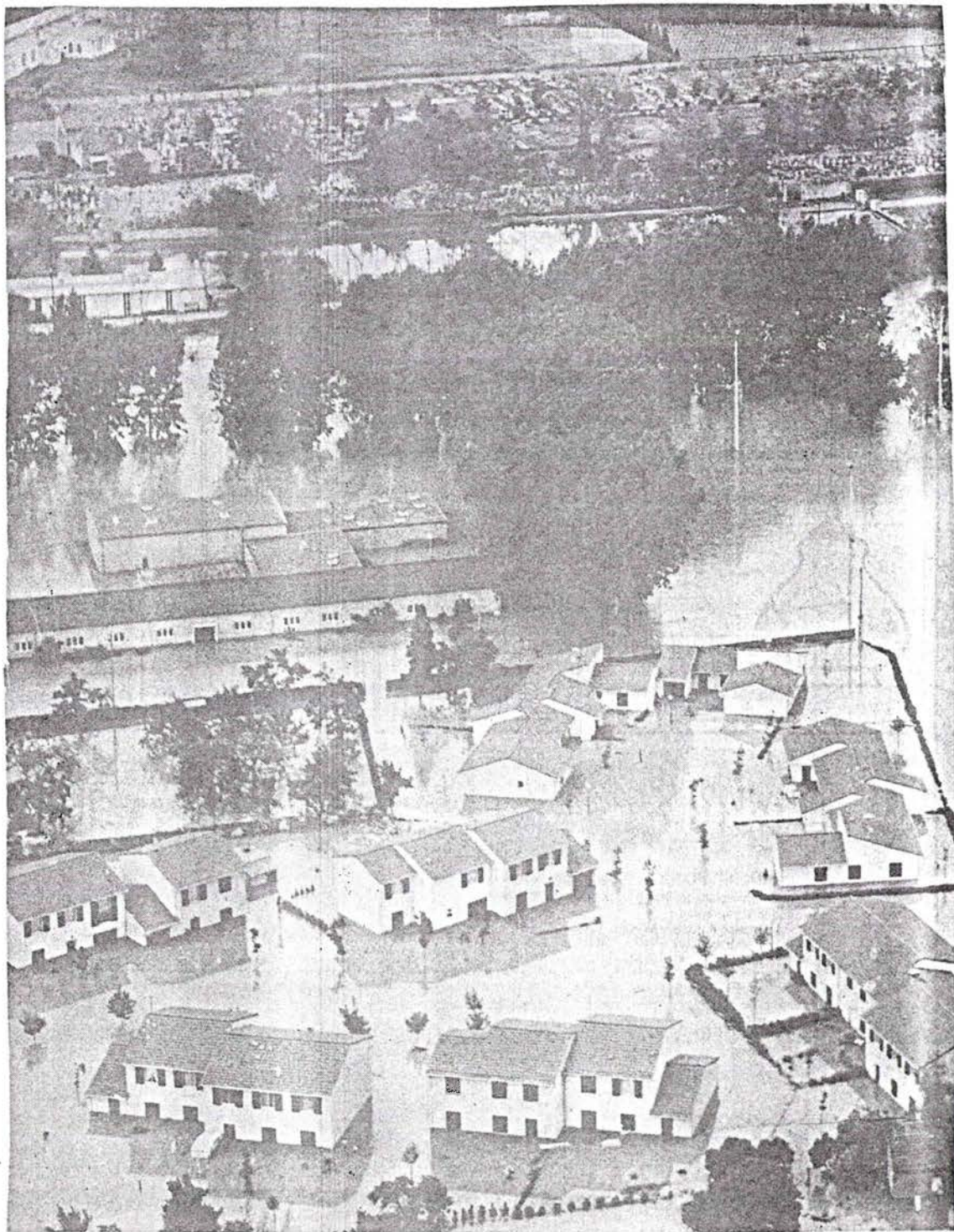




Importance de la végétation dans l'environnement des "lotissements".contraste bien marqué ici entre le lotissement du Clos des Lilas à Marly(en haut) et celui de Coligny sur le Plateau Lorrain (en bas).

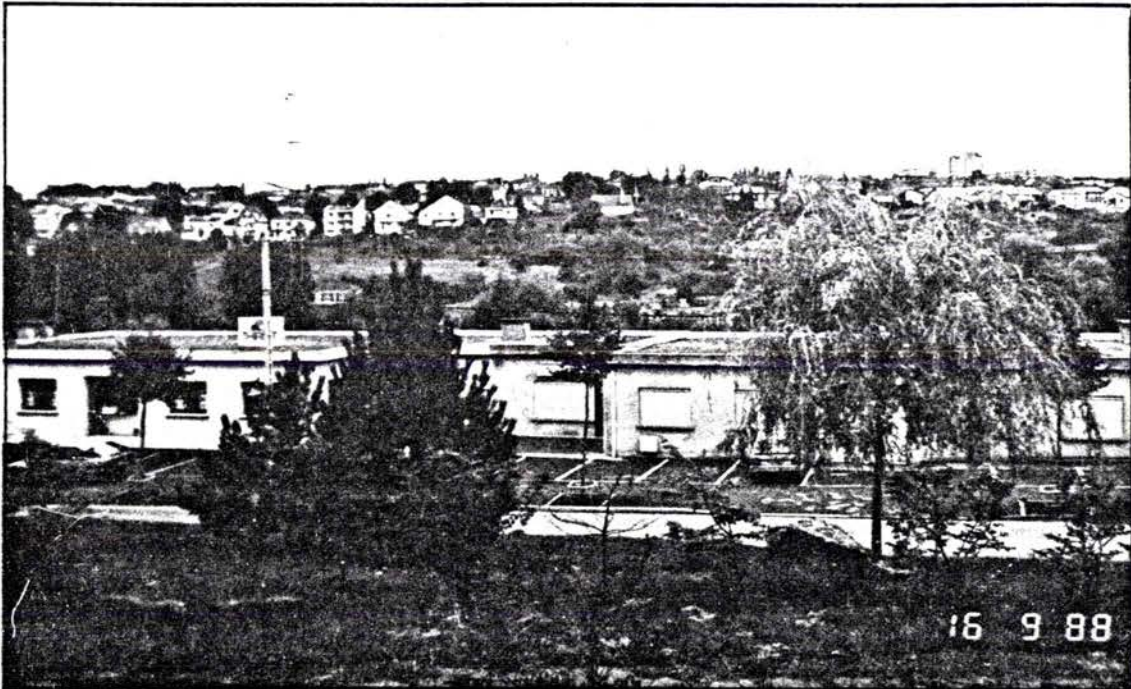
Photo E.P.Guéneau (N°7 et N°8).





"Lotissement" sur terrasse fluviale: groupe d'habitations du Bas Chêne à Saint-Julien (Inondations du printemps 1984).

Photo aérienne Louis Schmidt pour le journal Le Républicain Lorrain (N°9).



Importance du relief dans l'implantation d'un "lotissement".

Ici une extension de lotissements en milieu urbain sur les hauteurs de Saint Julien (quartier de la ville de Metz) qui dominent la vallée du Rupt de Vallières. Les maisons sont bien exposées vers le sud-ouest.

La vue est prise depuis les hauteurs de Bellecroix.

Photo E.P. Guéneau (N°10).



... Quelques formes géométriques de villages lorrains (Carte I.G.N. au 1/50000).



#### 4. Les différentes générations de lotissements.

Jusqu'aux années 1970, le lotissement ne fut essentiellement qu'un phénomène urbain, répondant à l'exode rural et au développement de l'activité immobilière à la périphérie des villes stimulée par l'élévation du niveau de vie. L'évolution de l'urbanisme permet de dégager une succession chronologique d'un certain nombre de grandes familles de lotissements.

##### a) Les cités industrielles.

Habitat horizontal sous forme pavillonnaire, la cité industrielle est la première image caractéristique du lotissement : habitat dispersé, individualisé et uniforme, situation sur les lieux d'extraction de la matière première. Très rarement en accession à la propriété, ces ensembles appartenaient, avec leurs occupants, aux maîtres de la sidérurgie. Mais les ensembles construits au début de la révolution industrielle, univers tristes et uniformes qui ont pris dans le nord le nom de corons, s'opposent aux cités industrielles plus aérées, plus claires, à l'architecture parfois imposante dont la région lorraine a vu le développement durant la période 1850-1914.

##### b) Entre les deux guerres.

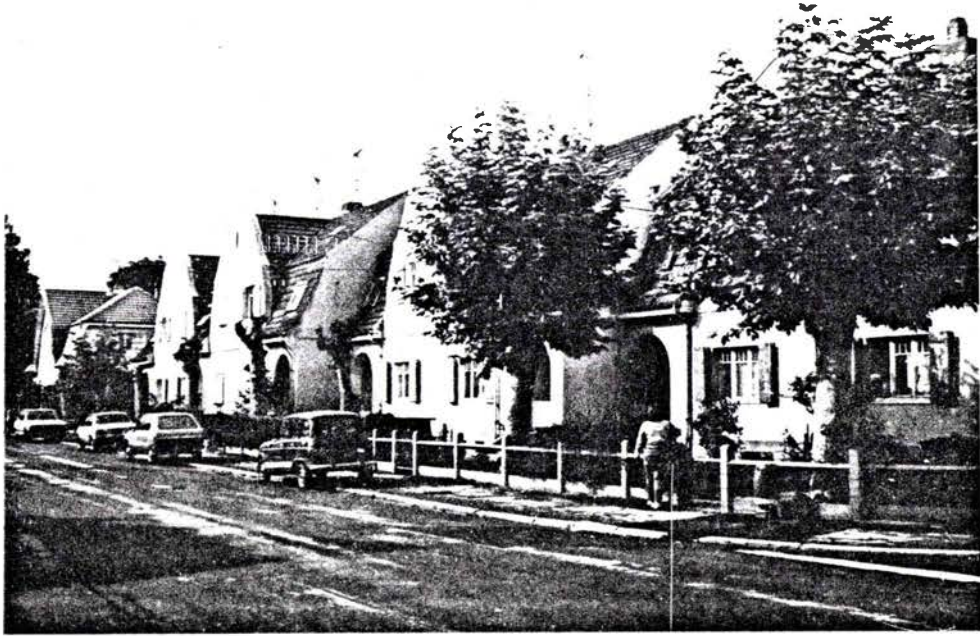
Après 1918, on assiste à un développement de l'activité immobilière et de l'accès à la propriété à la périphérie des villes. Du fait de l'absence de réglementation, l'habitat est souvent hétéroclite et dispersé. Parfois jointif, il dessine le futur tracé urbain des quartiers du Sablon, de Devant-les-Ponts ou de la ville de Montigny-les-Metz. La loi Loucheur (1928), par les avantages de crédit qu'elle apporte pour l'accession à la propriété, contribue au développement urbain de l'Avant-Guerre. Les deux lotissements "Loi Loucheur" de Montigny-les-Metz ont été détruits dans le cadre de la politique de rénovation urbaine pour faire place à des opérations d'urbanisme plus modernes. On retrouve toutefois des modèles de ce type d'habitat à Devant-les-Ponts, rue de la Butte et Chemin-sous-les-Vignes.

##### c) De 1945 à 1958.

Le développement urbain s'étend essentiellement durant cette période en immeubles collectifs et en maisons particulières. C'est que la politique de reconstruction de l'après-guerre se préoccupe peu d'aménagement. Pendant une quinzaine d'années, l'entreprise française a pour tâche la reconstruction ou la construction rapide de logements. Les lotissements construits sont alors la plupart du temps privés, en procédure lotissements libres et de taille moyenne.

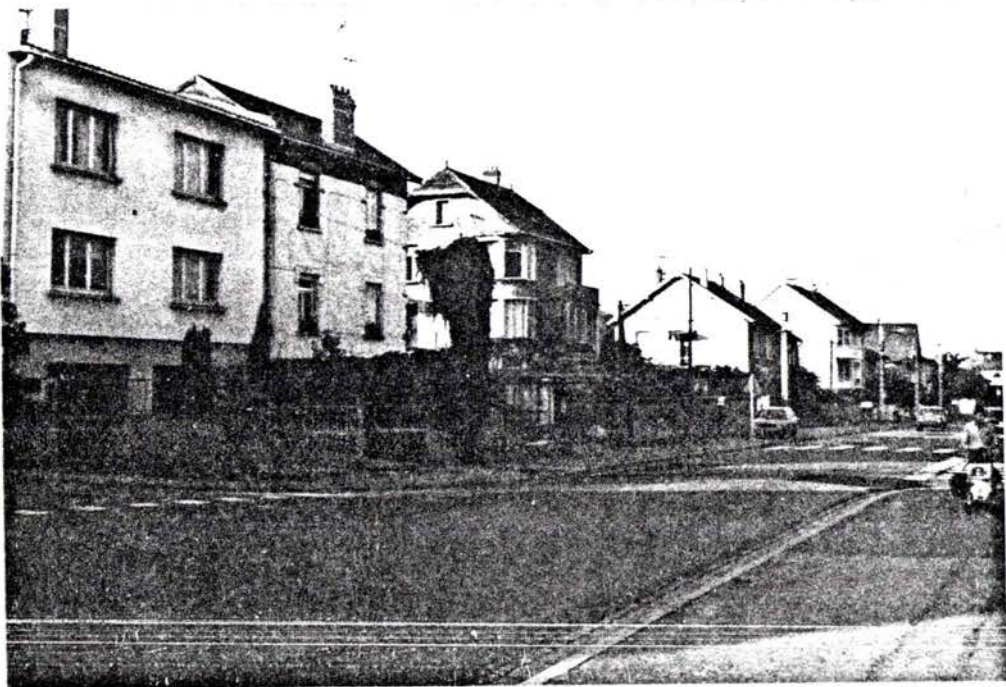
A Metz, un quart environ des logements sont détruits ou endommagés en 1945 ; 4574 logements sur 22 500 existant en 1939. La législation de l'Après-Guerre vise essentiellement à l'amélioration de l'habitat. C'est ainsi que l'ordonnance du 11 octobre 1945 et la loi du 1er septembre 1948, par création du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, incite à louer, à sous louer ou à échanger pour une meilleure utilisation familiale et pour éviter les abus d'occupation. A Metz, la mise en place du Fonds Municipal de l'Amélioration de l'Habitat favorise la création de logements par aménagement de combles ou division de grands appartements. Du 1er septembre 1950 au 31 décembre 1957,





. Cités industrielles à Hagondange construites durant l'annexion allemande

Photo E.P.Guéneau (N° 11).



Ensemble de maisons, Chemin-des-Vignes à Metz-Devant-lès-Ponts, construit après 1928 par les facilités de prêts accordées par la loi Loucheur.

Photo E.P.Guéneau (N° 12).

3187 logements sont ainsi créés, 2650 logements sur 2850 sont remis en état.

La construction à l'époque ne démarre donc que très lentement. Elle est entreprise d'abord par les organismes H.L.M. qui construisent surtout du collectif (1677 logements de la Libération à 1958). Ce sont par exemple les immeubles construits rue Lacretelle, rue Georges Ducrocq, quai du Rimport ou rue du 18 juin. Les 30 chalets de Tivoli à Queuleu ou les 12 chalets de Plantières sont des exceptions en matière d'habitat individuel construit par l'organisme H.L.M. Ces deux lotissements, qui existent encore actuellement, ont une configuration qui se rapproche des cités industrielles et les pavillons sont d'une bonne facture.

Les lotissements construits par le secteur privé ont une autre configuration et une autre architecture. En général, ils sont associés à du collectif et occupent des parcelles le long d'une rue. Les maisons sont jointives par ensembles de deux ou trois logements. C'est ainsi que de 1947 à 1957, se construisent autour de l'église Saint-Bernard à Plantières, le lotissement dit "Du Codal" de 147 maisons auquel s'ajoutent cinq immeubles en collectif. Même image, route de Magny (69 parcelles plus 12 collectifs), à Queuleu-Tivoli (104 parcelles plus deux collectifs), rue Lothaire (20 parcelles plus quatre collectifs), à Bellecroix (213 parcelles), rue Vandernoot (23 parcelles). On retrouve les mêmes ensembles dans d'autres villes de la Moselle (Thionville, Forbach...).

Un autre type de lotissement en vogue à cette époque est le type "Castor". La desserte et les équipements sont financés par la commune. A Metz, on observe ces ensembles Chemin des Trois Rois (79 parcelles), Chemin de la Folie (23 parcelles), Route de Plappeville (65 parcelles), Rue Bergery (16 parcelles), Rue du Coupillon (12 parcelles), Chemin-sous-les-Vignes (64 parcelles), Rue Decaen (19 parcelles). Les maisons sont en général relativement basses, rectangulaires et jointives jusqu'à cinq unités (Bellecroix).

d) De 1958 à 1969.

C'est la période du lancement des grands ensembles et des Z.U.P. La construction de ces grandes opérations concentrationnaires, qualifiées à l'époque de "rouleaux compresseurs", est brutale obéissant à une politique volontariste des Pouvoirs Publics. Cette politique freine le développement de la construction des lotissements. Ceux-ci présentent alors deux images caractéristiques :

-Le lotissement en ligne.

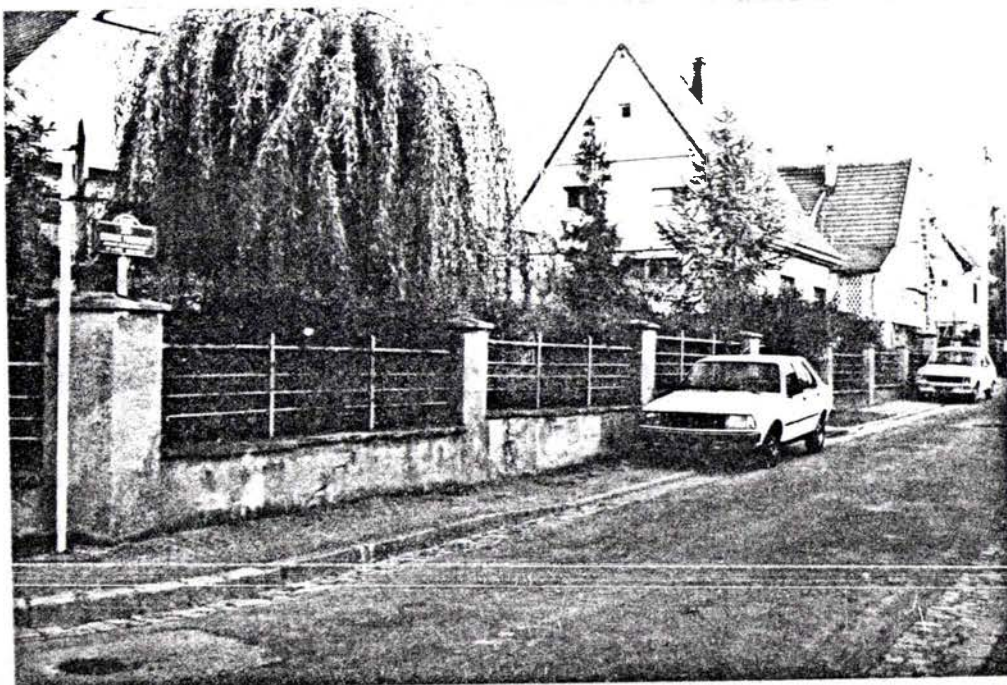
Les maisons sont de modèle différent, à la sortie du village ou de la ville. C'est en général la commune qui prend l'initiative du découpage et vend les parcelles à des particuliers qui construisent la maison de leur choix. On relève dans les archives de la D.D.E. de la Moselle que sur 95 opérations de 10 à 29 parcelles effectuées durant cette période, 60 sont d'origine communale. Sur les 35 restantes, donc privées, une grande partie est effectuée en 1969 suivant un style d'habitat plus uniforme qui annonce déjà la période suivante. Pendant la présente période (1958-1969), les promoteurs sont surtout engagés dans les opérations qui leur apportent alors du profit, les grands ensembles. La





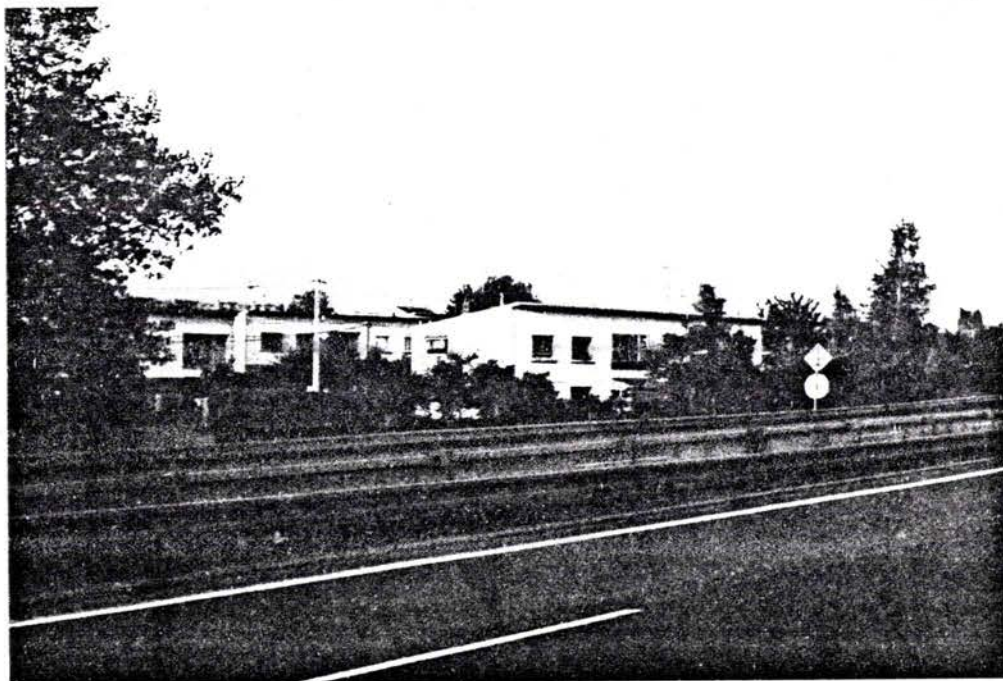
"Lotissement" -Chalets H.L.M. à Queuleu-Tivoli.

Photo E.P.Guéneau (N°13).



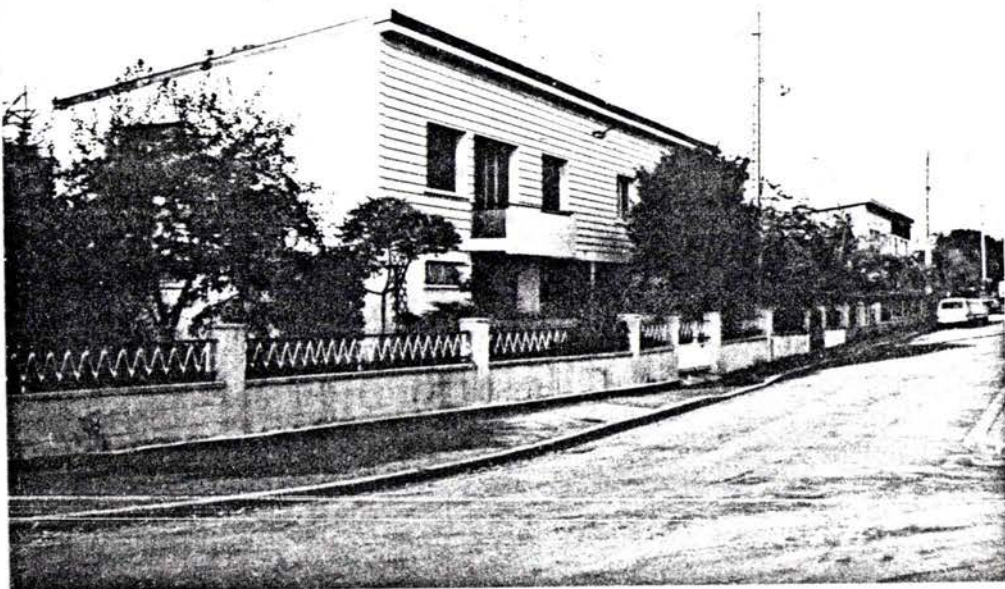
"Lotissements"-chalets H.L.M. à Queuleu-Plantières

Photo E.P.Guéneau (N°14).



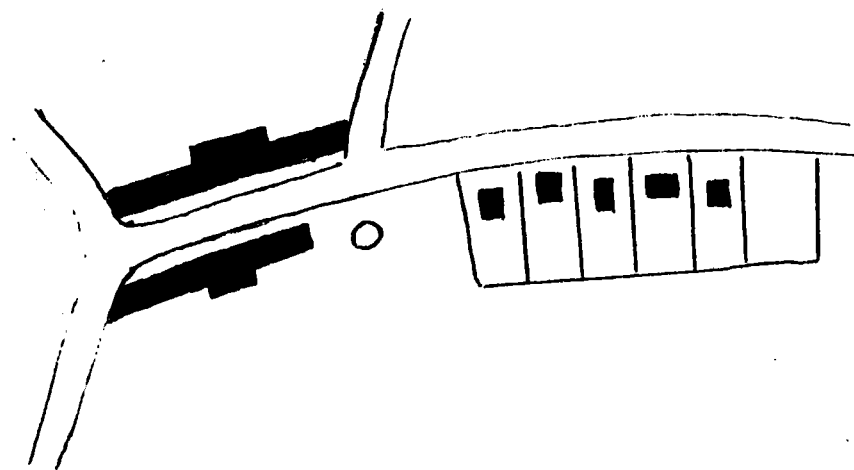
"Lotissement" "Castor" à Metz-Bellecroix. Vue prise de la voie rapide A32.

Photo E.P. Guéneau (N°15).



"Lotissement" "Castor", rue de la pouponnière à Devant-les-Ponts.

Photo E.P. Guéneau (N°16).



Le découpage parcellaire s'effectue en bandes parallèles à la sortie du village.

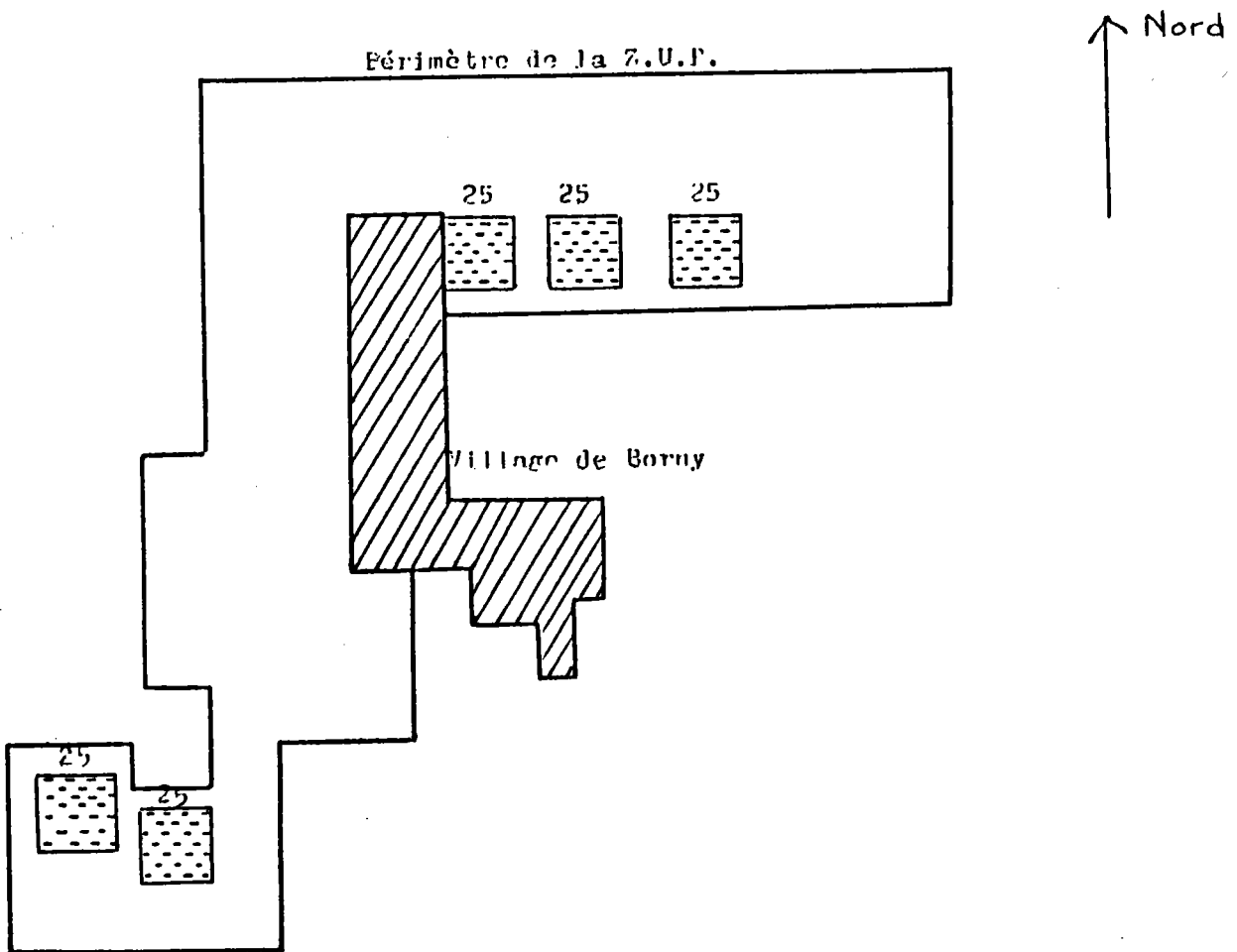
qualité des matériaux et de l'architecture d'alors, l'importance de la maison, témoignent encore des moyens importants investis correspondant à un degré plus élevé de fortune de l'accédant et de l'attachement porté à la construction de sa propre maison. L'habitat sort donc des limites du village traditionnel et éclate du fait de la non jointivité des nouvelles constructions. Le phénomène est observé par exemple à Distroff (15 parcelles en 1964) et Montbronn (13 parcelles la même année).

-Les ensembles pavillonnaires intégrés dans les "grands ensembles". Sur le plan juridique (se reporter à la première partie de la présente étude), ces ensembles pavillonnaires ne sont pas des lotissements. Les textes réglementaires d'urbanisme relatifs aux lotissements excluent en effet les Z.U.P. Néanmoins, leur image finale les apparente aux lotissements. En général, les plans de masse initiaux prévoient dans le "grand ensemble" un nombre de pavillons beaucoup plus important. Mais les plans de masse corrigés leur voient substituer des ensembles collectifs comme ce fut le cas à la Z.U.P. de Borny. Le plan de ces ensembles pavillonnaires est en général ordonné en damier ou en ensemble géométrique compact s'intégrant dans "le grand ensemble". L'agencement de ces ensembles pavillonnaires annonce déjà la période suivante, car ils constituent une première esquisse de concentration horizontale de pavillons de style uniforme.

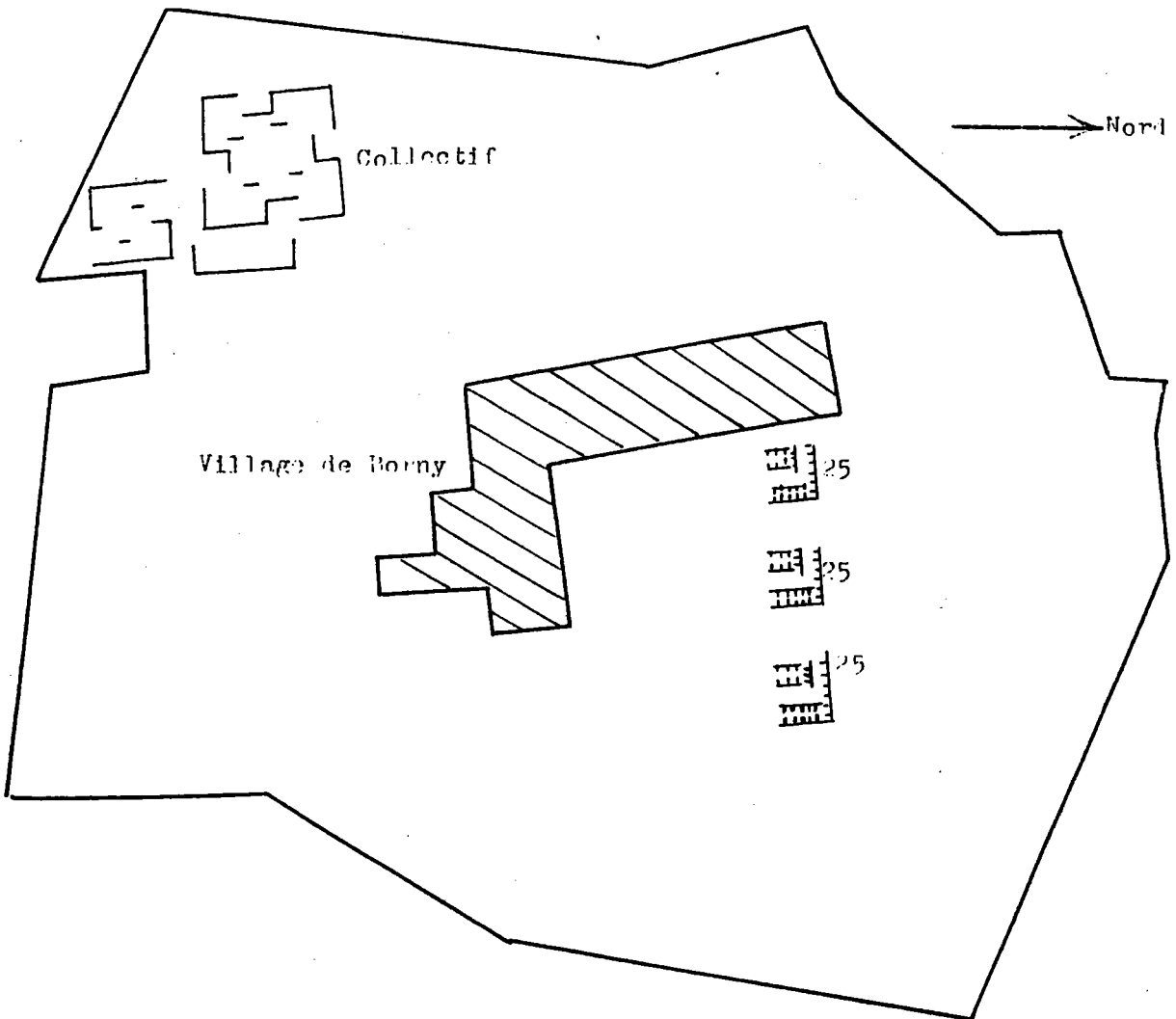
e) De 1969 à 1975.

A partir de 1969, apparaissent les grands ensembles pavillonnaires qui prennent le relais des Z.U.P. Plusieurs facteurs expliquent cette orientation nouvelle. D'abord la mise en application des schémas d'aménagement dans l'aire métropolitaine proposés par l'O.R.E.A.M. Ensuite, à cette époque, la construction des grands ensembles commencent à donner des signes d'essoufflement. Les habitants de ces grands ensembles s'organisent en associations pour réprocher la poursuite des programmes de construction des tours et des barres. Les habitants des Z.U.P. manifestent un rejet de cet urbanisme concentrationnaire et souhaitent un habitat pavillonnaire. La promiscuité, les nuisances sonores, la densité du minéral créent un état d'esprit individualiste de repli sur soi et en matière d'habitat, le souhait d'un pavillon bien individualisé à la campagne. Les manifestations contre cet urbanisme concentrationnaire vertical se font dans l'opinion publique de plus en plus virulentes. Une grande partie de la population des Z.U.P. est de condition modeste et loge dans des H.L.M. (80 % à la Z.U.P. de Borny). Pour les pouvoirs publics, il s'agit de redresser la situation économique en redonnant entre autre un second souffle à l'entreprise du bâtiment, alors en difficulté, mais dans les créneaux définis par l'aménagement du territoire depuis 1967. Ceci est possible en favorisant l'accès à la propriété à des couches démographiques plus jeunes, à des bourses plus modestes. Ainsi, l'habitat prend une dimension sociale à l'initiative de M. Albin Chalandon, alors Ministre de l'Équipement et du Logement, qui estime que "chaque Français doit avoir sa maison individuelle". Ainsi, sont lancés de vastes programmes où la procédure groupe d'habitations en





Plan n°12. Les ensembles de pavillons prévus à la Z.U.P. de Borny suivant le plan initial MZ21 du 6 décembre 1962.



Plan n°13. Plan rectifié MZ70 de la Z.U.P. de Borny. A l'emplacement des pavillons initialement prévus au sud-ouest du village, se sont substitués des barres et des tours qui ne seront pas construites, la poursuite des programmes étant annulée en mars 1973.



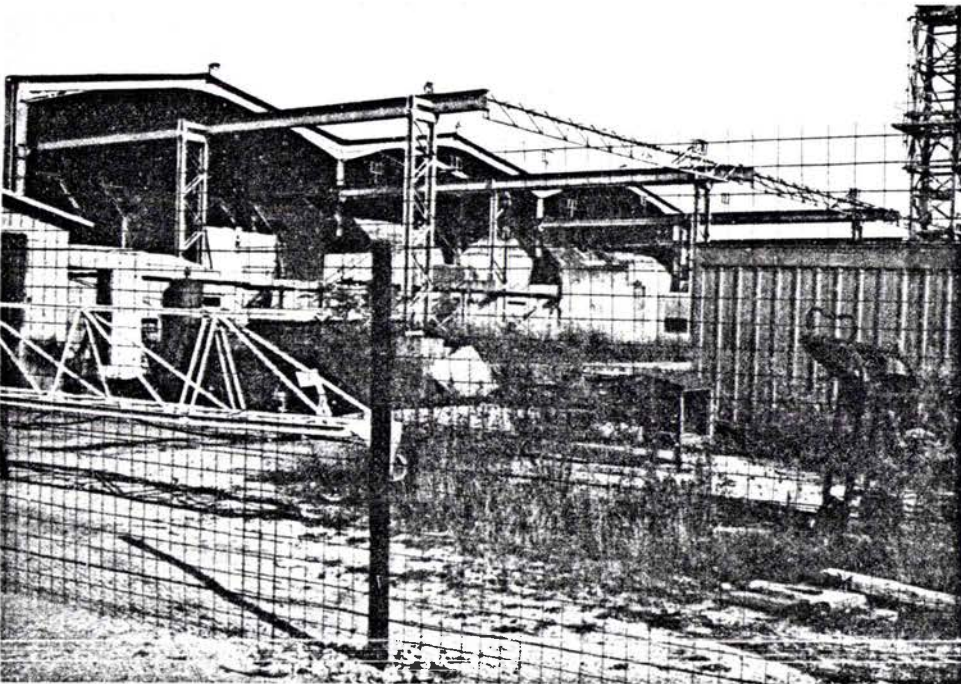


Plan n°14. Ensemble des "chaïandonnettes" construit par la société S.I.M.L.O.R. à Marly. La conception, suivant un plan de masse, n'est pas sans rappeler celle des Z.U.P.. L'univers vertical est devenu horizontal. On observera l'identité des parcelles et des pavillons regroupés en zones. L'ensemble est drainé par un système à trois voies: primaires qui l'encadrent, secondaires représentés par des pointillés et tertiaires sous forme d'impasses.



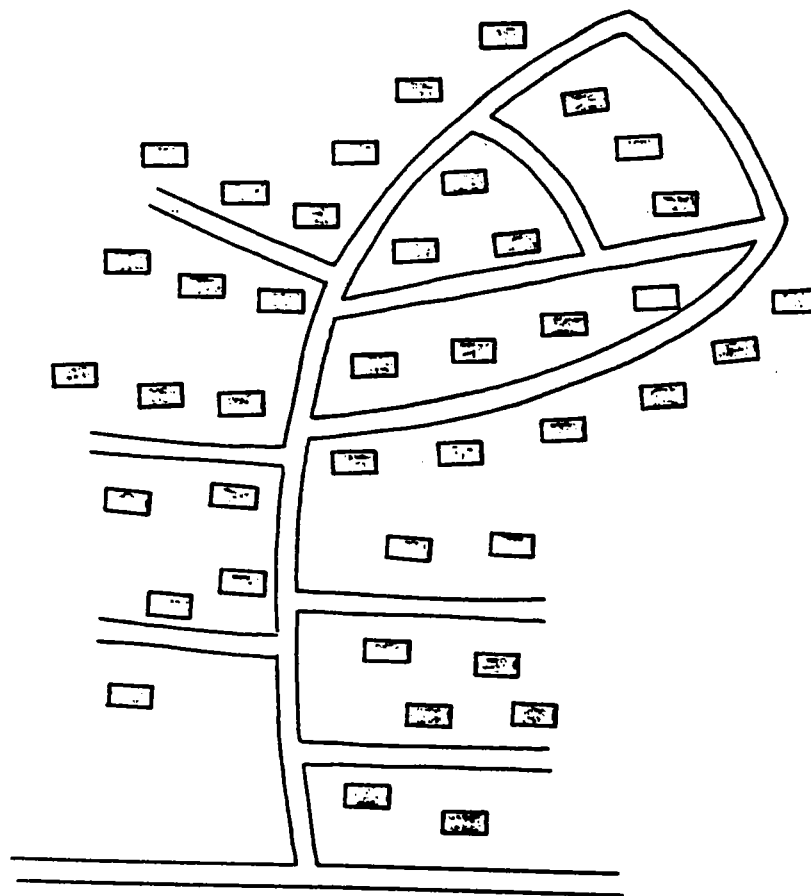
Les "chalandonnettes" de l'ensemble de Marly.

Photo E.P.Guéneau (N°17).



L'entreprise de la société Citra-France, au nord de Marly, qui fabrique des éléments préfabriqués destinés à la construction des "chalandonnettes".

Photo E.P.Guéneau (N°18).



Généralisation d'ensembles d'habitat uniformes en série après 1969. Ici, l'ensemble "Mi-Mangenot" à Vallières-Vantoux. Croquis simplifié.



Ensemble de "chalandonnettes" construites par la société S.I.M.L.O.R. à Marly.

Photo E.P.Guéneau (N°19)



Photo parue dans une édition du Républicain Lorrain de décembre 1975. Localisation non indiquée (N°20).

Les « cités » du XXI<sup>e</sup> siècle : rien de spécial.

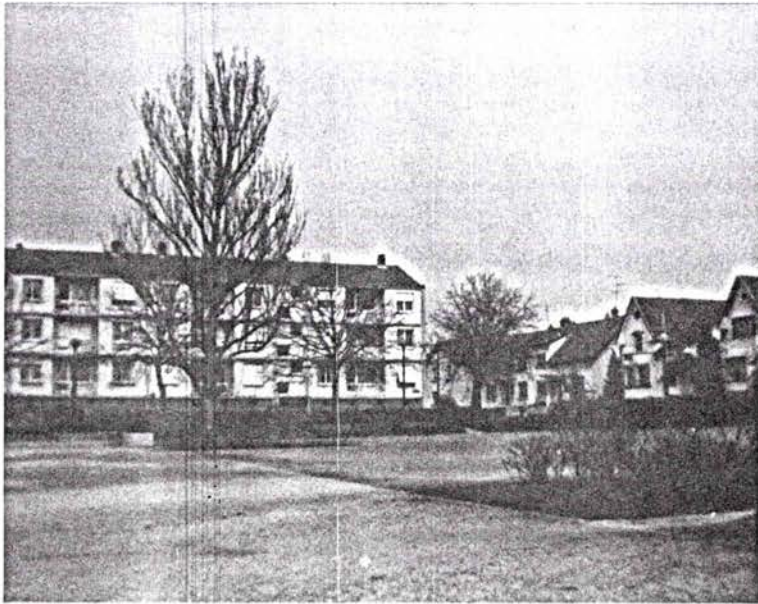


Cité ouvrière à Hagondange construite durant l'annexion allemande.

Photo E.P.Guéneau (N°21).

Durant la période 1969-1975, la conception de l'habitat en série suivant la procédure du permis groupé, reproduit le style d'urbanisme des cités industrielles.





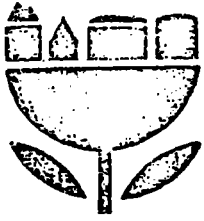
Lotissement du quartier  
Saint-Bernard à Metz- Plan-  
tières construit dans les  
années 60.

Photo E.P.Guéneau(N°22).



Maison sur ca-  
talogue après  
1969(N°23).

Contraste entre le caractère imposant des maisons en lotissement des années 60  
(photo du haut) et la sobriété de celles construites après 1970(photo du bas).



# CONCOURS INTERNATIONAL DE LA MAISON INDIVIDUELLE

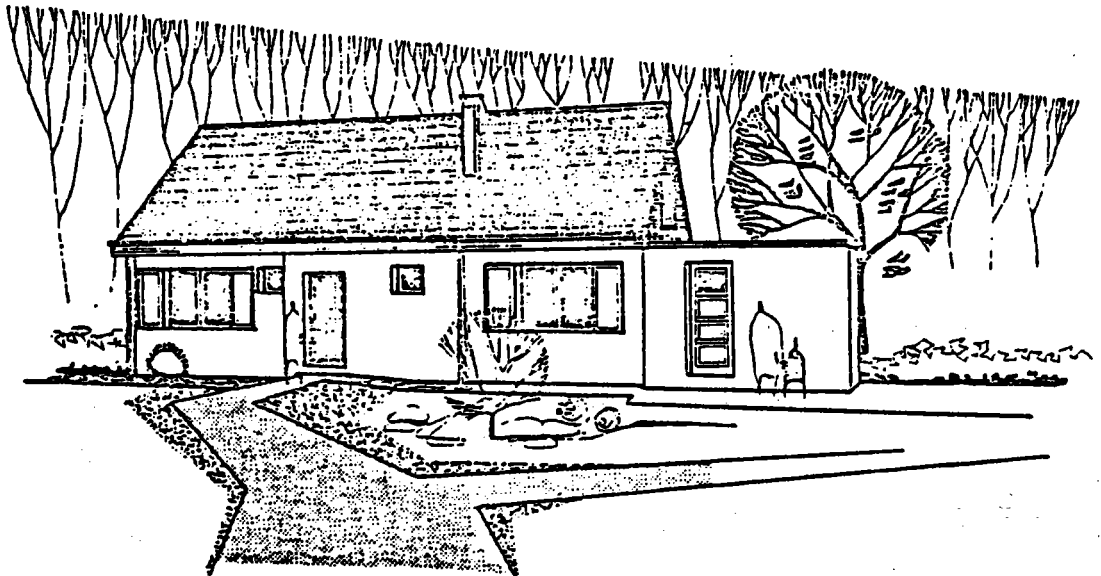
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

S.C.I. L'OREE DE MARLY

GERANT: SIMLOR 34 avenue Foch METZ Tel:68-52-72

MAISON TYPE  
CS 115

Procédé



DISTRIBUE PAR

MM. Roger & Gaston LEVY

IMMEUBLES

4a,rue François de Curel

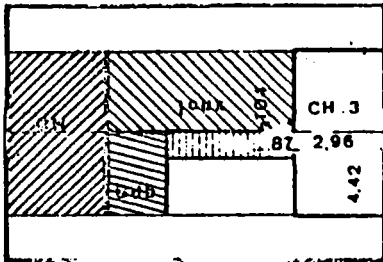
57.METZ

Tél: 68-74-96

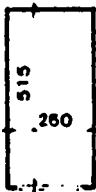
Croquis de "chalandonnette". Document publicitaire distribué à l'occasion de la  
vente des "chalandonnettes" à Marly(recto).1971.

# MAISON TYPE CS 115

ETAGE (Possibilités : 2 pièces + salle de bains)



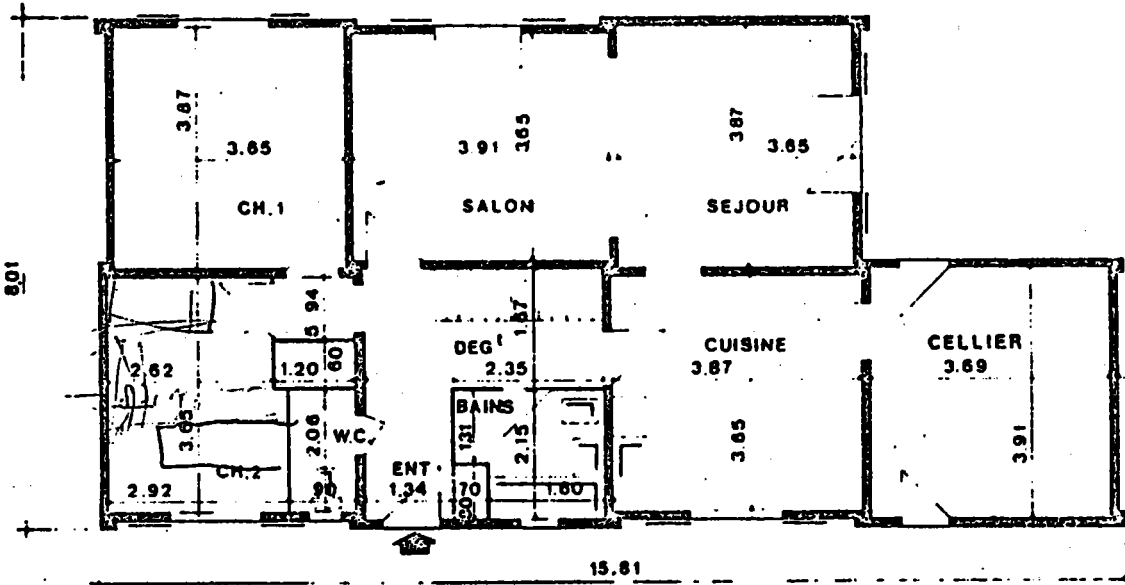
GARAGE



PALIER	0.90 m <sup>2</sup>
CH. 3	13.10
SEJOUR	14.29 m <sup>2</sup>
SALON	14.40
CH. 1	14.13
CH. 2	10.17
CUISINE	14.13
BAINS	4.42
W.C	1.44
HALL	4.86
DEGAGEMENT	3.39
PLACARDS	1.68
<b>TOTAL</b>	<b>96.91 m<sup>2</sup></b>

ANNEXES : COMBLES	35.00 m <sup>2</sup>
CELLIER	14.43
GARAGE	13.40
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>159.74 m<sup>2</sup></b>

R.D.C.



ARCHITECTES D.P.L.G. Ph. GOURDON - M. MEYER

38, rue Paul Discre - METZ

Tél : 88-80-50



Procédé d'Industrialisation Breveté S.G.D.O.

agrément C.S.T.B. 3006 ter

CONCELEST SIBILLE 14 Rue de Méric - 57 METZ

Plan intérieur de la "chalandonnette" (verso du document précédent).

permis groupé banalise le pavillon dit "chalandonnette" mais en même temps se généralise les opérations en série au détriment des lotissements, ce qui, avec des matériaux moins coûteux, des parcelles moins importantes, une infrastructure plus économique, permet aux promoteurs de se livrer à des opérations de grand profit.

En Moselle, l'ensemble le plus important est construit à Marly. La société S.I.M.L.O.R., société de crédit immobilier fondée par M.M. Roger et Gaston Lévy, remporte le "Concours de la plus belle maison au moindre prix". L'administration de l'Équipement entre en pourparlers avec la municipalité et obtient un vaste terrain qui est transformé en Z.A.C. Ainsi est lancé à Marly, un programme de 1535 pavillons identiques, ramené à 1200 en 1976 et présenté sous forme de tranches d'une trentaine de pavillons. La société Citra-France installe en 1970, au nord de Marly, une usine de préfabrication de maisons individuelles conçues suivant le procédé Cer celet-Sibille. Ces maisons sont constituées de panneaux de béton vibré, standardisés, assemblés suivant un procédé particulier. Le même procédé sera étendu à beaucoup d'autres ensembles. L'image de l'ensemble, tel que le présente le document n°14, évoque un véritable labyrinthe. Par cette procédure, la concentration verticale devient horizontale et cette forme d'habitat uniforme en série, souvent de dimension quand même moins impressionnante, s'étendra à l'ensemble du département et du territoire national et particulièrement dans l'aire métropolitaine lorraine après 1969.

En 1983, sur 73 opérations de 30 à 69 pavillons en permis groupé recensées au Service de l'Équipement, 11 seulement datent d'avant 1969. La totalité des opérations est localisée dans l'Aire Métropolitaine ou l'aire des Houillères définies par l'O.R.E.A.M. Les grandes unités de plus de 100 pavillons sont localisées à Marly, Gandrange, Valmont, Langatte. On notera aussi, que la plupart des opérations en permis groupé est l'oeuvre de S.C.I., quelques unes d'OPHLM. D'une manière générale, la période concernée est donc caractérisée par l'importance du développement de ces ensembles en permis groupé, pavillons en série disposés en quadrillage ou en ligne et programmés souvent par tranches. Leur configuration reproduit l'image des cités industrielles. Souvent, les villages sont devenus des vestiges "noyés" au milieu de cette prolifération de pavillons identiques qui "ont poussé comme des champignons". L'architecture est très sobre. La maison est rectangulaire, de plein pied et présente une toiture à deux pans qui ne débordent pas des murs. Mais cette génération de lotissements va surtout s'accompagner d'une dévaluation des matériaux utilisés, protégés par des labels de techniques nouvelles adaptés à la construction en série. Il faut rappeler que le type de pavillon construit, dans le cadre d'une politique socialisante des pouvoirs publics en matière d'habitat, a fait l'objet d'un concours, le Concours International de la Maison Individuelle, organisé par le Ministère de l'Équipement dirigé par M. Albin Chalandon. C'est le modèle CS 115 de la société de crédit immobilier S.I.M.L.O.R., dirigée par M.M. Roger et Gaston Lévy qui a remporté le premier prix. Celle-ci installe au nord de Marly, une usine de préfabrication de maisons individuelles,



conçues suivant le procédé Cercelet-Sibille (nouveau procédé d'assemblage de panneaux de béton vibré). D'une manière générale, on constate qu'à partir de cette époque, la maison tend à devenir un jeu de construction par assemblage d'éléments en série. Outre la sobriété de l'architecture et la simplicité de la construction, s'ajoute la dévaluation des matériaux qui est masquée par des labels de qualité dans le domaine de l'isolation thermique et sonore.

Dans le détail, on considèrera l'économie dans les matériaux utilisés à trois endroits de la maison :

Le soubassement.

A la cave ou au vide sanitaire, se substitue un matériau isolant, le polystyrène expansé, sur lequel se construit une dalle de béton d'une épaisseur réduite de 10 cm. Des semelles de béton armé sont ancrés dans le sol pour stabiliser les murs de soutènement.

Les tuiles.

Plus de tuiles traditionnelles, mais des tuiles de béton rouge-brun, "Redland" rappelant la forme "Tégula".

Les murs.

Ils sont construits en parpaings creux sur lesquels se posent à l'intérieur des couches de polystyrène, de composés à base de plâtre, de carton et de laine de verre, l'ensemble formant des panneaux préfabriqués. Le procédé le plus répandu est le placopan dont l'épaisseur est de 7 cm. L'extérieur est recouvert par des mortiers de chaux hydraulique, rentables sur le plan coût de revient et sur le plan temps, car ils dispensent des superpositions de gobetis ou de ciments, de mortier batard et de mortier de chaux grasse. Cette orientation nouvelle vers un habitat social individualisé ne pouvait qu'entraîner une dévaluation des matériaux et de l'architecture par la rapidité de mise en oeuvre des produits industriels nouveaux (matériaux armés, plâtre, placopan, polystyrène, tuile béton, parpaing creux), de techniques nouvelles pour respecter la législation, d'éléments en série préfabriqués permettant de diminuer les prix unitaires et ceux de la main d'oeuvre. Cette dévalorisation de la qualité de l'habitat au profit de l'économie aura des conséquences qui apparaîtront de façon dramatique parfois, le climat lorrain ayant des exigences spéciales pour l'habitat. Mais ces considérations passent au second plan pour les jeunes ménages désireux de quitter les immeubles collectifs de quartiers tels que ceux de la Z.U.P. de Borny ou encore de Saint Eloi à Woippy. Ils affluèrent dans les lotissements, heureux qu'ils étaient de rentrer en possession d'une maison individuelle avec son petit espace vert.

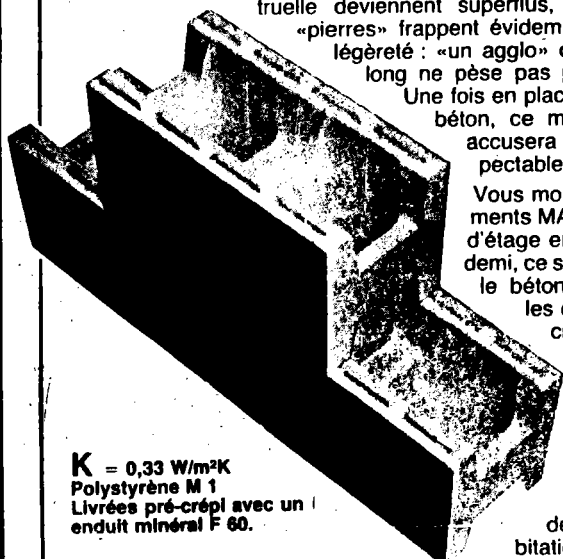
Après 1975, si les matériaux et les techniques de construction n'évoluent guère et présentent toujours les mêmes déficiences, une architecture nouvelle apparaît caractérisée essentiellement par l'apparition de décrochements horizontaux et verticaux. Le groupe d'habitations "Le Bas Dhène" à Saint Julien en est un exemple caractéristique, les inondations du printemps 1984 ayant mis en lumière les faiblesses de la construction. Les pavillons sont souvent de plein pied mais les rez de chaussée surélevés sont fréquents. Les toitures sont toujours à deux pans mais déjà dissymétriques et plus basses, enrichies parfois d'un chien assis. Les services de



# enfin du nouveau !

## Quand la construction se transforme en jeu d'enfant

Les éléments MAGU se superposent, s'emboîtent (sans colle, ni mortier) à l'exemple des fameux «Lego». Le marteau, la truelle deviennent superflus, inutiles. Ces «pierres» frappent évidemment par leur légèreté : «un agglo» d'un mètre de long ne pèse pas plus de 3 kg. Une fois en place et rempli de béton, ce même élément accusera le poids respectable de 80 kg.



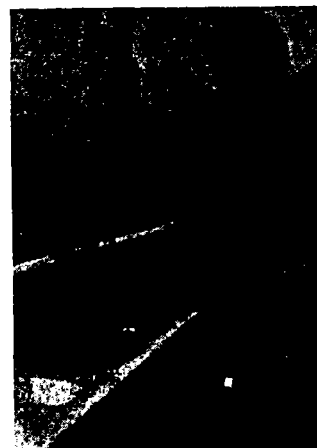
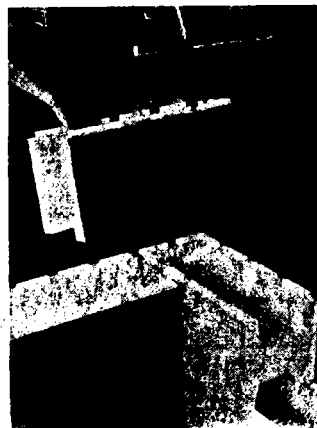
Vous monterez les éléments MAGU à hauteur d'étage en 1 journée et demi, ce sera finalement le béton injecté dans les chambres

creuses de polystyrène qui donnera toute sa solidité à la nouvelle maison.

**K = 0,33 W/m²K**  
Polystyrène M 1  
Livrées pré-créplées avec un enduit minéral F 60.

Qu'est-ce qui fait le succès de ce type d'habitation ? Tout d'abord son coût inférieur

à celui d'une construction traditionnelle par le fait que tout un chacun est capable de l'édifier en s'amusant ou presque. Autre facteur important : les économies d'énergie. Les éléments (K = 0,33) de murs en question jouent effectivement le rôle d'une bouteille thermos avec tous les avantages que cela comporte en toutes saisons. Une centaine de pavillons, sont à votre disposition pour une visite éventuelle sur simple demande.



Pour tous renseignements et documentation, veuillez nous retourner ce bon.

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

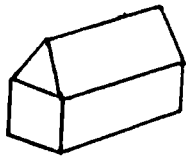
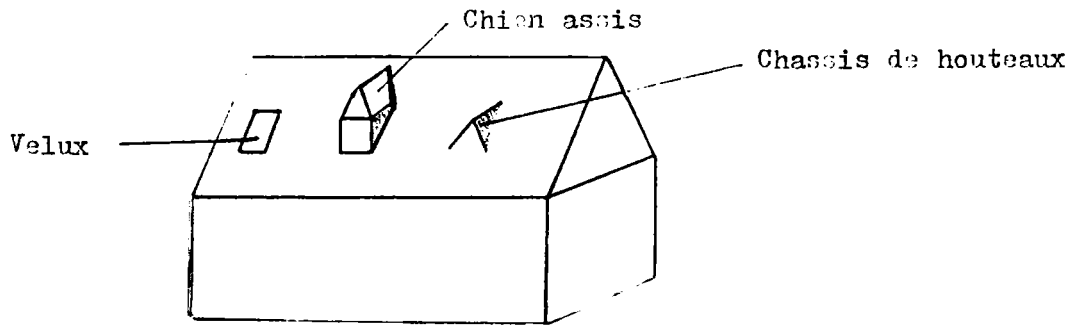
Adresse : \_\_\_\_\_

Tél. : \_\_\_\_\_

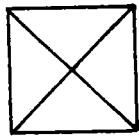


**MAGU FRANCE**  
90 A Rue de la Gare  
bâtiments de l'ancienne gare  
57490 L'HOPITAL  
Tél. 782.45.15

Forme des toits



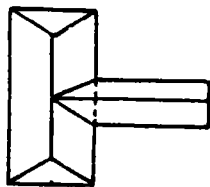
Toit simple à deux pans.



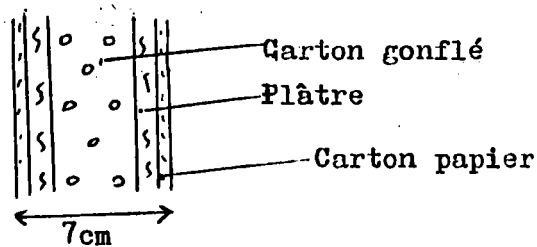
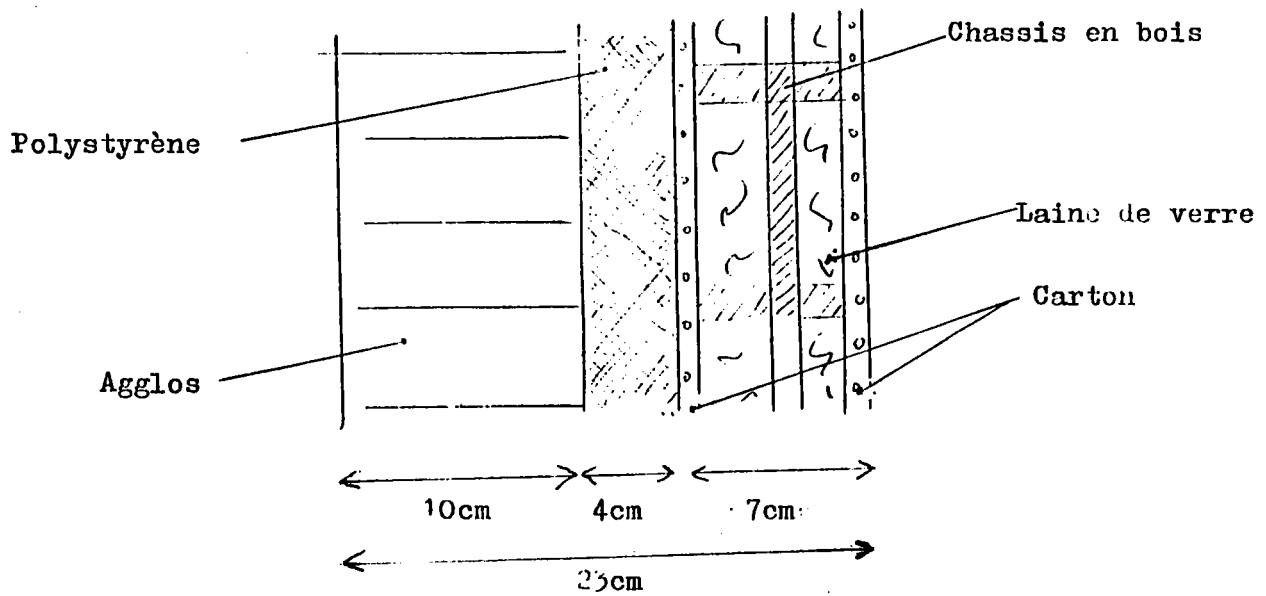
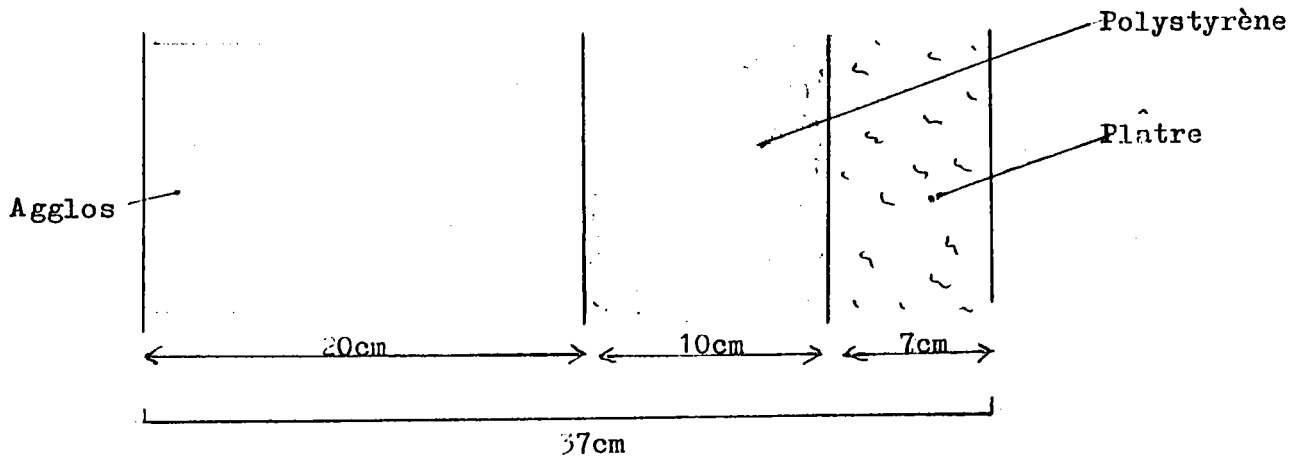
Toit en diamant.



Toit en diamant allongé.



Toiturant (2 pans cassés)



Les différents éléments composant les murs de pavillons les plus courants. En haut, éléments juxtaposés. Au centre, ensemble préfabriqué (Maisons Burger-Keller). En bas cloison placoplan (Maisons Phénix appartenant au groupe d'habitations "Le Bas Chêne" à Saint Julien).



Tuile béton, ronde, campagnarde

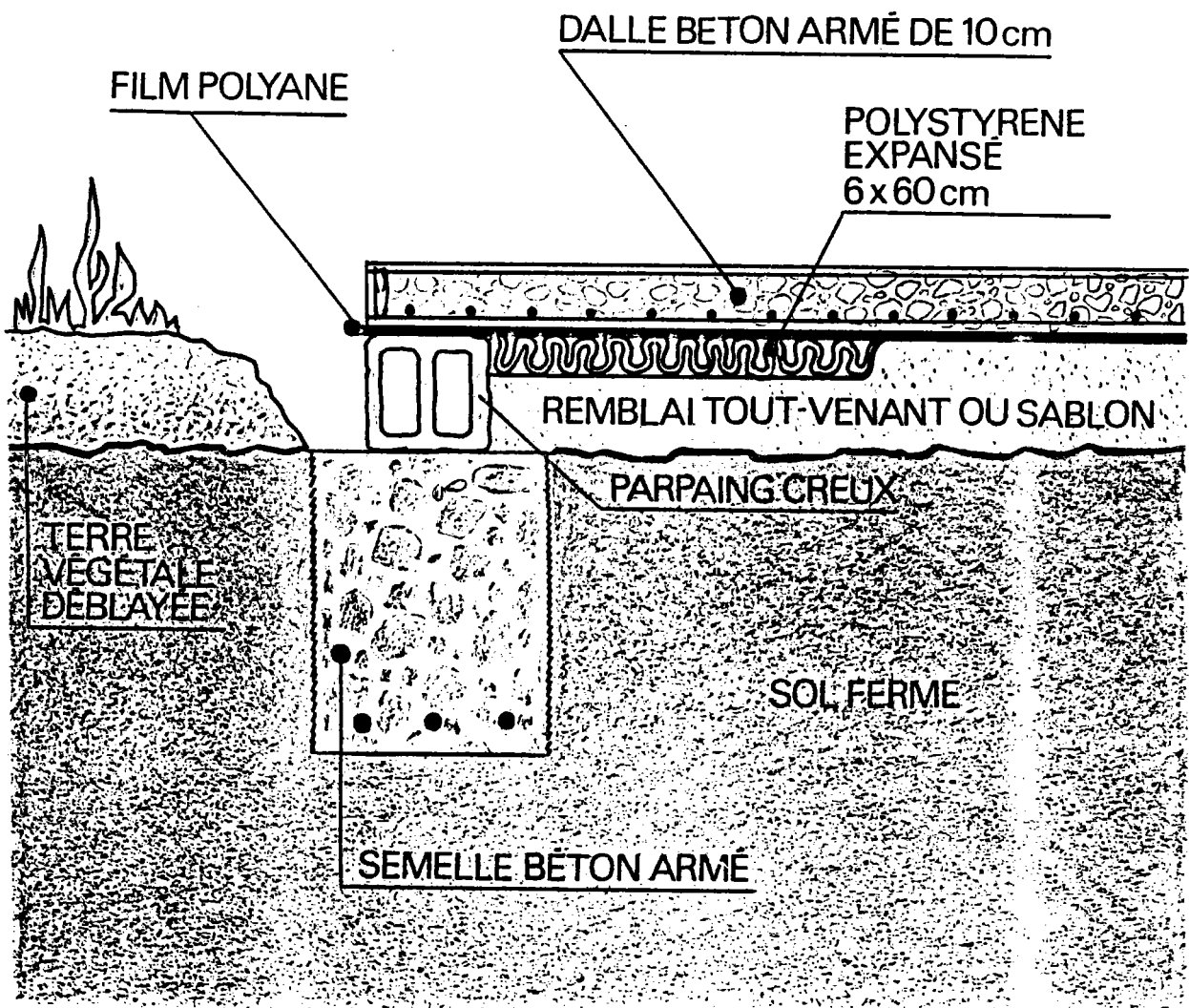


Tuile "béton", rouge, brun sombre,  
"Redland" de forme tégula.

On trouve aussi la "shingel", imitation ardoise à partir d'un procédé de fabrication issus de décomposés de pétrole.



La tuile traditionnelle en argile cuite revient à la mode: tuile creuse (ci-dessus), tuile à coulant plat (type tégula), laveaux (tuile plate dont une extrémité est arrondie). Par contre, les toits de chaume et d'"essin" sont devenus rares.



Les différents éléments d'un soubassement de pavillon courant  
qui se substituent à la fonction de la cave ou du vide sanitaire.

Document tiré d'un catalogue publicitaire.

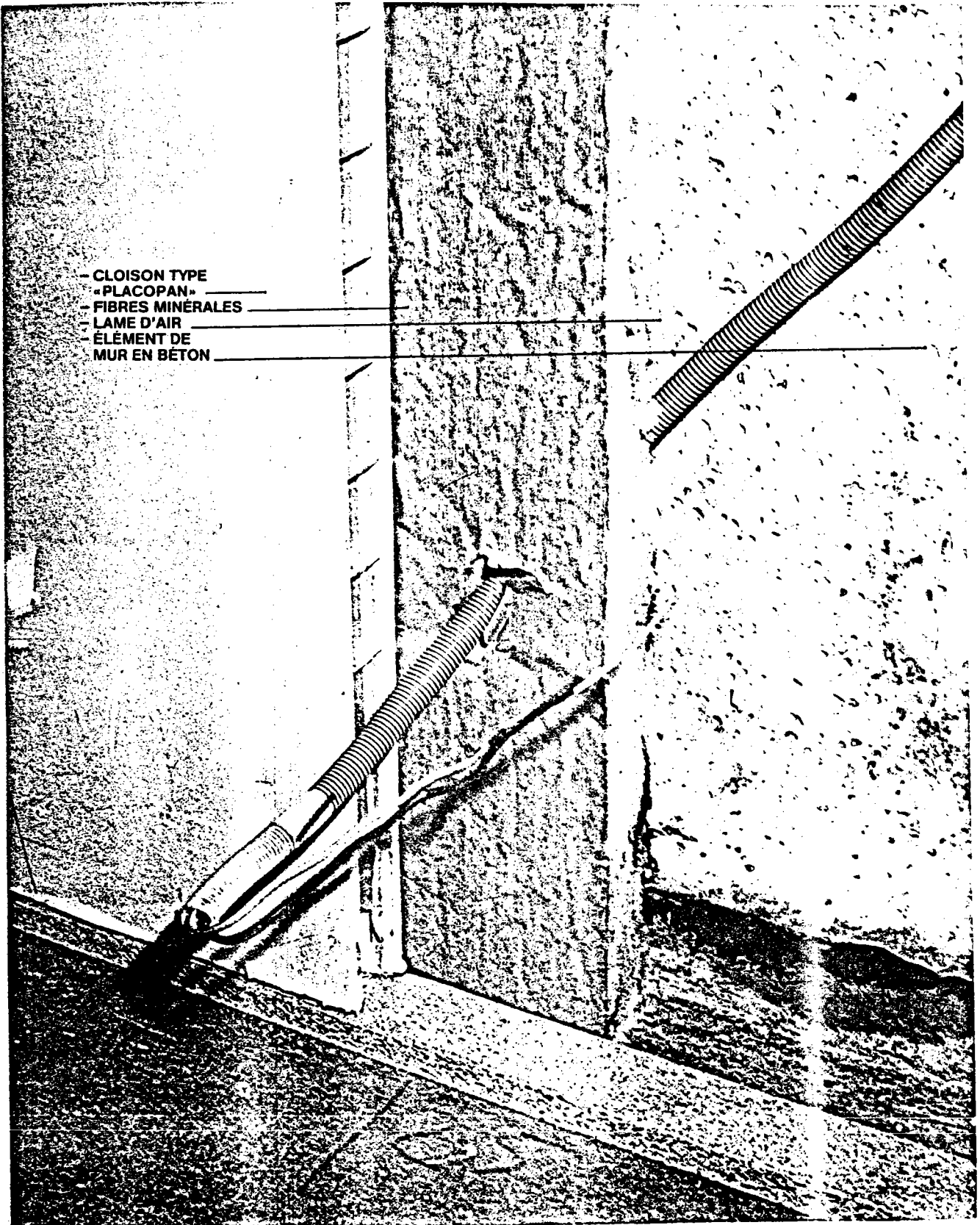


Photo des différents éléments d'un mur d'un pavillon courant.  
(Document extrait d'un catalogue de publicité).

L'Équipement sont réticents à la forme en diamant. Mais, on la retrouve toutefois à Marly dans un groupe d'habitations COSMOS ou encore dans le lotissement Bogenez. La jointivité des maisons en bandes, les ruptures dans l'alignement, manifestent une volonté nouvelle de rompre avec l'individualisme marqué de la période précédente en même temps qu'une recherche de l'esthétique, à la fois dans les volumes et dans l'intégration, quoique encore balbutiante, au paysage.

La dernière génération de lotissement tend à s'identifier au village-rue lorrain. L'opinion est devenue sensible à la détérioration des sites et le nouvel acquéreur est attiré davantage par l'environnement, l'esthétique et l'habitat traditionnel, qui plus que n'importe quel habitat en France est un ensemble reposant sur une longue histoire communautaire. Le modèle de lotissement le plus répandu maintenant, s'inspire du village-rue lorrain. Ce nouveau modèle de lotissement semble aussi répondre à une manifestation très actuelle de retour à ses racines et d'attachement au terroir. Les promoteurs et les Services de L'Équipement semblent répondre à cette attente.

Cette nouvelle conception du lotissement est une convergence exceptionnelle de trois intérêts -celui des consommateurs, celui des pouvoirs publics et celui des promoteurs- et de trois impératifs -écologique, économique et social.

Des Maires, qui jusqu'à présents se désintéressaient ou même étaient hostiles à la construction de lotissements, commencent à être sensibles et favorables à cette nouvelle conception.

Les techniques de mise en oeuvre restent les mêmes. Les matériaux utilisés varient peu, certains seront retenus, d'autres exclus. Ce qui va passer au premier plan, c'est d'une part la recherche de nouvelles formes d'architecture plus diversifiées, d'autre part une plus grande préoccupation d'intégration au site.

f) De 1975 à 1985.

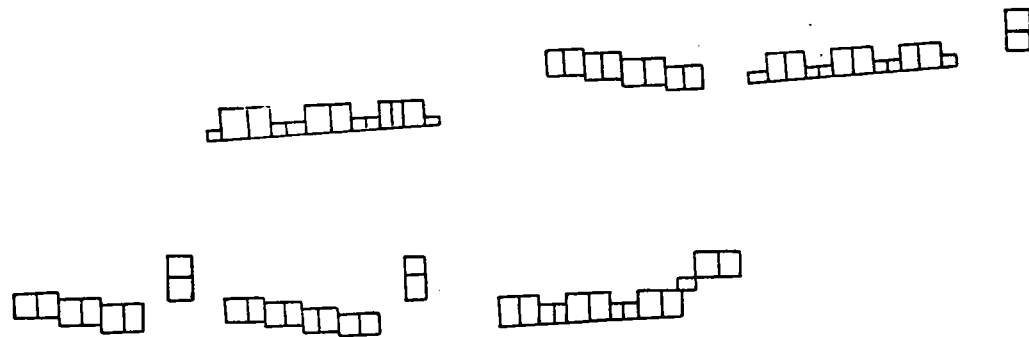
A partir de 1973, la crise économique qui touche durement l'économie française n'épargne pas le bâtiment. Elle a remis en question les prévisions optimistes des responsables de l'aménagement dans le cadre de l'aire métropolitaine. La récession dans les charbonnages et la sidérurgie a entraîné un freinage démographique et un ralentissement du niveau de vie. Par ailleurs, l'arsenal des objets de consommation offerts s'est diversifié et les exigences sont devenues plus importantes. La maison individuelle est devenue elle aussi un gadget et fait désormais partie de la panoplie des objets consommés par la société de consommation de masse. L'exigence du consommateur se porte sur une maison modeste mais dans un cadre agréable. Par réaction aux grands ensembles horizontaux, on évolue maintenant vers le petit lotissement aux formes plus variées. Durant cette période, de nombreux lotissements viennent s'ajouter aux villages répondant au besoin des citadins de vivre à la campagne et de fuir les concentrations des années précédentes. Parfois, le nouveau propriétaire a déjà résidé dans les deux univers, vertical



---

VOIE RAPIDE A 32 →

---

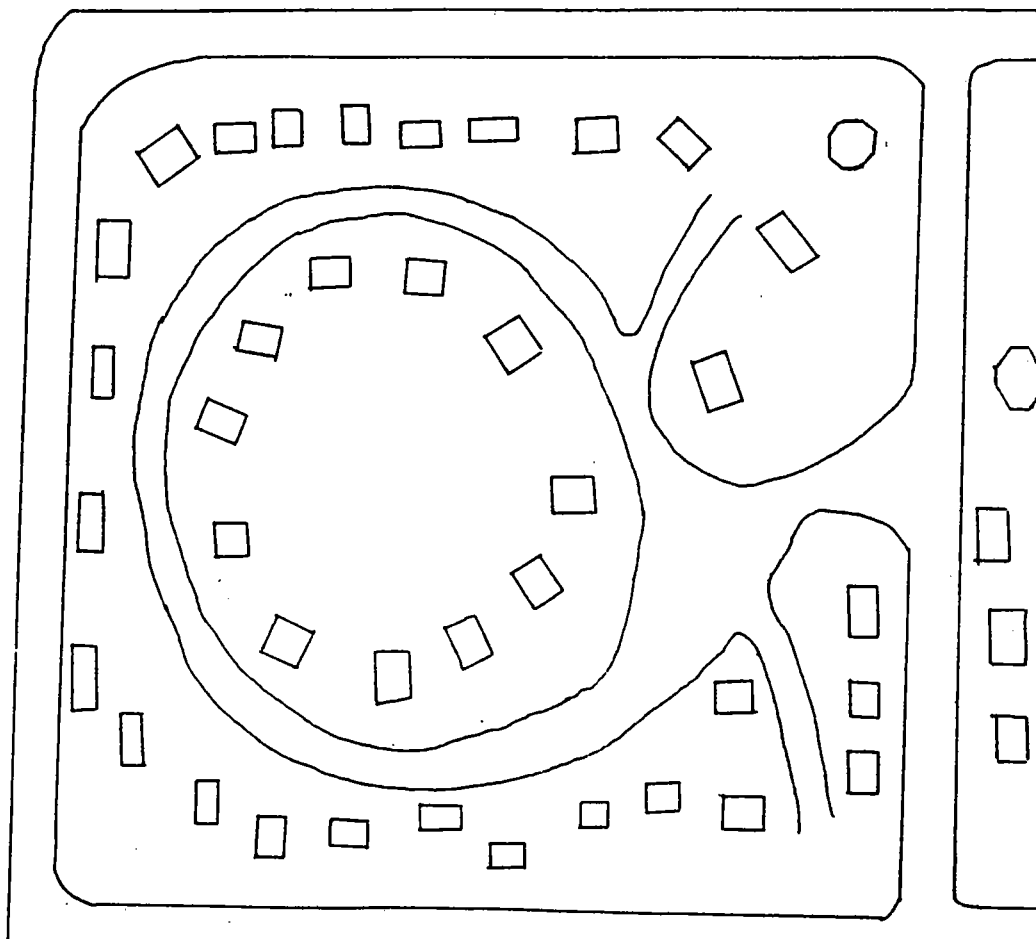


---

ROUTE DE BORNY

---

Groupe d'habitations "Les Petits Côtéaux" à Borny(1977).Maisons identiques mais accolées.

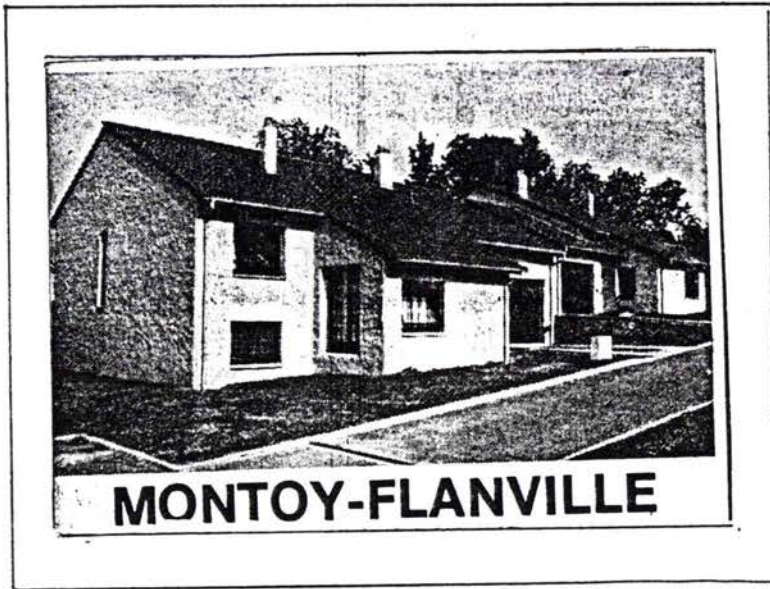


Lotissement "La Fontaine" à Talange(1982). Les habitations sont chacune d'un modèle différent. On observe déjà l'évolution vers la configuration nouvelle qui est la tendance à recréer le village, ici la place du village.

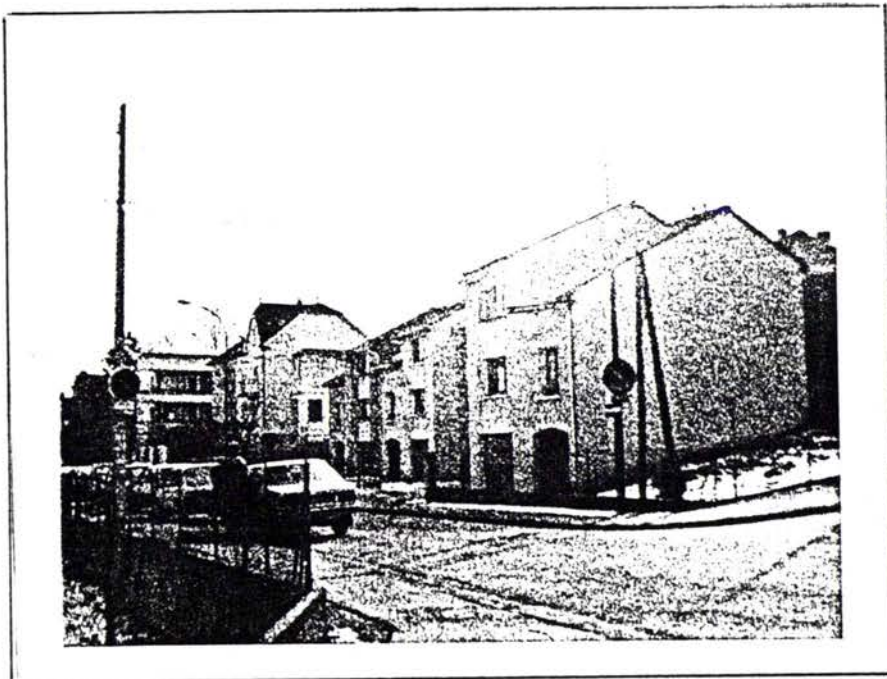


Après 1975, une nouvelle architecture apparaît, caractérisée essentiellement par l'apparition de décrochements horizontaux et verticaux. Ici le "lotissement" du "Bas Chêne" à Saint-Julien. Photo tirée du *Républicain Lorrain* traduite par des croquis (N°24).

Inondations du printemps 1984.



Publicité tirée du journal "Le Républicain Lorrain" Avril 1984 (N°25)

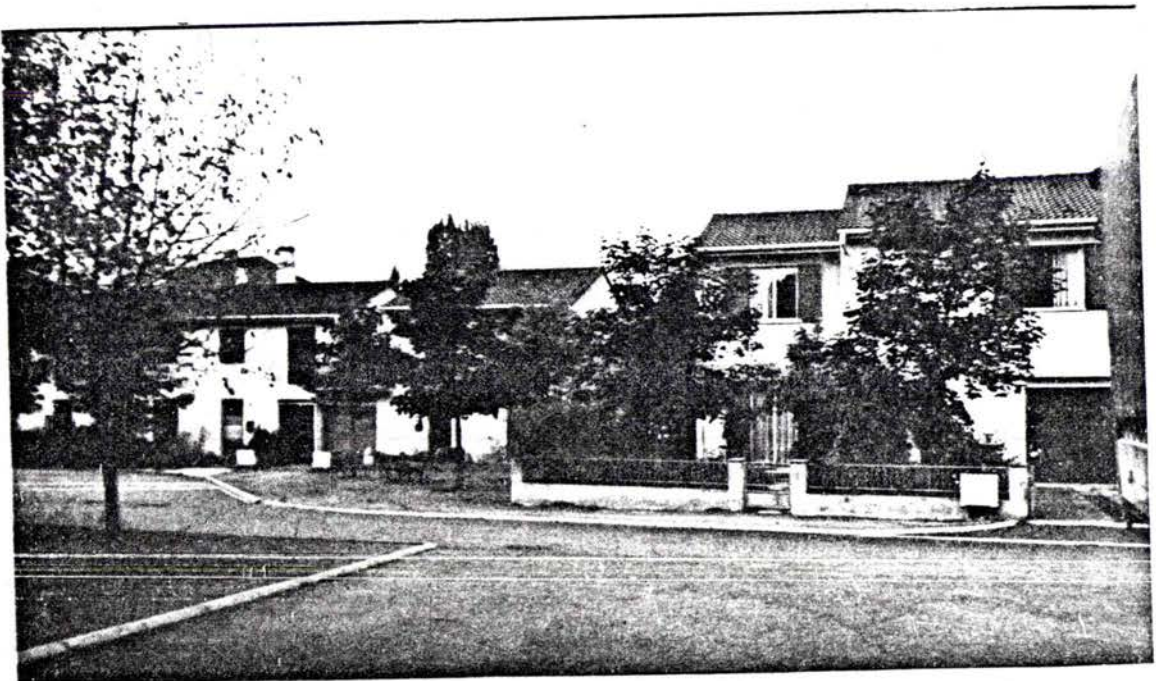
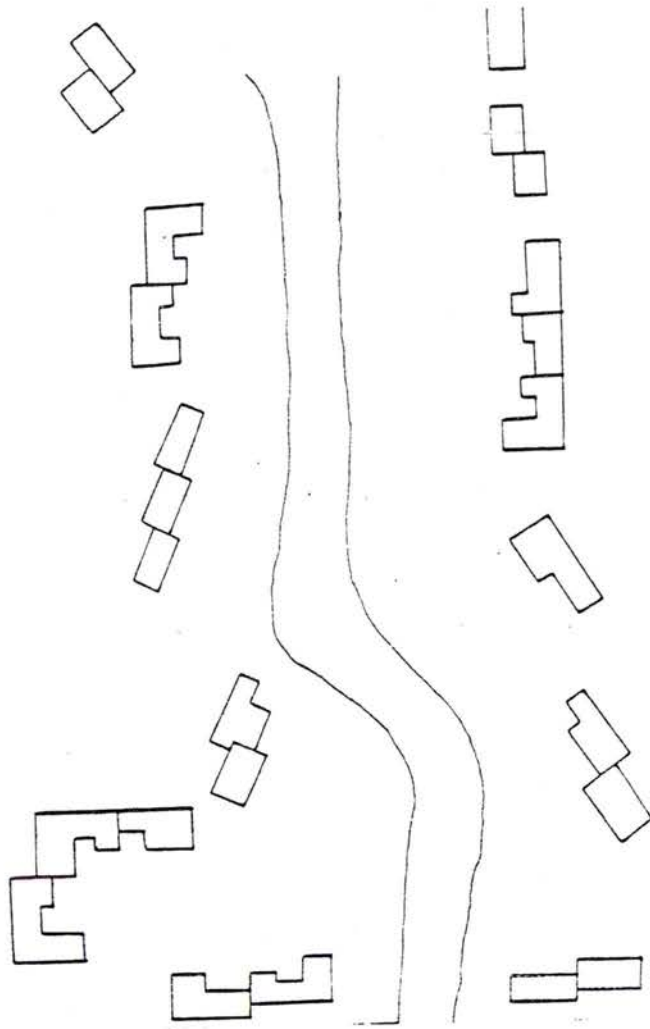


Groupe d'habitations, Rue de la Cheneau à Plantières-Queuleu.

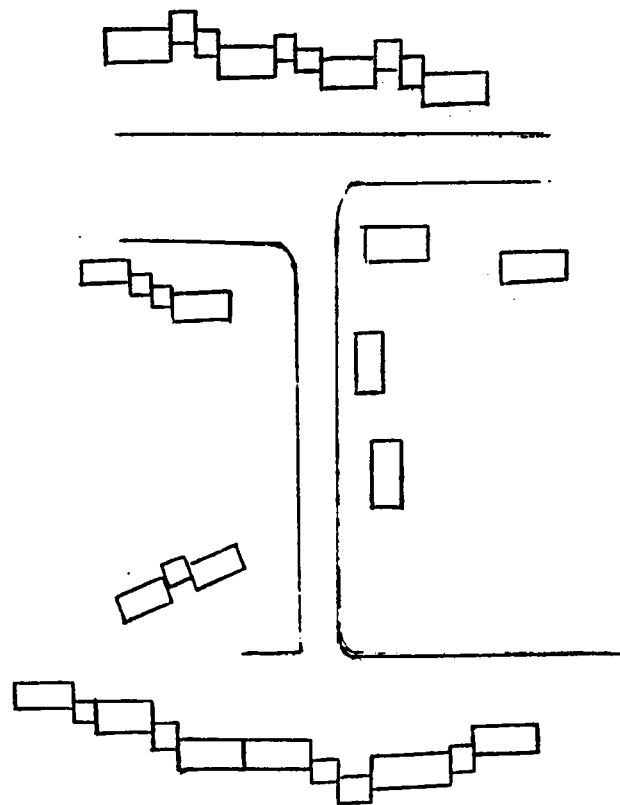
Photo E.P. Guéneau.(N°26).

Jointivité des maisons en bande avec rupture d'alignement des maisons.





Groupe d'habitations "Le Bas Chêne" à Saint Julien(1981).  
Evolution vers la dernière génération de "lotissement".L'  
architecture ne se différencie plus d'une maison à l'autre  
mais d'un ensemble à l'autre. Photo E.P.Guéneau(N°27).



Groupe d'habitations "L'Ecuelle"(Maisons Florilège) à Servigny-les-Sainte-Barbe(1981).Le "lotissement devient un ensemble original qui se personnalise.Ici, forme d'un H avec deux ensembles jointifs en décrochements.



Groupe d'habitations  
de la rue Maujean à  
Borny-les-Bordes.  
Photo E.P.Guéneau (N°28).

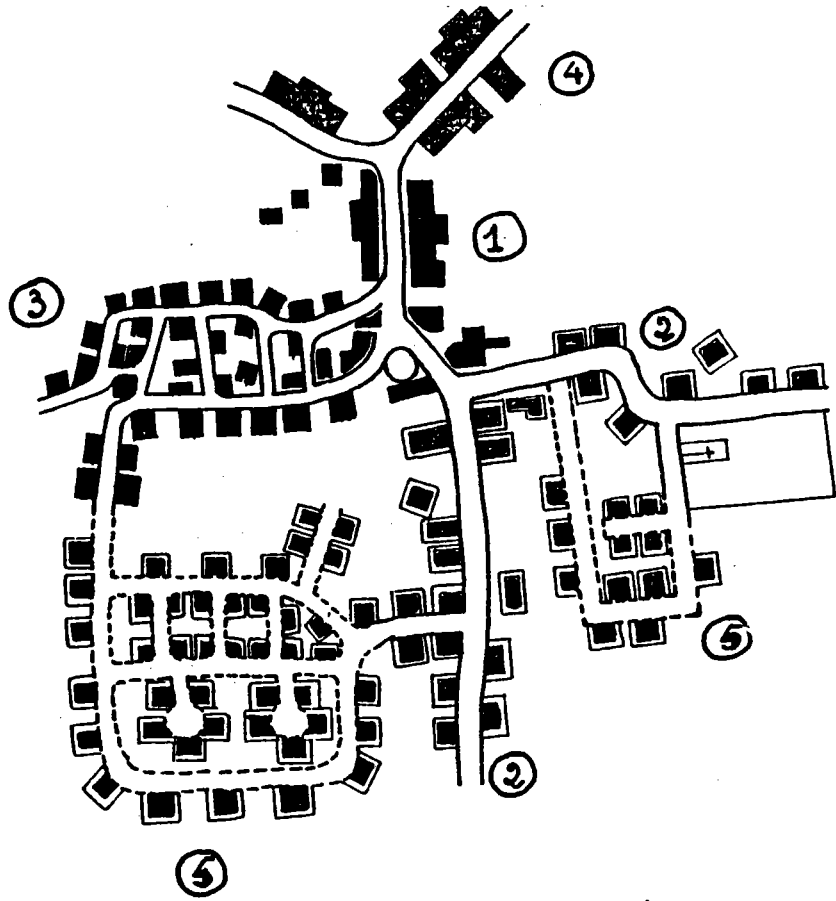


Groupe d'habitations "Les  
Genêts" à Talange.  
Photo E.P.Guéneau (N°29).



Groupe d'habitations  
de la rue de la Che-  
neau à Metz-Plantières.  
Photo E.P.Guéneau (N°30).

Le "lotissement" devient un ensemble original qui se personnalise autour d'une rue. On observera l'évolution entre le "lotissement" du haut qui présente encore un alignement de maisons identiques, celui du centre à maisons jointives mais identiques et celui du bas aux maisons jointives mais diversifiées.



LÉGENDE

- ① ● village rue lorrain
- ② ● extension en lotissements 1965.
- ③ ● ensemble de groupes d'habitations en permis groupé 1975.
- ④ ● possibilité d'extension par un "lotissement" : intégration de la nouvelle génération au village 1984.
- ⑤ ● possibilité d'extension par un "lotissement" dispersé 1984.

RURANGE LES-THIONVILLE

G.D

Plan n° 15. LES DIFFÉRENTES PHASES DE DÉVELOPPEMENT D'UN VILLAGE LORRAIN ET L'INFLUENCE DE L'ÉVOLUTION DU LOTISSEMENT



(Z.U.P.) puis horizontal (Marly). Beaucoup de villages éclatent alors de leur périmètre ancestral. Un nouveau ou de nouveaux villages se construisent à la limite du village traditionnel. Le cas de Rurange-les-Thionville (Plan n°15) est un exemple parmi beaucoup d'autres.

Cette période est une étape essentielle dans l'histoire du lotissement car celui-ci devient un ensemble original et se personnalise, comme si par réaction aux grands ensembles horizontaux où chaque maison était comme une unité impersonnelle et anonyme dans une "termitière", l'homme s'efforçait à recréer à nouveau le village. Les modèles d'habitat se diversifient, deviennent parfois jointifs et s'ordonnent autour d'une rue. C'est par exemple le groupe d'habitations "Les Genêts" à Talange. Parfois, l'ensemble est circulaire, rappelant la place du village (lotissement de "La Fontaine" à Talange). L'architecture peut aussi ne plus se différencier d'une maison à l'autre mais d'un ensemble à l'autre (Groupe d'habitations "Le Bas Chêne" à Saint-Julien). Ces ensembles jointifs deviennent alors des modèles originaux qui s'ordonnent autour d'une rue. Le groupe d'habitations de la rue Maujean, à Borny-les-Bordes, concilie des pavillons séparés, identiques et en ligne, avec des assemblages qui tendent à s'identifier au style patio. Le groupe d'habitations "Les Genêts" à Talange a la forme d'un T, le lotissement de Colligny la forme d'un H, celui d'Ogy présente une forme binoculaire. Le groupe d'habitations de Servigny-les-Sainte-Barbe, en forme d'un T, est conçu suivant des ensembles jointifs en bandes avec décrochements, qui n'est pas sans rappeler certains traits du village-rue. Il représente la dernière génération de lotissement.

Pour résumer, cette évolution doit être considérée sur trois plans différents :

-Sur le plan de l'urbanisme.

Le lotissement s'effectue de plus en plus suivant une conception globale en permis groupé. De taille réduite, il tend à s'inspirer de l'image du village-rue. Les préoccupations esthétiques tendent à reprendre leurs droits. Toutefois, la construction de lotissements ou chacun construit son modèle d'habitat n'est pas abandonnée (Colligny, "Le Coteau du Soleil" à Vantoux...).

-Sur le plan foncier.

Cette conception est plus économique car elle nécessite moins de terrain, à l'heure où celui-ci est plus difficile à trouver et où il est devenu plus cher. Cette économie se fera également sur les matériaux qui sont de plus en plus dévalorisés au profit de la conception d'ensemble.

-Sur le plan des aspirations des Français.

Le goût des Français a évolué par rapport aux périodes précédentes. Au besoin de s'isoler, auquel répondaient des pavillons séparés par des clôtures, s'est substitué le besoin de rapprochement qui se traduit par la création d'un village original.

##### 5. Evolution de l'architecture et génération actuelle de lotissements.

L'évolution de l'architecture des maisons en

**lotissements** est liée d'une part aux matériaux, d'autre part aux formes.

Jusqu'aux années 1968, la maison du **lotissement** présente généralement une image imposante. Très haute, elle possède deux, voire trois étages avec mansarde. Parfois le deuxième étage est agrémenté d'un balcon. Les toitures, souvent assez basses et à deux pans, présentent parfois des chiens assis ou des chassis de houteaux. Elles débordent largement des façades ou des pignons. Les tuiles sont traditionnelles en argile cuite le plus souvent de forme "Técula". On utilise encore l'ardoise authentique. Les murs sont en pierres de taille ou en briques. La cave est encore présente. Les maisons sont souvent alignées et séparées.

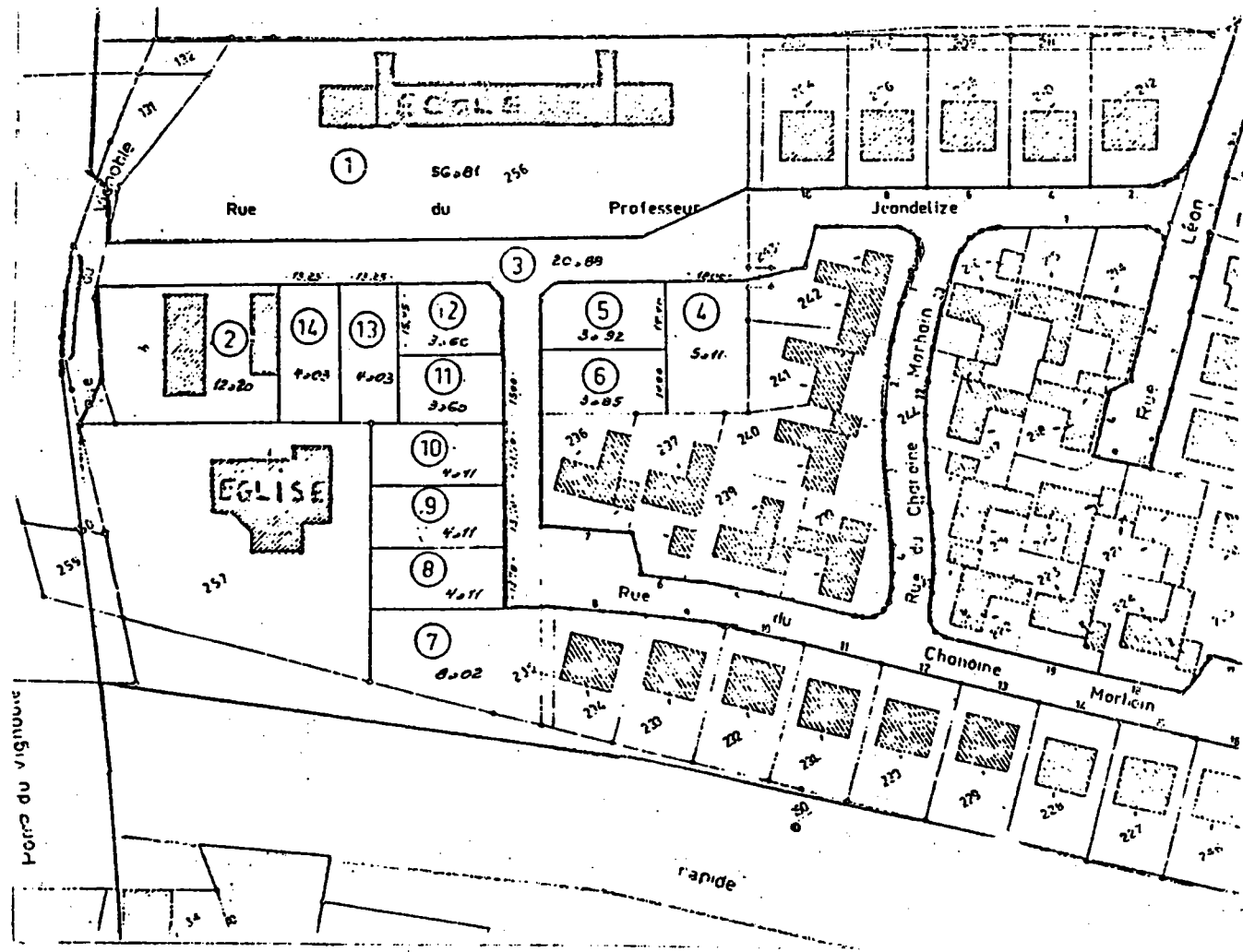
Les années 70 marquent une rupture dans la conception architecturale de l'habitat en **lotissement**. La "chalandonnette" annonce le modèle à bon marché, standardisé, fait pour le consommateur modeste, dont le premier souci est de posséder sa maison pour fuir le grand ensemble des tours et des barres et pour retrouver la préservation de l'intimité individuelle à l'abri des nuisances. L'habitat sera donc individualisé et construit à l'extérieur des villes. La notion de coût prédomine, et pour le promoteur, il importera d'offrir des prix attractifs en préservant une qualité minimum mais conforme à la législation en vigueur qui sera orientée essentiellement vers la recherche de l'isolation pour répondre à la préoccupation de la nouvelle clientèle. Sera alors sacrifié l'urbanisme au profit de nouvelles techniques performantes au niveau de la mise en oeuvre des matériaux. L'opération d'ensemble est donc surtout foncière. La parcelle sera réduite au maximum, tout comme l'habitat, pour réduire les coûts. A Marly, la maison S.I.M.L.O.R. (1971) couvre 1,5 are sur une parcelle de 5 ares. Construites en version F4 ou F5, les maisons ont des chambres de dimension modeste, entre 10 et 14 m<sup>2</sup>.

**Localisation du nouveau lotissement.**

Les **lotissement** sont de plus en plus construits suivant la procédure du permis groupé. Ce sont des ensembles jointifs qui tendent à se rapprocher du village-rue ancestral avec lequel ils sont maintenant parfois contigus. Contrairement aux **lotissements** antérieurs qui se dispersaient en formant des ensembles séparés du village ou qui entraînaient un éclatement linéaire, le **lotissement** actuel tend à ne plus apparaître comme sur un piédestal, il prolonge le village sur une voie perpendiculaire à la rue principale. Le caractère groupé du nouveau **lotissement** s'adapte et s'assimile au caractère compact et à la silhouette du village lorrain en tenant compte des lignes de forces et des points d'appel. La taille de l'ensemble est aussi plus modeste. Ainsi conçu, il ne dénature plus le village existant.

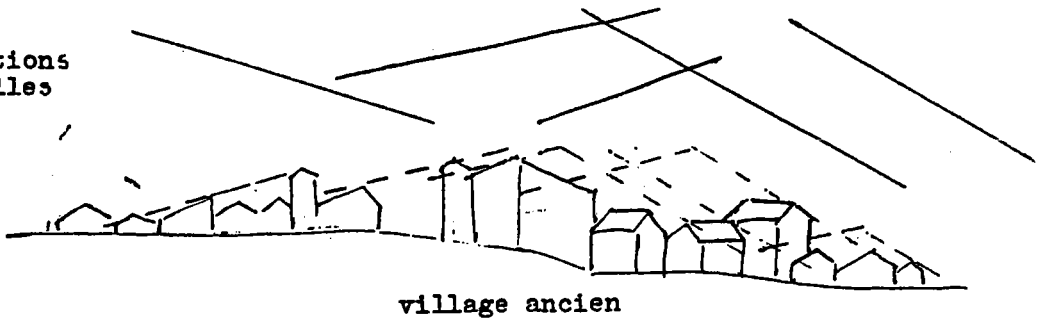
**Respect des volumes du village existant.**

La nouvelle maison est de moins en moins une copie de catalogue. La nouvelle conception ne peut être en effet que l'oeuvre d'un urbaniste de terrain qui a une connaissance pratique du milieu lorrain. Le nouveau **lotissement** s'aligne à la suite du village existant, comme lui présente

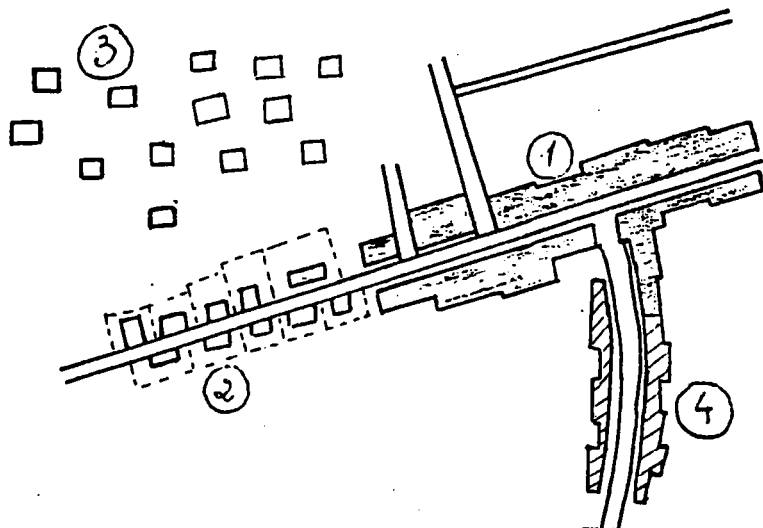


L'ensemble de la rue Maujean à Borny-les-Bordes(1983) concilie des pavillons séparés, identiques et en ligne avec des assemblages en forme de patios.

constructions  
nouvelles

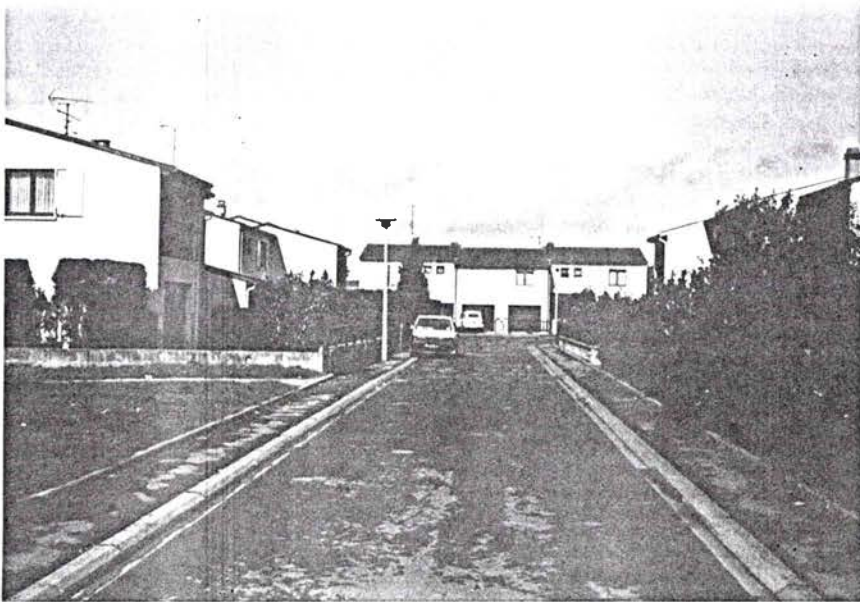


Intégration du "lotissement" au village existant en tenant compte des lignes de force essentielles et des points d'appel.



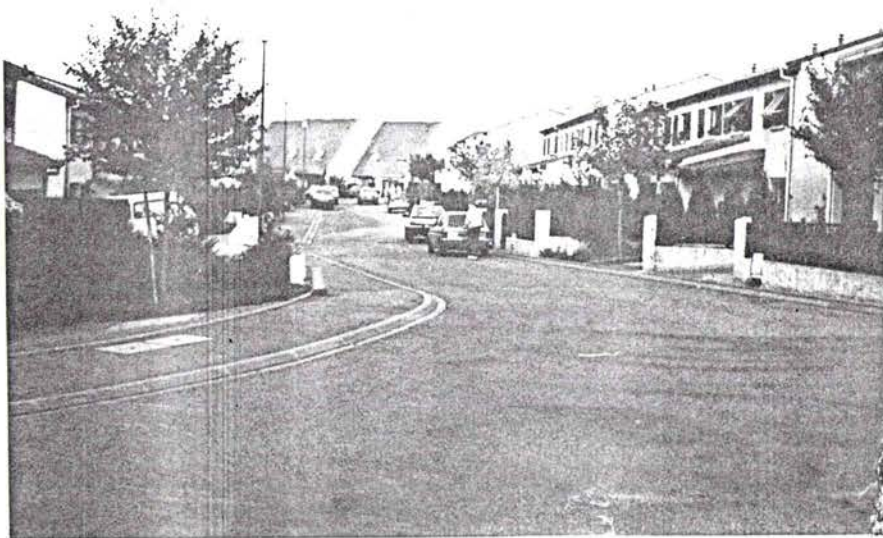
- 1 Village ancien
- 2 "Lotissement" des années 1958-1968
- 3 Groupe d'habitations en permis groupé 1968-1978
- 4 "Lotissement" actuel

Le "lotissement" actuel tend à être contigu au village traditionnel, le long d'une voie secondaire (On peut se reporter aussi au plan de Rurangeles-Thionville présenté précédemment).



Groupe d'habitations "Le Vert Village" à La Corcha-de-Vallières.

Photo E.P.Guéneau.(N°31).



Groupe d'habitations "Le Phare" à Talange.

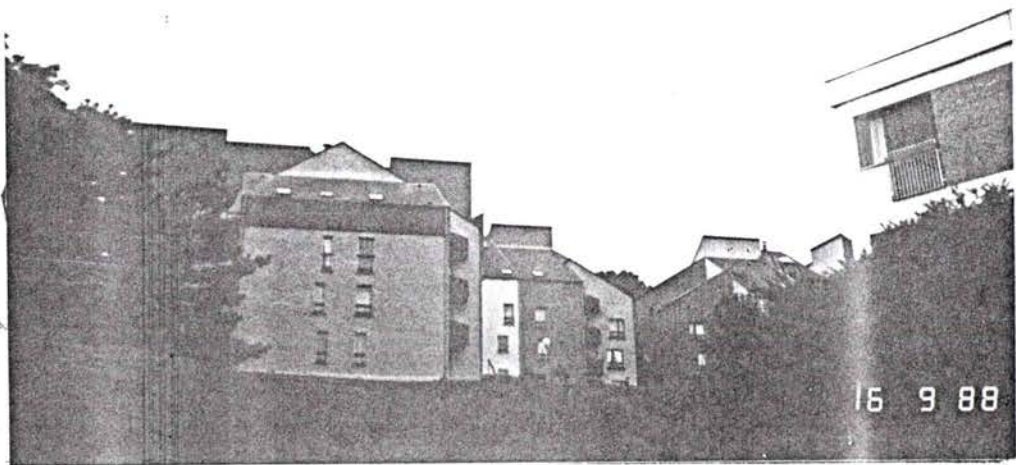
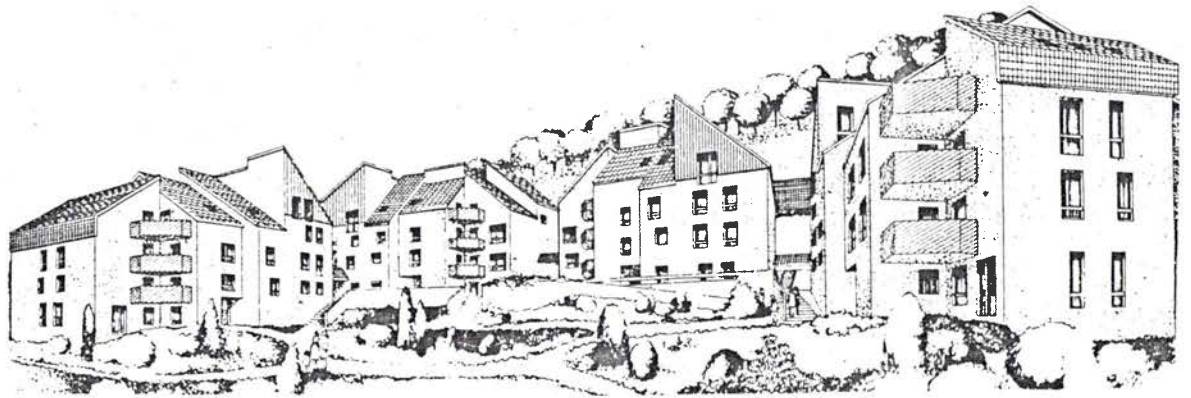
Photo E.P.Guéneau(N°32)

Dernière génération de "lotissement". La tendance est la création d'un village-rue suivant un urbanisme global en permis groupé. On retrouve bien ici quelques données du village-rue lorrain: pentes des toitures, faitage parallèle à la rue, maisons de plein pied, rupture dans l'alignement des façades, pignons permettant la mitoyenneté. Mais l'encombrement des clôtures à l'avant s'oppose encore à l'usoir traditionnel qui était un espace entièrement dégagé entre la chaussée et la rue.

*Depuis 30 ans*

# LE GECM CONSTRUIT POUR VOUS

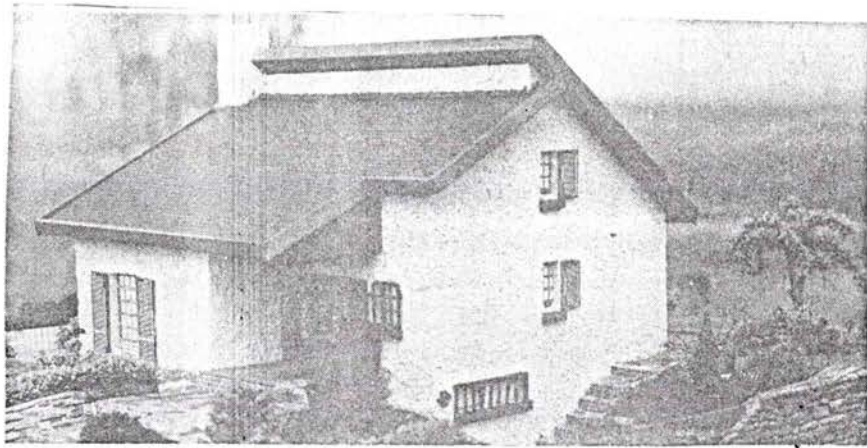
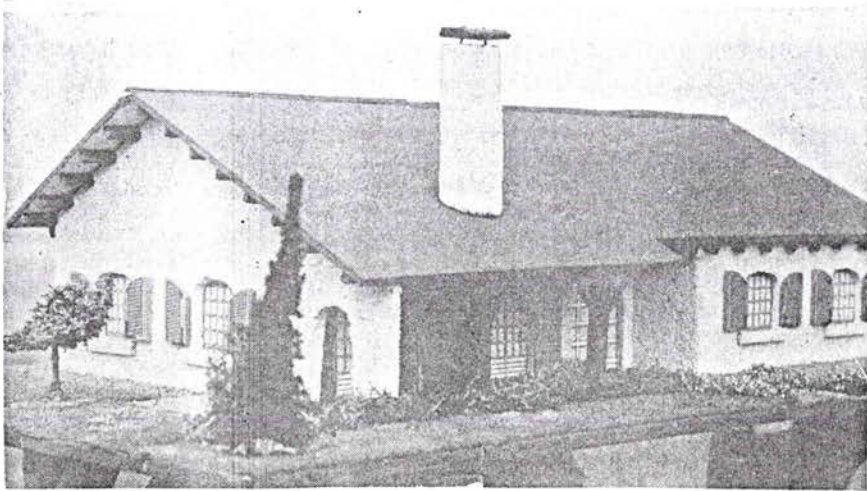
des maisons et des appartements de qualité



Résidence Saint Julien. Ensemble groupé intégré au site en pente et à l'habitat urbain existant. Les pans de toitures suivent l'orientation de la pente.

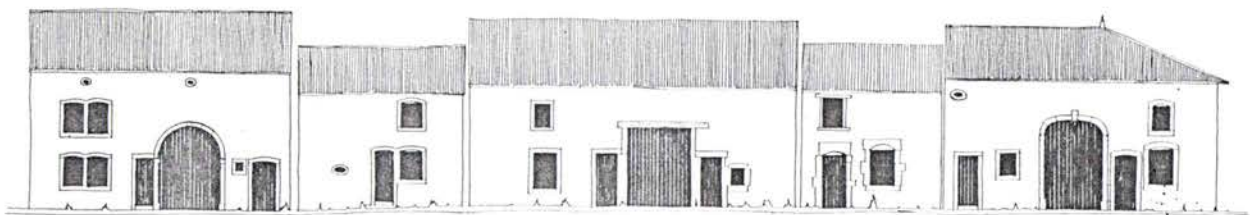
Photo E.P. Guéneau (N°33).





Deux modèles de maisons  
présentés par la Société  
de Bâtiments et Tra-  
vaux Publics.

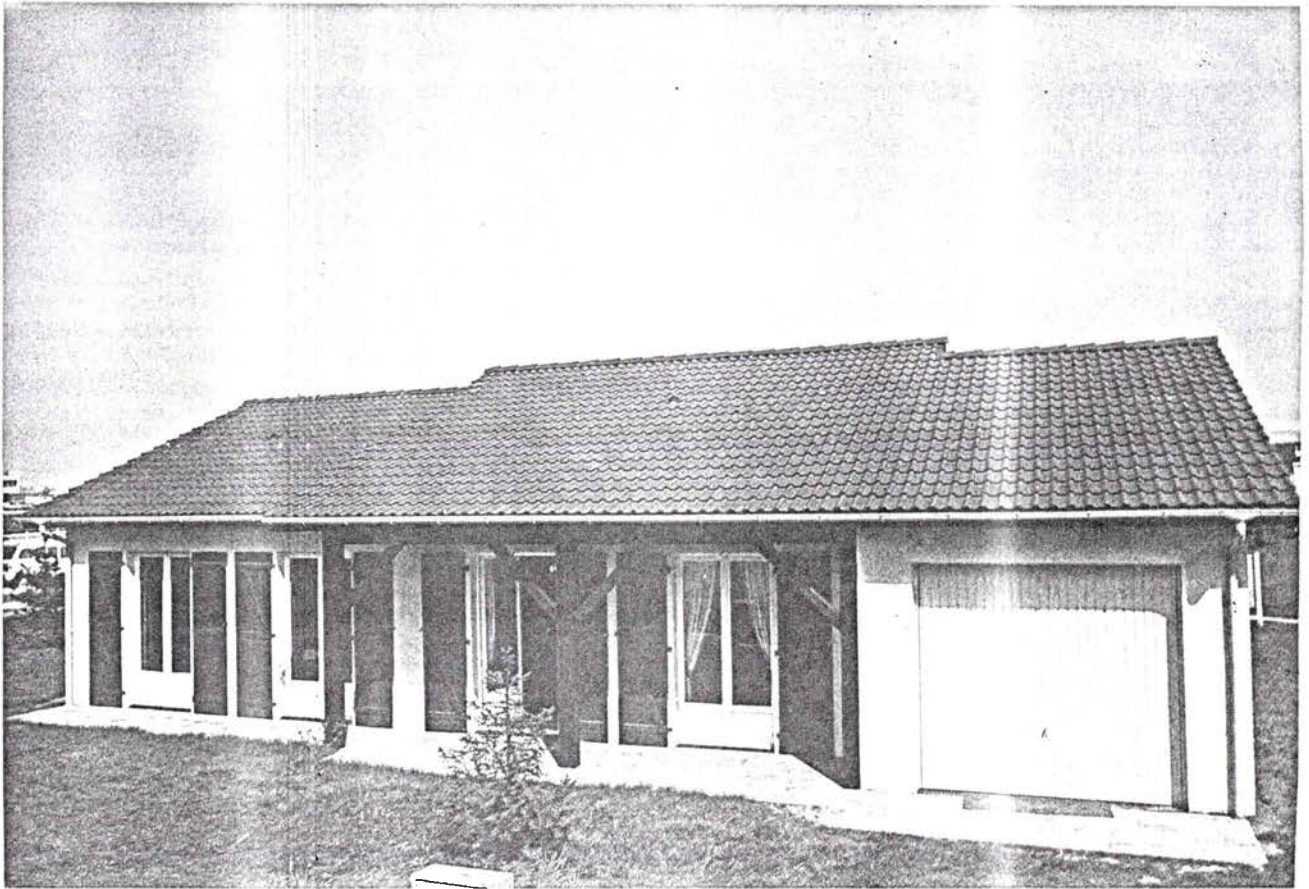
Républicain Lorrain du  
20 février 1983 (N°34-35)



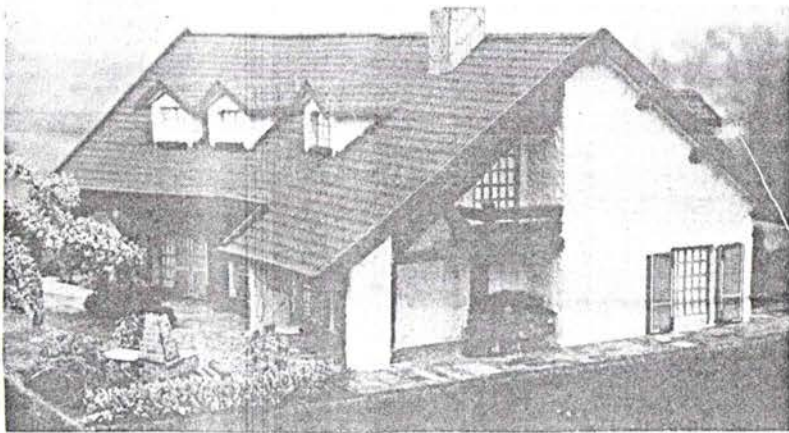
Maisons lorraines. Dans construire et restaurer en Lorraine, Service de l'Équipement, 1984.

Contraste entre le style chargé de certaines maisons modernes proposées par les constructeurs actuels et la simplicité des maisons lorraines qui ne manquent pourtant pas de diversité dans leur volume et leurs ouvertures.

▼ MAISON DE 91 M<sup>2</sup>



Maison sur catalogue présentée par l'agence Bruno-Petit à Metz, 1985 (N°36).



Maison proposée par la Société Lorraine de Bâtiments et travaux Publics-Républicain Lorrain du 20.2.1983 (N°37).

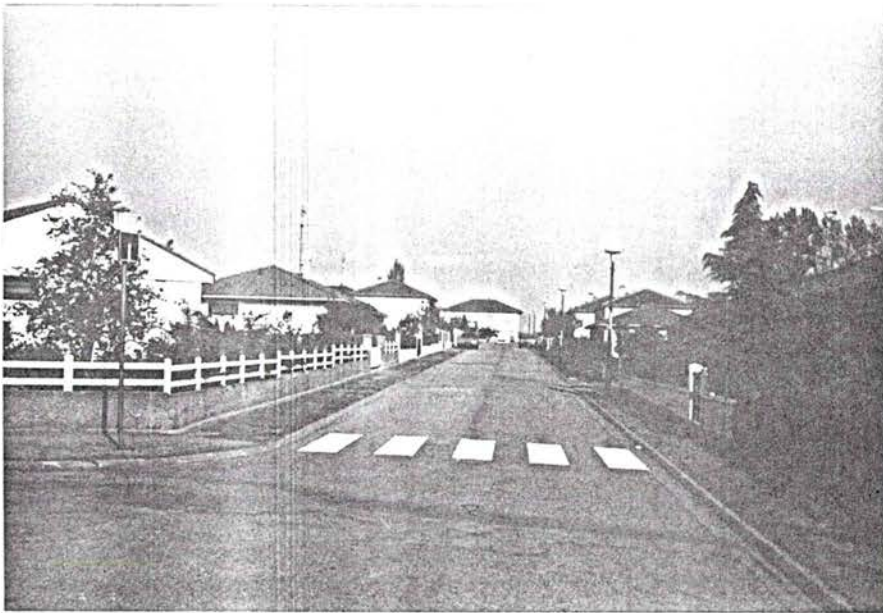
On retrouve encore beaucoup d'imitations de styles régionaux. Dans ces deux exemples, l'architecture n'a aucun rapport avec le style lorrain.





Lotissement "Les Coteaux du Soleil" à Saint-Julien en construction actuellement.

Photo E.P.Guéneau (N°38).



Groupe d'habitations "Les Peupliers" à Marly(1983).

Photo E.P.Guéneau(N°39).

Ces deux ensembles s'éloignent de la conception du "lotissement paysage". En haut, des constructions hétéroclites, résultant de la procédure en lotissement libre, en bas, des maisons identiques, séparées, aux toits en forme de diamant.

un ensemble d'habitat en bande avec des variations dans l'alignement des façades. Comme les maisons lorraines, l'ensemble est de plein pied et se trouve séparé de la rue par un espace non fermé qui prolonge donc l'usoir rural.

Les nouvelles maisons tendent également à s'inspirer des formes locales anciennes. Elles présentent un profil assymétrique de la toiture qui déborde des murs et descend assez bas d'un côté. Les maisons sont accolées par le pignon. L'harmonie est conservée également dans la taille qui tient compte de celle des maisons existantes.

Respect des formes extérieures et des matériaux.

La façade s'inspire de la maison lorraine par sa simplicité et par la variété et la disposition harmonieuse des percements. Pas de balcons ni d'escaliers extérieurs, mais la possibilité grâce aux techniques nouvelles, de recréer des encadrements, par exemples par décrochements de l'enduit. Le matériau de couverture est semblable et certaines tuiles modernes conviennent bien, par exemple les shingles brurrouge. Les nouvelles maisons peuvent très bien ne pas détonner quand elles sont construites en béton brut ou en parpaings si elles sont recouvertes d'un enduit d'aspect et de couleur identiques à l'habitat préexistant. Les matériaux modernes ne sont donc pas abandonnés, mais on observe une certaine recherche pour les concilier avec les matériaux anciens. Ainsi, voit-on réapparaître la pierre de Jaumont laissée apparente autour des baies, les tuiles cuites et le plus simple des enduits qui date de 1932, un mélange de chaux et de sable de la Moselle. La délicatesse des tons des façades traditionnelles, où ressortait une couleur dominante, provenait des sables employés mais aussi de l'utilisation de la pierre de Jaumont.

Cette nouvelle conception du **lotissement** intégré au village lorrain a déjà un nom, c'est le "lotissement paysage".

En milieu urbain, les **lotissements** répondent également de plus en plus à cette démarche d'intégration au milieu existant. Les ensembles-résidences de Saint Julien ou Josyane à Metz-Bellecroix, réalisés par le Groupement d'Entreprises et de Construction de la Moselle (G.E.C.M.) en 1984 sont conçus suivant un urbanisme où les pans de toiture suivent l'orientation générale de la pente de la colline de Bellecroix. Les groupes d'habitations "La Cheneau" à Metz-Queuleu, "Le Vert-Village" à la Corchade-Vallière, "Le Phare" à Talange s'ordonnent autour d'une rue. On y retrouve là aussi les caractéristiques essentielles du village-rue lorrain : bandes de maisons jointives, irrégularité dans l'alignement des façades mais faitage parallèle à la rue, maisons de plein pied avec espace entres elles et la rue, toitures basses avec débordements par rapport aux murs, taille et dimension réduites de l'habitat et de l'ensemble. Mais l'encombrement des clôtures à l'avant s'oppose encore au dégagement de l'usoir traditionnel.

Pourtant cette évolution, qui dénote une volonté d'intégration au paysage et à l'habitat préexistant, n'est qu'une tendance. On retrouve encore, dans les matériaux et dans les formes, des **lotissements** qui s'écartent de cette recherche.

Les lotissements libres où chaque parcelle lotie accueille une maison différente imaginée suivant la liberté de chacun

ou copiée sur catalogue ne peut que s'éloigner de la conception du "lotissement paysage". Le lotissement "Les Coteaux du Soleil" à Saint-Julien en cours de construction en est une bonne illustration. Il en va de même de certains groupes d'habitations qui ont des pavillons séparés, des toitures en forme de diamant.

La diffusion de matériaux plus économiques ou plus résistants, leur facilité de transport d'une région à l'autre, le besoin d'individualiser sa maison ont rompu l'harmonie préexistante par une accumulation de matériaux hétéroclites. Les colorations des enduits sont encore trop vives, les façades sont différenciées par un soubassement qui sonne faux. On utilise encore trop de faux matériaux : fausses pierres, faux bois, fausses briques, plaquages...

On retrouve encore beaucoup d'imitations de styles régionaux : faux colombages, pentes de toitures trop fortes, imitations de toits de chaume, couverture boisée des murs extérieurs... Certaines toitures réfléchissent trop la lumière ou sont trop sombres. Mais surtout, on voit encore trop de clôtures devant ou autour de la maison qui ne sont pas toujours d'un très bon goût, trop de maisons qui dominent sur un piedestal, jurant ainsi avec l'espace libre qui s'étendait entre la maison et la rue dans le village traditionnel. Autant d'éléments qui suffisent à dénaturer le paysage, à le défigurer.

Cité industrielle ou ensemble de maisons construit en application de la loi Loucheur, lotissement dispersé ou en bande, "lotissement paysage" ou hétéroclite, lotissement urbain ou rural, communal ou privé, en procédure lotissement ou en permis groupé, toutes ces interprétations sont la marque du même phénomène de développement pavillonnaire dont l'évolution traduit d'abord des rapports de société et d'espace. Le lotissement a profondément marqué le paysage lorrain depuis le milieu du XIXème siècle. Fils de la révolution industrielle, il a d'abord été un privilège accordé par le patronat aux ouvriers face aux luxueuses demeures des "maîtres" dans les régions sidérurgique et charbonnière. Le lotissement est au départ une tradition et un héritage liés à notre vocation industrielle. Ce vestige est loin d'être médiocre en certaines endroits. Il en subsiste des vestiges qui sont attachants par leur architecture et la solidité de leurs matériaux. Dès le départ, le lotissement est donc un mariage social-spatial : ouvrier-cadre, région industrielle. Cette relation ne manquera pas de rester la pierre angulaire de l'évolution jusqu'à nos jours.

Notre département est une des régions qui a été le plus marquée par la révolution industrielle en France et par ses conséquences notamment sur l'habitat. Exode rural et augmentation de la population ont fortement influencé le développement des lotissements. Pendant longtemps, il restera un phénomène d'extension urbaine. Jusqu'à la seconde guerre mondiale, il est encore la panacée d'une certaine classe privilégiée, celle des fonctionnaires qui accèdent à la propriété individuelle grâce à la loi Loucheur. Ce phénomène s'était déjà développé durant l'annexion

allemande précisément dans les quartiers de Devant-les-Ponts, Queuleu, Montigny-les-Metz. L'occupation allemande n'avait du reste pas été un désavantage pour notre département en matière d'urbanisme car elle a évité, du fait du départ massif de la population allemande en 1918 qui laissait libre de nombreux logements, le phénomène de développement de "bicoques" observé à l'époque dans la région parisienne ou la région de Lille. Après 1918, l'occupation de l'espace par le **lotissement** correspond bien encore à une évolution sociale : nouvelle classe de petits épargnants, les fonctionnaires à "cols blancs", se démarquant de l'ouvrier en accédant à la propriété ; prétentions de bourgeois par la conception architecturale de l'habitat (maison haute avec balcon, escalier prétentieux) et les exigences de confort. La clôture, toujours très en apparence, est le signe de la promotion sociale par la propriété et du nouvel individualisme petit bourgeois. Besoins de possession et d'individualisation de l'habitat, qui semblent fortement enracinés, sont aussi liés à une volonté d'émancipation. Ces tendances s'opposent en tout cas à la tradition communautaire qui a marqué l'agriculture et la population villageoise pendant des siècles : champs ouverts et maisons groupées sans clôtures. Mais dans le village, les "maisons de maîtres" étaient isolées et masquées par un mur et des frondaisons imposantes. Le nouveau propriétaire, dans la société des années trente, est celui qui a la sécurité de l'emploi, le fonctionnaire, qui jouit d'un prestige dont l'accession à la propriété (par la Loi Loucheur) est à sa dimension.

Le village Lorrain sera longtemps épargné par l'extension du **lotissement**. A l'image traditionnelle d'une Moselle partagée entre l'ouest industriel et l'est rural avec deux pôles à vocation différenciée, Thionville au nord, "Métropole du fer" et Metz au sud, cité tertiaire, se sont substituées d'autres lignes de partage où la place du **lotissement** est déterminante. Distinguer une Moselle industrielle des cités ouvrières, une Moselle citadine des **lotissements** de fonctionnaires et une Moselle des **lotissements** ruraux serait tomber dans un schéma trop simpliste. Les limites en fait sont plus floues : rurbanisation des campagnes, développement de l'industrie dans l'agglomération messine, développement du tertiaire dans l'agglomération thionvilloise. Le grand tournant de ces dernières années est sans doute l'année 1970. Elle marque le début de l'ère de la démocratisation dans le domaine de l'habitat. L'avènement de la "chalandonnette" est en effet une révolution non seulement par la transformation profonde des paysages mais aussi par l'instauration de nouvelles relations espace-société. On peut dire sans exagérer qu'elle est l'expression d'une société libérale et capitaliste poussée dans ses derniers retranchements : un des derniers vestiges du servage disparaît, clivage propriétaire, bourgeois-locataire, prolétaire et préjugé selon lequel le locataire était lié au propriétaire selon des rapports de pauvre à riche. La propriété peut devenir accessible à tous les Français. Ici la relation sociale-spatiale s'est faite au profit d'une société de consommation de masse avec ses conséquences propres en matière de pollution esthétique

et de ségrégation. On peut ainsi opposer des **lotissements** de pauvres, la cité récente au village ancien, les uns et les autres constituant autant de nouveaux ghettos. Sur le plan pollution, les conséquences ne sont pas moins inquiétantes. On a pu parler de "lèpre" en matière d'abus dans l'extension pavillonnaire. La recherche de techniques et de matériaux performants dans un but de rentabilisation, l'absence d'urbanisme, la possibilité pour tous les individus de choisir son mode d'habitat conduisent à une urbanisation anarchique et souvent médiocre, à des conséquences parfois désastreuses :

- nocivité et défiguration du milieu rural,
- permis accordés dans des zones inondables (inondation du groupe d'habitations "Le Bas Chêne" à Saint Julien-les-Metz en avril 1984 malgré une réglementation qui impose un avis favorable du Service de la Navigation (réglementation du 10 septembre 1956),
- grossissement des eaux d'écoulement par intensification des constructions et des équipements : au mois d'avril 1984, il est tombé 100 litres d'eau au m<sup>2</sup> ce qui correspond à 10 000 litres d'eau supplémentaires de ruissellement pour un seul pavillon de 100 m<sup>2</sup> de superficie,
- engorgement de certaines voies d'accès aux heures de pointes : rue du XXème Corps, route de Marly,
- problèmes d'équipements scolaires, sportifs, commerciaux...
- déficience de certains matériaux de construction, par exemple l'utilisation de l'enduit "project" par la société Groupement Maisons Familiales (G.M.F.) qui est à l'origine de fissures sur plus de 100 000 pavillons en France. A Sainte-Marie-aux-Chênes, des infiltrations ont nécessité le remplacement des dalles et la pose de feuilles polyane maintenue par colombages.

Ce laxisme en matière d'habitat, couvert par les pouvoirs publics et la législation, a amené très vite de vives réactions et fait l'objet d'un débat sur la privatisation de la propriété. Dès 1975, les interventions du Président de la République et la loi Galley donnent un coup de frein à cette trop grande libéralisation.

Le **lotissement** qui a pris une part essentielle dans la construction et l'aménagement, est devenu un outil efficace entre les mains des pouvoirs publics qui ont pu se servir du social pour relancer l'entreprise du bâtiment et l'économie. Dans la conjoncture actuelle de stagnation démographique et de saturation du parc immobilier, la politique des pouvoirs publics semble s'engager sur une pente mitigée. On observe ainsi une tendance vers des préoccupations esthétiques en matière de **lotissement** où l'urbaniste semble reprendre ses droits. Mais le moteur de l'activité reste le profit. Les promoteurs, en effet, ne sont pas préoccupés d'esthétique pour l'esthétique. Pourtant, ils doivent se plier de plus en plus, d'une part aux exigences d'une réglementation qui depuis une dizaine d'années met davantage l'accent sur l'environnement et la qualité de la vie, d'autre part à la demande d'une clientèle mieux informée et plus sensible à la qualité du site et de l'urbanisme. Comme pour n'importe quel autre article, les goûts sont variés et la gamme des

produits proposés très diversifiée en prix et qualité. Le pavillon est donc devenu lui aussi un objet commercialisé par la publicité avec l'inconvénient toutefois de laisser une trace sur le paysage. Dans la démarche du promoteur, qui recherche à concilier la qualité minimum avec le profit maximum pour une société de masse qui doit consommer, le souci de l'esthétique est sacrifié au profit de la grande série. Les nouvelles dispositions entrées en vigueur en avril 1984, qui donnent aux Maires le droit d'accorder le permis de construire, ne sont-elles pas encore dictées par des intérêts d'ordre économiques, dans la mesure où libérées des contraintes administratives, les Maires pourront prendre l'initiative de relancer la construction par des ensembles certes mieux contrôlés mais de qualité aléatoire ?

La localisation des **lotissements**, leur trace irréversible sur le paysage, ont été aussi le résultat d'un jeu permanent entre l'évolution d'une certaine mode des Français et la nécessité pour les pouvoirs publics de maintenir une activité qui reste une des bases de l'économie française, non seulement en tant que telle, mais comme génératrice de multiples activités en amont et en aval qui permettront de consommer autrement et davantage. Ainsi le **lotissement** n'est pas seulement un phénomène social-spatial mais aussi un phénomène politique où les imbrications économiques et sociologiques méritent une étude approfondie.