



## 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 III

Le rôle du "lotissement" dans la  
transformation de METZ et de sa région



THÈSE

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE DE METZ



031 342969 3

ès Lettres  
en 1989/1990

EAU

pou  
pré

T

# QUATRIEME PARTIE

## LE ROLE DU LOTISSEMENT DANS LA TRANSFORMATION DE METZ ET DE SA REGION

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE LETTRES - METZ -	
N° Inv.	1990018L
Cote	LIM2 90/5
Loc.	Magasin



Extension de Metz vers le sud.

Dans "La Moselle" de Roger Bour, page 153.

"Illustre cité, salut;salut, terre bénie entre toutes; cité où se pressent les flots de peuples, terre à la fécondité merveilleuse, où coulent le miel et le lait, où la vigne et le blé rivalisent de fertilité, où les marchandises précieuses affluent, où l'or et les pierreries surabondent".

Eloge de Metz par Siegebert de Gembloux.Extrait de "Histoire de la France urbaine"(La ville médiévale Yves Barel, Presses universitaires de Grenoble,1975)



Le **lotissement**, dans sa réalité historique, conserve un caractère permanent, celui d'un aménagement volontariste de nature urbaine. C'est la ville romaine, qui dans son enceinte sacrée, se trouve divisée en îlots réguliers par les cardines et les décumani; c'est le **lotissement** médiéval imposé par le morcellement des biens ecclésiastiques; c'est l'urbanisme germanique qui a conçu l'extension du tissu urbain suivant un plan d'ensemble en zones et en îlots; c'est enfin le **lotissement** actuel, véritable opération qui contient déjà dans le dessin de ses parcelles le nouvel univers imposé par le promoteur ou le lotisseur.

L'étude menée jusqu'à présent dans la présente thèse a permis de cerner la réalité du **lotissement** dans le cadre du département de la Moselle, tel qu'il a pu se développer depuis les années 60 et précisément depuis 1969 avec l'avènement des "chalandonnettes". Elle a mis ensuite en évidence le rapport étroit existant entre la conception juridique, politico-économique, spatiale et la résultante humaine et sociale. Phénomène contemporain, le développement de ce type d'habitat s'est accompagné de l'accès des masses à la propriété individuelle, lié au mythe de la ruralité qui semble en régression actuellement. Depuis deux décennies, l'espace d'une génération, le visage du monde rural s'est trouvé bouleversé par ce phénomène et les relations ville-campagne s'en sont trouvées profondément modifiées.

L'exemple de Metz apparaît particulièrement bien choisi pour illustrer et mesurer l'impact du phénomène dans le développement suburbain mais aussi dans un espace plus large correspondant à une nouvelle définition d'un bassin d'emplois, d'habitat et de relations soumis à l'attractivité de Metz.

La politique d'urbanisme de la municipalité messine a pris des orientations différentes depuis l'Après-Guerre, suivant les deux maires qui furent à sa tête. Jusqu'aux années 1970, sous les deux derniers mandats successifs de M. Mondon, furent entrepris de grands projets de rénovation, sacrifiant les éléments du patrimoine historique. Depuis quinze ans, le maire actuel M. Rausch, a fondé l'essentiel de sa politique sur l'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur de la "mémoire" de la ville, épousant les grandes options de l'idéologie giscardienne dont il se réclamait du reste politiquement. Durant les deux périodes, les opérations ont d'abord été ponctuelles dans les limites de la ville historique. Pas de grand projet à l'image du plan opérationnel allemand de 1903 sous le mandat du maire Stroever ou encore des plans Prost et Lardemelle de 1928, autre mise en scène, anti-germanique cette fois qui du reste ne vit pas le jour. Dans une certaine mesure, les villes avaient perdu la maîtrise de leur développement urbain quand elles se sont vu imposer un urbanisme banalisé d'étiquette technocratique: les Z.U.P. en 1958, les "chalandonnettes" en 1969. Du coup, l'habitat s'est trouvé coupé de la réalité urbaine dans des décors banalisés et artificiels, attestant comme un échec pour certains, la théorie cités-jardins qui fit son apparition en Autriche

et en Angleterre au début du siècle, donnant pour d'autres un regain de faveur pour la conception qui procéda à l'extension de la ville de Metz sous Guillaume II "qui considérait la croissance d'une ville comme un phénomène naturel dont il convient de réguler avec soin le développement en assurant des conditions égales de profit aux promoteurs et constructeurs" (1). Dans son extension par la construction de monuments, d'équipements et de nouvelles places, la ville, au lieu de créer des corps étrangers, assimile de nouveaux tissus tout aussi vivants que les précédents et autant de nouveaux corps tout aussi attractifs.

Ce n'est que récemment que l'on assiste à une esquisse de développement de la ville vers le sud, maîtrisé par la volonté politique du Maire qui s'est opposé farouchement au projet de la DATAR de construction de la ville nouvelle de Sémécourt. Dans des franges encore rurales, s'est planté un ensemble pavillonnaire en **lotissements** (La Grange au Bois) qui s'oppose au développement en nappe du tissu urbain. Ce développement de l'urbanisation vers le sud-est reste dans les limites du territoire de la ville de Metz. Entre les huit communes du district de l'agglomération messine, il n'est pas prévu de concertation au niveau de l'urbanisme. Tout se passe comme si chaque commune voulait garder jalousement la maîtrise de son aménagement spatial, signe de son indépendance. Au delà de l'attractivité du centre historique, au delà d'un tissu suburbain à forte concentration d'emplois, les villages agricoles du Pays Messin se sont transformés en cités résidentielles. Le développement de **lotissements** à population d'origine citadine, dans les villages du Pays Messin, s'est accompagné de flux de population importants. Ces migrations journalières ont créé autour de Metz un véritable tissu conjonctif dont il convient de mesurer la densité et l'étendue. Une nouvelle conception urbaine semble donc s'instaurer dont les composantes seraient une certaine ruralisation de la société et une urbanisation des campagnes. Ce schéma un peu trop simpliste mérite toutefois des nuances. Mais à l'image de la ville minérale méditerranéenne, on pourra opposer l'urbanisme contemporain de la ville satellisée, de la ville éclatée ou de la ville parc où le contraste s'impose de plus en plus entre un centre historique attractif, une agglomération riche en emplois et un arrière pays "dortoir" où la vocation agricole est réduite à l'état de relique.

Dans cette recherche, qui nous amènera à définir les nouvelles dimensions de la cité messine liées au développement des **lotissements** et à sa réalité future, un problème de méthodologie se pose au départ. Mesurer le rayonnement de Metz et de son agglomération, lié aux développements des **lotissements**, nécessite l'inventaire de ceux-ci et l'évaluation de leur importance dans toutes les communes du Pays Messin.

---

(1) Urbanisme et architecture en Lorraine, Société d'histoire et d'archéologie, Edition Serpenoise (Metz pittoresque de D.Laburte). Metz, 1982, p.199.

La démarche se heurte à deux difficultés. La première réside dans le recensement des **lotissements**. Les services départementaux de l'Équipement, décentralisés en trois circonscriptions depuis 1976, ne possèdent pas de fichier inventaire, en particulier pour la procédure du lotissement libre (ou en diffus) le permis de construire étant accordé pour chaque maison et non pour l'ensemble des parcelles loties comme c'est le cas pour une opération groupée (Document : pages suivantes). C'est pourquoi la solution la plus rigoureuse est d'interroger chaque mairie sur le nombre de ses **lotissements** (plus de 9 pavillons) sans distinction de procédure. La deuxième difficulté est dans le choix d'un cadre spatial, d'une aire géographique la mieux adaptée à l'aire d'influence liée aux **lotissements** autour de Metz. Aussi, il est d'abord apparu nécessaire dans un premier chapitre, de procéder à une recherche sur les différents types d'aires d'influence ou naturelles et de circonscriptions afin de mettre en évidence des caractères justifiant les contours d'un bassin d'habitat autour de Metz.

Pour mieux comprendre ce nouveau développement urbain dans les campagnes périphériques de la cité messine, une étude historique de Metz et de son espace de dépendance, limitée aux seules considérations d'extension et d'influence, s'avère nécessaire. Cette étude, complétée par les facteurs déterminants ayant procédé aux différents développements de la ville, fera l'objet d'un deuxième chapitre.

Ainsi, dans un troisième chapitre, pourrons-nous avec clarté, confirmer l'importance du phénomène d'extension des **lotissements** dans une aire d'attraction par rapport à Metz et à une zone à forte concentration d'emplois que nous définirons comme **zone de peuplement urbain liée aux lotissements**.

A partir des conséquences démographiques, des choix politiques et des perspectives d'évolution des mentalités, cette étude devrait nous permettre en fin de compte de préciser le devenir de ce vaste espace urbain de rayonnement autour de Metz.

Le document de la page suivante, rédigé par Monsieur Holder, responsable du Service du Logement à la D.D.E., en janvier 1986 à la suite de notre démarche en vue du recensement des lotissements libres et des opérations groupées à Metz et dans l'arrondissement de Metz-Campagne, illustre la complexité des démarches et nous a amené à entreprendre la recherche commune par commune.

Enquête sur le nombre de lotissements et groupes d'habitations ainsi que le nombre de maisons respectifs (8 et au dessus seulement) construits à Metz et dans l'arrondissement de Metz-Campagne par année depuis 1954.

I. Fichier lotissement

1. Instruction centralisée
2. Instruction déconcentrée

- arrondissement Est
- 1.1.82 arrondissement Centre
- Arrondissement NML (fichier éclaté)

\*3fichiers

- jusqu'à fin 81 tenu par UO
- depuis 82: voir arrondissement NML
- depuis 1.4.84, seulement ville de Metz pour Metz.

II. P.C. groupé: Arrdt. Metz Campagne (142 communes)

1. Système d'instruction centralisé jusqu'en:

- 1.1.76 pour Rombas, Vigy et Metz-Pange
- oct.76 pour Metz-Ars et Metz-Centre

\*jusqu'à ces dates, PC archivés rue de la Ronde (fichier?). Pour repérer les PC, le meilleur moyen est de voir les planches d'implantation dans chaque subdivision (une par commune).

2. Système d'instruction déconcentrée

A compter de ces dates, PC archivés en subdivision (voir fichier des subdivisions)

3. Remarques générales sur les PC

Il n'existe pas de système organisé permettant de repérer les PC groupés de plus de 8 logements depuis 1954. Pour les PC antérieurs à 1961, il faut essayer de repérer les gros PC sur les planches d'implantation, voire consulter les dossiers aux archives.

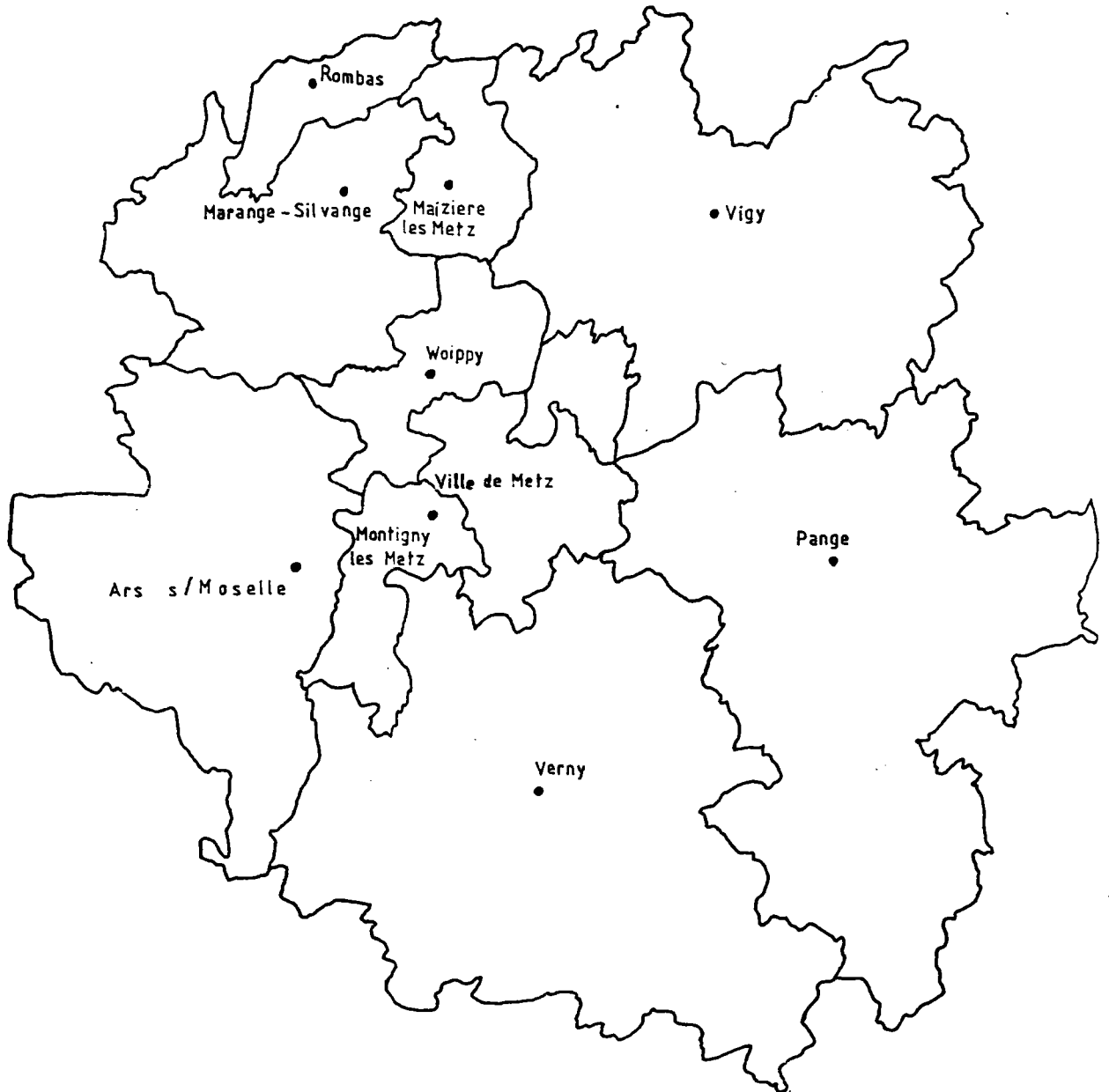
NB 1. pour les lotissements et PC de la ville de Metz, voir les services municipaux

2. SIROCO: lotissements autorisés depuis 1981, sans distinction permis individuel ou groupé

35.L.D. Service du logement et des droits des sols. Cellule FAAQ

Monsieur Holder, responsable du Service du logement et du droit des sols à la DDE.  
(TEL. Poste 487).

Cart. n°28. Les 9 nouveaux cantons de l'arrondissement de Metz-Campagne en 1985 entourant la ville de Metz



# CHAPITRE I LIMITE SPATIALE DE CHOIX D'UN PAVILLON POUR LES ACCEDANTS DE L'AGGLOMERATION MESSINE

## I. Unité territoriale et aire de rayonnement.

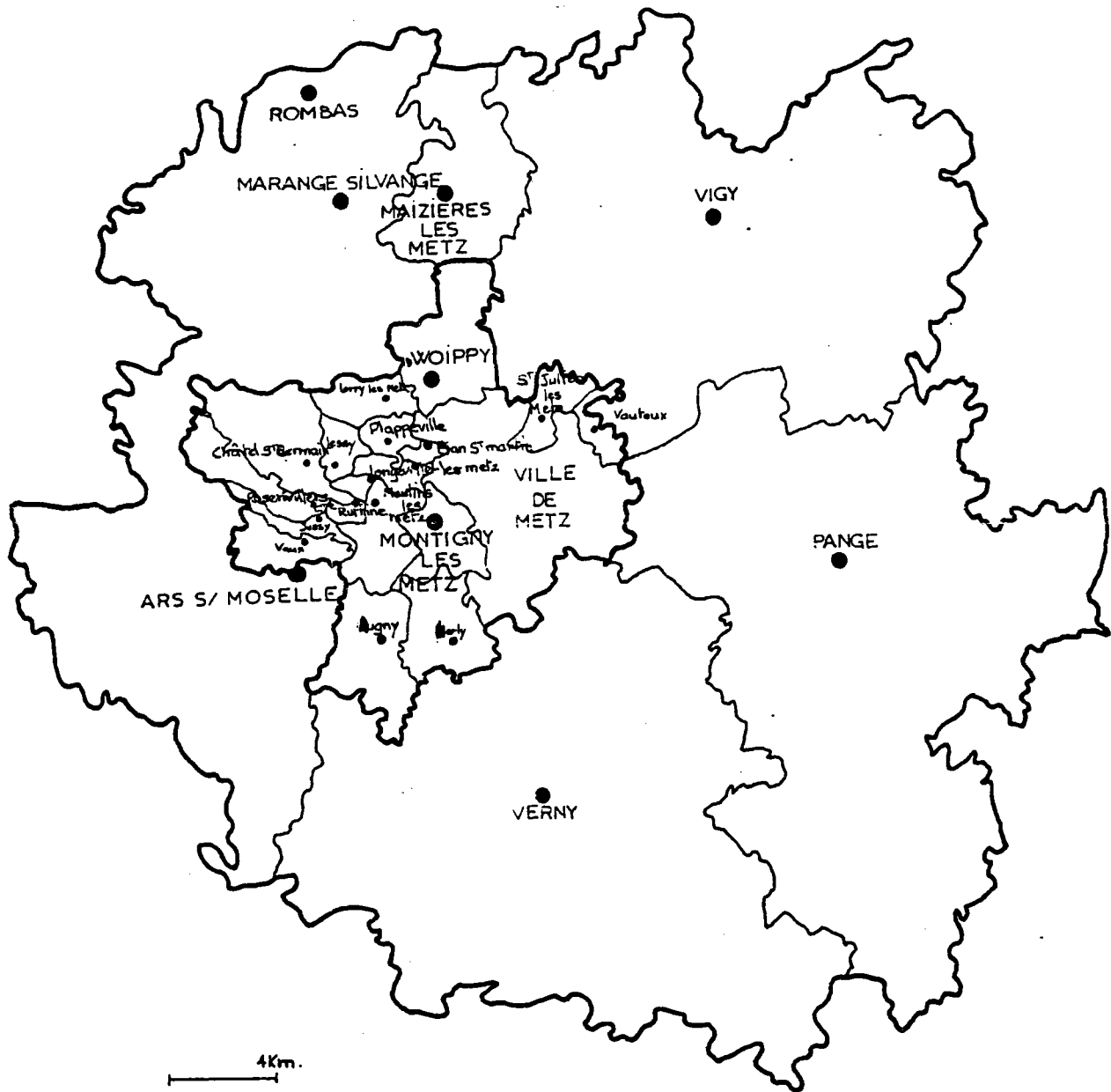
Le cadre administratif est le plus souvent choisi dans les études géographiques car il constitue le cadre le plus commode de la recherche en raison des données officielles recueillies. L'étude dynamique d'un phénomène récent tel que le développement des **lotissements** dans les campagnes périphériques messines, exige une étude approfondie des différents types d'aires urbaines : circonscriptions administratives tel que l'arrondissement de Metz-Campagne, périmètres délimités suivant des critères officiels comme le district de l'agglomération messine ou encore aires naturelles répondant à des réalités historiques ou géographiques, c'est le cas du Pays Messin employé aussi dans le langage courant pour désigner un espace aux contours indéterminés entourant la ville de Metz. D'une manière générale, on peut opposer un territoire administratif à une aire d'influence. L'objet de notre étude est ici le développement des **lotissements** dans la périphérie messine. La définition de cette périphérie peut correspondre, à condition de le démontrer, à un certain rapprochement des limites entre plusieurs entités administratives, historique et géographique. Ce déterminisme n'exclut pas une nouvelle donnée qui sera confirmée, la distance maximum de choix d'une maison en **lotissement** en relation avec l'attractivité messine et les besoins offerts, professionnels, culturels, économiques, universitaires, administratifs...

## II. Divisions administratives et agglomération (Cartographies n°28 et 29).

L'arrondissement de Metz-Campagne, tel qu'il a été défini en 1985, comporte 9 cantons qui entourent la ville de Metz (laquelle comporte elle-même 3 cantons). Il comprend 142 communes. On remarque la centralité de Metz par rapport aux limites de l'arrondissement de Metz-Campagne. Dans la recherche d'un périmètre délimitant les bassins d'emploi et d'habitat de la ville de Metz en 1985,

Cart n° 29 Découpage de l'arrondissement de  
METZ-CAMPAGNE par l'A.G.U.R.A.M. (1985)

ARRONDISSEMENT METZ-CAMPAGNE



Cinq zones cantonales entourant une agglomération de 19 communes .

Source : Agence d'urbanisme de l'agglomération messine (A.G.U.R.A.M)

Réal : FAGNONI.S.



on observe que l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine (AGURAM) a tenu compte des limites d'arrondissement et de canton et divise l'arrondissement en cinq zones cantonales entourant une agglomération de 19 communes (1). D'autres définitions de l'agglomération messine existent qui seront présentées plus loin.

III. La situation de Metz dans l'espace fixé par des critères d'aménagement: le Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) de la Métropole Nord.

#### 1. Origine du S.D.A.U.

Le S.D.A.U. est la résultante d'une politique volontariste d'aménagement du territoire visant à des effets de décentralisation et de déconcentration de la capitale au profit de huit métropoles régionales d'équilibre. En raison de la présence en Lorraine de deux grandes agglomérations, Nancy et Metz, on a désigné l'ensemble par le terme d'Aire Métropolitaine". "L'Aire Métropolitaine, définie par les arrêtés interpréfectoraux du 22 mai 1966 et du 28 mai 1967, centrée sur la Moselle, couvre 4000 km<sup>2</sup> (100 km de long et 40 km de large) et comprend un million d'habitants, 506 communes réparties en 27 cantons sur le territoire de deux départements" (Feuillets de l'Organisation d'Etudes d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Nancy-Metz-Thionville, O.R.E.A.M., n°2, août 1967, p.10).

#### 2. Evolution du concept de Métropole d'équilibre en Lorraine.

Rapidement, la réalité d'une métropole Nancy-Metz devait apparaître utopique en raison de vastes espaces non urbanisés séparant ces deux villes. "Ceinturées d'espaces ruraux et séparées l'une de l'autre par une zone centrale peu peuplée, ces deux parties, dont les noyaux principaux sont distants d'une soixantaine de kilomètres, sont trop éloignées l'une de l'autre pour apparaître comme une agglomération unique" (2). C'est pourquoi, à partir de 1970, on parle de deux agglomérations étendues, au sud l'agglomération, de Nancy-Toul-Lunéville, au nord l'agglomération de Metz-Thionville-Fensch-Orne ou Métropole Lorraine (N.M.L.-Cartographie n°30). Cette dernière comprend 156 communes dont 12 en Meurthe- et Moselle et recouvre une superficie de 1257 km<sup>2</sup>. A noter qu'à l'est, une zone périphérique continuera à être prise en considération sous forme "d'aire complémentaire au S.D.A.U. de Nord Métropole Lorraine (Cartographie n°31)). L'agglomération étendue sera présentée ensuite en deux parties, au nord le bassin sidérurgique et le pôle urbain de Thionville, au sud une zone urbaine autour du centre de Metz, puis en trois parties appelées

---

(1) "L'agglomération, ou unité urbaine, telle qu'elle est définie par l'INSEE est constituée par un ensemble de communes liées entre elles par une certaine continuité du bâti". Aguram, Observatoire du Logement, avril 1985, p.17.

(2) SDAU NML. Caractéristiques. Groupe d'Etudes et de programmation (GEP) Moselle, avril 1967, page 16.

# CART n°30 SDAU ET ARRONDISSEMENT METZ-CAMPAGNE

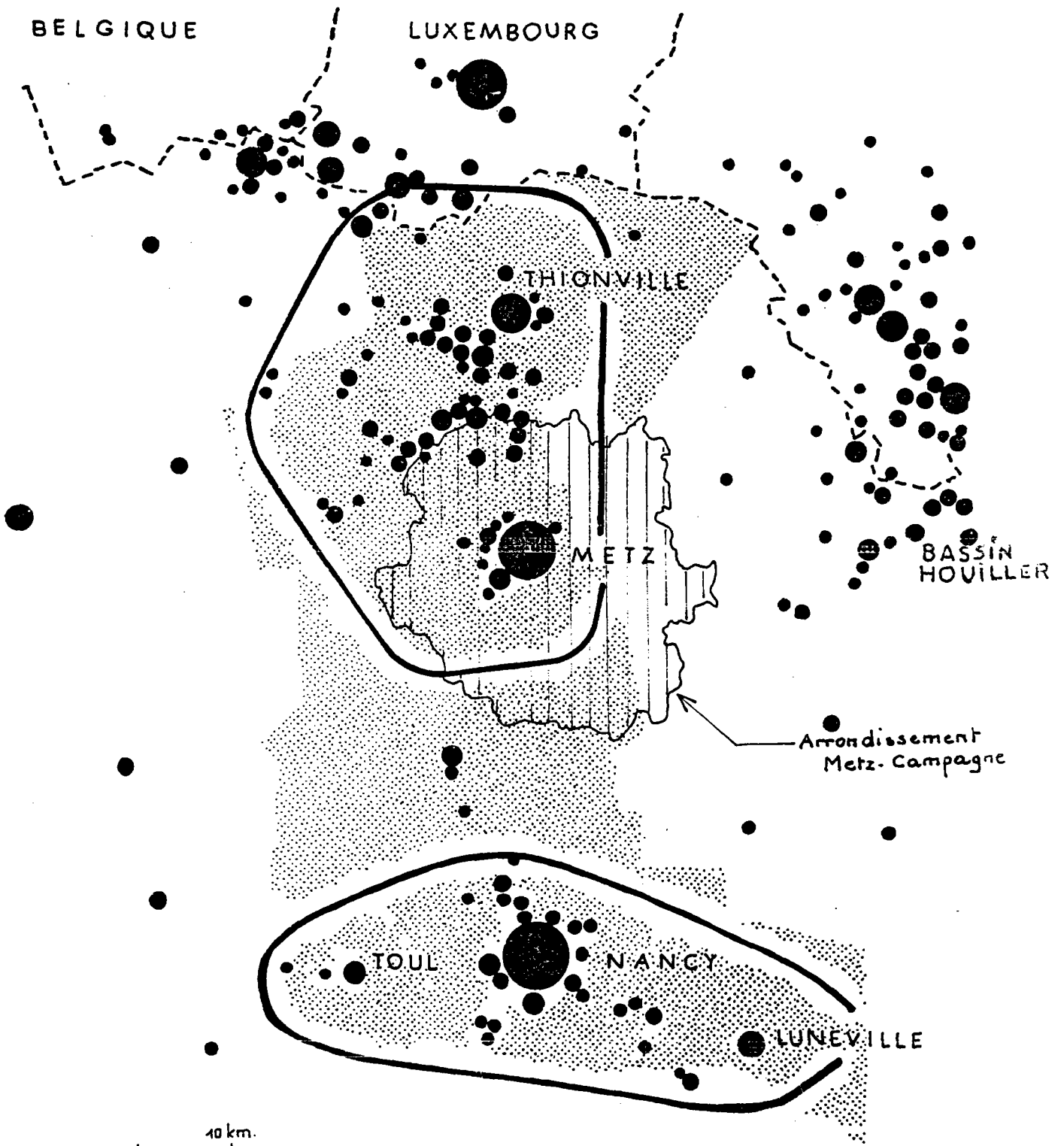
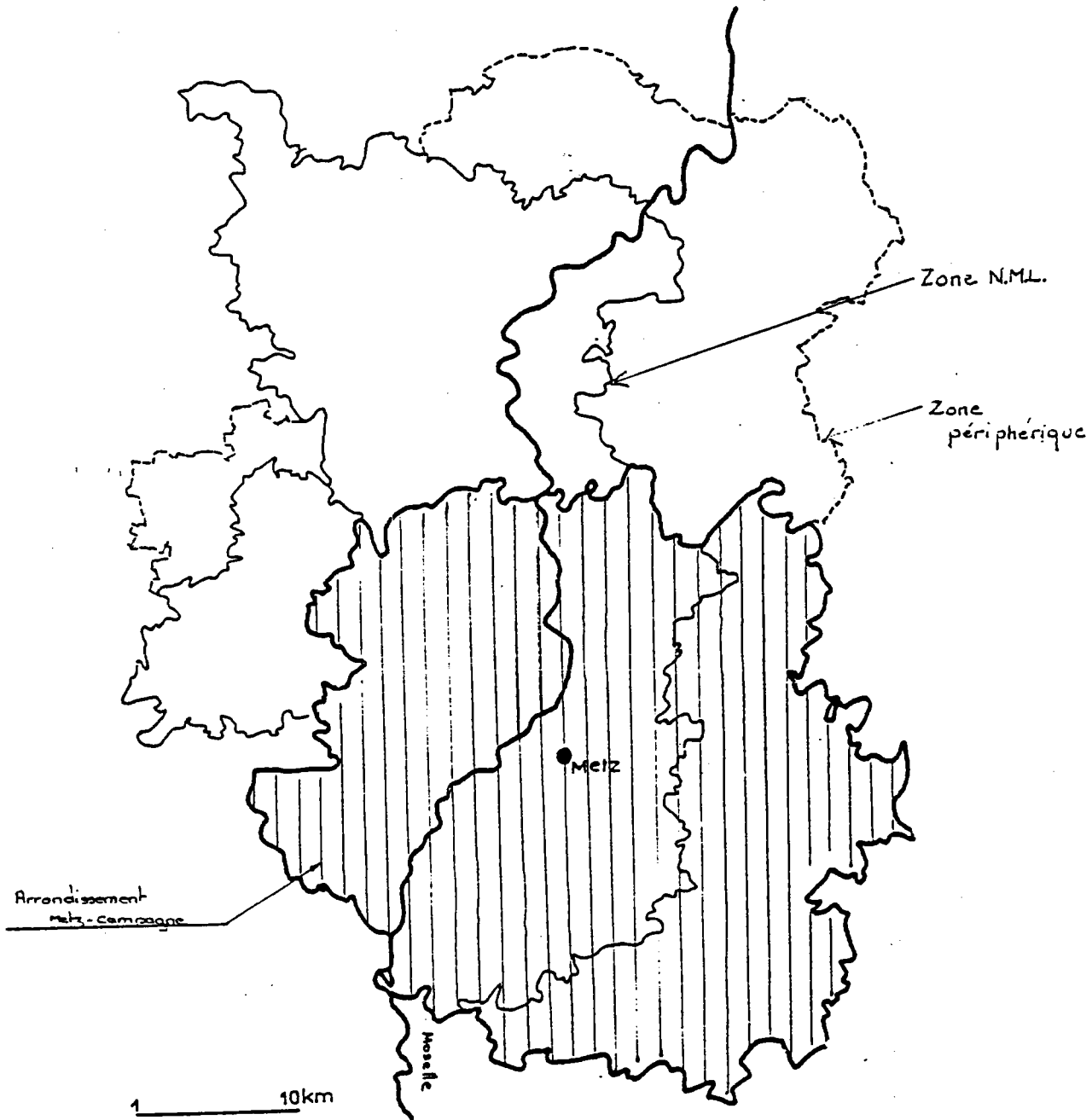


Schéma d'aménagement de la Métropole Lorraine, les deux agglomérations étendues (SDAU NML, avril 1973, page 16)

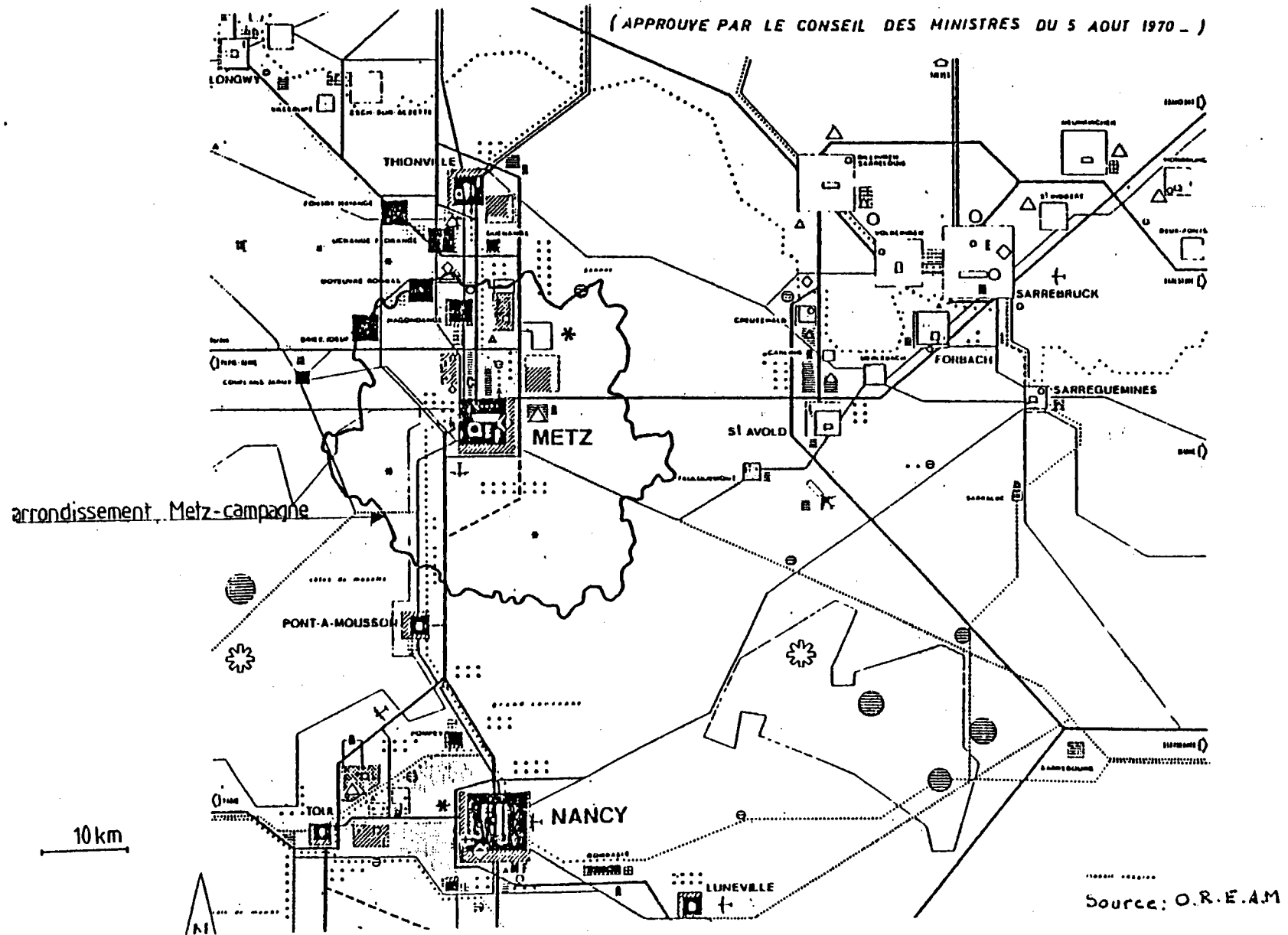
Cart. n° 34 NML et arrondissement Metz-Campagne



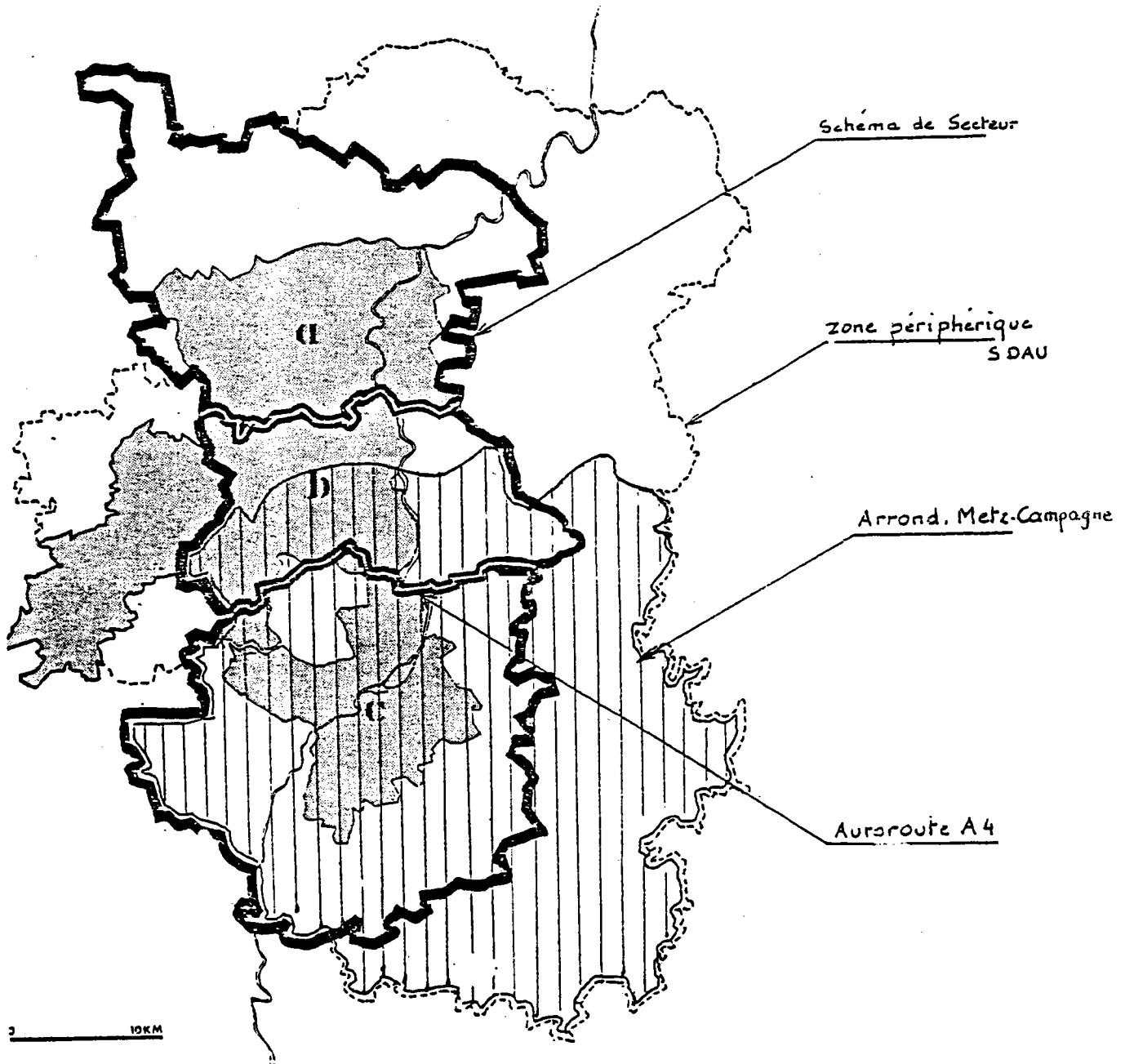
### ARRONDISSEMENT METZ-CAMPAGNE

Délimitation de l'agglomération Nord-Métropole-Lorraine (SDAU N.M.L. avril 1973, p. 25). A l'est, une zone périphérique est prise en considération sous forme d'aire complémentaire au SDAU de Nord Métropole Lorraine. L'agglomération N.M.L. comprend 156 communes dont 12 en Meurthe-et-Moselle et couvre 1257 km<sup>2</sup> (263 communes avec l'aire complémentaire).

Carte n°39 Schéma d'aménagement et arrondissement Metz-Campagne



Cartographie n°32. Schémas de secteur et arrondissement de Metz-Campagne.



Les limites de l'arrondissement de Metz-Campagne correspondent à l'est et au sud à celles de la zone périphérique du SDAU N.M.L., à l'ouest à celles du schéma de secteur Région Messine. Elles traversent au nord de l'autoroute A4 le schéma de secteur Orne-Moselle. La zone A correspond au schéma de secteur Thionville-Fensch.

Source: Nord-Métropole Lorraine, Avril 1973, p.128.

schémas de secteur: région messine, Orne-Moselle, Thionville-Fensch, recoupés par trois groupements d'urbanisme (G.U.): région messine, Vallée de l'Orne et Plateau de Saint-Privat, Vallée de la Fensch (Cartographie n°32). On peut déjà observer que la limite de l'autoroute A4 choisie entre les schémas de secteur Région Messine et Orne-Moselle apparaît conventionnelle. L'attractivité de Metz s'étend en effet plus au nord.

### 3. La dynamique d'aménagement.

La stratégie d'aménagement a une dimension nationale. Elle est commandée par la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (D.A.T.A.R.) attachée au Préfet de Région et par l'O.R.E.A.M., émanation de la D.A.T.A.R.. Elle repose sur le constat de faiblesse de l'armature urbaine, le sous-équipement particulièrement de niveau supérieur, le manque de diversification des activités et offres d'emplois et le parti de fixer une population nombreuse pour équilibrer la région parisienne et les régions européennes limitrophes. Le projet d'aménagement, déposé au printemps 1970, présente l'originalité d'une organisation de l'espace, non pas à partir de la ville de Metz, mais de l'ensemble de l'étendue de l'aire concernée, politique volontariste qui prend le contrepied du développement concentrique passé (Cartographie n°33). Ainsi, l'armature urbaine est organisée à partir de cinq centres principaux rayonnant sur toute l'agglomération N.M.L. et de dix centres secondaires à rayonnement local. Les équipements supérieurs sont dispersés par rapport à Metz, le développement de l'habitat sera solidaire de celui des équipements et l'agglomération étendue sera drainée par des voies de circulation rendant facilement accessibles tous les services à tous les habitants. L'agglomération ne s'étend pas à partir d'une concentration sur Metz, mais sur toute l'étendue (...). Le parti polycentrique exige que l'on puisse accéder facilement aux divers centres et qu'ils soient bien reliés entre eux (...). Pour éviter qu'un ou deux centres prolifèrent sur eux-mêmes, à leur propre détriment et au détriment de l'ensemble de l'agglomération, il faut qu'une part croissante des équipements se situent ailleurs. C'est à cette fin, qu'a été choisie le parti d'urbanisation "multipolaire" (1).

En aval de ce projet d'aménagement: de la métropole nord, sont élaborés par les D.D.E. et plus particulièrement par les G.E.P. (Groupes d'Etudes et de Programmation) des "Schémas d'Aménagement et d'Urbanisme" (S.D.A.U.) au sens précis de la loi foncière du 30 décembre 1967 dans son article I: "Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par des plans d'occupation des sols. Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations..."

---

(1) Nord Métropole Lorraine, Rapport de synthèse, mars 1972.

#### 4. Bilan de cette politique et schéma de secteur région messine.

Cette politique d'aménagement n'a pas atteint tous ses objectifs et l'on pense en particulier au "dérapage" du projet de développement du pôle de service supérieur de Sémécourt. Elle a eu toutefois une forte influence, d'une part sur le développement des communications multacentriques dans l'aire concernée, d'autre part sur la diversification et le desserrement des emplois, enfin sur une déconcentration de l'habitat et de l'urbanisation.

Cette politique a fait passer dans les faits une réalité nouvelle concernant l'aire d'influence de Metz, en accélérant, grâce aux voies rapides, la mobilité des populations. Ce constat est souligné dans un article du professeur François Reitel (1): "La définition de l'agglomération de Metz est dépassée. L'ère de l'automobile et de l'autoroute exige une nouvelle définition. Par l'autoroute, un habitant de Metz met moins de temps pour atteindre le centre de Thionville que pour traverser l'agglomération INSEE de Metz. L'autoroute, la Moselle canalisée, le commerce spécialisé, l'Université de Metz, les zones industrielles ont créé une solidarité entre les communes du sillon mosellan entre Metz et Thionville. Le S.D.A.U. Nord Métropole englobe toute cette partie de la vallée de la Moselle. La municipalité messine prend en considération la zone rapprochée de Metz regroupant plus de 300 000 habitants. La mobilité de la population s'est accrue. Ainsi naît en Lorraine du Nord une nouvelle réalité géographique".

Parallèlement à cette dynamique d'aménagement de l'espace N.M.L., la politique de la ville de Metz a pu prendre des orientations contradictoires par un développement volontariste de son territoire vers le sud-est, sous forme d'habitat en permis groupé, d'équipements et de services. Par ailleurs, s'il est vrai "qu'elle prend en considération un espace plus large" que son territoire, à savoir le "District de l'Agglomération Messine" (réalité qui sera précisée plus loin), c'est davantage en terme de rayonnement que d'aménagement qu'il s'agit, les communes périphériques conservant jalousement la maîtrise de leur urbanisme par rapport au pouvoir messin. Par contre, ce sont les agents économiques dont les cabinets sont concentrés à Metz qui maîtrisent la construction et en particulier celle du **lotissement** dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres. Seule la commune d'Amnéville, au nord-est de l'arrondissement de Metz-Campagne possède, ainsi que nous l'avons montré dans la troisième partie de la présente étude, un "pool" suffisamment organisé et dynamique pour assurer un certain développement local en matière d'urbanisme et concurrencer dans un rayon toutefois limité l'influence des sociétés messines. Mais le Maire actuel de Metz, quant à lui, pense que

---

(1) Géographie de la Lorraine de René Frécaut, Presses Universitaires de Nancy. Edition Serpenoise, 1983.

le développement de la région est avant tout conditionné par la dynamique de la ville de Metz, conception qui diverge donc de celle de la politique nationale d'aménagement Nord Métropole Lorraine. Celle-ci a en fait renforcé l'attractivité de Metz. En matière d'organisation de l'espace de la région messine, on peut déjà tirer plusieurs conclusions qui nous intéressent pour la poursuite de la présente recherche:

a) L'espace s'organise suivant trois éléments de manière concentrique (Cartographie n°34):

- Le centre historique de Metz et le territoire communal de la ville de Metz.

- L'agglomération messine (ici définition AGURAM).

- Une campagne qui s'urbanise par le développement des **lotissements** dans un rayon correspondant aux limites de l'arrondissement de Metz-Campagne.

b) Le développement de voies de communication multacentriques et la diffusion d'un habitat loti en milieu rural suivant "le parti d'urbanisation multipolaire" a procédé d'une volonté dépassant la municipalité messine mais a renforcé son attractivité.

c) La zone d'attractivité messine s'inscrit dans un périmètre de quadrillage de voies de communication et d'habitat correspondant au "secteur d'aménagement région messine" dans le S.D.A.U. N.M.L. mais aussi à un objectif initial du Livre Blanc prévoyant entre la résidence et les lieux de service, de travail et de loisirs quotidiens, une distance de 15 minutes. L'arrondissement de Metz-Campagne déborde à l'est et au nord le Schéma de Secteur Région Messine mais il y a une certaine concordance entre ses limites et celles de la courbe isochrome 15 minutes centrée sur Metz (Cartographie n°35). D'autres critères, liés à l'emploi et à la nature de la population active résidant dans les communes périphériques, vont confirmer une ère d'attractivité. C'est ce que l'INSEE a défini par la "Zone de peuplement Industriel ou Urbain" (Z.P.I.U.).

#### IV. La Zone de Peuplement Industriel ou Urbain de Metz.

##### 1. Définition et raison d'être.

A l'initiative de l'INSEE, ont été délimitées depuis 1962 et remises à jour à chaque recensement des zones de peuplement industriel ou urbain dont l'originalité est d'échapper au cadre officiel ou administratif et de répondre, en prenant pour base la commune, à des critères de migrations quotidiennes domicile-travail, d'importance de population non agricole et d'élévation de croissance démographique. Autant de critères qui rejoignent l'étude que nous nous proposons d'entreprendre ici pour autant que la population des **lotissements** est liée à ces trois critères.

##### 2. Méthode de délimitation.

La délimitation des Z.P.I.U. a été établie en retenant dans l'ordre les communes suivantes:

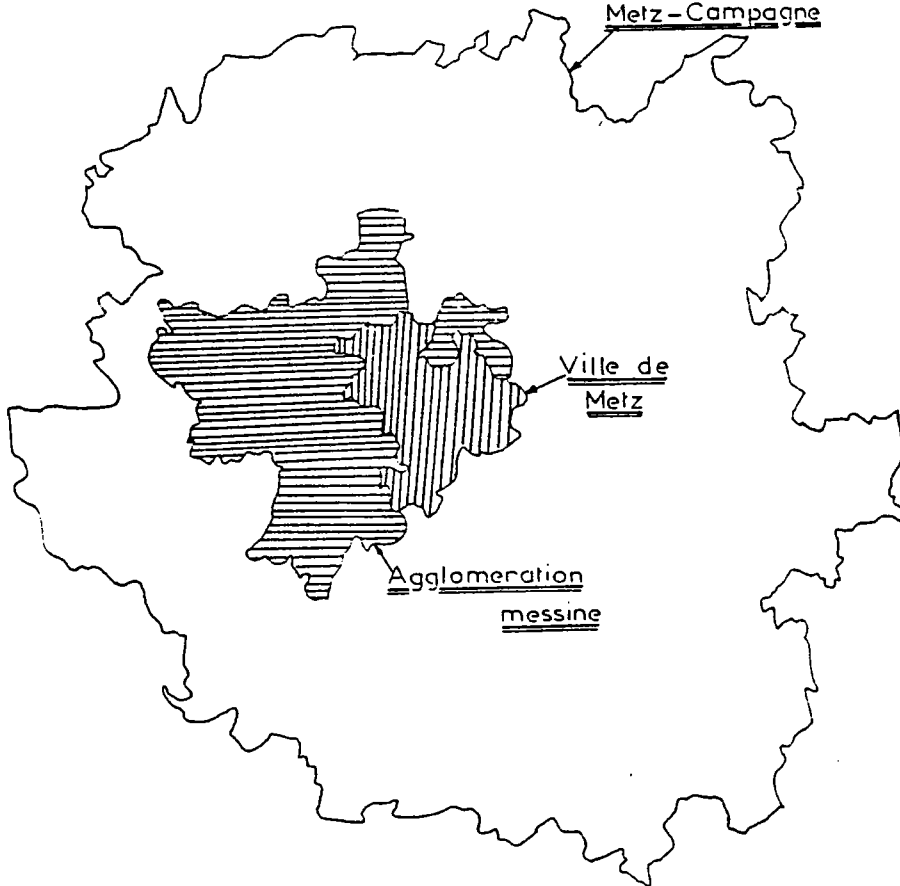
a) Les unités urbaines définies par l'INSEE comme



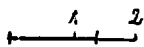
CARTE    N°34

ORGANISATION DE L'ESPACE  
URBAIN

Arrondissement  
Metz - Campagne



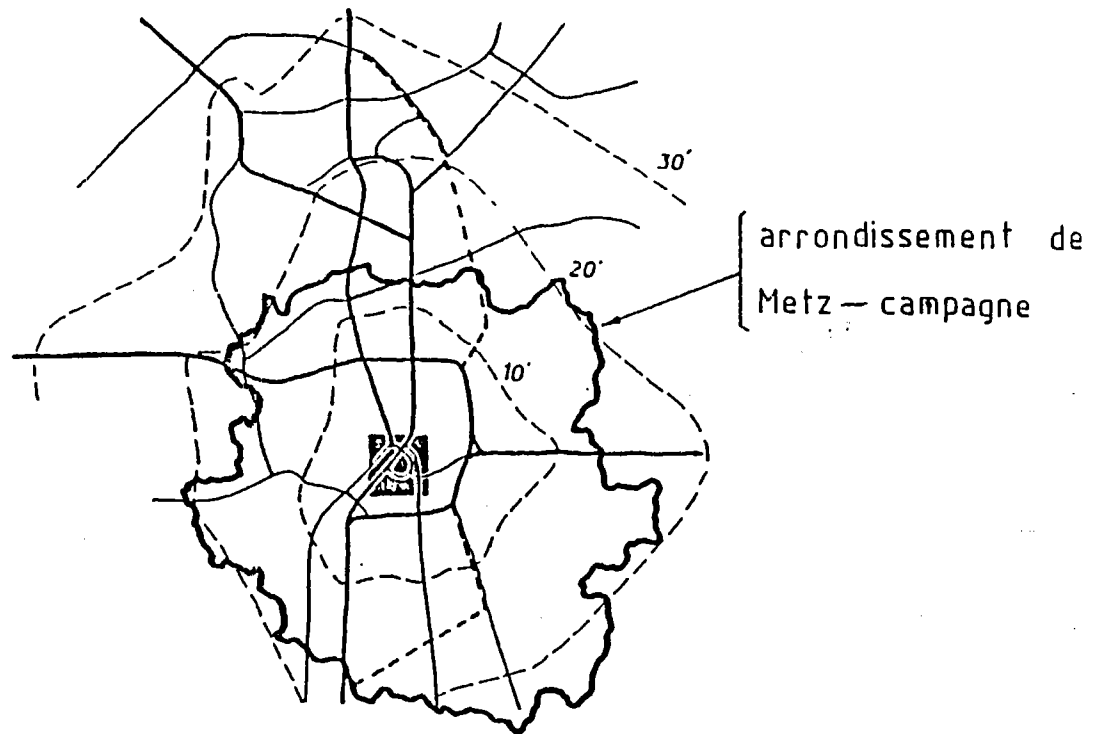
Ech



2cm = 4km

CIANO

carte n.º 35. VOIES RAPIDES ISOCHROMES CENTREES SUR METZ



source: SDAU Nord métropole lorraine ; DDE ; GEP Moselle ; avril 1973 ; page 58

réalisation: MICLOT Ph.

agglomérations multicommunales (zones bâties qui s'étendent sur deux ou plusieurs communes et qui représentent au moins 2000 habitants) et villes isolées qui atteignent au moins 2000 habitants au chef-lieu.

b) Les communes rurales industrielles qui comprennent un ou plusieurs établissements industriels de 20 salariés au moins, à la condition que le nombre total des salariés dépasse 100.

c) Les communes-dortoirs, communes rurales répondant à l'une des deux conditions suivantes:

$$h = \frac{PAE}{PA} - 1,2 \frac{PAG}{PMO} \quad 0$$

$$k = \frac{PAE}{PA} - 1,2 \frac{PAG}{PMO} + 1,3v \quad 0$$

PAE = population active résidant dans la commune mais travaillant hors de la commune.

PA = population active résidant dans la commune.

PAG = population des ménages vivant de l'agriculture.

PMO = population des ménages ordinaires.

v = taux d'accroissement de la population entre deux recensements (1,2: correcteur des périodes intercensitaires (1)).

Ainsi, cette méthode a conduit en 1975 à la délimitation de 881 Z.P.I.U. en France dont 11 en Moselle, parmi lesquelles la Z.P.I.U. de Metz. La cartographie n° 36 indique la délimitation des Z.P.I.U. en Lorraine en 1968 (2).

### 3. La Z.P.I.U. de Metz (Cartographie n°37).

La cartographie réalisée à partir des données tirées de l'ouvrage de l'INSEE réalisé en 1977, "Zones de peuplement industriel ou urbain-Délimitation 1975", fait ressortir une aire qui correspond au nouveau concept distinguant deux types de communes rurales: les unes où les activités agricoles sont encore importantes et les autres qui sont étroitement liées, en particulier

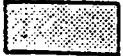

---

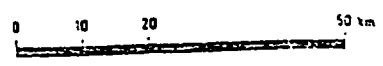
(1) Zones de peuplement industriel ou urbain. Délimitation en 1975. INSEE, 1977.

(2) Données pour l'aménagement de l'espace rural en Lorraine, Atelier régional d'études économiques et d'aménagement rural, octobre 1972.

# Carte n°36 ZONES DE PEUPLEMENT INDUSTRIEL OU URBAIN (ZPIU) 1968

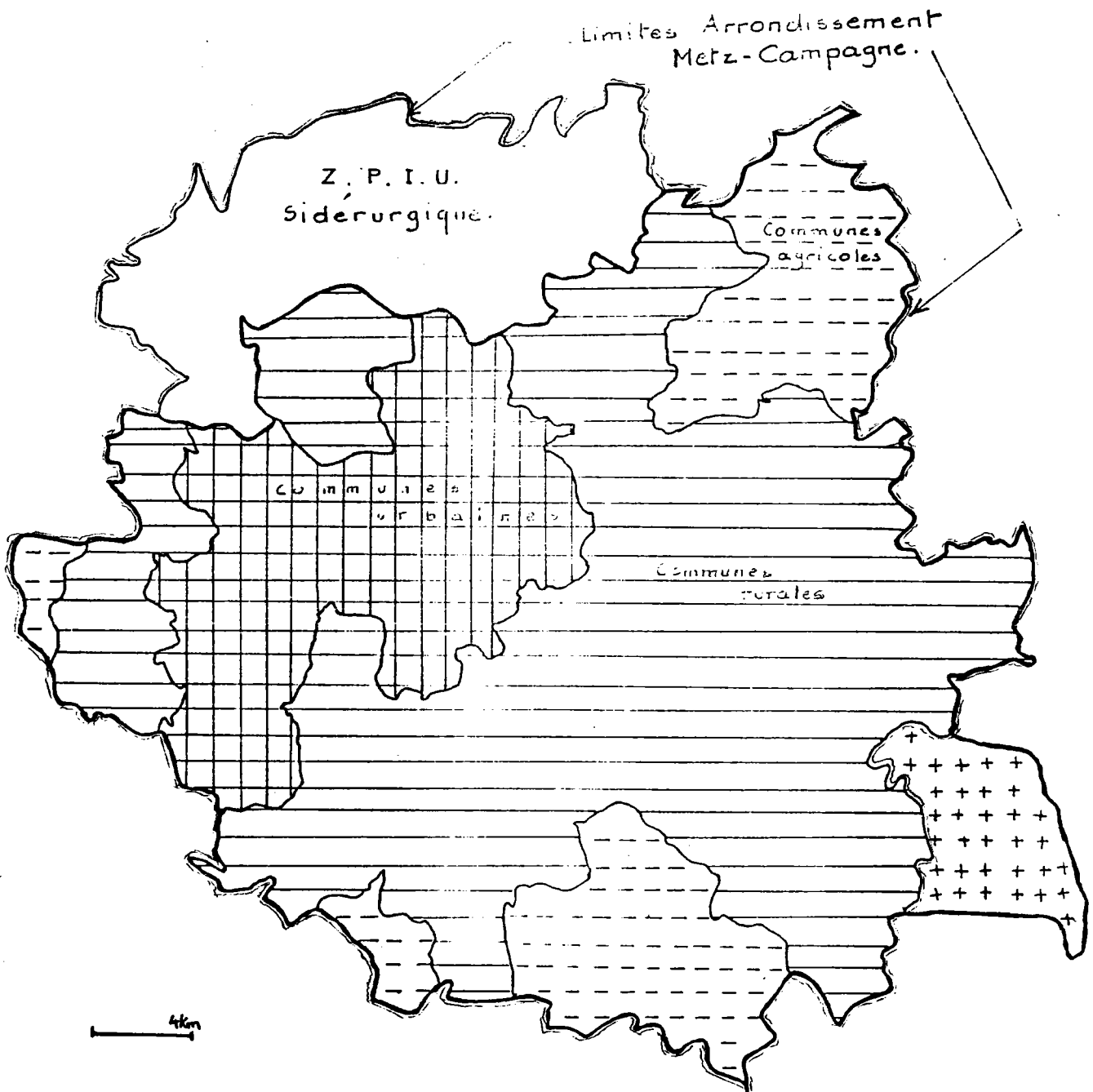


- Limite de Z.P.I.U.
-  commune urbaine.
-  commune rurale incluse dans une Z.P.I.U.
- commune rattachée à une Z.P.I.U. extérieure à la région.



ARREAA LORRAINE  
SOURCE INSEE RGP 1968

# Carte n°37 Z.P.I.U. de Metz en 1975 et arrondissement Metz - Campagne



*Z.P.I.U. de Metz. Au centre les communes urbaines, en périphérie des communes rurales. En positif les communes extérieures à l'arrondissement de Metz - Campagne, en négatif les communes agricoles. Les autres communes au nord (en blanc) appartiennent à la Z.P.I.U. sidérurgique.*

pour l'emploi, aux agglomérations urbaines et à l'activité industrielle. La Z.P.I.U. de Metz s'étend comme une couronne autour de Metz avec une extension vers le Plateau Lorrain le long de la Nied française. Huit communes sont dans cette direction extérieures au cadre territorial de l'arrondissement de Metz-Campagne. La Z.P.I.U. se présente donc comme une réalité humaine qui prend comme unité de base la commune et qui exclut toute autre limite administrative. Si on compare ses limites à celles de l'arrondissement de Metz-Campagne, un certain nombre de communes en sont exclues. En premier lieu, celles dont les caractères sont encore fortement agricoles: au nord-est les six communes de Saint-Hubert, Burtoncourt, Charleville-sous-Bois, Hayes, Sainte-Barbe et Vry; au sud-est, un groupe compact des douze communes de Saint-Jure, Secourt, Vulmont, Foville, Sailly-Achatel, Moncheux, Solgne, Vigny, Pagny-les-Goin, Buchy, Silly-en-Saulnois, Liehon et une commune isolée, Cheminot; à l'ouest, une commune isolée, Vionville. On observera plus loin que ces communes ont également un taux d'augmentation démographique peu élevé, critère important retenu dans la délimitation des Z.P.I.U. qui n'est pas sans rapport avec l'absence de **lotissements**. En second lieu, 24 communes au nord appartiennent au Bassin Sidérurgique pour des raisons de découpage liées aux migrations alternantes. "Toutefois, dans le cas de Z.P.I.U. très étendues, on a procédé à un fractionnement en plusieurs zones, constituant finalement des Z.P.I.U. distinctes. Les frontières séparant ces Z.P.I.U. particulières ont été déterminées après consultation de spécialistes régionaux, à la suite de migrations quotidiennes domicile-travail. Les régions concernées par cette procédure spéciale sont essentiellement le Nord-Pas-de-Calais et la Lorraine" (1). Nous préciserons ultérieurement le caractère discutable de cette limite, du reste contredite déjà comme nous le verrons plus loin par celle du bassin d'emploi et d'habitat de Metz définie par l'AGURAM en 1985. Pour l'instant, nous pouvons observer dans cette réalité dynamique qu'est la Z.P.I.U. de Metz, une aire originale par ses critères fortement liés à l'extension des **lotissements** en milieu rural autour de Metz et donc à l'objet de la présente étude dans la mesure où ces dernières limites présentent une certaine analogie avec celles de l'arrondissement de Metz-Campagne. Si l'on excepte les communes du nord dont l'attraction est de plus en plus forte vers Metz, ce sont seulement 30 communes sur 142 que compte l'arrondissement de Metz-Campagne qui échappent à la Z.P.I.U., encore que beaucoup d'entre elles sont susceptibles d'y être rattachées aux prochains recensements. Dans la Z.P.I.U., l'INSEE distingue les communes rurales des communes urbaines. Celles-ci forment autour de Metz une ceinture plus réduite de 21 communes appelée agglomération de Metz. Il existe plusieurs définitions de l'agglomération messine.

---

(1) Zones de peuplement industriel ou urbain, INSEE, 1977. Délimitation 1975.

## V. La notion d'agglomération messine.

L'agglomération messine désigne souvent de manière très vague l'extension du tissu urbain sans référence à une quelconque limite. Elle correspond aussi à une réalité qui recouvre un certain nombre de communes. Il existe quatre ensembles différents de communes répondant à l'appellation d'agglomération messine (Cartographie n°38).

### 1. Le district de l'agglomération messine (Cartographie n°39).

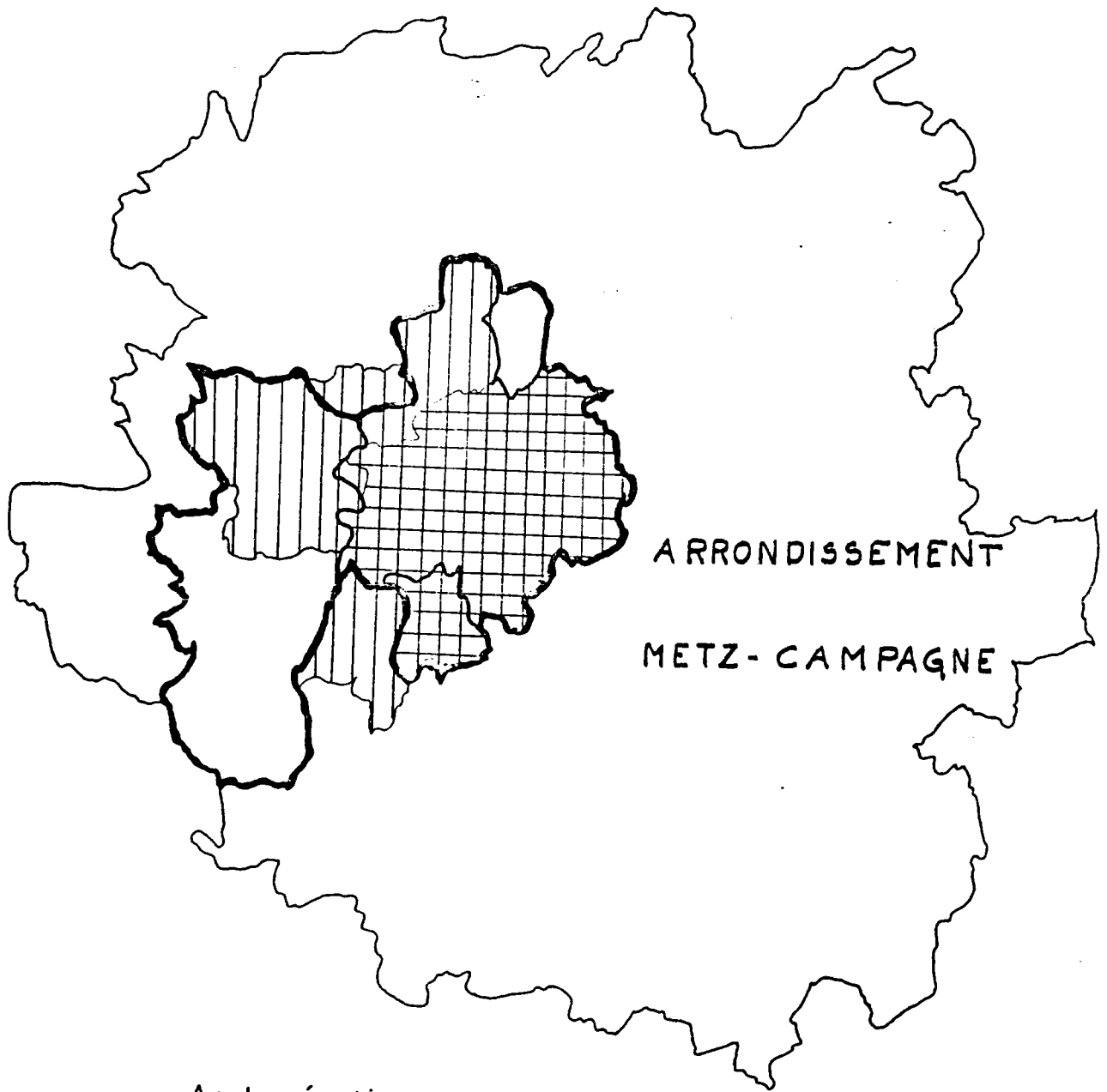
Le district est une entité politique dans la mesure où il est un organe de coopération regroupant des communes qui se sont volontairement associées pour prendre en commun des décisions engageant leur avenir. Mais il est fondé aussi sur une politique institutionnelle dans le cadre de l'aménagement territorial qui remonte à 1959. Le district est institué par l'ordonnance du 5 janvier 1959. Dans le prolongement de cette ordonnance, la loi portait création de huit communautés urbaines (Lyon, Cherbourg, Dunkerque, Le Mans, Monceau-les-Mines, Brest, Stasbourg et Bordeaux).

Le district messin est créé par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 1975. Il fonctionne selon les règles fixées par le Code des Communes (Article L164 §1 à 8 et R164 §1 à 5) comme les 150 districts existant actuellement en France. Les décisions prises par l'association recouvrent quatre grands domaines: le secours et la lutte contre l'incendie, l'organisation des transports en commun, l'aménagement du temps de travail et de loisirs, l'urbanisme. Selon M. Amiel, Secrétaire Général du district, seuls les deux premiers secteurs sont actuellement opérationnels (entrevue du 2 janvier 1986). La carte n°39 présente les limites du district avec ses huit communes. Dans ces limites, le district de l'agglomération messine ne représente qu'une partie de l'agglomération messine telle qu'on l'entend comme continuité du tissu urbain et telle qu'elle est définie plus loin par l'INSEE ou l'AGURAM. On note toutefois dans la plaquette d'information du district messin intitulée "Le district de l'agglomération messine": "Le district est ouvert, si elles le désirent, aux quelques communes de l'Agglomération qui n'y ont pas encore adhéré".

### 2. L'agglomération messine définie par l'INSEE (Cartographie n°40).

La continuité urbaine, selon les normes INSEE, est déterminée par une suite "d'agglomérations de population" de 50 habitants au moins et qui ne sont pas séparées de plus de 200 mètres (les terrains à buts publics, industriels et commerciaux, les cours d'eau ne sont pas pris en compte). Sont ensuite définies les unités urbaines ou agglomérations constituées par un ensemble de population comptant au moins 2000 habitants. Lorsqu'elles recouvrent plusieurs communes, on parle "d'agglomération urbaine multicommunale". Par définition, toute commune appartenant à une agglomération multicommunale est réputée urbaine. Les communes qui n'appartiennent pas

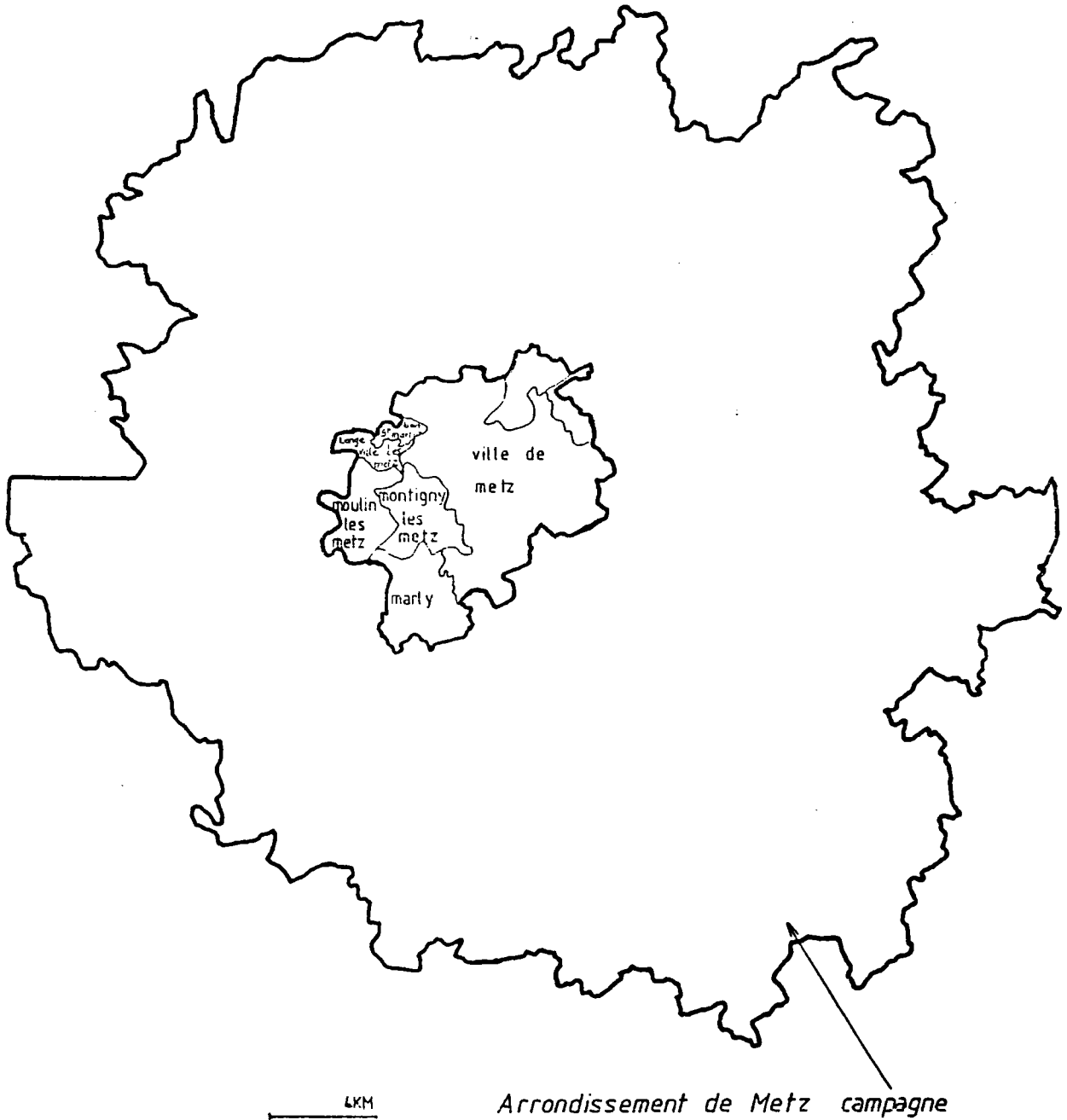
# Cart.n° 38 Les différents types d'agglomérations



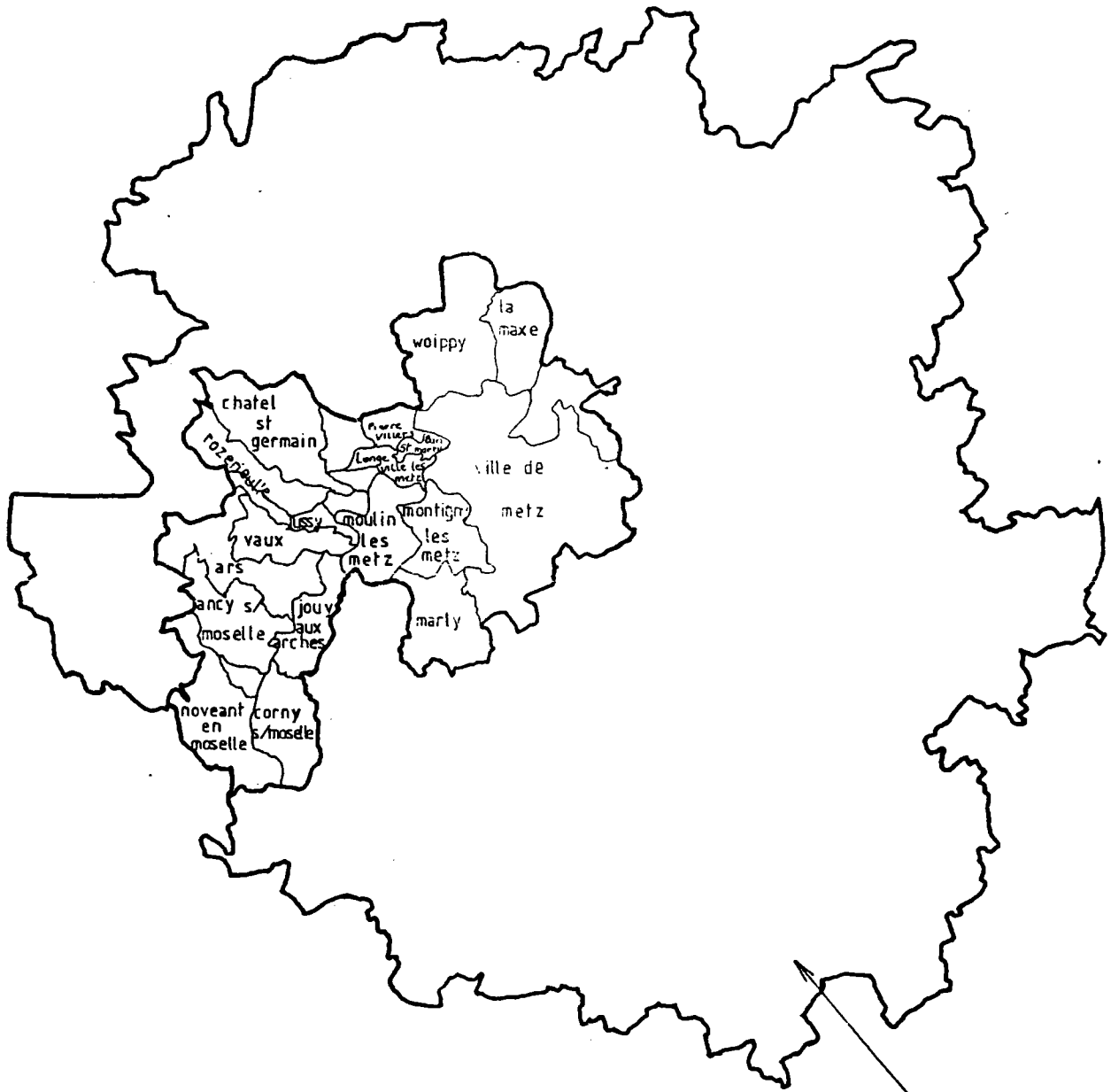
- Agglomération INSEE 1975
- Extension ininterrompue du tissu urbain
- ▨ Agglomération AGURAM
- ▩ District de l'agglomération



Cart. n° 39 District des 8 communes de  
l'agglomération messine



Cart. n°40 Ensemble des 22 communes de  
l'agglomération messine INSEE (1975)



4KM

Arrondissement de Metz campagne

à une agglomération multicommunale sont classées urbaines lorsque le nombre d'habitants de la plus grande "agglomération de population" de la commune atteint au moins 2000 habitants (villes isolées). Selon ces normes, l'agglomération messine comprend 22 communes au recensement de 1975. Elle a tendance à s'étendre vers l'ouest de la ville de Metz et vers le sud le long de l'axe mosellan au pied des côtes. Le caractère compact de l'agglomération est brisé au sud par une enclave, la commune rurale de Dornot et le rentrant formé par les communes d'Augny et de Fey. L'agglomération INSEE appartient à la Z.P.I.U. où elle représente les communes urbaines par opposition aux communes rurales définies selon les critères analysés précédemment. Comme le montre la cartographie n°36, la continuité urbaine n'est pas interrompue vers la région sidérurgique. Elle lui est rattachée suivant un cordon le long de l'axe mosellan par la commune de Maizières-les-Metz. Si elle correspond à une photographie ayant pour base la continuité de communes dépassant un certain seuil de population, elle est toutefois interrompue par des franges de tissu rural (Saint Rémy...). Par ailleurs, l'agglomération INSEE est limitée artificiellement au nord de la commune de Maizières-les-Metz alors que la commune de Corny qui s'y trouve intégrée est séparée par un tissu rural relativement conséquent (Jouy-aux-Arches). Enfin, les seuils de population considérés sans double compte sont des valeurs trop conventionnelles et les limites trop brutales: à un habitant près, une commune sera jugée urbaine ou rurale.

### 3. L'agglomération AGURAM (Cartographie n°41).

L'AGURAM (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine) définit l'agglomération messine comme "une unité urbaine constituée par un ensemble de communes liées entre elles par une certaine continuité du bâti. Elle comprend en 1982 18 communes (Etude à partir des données INSEE), couvre une superficie de 142 km<sup>2</sup> et totalise 185 130 habitants" (1). Par rapport à l'agglomération Z.P.I.U. définie précédemment, elle présente deux communes supplémentaires, Lorry-les-Metz et Augny, et cinq communes en moins, Ars-sur-Moselle, Novéant, Corny, Jouy-aux-Arches et Ancy. Ainsi définie, l'agglomération messine présente des dimensions plus régulières et mieux centrées sur Metz dans l'arrondissement de Metz-Campagne. Mais on retrouve également comme dans le cas de l'agglomération INSEE des interruptions du tissu urbain, par exemple la commune d'Augny.

### 4. Une agglomération plus réaliste: "l'extension de la ville" (Cartographie n°42).

C'est finalement par une bonne connaissance du "terrain urbain" que l'on se rend le mieux compte de l'espace urbanisé sur le finage et de la rupture

---

(1) AGURAM. Observatoire Logement de l'Agglomération Messine, N°1, avril 1985, page 17.





du tissu urbain. Notons en premier lieu que celui-ci se trouve déjà interrompu aux limites mêmes du ban communal messin vers le sud avant les communes de Peltre et de Pouilly. Dans les autres directions, il se prolonge vers l'ouest sur la presque totalité des territoires de Montigny-les-Metz, Longeville-les-Metz, Moulins-les-Metz, Ban-Saint-Martin, Plappeville. De la même manière vers le nord sur Woippy et vers le nord-est sur Saint Julien et Vantoux. C'est cet ensemble de neuf communes, qui par la disparition des exploitations agricoles et le "remplissage urbain", paraît le mieux répondre à la définition propre d'une agglomération, à savoir la ville avec ses faubourgs. C'est aussi cet ensemble qui paraît le mieux répondre à la définition de l'attractivité de la ville avec ses services et ses emplois dans le cadre d'un bassin d'habitat et d'un bassin d'emplois tels qu'ils ont été délimités par l'AGURAM.

#### VI. Bassin d'habitat et bassin d'emplois.

1. Le bassin d'habitat de la région messine (Cartographie n°43).

Selon l'AGURAM, le bassin d'habitat de la région messine est justifié par le cadre trop restreint que constitue l'agglomération messine. La tendance actuelle d'une construction de l'habitat de plus en plus dispersée géographiquement, notamment pour des travailleurs ayant leur emploi ou consommant à Metz et dans sa banlieue, justifie le terme de bassin d'habitat.




L'AGURAM a défini deux couronnes d'habitat (Cartographie n°43) centrées sur Metz et sur son agglomération (Chiffres INSEE 1982). On observe une extension de ces couronnes vers l'est et vers le nord et le sud alors qu'elles s'amenuisent ou disparaissent vers l'ouest en raison de l'extension de l'agglomération dans cette direction. Cette aire d'étude baptisée "Bassin d'habitat de Metz" a été inscrite dans des limites administratives existantes (arrondissement et canton). Le cadre spatial coïncide avec les limites de l'arrondissement de Metz-Campagne sauf au nord-ouest où il se trouve amputé d'un bloc de 14 communes dont la commune d'Amnéville. Nous savons (troisième partie de la présente étude) que ces communes ont choisi la construction de logements et particulièrement de **lotissements** pour freiner l'hémorragie démographique due aux départs en raison de la crise de la sidérurgie. Mais l'attractivité de Metz, notamment en matière d'emplois, interdit de considérer ces limites comme immuables.

2. Le bassin d'emplois de la région messine (Cartographie n°44).

L'AGURAM délimite le bassin d'emplois de la région messine à partir de la définition INSEE et de celle de la Direction Régionale du Travail de 1984 qui englobe huit cantons: Metz, Montigny-les-Metz, Woippy, Ars-sur-Moselle, Verny, Vigy, Pange et Delme soit 159 communes pour une population de 246 350 habitants.

# BASSIN D'EMPLOI DE LA REGION MESSINE



-  Agglomération de Metz
-  Bassin d'habitat de la région messine
-  Bassin d'emploi de Metz

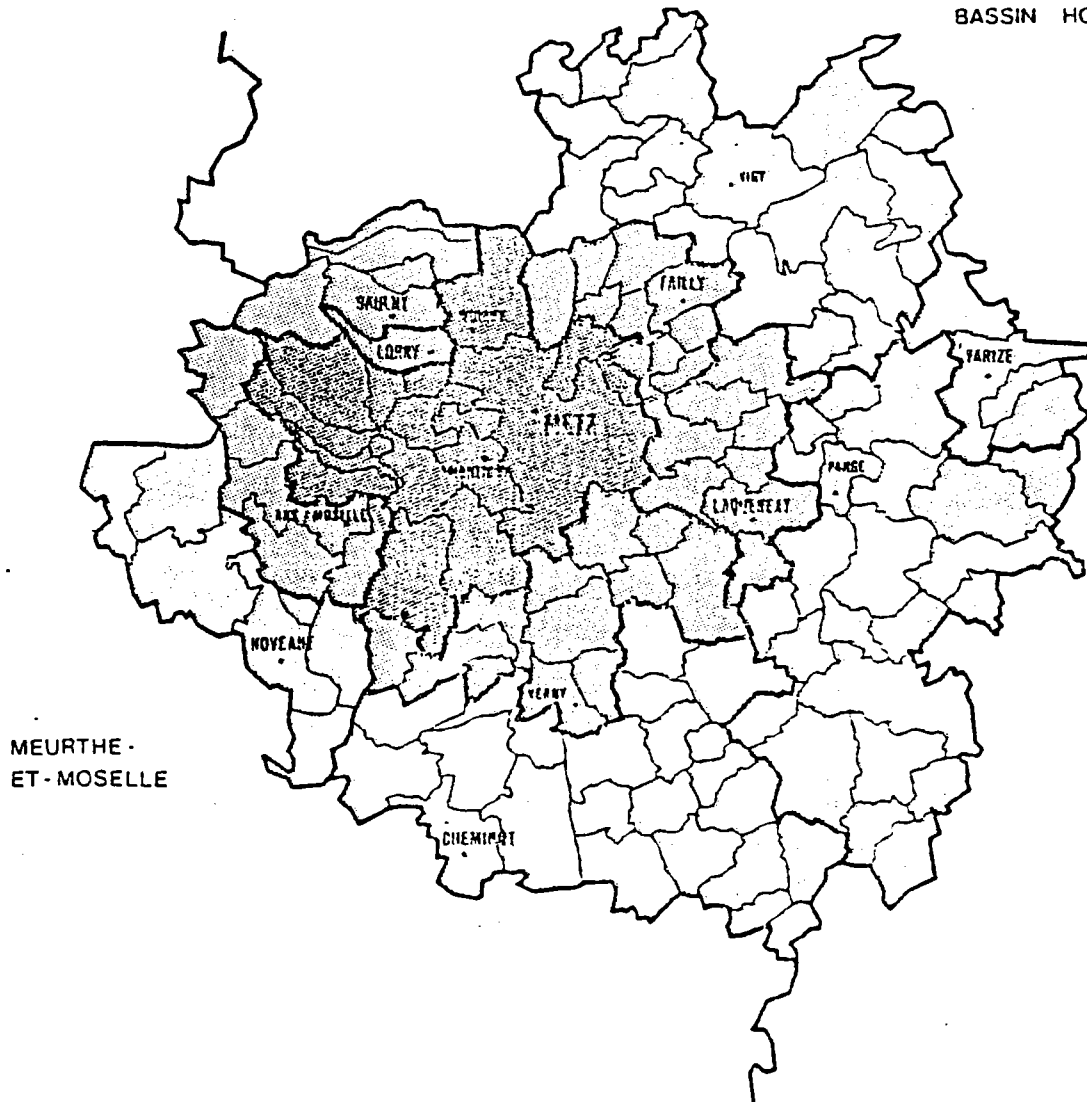
Source: AGURAM, Observatoire logement, avril 1985, p.17.

Cartographie n°44.




BASSIN D'HABITAT DE LA REGION MESSINE

BASSIN SIDERURGIQUE

BASSIN HOILLER



MEURTHE -  
ET - MOSELLE

-  Agglomération de Metz
-  Première couronne
-  Deuxième couronne

Source: AGURAM, Observatoire logement, avril 1985.



Mais parallèlement, l'étude porte également sur les trois cantons de Maizières-les-Metz, de Rombas et de Moyeuvre " car l'étude des migrations alternantes montre l'attractivité très forte exercée en matière d'emplois par l'agglomération messine sur les cantons de Maizières-les-Metz, de Rombas et de Moyeuvre" (1). L'espace concerné présente une certaine concordance avec l'arrondissement de Metz-Campagne. Aux extrémités nord-ouest et sud-ouest, le bassin d'emplois se trouve agrandi des cantons de Moyeuvre et de Delme. Mais le nombre des migrants de ces deux cantons travaillant dans l'agglomération est peu élevé par rapport aux autres cantons: 2,9% et 1,7% du total des actifs des huit cantons travaillant dans l'agglomération.

Les chiffres suivants, tirés de l'étude citée précédemment, révèlent le nombre d'actifs par canton du bassin d'emplois de Metz travaillant dans l'agglomération messine (Agglomération définition AGURAM)

Canton d'Ars-sur-Moselle	2176
Canton de Verny	3732
Canton de Vigy	2212
Canton de Pange	3076
Canton de Maizières-les-Metz	1808
Canton de Rombas	2616
Canton de Delme	276
Canton de Moyeuvre	488

Cette étude relève l'augmentation des emplois dans l'agglomération messine par rapport au reste du bassin et l'augmentation des actifs du bassin se rendant dans l'agglomération messine entre 1975 et 1981: "Près de 5000 emplois supplémentaires ont été créés sur la ville de Metz et 2000 dans les autres communes de l'agglomération (...). Du fait de la progression des emplois, l'agglomération et plus encore la ville de Metz ont renforcé leur attractivité: en 1982, pour 100 actifs résidents occupés, l'agglomération offre 122 emplois (114 en 1975) et la ville 148 (136 en 1975) (...). L'agglomération accueille 11 372 actifs en 1982 en provenance des cinq cantons du bassin d'emplois: 7519 en 1975 (+3853). Au total, 49% des actifs des cantons du bassin d'emplois viennent travailler dans l'agglomération contre 42% en 1975 soit près de la moitié" (2).

Ainsi, nous apparaît probant et justifié le choix de l'aire de l'arrondissement de Metz-Campagne comme bassin d'emplois et d'habitat

---

(1) AGURAM. Les activités économiques dans la région messine, 1985, pages 19, 21, 37.

(2) Idem.

pour préciser l'importance du développement des lotissements. Ce territoire administratif correspond aussi à une réalité historique et géographique ainsi qu'à une extension correspondant aux limites maximum de choix d'une maison individuelle en lotissement qui répond aux besoins actuels d'une famille sur le plan économique mais aussi scolaire, culturel et des services.

#### VII. La réalité historique du Pays Messin.

Y a-t-il un rapprochement entre les limites du Pays Messin et celles de l'arrondissement de Metz-Campagne?

Le Pays Messin ou Pagus Mettensis est antérieur à l'occupation romaine. La Gaule était alors divisée en oppida et vici comme le note César dans le passage qui décrit le départ des Helvètes en 58: "Ils mettent le feu à tous leurs oppida (une douzaine), à leurs vici (environ 400)...". Selon Georges Duby qui rapporte ce passage, un oppidum correspondait à la moitié d'un département et un vicus à la moitié d'un canton (1).

L'oppidum des médiomatrices, situé sur le Haut de Saint Croix à Metz, établissait une domination administrative sur le Mettensis et sur un certain nombre de vicus (villages) comme notre chef-lieu actuel. Maurice Toussaint précise l'extension du Mettensis: "La carte du diocèse messin avant 1789 doit être une copie fort ressemblante de la carte politique des médiomatrices. Metz était le chef lieu administratif du Mettensis qui comprenait l'archiprêtré du Val de Metz, celui d'Hatrive-Rombas et celui de Varize-Thionville" (2). Il correspondait à peu de chose près à la Métropole Nord Lorraine avec en moins la région de Gorze (Scarponensis) et la région de Kédange (Nidensis).

L'espace celte dépendant de l'oppidum constitue une emprise d'influence tribale où la propriété bornée n'existe pas au sens actuel du terme. L'espace est commandé par les besoins du cheptel.

Le Pays Messin aura une réalité plus affirmée après la disparition de l'ancien cadre administratif gallo-romain où prédominait le développement urbain de la cité. L'ancien pagus des médiomatrices ressuscite comme circonscription territoriale avec l'avènement des Carolingiens. On assiste au développement des bourgs périurbains ou ruraux annexés à des abbayes souvent situés à l'emplacement d'anciens vicus (Arry, Jussy, Vaux, Vry ...) tandis que le développement de Metz est ralenti. "Les Carolingiens contrairement aux Mérovingiens, s'ils se firent sacrer ou enterrer en ville, résidèrent le plus souvent dans leurs domaines ruraux à la mode germanique. Il en va de même des comtes qui à partir du IXème siècle désertent eux aussi les

---

(1) Duby (G.). Histoire de la France urbaine. Le Seuil, 1981. Tome 3, page 218.

(2) Toussaint (M.). Metz à l'époque gallo-romaine. Imprimerie Paul Even, Metz, 1948, page 24.

villes" (1). Le comté s'était peu à peu constitué comme une entité féodale. "Le comte qui était à sa tête, nous dit Parisot, avait tous les pouvoirs que se partagent aujourd'hui, un préfet, un président de tribunal, un receveur des finances et un général" (2). "Le comté de Metz s'étendait avec un noyau variable de deux à six lieues. Donc le pagus Mettensis devait s'étendre vraisemblablement dans le sens de l'extension nord-sud à six lieues (44,5km) et dans le sens est-ouest à deux lieues (15km)" (3). Le rayon de l'arrondissement de Metz-Campagne est d'environ 16km.

L'émergence du Pays Messin est aussi liée à la puissance épiscopale qui s'étendra territorialement au dépend du comté. En 1231, à la mort de la comtesse Gertrude, l'épiscopat double ses possessions en mettant la main sur le comté. Mais cette nouvelle puissance sera de courte durée puisque la Guerre des Amis (1232-1234), qui opposera la bourgeoisie messine alliée aux princes voisins à l'évêque de Metz, marquera la défaite de celui-ci et son exil à Vic-sur-Seille en 1244. Cette date marque l'avènement de la république oligarchique et urbaine de la bourgeoisie messine. Le Pays Messin devient un véritable Etat avec ses institutions politiques et juridiques, sa puissance économique, son organisation militaire et ses limites territoriales. "La formation du plus vaste état urbain que l'Europe médiévale ait connu en dehors de l'Italie est un trait original de l'histoire messine" (4).

Dès 1220, les citains légiféraient déjà souverainement par des actes législatifs appelés atours. Après 1234, le gouvernement de la république messine repose sur trois institutions: la plus ancienne, le Conseil échevinal, qui assure la juridiction civile, le Conseil des Treize qui assure le pouvoir administratif et politique et le Grand Conseil. Mais dès la fin du 13ème siècle, ce sont des associations des "grands de la ville", au nombre de cinq nommées Paraiges, qui gouverneront. Au 14ème siècle, la république se démocratisera par la constitution d'un sixième Paraige de la bourgeoisie du commun et l'admission de nouveaux patriciens dans le Paraige du Commun (tactique évidente pour prévenir les révoltes qui éclatent dans les villes occidentales entre 1378 et 1382.).

Le pouvoir politique du patriciat est un pouvoir urbain car il s'exerce juridiquement sur un ensemble de 132 communes (142 communes dans l'arrondissement actuel

---

(1)Duby(G.). Histopire de la France urbaine. La ville médiévale. Le Seuil, 1981, tome 3, page 148.

(2)Bour(Re.). Histoire de Metz. Editions Serpenoise, 1979, page 48. Selon Jean Schneider, la lieue messine était fixée au Moyen Age à 7,5km (La ville de Metz aux XIIIème ety XIVème siècles. Imprimerie Georges Thomas, Nancy, 1950, page 505).

(3)Ibid. Bour(Re.), page 48.

(4)Ibid. Schneider(J.), page505.

de Metz-Campagne). Au 14ème siècle, Metz s'empare du droit justicier au dépend des seigneurs haut-justicier et impose des impôts sur 132 villages. Un atour du 30 mai 1323 (interdisant de nommer des membres d'ordres religieux dans un testament) parlait pour la première fois du "Pays de Metz" comme d'une circonscription territoriale dans laquelle les dispositions devaient être appliquées (1).

Sous la république messine, du 13ème au 16ème siècle, la vocation du Pays Messin est avant tout agricole et diffère ainsi de la stratégie féodale. Elle est la raison d'être du patriciat. C'est dans cette mesure que Metz est considérée comme la seule ville de l'ancienne Lotharingie qui ait fondé un Etat urbain à l'italienne. Le Pays Messin est d'abord un espace nourricier qui alimente une ville importante. "Au début du 14ème siècle, Metz a sans doute 20 000 habitants et c'est une des plus grandes villes de la France après Paris" (2). Si le patriciat étend sa mainmise sur des villages de plus en plus nombreux pour y prélever des impôts, sa richesse principale proviendra d'un accaparement foncier de plus en plus étendu et d'un dirigisme agricole de plus en plus contraignant sur les autorités rurales, seigneuriales et cléricales lequel sera destiné au commerce avec les régions mosanes et rhénanes. Le commerce repose essentiellement sur l'exportation des vins de qualité (atour de 1280 qui interdit de fabriquer de la cervoise dans un rayon de deux lieues, atour de 1393 qui oblige d'arracher les vignes plantées depuis 1372 dans un rayon de trois lieues) et sur la vente des bestiaux "commerce le plus important au 13ème siècle (...), soixante bouchers à Metz entre 1240 et 1300" (3). "La ville de Metz va ainsi s'assurer un contado important de 168 villages, un des contados les plus importants d'Europe" (4). Pour protéger cet espace, les magistrats s'occupèrent de la défense du Pays Messin. En 1347, fut nommée une commission de sept membres (septerie) qui devait placer des garnisons dans des maisons fortes du plat pays et soumettre les paysans au service militaire.

L'espace ainsi conquis avait donc comme principal objectif d'assurer la richesse des patriciens et particulièrement de l'aristocratie des Paraiges dont le nombre de chefs de famille ne fit que croître jusqu'au 15ème siècle (226 en 1388, 330 en 1430). Cette richesse permit d'ailleurs d'assurer à l'Etat Messin son indépendance (en 1362, par exemple, le patriciat messin peut verser 18 000 florins pour se débarrasser de l'aventurier Antoine de Cervole qui dévastait les campagnes). Mais peut-on délimiter cet Etat et lui fixer des frontières précises? Et s'il y a vraiment territoire, dans quelle

---

(1)Ibid. Schneider(J.), page 444.

(2)Ibid. Duby(G.), page 191.

(3)Ibid. Schneider(J.), page 250.

(4)Barel(Y.). La ville médiévale. Presses Universitaires de Grenoble, 1975, page 161.

mesure se rapproche-t-il de celui de l'arrondissement actuel de Metz-Campagne?

Du 13<sup>ème</sup> au 16<sup>ème</sup> siècle, les limites du Pays Messin seront fluctuantes et l'on ne peut pas parler d'une frontière linéaire au sens actuel du mot. Les bourgeois s'accaparent de la terre, réussissent à acquérir des fiefs en se heurtant aux princes voisins mais le "territorium" (terme souvent rencontré dans les textes anciens) ne sera jamais un tout homogène et comportera des enclaves (Cartographie n°45). D'autre part, certains villages pouvaient dépendre économiquement de Metz et être sous la dépendance politique d'un prince voisin. C'est le cas par exemple de Norroy-le-Veneur qui était sous la dépendance du duc de Bar. Ainsi, J.Schneider rapporte que "les habitants de Norroy-le-Veneur n'ayant pas observé l'atour de 1338, qui obligeait d'arracher les cèpages de qualité inférieure, se virent interdire le marché de Metz (Norroy-le-Veneur était dans la mouvance politique du Barrois)" (1). Il faut donc définir le Pays Messin "négativement", c'est à dire comme un espace sur lequel les princes voisins ne pouvaient exercer leur souveraineté. "Le Pays de Metz pouvait donc se définir comme l'ensemble des villages, qui dans un noyau de quatre lieues, appartenaient aux seigneurs messins sans participation d'un seigneur étranger" (2).

"Vers 1270, nous dit encore J.Schneider, les Messins atteignirent le bord de la Woèvre (Giraumont, Doncourt, Jarny), vers Gorze, Rezonville, Gravelotte, le Rupt-de-Mad et Arnaville, dans la vallée de la Moselle, Arry, sur la Seille, Cheminot, vers l'est, Rémilly, Ancerville, Chaussy, Landonvillers, Gomelange, Burtoncourt, Luttange. Ces acquisitions s'étaient faites par les obligations financières des églises messines, peu de familles féodales étaient encore capables de tenir leurs domaines"(3). Cette extension est voisine des limites actuelles de l'arrondissement de Metz-Campagne.

A la fin du 14<sup>ème</sup> siècle et dans la première moitié du 15<sup>ème</sup> siècle, le Pays Messin semble avoir atteint sa plus grande extension, ce qui est confirmé par deux types d'indications:

a)La situation des tribunaux d'estaut où se réglaient les conflits entre la république messine et les princes voisins.

Comté de Bar :Arry, Saint-Privat-la-Montagne.

Duché de Lorraine :Arry, Luttange.

Evêché de Metz :Pont-à-Chaussy, Solgne, Verny, Norroy-le-Sec.

Comté de Luxembourg :Pont de Richemont.

Archevêché de Trèves :Cattenom. (1)

---

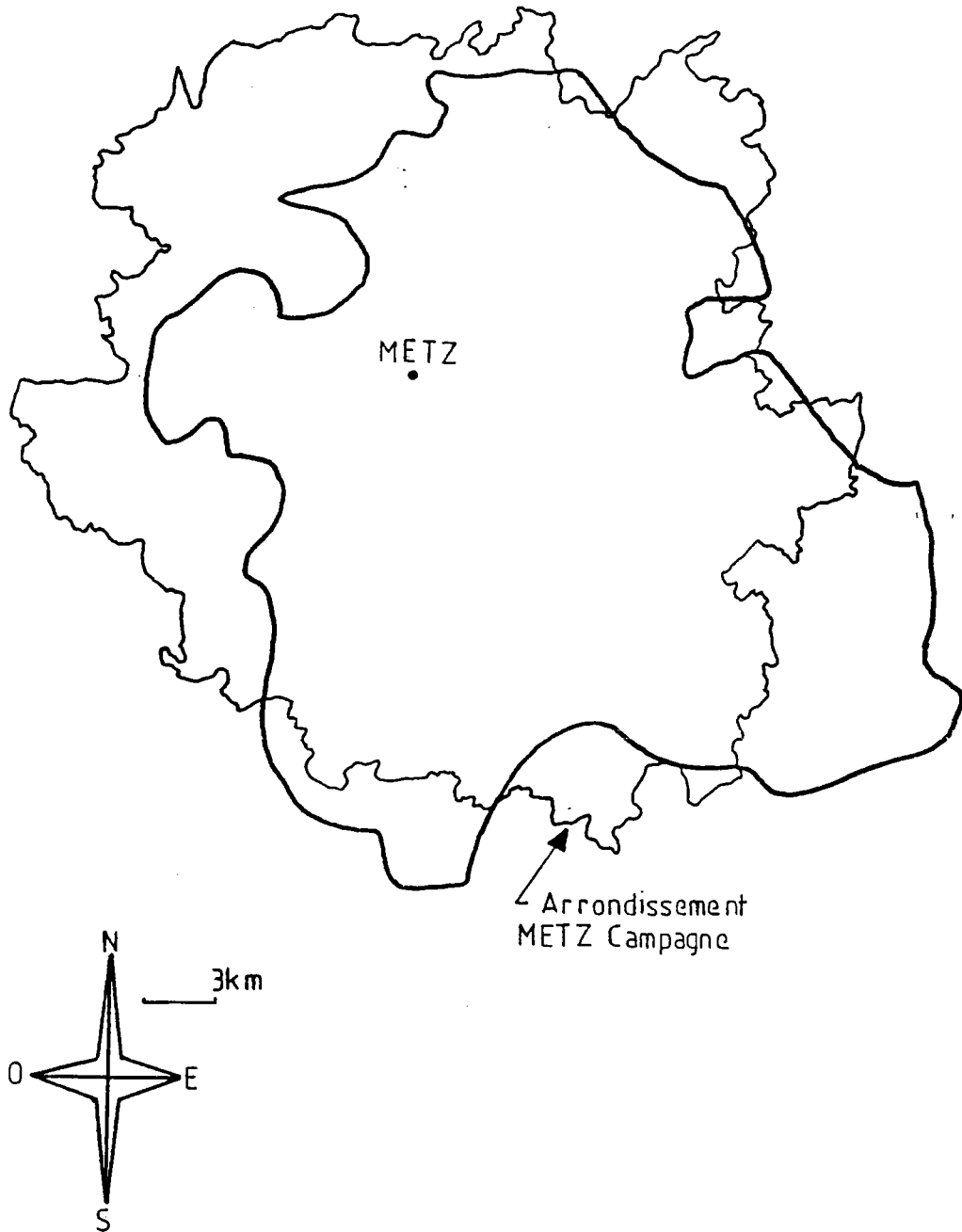
(1)Ibid. Schneider(J.), page 427.

(2)Ibid. Schneider(J.), page 447.

(3)Ibid. Schneider(J.), page 327.

(4)Ibid. Schneider(J.), page 432.

# Carte n° 45: Le Pays Messin vers 1450



source: Histoire du département de la Moselle, 1955, p.33

BOUR René

réal. BORNARD. Th.

Ces points délimitent à peu de chose près l'arrondissement actuel de Metz-Campagne sauf le village de Cattenom, qui dans l'alignement du Pont de Richemont, se trouve beaucoup plus au nord, ce qui devait correspondre à une enclave extérieure, de la même façon que les princes voisins possédaient des droits de suzeraineté sur une série de seigneuries du Pays Messin.

b) L'extension du Pays de Metz correspondant à la souveraineté des impôts (Cartographie n°46). Les limites sont ici plus précises et délimitent un ensemble territorial continu puisqu'il se définit comme "l'ensemble des villages qui dans un noyau de quatre lieues appartenaient aux seigneurs messins sans participation d'un seigneur étranger" (1).

"En 1393, une taille fut imposée sur les villages du Pays Messin. Une nouvelle taille en 1404; nous connaissons le recensement des feux et des bestiaux qui servit d'assiette à cet impôt qui permet ainsi de déterminer les villages sur lesquels s'exerçait la souveraineté messine: 32 villages entre Seille et Nied, 14 villages entre les deux Nied, 136 villages vers le sud et l'ouest, tous les villages entre Moselle et Nied et 8 sur la rive droite de la Nied française. Les points extrêmes: Arry sur la Moselle, Mailly sur la Seille, Saint Epvre sur la Nied française; vers le nord-est, entre Moselle et Nied, frontière linguistique" (2). Ces limites cartographiées sont très proches de l'arrondissement de Metz-Campagne (Cartographie n°46).

c) La carte du Pays Messin en 1450 de René Bour (Cartographie n°45). Elle correspond à l'extension des fermes fortifiées du Pays Messin relevées par A. Haefeli (3) ainsi qu'à la liste des villages détruits par les écorcheurs de Charles VII de Valois qui dévastèrent le Pays Messin en 1444 (4).

Ainsi se trouve confirmée la dimension historique de l'aire choisie comme zone de développement des lotissements liée à l'attractivité de Metz. Ces limites s'inscrivent aussi dans un cadre naturel.

VIII. Le relief du Pays Messin (Cartographie n°47).

Le relief du Pays Messin tire son originalité de la direction méridienne de ses rivières qui détermine des bandes de terrain orientées nord-sud. Au centre, la vallée s'élargit dans la traversée du Pays Messin entre les côtes de Moselle à l'ouest et le Plateau Lorrain à l'Est. On distingue ainsi quatre ensembles originaux d'ouest en est:

1. Les côtes de Moselle. Elles culminent sur

---

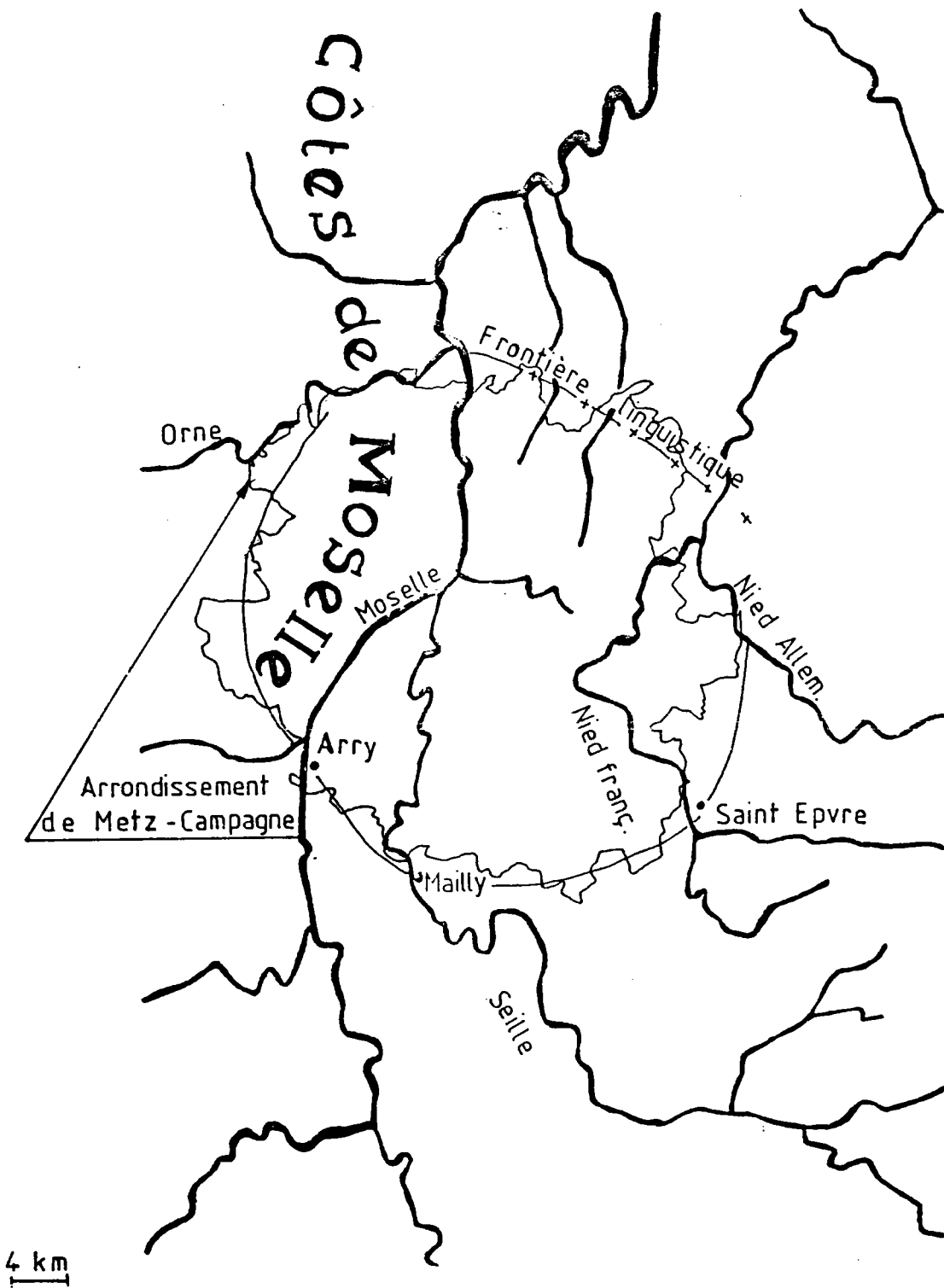
(1) Ibid. Schneider(J.), page 432.

(2) Ibid. Schneider(J.), page 412.

(3) Haefeli(A.). Les Fermes-Châteaux du Pays Messin. Imprimerie C. Chambre, Metz. Tomes 1-2-3-4, 1972-1973-1974-1975.

(4) "ils gagnent toutes les forteresses et chaistels à l'entour de Metz". Chroniques de Huguenin. Typographie de S. Lamort, rue du Palais, Metz. 1938, page 224.

Cart. n°46 Delimitation du Pays Messin  
(fin du XIV<sup>ème</sup> siècle)

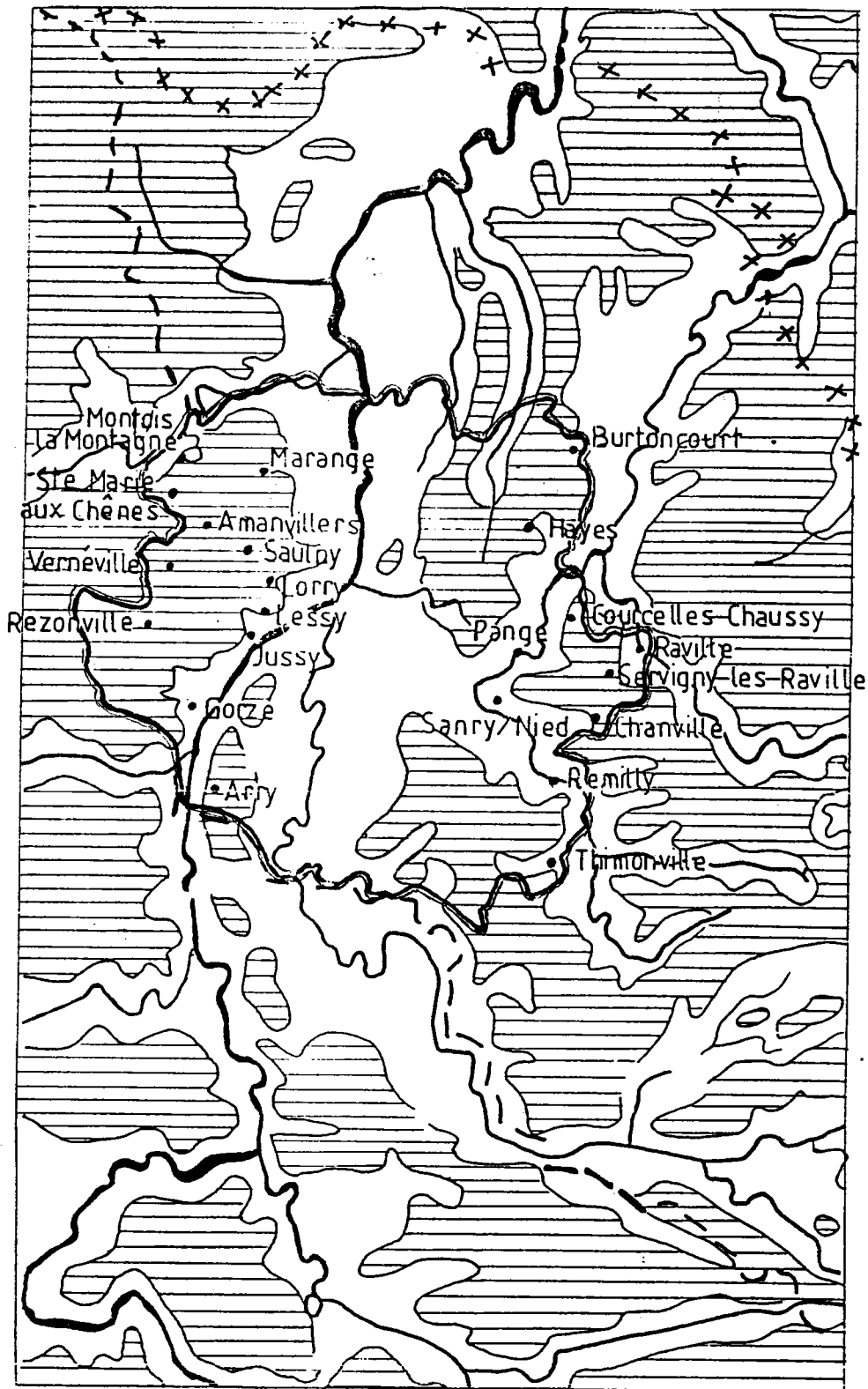


La délimitation du Pays Messin fin du 14<sup>ème</sup> siècle-début du 15<sup>ème</sup> siècle selon les indications de J. Schneider (Ibid. page 447)

Réal.: FORESTE H.



# Cart.n°47 Alignement des villages suivant les orientations du relief



Arrondissement de Metz-Campagne. A l'ouest, la ligne de village limitant le pays Messin sur le revers de côte et une ligne parallèle sur le front. A l'est, la ligne de village limitant le Pays Messin sur le Plateau Lorrain.

le front de côte à près de 400 mètres. Le rebord est taillé dans le couronnement constitué par l'épaisse couche du bajocien. Le revers de côte descend en pente douce vers la Woèvre à l'ouest. Sur ce revers, une ligne de villages constitue la limite ouest du Pays Messin: Montois-la-Montagne, Sainte-Marie-aux-Chênes, Amanvillers, Vernéville, Rezonville, Vionville. En dessous de la dalle bajocienne, sur la pente de la dépression orthoclinale, les calcaires du toarcien, qui alternent avec des marnes, ont ménagé des terrains dont l'exposition a favorisé très tôt la vigne et où s'est accrochée une deuxième ligne de villages parallèle à la précédente: Marange-Silvange, Saulny, Lorry, Lessy, Jussy, Ancy, Gorze.

2. Une cuesta dédoublée. Aussi élevée que la première, elle se dégage entre Moselle et Seille et culmine près de la limite sud du Pays Messin: le col de la Moutotte qui domine Arry entre la côte 401 et la côte 398, constitue un passage séculaire entre les pays de la Seille et les pays de la Moselle. Cette dissection a multiplié les expositions favorables à la vigne et les implantations humaines.

3. La dépression liasique de la Moselle. C'est une large vallée plate recouverte de limons fertiles qui atteint sa largeur maximale dans la traversée du Pays Messin (une dizaine de kilomètres entre Sémécourt et Malroy au nord de Metz).

4. La côte liasique du Plateau Lorrain à l'est. Elle s'élève sensiblement, coupée par le coude de la Nied française sur les villages de Sanry-sur-Nied et de Pange. Les terres marneuses, lourdes et froides du Hettangien ont une vocation propre à l'élevage. On peut figurer les limites du Pays Messin à l'est par une nouvelle ligne de villages parallèle aux précédentes: Burtoncourt, Hayes (362 mètres) Courcelles-Chaussy, Raville, Servigny-les-Raville (341 mètres), Chanville, Rémilley, Thimonville.

L'analyse du relief met ainsi en évidence l'originalité du Pays Messin comme couloir se relevant à l'ouest et à l'est et dont le centre est marqué par la confluence de la Moselle et de la Seille. Le site de Metz, choisi à cet endroit, présente donc des conditions d'attractivité naturelles sur tous les villages de la périphérie du Pays Messin. Par rapport à ce point central, le Pays Messin ayant un rayon approximatif de 16 kilomètres (qui correspond à l'arrondissement de Metz-Campagne) et la distance d'achat d'une maison en lotissement étant conditionnée par cette distance, nous allons confirmer cette coïncidence en cartographiant le choix de situation de maisons unifamiliales en lotissement auprès de deux agents économiques importants de Metz.

IX. Confirmation de l'aire d'étude choisie, par la distance

maximum d'achat d'une maison en **lotissement** par des ménages travaillant et logeant dans l'agglomération messine au moment de l'achat (Cartographie n°48).

Le but de cette recherche est de démontrer que pour des candidats à l'achat d'une maison unifamiliale en **lotissement** travaillant et logeant dans l'agglomération messine, la distance maximum d'achat ne dépasse pas le cadre de l'arrondissement de Metz-Campagne (sauf cas particulier éventuellement), à savoir une quinzaine de kilomètres.

Nous avons commencé par choisir le type d'agglomération correspondant le mieux à cette recherche; la plus restreinte correspondant le mieux, nous avons retenu l'agglomération correspondant à l'extension ininterrompue du tissu urbain qui s'étend sur 9 communes (Cartographie n°48).

Deux agents économiques importants spécialisés dans la construction et la vente de maisons unifamiliales en **lotissement** ont fourni les renseignements en 1985:

1. LE Crédit Immobilier de la Moselle, promoteur spécialisé dans la construction d'ensembles en permis groupé.

2. La Société Régionale d'Etudes et d'Entreprise (S.R.E.E.), constructeur de maisons individuelles en lotissement.

Quarante maisons ont été ainsi vendues par ces deux sociétés en 1985 à des ménages travaillant et logeant dans l'agglomération messine au moment de l'achat. Les limites extrêmes d'achat se situent:

-à Lorry-Mardigny au sud-ouest (lotissement de Lorry),

-à Montois-la-)Montagne au nord-ouest (Lotissement Résidence Saint Pierre),

-à Rombas au nord-ouest (lotissement "derrière Villers"),

-à Rémillly au sud-est (lotissement "L'Orée du Bois"),

-à Varize à l'est (commune extérieure à l'arrondissement de Metz-Campagne mais limitrophe de la commune de Courcelles-Chaussy).

# Cart. n° 48. Aire d'achat d'habitat unifamilial.



Communes choisies pour l'achat d'un habitat unifamilial auprès d'un constructeur de maisons individuelles (SREE) et auprès d'un promoteur (CIM) par des personnes dont l'habitat antérieur et le travail sont dans l'agglomération messine (1985).

- ○ Sièges administratifs des agents économiques
- □ Situation et nombre de maisons (1mm = 1 maison)
- SREE □ CIM

CHAPITRE I I HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT  
DE L'HABITAT DANS LE PAYS MESSIN

Dans le premier chapitre de cette partie, a été définie un espace original ayant un fondement historique et géographique (le Pays Messin), une réalité administrative (l'arrondissement de Metz-Campagne), une dynamique relationnelle de centralité et d'attractivité entre une ville avec son agglomération et un bassin d'emplois et d'habitat. Cet espace correspond aussi aux limites maximum d'achat d'une maison en **lotissement** pour un futur propriétaire ayant son travail à Metz ou dans son agglomération (1). Nous avons ainsi défini "un périmètre d'extension correspondant à une aire de développement des **lotissements** autour de Metz présentant une réalité naturelle, administrative et fonctionnelle qui nous permettra de préciser le rôle du **lotissement** dans la transformation de Metz et de sa région qui est l'objectif que nous nous proposons d'atteindre dans cette partie.

Il apparaît maintenant nécessaire, avant d'aborder directement cette étude (Troisième chapitre), de se pencher sur l'histoire du développement de Metz et de l'habitat dans le Pays Messin, pour comprendre les orientations de développement actuelles du tissu urbain. L'extension de cette emprise a contribué à rapprocher les villages du Pays Messin, rapprochement accentué encore par l'urbanisation récente de ces derniers, par le développement des équipements périphériques mais aussi par les moyens de communication.

I. Les origines de l'urbanisation messine et les premiers sites d'occupation romains dans le Pays Messin (jusqu'au IIIème siècle après J.C.).

Parler de développement urbain avant l'occupation romaine paraît être un contresens, le terme lui-même étant d'origine romaine. C'est en effet avec l'arrivée des Romains qu'il y a recherche, volonté de maîtrise du développement urbain, orientation dans l'aménagement et, parallèlement à une concentration démographique, développement spatial de l'habitat.

---

(1) Pour la commodité de la suite du développement, nous choisirons l'agglomération correspondant à l'extension ininterrompue du tissu urbain définie précédemment.

Ce développement donne naissance à la ville ou urb qui aura une âme politique, la civitas. Urb et civitas sont l'originalité de la civilisation romaine. L'urbanisme et l'urbanisation sont d'origine romaine. La domination et le pouvoir romains ne s'affirment qu'à travers le paysage citadin, signe de progrès et de sécurité, de colonisation et de civilisation, par opposition à la campagne, synonyme de barbarie. On ne peut donc parler de développement urbain avant l'arrivée des Romains dans l'actuelle région messine. "L'armature urbaine très hiérarchisée des Celtes" mentionnée par Georges Duby (1) désigne sans doute les liens de dépendance entre oppida et vici. L'oppidum fortifié sur la colline de Sainte Croix, qui domine la confluence Moselle-Seille, abrite la noblesse celte qui s'impose sur une population rurale dispersée sur des aires de paquage liées aux besoins du cheptel.

Ainsi, le caractère urbain de la civilisation romaine va fortement marquer le paysage encore rural des médiomatriques. La richesse du Pays Messin, l'absence d'enceinte imposée par la Pax Romana, la prospérité sous les règnes des Antonins et des Flaviens aux premier et deuxième siècles et surtout la situation exceptionnelle de carrefour fluvial et routier, vont donner naissance à une des plus importantes villes de la Gaule. La population au deuxième siècle est de 30 000 habitants et l'importance de la ville est attestée par la capacité d'accueil du plus vaste amphithéâtre de la Gaule (2).

Très rapidement, dès le premier siècle, la ville s'étendit démesurément vers le sud-est dans l'axe de la Seille, entre la route de Dieuze-Strasbourg et la route de Scarponne-Lyon "pour atteindre l'ancienne ferme de la Horgne" (3). Cette extension, depuis l'ancien oppidum de Sainte Croix vers la plaine du Sablon, reste curieusement actuelle puisque le quartier du Sablon offre le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) le plus élevé de l'agglomération messine et que c'est dans son prolongement (à Marly), que s'est développée depuis quelques années la plus forte concentration de lotissements et de pavillons de toute la Moselle. La subsistance actuelle de nombreux villages à suffixe d'origine romaine en "y" (Carte n°50), les traces de civilisation romaine dans les localités (Carte n°51), attestent cette extension privilégiée vers le sud-est. Metz devait s'étendre aussi le long des grandes voies de communication sous forme de relais où devait se refléter, plus ou moins atténué, le prestige citadin, et en particulier aux sorties de la ville. Dans les campagnes, habitat et cultures ont été profondément

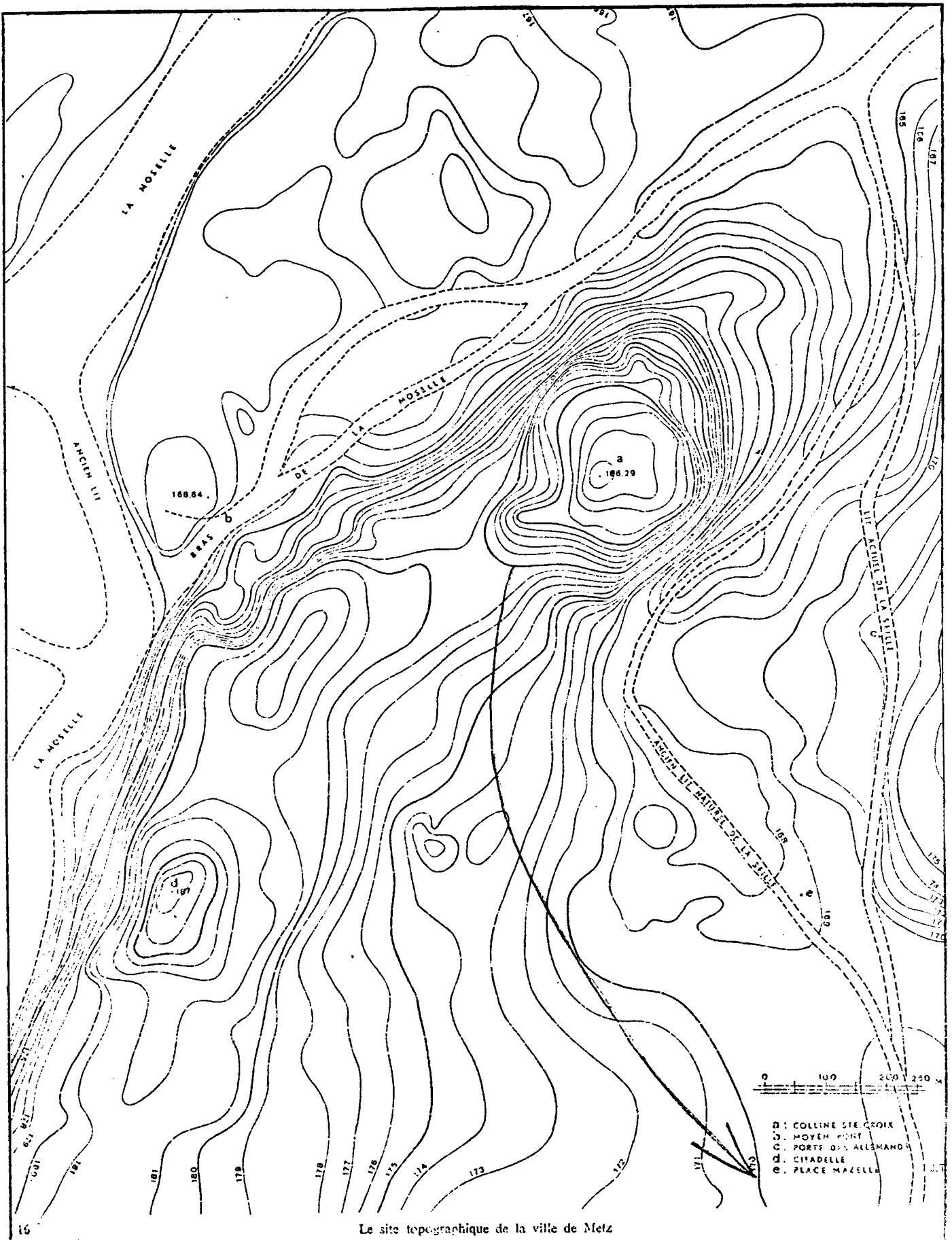
---

(1) Duby (G.). Histoire de la France urbaine. Le Seuil, 1981, page 218.

(2) Bour (Re.). La Lorraine, ses hommes, ses activités. N°6. Dimension du grand axe: 148 mètres (Nîmes: 133 mètres).

(3) Ibid. Bour (Re.), page 27. Dans son ouvrage "Metz à l'époque romaine", M. Toussaint précise l'époque de cette extension: entre 70 et 192 après J.C. On peut retrouver les vestiges de cette ferme près du cimetière du Sablon.

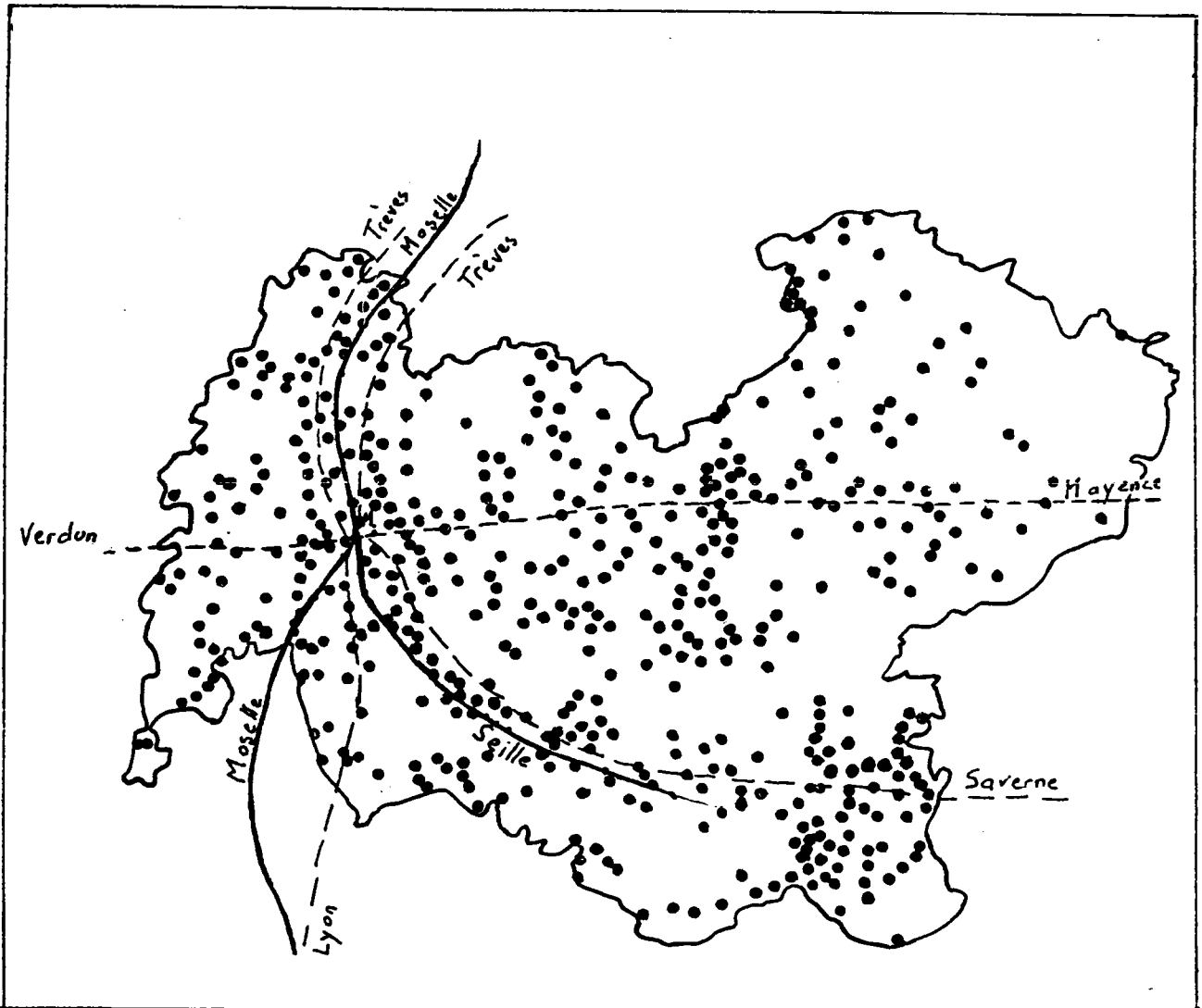
Carte n°49. Site de l'oppidum des médiomatriques et extension de la ville romaine vers le sud-est aux premier et deuxième siècles après J.C.







Carte n°51 Concentration des localités portant des traces de civilisation gallo romaine dans la région des médiomatrices.



Carte dressée par Ev. Haas d'après G. Bourgeat et N. Dorveaux, A. Grenier, Toussain, Goessler et A. Bellard. (Dans *Archéologie gallo-romaine*. Musée de Metz 1964) Reproduction par Ph. Pitet avec voies romaines et fluviales.

marqués par l'influence romaine. Aux anciens vicus ou agglomérats de cabanes à caractère souvent précaire, devait se substituer un habitat plus stable en pierres. Ces installations, qui prirent le nom de bourgs et qui sont sans doute les ancêtres de nos villages actuels, sont favorisés par la distribution de terres à d'anciens légionnaires. "Parmi ces villae, se voyaient des agrégations d'anciens soldats auxquels l'Etat avait attribué deux cents jours de terre à cultiver en commun (centuries ou centenses). Le chef de la colonie prenait le nom de centurion et était aidé par des décani qui avaient sous leur surveillance chacun 10 habitants" (1). La sécurité et la paix romaine, ajoutées à un fort gonflement de population, devaient entraîner très tôt une extension considérable des cultures et un peuplement accru des campagnes. "Pendant l'espace de 400 ans, depuis la construction de ce monument superbe (les arches de Jouy), le peuplement messin s'accrut tellement, que plusieurs quittèrent les lieux gracieux qui les avaient vu naître, pour aller vers le septentrion fonder des villes et des villages" (2).

La densité de population est attestée par l'importance des suffixes en "y". "Les environs de Metz étaient assez densément peuplés. Les suffixes en y en sont les témoins, affirme le professeur J.F.Reitel, qui ajoute que la côte était abondamment peuplée", autre direction de peuplement qui reste privilégiée à travers les âges. Mais le paysage devait aussi évoluer sous l'effet de l'appropriation foncière par une élite enrichie qui constitue de vastes latifundia. Peu à peu, sous l'effet des capitaux de l'élite qui accapare la terre, se constituent des domaines plus vastes en particulier vers le nord et le nord-est. Le paysan dépossédé, devient fermier, métayer ou ouvrier. L'élite, qui assure la gestion de la ville, se replie vers les campagnes où elle mène une vie équilibrée "entre charges officielles et retraite campagnarde, appréciant lecture et chasse sur les collines couvertes de vignes" (3). Ceci est confirmé par M.Abel (4) dans la région messine: "Les campagnes, avoisinant Metz au temps des Romains, étaient couvertes de grands domaines, latifundia, distribués en villae où résidaient des esclaves des deux sexes sous la direction d'un affranchi portant le titre de villicus. saint Jérôme leur donne le nom d'économe".

Le développement urbain, signe de paix et de sécurité, devait s'étendre sur tout le Pays Messin jusqu'aux menaces des premières invasions, nécessitant la construction d'une enceinte fortifiée autour de Metz au III<sup>ème</sup> siècle après J.C. Relais, densité du trafic sur les voies romaines, naissance et développement des bourgs, riches villas occupée par l'élite citadine, constituent une première esquisse

---

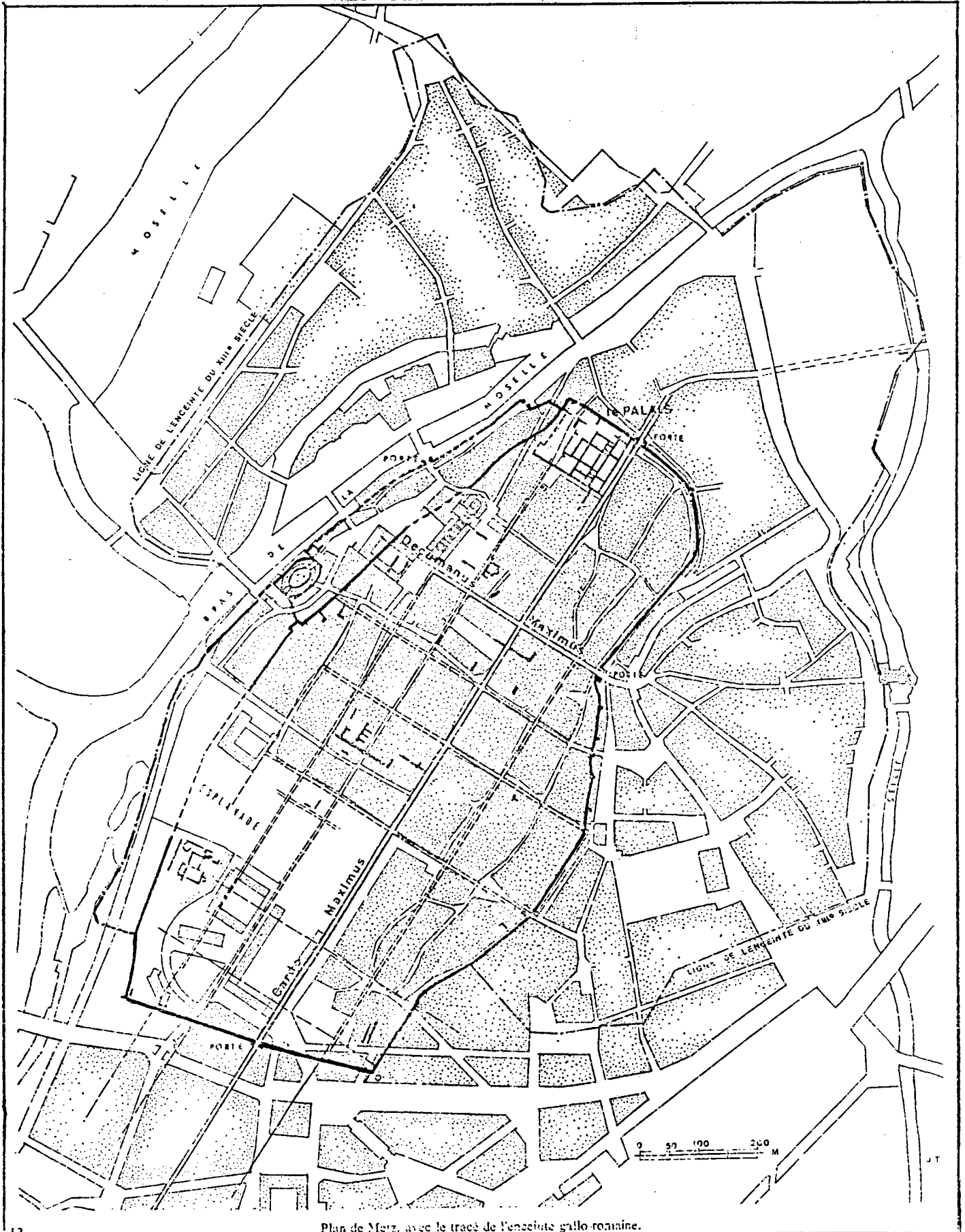
(1) Abel(M.). Mémoires, page 292.

(2) Dom François(J.) et Dom Tabouillot(N.). Histoire de Metz, 1769. Paris, 1974, page 16.

(3) Ibid. Duby(G.), page 473.

(4) Ibid. Abel(M.), page 292.

Carte n°52 Subsistance des cardines et décumani parallèles au cardo et au décumanus dans les limites de la ville romaine.



Plan de Metz, avec le tracé de l'enceinte gallo-romaine.

d'urbanisation du Pays Messin dont certaines directions apparaissent déjà privilégiées vers le sud-est et vers les côtes. Avec le troisième siècle s'ouvre une longue période d'insécurité où habitat et urbanisation seront commandés par un urbanisme de défense.

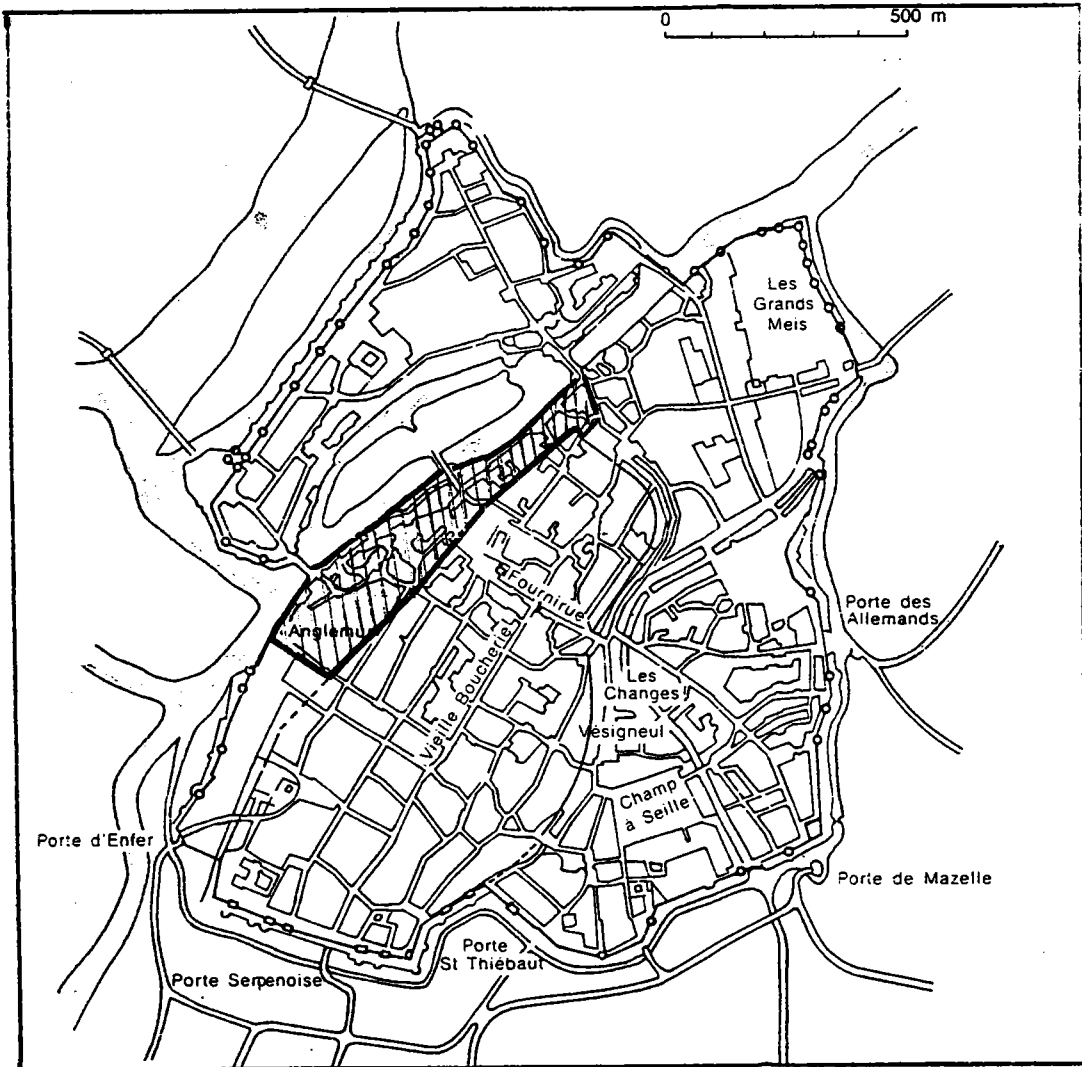
## II. La cléricatisation de l'urbanisation du III<sup>ème</sup> au X<sup>ème</sup> siècle.

Ce sont surtout les enceintes successives qui nous permettent de délimiter la ville Metz. Mais celles-ci ne seront pas des limites absolues à l'extension du tissu urbain. Dans l'histoire du développement urbain, elles ponctueront toutefois ses étapes importantes. Ainsi, peut-on déjà définir une première période originale, celle qui s'étend du III<sup>ème</sup> au X<sup>ème</sup> siècle.

Au III<sup>ème</sup> siècle, après une période de paix de plus de deux siècles, des menaces d'invasions apparaissent venues de l'est (Alamans et Francs Metz est détruite une première fois en 253. Suivant l'axe de la Moselle, on peut s'imaginer, lors de la destruction des premiers villages au nord de Metz, un exode de population vers la ville de Mettis qui se transforme à la hâte en castrum vers la fin du III<sup>ème</sup> siècle suivant un polygone régulier atteignant à peine 70 hectares. La densité devait donc y être très importante. Après une période d'accalmie, les invasions recommencent un siècle plus tard. On sait que les Alamans sont arrêtés à Tarquimpol en 357. On peut donc supposer que le Pays Messin ait été relativement préservé jusqu'à cette date. Mais le limes est rompu au V<sup>ème</sup> siècle livrant passage aux hordes d'Attila qui saccagent tous les villages du Pays Messin ainsi que Metz en 451, après que les habitants des faubourgs se soient repliés à l'intérieur de son enceinte. La période qui s'étend du V<sup>ème</sup> au X<sup>ème</sup> siècle, après la restauration et agrandissement de l'enceinte par l'évêque Robert entre 883 et 885, est une période déterminante pour l'avenir de Metz et du Pays Messin et particulièrement de l'évolution du paysage. Metz est devenue la capitale des Francs. Mérovingiens et Carolingiens vont favoriser le clergé qui s'octroie peu à peu le pouvoir politique. La ville de Metz ne sera jamais commandée pendant le Moyen-Age par des plans d'urbanisme qui répondaient pendant cette période au modèle des villes neuves imposé par la volonté d'un souverain ou d'un seigneur (Villeneuve ou Villefranche...). Metz s'est développée à partir du noyau ancien de la ville fortifiée du III<sup>ème</sup> siècle autour des nombreuses églises qui attestent le rôle important de l'évêque et du clergé. Trois facteurs importants privilégient le clergé et la nature du développement de Metz fortement articulé autour de sanctuaires religieux du III<sup>ème</sup> au X<sup>ème</sup> siècle:

1. Le prestige de l'évêque Arnould au VII<sup>ème</sup> siècle, ancêtre de la dynastie carolingienne. Evêque en 612, il collabore avec le Maire du Palais, Pépin l'Ancien, contre le souverain mérovingien, Dagobert, lequel s'est vu confier le royaume d'Austrasie en 622. L'union de leurs enfants Ansegise et Begga consacre

Plan n°53. L'enceinte de l'évêque Robert au IXème siècle.



Schneider(J.). La ville de Metz aux XIII-XIVèmes siècles, Nancy.1950.

----- Enceinte du Bas-Empire



Extension de l'enceinte au IXème siècle.

cette entente.

2. Les faveurs accordées par les souverains mérovingiens et carolingiens aux évêques. Elles se présentent sous trois formes essentielles. D'abord la concession territoriale: "Le sol urbain a connu une emprise croissante de la part des constructions monastiques, épiscopales mais surtout canoniales. Sous Charles Martel, entre 742 et 747, l'évêque Chrodegand retira le clergé cathédral du temporel et l'enferma dans la clôture" (1). L'appropriation du sol, concédée par les souverains au clergé au détriment des agents royaux, amène une transformation profonde du paysage urbain dès le VIème siècle.

Faveur aussi sous forme de fondations à l'extérieur de l'enceinte. En 634, Dagobert fonde Saint Pierre le Majeur en face de l'oratoire sauvé du désastre de 451.

Enfin l'immunité épiscopale: en 775, par son Grand Diplôme accordé à l'évêque Angelram, Charlemagne soustrait les possessions territoriales de l'église de Metz à l'action des juges royaux et confirme les privilèges accordés par ses prédécesseurs. Les désordres politiques sous les Mérovingiens (intrigues féroces entre les cours d'Austrasie et de Neustrie au VIème siècle, rivalités meurtrières entre Maires et Souverains au VIIème siècle) puis sous les Carolingiens (après le partage de l'empire en 843 puis après la mort de Clothaire II roi de Lotharingie qui est convoitée par les Carolingiens germaniques et français en 869) favorisent le pouvoir politique des évêques. L'évêque devient rapidement le maître au détriment du comte. Par l'Admonition adomnes de Louis le Pieux de 825, l'obéissance du comte, des juges et de la population à l'évêque devient principe constitutionnel. Au Xème siècle, l'évêque prend possession du palais de Sainte Croix et l'exercice du pouvoir politique et temporel se concrétise par une limite territoriale qui est l'enceinte restaurée et agrandie par l'évêque Robert, frontière incontestée du temporel. L'évêque devient un prince gouvernant intra-muros et sa suzeraineté s'étendra aussi sur de vastes territoires.

3. La disparition de l'ancien cadre administratif romain de la "cité" au profit de la ruralisation de la fonction comtale. Les souverains mérovingiens, après le sac de 451, résident dans un palais sur la colline de Sainte Croix: c'est le palais de la Toison d'Or ou Cour d'Or. Mais rapidement et de plus en plus fréquemment, les souverains résident à la campagne. Metz, capitale de l'Austrasie jusqu'en 629, ne garda qu'une fonction de prestige en relation avec la tombe de l'évêque Arnould. Ainsi, la ville de Metz va-t-elle pendant cinq siècles se cléricaiser par la multiplication des sanctuaires. L'urbanisation cléricale comprendra:

-La Maison, demeure de l'évêque, à l'emplacement du marché couvert actuel, avec trois églises, Saint

---

(1) Ibid. Duby (G.), page 523.

Etienne, Sainte Marie, Saint Pierre le Majeur.

-La Clôture ou demeure du clergé régulier, autour de la place d'Armes actuelle, avec les églises de Saint Paul et son cloître, de Saint Pierre le Vieux, de Saint Pierre aux Images, les chapelles des Foes et des Lorrains.

-Le faubourg Saint Etienne dans l'axe rue Sainte Marie-Place de Chambre jusqu'au rempart du bras de la Moselle.

-Au sud, les monastères de Sainte Glossinde, de Saint Pierre aux Nonnains, de Sainte Marie.

Une liste stationnale de la seconde moitié du VIIIème siècle dénombrait 23 sanctuaires à Metz, nous dit René Bour (1). Il ajoute, qu'après le sac de 451, Metz avait une population de 5 à 10 000 habitants selon les listes stationnales des églises et stations de Carême. Au Xème siècle, l'agrandissement de l'enceinte par l'évêque Robert se fit vers l'ouest, atteignant le bras de la Moselle entre Anglemur et le Rimport pour protéger le portus comme le montre le plan n°53.

Dans le Pays Messin, l'urbanisation sera fortement marquée également par l'influence du clergé sous la forme de constructions d'abbayes. On observera ce développement sur le plan n°54. Après le IIIème siècle, les centenae se développent souvent au profit des abbayes qui offrent la sécurité dans le contexte des invasions de plus en plus fréquentes. Le Sablon forme ainsi une centena au profit de l'abbaye de Saint Arnould; le Ban Saint Martin et Devant-les-Ponts au profit de l'abbaye de Saint Martin; Saint Julien au profit de l'abbaye de Saint Vincent. "Des mains des centurions, les domaines étaient passés aux Leudes dont les régisseurs conservèrent les noms de villici mais avec une étendue spatiale plus vaste se rapprochant de nos villages modernes" (2).

Il faut toutefois distinguer à l'extérieur de l'enceinte, du Vème au Xème siècle, deux développements urbains géographiques différents, l'un à proximité de la ville, l'autre dans le pagus.

1. Le développement polynucléaire suburbain autour des abbayes.

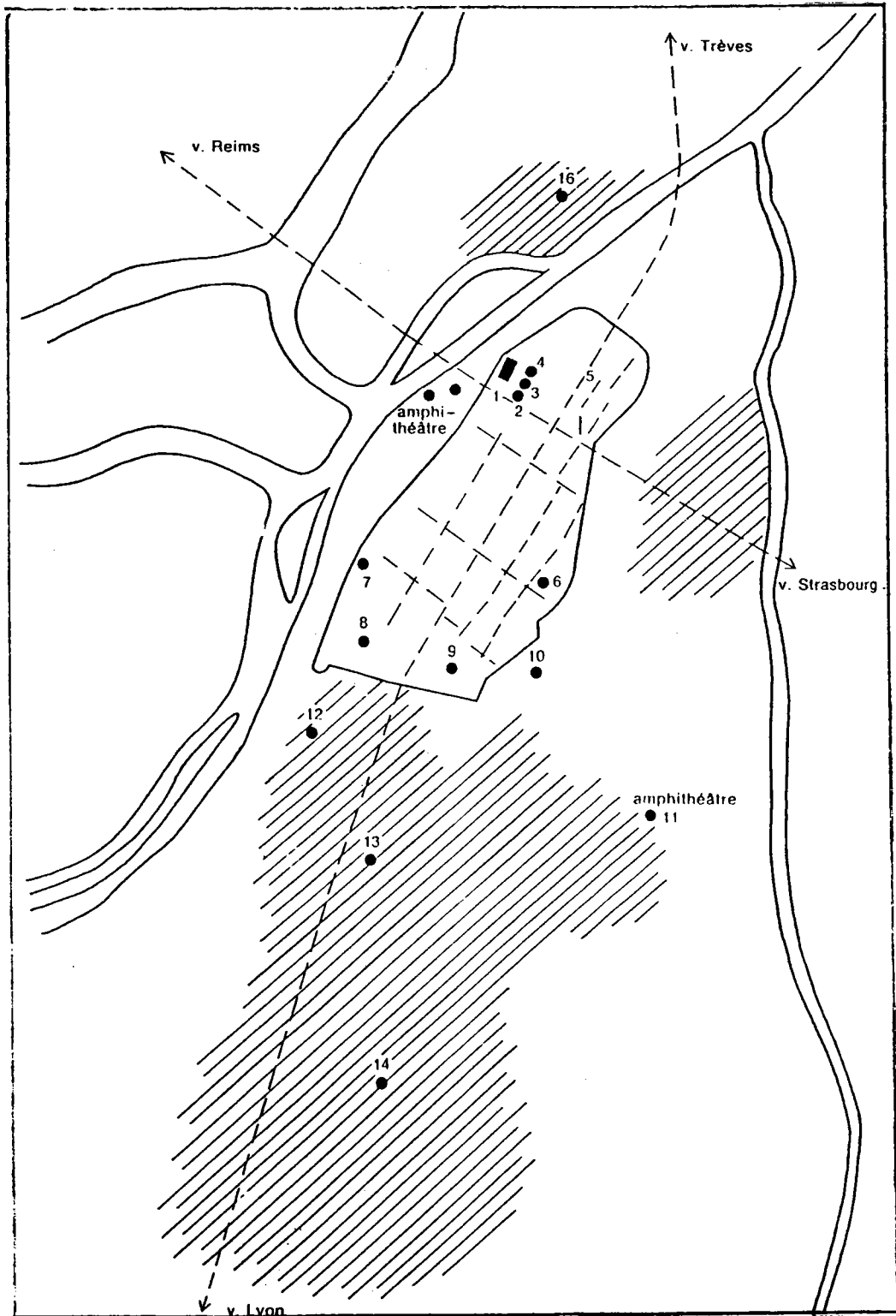
Toute facilité fut donnée au clergé pour l'acquisition du sol, favorisée encore par la résidence du comte dans le pagus dès le VIème siècle. La fondation de l'abbaye de Saint Martin des Champs à Ban Saint Martin au VIIème siècle par Sigebert III, le capitulaire aux missi de 819 sur l'acquisition foncière par le clergé, montrent le rôle déterminant des souverains dans la construction des nombreux monastères à la périphérie messine autour desquels s'agglomérèrent des habitats. Georges Duby souligne que "les textes montrent l'existence dans le suburbia de noyaux habités (qui prendront le nom de burgus au IXème siècle), ensembles de constructions, périphériques par rapport à la ville, favorisée le

---

(1) Ibid. Bour (Re), page 211.

(2) Ibid. Abel (M.), page 516.

Carte-Plan n°54. Développement polynucléaire de l'habitat autour des abbayes du Vème au Xème siècle.



Duby(G.). Histoire de la France urbaine, p.446.

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| 10. Sainte Marie Mère de Dieu        | 14. Saint Félix  |
| 11. Saint Pierre dans l'amphithéâtre | 15. Saint Victor |
| 12. Saint Symphorien                 | 16. Saint Médard |
| 13. Saints Apôtres                   |                  |



plus souvent par un monastère. L'accroissement ne s'effectuait pas en auréoles mais en organismes polynucléaires" et il ajoute "que la ville de Metz, selon E.Ewig, avec près de 40 sanctuaires situés à l'intérieur comme à l'extérieur des rempart, apparaîtrait avant le IXème siècle comme l'une des plus importantes agglomérations de la Gaule" (1).

#### 2. Le développement des burgus dans le pagus.

Selon Fortunat qui séjourna à la cour d'Austrasie à la fin du VIème siècle, "la campagne messine était soigneusement entretenue". La disparition de l'ancien cadre administratif gallo-romain de la "cité" avait redonné son importance au pagus des médiomatrices sous la forme du comté. La ruralisation des pouvoirs du comte et du souverain favorisa dans le pagus la formation d'agglomérats de populations à l'emplacement des anciens vicus qui prendront le nom de burgus. La toponymie de bons nombres de villages atteste leur existence dans le Pays Messin: Plappeville, Noiseville, Sémécourt ... La facilité donnée à l'église pour l'acquisition du sol eut pour effet, et déjà avant le Xème siècle, de diviser la mense capitulaire en menses individuelles et notamment par la transmission d'oncle à neveu à l'intérieur des lignages ecclésiastiques. Ceci favorisa la multiplication des noyaux urbains dans le pagus autour des résidences carolingiennes. Les IXème et Xème siècles marquent une étape importante dans l'histoire de Metz et du Pays Messin. Trois événements seront lourds de conséquences: l'absorption de la fonction comtale par l'évêque de Metz, la restauration de l'enceinte qui prend une signification politique et l'installation de la résidence de l'évêque sur les Hauts de Sainte Croix (2) marquant l'avènement de la toute puissance de l'évêque non seulement sur l'agglomération mais sur l'ensemble du Pays Messin et au delà. Le pagus s'est peu à peu dissout au profit d'un état politique, l'évêché de Metz. Mais le conflit clergé-seigneur après le Xème siècle, où Metz devient pour de longs siècles ville impériale, entraîne l'émiettement féodal avec ses conséquences sur le paysage tandis que le développement du commerce et l'emprise croissante de la bourgeoisie favorisent l'extension de la ville (qui va s'étendre vers la Seille et vers la Moselle) et le développement de l'habitat dans les campagnes messines préfigurant l'image du réseau villageois actuel.

### III. Le "Contado" messin ou l'Etat politique du Pays Messin (du Xème au XVIème siècle).

#### 1. Le renforcement de la puissance de l'évêque.

La puissance de la cité messine dans la consolidation du pouvoir de l'évêque devait rapidement dénouer

---

(1) Ibid. Duby (G.), page 516.

(2) On pense que c'est au Xème siècle que l'évêque devint maître de la ville et que le pouvoir royal cessa d'exister. L'évêque Aldabéron I réside au Palais Royal de Sainte Croix en 933". Ibid. Bour (Re), page 60.

les liens de vassalité qui la liaient aux Carolingiens de Germanie. La ville impériale devient un fief puissant où le seigneur-évêque étend sa suzeraineté sur des territoires de plus en plus étendus et de plus en plus lointains: il règne sur les abbayes, sur le Pays Messin et à son apogée au XIIème siècle jusqu'en Aquitaine. Le pouvoir économique de l'évêque n'était pas moins important depuis que Pépin le Bref lui avait donné le contrôle du marché messin et des appuis pour son développement. Même après sa défaite par la bourgeoisie au XIIème siècle, il conservera avec tout le clergé une certaine influence.

2. L'influence de cette puissance sur l'urbanisation (du Xème au XIIIème siècle).

Après le Xème siècle, la ville intra-muros continue à développer églises et monastères. Outre l'abbaye de Saint Vincent fondée en 968, s'érigent du Xème au XIIème siècle huit abbayes bénédictines, plusieurs couvents d'ordres mendiants.

La ville éclate au delà de l'enceinte (Plan n°55), vers l'est jusqu'au bras occidental de la Seille, vers l'ouest jusqu'à la Moselle, constituant autour des églises et abbayes les quartiers Outre-Seille et Outre-Moselle au détriment des surfaces maraîchères et viticoles. A l'est, les faubourgs Avest, Vésigneuf et Neufbourg s'ordonnent autour des églises Saint Eucaire, Saint Maximin, Sainte Marie (en face de l'actuelle église Notre Dame), à l'ouest autour de Saint Vincent jusqu'au Moyen Pont (Pont Lavandière) et au delà. "Metz a autant de lieux de culte, que l'évêque peut en carême, comme le pape à Rome, célébrer la messe chaque jour dans une chapelle ou église différente car il y en a soixante sept" cite Claude Gérard (1). Cette extension autour des églises et abbayes est confirmée par Georges Duby: "La période médiévale du Haut Moyen Age avait été une grande période de construction à Metz. Au cours des Xème et XIème siècles, d'immenses chantiers s'ouvrirent pour la restauration et la construction des monastères".

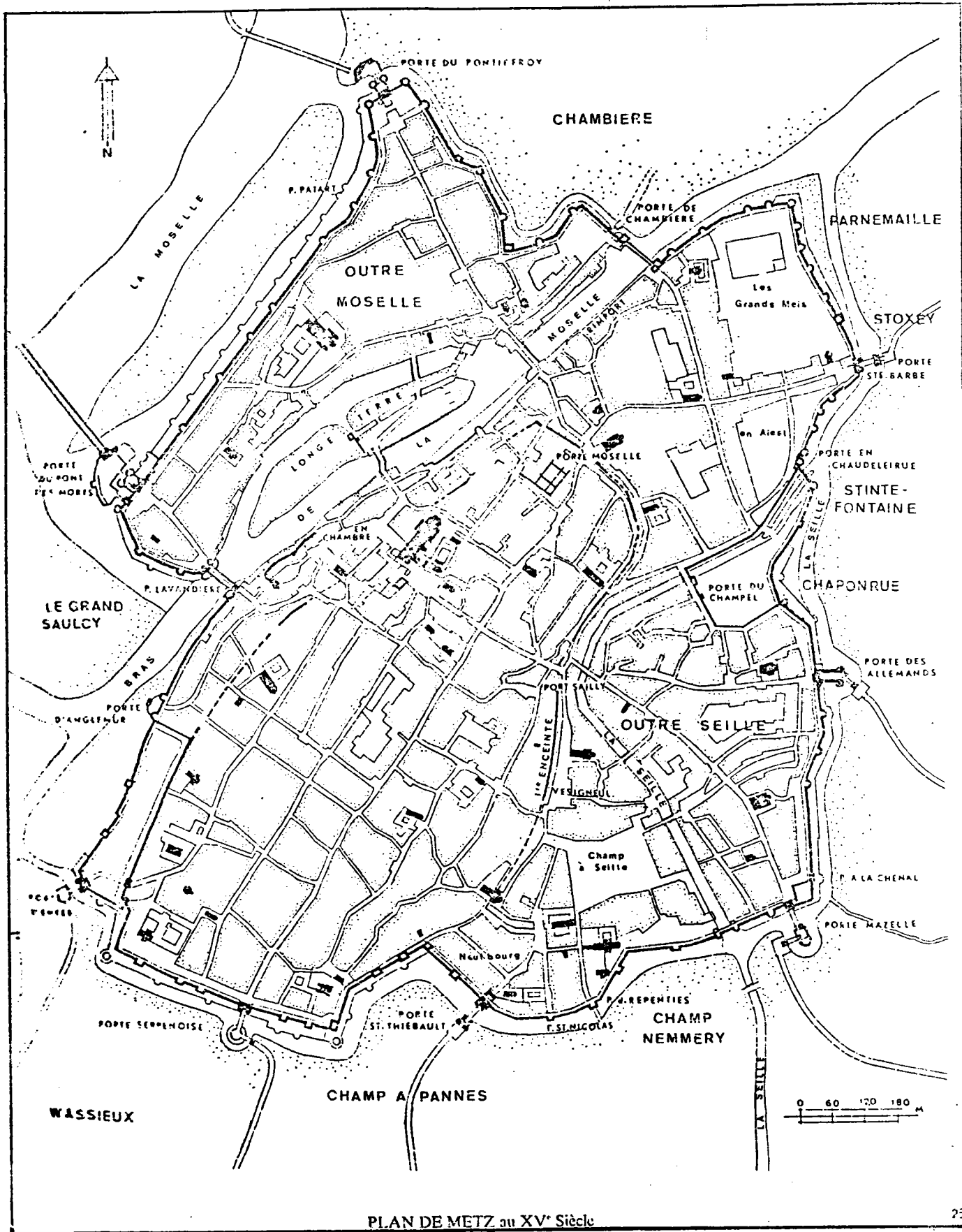
La ville intra-muros s'agrandit par l'extension des enceintes qui matérialisent la puissance territoriale urbaine et politique d'un espace indépendant face aux puissants voisins. Au XIIème siècle, l'enceinte s'étend au delà de l'église Saint Martin vers la Seille englobant le quartier du Neufbourg (2). Au treizième siècle, l'enceinte recule vers la Seille et la Moselle, entourant le faubourg Avest, au nord de la colline Sainte Croix jusqu'au pont Rémond sur la Seille ainsi que le faubourg Vésigneuf de la porte Sailli (porte romaine, actuelle pharmacie Losson) à la Seille par la place des Charrons. Du côté de la Moselle, l'enceinte passait vers l'hôpital Belle-Ile (dont la construction se situe au XIVème siècle). Le Moyen Pont est construit en 1222. Un peu plus tard, l'enceinte englobera la place de Grève comprise entre deux murailles dédoublées: tour des Barbiers et Chandeliers, rue du Champé, rue Saint Eucaire (Plan n°56). Au XIIIème

---

(1) Ibid. Bour (Re.), page 62.

(2) Ibid. Schneider (J.). Plan n°53.

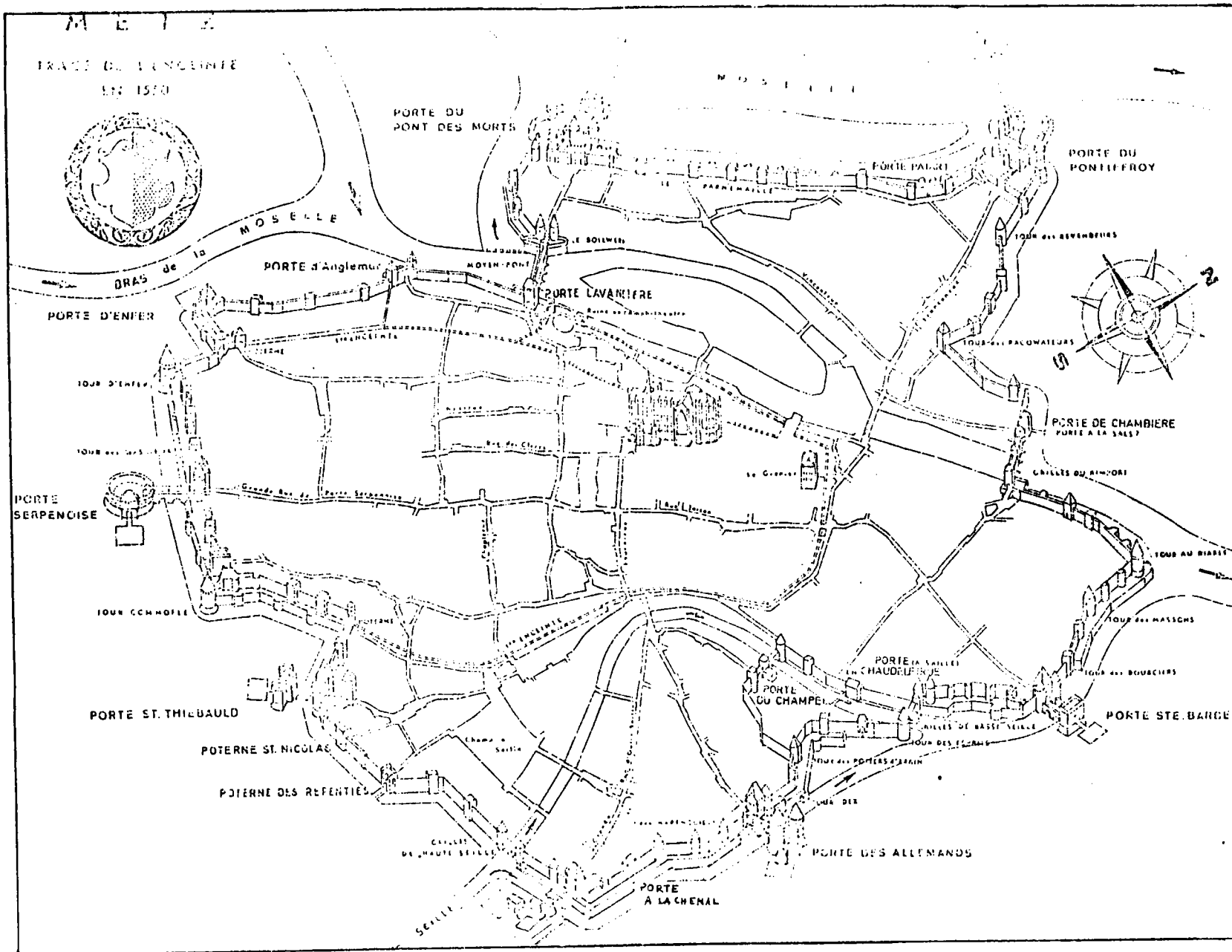
Plan n°55. L'éclatement de Metz du Xème au XIIIème siècle, vers l'ouest (quartier outre-Moselle), vers l'est (quartier outre-Seille).



PLAN DE METZ au XV<sup>e</sup> Siècle

Thiriot(J.). Portes, Tours et Murailles de la cité de Metz.

Plan n°56. Extension de l'enceinte aux XIIème et XIIIème siècles.



Thiriot(J.). Portes, Tours et Murailles de la cité de Metz.

siècle, la ville intra-muros s'étend sur 159 hectares (71 hectares au XIIème siècle). Le sol est dans sa plus grande partie propriété du clergé qui le lotit et l'ascence au profit essentiellement d'artisans. "Ainsi, nous dit Jean Schneider, au XIIème siècle, le lotissement Outre-Seille se fit au profit d'artisans recherchant des emplacements en bordure de la Seille. Les abbés de Saint Avold morcelèrent leurs vignes qu'ils ascencèrent surtout à des tanneurs" (Actuellement subsiste la rue Vigne Saint Avold). Du côté de l'ouest, l'occupation se fit plus dense aussi, en particulier le quartier actuel de Saint Vincent ou du Pontiffroy autour de l'actuel vestige de la chapelle Saint Livier (XIIème) et du quartier de la Vigne Saint Marcel. Au centre, le Chapitre lotit la propriété de Gobercourt en haut de la Fournirue (1).

On assiste donc à un développement spectaculaire du tissu urbain de la ville de Metz, "particulièrement marquant, nous dit Georges Duby, entre la moitié du 12ème et la moitié du 14ème siècle" (2). Il s'accompagne d'un développement tout aussi important de la population. A son apogée au Moyen Age (XIIIème siècle), sa population intra-muros est de 30 000 habitants. Les autres villes de la Lorraine ne sont alors que des bourgs de quelques centaines d'habitants: Toul 6000 habitants, Sarrebourg, Sarreguemines, Forbach, Saint Avold, Bitche, Sarralbe, Fénétrange, Thionville ont quelques centaines d'habitants seulement, Nancy et Sarrebrück sont des forteresses. Les villes de son importance les plus proches sont Strasbourg à 158km (20 000 habitants), Worms à 190km, Dijon à 180km, Reims à 160km, Trèves à 60km (3). Metz est donc au XIIIème siècle la ville la plus importante mais aussi la plus puissante de l'est et un des plus grands centres d'Europe.

Au XIIIème siècle, la ville de Metz qui a émergé comme un isolat à l'intérieur du régime féodal, s'est aussi fractionné socialement et politiquement à l'intérieur. L'ancienne cité est occupée par le clergé et la bourgeoisie en plein essor; les nouveaux quartiers sont populaires. Le pouvoir comtal qui était passé à l'évêque, est confié à un "comte avoué" puis à un "judex", l'évêque se réservant un quartier immunitaire où il est représenté par un maire particulier. Après 1120, la ville est divisée en trois parties confiées à trois maires. Mais bientôt, les riches familles des Paraiges vont progressivement mettre la main sur la quasi totalité du territoire urbain.

### 3. Les transformations des campagnes messines (du Xème au XIIIème siècle).

Après le Xème siècle se développent les rivalités féodales. L'extension des abbayes et des domaines ruraux

---

(1)Ibid. Schneider (J.), page 49.

(2)Ibid. Duby (G.), page 189.

(3)Bour (Re.). Les villes au Moyen Age. La Lorraine, ses hommes, ses activités. N°17.

qui se fortifient, deviennent pour les nouveaux lignages l'occasion de devenir indépendants. Les tensions entre épiscopat et aristocratie ne sont pas non plus étrangères à l'émiettement féodal. Dans ce contexte, les burgus demeurent toujours précaires. Et pourtant, l'émiettement féodal sera un facteur de développement des populations des campagnes: l'octroi de concessions par le seigneur dans l'esprit de développement des bourgs ne revenait pas plus cher mais le peuplement apportait beaucoup de profits au seigneur.

Le repeuplement des campagnes est aussi favorisé par la renaissance de l'activité économique à partir du XII<sup>ème</sup> siècle, liée aux relations ville-campagne, ajoutée à une meilleure sécurité. "Au delà de l'enceinte, les abbayes suburbaines avaient formé des bourgs qui s'agrandirent au XIII<sup>ème</sup> siècle, tel le bourg Saint Julien" relève Jean Schneider. "A partir du X<sup>ème</sup> siècle, ajoute Georges Duby, le mot bourg est très employé, ce qui n'est pas sans rapport avec l'essor général lié à la sécurité". Autour de Metz, ce sont surtout des bourgs monastiques suburbains qui deviennent des villages viticoles. Mais on peut considérer une certaine diversification des bourgs à partir du XIII<sup>ème</sup> siècle:

- les bourgs suburbains, par exemple Le Sablon,
- les bourgs monastiques, par exemple Saint Symphorien,
- les bourgs ruraux, par exemple Retonfey,
- les bourgs castraux, par exemple Vry.

Mais les bourgs se consolident aussi par le développement de la vie spirituelle allant de pair avec l'organisation séculière. Dès le X<sup>ème</sup> siècle, les édifices religieux, intra et extra-muros deviennent des paroisses (près de 40 dans le Pays Messin) qui s'opposent aux ordres mendiants (1). Jean Schneider observe quant à lui, qu'"au temps de sa plus grande extension, le territoire dans la nouvelle enceinte et faubourgs en dehors des murailles, était réparti entre 26 paroisses:

- 9 dans l'ancienne cité gallo-romaine,
- 11 dans les faubourgs,
- 6 dans les bourgs abbatiaux (2).

Entre la ville intra-muros et ces bourgs qui peuplèrent abondamment les campagnes du XI<sup>ème</sup> au XIII<sup>ème</sup> siècle, un tissu urbain de banlieue s'étendait autour de l'enceinte et devait être assez dense. Jean Schneider affirme, sans doute avec quelque exagération, "qu'au XIII<sup>ème</sup> siècle, la banlieue messine s'étendait vers le sud jusqu'à Jouy, à l'ouest jusqu'au Ban Saint Martin, au nord jusqu'à Maizières-les-Metz" (3).

IV. La transformation du paysage sous le règne de l'oligarchie messine (du XIII<sup>ème</sup> au XVI<sup>ème</sup> siècle).

A la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle,

---

(1) Ibid. Duby (G.), page 522.

(2) Ibid. Schneider (J), page 23

(3) Ibid. Schneider (J), page 23.

le paysage ville-campagne est en place. La bourgeoisie prend le pouvoir sur une ville dominant un pays dont elle renforcera la vocation nourricière. Cette solidarité de fait entre une ville et sa campagne (l'ensemble constituant une république indépendante dans le système féodal du Moyen Age), est un cas unique au nord des Alpes et on a pu lui donner le nom de **contado**. Dans le contexte des rivalités féodales, l'ilôt oligarchique républicain ne pourra maintenir son indépendance que par sa richesse. Mais peu à peu, cette richesse s'épuisera comme s'épuisera le patriotisme des patriciens. Ce n'est qu'en 1552, qu'elle devra faire appel au roi de France qui en fera la citadelle avancée du royaume. Cette période de trois siècles est marquée, essentiellement dans le paysage, par un déplacement de la propriété foncière.

#### 1. L'émergence du patriciat messin.

Le patriciat messin a son origine dans la féauté de l'évêque de Bar et des hommes de Saint Etienne qui élisent les maires et fournissent les échevins. Ils constituent déjà une bourgeoisie foncière qui dispose de biens non négligeables à l'intérieur et à l'extérieur de la ville, essentiellement sous forme de vignes. En un siècle, elle constitue une force qui peut s'opposer à la puissance de l'évêque et du clergé par une appropriation du domaine foncier consécutif à un enrichissement par le commerce. La Guerre des Amis en 1234, marque la défaite de l'évêque J.d'Apremont et l'avènement de la république oligarchique. Les Paraiges, riches familles dont l'origine est mal connue, s'emparent de la puissance politique de l'évêque en rachetant l'avouerie de Metz (1340), le Franc-Métier (1360), la monnaie épiscopale (1383). La tutelle politique des évêque devient nominale mais leur influence sur toutes les classes sociales devient prépondérante. Cette oligarchie gouverne un Etat dont les limites et les institutions ont été précisées dans le premier chapitre de cete quatrième partie. Un atour promulgué le 30 mai 13234, interdisant de nommer les membres des ordres religieux dans un testament, parlait pour la première fois du **Pays de Metz** comme d'une circonscription territoriale dans laquelle les dispositions de cet acte devaient être appliquées. "La formation du plus vaste Etat Urbain que l'Europe ait connu, est un trait original de l'histoire messine" observe Jean Schneider (1). Quelles ont été les conséquences de ce changement sur le paysage?

#### 2. Les transformations de la ville.

La bourgeoisie remembre des quartiers entiers de l'ancienne ville romaine mais aussi ceux du Neufbourg et du Vésigneul et impose une nouvelle architecture d'inspiration italienne. Ce sont les Hôtels particuliers dont certains subsistent encore actuellement. Haut de Sainte Croix, Fournirue, Nexirue, rue du Grand Cerf, rue de la Fontaine, place des Charrons.

---

(1)Ibid. Schneider (J.), page 50.

Dans le reste de la ville, elle s'approprie de vastes espaces restés viticoles ou maraîchers qu'elle ascence à des populations essentiellement rurales attirées par la ville mais poussées aussi à quitter leurs tenures (après la crise de la viticulture de 1275) par la bourgeoisie qui tirait ainsi un double profit: en ville en ascençant le terrain urbain à des prix élevés à ceux à qui ils avaient acheté la terre à la campagne à des prix dérisoires. "La bourgeoisie pressait les paysans endettés à vendre. Ceux-ci se massaient comme à l'époque romaine aux entrées de la ville où aboutissait la route de leur village et tout particulièrement à l'ouest (Vigne Saint Marcel et Pontiffroy" (1). L'ampleur de cet exode aura des répercussions importantes sur la ville de Metz "qui s'agrandit démesurément après 1234" (2). L'augmentation d'une population active et populaire aura un double effet. Sur le paysage urbain d'abord, en accélérant le morcellement de l'espace. Les lotissements seront nombreux Outre-Seille et Outre - Moselle surtout. Sur le plan social ensuite, en accentuant le contraste entre les quartiers aisés de l'ancienne cité et ceux populaires, artisans et à forte densité des parties basses périphériques.

### 3. Les transformations du Pays Messin.

Le Pays Messin est maintenant un territoire politique dont les limites ont été précisées dans le premier chapitre de cette partie. C'est dans ces limites que nous l'étudions ici. (Carte n°57). Dès le XIème siècle, avait eu lieu un morcellement en lotissements par affaiblissement du temporel des évêques, par usurpation au profit des Ministériables et avoués. Ainsi, s'est opéré un déplacement de la propriété foncière des seigneuries ecclésiastiques au profit des citains et bourgeois. Certaines abbayes sont ainsi tombées sous la servitude des patriciens qui se font payer en nature, c'est à dire en terres ou censures, par exemple Gorze, Saint Martin des Champs ou encore Saint Julien. Il semble que dans le Pays Messin, une partie importante de la terre était entre les mains de simples paysans qui avaient obtenu très tôt un régime de franc-alleu. "L'émancipation, indique Georges Duby, est favorisée par le système du "comptant" conféré à celui qui s'engageait à planter de la vigne sur la terre du seigneur" et il ajoute que "dans un rayon de 20 à 30 kilomètres, il n'existait pas de charte de franchise pour les villages" (3).

---

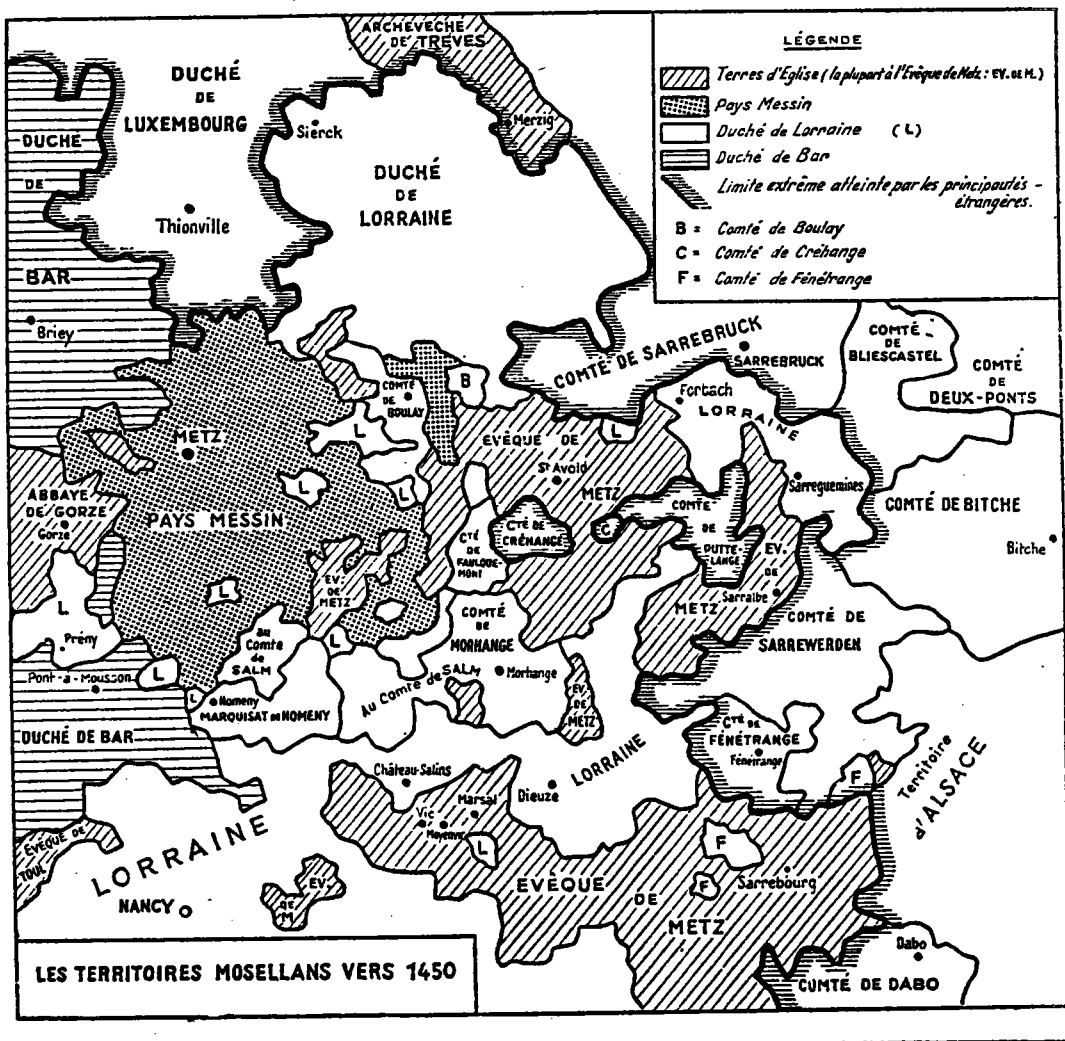
(1)Ibid. Duby (G.), page 373.

(2)Jean Schneider relève "qu'en 1494, la population qui est de 49 200 habitants dans le Pays Messin, n'est que de 20 000 pour la ville intra-muros (l'enceinte du XIIIème siècle ne s'est pas agrandie). Mais les faubourgs de Saint Julien et de Saint Symphorien sont détruits en 1444-1445 et Metz a souffert terriblement des épidémies et des famines de 1284, 1294, 1295, 1315, 1318".

(3)Ibid. Duby (G.), page 327.



Carte n°57. Le PAYS MESSIN vers 1450.



Bour(René). La Lorraine, ses hommes et ses activités. N°10.

Très rapidement, vers la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle, la bourgeoisie opère des remembrements qui s'accompagnent d'une diminution de la population rurale au profit de la ville. Dès 1285 par exemple, les Gronnais se portent vers l'achat de propriétés rurales. C'est à l'est surtout que s'opèrent les grands remembrements. Le cas le plus typique est le village de Peltre. Les mauvaises récoltes de 1344 favorisent la cession de terres par des tenanciers endettés ou en difficulté. Le fils de Thiébaud de Heu acquiert ainsi entre 1340 et 1370 de vastes territoires du côté de Peltre. Ces acquisitions massives de terres ont pour effet d'augmenter les fermes isolées, dont les vestiges ont traversé le temps (la Horgne, la Grange au Bois...), au détriment des tenures. Le recensement de 1404 des domaines ruraux établit la liste des 71 gagnages dont 45 sont de type de fermes isolées. Au XV<sup>ème</sup> siècle, le mouvement s'accroît encore, l'importance des domaines augmentant du fait de la diminution du nombre des propriétaires fonciers. Les acquisitions foncières se situent rarement au delà de 15 kilomètres correspondant au territoire du Pays Messin, et la préoccupation est d'abord l'acquisition de vignes et de bois. "Au XV<sup>ème</sup> siècle, précise Jean Schneider, les Baudoche, Gronnais, Raigecourt, Roncel, De Heu, possèdent les deux tiers des domaines et seigneuries du Pays Messin (1).

Du XIII<sup>ème</sup> au XVI<sup>ème</sup> siècle, s'est donc mis en place la trame de la ville actuelle de la Moselle à la Seille, de Saint Julien à Montigny-les-Metz. Mais, comme le montre le plan n°58, la ville reste encore enfermée au XVI<sup>ème</sup> siècle dans le "corset" de son enceinte linéaire. Dans le Pays Messin, s'est inscrit le réseau de l'habitat actuel. Jean Schneider précise ainsi "qu'après 1350, le marasme commercial et financier s'amplifiant, les patriciens constituent de vastes gagnages qui caractérisent le Pays Messin aux 136 villages" (2).

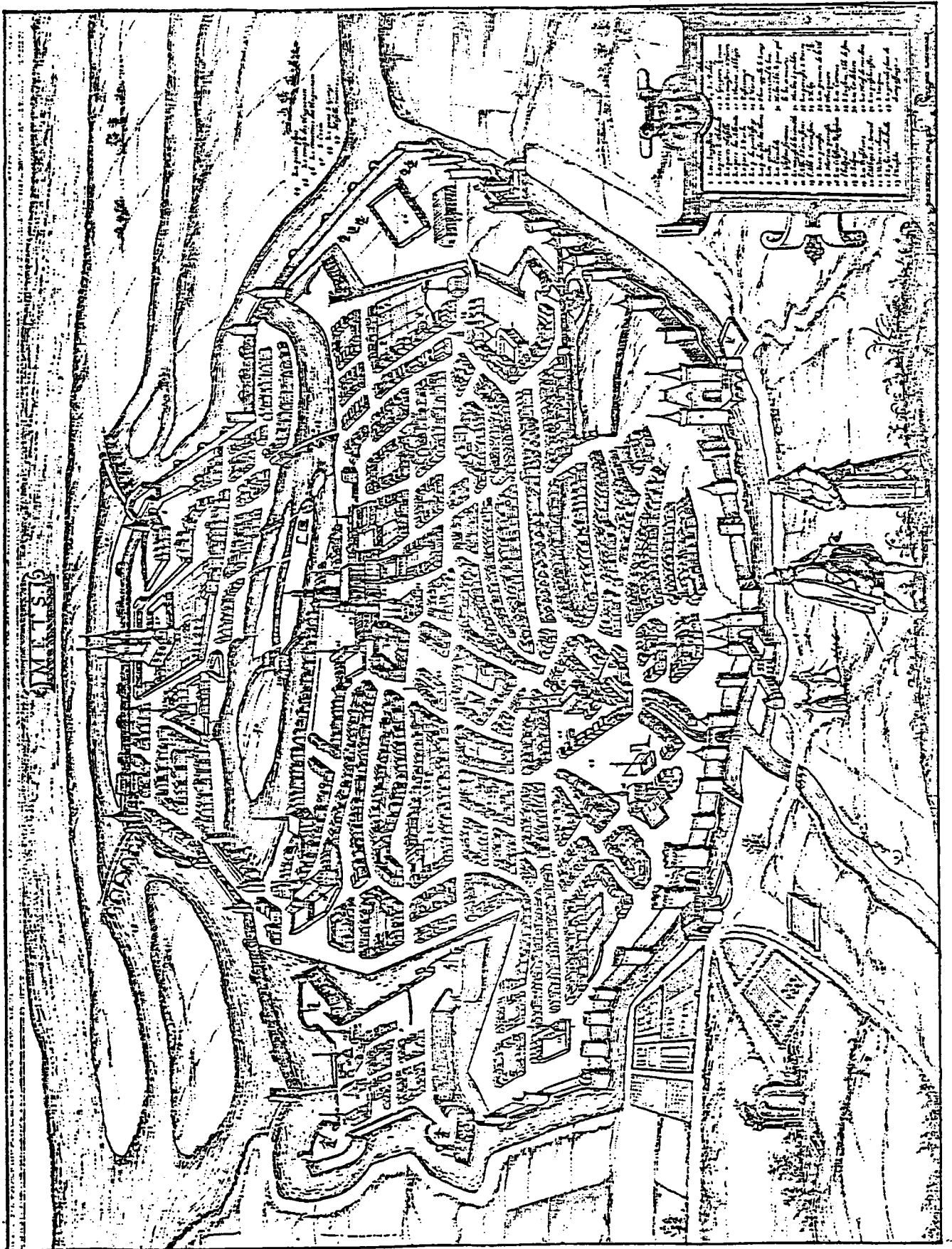
On sait (premier chapitre de la présente partie) que ce territoire sera de plus en plus difficile à défendre, que l'indépendance de la cité sera de plus en plus menacée. Les rivalités entre les puissants voisins avaient permis à la cité de rester provisoirement libre, liberté souvent achetée à grands frais. Déjà, en 1406, les chefs de la Commune exilés, avaient accepté l'idée de soumettre la ville au duc d'Orléans ou au duc de Bar. L'union des duchés de Bar et de Lorraine entre les mains de René d'Anjou en 1431 avait accentué le mouvement de concentration territoriale. Au XVI<sup>ème</sup> siècle, alors que le pouvoir de la bourgeoisie se dégradait et que le sentiment patriotique s'effaçait peu à peu, Metz devint un enjeu entre la France et l'Allemagne. Arrivé en août 1552 à Metz, le duc de Guise, envoyé du roi de France Henri II, s'imposa dans la défense de Metz face à l'empereur Charles Quint en opérant des démolitions. "Huit faubourgs, quatorze abbayes,

---

(1) Ibid. Schneider (J.), page 40.

(2) Ibid. Schneider (J.), page 41.

Plan n°58. La ville de Metz enfermée dans son enceinte linéaire au XVIème siècle.



Ce plan de Fr. Hohenberg intitulé "Le vray pourtrait de la ville de Metz" est le premier avec celui de Belleforest(de la même date 1575) à donner l'ensemble des bâtiments et la totalité du tracé des rues intra-muros. Collection Gantzer(00 01 02).

vingt et une églises furent détruits; le Sablon disparut à nouveau, les abbayes de Saint Clément et Saint Arnould furent rasées" (1). Il avait remédié aux faiblesses dues à la vulnérabilité de la colline de Désiremont (Bellecroix) en démolissant le quartier d'Ayest et en élevant à son endroit deux boulevards reliés par une courtine (Plan n°60). La défaite de Charles Quint ramena Metz dans le royaume de France, mais son rôle de sentinelle avancée et de verrou ralentira sa prospérité qu'elle ne retrouvera qu'au XXème siècle.

IV. Le développement de Metz est paralysé par les fortifications en profondeur (XVIème-XXème siècle).

1. L'évolution des fortifications en profondeur.

a) La première fortification en profondeur est construite en 1552 par le duc de Guise pour fortifier la ville face à la colline Bellecroix à l'est. Sur le plan n°60, on observe la stérilisation des terrains entre la courtine qui longe l'actuel boulevard Paixhans, les deux boulevards le long de la Moselle en haut, l'ancien bras de la Seille en bas et la Seille à droite. Pour construire ce glacis, le duc de Guise ordonna la démolition de tout le quartier Ayest.

b) Après la défaite de Charles Quint, le Maréchal de Vieilleville, premier gouverneur des Trois Evêchés, entreprend entre 1556 et 1564, suivant les plans de Rochus Guénari, comte de Linar, la construction de la Citadelle, deuxième verrou qui bloquera le développement de Metz vers le sud-ouest. Cette forteresse avait une autre vocation que la seule défense de Metz. Ses bastions A et D (Plan n°61) orientés vers la ville étaient destinés à dissuader toute velléité d'opposition éventuelle d'une population (qui avait si chèrement défendu son indépendance pendant de nombreux siècles) face aux entreprises de la monarchie centralisatrice française.

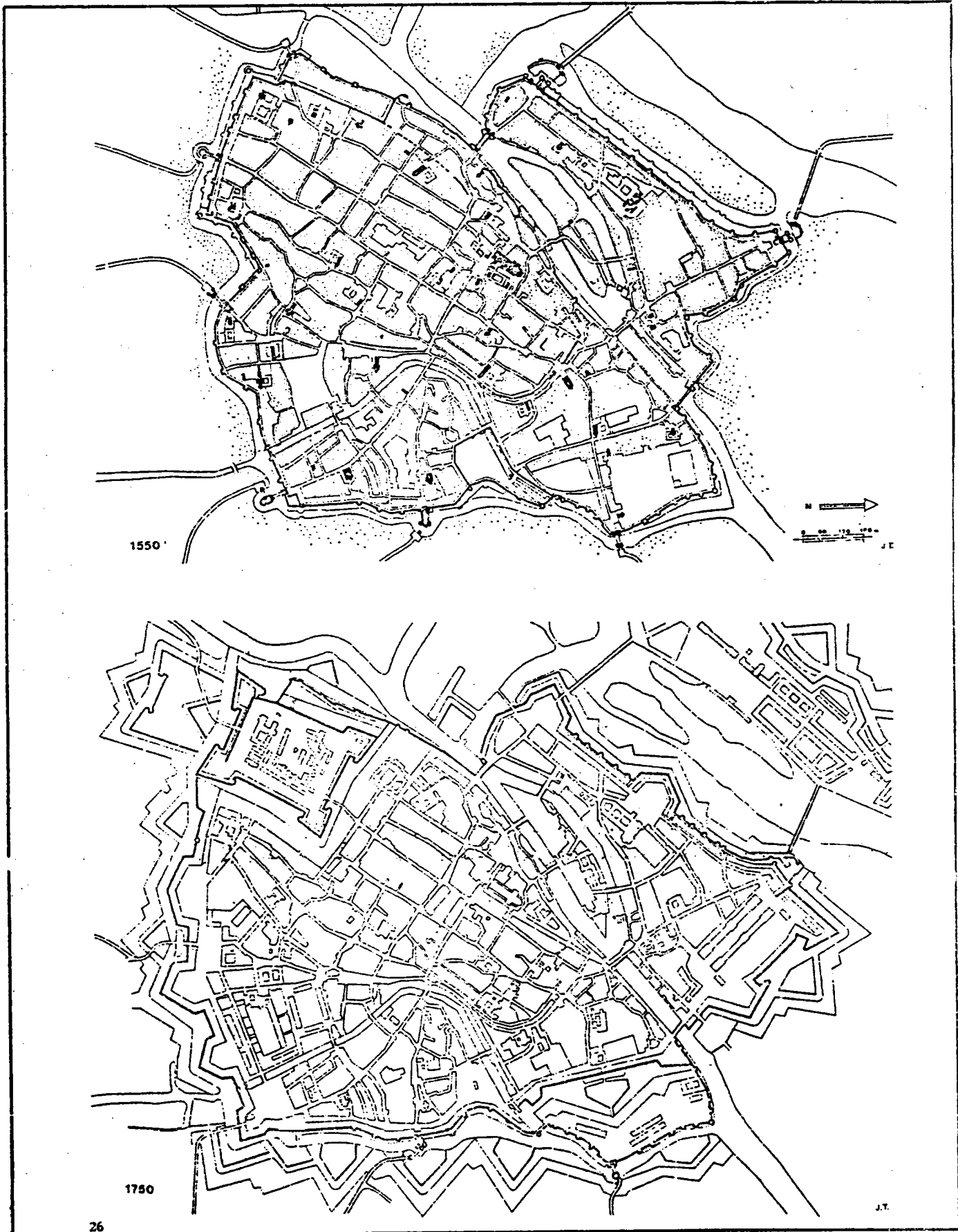
La construction nécessita la destruction de 250 maisons, des deux abbayes de Saint Pierre et Sainte Marie, plusieurs monastères et églises. Elle recouvrait la place de la République, l'Esplanade actuelles et l'ensemble des bâtiments militaires jusqu'au Palais du Gouverneur. Non seulement elle stérilisait un espace important mais bloquait le développement de Metz vers le sud, là où Metz s'ouvre entre la Seille et la Moselle sur le plateau de Montigny-les-Metz.

c) Le système bastionnaire Vauban entoure la ville de Metz d'un "corset" de fortifications. Il nécessite de nouvelles destructions, stérilise des espaces impressionnants en bloquant le développement de la ville de Metz. Au début du XVIIIème siècle, est achevée la ligne continue de bastions au pied de l'enceinte du Moyen Age (Plan n°62). Louis XIV a fait de Metz la citadelle avancée qui doit défendre le royaume.

Mais, de 1728 à 1731, sont érigées à l'ouest et à l'est par Cormontaigne, la double couronne de

---

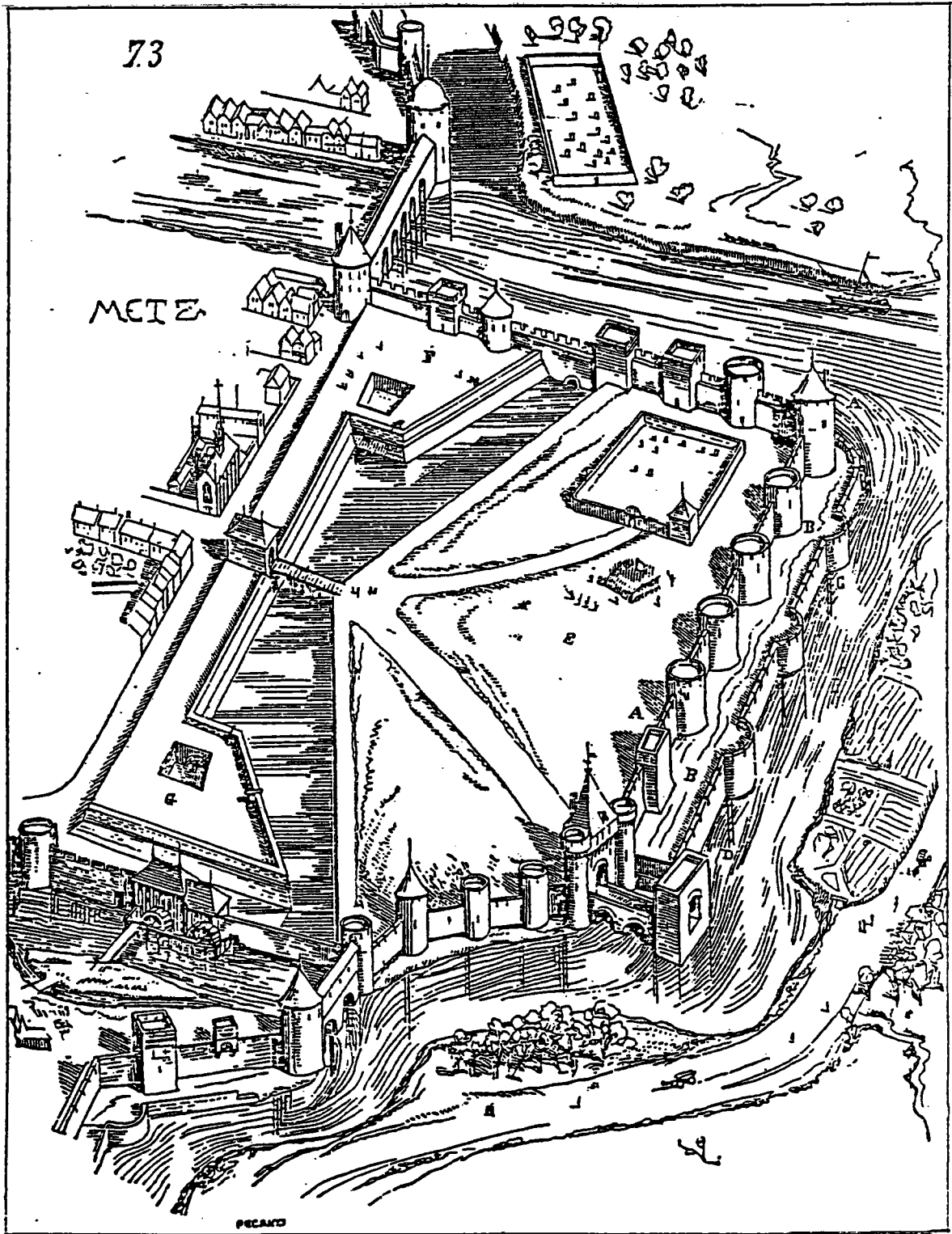
(1) Ibid. Bour (Re.), page 122.



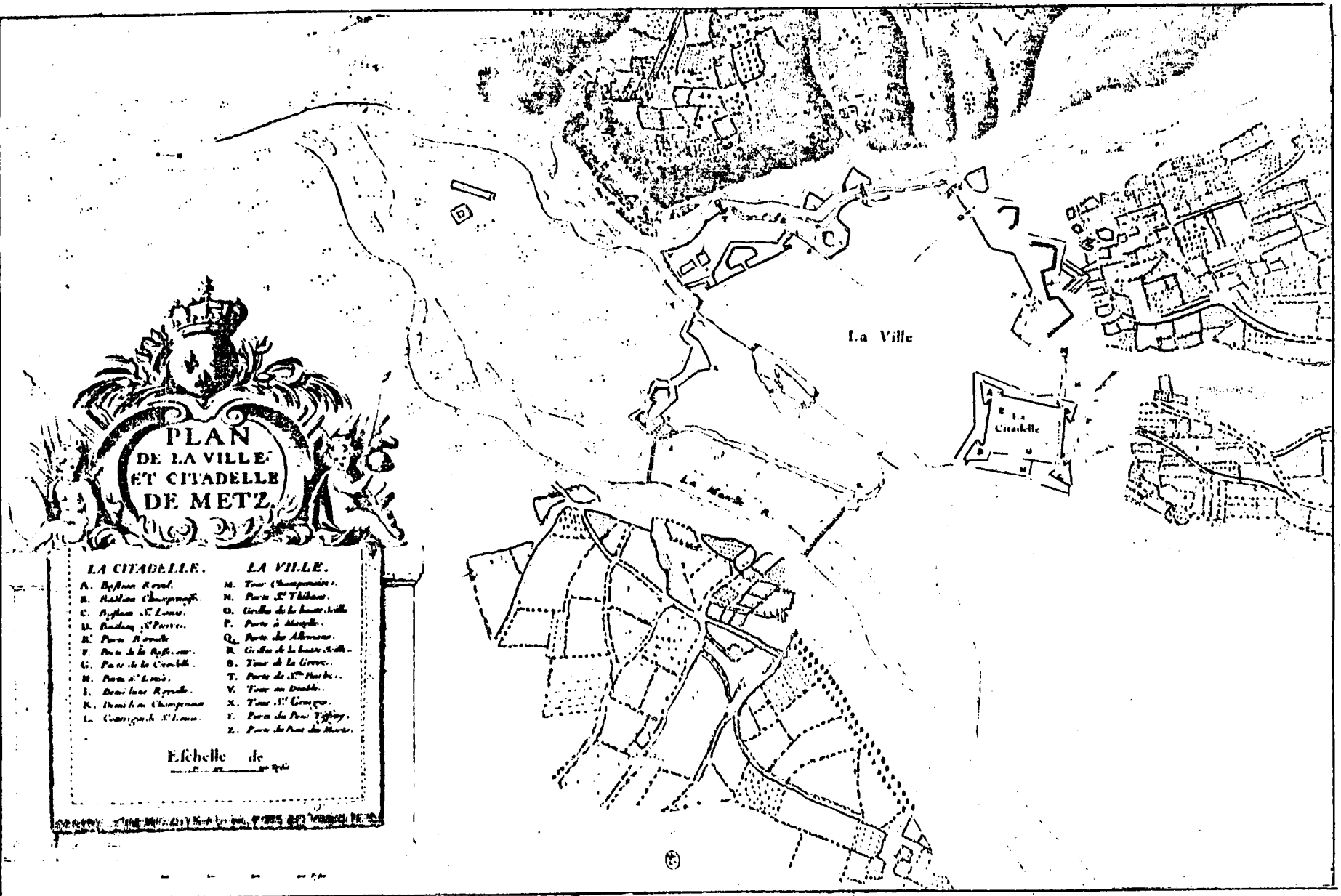
Thiriot(J.).Portes, Tours et Murailles de la cité de Metz.  
Pendant deux siècles, entre 1550 et 1750, les limites de la ville intra-muros n'ont pas varié.

Plan n°60. Le retranchement De Guise à Metz vers 1650.

Viollet-Le-Duc, Documents Messins, Guy(C.).1983(05 01 00).



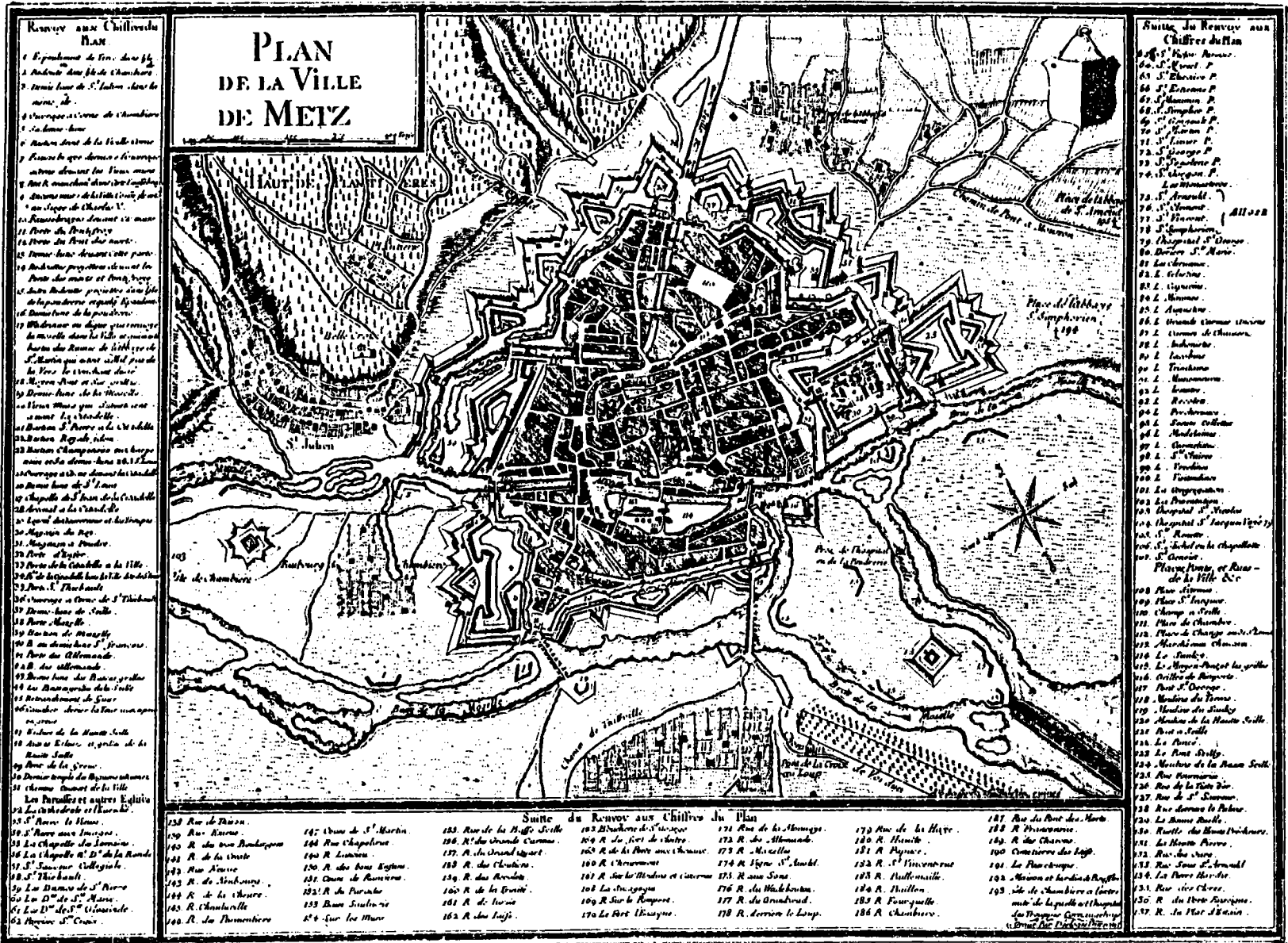
C'est la première fortification en profondeur qui fut érigée à Metz. Elle fut ordonnée par le Duc de Guise en 1552 pour défendre la colline de Désiremont vers l'est. On observera la cortine (le long de l'actuel Boulevard Paixhans), deux boulevards, l'un à partir du pont des Grilles le long de la Moselle (en haut), l'autre le long de l'ancien bras de la Seille (en bas). On reconnaît en bas à gauche le vestige actuel de la Tour des Esprits (Tour des Chandeliers et Barbiers), en haut le pont des Grilles, à droite, une partie de l'enceinte bien conservée encore actuellement et transformée en promenade (la porte Sainte-Barbe a disparu).



Estampes, Bibliothèque Nationale, ID17 n°21, 1670.

On observera sur ce plan le développement du parcellaire vers Montigny-lès-Metz au sud, vers Plappeville à l'ouest et vers Bellecroix à l'est.

Plan n°62. Construction d'une ligne continue de bastions au pied de l'enceinte du Moyen Age par Vauban à la fin du XVIIIème siècle.



Desloges-Duvernet, 1726. Documents Messins, Guy (C.), 1983.



la Ville Neuve au devant du Pont des Morts et du Pontiffroy sur la rive gauche de la Moselle et la double couronne de Bellecroix couvrant la Porte des Allemands sur la rive droite de la Seille qui subsiste encore aujourd'hui (Plan n°63). Le flanc sud fut parachevé par une ligne de remparts allant de la Porte Serpenoise jusqu'au Grand Séminaire.

Cet ensemble devait stériliser d'immenses espaces à l'extérieur. Des zones de servitude sont en effet imposées à la suite de la construction de ces fortifications afin de dégager des espaces pour favoriser le tir et éviter la prise de positions par les assaillants. Trois zones concentriques à partir des fortifications se répartissent des contraintes décroissantes:

-zone I, à partir des fortifications jusqu'à 250 mètres: interdiction de toutes constructions.

-zone II, de 250 mètres à 487 mètres: seules les constructions légères en bois sont tolérées (certaines subsistent encore par exemple à Queuleu).

-zone III, de 487 mètres à 974 mètres, seuls les immeubles à colombages sont autorisés (certains subsistent encore par exemple au Plan d'Eau ou à Bellecroix). Le décret du 10 août 1853 fixera les détails de ces servitudes (1). Le système sera maintenu par les autorités allemandes lors de leur occupation le 21 décembre 1871 qui en changeront les distances (600 mètres, 600 à 975 mètres, 975 à 2250 mètres). Les nouvelles fortifications avaient nécessité de nouvelles destructions et les populations furent relogées dans le quartier reconstruit à la place du quartier détruit du Pontiffroy. Sur le plan n°63 de 1784, on observe la disparition de l'abbaye de Saint Clément au sud-est et d'un ensemble d'îlots et d'habitat au delà du Pont des Morts qui existaient sur le plan de 1726 (Plan n°62).

Ce "corset" de fortifications avait porté la ville à une superficie intra-muros de 391 hectares. Jusqu'à 1870, la ville resta figée dans son extension fortifiée malgré la destruction de la citadelle de 1798 à 1802. Mais d'autres fortifications apparaissent au XIXème siècle, plus éloignées mais aussi stérilisantes.

d) La construction des forts avancés (Plan n°64).

Le contexte historique de la puissance expansive de la Prusse après la victoire de Sadowa en 1866, l'apparition de l'obus torpille chargé d'explosifs brisants en 1855, l'augmentation de la précision et de la portée du canon (3000 mètres au lieu de 800 mètres) nécessitent des changements techniques et tactiques des fortifications. Les forts sont dispersés et plus éloignés pour éviter le coup au but fatal et la vulnérabilité de la ville. Quatre forts avancés sont construits entre 1867 et 1870 par Serré de Rivières:

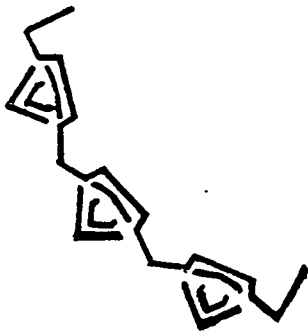
---

(1) Bulletin des lois n°31-780. Rapport et Décret impérial sur les classements des Places de guerre et des Postes militaires et sur les servitudes imposées à la propriété autour des fortifications du 10 août 1853. Le Garde des Sceaux, Ministre au Département de la justice,

Plan n° 63 Construction de 1728 à 1731 par Cormontaigne des doubles couronnes de Bellecroix et de la Ville Neuve.

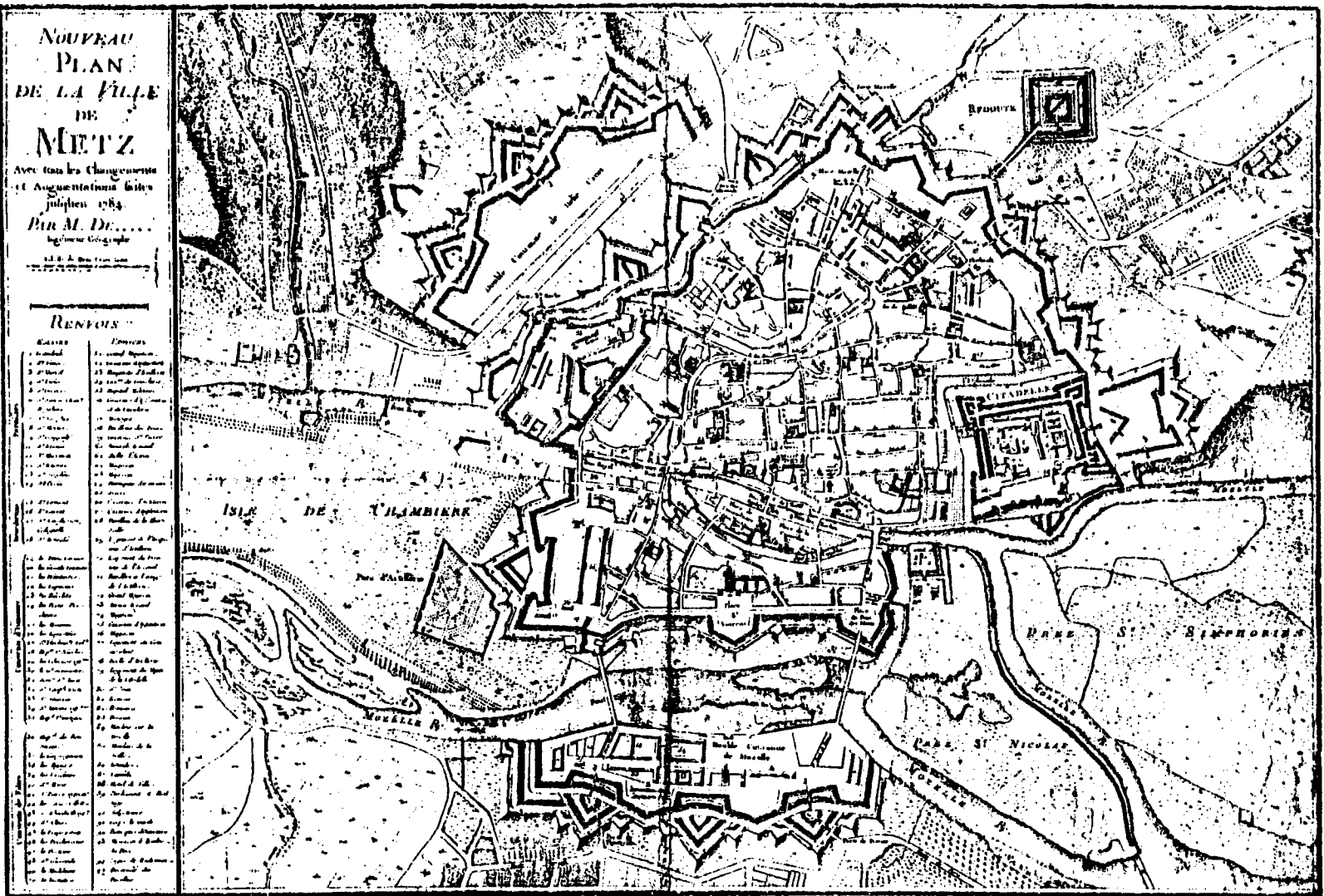
Tiré de documents Messins de Guy C., 1983

Double couronne  
de Moselle (Ville Neuve)

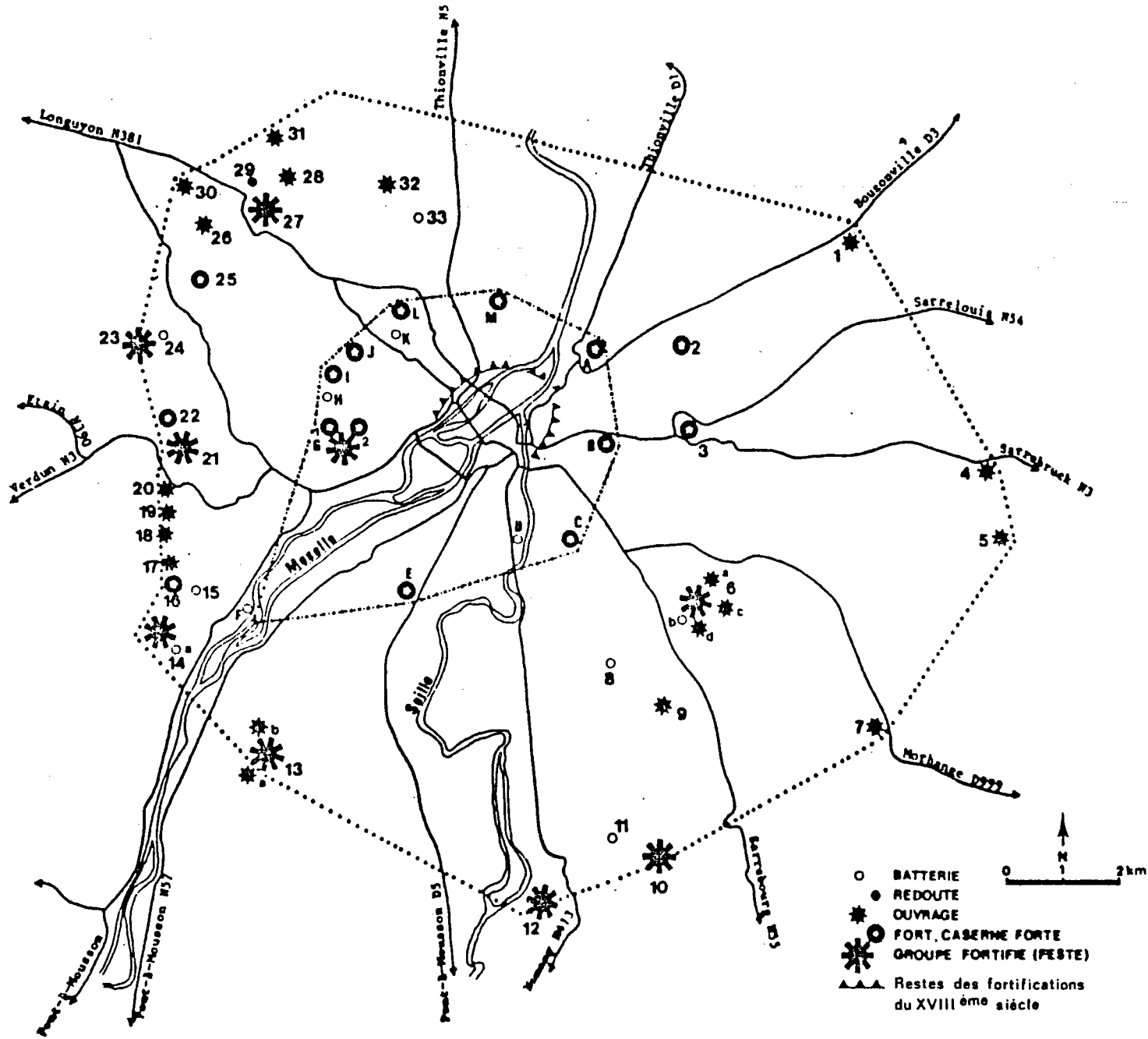


Double couronne de  
Belle Croix

Plan n°63. Construction de 1728 à 1731 des doubles couronnes de Bellecroix et de la Ville Neuve.



Plan n°64. La double ceinture de fortifications construites autour de Metz entre 1867 et 1918. Elles stérilisent d'immenses espaces dans un rayon de 15 km. Cartographie F. Reitel, 1984.



- |    |     |
|----|-----|
| A  | 1   |
| B  | 2   |
| C  | 3   |
| D  | 4   |
| E  | 5   |
| F  | 6   |
| G  | 6a  |
| G1 | 6b  |
| G2 | 6c  |
| H  | 6d  |
| I  | 7   |
| J  | 8   |
| K  | 9   |
| L  | 10  |
| M  | 11  |
|    | 12  |
|    | 13  |
|    | 13a |
|    | 13b |
|    | 14  |
|    | 14a |
|    | 15  |
|    | 16  |
|    | 17  |
|    | 18  |
|    | 19  |
|    | 20  |
|    | 21  |
|    | 22  |
|    | 23  |
|    | 24  |
|    | 25  |
|    | 26  |
|    | 27  |
|    | 28  |
|    | 29  |
|    | 30  |
|    | 31  |
|    | 32  |
|    | 33  |

LEGENDE :

INTURB INTERIEURE

- Fort St. Julien
- Fort des Bordes
- Fort de Queuleu
- Batterie cuirassée du Sablon
- Fort St. Privat
- Batterie du canal
- Fort fortifié du St. Quentin
- Fort Diou
- Fort Gérardin
- Batteries cuirassées de Plappeville
- Fort de Plappeville
- Fort Decan
- Batteries cuirassées du Chêne
- Fort Déroulède
- Fort Gambetta

INTURB EXTERIEURE

- Ouvrage Ste. Barbe
- Fort Champagne
- Fort de Lauvillière
- Ouvrage de Silly
- Ouvrage de Mont
- Fort fortifié la Marne
- Ouvrage d'Ars
- Batterie de Mercy
- Ouvrage de Mercy
- Ouvrage de Jury
- Ouvrage de Sorbey
- Batterie de Crepy
- Ouvrage de Chesny
- Fort fortifié de l'Yser
- Batterie du Bois des Veaux
- Fort fortifié de l'Aisne
- Fort fortifié Verdun
- Ouvrage Somy
- Ouvrage St. Blaise
- Fort fortifié Driant
- Batterie Moselle
- Batterie d'Ars
- Fort de Marival
- Ouvrages de Vaux
- Ouvrage du Bois de la Dame
- Ouvrages de Jussey
- Ouvrage de St. Hubert
- Fort fortifié Jeanne d'Arc
- Forterne forte de Moscou
- Fort fortifié François de Guise
- Batterie de Montvaux
- Forterne forte St. Vincent
- Ouvrage Kellermann
- Fort fortifié Lorraine
- Ouvrage Richepanse
- Fort Lasalle
- Ouvrage des Carrières d'Amanvillers
- Ouvrage Canrobert
- Ouvrage du Bois de la Jullières
- Batterie de Ste. Agathe

Plappeville, Saint Quentin, Queuleu et Saint Julien. Cette ceinture est complétée par les Allemands entre 1870 et 1875. Ceux-ci construiront une deuxième ceinture entre 1898 et 1918. En 1914, Metz est devenue la plus puissante forteresse du monde mais en stérilisant d'immenses espaces dans un rayon de 15 kilomètres.

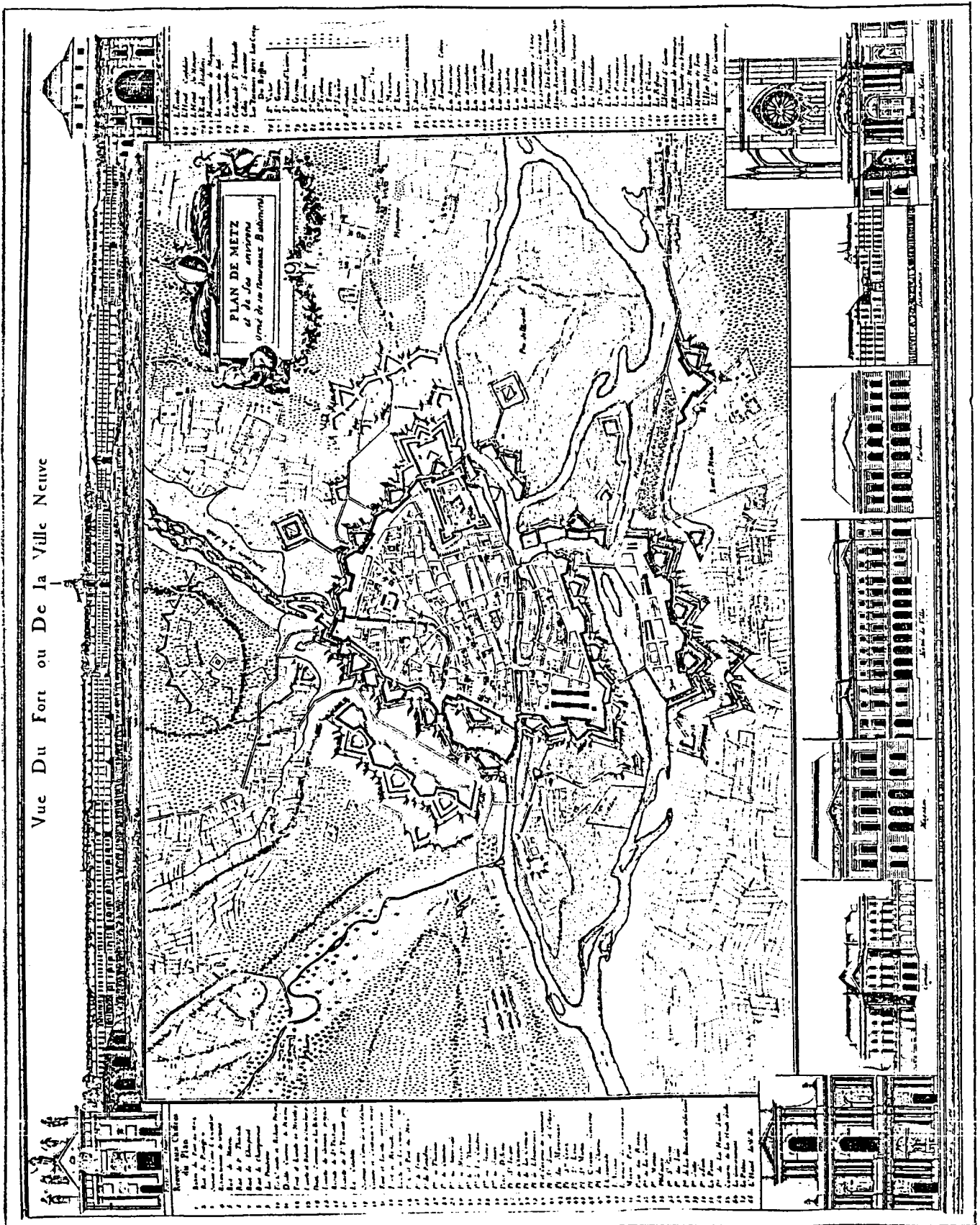
## 2. Metz se militarise (1552 à 1918).

a) Jusqu'à la période allemande en 1870 (Plan n°65).

C'est au début du XVIIIème siècle que commencent à se développer les bâtiments à vocation militaire. Entre 1726 et 1731, l'évêque Cambout de Coislin élève à ses frais sur le Champ-à-Seille (Place Coislin actuelle) une immense caserne avec grilles, à quatre corps de bâtiments en carré qui subsistera jusqu'en 1933. A Fort Moselle (Plan n°65), sont construits l'Hôpital Royal et Militaire, un corps de casernes pour l'artillerie, à Chambières une caserne pour la cavalerie (c'est une partie de la caserne actuelle Serré de Rivières occupée par le 2ème Régiment du Génie), en 1739, sur l'emplacement de l'ancien château Saint Thiébault, une fonderie. Le promoteur de ces transformations fut le duc de Belle Isle, commandant en chef des Trois Evêchés depuis 1727, Gouverneur de 1733 à 1753 et de 1758 à 1761. Sous la Restauration, l'église des Grands Carmes est détruite pour faire place à l'Ecole d'Artillerie (actuelle Ecole Normale Paixhans). Sous la Monarchie de Juillet, l'église Saint Arnould est détruite pour permettre la construction d'une Ecole de Cavalerie (Actuel Mess des Officiers, rue aux Ours. Le cloître a été conservé).

L'urbanisme civil du XVIIIème siècle, à vocation souvent indirectement militaire, en tout cas imposé par les militaires, donne par son architecture classique une image d'ordre et de discipline (dessins des cartouches sur le plan n°65). Ainsi le théâtre de Metz (place de la Comédie), construit de 1738 à 1753, est destiné à divertir les officiers devenus de plus en plus nombreux en raison de la construction d'écoles d'officiers. De nouveaux quartiers sont créés par le Maréchal de Belle Isle sur la rive gauche de la Moselle, lequel remanie également les places du Saulcy, Saint Thiébault, Mazelle (où le château est arrasé) et le quartier Sainte Glossinde. Le Maréchal d'Estrée, son successeur, aménage la place d'Armes considérée comme un modèle de l'expression de la centralisation dans l'architecture et l'urbanisme. Cet urbanisme militaire, reflet de l'ordre centralisateur monarchique, personne ne l'a mieux décrit qu'Yves Le Moigne: "Mais cet urbanisme nouveau n'était pas dépourvu de signification politique. Au polycentrisme médiéval et morcelé en places minuscules, succède ainsi l'unité organisatrice de la grande place aux parades militaires et défilés de corps constitués qui rappellent par leur répétition devant les bâtiments symboliques, la force, la justice et la religion du roi. Royale par ses fonctions depuis un bon siècle, Metz l'est désormais dans sa réalité

Plan n°65. L'urbanisme et l'architecture au XVIIIème siècle.



L'intérêt du document réside dans les dessins des cartouches qui représentent bien l'architecture du XVIIIème siècle. On observera, en noir à l'intérieur de l'enceinte, les casernes Cambout de Coislin (à gauche) et Chambières (à droite). Plan de Metz, orné de ses nouveaux bâtimens, 1786. Documents Messins, Guy (C.), 1983(00 02 04).

physique" (1).

On ne peut passer sous silence le rôle important joué sur la topographie urbaine de la construction de la gare après 1852, qui changera l'axe vital de Metz orienté Place de Chambre-Place Saint Louis au profit de l'axe Rue Serpenoise dont les trois voies Vieille Boucherie, Porte Enseigne, Serpenoise furent unifiées.

b) L'époque allemande de 1870 à 1918 (Plan n°67).

A l'époque allemande, l'urbanisme est dicté essentiellement par des impératifs d'ordre stratégiques ou de prestige, la germanisation. Metz est alors enfermée dans un camp retranché de plus de 60 kilomètres de tour. De nombreuses casernes s'élèvent en périphérie: De Lattre, Grosette, Féraudy, Challe, les Subsistances, Grandmaison, les casernes du XXème Corps Américain, l'hôpital Legouest, la base de Zeppelins à Frescaty, la caserne Barbot. L'autorisation De Guillaume II de démantèlement de l'enceinte sud du 09 février 1898 ouvrait la possibilité d'une extension sur les soixantes hectares disponibles des anciens glacis. A partir de 1901, les Allemands apportèrent un véritable bouleversement topographique urbain. Les remparts Vauban au sud furent arrasés, les fossés comblés, la Seille occidentale asséchée. Un urbanisme de mise en scène imposé par les militaires était axé sur une gare à vocation militaire et sur un réseau à vocation opérationnelle : la Kaiser Wilhelm Ring et un double réseau reliant Montigny (et la France) à la vieille ville. Le rôle joué par la nouvelle classe dirigeante a eu d'importantes implications sur l'aménagement résidentiel qui s'étend au sud de la caserne Barbot. On observe sur le plan l'excessif morcellement foncier réservé à la propriété mais on ne trouve nulle trace d'un quelconque secteur réservé à l'habitat social.

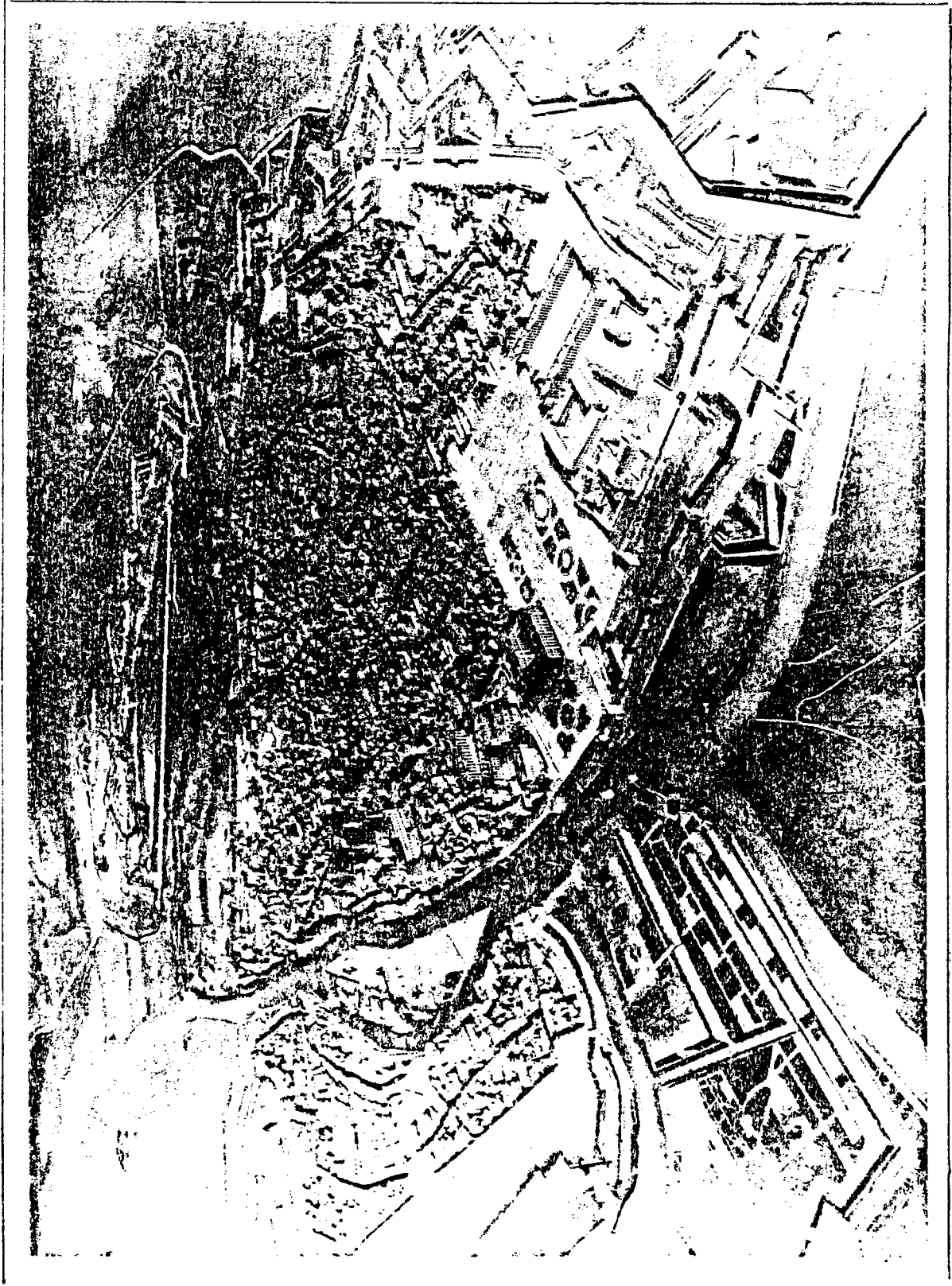
En 1918, Metz reste donc encore une ville relativement bloquée dans ses fortifications. Pendant quatre siècles, une concurrence farouche n'avait cessé d'opposer les intérêts civils, religieux et militaires au profit le plus souvent de ces derniers pour l'utilisation du sol. Les arrêts par exemple de 1666 et 1729 interdisaient la construction d'établissements religieux. A la veille de la révolution, le clergé possédait pourtant encore un quart du territoire clos de la ville ce qui bloquait tout projet de développement de l'urbanisme (Plan n° 68). Beaucoup de bâtiments religieux furent toutefois récupérés par des services. La militarisation de la ville eut pour effet d'empêcher celle-ci de profiter aux XVIIIème et XIXème siècles du mouvement général d'industrialisation, d'urbanisation explosive et de développement des transports de masse. Trop près de la frontière, Metz était coupée aussi de la France. L'évolution de la population traduit bien cette situation.

### 3. L'évolution de la population de 1552 à 1918.

Eloignée de toute préoccupation industrielle

---

(1) Ibid. Bour (Re.), page 180.



Plan en relief entrepris en 1821, mis à jour en 1868, conservé à l' Hôtel des Invalides à Paris. La ville est encore enfermée dans ses fortifications à l'extérieur desquelles le paysage est resté fortement rural en raison des servitudes. Au premier plan, à partir de l'angle sous lequel a été prise la photo, on distingue les remparts Vauban et les quartiers de la citadelle. Au fond, la double couronne de Bellecroix. C'est dans ces deux directions que la ville se développera au XXème siècle. Documents Messins, Guy(C.), 1983(00 01 05)

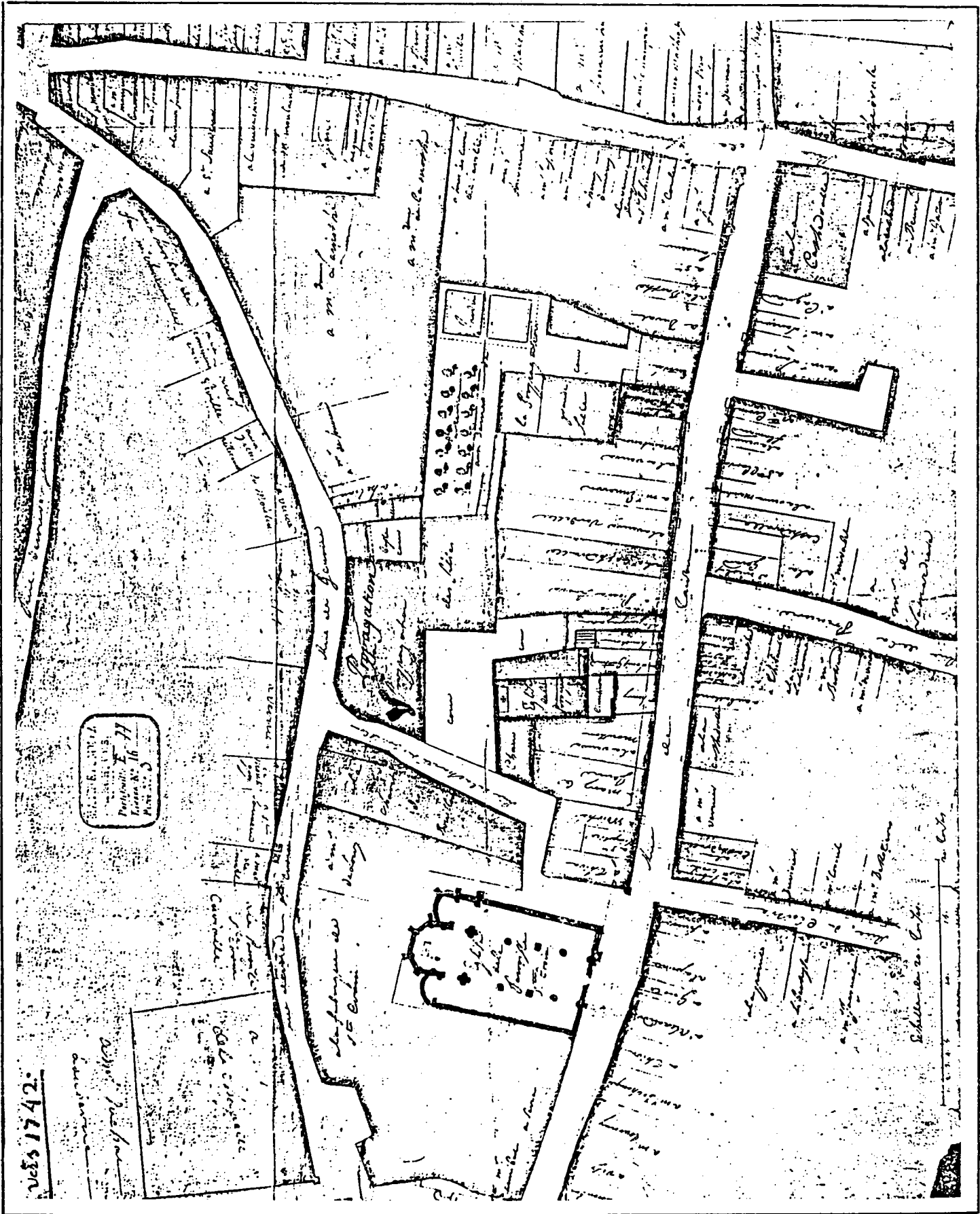


La transformation de Metz à l'époque allemande (1870-1918)



On observera le nouveau réseau de rues axé vers le sud et le morcellement intense de nouveaux quartiers. Archives A.G.U.R.A.M., 1930.

Plan n°68. La possession du territoire urbain par le clergé avant la révolution.



L'emprise du clergé, qui représente encore avant la révolution un quart du territoire clos de la ville de Metz, entrave le développement de l'urbanisme.

Quartier de la paroisse Sainte-Croix, 1742. Documents Messins, Guy(C.), 1983

(00 06 02).

au profit d'une vocation de place forte de première ligne, la population pendant quatre siècles ne progressera que très lentement par rapport aux autres villes françaises et particulièrement Nancy comme le montre le tableau n° 50.

Il faudra attendre le XVIIIème siècle pour que Metz atteigne le chiffre de population des années fastes de la paix romaine ou de la prospérité médiévale du XIIIème siècle. Nancy, qui n'était qu'un bourg de quelques centaines d'habitants au XVIème siècle, rattrape Metz au début du XIXème siècle et double la population de cette dernière au début du XXème siècle (en 1870, de nombreux bourgeois quittent Metz pour Nancy et ne reviendront plus). Pendant le XVIIIème siècle, la population messine restera particulièrement stable puisqu'elle passe de 40 000 habitants en 1811 à 42 000 en 1885(1). L'augmentation de population après 1909 est relative si l'on considère que par le décret impérial du 1er avril 1909, les communes de Plantières-Queuleu et Devant-les-Ponts furent rattachées à Metz. La commune du Sablon dont le rattachement avait été décidé en 1910, le sera définitivement le 1er avril 1914.

Mais l'évolution de la population est différente pour son agglomération qui se développe au XVIIIème siècle. Ainsi de 1820 à 1866, l'agglomération avec les communes de Ban Saint Martin, Devant-les-Ponts, Queuleu-Plantières, Montigny et Sablon, séparées par les grands glacis, avait augmenté sa population de 44 000 à 53 000 habitants. L'accroissement est particulièrement important pour les communes de Montigny et du Sablon en raison essentiellement de la construction des ateliers SNCF puis du développement résidentiel dans la direction de ces communes. De 1820 à 1866, la population de Montigny-les-Metz était passée de 900 à 2700, celle du Sablon de 300 à 1100. Pour cette dernière, la population passera de 1039 habitants en 1870 à 10 720 habitants en 1914(2). Ainsi se dessinait déjà et de nouveau au sud des remparts de Vauban, dans la région où Metz s'était librement étendue à l'époque romaine et avant le siège de 1552, le plan d'une ville que réalisera le XXème siècle (après le démantèlement), par la fusion de la vieille cité resserrée et des communes voisines.

Si la population ne progressa que très lentement durant ces quatre siècles, elle connut de surcroît des chutes importantes à certaines époques. Relativement stable au XVIème siècle où la monarchie avait apporté protection, ordre et sécurité, la population fut durement touchée une première fois à partir de 1635 par la guerre de Trente Ans, ses dévastations, les épidémies, les misères. "Au XVIIème siècle, Metz connaît une grande détresse et un déclin dû à la guerre de Trente. Les années 1635, 1636 et 1637 furent effroyables. En 1636, on inhumait 300 personnes par jour. Pour le seul mois de novembre, on enregistrait

---

(1) Grodidier de Naton, Extension de l'agglomération du XXème siècle, page 15.

(2) Ibid. Grodidier de Naton, page 15.

	Population Metz	Nancy
1552	25000(1)	Quelques centaines
1684	20710(1)	
1790	36000	30000(2)
1880	53000	73000(2)
1910	69000	119000(2)

Tableau n° 50 .Evolution de la population à Metz et Nancy de 1552 à 1910.

(1)Ibid. Bour (Re.), page 180.

(2)Zeller (G.). Réunion de Metz à la France. Tome II, pages 77, 92, 127.

6000 décès, la garnison était entièrement anéantie. De 19 000 habitants avant l'apparition de ce fléau, la population serait tombée à 3000 en 1643"(1).

La population devait souffrir ensuite du départ de nombreux protestants après la Révocation de l'Edit de Nantes en 1685, puis de l'émigration après la Révolution en 1789. Enfin on enregistre une chute de la population après le Traité de Francfort où elle décroît de 46 000 en 1870 à 37 449 en 1875. Le redressement est ensuite spectaculaire dû à une intense politique de germanisation puisque la population en 1910 s'élevait à 68 598 habitants dont seulement 54 995 civils (2).

V.L'évolution de l'habitat dans la campagne messine de 1552 à 1918.

En 1552, pour l'essentiel, l'habitat dans sa localisation est ce qu'il sera quatre siècles plus tard. C'est pendant le Haut Moyen-Age que s'est constitué le réseau de villages et de fermes que l'on retrouve en 1918. La densité de villages est importante puisque Jean Schneider remembre pas moins de 200 villages(3). Yves Barel parle pour la même époque d'un "contado" de 168 villages(4). S'il y a évolution, c'est plutôt dans l'ordonnance et la transformation des villages qu'il faut la chercher.

Jusqu'à la Révolution Française, l'histoire des villages est liée à celle de l'Ancien Régime et dans chacun d'eux, la population villageoise est soumise à un seigneur qui impose les droits féodaux. Depuis le XIème siècle, l'emmiement féodal a en effet contribué à développer pour des raisons de profit, des regroupements de population à l'abri d'une bâtisse fortifiée, maison forte, église fortifiée ou château. C'est le refuge solide où à de multiples reprises, les habitants s'abriteront contre les pillards, les soudarts, les écorcheurs ou même les troupes régulières dont la Lorraine sera victime pendant des siècles. Souvent le seigneur est en Pays Messin un ecclésiastique, représenté par un maire chargé de recueillir les dîmes prélevées sur les récoltes ainsi que le cens.

Chaque feu possède une manse dont la moyenne est de 12 arpents(5). A partir du XVIème siècle, les populations des villages du Pays Messin présentent en effet une certaine homogénéité quant à leur importance. Le plan n° 69 qui date de 1768, représente une dizaine de villages dans la région au sud de Metz, depuis la citadelle jusqu'à Gorze. Chacun a bien une soixantaine de manses soit 300 âmes. Mais le nombre devait subir quelques fluctuations

---

(1)Ibid. Bour (Re.), page 138.

(2)Grodidier de Naton, Extension de l'agglomération messine au XXème siècle, page 15.

(3)Ibid. Schneider (J.), page 51.

(4)Barel (Y.). La ville médiévale, page 72.

(5)Menuat (G.). Arry mon village, 1983. Photocopie, page 13. Douze arpents équivalent à 35 ares environ.

suivant les époques encore que, comme l'indique Guy Menuat (précédemment cité), ce chiffre était celui que l'on pouvait déjà estimer aux XIII et XIVèmes siècles. Le village, tel que l'ont connu les plus anciens habitants au début du XXème siècle n'avait pas dû changer fondamentalement d'aspect depuis le XVIème voire même depuis les XII et XIIIèmes siècles : une rue principale (comme on peut l'observer à Ars-sur-Moselle ou à Jouy-aux-Arches sur le plan n° 69 de Dom Jean François) passant devant l'église et son cimetière, bordée de maisons basses adossées les unes aux autres laissant devant elles le large espace des "usoirs" où tas de fumier et de bois voisinaient, s'ouvrant par une large porte sur les étables puis sur les jardins ou les premières vignes.

Quels sont les évènements qui ont pu quelque peu modifier la physionomie de ces villages durant ces quatre siècles ? Dès 1552, la ruée des Impériaux sur Metz, ne s'est sans doute pas déroulée sans quelques souffrances pour le Pays Messin. Puis, après la défaite de Charles Quint, le rattachement de Metz et du Pays Messin à la France, place ces villages sous une nouvelle administration où la base est le baillage. Les "communautés" se forment alors dans toutes les paroisses qui se dotent d'un "Maire de Justice". En cas d'invasion les habitants participent à la défense.

Jusqu'au XVIIème siècle, les campagnes messines semblent avoir connu une période de relative prospérité, la monarchie française ayant contribué à une relative sécurité. Mais la guerre de Trente Ans, dès 1635, a fortement marqué le Pays Messin si l'on en croit René Bour : "Ils mirent à feu et à sang tout le Pays Messin... Les riches campagnes environnantes étaient totalement dévastées" (1). A la guerre, s'ajoute les épidémies, la famine et la misère. "Signalée dès 1625 à Lessy où moururent 180 personnes, la peste se propagea dans toute la Lorraine et sema l'épouvante pendant une douzaine d'années"(2). Les campagnes messines se relevèrent rapidement de ces malheurs.

Depuis 1552, l'organisation politique des villages a évolué par la mise en place d'un pouvoir communal" et d'instances représentatives de la population. Dans tous les villages, trois personnages représentatifs des forces historiques constituent l'autorité locale : le seigneur haut justicier, le curé et le maire de justice. Ce dernier est délégué du seigneur à l'échelon local, choisi par la communauté et intronisé par le prévôt du baillage. Ancêtre de notre maire actuel, il est chargé de la bonne marche du village. La population, quant à elle, est représentée par la "communauté", réunion autour des autorités locales des chefs de famille. Jusqu'à la Révolution, ces institutions vont donner aux villages une relative stabilité et favoriser leur essor.

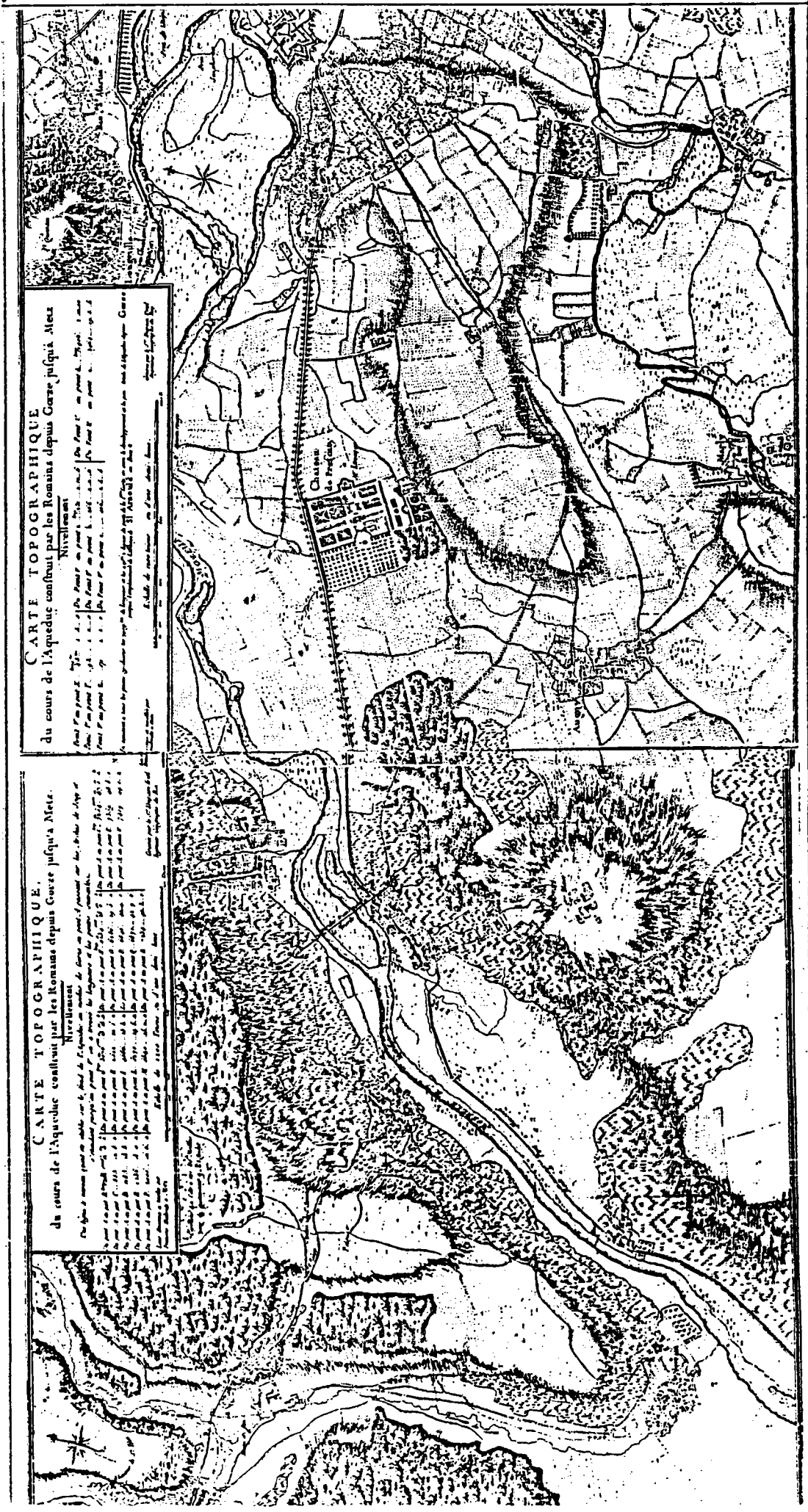
Au XVIIIème siècle, les changements apportés dans le paysage sont surtout caractérisés par la construction de "châteaux à la française" : Frescaty, Pange, Arry...

---

(1)Ibid. Bour (Re.), pages 137 et 138.

(2)Ibid. Bour (Re.), page 138.

Plan n°69. La campagne messine vers le milieu du XVIIIème siècle.



Ce document, qui veut montrer l'itinéraire que les Romains ont emprunté pour acheminer l'eau de Gorze à Metz, constitue un document unique sur le paysage de la campagne messine au XVIIIème siècle. La trame des villages-rue y est bien dessinée (Jouy, Ars...). On observera aussi l'homogénéité des villages et la construction d'un château ( Frescaty).

Histoire de Metz. Dom Jean François et Dom Nicolas Tabouillot, 1769.

Les bouleversements apportés par la Révolution dans le paysage sont surtout d'ordre fonciers. Après 1552, la terre était passée peu à peu de l'oligarchie de la République Messine à la nouvelle aristocratie mise en place par la Monarchie. "Sur 66 familles nobles recensées en 1684, trois seulement étaient des familles de l'ancienne bourgeoisie: les Gournay, Roncel et Raigecourt" (1). L'évolution de la propriété foncière du Pays Messin est marquée par deux changements successifs. Dans un premier temps, la campagne est fortement morcelée par la vente des Biens Nationaux à des paysans plutôt qu'à la bourgeoisie. On peut l'expliquer par le fait, d'une part que celle-ci possédait dans la Lorraine française et le Pays Messin plus de terres que la noblesse et donc suffisamment pour se désintéresser de ce qui se passait à la campagne, d'autre part qu'elle n'y exerçait aucune influence. Viville dénombre ainsi en l'an IX (1800) plus de 50 000 propriétaires en Moselle et remarque l'extrême division. "La Révolution avait contribué à en accroître le nombre (de propriétaires) car il ne semble pas douteux que la plupart des Biens Nationaux avaient été achetés par des Paysans" (2). Dans un deuxième temps, la nouvelle bourgeoisie accapare la terre avec frénésie dès la fin du XVIIIème siècle "Un Charles Auburtin accaparait vers 1813 une soixantaine de lots à lui seul, le dixième du nombre total de l'année" (3). Il semble que les courtiers juifs aient joué un rôle important dans les transactions. Certains domaines étaient devenus considérables. La ferme du Colombey à Borny (Sébastopol) possédait 230 hectares. Mais on peut citer aussi dans les environs de Metz, la Grange au Bois, la Grange d'Envie, Saint Eloi, Montigny la Grange, Moscou qui possédaient des superficies analogues. "En Moselle, nous dit René Bour, au début du XIXème siècle, il n'est pas un habitant dans la campagne, qui ne soit incessamment tourmenté de posséder un champs, une chenevière, un jardin" (4) Mais à la suite de la loi du 20 mars 1813, qui cédait à la Caisse d'Amortissement les biens communaux pour être revendus, on assiste à une nouvelle vente massive des Biens Nationaux. En Moselle, 300 acheteurs acquièrent près de 600 lots situés dans 380 communes différentes et portant sur plusieurs milliers d'hectares. C'est l'origine des fermes de Moscou et de Leipzig près de Gravelotte (1813). En l'an X, "Ancy-sur-Moselle avait partagé 22 lots de près de 2 ares chacun" (5). Ce gigantesque transfert de propriétés accompagné de leur morcellement, augmente ainsi le nombre des propriétaires qui passèrent en Moselle de 35 858 en 1789 à 493331 en l'an IX et dont le tiers résidait au chef lieu" (6). Morcellement

---

(1) Ibid. Bour (Re.), page 143.

(2) Archives Départementales de la Moselle. Vente des Biens Nationaux. Q17, page 25.

(3) Ibid, Q1113, page 125.

(4) Ibid. Bour (Re.), page 142.

(5) Ibid. Bour (Re.), page 142.

(6) Ibid. Bour (Re.), page 143.



et remembrement avaient évidemment fortement marqué le paysage rural dans son habitat par l'apparition de nouvelles fermes mais surtout par l'accroissement de la taille des villages dont beaucoup de maisons ont traversé le temps et subsistent actuellement.

A l'approche du XXème siècle, on assiste alors à une différenciation de plus en plus nette des paysages et des habitats dans le Pays Messin. On peut distinguer quatre types d'habitats:

1. L'habitat suburbain dont Queuleu-Plantières est un exemple.

Il s'agit du développement urbain au delà des fortifications du XVIIIème siècle. Entre la ville et la campagne, la transition s'effectue sous forme d'un tissu discontinu que C.S.Wehrwein appelle **The rural-urban Fringe**. Ce sont surtout les bourgs du Sablon et de Montigny-les-Metz qui ont pris une extension et une densité impressionnantes, surtout après 1850. L'exemple de Queuleu-Plantières est bien représentatif de l'évolution d'un paysage rural viticole en paysage urbain. Selon P. de Mardigny, à l'époque romaine, la colline a le nom d'auléum qui signifie promontoire, ou culéum qui signifie vendanges. Ce terroir a donc une vocation viticole et non d'habitat. Les plans du XVIIIème siècle en témoignent. Vers le XVIème siècle, Queuleu-Plantières est couvert d'un vignoble appartenant au clergé (abbayes de Sainte Glossinde et de Sainte Croix). Le morcellement viticole a empêché au XVIIIème siècle la mainmise de la bourgeoisie sur le finage et son remembrement. "On peut supposer, nous dit J.M.Holz qui a fait une étude pertinente sur ces quartiers (1), que surtout l'Eglise, en implantant les premières résidences aisées, y a semé les premiers germes d'urbanisation et préparé la colonisation pavillonnaire". Ces faubourgs semblent pourtant pendant longtemps négligés (2). "Il est peuplé, ajoute encore J.M.Holz, par une centaine de vigneron peu attachés à la terre puisqu'ils ne la possèdent pas" (3). En 1802, le dénombrement montre que sur 91 habitants, on compte 22 chefs de famille dont 5 sont propriétaires et 17 locataires. L'essentiel de la terre appartient à 484 propriétaires étrangers à la commune. Vers 1815, la vigne y occupe encore 52% de la SAU (soit 150 hectares). L'essor de la population devient rapide au XIXème siècle, décline bien sûr en 1870, pour connaître un bond fantastique de 1885 à 1914. En effet, Plantières-Queuleu devient un quartier résidentiel en particulier pour les officiers allemands. Le paysage fut ainsi "piqueté" de villas d'architecture germanique et la population passe de 1042 habitants en 1871 à 5617 habitants en 1908. Ainsi, s'est affirmée précocement la vocation de quartier résidentiel aisé qui s'est conservée de nos jours.

2. L'habitat en pays de Labour.

---

(1) Holz (J.M.). Etude d'un paysage urbain. 1970, page 53.

(2) Selon F.M. Chabert, le nom viendrait du patois "en queulé", terres négligées.

(3) Ibid. Holz (J.M.), page 44.

Le village de Magny offre ici d'un bon exemple. L'origine est selon J.M.Holz, d'origine médiomatrice, une simple métairie enclose de haies. La proximité de l'aqueduc donne une certaine vigueur à l'implantation qui devient un burgus. Le terroir fut précocement marqué par les capitaux ecclésiastiques puis patriciens. Dès 991, l'abbaye de Longeville-les-Saint Avold avait fait acquisition du vignoble mais Magny eut essentiellement vocation de labour comme toutes les terrasses fluviales et l'abbaye possédait la majorité des terres en bordure de la Seille (Bois Saint Clément). Au XIIIème siècle, l'emprise bourgeoise devient prépondérante par une émigration de paysans endettés vers la ville. "Ainsi, nous dit J.M.Holz, un riche boucher, Bertrand Fauquignon, prit ban entre 1290 et 1293 d'une maison et d'une vingtaine de pièces de terre portant ses biens fonciers à trente journaux. Au début du XIVème siècle, Beaudouin de Laitre, au XIVème siècle, les Maîtres Echevins Baudoche, Raigecourt, Roncel accentuent cette emprise. Au XVIIIème siècle, c'est un gros village de laboureurs, une forte communauté de paysans propriétaires comme en témoigne une pièce du procès intenté par la ville de Metz à propos du Chemin du Blanc Mur. Cette relative aisance et un certain éloignement de la ville, ajoute J.M.Holz, assureront une plus grande autonomie financière et politique mais aussi une plus grande résistance à l'urbanisation" (1). La croissance de la population est régulière. En 1815, les Matrices Générales des Contributions Foncières relèvent 182 propriétaires dont 156 résidant à Magny. La population qui est de 680 habitants en 1871, passera à 977 à la veille de la Première guerre Mondiale.

### 3.L'habitat des côtes.

Nous avons choisi comme exemple le village d'Arry dont l'évolution est identique à tous les villages des côtes. Village du Val de Metz sur la rive droite de la Moselle, il fait face au chapelet de villages de la côte principale vers le sud et à la percée anticlinale de Gorze. Arry a joué un rôle original par sa situation historique de frontière entre les leuques et les médiomatrices, entre les duchés de Bar et de Lorraine, entre la France et l'Allemagne en 1870 et de passage entre les vallées de la Moselle et de la Seille.

A l'époque du Bas Moyen Age, Arry est sans doute, à l'image de tout le Pays Messin, une petite bourgade paysanne peuplée d'anciens Gaulois devenus romains, auxquels se sont joints quelques Francs Ripuaires. La plus ancienne trace écrite d'Arry se trouve dans la Charte de fondation de l'abbaye de Saint Symphorien vers 608 par l'évêque de Metz Papole. Jusqu'au XIIIème siècle, l'histoire d'Arry se confondra avec celle des religieux possesseurs, abbés ou abbesses de Saint Symphorien, de Saint Arnould, de Sainte Marie aux Nonnains. Comme tous les villages de côtes, il est précocement constitué et fortifié et son finage viticole, très convoité, est souvent partagé entre plusieurs bans. Jusqu'en 1552,

---

(1) Ibid. Holz (J.M.), pages 43 et 44.

la population est connue par les possesseurs de manses relevés dans les censiers. Celle-ci avoisinait, comme tous les bourgs du Pays Messin, la soixantaine de manses soit 300 âmes. La première estimation précise remonte à 1680 grâce aux registres paroissiaux qui relèvent 80 foyers soit 330 personnes. En 1830, elle atteignait le chiffre le plus élevé de son histoire, 460 habitants, pour retomber à 410 en 1870, 380 en 1900, 280 en 1914. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, les villes et les usines commençaient à exercer un attrait sur les populations rurales. Si on ne peut encore parler d'exode rural avant 1918, on peut toutefois estimer que cette évolution s'amorce par une baisse sensible des nouvelles familles, baisse qui ne compense plus l'extinction des familles plus anciennes (1).

#### 4. L'habitat industriel: Ars-sur-Moselle.

Si la première implantation des De Wendel est dans la vallée de la Fensch à Hayange dès le début du XVIII<sup>ème</sup> siècle (26 mars 1904), celle de la vallée de l'Orne est plus récente et ne démarre à Joeuf qu'en 1882. Elle n'atteindra les villages du Pays Messin vers Amnéville, Hagondange qu'après 1918. En amont de Metz, le village d'Ars-sur-Moselle semble avoir été touché plus précocement par l'industrialisation et l'urbanisation que ces derniers en raison de la construction à la sortie d'Ars vers le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, d'une forge qui s'accompagnait d'une cité n'ayant que quatre bâtiments collectifs d'habitation. L'accroissement de population est très sensible puisqu'il passe de 1453 habitants en 1841 à 3200 en 1855, soit 120% en 15 ans (2).

L'évolution diversifiée des différents types d'habitats dans le Pays Messin ne sera pas sans conséquences sur l'urbanisation récente de ce dernier. Le choix d'implantations de lotissements portés par le mythe de la ruralité se fera sur les terrains ayant acquis le moins de plus value pour le plus grand profit. Celle-ci sera moins élevée en pays de labour comme Magny que dans les zones suburbaines où seront semés les premiers germes d'une urbanisation résidentielle comme Plantières-Queuleu ou les versants viticoles des côtes déjà fortement morcelés. Ainsi les facteurs historiques, autant que les facteurs géographiques ont-ils fortement joué dans l'urbanisation du Pays Messin.

VI. Le XX<sup>ème</sup> siècle : expansion de l'agglomération messine et urbanisation du Pays Messin .

#### 1. L'expansion de l'agglomération messine.

a) jusqu'en 1945, la population de Metz et de son agglomération ne s'élève que très lentement comme le montrent les chiffres suivants :

---

(1) Les renseignements sont tirés de l'étude de Guy Ménuat, Arry mon village.

(2) Commaillès (L.), Les cités ouvrières en Moselle, Urbanisme et Architecture en Lorraine de 1830 à 1930, page 249.

1921	58 000	habitants	
1931	79 000	habitants	
1936	83 000	habitants	(1)

Après 1918, la ville de Metz connaît une véritable saignée avec le départ des occupants allemands qui ne sont pas remplacés (90 000 habitants en 1918). De 1921 à 1939, l'accroissement manque d'ampleur : 24 000 habitants supplémentaires de 1921 à 1936. En 1939, la population atteint à peine le chiffre de 1918. Elle s'effondrera à nouveau durant la Deuxième Guerre Mondiale (30 000 habitants en 1945). L'Entre Deux Guerres fut en effet trop courte pour que Metz puisse y renouveler sa classe dirigeante. Mais d'autres causes bien précises expliquent cette léthargie démographique : Metz d'abord se trouvait dépossédé du Bassin de Briey rattaché à la Meurthe et Moselle au traité de Francfort (Carte n° 71) et privées de certaines administrations disparues en 1870 (Cour d'appel, écoles militaires...). Ensuite la construction de la Ligne Maginot constituant un glacis militaire décourageait les implantations d'entreprises. Enfin la politique des De Wendel ne s'orienta pas vers une transformation de l'acier qui aurait pu être une chance pour la Lorraine à cette époque. "Ainsi, nous dit René Bour, le développement industriel entre 1918 et 1939 ne se développa pratiquement pas par rapport à la période précédente" (2).

Quant à l'agglomération messine dont une certaine continuité urbaine pouvait déjà comprendre les communes de Ban-Saint-Martin, Longeville, Montigny-les-Metz, Magny, Vallières, Saint Julien-les-Metz, Woippy et déjà Borny (route de Borny et rue du Vignoble), la progression ne fut pas plus intense puisque de 1921 à 1936, elle ne s'élevait que de 9619 habitants (103 770 à 113 389 habitants). Montigny prenait toutefois une part importante de cette augmentation : 16 789 habitants contre 11 839 habitants soit 4950 habitants donc la moitié. C'est dans cette direction que s'orienta surtout l'urbanisation entre les deux guerres.

b) La poussée de l'urbanisation vers le sud.

Après 1918, les nouveaux responsables municipaux et en particulier Paul Vautrin, élu maire le 17 juin 1924, étaient persuadés que Metz devait prendre une grande extension. Ce dernier conçut un plan d'aménagement global. Il fut aidé dans cette entreprise par la législation prise au niveau national puisque les lois du 14 mars 1919 et du 19 juillet 1924 prescrivait aux villes importantes un plan d'extension et d'aménagement. L'entreprise fut aussi favorisée par le redressement démographique et le versement des dommages de guerre. Pour attirer

(1) Chiffres des recensements. Le chiffre de 30 000 habitants en 1945, indiqué plus loin, est de Gabriel Hocquet dans "Population", page 29.

(2) Bour (R.). Histoire de Metz, page 273.

METZ-QUEULEU

EVOLUTION DU PARCELLAIRE

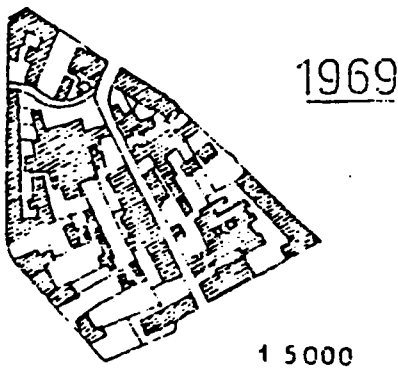
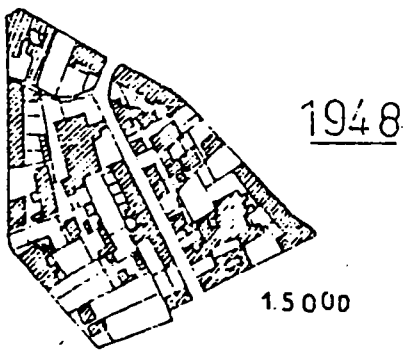
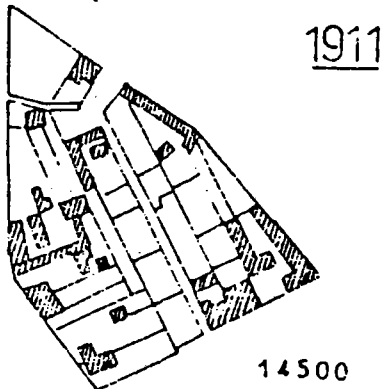
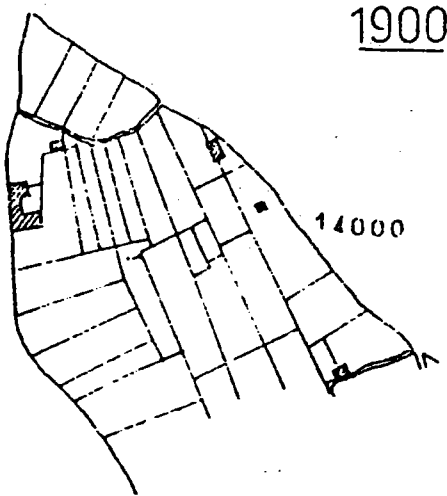


FIG A DENSIFICATION DE L'ÎLOT

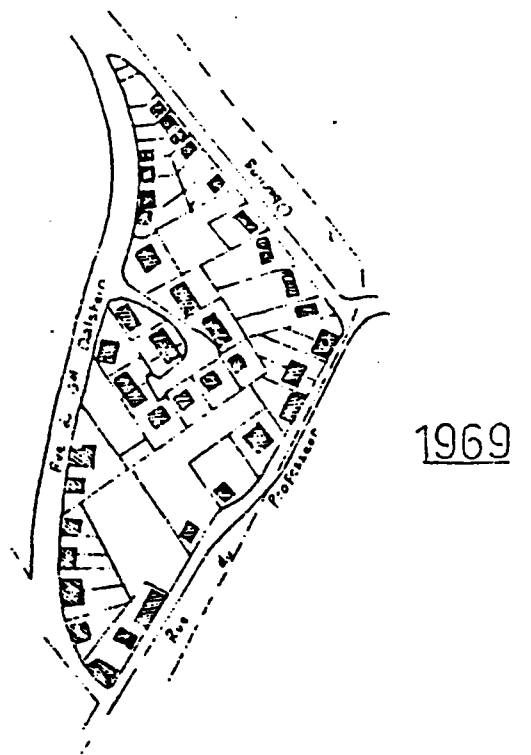
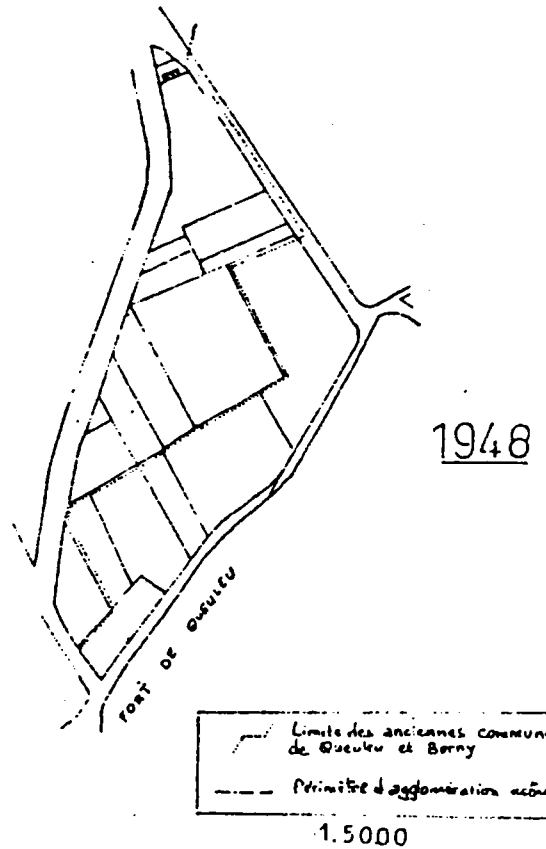


FIG: B CONTRAINTES DU Parcellement initial

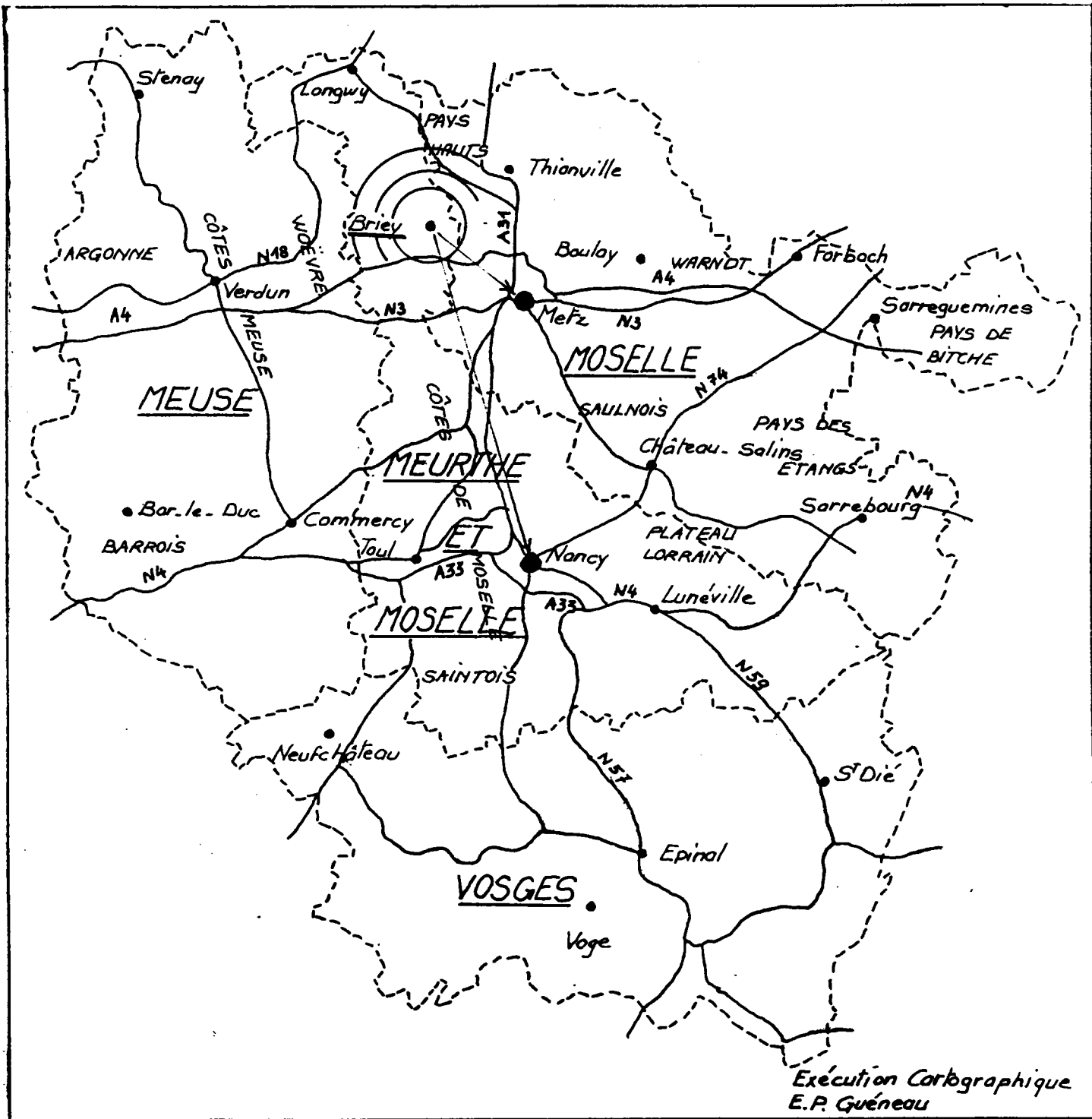
La figure A montre l'évolution d'un îlot pendant l'Entre-Deux-Guerres, la figure B l'évolution d'un îlot de date récente. Holz(J.M.), Etude d'un paysage urbain.

Carte n°70. Localisation de deux îlots urbains à Metz-Queuleu (page précédente).



Carte IGN au 1/25000.

Carte n°71. Situation administrative et géographique du Bassin de Briey.



Après le traité de Francfort, la Moselle est coupée du Bassin de Briey qui restera attaché à la Meurthe-et-Moselle jusqu'à nos jours. Ce découpage est considéré aujourd'hui comme "aberrant" du fait de la proximité géographique de la ville de Metz et de l'éloignement du chef-lieu de Nancy. Cette séparation entretiendra une rivalité entre Metz et Nancy pour qui il n'était pas question de se laisser déposséder du "plantureux bassin de Briey".

les capitaux disponibles, la Municipalité baissa le prix des terrains constructibles (40% de rabais en 1921) et accorda des facilités de paiements aux acquéreurs qui en contrepartie devaient s'engager à commencer la construction un an après la signature du contrat et l'achever dans les deux ans au plus tard. Cette mesure donna un véritable coup de fouet à la construction favorisé encore par l'Office Municipal d'Habitations à Bon Marché qui orientait pour la première fois l'urbanisme vers la construction en lotissements mixtes, individuel et collectif.

L'ambition de la Municipalité était aussi de minimiser la trace allemande et d'imposer un urbanisme à la française. Le projet global d'urbanisme présenté par Auguste Prost, comprenait deux parties, la partie "ville" qui ne fut pas réalisée et la partie "faubourgs" qui transforma les quartiers compris entre le cimetière de l'Est et la rue Georges Ducrocq donc une partie de Queuleu.

Mais l'extension de l'urbanisation s'étendra essentiellement dans les deux directions séculaires de l'ouest (Devant-les-Ponts) et du sud (Le Sablon et Montigny). Les Allemands avaient laissé libres de vastes espaces entre le Sablon et Montigny. "On élabore un plan rationnel reliant d'une façon normale le Sablon à la ville. En 1925, la plupart des terrains disponibles sont vendus à l'exception de ceux bordant les avenues de Nancy et de Verdun. Grâce à des achats judicieux, de nouvelles parcelles deviennent disponibles au Sablon mais aussi à Devant-les-Ponts, pour favoriser le logement social prévu par la loi sur les habitations à bon marché. Un projet de cité-jardin est ainsi réalisé à Devant-les-Ponts. Entre 1919 et 1932, 1616 constructions nouvelles ont été édifiées(1). Les cités Manceron au Sablon et Le Moyne à Devant-les-Ponts sont les vestiges actuels de cet urbanisme. La faiblesse du développement urbain qui va de pair avec celle de la progression de la population de Metz et de son agglomération durant l'Entre-Deux-Guerres est d'autant plus grave que déjà s'est engagé dans le Pays Messin l'amorce du vieillissement de la population rurale et son exode vers la ville.

c) Metz et son agglomération escaladent la côte à l'ouest et le plateau à l'est.

Après 1945, la population de Metz et de son agglomération fait un véritable bond en avant. Pour Metz, la population passe de 70 105 habitants en 1946 à 114 232 habitants en 1982 soit une augmentation de plus du double. Il faut évidemment tenir compte dans cette augmentation du rattachement en 1962 des trois communes de Borny, Magny et Vallières.

L'évolution de la population de l'agglomération messine présente une ampleur plus importante encore. Ainsi l'ensemble des communes de Montigny, Woippy, Ban-Saint-Martin, Longeville-les-Metz, Plappeville, Saint Julien,

---

(1) Roth (F.). Metz et Nancy, 1830-1930, Architecture et Urbanisme en Moselle. 1985.



Vantoux, Moulin-les-Metz enregistre durant la même période une augmentation de 113,4% (54 015 habitants contre 25 304 habitants). La commune de Woippy fait un bond prodigieux de 582% (13 816 habitants contre 2024 habitants). Le village est devenu une ville (1). Mais cette progression n'est pas continue. Une rupture importante est liée, comme nous le verrons plus loin, au phénomène des lotissements.

Le développement de l'urbanisation est depuis quarante ans à l'échelle de cette puissante poussée démographique. Elle se manifeste, d'une part par une densification de l'espace intra-muros, d'autre part par une extension du tissu urbain.

-La densification de l'espace intra-muros et suburbain.

Après la guerre, la municipalité dirigée par R. Mondon, avait entamé une politique de destruction systématique des anciens quartiers considérés comme insalubres (Quartiers Saint Ferroy et Pontiffroy). En 1970, selon René Bour "plus du quart des îlots étaient détruits" (2). Cette politique s'était accompagnée d'un remodelage de certains quartiers tel que celui de Fort Moselle de 1947 à 1957 où furent construits la tour Sainte Barbe de 20 étages (1957) et 15 immeubles de 5 étages, les casernes acquérant une vocation civile. Deux autres opérations importantes sont à signaler durant ce mandat, celle de Bellecroix sur la couronne Cormontaigne et celle de l'ensemble de la Patrotte. Sous l'équipe de J. M. Rausch, en place depuis mars 1971, trois grandes opérations de rénovation sortent de terre. L'opération du Pontiffroy s'ordonne autour des deux vestiges de l'église de Saint Clément et de la chapelle Saint Livier. C'est un ensemble piétonnier de 1300 logements, comprenant 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 3000 m<sup>2</sup> de commerce, 2300 places de parking. L'opération du Centre Saint Jacques succéda à la disparition d'un quartier historique qui ne laissa subsister que de rares vestiges (Maison des Têtes, Maison "rue de la Chèvre"...). L'ensemble qui s'élève sur neuf niveaux comprend 140 logements, 4250 m<sup>2</sup> de bureaux et 1200 places de parking. La destruction de cette partie historique de Metz avait fait l'objet d'une violente campagne de contestation de la part des Messins qui n'avaient obtenu que le sauvetage par transplantation de la Maison "rue de la Chèvre" qui était située à l'emplacement actuel du Café "Le Golden" au deuxième niveau et qui se trouve actuellement en face de la Maison des Têtes en Fournirue. Par ailleurs le forum qui devait retrouver la vocation d'animation de l'époque romaine est un échec, la conception fermée de cet urbanisme favorise la délinquance et la fréquentation est différenciée socialement entre les étages supérieurs et les étages inférieurs plus populaires. L'opération des Tanneurs, avec plus de 1000 logements, semble être une réussite résidentielle au coeur des anciens quartiers populaires. D'autres rénovations, moins spectaculaires, ont contribué

---

(1) Source INSEE.

(2) Ibid. Bour (Re.), page 373.

à changer le paysage urbain: ilôt des Piques, rue des Minimes, quartier des Roches, ensemble Grandmaison... L'ensemble historique du Haut de Sainte Croix, restauré, remodelé, semble devenir le haut lieu culturel de la ville.

-L'extension du tissu urbain a été favorisé par le rattachement en 1962 des trois communes de Borny, Vallières et Magny, s'inspirant de la politique de l'Eingemeindung en Allemagne depuis la deuxième moitié du XIXème siècle, qui en incorporant des communes satellites, visait à donner aux villes les moyens financiers territoriaux et politiques correspondant à leur expansion. La nouvelle superficie de la ville de Metz était portée ainsi à 4200 hectares. Cette expansion s'est poursuivie fortement vers le sud entre Montigny-les-Metz, Jouy-aux-Arches et Marly (stoppée toutefois par l'aérodrome de Frescaty qui l'isole de Jouy-aux-Arches) et vers l'ouest investissant la côte, comme à Nancy où l'emprise de la banlieue s'est étendue avec force vers l'ouest au détriment des maraîchers et des vigneron. Les parcelles exigües et les chemins ont guidé l'urbanisation spontanée des différents villages de la côte messine. L'étude de C.Rolland-May (1) montre avec précision l'évolution de cette emprise pour la commune de Plappeville (Plan n°73). En 1972, C.Rolland-May observait que "les transformations semblent achevées pour Plappeville qui a trouvé un nouvel équilibre dans l'espace périurbain dans lequel la commune est totalement intégrée (...). Elle (l'urbanisation) se caractérise pour Plappeville par l'occupation de la presque totalité du finage, par les constructions résidentielles unifamiliales sur les pentes, une urbanisation caractérisée par une faible aération d'ensemble et une structure socio-professionnelle à prédominance d'ouvriers et de petits employés le long de la route de Metz et vers le bas. Actuellement, l'urbanisation est bloquée par des obstacles naturels: à l'ouest, par l'affleurement de la dalle bajocienne, au centre, par le secteur marécageux du ruisseau de Plappeville qui isole le bas du village plus modeste du haut plus aisé (...). Il semble même que les classes sociales commencent à s'écarter de cette zone trop chère pour s'intéresser à des communes de la côte plus éloignées de Metz; mais où les prix sont encore raisonnables (Vaux, Jussy, Sainte ruffine), quitte à recommencer dans ces villages le même processus d'accaparement des sols et de spéculation à la hausse. A Plappeville, par contre, la limite extrême semble atteinte et l'urbanisation semble être désormais bloquée". Pas tout à fait pourtant, puisqu'en octobre 1986, la Société "Espace-Construction" d'Annecy construit encore un lotissement de 78 maisons en permis groupé après avoir acquis des parcelles auprès de 60 propriétaires sur la colline "Haut de Voicon et la Clette" entre la rue Jean Beauchez et la rue Général de Gaulle (2). Alors que l'extension était restée pendant des siècles à l'intérieur de la vallée

---

(1) Rolland-May (C.). Les franges urbaines de Metz. 1972, pages 89, 91, et 92.

(2) Le Républicain Lorrain du 5 octobre 1986.

Commentaire du plan n°72.

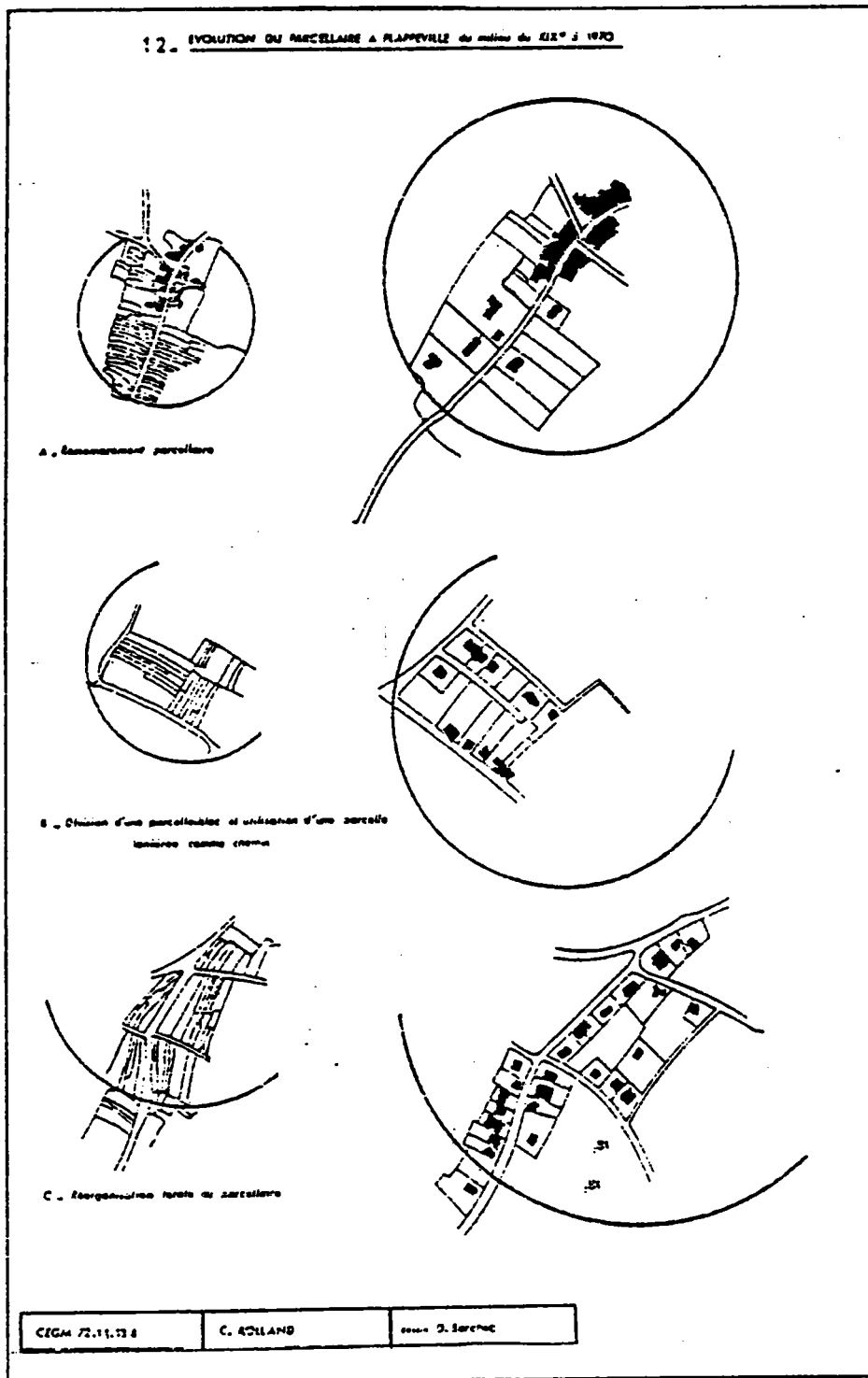
Les grandes opérations de rénovation et d'urbanisme se sont concentrées dans la ville historique, romaine et médiévale:

1. Ensemble du Pontiffroy
2. Haut de Sainte Croix
3. Opération des Tanneurs
4. Opération du Centre Saint-Jacques
5. Îlot rue des Piques et quartier des Roches
6. Opération rue des Minimes
7. Ensemble résidentiel "Grandmaison".

On a tracé en traits pleins l'enceinte de la ville romaine et en pointillés le tracé de l'ancien bras occidental de la Seille.



Plan n°73. Evolution du parcellaire sur les côtes de Moselle.



Sur cet exemple de Flappeville, on voit que les parcelles exiguës et les chemins ont guidé l'urbanisation spontanée. Rolland-May(C.). Les franges urbaines de Metz, 1972.

de la Moselle et de la Seille, la ville escalade les côtes à l'ouest mais c'est surtout vers l'est que s'étend actuellement l'urbanisation, vers Vallières, Borny et Grigy, démantelant les grands domaines d'élevage: la ferme du Colombey (Sébastopol), dont la plus grande partie des terres a été négociée en 1964 (dans le cadre de la législation Z.A.D.) à deux milliards d'anciens Francs en vue de la construction de la Z.U.P. de Borny (1), la ferme de la grange au bois. La Z.U.P. de Borny, engagée en 1960, avait 15 000 habitants en 1975. Il était prévu initialement 9871 logements pour recevoir environ 40 000 habitants.

Le développement de l'urbanisation depuis une trentaine d'années, d'une ampleur jamais connue, est inscrit historiquement dans la vocation de Metz comme grande ville européenne depuis l'époque romaine. Les trois grandes guerres, 70, 14-18, 39-45 ont stoppé ce développement. Quatre séries de facteurs expliquent ce redressement depuis 1945:

-L'envergure des responsables politiques mosellans et particulièrement des maires de Metz: G.Hocquart, Maire de Metz en 1946 et Conseiller de la République, R.Mondon, Maire de Metz de 1947 à 1971, Secrétaire d'Etat à l'Intérieur, Ministre des Transports de 1968 à sa mort le 4 janvier 1971, R.Schuman, député de Thionville, Ministre des Finances de 1946 à 1947, Président du Conseil de 1947 à 1948, Ministre des Affaires Etrangères de 1948 à 1952, artisan des accords pour la canalisation de la Moselle entre Thionville et Coblenze le 27 octobre 1956, artisan du traité franco-allemand du 22 janvier 1963, enfin J.M.Rausch, Maire de Metz depuis 1972, Sénateur et Président du Conseil Régional.

-La situation centrale de Metz au coeur des régions les plus dynamiques de l'Europe du Marché Commun, au carrefour des axes Paris-Francfort et Bruxelles-Milan (2).

-La poussée des industries de base par l'intervention des pouvoirs publics. Premier plan de 1946-1960 puis impulsion sur le développement de l'industrie lourde par Georges Pompidou à partir de 1968: entre 1940 et 1960, la production d'acier a décuplé. La poussée récente aussi des industries de transformation et de pointe (Technopole) mais au prix du déclin de la sidérurgie.

-Metz a profité enfin du projet technocratique de la Métropole Lorraine bien qu'abandonné en 1974 (le Comité Economique et Social se substitue à la C.O.D.E.R.) avec son corollaire, des grands ensembles (Z.U.P. des Hauts de Blémont à Borny), puis des lotissements.

L'orientation délibérée actuellement vers le sud-est, est justifiée par des choix politiques et financiers:

-Choix politiques.

La politique d'aménagement du territoire avait favorisé de grandes options de développement de l'agglomération messine vers le nord avec les projets de ville-

---

(1)Selon M.Manel, Ingénieur chargé de l'arpentage .

(2)Bour (Ro.). Metz carrefour de l'Europe, 1978. F.Reitel et E.Julliard mettent en évidence la présence d'un (suite)

relai de Sémécourt (voir deuxième partie de la présente thèse) et de pôle industriel d'Ennery. Ces projets devaient régénérer la région sidérurgique en crise. On sait que les prévisions de l'OREAM avaient surestimé la croissance économique et démographique. Le pôle industriel d'Ennery prévu en 1969 sur une superficie de 1000 hectares est ramené en 1975 à 250 hectares. Quant au projet de Sémécourt, il est supprimé en 1975. C'est vers le sud-est que s'est développée l'extension de l'agglomération messine depuis une quinzaine d'années. Ce choix procède d'une volonté politique du Maire de Metz, qui dans sa conception de la nécessité de la domination d'une grande ville seule capable de dynamiser l'espace mosellan, ne pouvait que s'opposer au développement d'une autre ville qui aurait favorisé le rayonnement d'Amnéville et les projets de son Maire et entraîné "la stagnation, voire la récession de Metz" (1). Le choix entre l'option du nord, et donc celle des responsables de l'Aménagement, et l'option du sud-est oppose violemment en 1973, sur la scène électorale dans les élections à la députation dans la circonscription de Metz I, deux hommes rivaux, le Docteur Kiffer dont le projet de Sémécourt servirait évidemment les intérêts d'Amnéville comme pôle de développement entre Metz et Thionville, et J.M.Rausch, Maire de Metz. Dès 1972, le Maire de Metz avait opté pour le principe de la construction de la Foire Internationale de Metz (F.I.M.) au sud-est: on relève dans une séance du Conseil Municipal du 3 mars 1972, "l'acceptation par le Conseil Municipal du principe de la création de nouvelles installations de la F.I.M. dans le triangle formé par le village de Grigy, le Château de Mercy et la Z.I.L. de Metz-Borny et la mission confiée à l'Office de Rénovation Urbaine de Metz (O.R.U.M.) d'en préparer l'exécution". Le choix du lieu d'implantation de cet équipement (le docteur Kiffer avait défendu celui de la ville-relai de Sémécourt) jouera un rôle important pour l'avenir de la ville de Metz et mettra en cause toute la politique de développement de la Métropole Nord conçue par l'OREAM comme on va le voir. En 1973, dans la bataille pour les législatives qui s'engage entre Jean Kiffer et Jean Marie Rausch, le lieu d'implantation de la F.I.M. est un enjeu de poids entre les deux hommes d'autant que le site du sud-est est sur le territoire de la commune de Metz et le site de Sémécourt sur celui de la circonscription électorale (Metz I). Après les élections remportées par le Docteur Jean Kiffer, la lutte a lieu au Conseil Général (les deux hommes sont aussi Conseillers Généraux) où le Préfet M.Gaston Pontal joue le rôle d'arbitre. Pour M.Rausch, les arguments ne manquent pas: remède contre l'hémorragie

---

(suite)espace dynamique comprenant la Lorraine du Nord, la Sarre et le Luxembourg. "La réunion de ces territoires créerait une structure polynucléaire au sein de laquelle aucun des trois centres ne s'imposerait plus qu'un autre. Chacun apporterait sa spécificité" (E.Julliard-Cité dans Histoire de Metz de René Bour, page 283).

(1)M.Nayzarollas, Directeur du Crédit Immobilier de la Moselle. Entretien du 17.12.1985.

de population de la ville Metz, rééquilibrage de la Z.U.P. par un urbanisme horizontal en accession à la propriété et le développement d'un pôle d'animation, passage de la bretelle A32, construction sur le ban communal, lutte contre la ségrégation du centre-ville. "Il s'agit de réaliser un équilibre dans l'urbanisme au sud-est de Metz et de répondre à une très forte demande de logements et pavillons en accession à la propriété. Enfin retenir une population qui a tendance à aller s'installer à l'extérieur. Cette opération répond incontestablement à une réussite pour la Foire Internationale qu'il était indispensable de moderniser et de conserver sur le ban communal de Metz et pour la population messine elle-même à laquelle seront données de nouvelles possibilités de logements à Metz. Dans un souci d'équilibre, une zone pavillonnaire sera aussi créée dans ce secteur où l'on s'efforcera d'éviter toute concentration. De la même façon, on évitera la ségrégation que l'on déplore aujourd'hui au centre des villes. Les citadins doivent reprendre possession de la cité. La Grange-au-Bois leur en donnera l'occasion" (1). Ce que M. Rausch ne dit pas c'est que la construction des logements est encouragée surtout pour faire entrer des centimes additionnels ou impôts locaux (2). Quant au Docteur Kiffer, son argumentation repose sur le fait que, d'une part la F.I.M. doit être un équipement polyvalent dans le temps et complémentaires des équipements prévus à Sémécourt, que d'autre part, construite au sud-est, la F.I.M. ferait concurrence au centre-relai qui sera privé ainsi d'investissements importants. "Les tractations, le cheminement technique, le choix et l'orientation, s'agissant de la Foire Internationale, ont eu lieu sans que le représentant du Conseil Général ait été consulté. Nous sommes mis ainsi mis devant le fait accompli... Une foire doit avoir une orientation nouvelle. Elle doit être polyvalente et servir de cadre d'animation toute l'année et ne pas être utilisée seulement un mois. Pour atteindre cet objectif, elle doit donc être réalisée à côté d'autres équipements complémentaires. Une salle de congrès peut par exemple servir à l'université. Aussi, ne peut-on séparer des équipements complémentaires comme la foire, l'hôpital, l'université. Ce sont eux qui créeront l'animation et qui rendront la foire complémentaire. On ne peut donc mettre la foire à Grigy et les autres équipements à Sémécourt" (3).

Depuis 1970, le Préfet, M. Pontal était favorable au SDAU Nord-Métropole et à l'implantation de la F.I.M.

---

(1) Déclaration avril 1974 (Républicain Lorrain du 26 avril 1974).

(2) "Le problème qui se pose à la municipalité est que si l'on freine la politique du logement, les recettes diminueront et les équipements ne pourront suivre. C'est là le dilemme et le drame". Déclaration de M. Rausch en décembre 1971 (Maîtrise de géographie, E.P. Guéneau, 1972, page 64).

(3) Déclaration avril 1974, Républicain Lorrain du 26 avril 1974.



à Sémécourt, suivi par l'Équipement et par la CAPEM. Mais le 27 mars 1974, est pris par le Préfet l'arrêté de la Z.A.C. de la Grange-au-Bois prévoyant, outre la F.I.M., un ensemble de constructions individuelles sur une superficie de 221 ha.

Le Docteur Kiffer lance alors toutes ses forces dans la bataille pour sauver le projet de Sémécourt. Ainsi, le 22 juin 1974, il crée l'Association pour l'Industrialisation de la Région Metz-Orne-Moselle (Document page suivante).

Mais le processus d'urbanisation est engagé vers le sud-est et sera irréversible malgré la création par le Préfet le 30 janvier 1975 des deux districts de l'Agglomération Messine et du Nord de l'Agglomération Messine et malgré le projet d'un syndicat mixte comprenant les deux districts, la Chambre de Commerce et le Syndicat Intercommunal de Thionville (lequel rencontrera l'opposition de M. Rausch et du Syndicat de l'Agglomération Messine). Le projet de Sémécourt sera abandonné dès 1975.

Cet abandon résulte donc en partie de l'opposition de M. Rausch et de sa volonté d'étendre la ville à l'opposé vers le sud-est contrariant ainsi un développement vers le nord qui aurait servi la revitalisation de la région sidérurgique défendue par le Docteur Kiffer. Les conséquences sont importantes dans la direction d'urbanisation de la ville de Metz car depuis 10 ans, s'est construit à la Grange au Bois un nombre important de maisons en **lotissement** par des facilités accordées à des promoteurs (OPHLM, UNIBLOR) qui se sont ainsi acquis un certain monopole, accompagné d'un certain nombre d'équipements : caisse de retraite, salle de Congrès, Technopole, SUPELEC... L'animation appuie cette volonté politique d'urbanisation. La Grange au bois s'est donc construite au dépend de la ville-relai de Sémécourt et s'est donc substituée en quelque sorte à celle-ci. Mais les facteurs financiers ont également pesé dans le choix de cette orientation.

#### -Choix financiers.

Il faut rappeler que la construction de la Z.U.P. des Hauts de Blémont, interrompue après l'achèvement de la deuxième tranche en 1973, avait laissé vacants des terrains au sud du village de Borny. Ces terrains avaient été acquis suivant la procédure Z.A.D. et leur prix donc "gelé". D'autre part, la procédure de substitution mise en oeuvre par Olivier Guichard qui avait mis fin aux Z.U.P. le 21 mars 1973, était la Z.A.C. qui prévoyait les mêmes mesures d'expropriation que pour les Z.U.P. Enfin, la plus-value de situation qui avait entraîné une escalade des prix dans ce secteur par suite de la construction des infrastructures et équipements de la Z.U.P. dans les années 63, a connu ensuite une stagnation du fait des effets déplorables de la construction du grand ensemble, à partir en particulier du point culminant du "raz le bol" dans les années 72. Or, c'est à partir de ce moment là aussi que M. Rausch fait adopter par son Conseil Municipal l'implantation de la F.I.M. à la Grange au Bois.

Création par le Docteur Kiffer, Député-Maire d'Amnéville, de l'association pour l'Industrialisation de la Région Metz-Orne-Moselle (Juin 1974).

ASSEMBLÉE NATIONALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

-----  
Docteur Jean KIFFER  
DEPUTE DE METZ 1  
Conseiller Général  
-----

PARIS, le 20 JUIN 1974.

LE.

Monsieur,

A la suite de mon élection en tant que Député de la 1ère circonscription de la Moselle, je m'étais fixé comme objectif prioritaire, l'industrialisation de notre Région.

A cet effet, un premier travail de recensement des zones et terrains industriels de la circonscription s'imposait.

Cette première opération étant sur le point d'être terminée, il convient d'envisager la seconde phase qui consiste à la prospection des industriels susceptibles de s'implanter dans notre secteur.

L'organisation de cette prospection devait se faire dans un cadre juridique approprié ; c'est la raison de la création de l'Association pour l'Industrialisation de la Région Metz - Orne - Moselle.

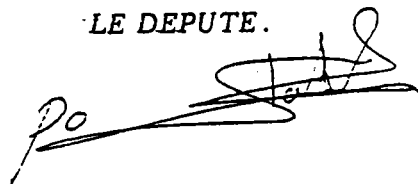
J'ai l'honneur de vous inviter à participer à la création de cette Association, dont vous trouverez ci-joint, un exemplaire des statuts.

Je vous invite également à assister, SAMEDI 22 JUIN prochain à 12 H. 00 en Mairie d'Amnéville, à une réunion d'information sur les buts de l'Association.

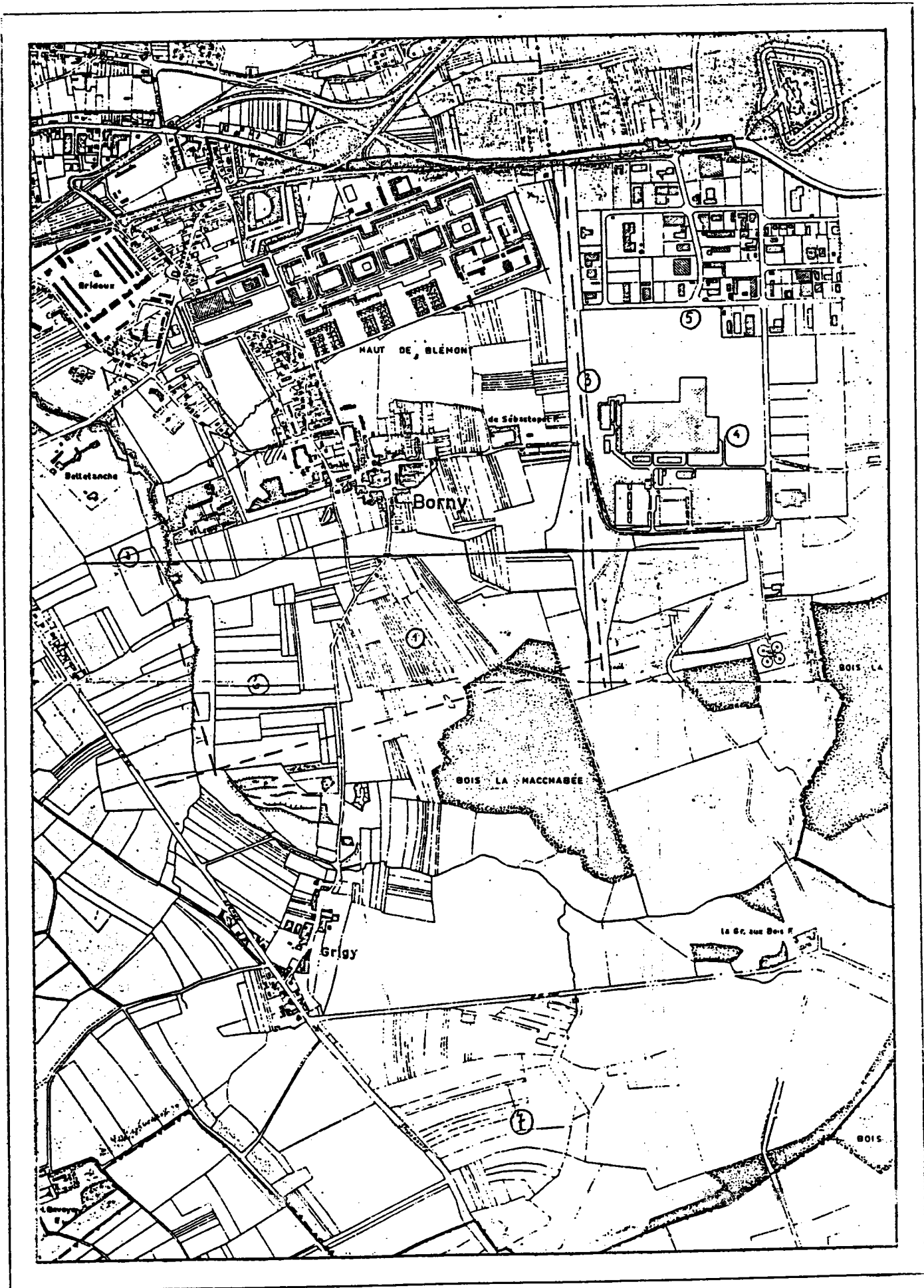
A l'issue de cette réunion, une collation vous sera servie.

Dans l'attente de vous rencontrer, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

LE DEPUTE.



Plan n°74. Direction et aire de développement de la ville de Metz vers le sud-est.



Commentaire du plan n°74.

L'aire de développement urbain s'étend entre la route de Strasbourg(RN55) et la route de Sarrebrück(RN3). On y a tracé en pointillés l'emprise de la Z.U.P. des Hauts de Blémont et en trait plein l'itinéraire actuel du boulevard de la Défense(2). On y a indiqué aussi:

- l'emplacement de la grande surface CORA(1)
- une partie du périphérique B32(3)
- l'usine CITROEN(4)
- la Z.I.L.(5)
- l'emplacement du Technopole(6)
- l'emplacement de la F.I.M.(7)

Les chiffres suivants montrent l'évolution des prix du foncier à Borny : (Prix de l'are viabilisé)

1962	2 000 F	(1)
1963	8 000 F	(1)
1971	9 000 F	(1)
1975	10 000 F	(1)
1977	11 000 F	(2)
1984	18 000 F	(3)

On observe donc une flambée des prix au départ de la construction de la ZUP, suivie d'une stagnation jusqu'en 1977, ensuite un nouvel accroissement de la charge foncière ou du prix de vente du droit de construire qui s'explique par la concentration d'équipements, leur niveau et leur intérêt et la qualité nouvelle de l'urbanisme de la Grange au bois valorisée par une publicité appropriée. Il faut remarquer que l'accroissement du prix de ces terrains est relative par rapport à d'autres secteurs en **lotissements** privés du fait que ces terrains sont communaux et que des commodités sont offertes aux promoteurs de manière à favoriser cet urbanisme volontariste vers le sud-est.

## 2. La transformation de la campagne messine après 1945.

Après 1945, le mouvement de désertification des campagnes ou exode rural, observé avant 1939 déjà, s'accroît. "...l'exode rural amène l'abandon de nombreuses maisons. (...) Les transformations les plus radicales se placent après 1945 avec l'accélération de l'industrialisation et l'essor de l'automobile" (4).

Les tableaux n° 51 et 52 attestent ce phénomène. Ce dernier affecte plus particulièrement les villages du Plateau Lorrain. Les villages de la région sidérurgique profitent de l'essor économique de l'Après Guerre. Par exemple, la population de Maizières-les-Metz qui était de 2075 habitants en 1946 s'élève à 8748 habitants en 1962 (5).

Mais après 1968, c'est la migration urbaine vers les campagnes du Pays Messin par l'accession à la propriété dans un **lotissement** qui s'ajoute au village. "Après la vague d'urbanisation qui touche la périphérie de la ville de Metz dans toutes les directions, vers

---

(1)Source : SEBL. Maîtrise géographie, E.P. Guéneau, 1972, page 68.

(2)Source : La revue immobilière de l'Est, novembre 1977, n° 13.

(3)Source : DDE, La Commercialisation des parcelles en lotissement, 2ème trimestre 1984.

(4)Conférence de M.F. Reitel, le village lorrain à l'ère industrielle, janvier 1985.

(5)Chiffres des recensements INSEE.

	1946	1962
Coin-les-Cuvry	155	120
Failly	160	147
Laquenexy	347	314
Sanry-sur-Nied	160	151
Ogy	99	90
Maizeroy	251	239
Mey	73	71
Antilly	108	103

Tableau n°51. Evolution de la population de quelques villages du Pays Messin après 1945.  
Recensement INSEE.

	Nombre de communes	
	1936	1968
1 à 100 habitants	50	75
101 à 200 habitants	146	158

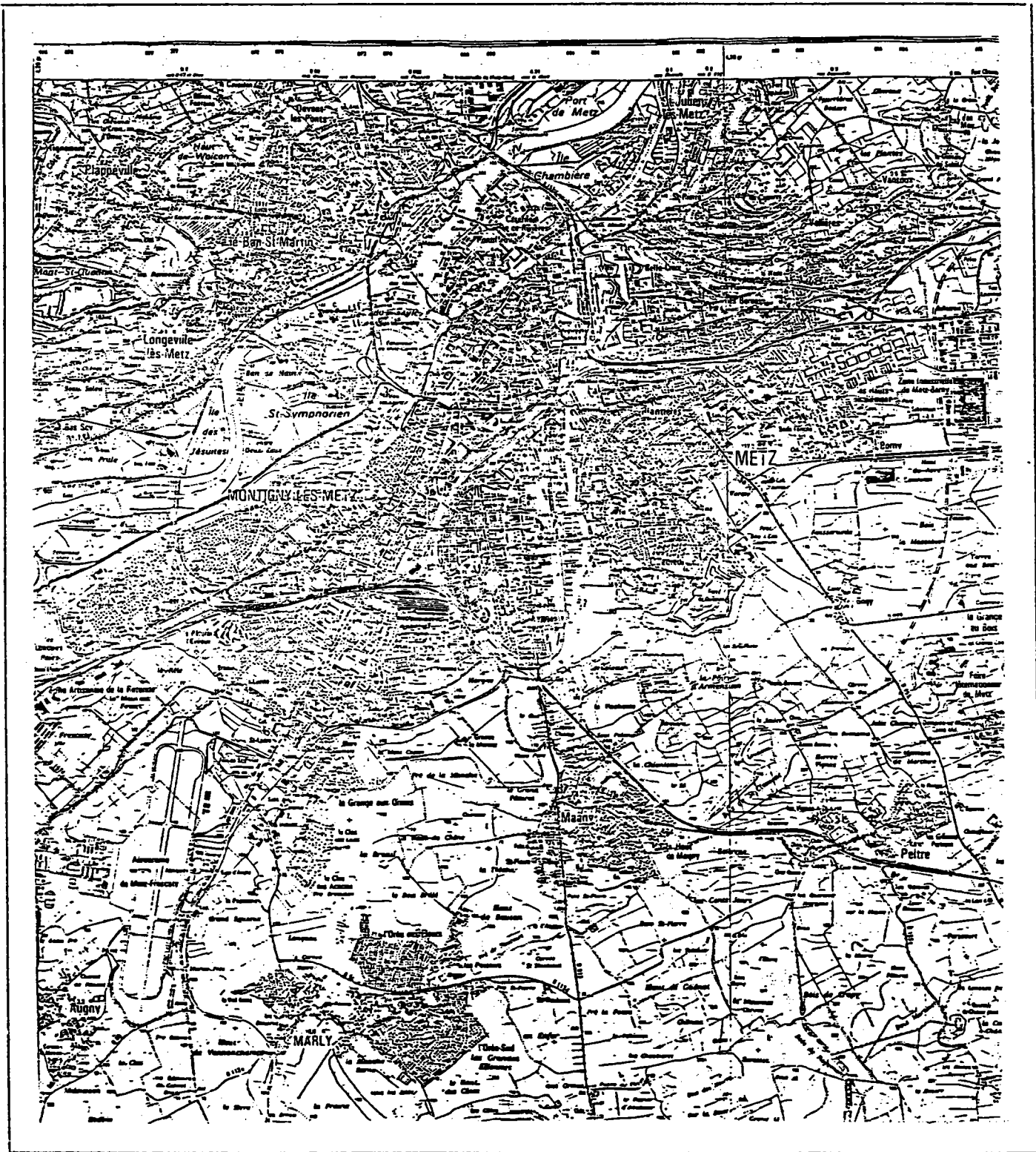
Tableau n°52. Evolution du nombre de communes en Moselle entre 1936 et 1968.  
Recensement INSEE.

les années 68 c'est désormais dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres que se fixe le nouvel habitat, principalement au nord-est et au sud-est. Les lotissements, symbole d'une nouvelle civilisation, se sont greffés aux vieux villages qui ont stoppé le dépeuplement. Ces villages, subitement gonflés de ces populations nouvelles, alimentent tous les jours les migrations de 15 000 travailleurs vers la ville (1). C'est ce phénomène d'urbanisation des campagnes du Pays Messin lié au projet technocratique des lotissements, porté par les mythes de la ruralisation et de l'accès à la propriété après 1969, que nous nous proposons d'étudier maintenant dans un nouveau chapitre. De nouvelles relations entre l'agglomération et les campagnes du Pays Messin sont nées, entre une ville qui se veut de plus en plus puissante et rayonnante et un Pays Messin aux villages déruralisés, transformés en communes-dortoirs, de plus en plus dépendants de la ville et de son agglomération, définissant ainsi une nouvelle organisation urbaine de l'espace, "le Contado Messin de l'an 2000".

---

(1) Ibid. Bour (Re.), page 291.

Plan n°75. Metz et son agglomération.



On peut observer en pointillés (à droite) l'itinéraire du périphérique B32, le développement des "lotissements" dans les communes d'Augny, de Marly, de Peltre ainsi que du quartier de Magny. On peut penser, à l'observation de la carte, que Metz est appelée à se développer dans la direction du sud et du sud-est. Le phénomène d'éclatement urbain par la construction des "lotissements" dans les villages du Pays Messin est bien mis en évidence ici.

Carte I.G.N. au 25000ème, 1985.



CHAPITRE III LE ROLE DU DEVELOPPEMENT DES  
LOTISSEMENTS DANS L'URBANISATION DU PAYS MESSIN  
ENTRE 1968 ET 1982.

Dans une étude réalisée par la Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle en 1980, intitulée "Dix ans de construction en France, 1971-1980" (1), on relève un véritable effondrement de la construction dans l'ensemble des aires urbaines de plus de 100 000 habitants et un accroissement sensible dans ce qui est appelé le "Reste de la France" à savoir la France rurale. M. Jean-Eudes Roullier, Directeur de l'Urbanisme et des Paysages, y note que le "Reste de la France" a accueilli la totalité de l'accroissement constaté dans la construction de maisons individuelles au cours de la période alors que celui-ci a été nul dans les aires urbaines de plus de 100 000 habitants: plus 33 828 contre 611. Il note que les zones de plus fort accroissement sont les communes rurales. Ces observations nous permettent d'emblée d'entrer dans le coeur du sujet puisque nous nous proposons de démontrer ce phénomène dans le pays Messin qui comprend une aire urbaine entourée d'une zone rurale définie dans le premier chapitre de cette quatrième partie.

M. Jean-Eudes Roullier pose une question: "Ce phénomène est-il dû au rattrapage par le monde rural de son retard, à la contagion du phénomène touristique (ou de résidences secondaires), ou, pour une part, à un "éclatement" des aires urbaines (...), voilà ce que les chiffres ne permettent pas de dire à ce stade (...). En 1971-73, on construisait pour 1000 habitants 38% de logements de plus dans les communes urbaines que dans les communes rurales, en 1980, on en construit 64% de plus dans les communes rurales que dans les communes urbaines". Plus que d'un rattrapage de la construction en milieu rural, nous montrerons qu'il s'agit d'un véritable bouleversement du milieu rural procédant d'une politique volontariste axée sur la construction de lotissements où le phénomène d'explosion démographique correspond aussi à un éclatement de l'aire urbaine. L'étude de l'urbanisation du Pays Messin sous son aspect de zone

---

(1) Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.), de la Moselle. Urbanisation des villes ou des campagnes, 1980.

de peuplement urbain liée aux **lotissements** peut donc s'envisager sous un double aspect, l'augmentation de la population par solde migratoire et les bouleversements apportés dans le paysage, les mutations humaines et ses conséquences.

Pour mener à bien cette recherche, nous avons consulté trois sources d'informations:

-L'INSEE pour les données démographiques et les données sur l'habitat.

-Le Ministère de l'Agriculture pour l'évolution de la population agricole et de l'exploitation rurale.

-Les communes pour les prix du sol et la construction des **lotissements**. S'agissant du prix des sols, nous avons choisi un échantillonnage de communes réparties sur toute l'étendue du Pays Messin. Il n'ont qu'une valeur indicative et il nous faut faire des réserves sur leur exactitude, l'information dans ce domaine revêtant encore un caractère très confidentiel. Quant au recensement des **lotissements** avec le nombre de pavillons et leur date de construction, nous avons consulté toutes les communes du Pays Messin (Exemples de fiches pages suivantes). Le phénomène d'urbanisation par le **lotissement** a été étudié entre les deux dates de 1968 et 1982 pour deux raisons: d'abord parcequ'elles correspondent à des dates de recensement, ensuite parcequ'elles encadrent le phénomène dans sa phase d'expansion la plus importante. C'est en effet en 1969 qu'est mise en place la procédure de construction en série dite des **chalandonnettes** et à partir de 1982, on assiste à un certain essoufflement de la construction de ce type d'habitat.

Enfin, on a recensé auprès des mairies que les opérations qui comptaient plus de neuf maisons. On relève ainsi avant 1969, 38 opérations pour un total de 760 maisons, entre 1969 et 1982, 249 opérations pour 10 386 maisons et après 1982, 72 opérations pour 1991 maisons. Les opérations ont été comptabilisées à la date d'achèvement des travaux et d'occupation.

Il s'agit donc de préciser d'abord ce mouvement exceptionnel de migrations ville-campagne, agglomération messine-zone rurale du Pays Messin, en mesurant le poids respectif du solde migratoire et de l'excédent naturel, en observant une extension en auréoles par la prise en compte des deux périodes de recensement, 1968-75, 1975-82 dans les différentes communes. L'éclatement urbain peut donc être mis en évidence dans un premier temps par la croissance démographique des communes. Ensuite, nous mettrons en lumière la relation étroite qui unit cette croissance au développement des **lotissements** en milieu rural. Le choix restrictif des opérations de plus de 9 unités atténue le phénomène sur le plan quantitatif mais permet de mieux saisir sa trace sur le paysage, particulièrement sur un village et ce d'autant mieux que ce dernier est toujours groupé (en Lorraine) et que l'opération **lotissement** quant à elle s'y trouve toujours marginalisée. La cartographie peut être ainsi une véritable photographie qui permettra de vérifier cette affirmation à priori émise par M. Jean-Eudes Roullier: "La part du logement individuel est quasiment proportionnel-

Fiche de recensement des "lotissements" de plus de 9 maisons construits dans 14 des 143 communes du Pays Messin. Date de construction et nombre de pavillons. Source municipale.

Tragny	∅
Trémery	* 1969 / 43 maisons * 1981 / 16 maisons
Vantoux	* 1979 / 30 maisons
Vany	∅
Vaux	* 1975 / 10 maisons * 1982 / 25 maisons
Vernéville	* 1965 / 12 maisons * 1968 / 9 maisons
Verny	* 1968 / 48 maisons * 1970 / 45 maisons * 1970 / 10 maisons * 1975 / 35 maisons * 1976 / 59 maisons
Vigny	∅
Vigy	* 1961 / 40 maisons * 1979 / 41 maisons
Villers Stoncourt	∅
Vionville	∅
Vry	∅
Vulmont	∅
Woippy	* 1972 / 27 maisons * 1973 / 11 maisons * 1975 / 16 maisons * 1986 / 24 maisons

Le 6 novembre 1986.

Liste des "lotissements" de plus de 9 pavillons construits dans la commune de Talange. Date de construction et nombre de pavillons.

C O M M U N E D E T A L A N G E

L O T I S S E M E N T S

NOM	ANNEE DE CONSTRUCTION	nombre de pavillons
1) LES GUERMETTES	1974	74
2) LE PHARE	1974	72
3) LES HAIES	1972	48
4) LE BREUIL	1970	20
5) LES GENETS	1980	39
6) LA FONTAINE	1985	17
7) LE SUREAU	1986	14 (1ère tranche) 2 tranches d'une quinzaine de lots son prévues)
8) LES BUTTES JACQUES	1977	39
9) LA GRANDE RAYEE	1966	
10) LES FLEURS	1972	29
11) LES TULIPES	en cours de réalisation	8 + 1 collectif de 4 logements
12) LA MAISON FAMILLIALE	1973	24
13) ALEXANDRE	1980	12
14) LOTISSEMENT ARTISANAL	1986	09
	TOTAL	405 pavillons

Source: Mairie de Talange.

Liste des "lotissements" de plus de 9 pavillons construits dans la commune de Marly. Date de construction et nombre de pavillons.



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE  
COMMUNE DE MARLY  
57000 METZ - TEL.(0)763.23.38

<u>LOTISSEMENTS</u>	<u>NB. MAISONS</u>	<u>DATES DE FINITION</u>
Les Peupliers	63	1977
La Latte	54	1983
Clos des Acacias	73	1982
Les Lys	10	1983
Clos des Lilas	55	1980
Diane II	45	1974
Orée Sud	377	1981
Orée Nord	578	1973
Le Moulin	11	1976
Les Côteaux	72	1975
La Grange-aux-Ormes	98	1960
Haack	8	1975
Le Longeau	53	1980
Vieil Etang	22	1967
Le Pré Joli	92	1980
Lotissement Communal	22	1975
Autres	845	

Nombre total de maisons à Marly, au dernier recensement de 1982 = 2448

Source: Mairie de Marly.

le à la distance du centre ville" (1). Le **lotissement** deviendrait-il un phénomène spécifique du milieu rural? Recherche de terrains à bâtir meilleur marché ou attirance de la campagne? Toujours est-il que, facteur de progrès et de bouleversement du milieu rural, le développement de la construction des **lotissements** a contribué à enrayer le déclin des communes rurales. Les conséquences en ont été le recul de la vocation agricole et le surenchérissement du prix des sols. La rurbanisation du Pays Messin ou la transformation de son tissu rural en zone périurbaine s'est aussi accompagné de profondes mutations humaines, politiques et économiques.

I. Observation de l'évolution de la population des communes du Pays Messin de 1968 à 1982.

1. Les communes "urbaines" et "rurales" selon l'INSEE au dernier recensement de 1982.

La définition des communes urbaines dans le cadre des Z.P.I.U., établie par l'INSEE lors des recensements de 1968 et 1975, avait tenu compte d'autres critères que ceux purement quantitatifs de population (taux de croissance, migrations quotidiennes...). Ainsi, ont été établies des cartographies originales représentées dans le premier chapitre de la présente partie (Cartographies n°36 et 37). Le recensement de 1982 revient aux anciennes normes de la définition de la commune urbaine ("au moins 2000 habitants, 50 habitants au moins qui ne doivent pas être séparés de plus de 200 mètres d'un autre rassemblement identique") et définit un ensemble de communes urbaines dans les cadres administratifs traditionnels (cantons et arrondissements). Ainsi, l'arrondissement de Metz-Campagne comprend une continuité de 32 communes urbaines (moins la commune de Dornot qui forme enclave) s'étendant à l'ouest de l'arrondissement, d'Amnéville au nord à Novéant au sud avec un goulot d'étranglement représenté par la commune de Woippy (Cartographie n°76). Le Pays Messin comprend donc 32 communes urbaines et 111 communes rurales en 1982 suivant ces normes de l'INSEE.

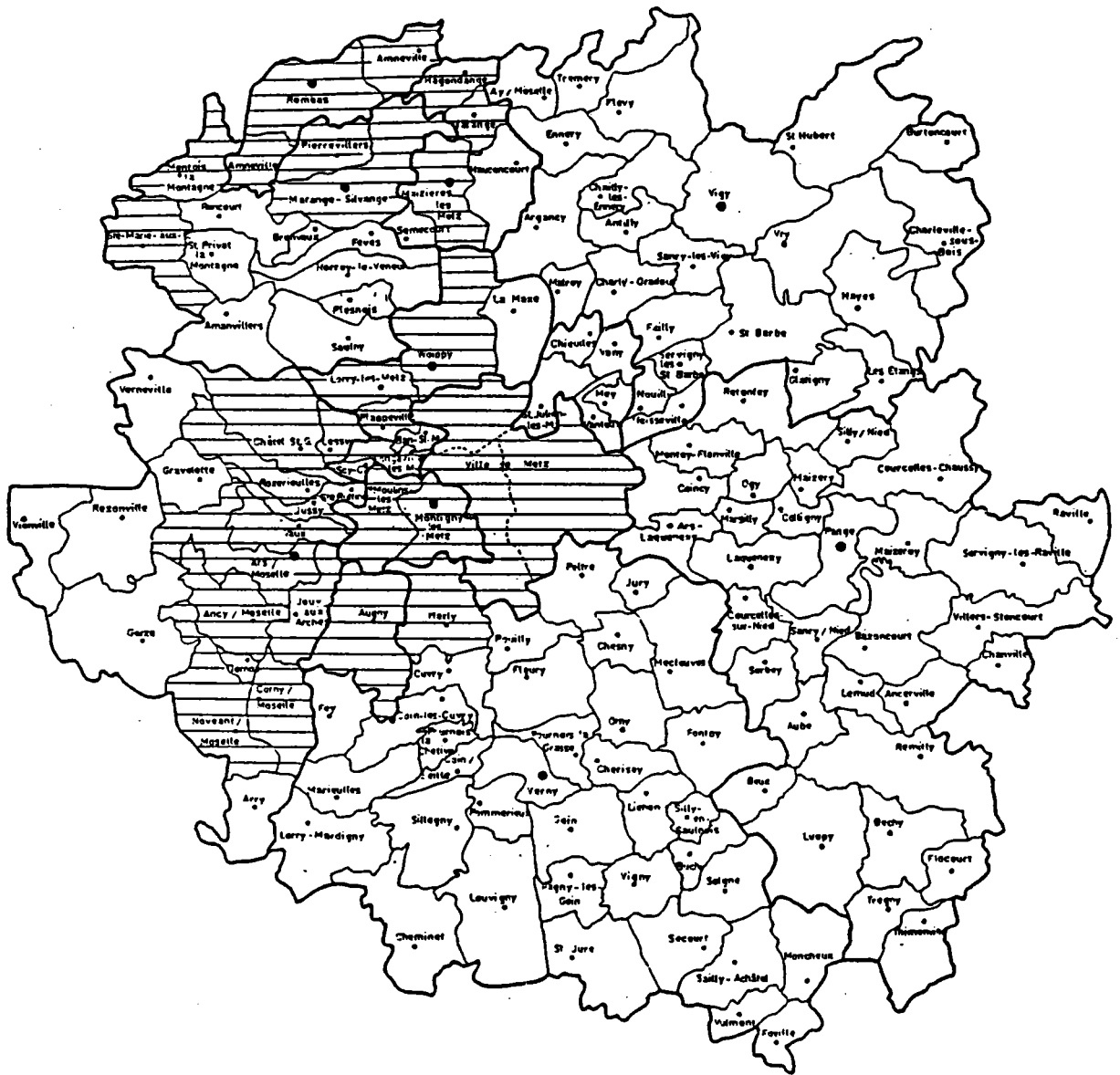
Cette définition de l'urbanisation, outre qu'elle repose sur des seuils arbitraires de population, ne fait pas apparaître une échelle de différenciation quantitative. Elle ne répond pas dans le cadre de notre recherche au phénomène d'urbanisation des campagnes lié à l'accroissement démographique en rapport avec les **lotissements**. L'INSEE, du reste, n'avait pas écarté cet aspect de l'urbanisation puisqu'en 1968 il posait la question de savoir si les communes en augmentation de plus de 5% par an n'étaient pas urbaines. La cartographie dressée à cet effet (Cartographie n°77) fait alors apparaître une autre zone urbaine dans le Pays Messin, cette fois-ci à l'est entre les communes de Chieulles au nord

---

(1) D.D.E. de la Moselle. Urbanisation des villes ou des campagnes, 1980.

# Cart. n°76

## Les communes urbaines de l'arrondissement de Metz-Campagne au recensement de 1982.



4 km

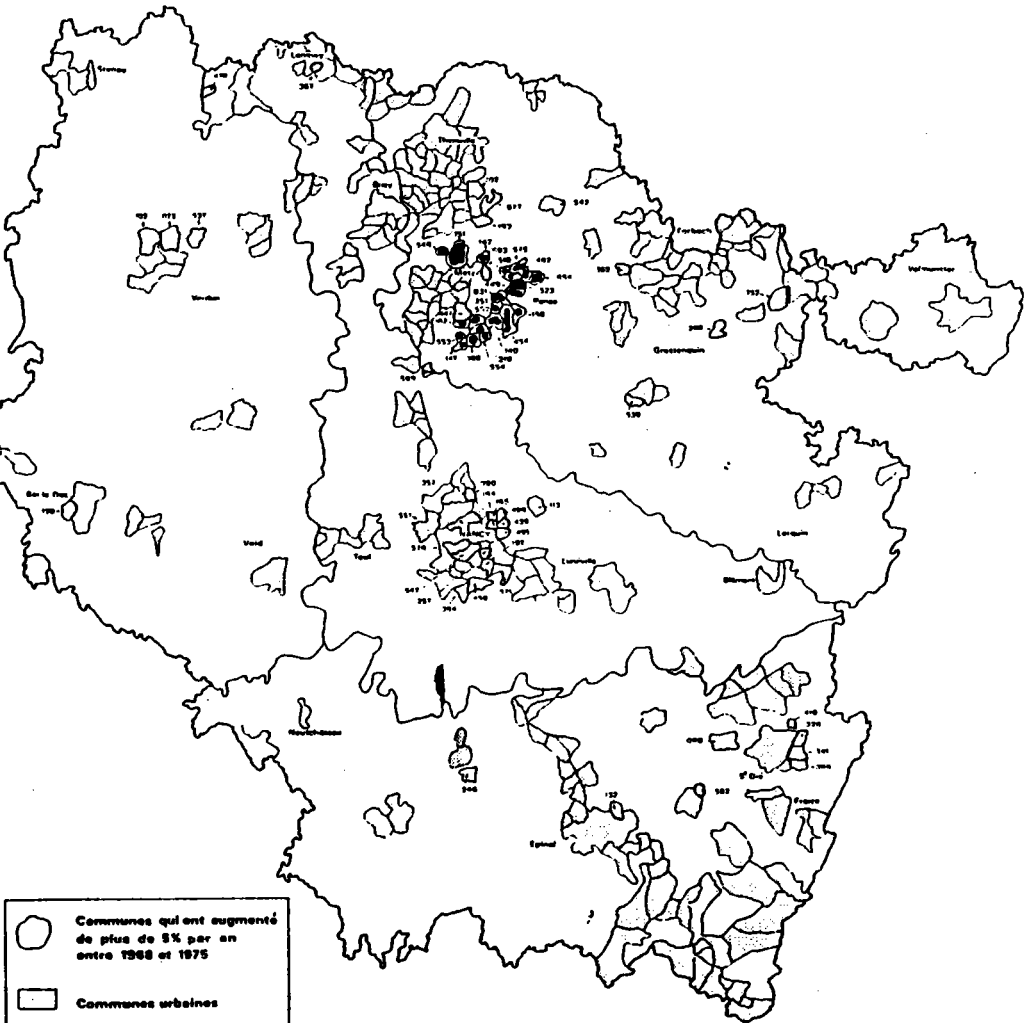


Communes urbaines

Ex. P. Chevrel

# Les communes en augmentation de plus de 5% par an depuis 1968 sont-elles urbaines ?

CODE	COMMUNE	% AUGMENTATION ENTRE 1968-75
<b>PREYSSIE-ET-MOSELLE</b>		
589	VITTONVILLE	45.7
165	DOMMARTENOT	47.1
957	PARVILLE	47.9
367	PEPY	49.2
476	SAINTE-JEAN-LEV-LONGPONT	50.0
113	CHAMPENOY	54.3
184	ESSEY-LES-NANCY	65.7
571	VILLE-en-VERDOIS	70.0
547	VANDREVÈRE-LES-NANCY	75.3
090	APPELLES-aux-BAYES	75.7
453	TECHAMPENY	75.8
498	SEICHAMPS	89.2
479	PIELNOT	95.9
578	VILLERS-LES-NANCY	96.1
557	VELLEINE-en-MAYE	96.6
257	HELLECOMPT	105.5
495	SARLÈVES-LES-NANCY	113.9
364	PEREVILLE	156.6
197	FLEVILLE-devant-NANCY	208.5
<b>MEUSE</b>		
107	CHAMPY-sur-MEUSE	42.6
537	VAUX-devant-DARLUP	50.0
073	BRAS-sur-MEUSE	55.4
170	COMBLES-en-GARNOIS	62.5
<b>MOSELLE</b>		
578	LEPVIILLER	41.8
523	REY	42.4
542	PIELANGE	43.6
751	MOLPHY	46.7
102	BRASSE	49.8
752	MOUSVILLER	50.4
142	CHIEUXELLES	53.8
546	PLESNOIS	55.6
077	TREPERT	60.6
554	POUMPT-les-GRASSE	62.7
519	EVANGE	62.9
218	FLEPHY	63.4
449	MARVILLE	66.7
635	VARINDE	66.8
162	ZEPHYR	73.0
163	CONY	74.9
147	COUL-les-SEULES	79.7
156	COMPELLES-sur-NIEU	82.6
454	PELLEVES	87.5
482	NOYON-FARVILLE	109.4
091	ANS-LAQUEMETTE	101.5
553	POUMPT-la-CHAPELLE	102.9
195	EMERY	109.5
454	SILLY-sur-NIEU	111.5
575	REFOUET	116.3
510	MOUSSEVILLE	126.3
140	CHESNY	139.4
351	JURY	173.1
047	PARLY	205.1
552	POUILLY	230.1
708	VERNY	354.9
<b>VOYER</b>		
341	PAIR-les-GRANDPONT	41.0
296	REPOINTE	42.7
419	SAINTE-JEAN-le-THIÉPONT	47.2
302	VERVEILLE	50.0
132	DEVILLERS	56.2
048	LA BOURGONNE	61.8
520	NAVILLON-les-FOSSES	64.6
246	REYNET	70.7



Source: INSEE

On a représenté en noir les communes qui sont concernées par l'augmentation démographique de plus de 5% par an entre 1968 et 1975 dans le Pays Messin. Elles dessinent une demi-couronne à l'est autour de l'agglomération messinoise et sur les terres de labour. C'est précisément dans cette direction que la construction des "lotissements" prend sa plus grande extension.



et de Coin-sur-Seille au sud.

En analysant les évolutions démographiques comparées des communes du Pays Messin de 1968 à 1975 et de 1975 à 1982, nous pouvons établir des degrés d'urbanisation liés aux soldes migratoires entraînés par la construction de lotissement sans considération de seuil.

2. Radioscopie de l'importance de la population des différentes communes du Pays Messin en 1982.

a) En 1954, l'Atlas de l'Est présentait une typologie réalisée par Juillard et Rochefort qui distinguait quatre grands types de communes:

- les villes
- les bourgs
- les banlieues et communes-dortoirs
- les villages.

La classification était effectuée non pas tant en fonction de la taille des communes que de leurs équipements et de leur rayonnement.

b) En 1980, M. Jean-Eudes Roullier (1) observait une différenciation en auréoles autour des grandes villes liée aux phases historiques du développement de l'habitat:

- la ville-centre
- la banlieue ancienne
- la banlieue nouvelle
- la troisième couronne rurale.

Il désignait par le terme d'**urbain traditionnel** l'ensemble ville-centre et banlieue ancienne et par le terme de **périurbain**, l'ensemble banlieue nouvelle et troisième couronne rurale. Dans la suite de la présente recherche, nous emploierons le terme suburbain pour désigner la couronne rurale du Pays Messin qui entoure l'agglomération messine dans son extension ininterrompue du tissu urbain sur 9 communes (Cartographie n°42).

c) La cartographie n°78, qui affine la répartition des communes suivant le nombre d'habitants en 1982 sur la base de cinq tranches d'importance de population, met en évidence trois ensembles de communes différents:

-un ensemble urbain bicéphale autour des deux pôles de Metz et d'Amnéville, continuité urbaine de communes de plus de 2000 habitants.

-de gros villages de 1000 à 1999 habitants qui, d'une part s'étendent à l'ouest sur la côte et au pied de la côte, et d'autre part prolongent la ville de Metz en axes rayonnants vers l'est et vers le sud dans le milieu rural de labour vers Vigy, Courcelles-sur-Nied, Rémillly et Verny.

-un tissu intercalaire de petits villages dont quelques uns, vers la périphérie sud-est du Pays Messin, ont moins de 100 habitants.

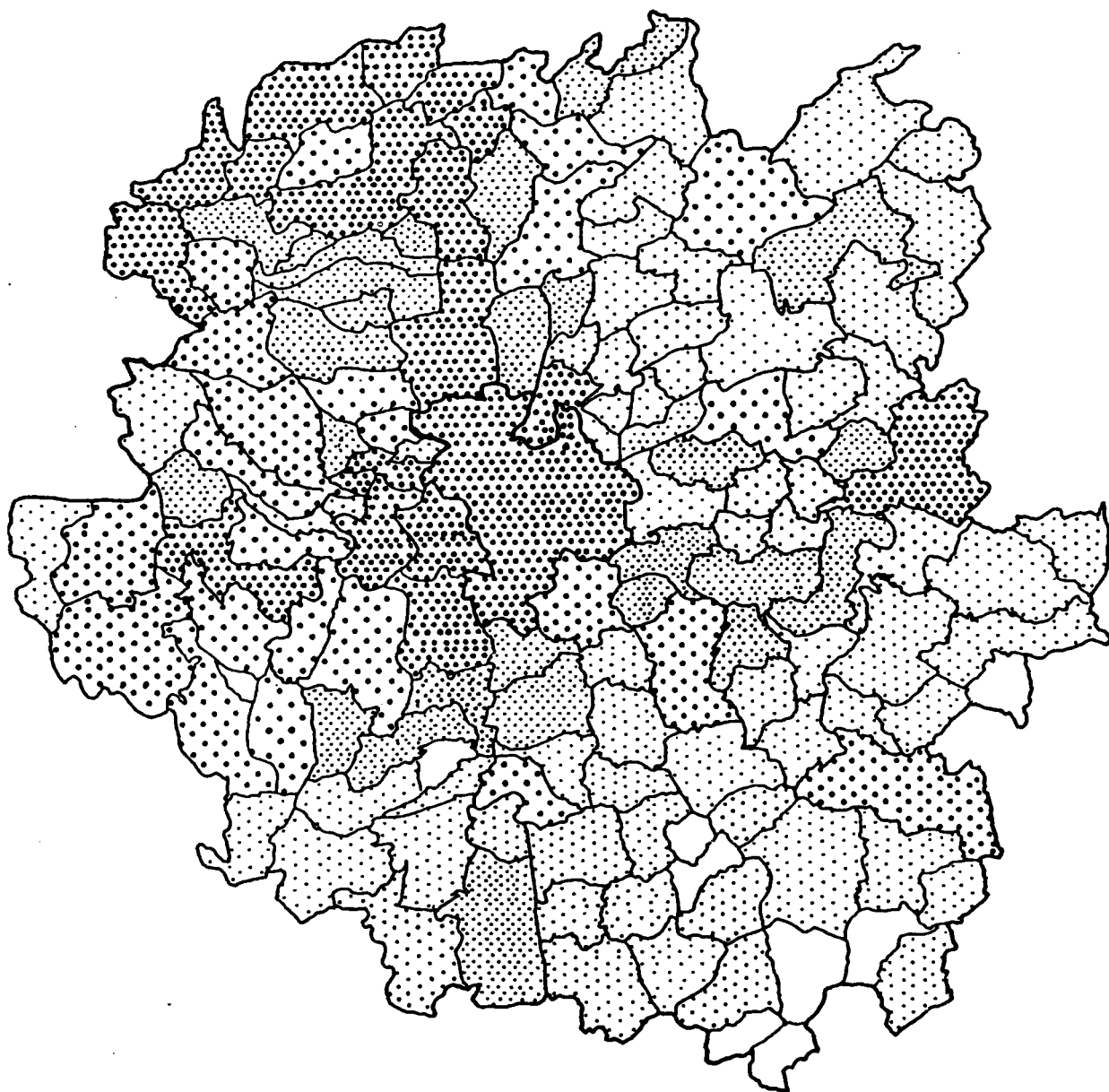
3. Evolution démographique des communes du Pays Messin entre 1968 et 1982.

Les chiffres utilisés dans le paragraphe présent ont été relevés sur un tableau de recensement des popula-






---

(1) D.D.E. de la Moselle. Urbanisation des villes ou des campagnes (1980).

# Cartographie n°78. Répartition des différentes Communes du Pays Messin suivant le nombre d'habitants en 1982



4 KM  
+-----+

- Légende:
-  2000 hab et plus
  -  entre 1999 et 1000 hab
  -  entre 500 et 999 hab
  -  moins de 500 hab
  -  moins de 100 hab

réalisation: MORELLI

tions des communes de la Moselle depuis 1802 réalisé par l'INSEE. Il faut relever de légères différences avec ceux observés dans le répertoire "Recensement général de la population de 1982" paru postérieurement.

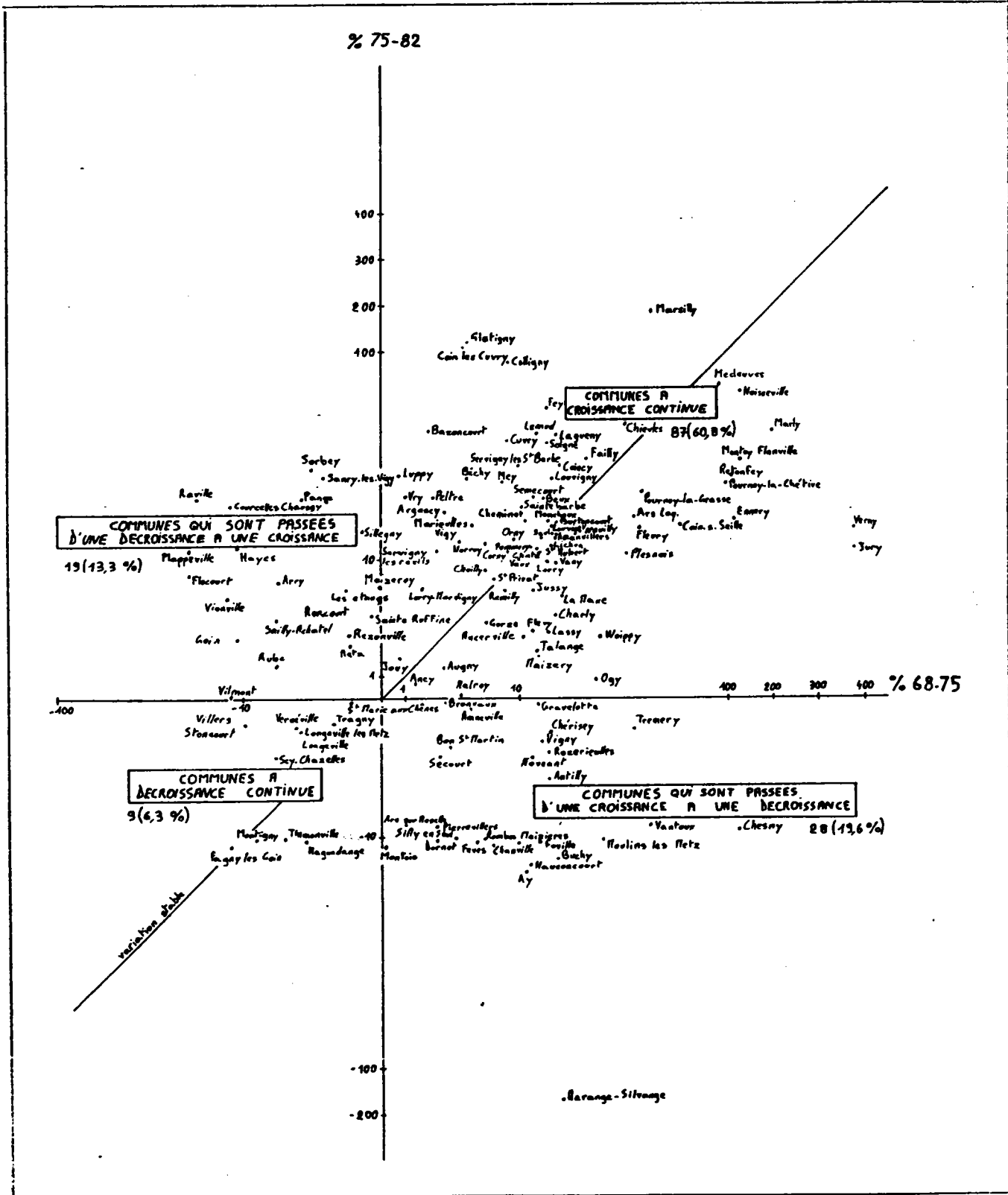
Il a été calculé le taux d'accroissement entre les deux dates de recensement pour les deux périodes 1968-1975 et 1975-1982. On observe un taux d'accroissement dans l'ensemble positif entre les deux dates extrêmes: 20 communes seulement sur 143 (soit 14% des communes) enregistrent un solde négatif. Le graphique n°43 permet d'affiner les évolutions en mettant en rapport les deux périodes sur les deux axes d'abscisse et d'ordonnée.

Le centre de gravité de la croissance se situe à +24,9% et +26,1%, soit au centre d'un nuage de communes particulièrement dense dans le quadrant 1 de la croissance continue. Près des deux tiers des communes se trouvent dans ce quadrant (87 communes soit 61% du total) ce qui traduit bien l'ampleur du mouvement général de croissance des communes du Pays Messin. Des communes se détachent de l'ensemble par une expansion démographique plus forte. Elles sont connues pour leur concentration pavillonnaire par rapport au village préexistant: Marsilly, Marly, Noisseville, Méclevés, Cuvry... A l'opposé, dans le quadrant 3 de la décroissance continue (sens trigonométrique), seulement 10 communes, soit 6,3% du total, ont connu un recul de leur population sur les deux périodes. Dans les quadrants 2 et 4, on observe un groupe de 19 communes (13,7% du total) et un groupe de 28 communes (19% du total) qui ont connu respectivement l'un après l'autre sur les deux périodes une décroissance. Dans les deux cas la croissance est plus forte que la décroissance. La situation de la ville de Metz, qui a connu une phase de décroissance de 1968 à 1975 (moins 1,5%) puis une phase de croissance très faible de 1975 à 1982 (plus 2,1%), contraste avec la forte croissance d'une grande majorité des communes rurales. La décroissance est encore beaucoup plus accusée pour la plupart des communes de l'agglomération messine et de la région sidérurgique: Longeville-les-Metz (moins 7,3%), Montigny-les-Metz (moins 19,4%), Le Ban-Saint-Martin (moins 2,2%), Moulins-les-Metz (moins 13,3%), Hagondange (moins 15,8%), Amnéville (moins 0,5%), Rombas (moins 6,2%).

Le tableau n°53 montre la relation qui peut exister entre la perte de population de l'agglomération messine et l'accroissement de l'espace périurbain. La suite de la présente étude confirmera que le **lotissement** est un phénomène essentiellement rural dans la mesure où nous aurons montré que cet accroissement démographique dans les communes rurales est essentiellement lié à la construction des **lotissements**. Les deux dates choisies encadrent la période de construction de **lotissements** la plus intense, favorisée par le rejet des grands ensembles et par les mythes de la propriété et de la ruralité. Le tableau met bien en évidence l'évolution négative de la population de l'agglomération messine et l'évolution **fortement positive de la zone périurbaine**, contraste qui serait encore accentué si l'on tenait compte des pertes des communes de la région sidérurgique.

Graphique n° 43

Variation comparée des communes du 'Pays Messin'



	1968	1975	Evolution
Metz	113 586	111 869	moins 1717
Agglo. messine sans Metz (1)	52 949	53 910	plus 961 (2)
Agglo messine avec Metz	166 535	165 779	moins 756
Zone périurbaine	116 939	135 431	plus 18 492
Population totale du Pays Messin	283 474	301 210	plus 17 736

Tableau n°53. Evolution de la population entre 1968 et 1975 pour Metz, l'agglomération messine et la zone périurbaine.

La représentation cartographique (Cartographie n°78 bis) des quatre types d'évolution, mis en évidence sur le graphique n°43, permet de localiser l'évolution de chaque commune du Pays Messin.

Sur la cartographie n°78 bis, on observe ainsi qu'à quelques exceptions près, toutes les communes qui ont connu une croissance continue de 1968 à 1982, soit 87 sur 143, sont situées dans la région rurale du Plateau Lorrain ou dans les Pays de la Seille. Woippy et la Maxe sont en 1968 des communes rurales touchées par le phénomène de développement suburbain. La partie rurale de labour du Pays Messin a donc connu depuis une vingtaine d'années un véritable renouveau de sa croissance démographique après le déclin dû à l'exode rural de l'Après-Guerre.

La situation des communes marquées par une décroissance continue, au nombre de 9 seulement, représente une répartition très ponctuelle sur l'ensemble du Pays Messin. On peut toutefois distinguer deux types différents de communes, celles marquées par un certain isolement à la périphérie qui n'ont pas encore été touchées par le phénomène de la construction des lotissements (Pagny-les-Goin, Thimonville, Tragny, Vernéville, Villers-Stoncourt) et celles de l'agglomération messine ou de la région sidérurgique qui ont perdu leur population par vieillissement et du fait de la baisse du taux de cohabitation (Longeville-les-Metz, Scy-Chazelles, Hagondange).

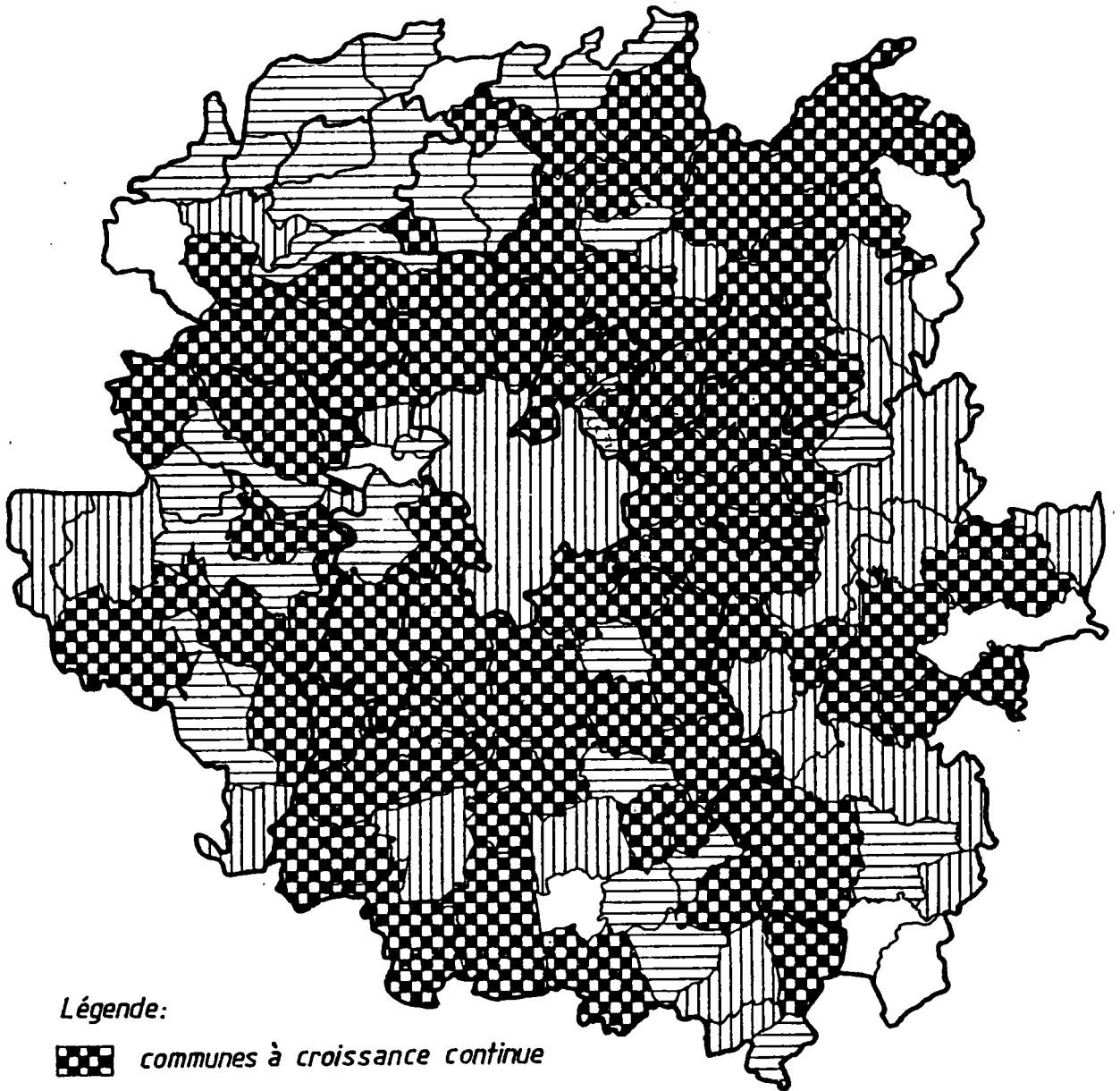
Les communes qui sont passées d'une phase de croissance à une phase de décroissance (au nombre de 28), sont entrées dans une phase de vieillissement après avoir

(1) Agglomération de 9 communes définie dans le premier chapitre de cette quatrième partie (Carte n°42).





(2) Solde positif en raison de l'accroissement important de Woippy (13 393 habitants en 1975 contre 9142 en 1968).

CARTE n° 78 bis

Les quatre types d'évolution démographique dans  
les communes du 'Pays Messin' entre 1968 et 1975



Légende:

-  communes à croissance continue
-  communes à décroissance continue
-  communes passant de croissance à décroissance
-  communes passant de décroissance à croissance

connu une phase précoce d'urbanisation, soit en zone rurale soit en zone urbaine. Enfin 19 communes, toutes situées sauf deux exceptions Metz et Plappeville en milieu rural de labour, n'ont connu que plus récemment une certaine croissance car elles n'ont été touchées que tardivement par l'urbanisation en **lotissement**. Elles forment une quatrième ceinture de communes affectées par le phénomène suburbain à la périphérie du Pays Messin. L'accroissement de Metz est trop faible pour être significatif. Quant à Plappeville, sa croissance récente est due à l'attractivité de son site, à un emballement de la demande et à une vente conjoncturelle de terrains à bâtir.

4. Analyse des composantes démographiques (excédent naturel et solde migratoire) des différentes communes du Pays Messin durant les deux périodes 1968-1975 et 1975-1982.

a) Elaboration des graphiques des évolutions (Graphiques n°44 et 45).

Pour chaque période (1968-1975 et 1975-1982), on associe sur un graphique solde migratoire (SM) en ordonnée et excédent naturel (EN) en abscisse pour les 143 communes du Pays Messin (en %). Dans chacun des deux cas, on obtient un nuage de points au travers duquel on trace la droite de régression, droite passant par le point moyen (centre de gravité) de coordonnées  $\bar{x} = \frac{1}{n} \sum x_i$  et  $\bar{y} = \frac{1}{n} \sum y_i$  et dont la pente a été donnée par la relation  $a = \frac{(\sum x_i - \bar{x})(\sum y_i - \bar{y})}{(\sum x_i - \bar{x})^2}$ . L'équation de la

droite s'écrit  $y = ax + b$ . Pour la première période l'équation de la droite est  $SM = 2,41EN + 15,78$ , pour la deuxième période  $SM = 1,59EN + 14,72$ .

De part et d'autre de cette droite, on a tracé des droites parallèles dont l'écart, parallèlement à l'axe des ordonnées vaut une erreur-type  $e$ , avec  $e = \frac{1}{n} \sum d^2$ , n étant le nombre total de communes, d la somme des carrés des erreurs  $(y_i - \bar{y}_i)$  sachant que  $\bar{y}_i = a x_i + b$  (distance entre la droite de régression et l'axe des abscisses mesurée sur la droite parallèle à l'axe des ordonnées passant par  $x_i$ ). On obtient ainsi des fuseaux parallèles de 1, 2, ...5 erreurs-types dégageant les tendances à spécificité migratoire vers le haut et les tendances à spécificité excédent naturel vers le bas. Dans les deux fuseaux à une erreur-type, appelés plages de banalité, se trouvent concentrés environ les trois quarts des points.

b) Commentaire des graphiques.

Les deux graphiques présentent une tendance très prononcée de localisation des points au dessus de l'axe des abscisses et vers la gauche le long de l'axe des ordonnées, traduisant pour les deux périodes considérées, un phénomène de poussée démographique lié à un apport migratoire important, alors que l'excédent naturel reste toujours relativement faible. La moyenne d'augmentation de l'excédent naturel n'est respectivement pour les deux périodes que de 2,38% et de 2,1% alors

que celle du solde migratoire est de 21,5% et de 18,14%. Entre les deux graphiques, on observe un changement de pente qui s'abaisse dans la deuxième période correspondant à une diminution notable de la moyenne des augmentations des soldes migratoires alors que la variation des excédents naturels reste à peu près constante. Le premier graphique faisait ressortir un nuage fort concentré de points autour de 0 et quelques poussées extrêmes des soldes migratoires; sur le deuxième graphique, on observe un éclatement de ce nuage vers le haut et vers la droite de l'ordonnée avec de nouveau des poussées extrêmes de soldes migratoires toutefois moins importantes que précédemment.

c) Cartographie de ces graphiques et commentaire.

Les cartographies n°79 et n°80 reproduisent les résultats géographiques des graphiques de l'évolution des différentes communes si l'on différencie:

-les communes qui se situent à 2, 3, 4, et plus erreurs-types au dessus de la droite de régression où le solde migratoire est prédominant dans l'évolution démographique,

-les communes qui se situent à 2 et plus erreurs-types en dessous de la droite de régression où l'excédent naturel prédomine,

-les communes à plus ou moins une erreur-type de part et d'autre de la droite de régression, représentant une évolution démographique peu marquée, du solde migratoire vers le haut et de l'excédent naturel vers le bas.

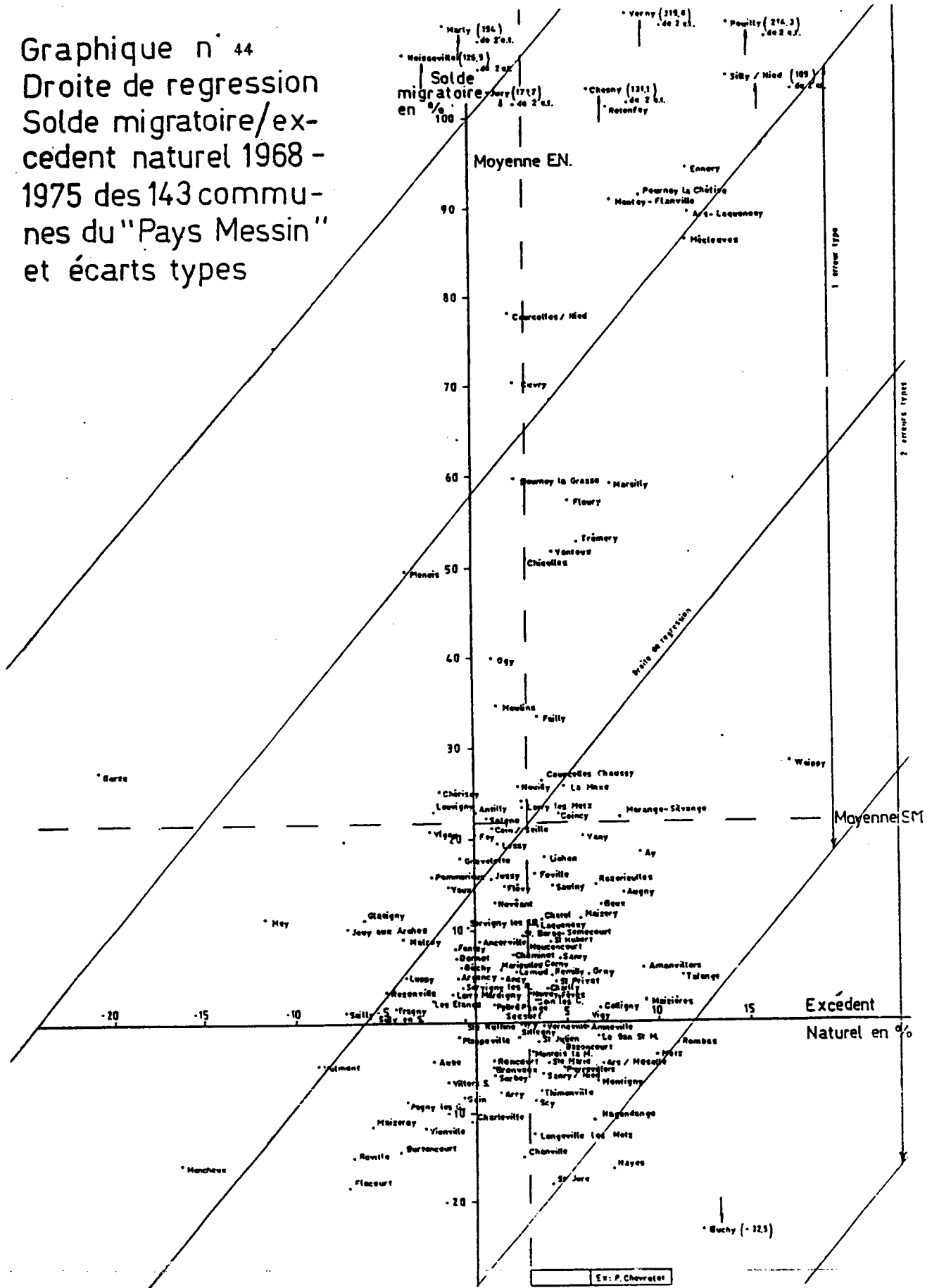
L'observation de la cartographie fait apparaître plusieurs phénomènes:

-Des explosions démographiques enregistrées dans un certain nombre de communes rurales, pour chaque période, liées à de brutales migrations. La continuité de l'amplification d'une période à l'autre pour ces communes est rare. Par contre, un certain nombre de communes, situées à l'est et au sud, qui avaient connu une esquisse d'augmentation du solde migratoire durant la première période, voient cette augmentation amplifiée dans la seconde.

-Une décroissance du phénomène d'évolution positive du solde migratoire dans quelques communes de l'est mais surtout d'une manière généralisée pour les communes des côtes à l'ouest, de la région sidérurgique et de Metz et son agglomération. Pour la plupart des communes urbaines, le déficit enregistré dans la première période s'accuse dans la deuxième (Metz, Rombas...). Les communes rurales, qui ont connu une évolution importante du solde migratoire durant la première période, regressent dans la zone de banalité mais l'évolution est peu marquée du fait de la faiblesse de l'excédent naturel qui s'explique par un taux de mortalité touchant la population "autochtone" non compensé par l'apport du taux de natalité très faible de la population migratoire. Au delà d'un apport migratoire brutal et épisodique dans les communes rurales, on peut en résumé dégager deux autres phénomènes importants: un transfert de population des communes urbaines vers les communes rurales et un vieillissement des populations des communes qui ont été touchées par l'apport migratoire important (diminution du taux de mortalité et du taux

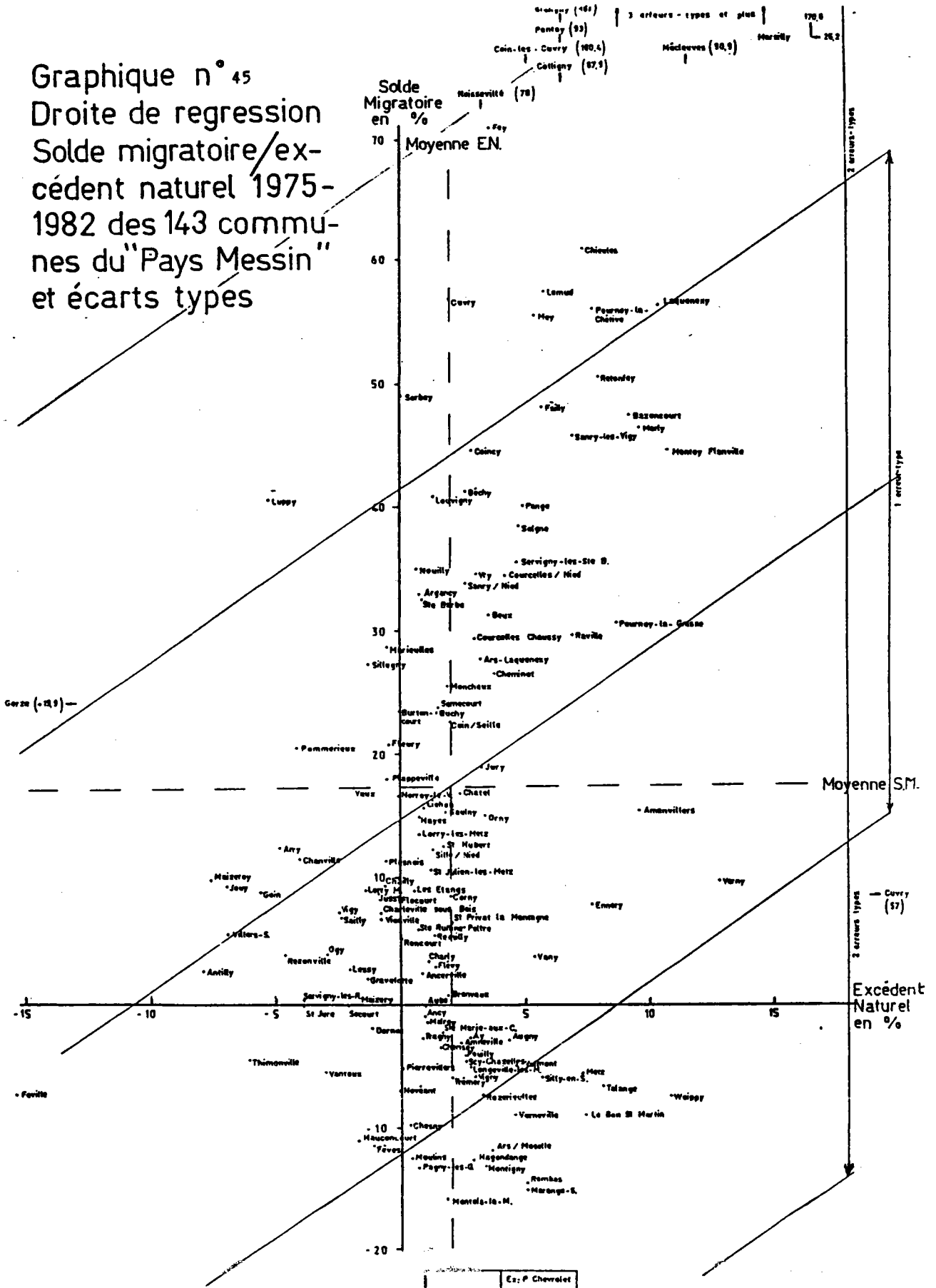


Graphique n° 44  
 Droite de regression  
 Solde migratoire/ex-  
 cédent naturel 1968 -  
 1975 des 143 commu-  
 nes du "Pays Messin"  
 et écarts types



Ex: P. Chevreter

Graphique n° 45  
Droite de regression  
Solde migratoire/ex-  
cédent naturel 1975-  
1982 des 143 commu-  
nes du "Pays Messin"  
et écarts types

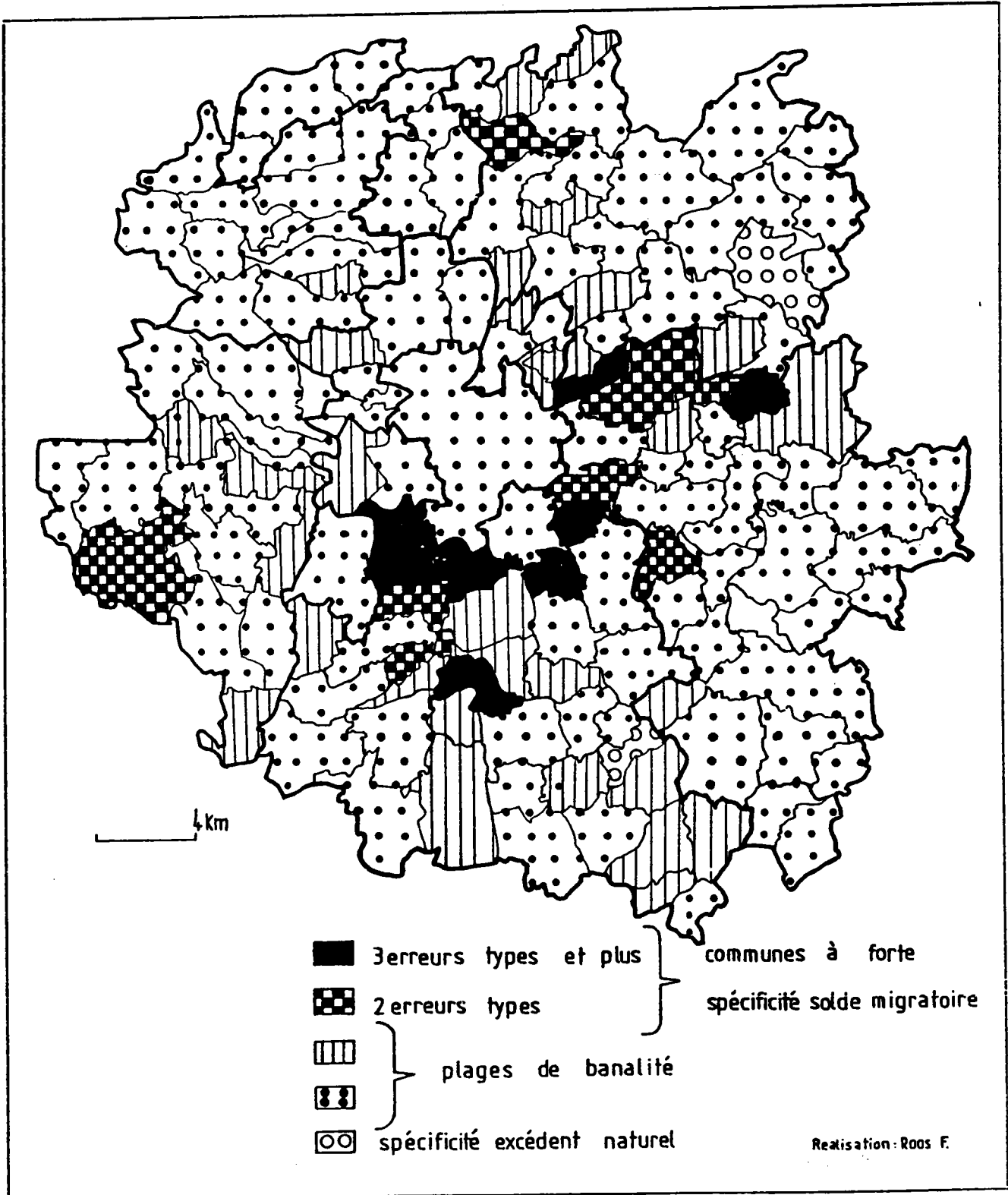


Carte n°79

Localisation des types démographiques

Selon le graphique de regression

1968 - 1975

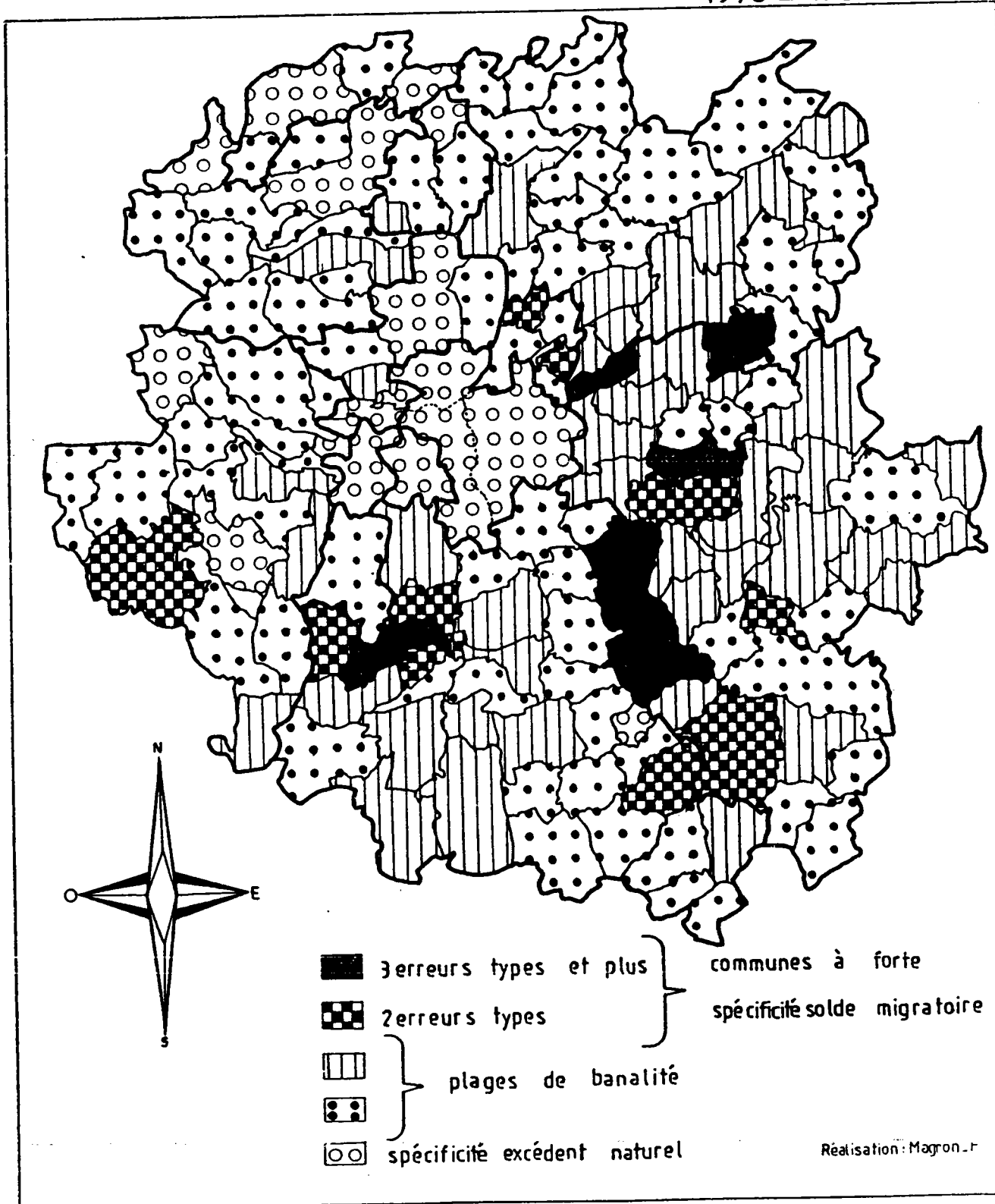


Carte n°80

# Localisation des types démographiques

Selon le graphique de régression

1975 - 1982



de natalité).

-Un phénomène de progression géographique centrifuge des communes touchées par l'évolution positive du solde migratoire à partir de l'agglomération messine, sous forme d'auréoles semi-circulaires à l'est et au sud d'une ligne Vigy-Corny, correspondant aux pays de labours sur la rive droite de la Moselle, qui s'opposent au pays des côtes et de la région sidérurgique.

Le mouvement d'urbanisation, qui avait déjà affecté depuis un siècle des communes de plus en plus éloignées de la ville de Metz, s'était accompagné d'un ralentissement démographique des communes les plus proches. Une vague d'urbanisation avait ainsi gonflé dès la fin du XIXème la population des communes voisines de Metz: Devant-les-Ponts, Longeville-les-Metz, Le Ban-Saint-Martin au nord-ouest, Montigny-les-Metz, le Sablon au sud, Queuleu à l'est. L'accroissement démographique de ces communes se ralentit après la Première Guerre Mondiale et s'ouvre alors une période de stagnation. Après 1945, la vague d'urbanisation atteint les communes plus éloignées dont Plappeville, mais surtout depuis 1962, une nouvelle auréole de villages restés jusque là à l'écart du mouvement d'urbanisation: d'abord Borny, Magny et Vallières dont l'extension urbaine est favorisée par le rattachement de ces communes à la ville de Metz, puis Augny, Woippy, Sainte Ruffine et Marly. enfin l'extension se poursuit avec le phénomène de développement des **lotissements**, principalement depuis 1968. Les villages qui s'urbanisent, restent séparés de la ville de Metz par un tissu rural étendu mais s'en rapprochent par la facilité des communications (routes et voitures) et le changement des mentalités. Certains sont plus proches des grands équipements périphériques que la ville de Metz: la Foire Internationale de Metz par exemple, pour des villages comme Jury ou Mécleuves où la densité des **lotissements** est particulièrement forte.

Dans ce phénomène de poussée en auréoles, la couronne entourant l'agglomération passe des fuseaux à spécificité solde migratoire dans le fuseau à plaine banalité, alors qu'une autre couronne se dessine à la périphérie du Pays Messin.

Le mouvement d'accroissement démographique des communes rurales du Pays Messin qui s'est exprimé par des augmentations brutales du solde migratoire depuis 1968, s'explique par le mouvement d'urbanisation des communes rurales du fait de la construction des **lotissements** qui affectent les communes de plus en plus éloignées de Metz et de son agglomération.

## II. L'urbanisation des communes rurales du Pays Messin par le développement de la construction des **lotissements**.

### 1. Le **lotissement**, une "importation" de l'urbanisme en milieu rural.

La conception du **lotissement** a un caractère urbain par l'existence d'un plan global dressé dans ~~des bureaux en ville par des concepteurs urbains~~ suivant une procédure juridique et administrative à caractère

directif et qui s'adresse à une clientèle urbaine. Nous rappelons ici le paragraphe développé dans la première partie de la présente thèse qui montrait que le **lotissement** est une opération répondant à un aménagement concerté et planifié de l'espace. Nous l'avons défini suivant une expression de G.Troalem comme "un petit plan d'urbanisme" (1) et comme une "opération d'urbanisme" (2). Il s'agit donc bien d'une projection urbaine en milieu rural, destiné du reste à des citadins avec leurs exigences propres telles que passages piétonniers, garages, voirie ... qui contribuent à accentuer le caractère urbain de l'ensemble.

Le caractère urbain du **lotissement** en milieu rural se manifeste aussi par la concentration d'habitat en un laps de temps très court, par la "répétitivité" de l'habitat qui rappelle la cité des régions industrielles, du fait de sa marginalisation par rapport au village. Nous avons mis en évidence le manque d'intégration du **lotissement** au village préexistant dans la deuxième partie de la présente thèse. Le paysage rural a été bouleversé par l'extension de cet habitat de type suburbain qui marque une coupure avec l'ancien village. Pour désigner ce phénomène d'urbanisation en milieu rural, J.M.Holz parle de "paysage urbano-agreste des villas parsemées dans la verdure et très caractéristique des fronts pionniers urbains" (3). J.Tricart avait déjà observé le phénomène sous forme de loi en milieu urbain: "à colonisation individuelle, conservation de la structure urbaine, à colonisation organisée, nouveau plan collectif" (4). On pourrait appliquer cette loi au milieu rural s'agissant de l'implantation des **lotissements**.

2. Les communes touchées par l'urbanisme en **lotissement** dans le Pays Messin en 1986.

a) Nombre de maisons en **lotissement** par commune (Cartographie n°81).

Le recensement des maisons en **lotissement** se limite aux **lotissements** de plus de 9 maisons. Nous observons sur la cartographie n°81 le phénomène d'extension de la construction des **lotissement** mis en évidence en observant les deux cartographies correspondantes n°78 et 81. les répartitions et les contrastes dans l'espace apparaissent similaires:

-Les communes les plus touchées apparaissent suivant une auréole autour de l'agglomération messine et dans l'axe de la Moselle vers la région sidérurgique, atténuée toutefois à l'ouest (résidentiel collectif ou pavillonnaire individuel privé).

-Une autre auréole apparaît affectant un tissu rural plus lointain, toujours atténuée à l'ouest, mais se densifiant le long des axes partant de Metz vers les chefs-lieux de canton.

-Enfin, une dernière auréole apparaît en périphérie

---

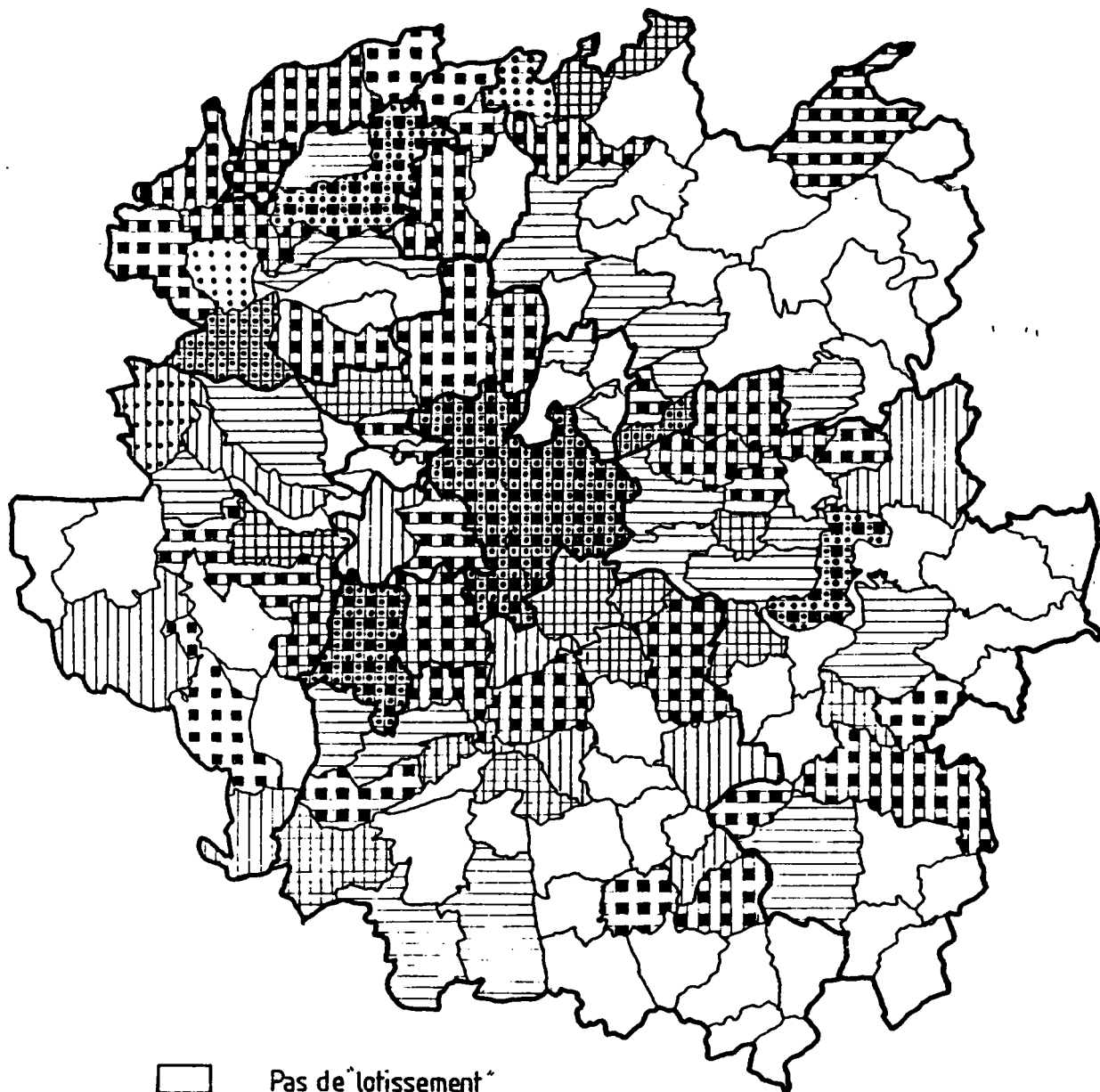
(1) Ibid. Troalem (G.), page 175.







(2) Ibid. Capitan (R.). Répertoire Dalloz.

(3) Ibid. Holz (J.M.), page 48.

(4) Ibid. Holz (J.M.), page 49.

# Carte n°81 Communes touchées par la construction de "lotissements"



-  Pas de "lotissement"
-  Avant 68
-  Entre 68-75
-  Entre 76-82
-  Après 82 (jusqu'en 86)
-  Pendant les 4 périodes

où à une décroissance démographique correspond une absence d'opérations en **lotissement**. L'impact du phénomène est pourtant relativisé par rapport à l'importance du tissu préexistant.

b) Importance relative de cet urbanisme en **lotissement** (Cartographie n°82)

Le poids de l'urbanisme en **lotissement** affecte fortement le milieu rural et particulièrement les parties sud et est du Pays Messin. Il s'agit donc essentiellement d'un phénomène rural qui va dans le sens d'un mouvement général d'urbanisation dans toute la France au profit des campagnes et au détriment des aires urbaines depuis les années 70, comme le montre le tableau n°54. Selon le Ministère de l'Urbanisme et du Logement, en 1971, on construisait pour 1000 habitations 38% de maisons individuelles de plus dans les communes urbaines que dans les communes rurales; en 1980, on en construit 64% de plus dans les communes rurales que dans les communes urbaines.

	1971	1980	V.absolue	V.relative
Aire urbaine de plus de 100 000 habitants	116 027	115 416	moins 611	moins 0,5%
Reste de la France	115 396	264 635	plus 33 828	plus 129%

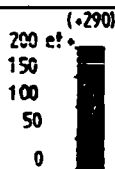
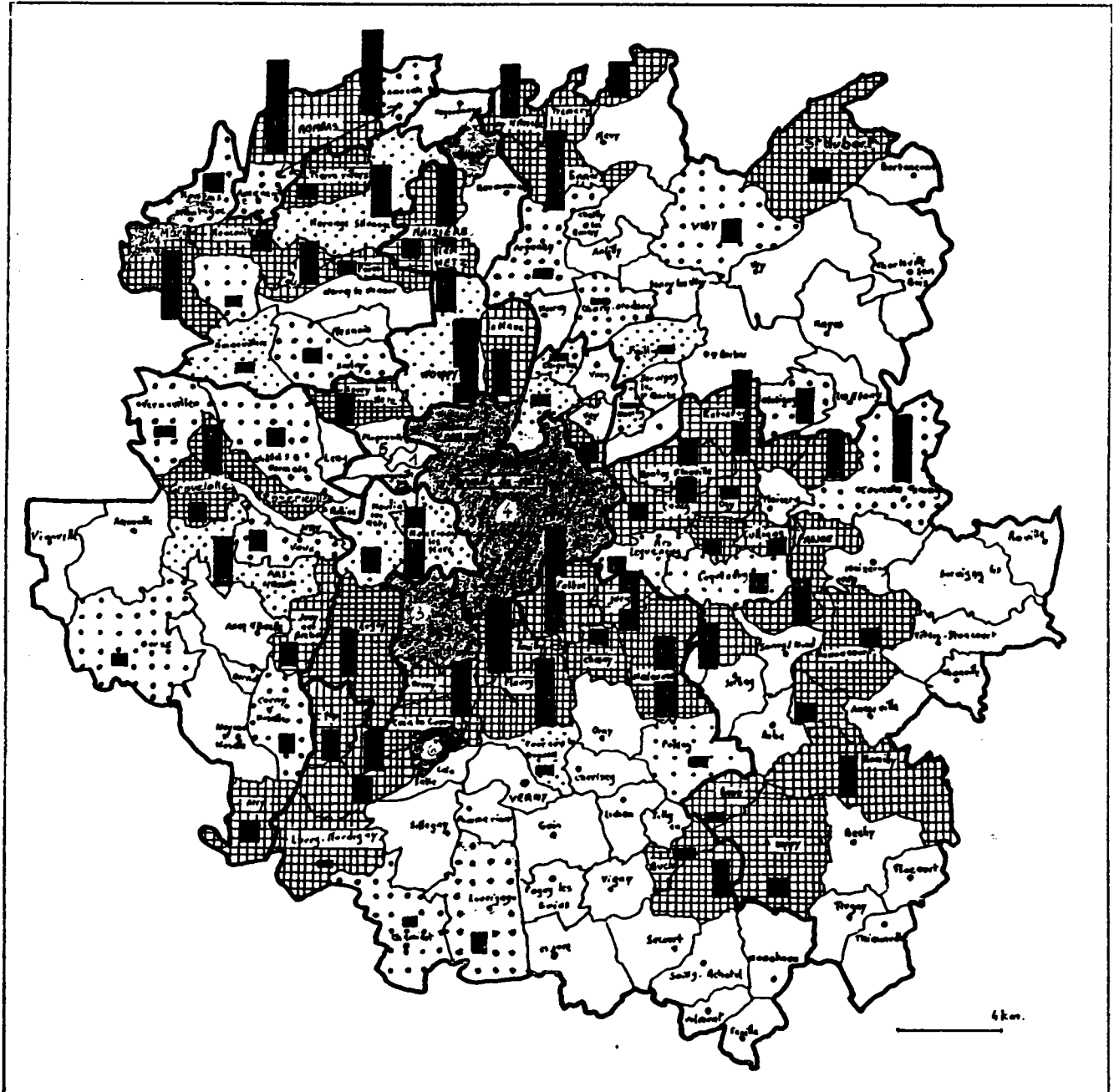
Tableau n°54. Construction de maisons individuelles en France en 1971 et 1980 (1).

Dans l'exemple du Pays Messin, ce sont surtout les petits villages du Plateau Lorrain à l'est et ceux des Pays de la Seille au sud qui se trouvent le plus fortement marqués par cette poussée de la maison individuelle. L'empreinte de ce nouvel habitat est rendu plus visible en raison de leur petite taille et de leur isolement mais surtout parce que beaucoup de ces villages avaient subi depuis le début du siècle, et tout particulièrement depuis l'Après Guerre, un long processus de dépérissement, non seulement dans leur population mais aussi dans leur habitat. Grâce à la construction des **lotissements**, beaucoup de villages sortent de leur torpeur et renaissent. Au contact de ce nouvel urbanisme, beaucoup de villages se relèvent de leur agonie par des initiatives de restauration mais aussi de constructions nouvelles individuelles et privées. Ce mouvement que l'on a observé en auréoles





(1)Ministère de l'urbanisme et du Logement. Urbanisation des villes ou des campagnes, novembre 1981.



Carte n°82. % de constructions de maisons en "lotissement" (+ de 9 maisons) par rapport au nombre total de résidences construites de 1968 à 1982 et nombre de maisons en "lotissement" par commune en valeur absolue.



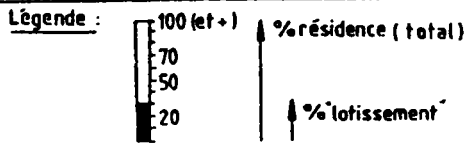
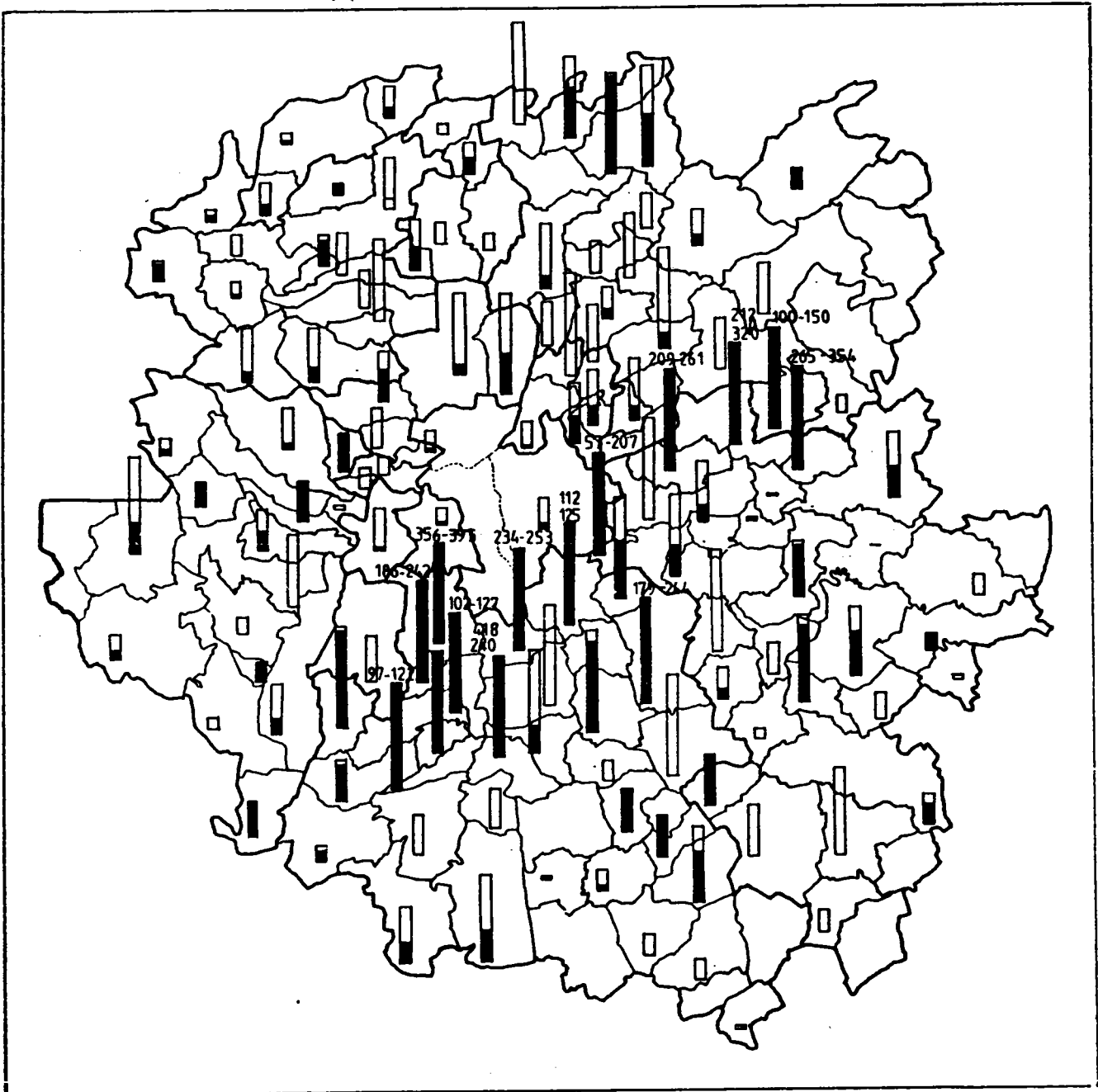
Echelle: nombre de maisons en "lotissement" par commune de 1968 à 1982

-  + de 50%
-  20 à 50%
-  10 à 19%
-  0%

1. Le Ban Saint Martin
2. Bronvaux
3. Marly 90% - 2000 maisons
4. Metz 29% - 2500
5. Plappeville 72% - 118
6. Pourmy la Ch 98% - 105
7. Talange 50% - 304

Réalisation: PITET Ph

# Carte n°82bis. Taux d'augmentation de résidences en "lotissement" et total en 1982 par rapport à 1968.



réalisation : Galloro.

gagne peu à peu les communes les plus isolées.

3. L'urbanisation par le **lotissement** affecte les communes rurales de manière épisodique et centrifuge par rapport à l'agglomération messine.

La cartographie n°83, qui met en évidence la construction de **lotissements** sur les deux périodes 68-75 et 75-82, montre un déplacement centrifuge de leur implantation dans l'aire du Pays Messin. Les opérations **lotissements** ont donc affecté de façon ponctuelle les villages les plus proches et recherché des villages toujours plus lointains, dessinant une extension en auréoles. Comme le montre la cartographie n°81, c'est tout le Pays Messin qui finit par être affecté puisqu'en 1986, sur ses 143 communes, 101 ont construit au moins un **lotissement** : plus de neuf maisons. Il y aurait davantage de communes touchées si l'on comptait les opérations de 9 maisons et moins et l'on ne dénombre finalement que quelques communes qui ne sont pas engagées dans ce type d'urbanisme.

Deux séries de facteurs expliquent la ponctualité des opérations et leur extension vers la périphérie:

a) Des facteurs inhérents aux communes.

En premier lieu, comme cela avait été déjà développé dans la deuxième partie de la présente thèse (1), la construction d'un **lotissement** a bien souvent été commandée par des impulsions municipales d'ordre personnel ou politique, obéissant au besoin de "label de bon Maire" ou à une mode davantage qu'à une réponse à un besoin réel. Conjointement, c'était aussi une manière de lutter contre le déclin des petites communes rurales. Enfin, les lois du 2 mars 1982, des 7 et 22 juillet 1983 sur la décentralisation (Document n°20 en annexe), en favorisant les petites communes en matière d'urbanisme (dans la mesure d'une maîtrise des documents d'urbanisme!), ont contribué à l'essor des **lotissements**. Les opérations se sont donc succédées au coup par coup, d'une commune à l'autre comme par contagion, des communes les plus proches de l'agglomération aux communes les plus éloignées.

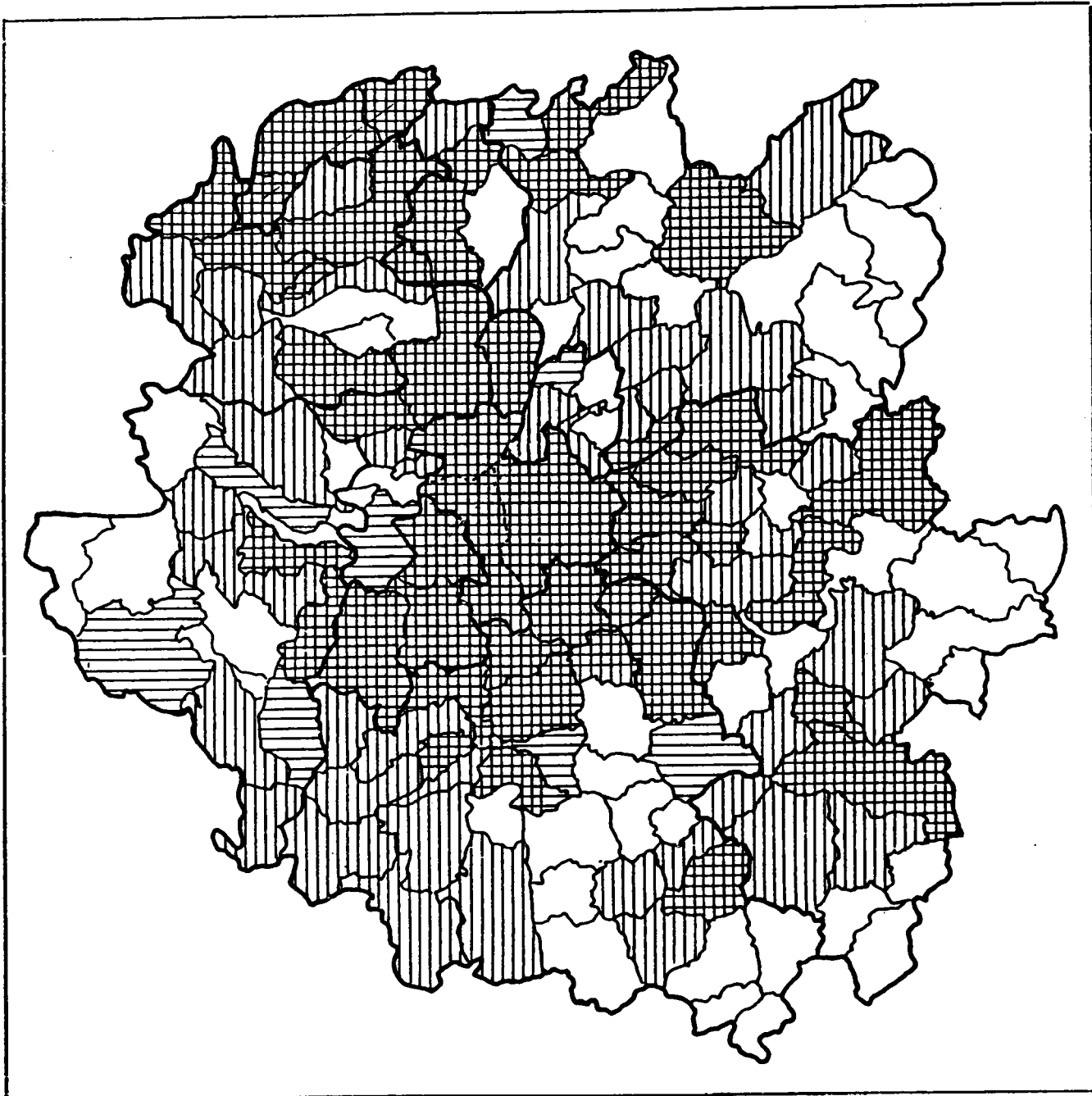
b) Des facteurs exogènes.

Dans bien des communes, l'offre ne répondant pas précisément à la demande, la vente des pavillons a rencontré des difficultés (Montoy-Flanville, Charly-Oradour...). Quant aux agents économiques privés, recherchant le plus grand profit et ne pouvant guère plus le réaliser sur la maison, ils ont recherché à le récupérer sur la rente foncière en partant à la conquête d'aménagements plus lointains donc moins chers. Le prix du sol non viabilisé, qui était déjà monté à 800F à Augny, était encore à 150F à Beux lors du premier **lotissement** qui fut occupé dans cette dernière commune en 1978. Enfin, le marché de la maison individuelle en **lotissement** rural donne des signes d'essoufflement, d'une part en raison d'une saturation par accroissement excessif de ce type de construction, d'autre part, par un changement des

---

(1) Le rôle des municipalités dans l'aménagement des **lotissements**.

Carte n° 83 .Communes touchées par la construction de  
"Lotissements"(+ de 9 maisons) avant 1976 et après 1975.



4 km

Légende :

-  avant 1976
-  après 1975

mentalités: rejet du **lotissement** rural et attraction de la ville. Un médecin de Courcelles-Chaussy signale des cas pathologiques graves allant jusqu'à des tentatives de suicide dans le hameau pavillonnaire de Mont (Commune de Pange) et la mise en vente de plus de cinquante pavillons en **lotissement** sur les 212 construits à Courcelles-Chaussy (1).

4. Le développement des **lotissements** en région rurale de labours et ses conséquences.

Le phénomène d'éclatement urbain dans la partie rurale du Pays Messin par le développement de la construction des **lotissements** est manifestement plus marquant dans la partie des terres de labours (Plateau Lorrain et Pays de la Seille), que dans celle des côtes de Moselle, comme on peut l'observer sur les cartographies n°81 et 82.

On ne peut comprendre cette localisation particulière qu'en mettant en relation l'origine sociale des acquéreurs de pavillons en **lotissement** et le prix du foncier. Les couches sociales qui accèdent à ce type d'habitat sont en effet de plus en plus modestes et de plus en plus jeunes (2). Le coût moyen d'une maison en **lotissement** (avec le terrain) est en 1986 de 500 000F environ (3), coût permettant à des familles ne dépassant pas un certain plafond de ressources d'accéder à la maison individuelle grâce à des aides spéciales de l'Etat (4). Le promoteur, le lotisseur ou la municipalité (quand il s'agit de **lotissements** communaux) sont donc amenés à rechercher leur implantation dans des régions et terroirs où l'assiette foncière est la plus intéressante. "Paysage résidentiel et structure sociale sont en relation avec la nature du promoteur et le coût initial du sol observait J.M. Holz qui rappelait la loi de J. Bastier: "valeur et utilisation du sol, aussi bien en milieu rural qu'urbain, entretiennent les plus étroits rapports" (5). La cartographie n°84 sur les prix actuels des sols dans le Pays Messin, montre une opposition très nette entre les pays de labours et le pays des côtes.

Il nous faut préciser ici les difficultés rencontrées dans cette recherche des prix du sol en raison, d'une part de la méfiance rencontrée aussi bien auprès des services publics que des agents économiques et même de la population, d'autre part de l'approximation des chiffres et leur valeur moyenne dans une commune. On note par exemple en 1972 à Augny, des différences entre des terrains à 8000F l'are au centre et 200F à la sortie de Plappeville, des différences entre 10 000F l'are le long des axes de développement de la zone résidentielle

---

(1) Propos recueillis le 24.12.1986.

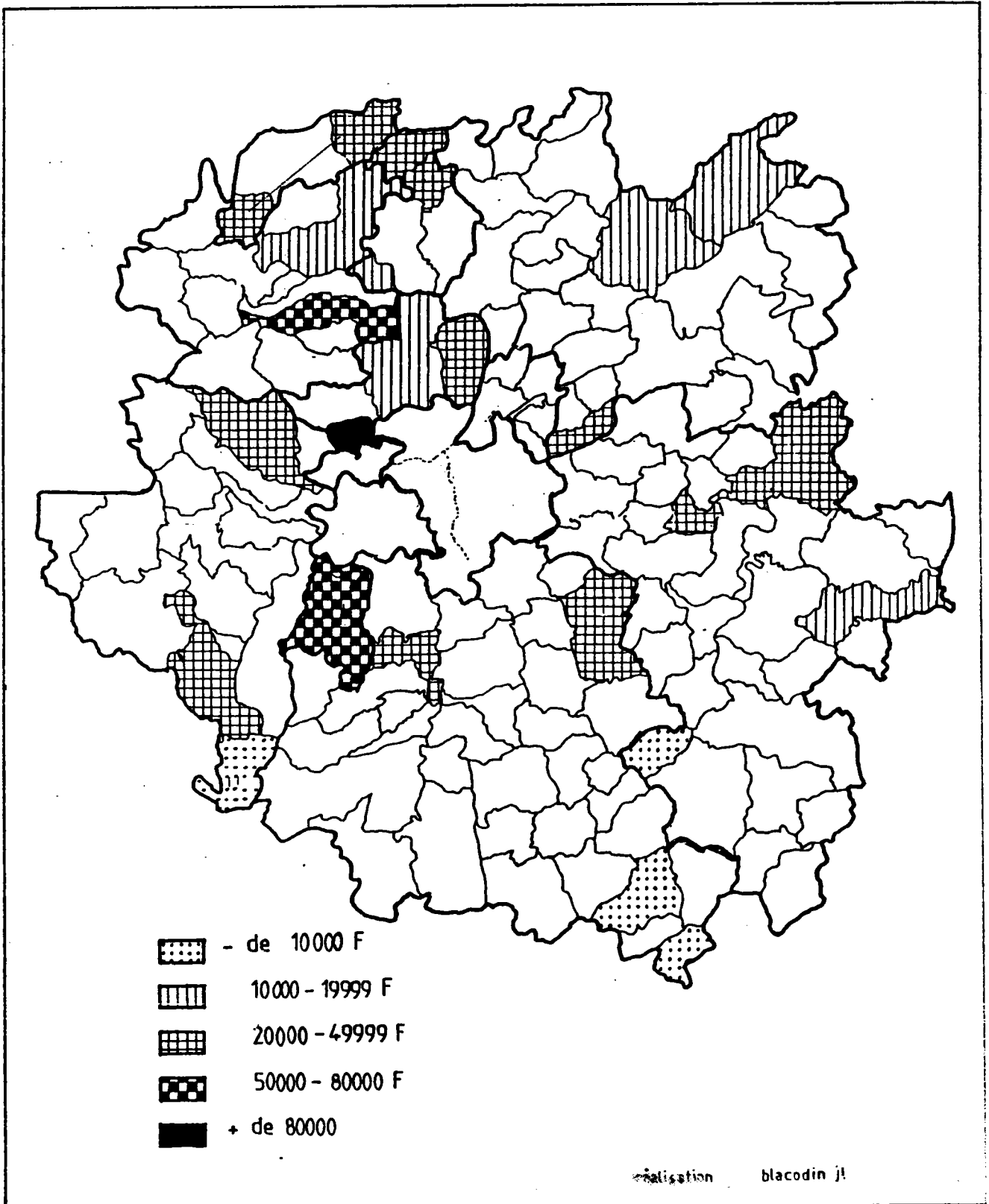
(2) Evolution sociale des accédants à la propriété en **lotissement** (Chapitre I, troisième partie).

(3) Tableau n°34 (Chapitre I, troisième partie).

(4) Conditions d'achat et de paiement de la maison (Chapitre I, troisième partie).

(5) Ibid. Holz (J.M.), page 48.

carte n°84. Prix du terrain viabilisé en 1982 dans le  
Pays messin (f/are).



de luxe et 2000F vers le bas (1). A Vigy, on note en 1986, des différences sur les terrains à bâtir allant de 10 000F l'are à 22 000F l'are (2). Conscients de cet aspect approximatif des sources, nous pensons toutefois que leur caractère indicatif sera suffisant pour illustrer le présent développement.

Le surenchérissement de la terre lié à l'urbanisation, qui s'accompagne du phénomène inévitable de plus-value spéculative, est un phénomène nouveau qui caractérise le paysage périurbain dans la partie de labours du Pays Messin et qui s'est substitué à celui séculaire de la mainmise foncière. On signale par exemple que les terres de labours de part et d'autre de la départementale 67 valent 200F sur le ban de Vigy et 300F sur le ban de Vry, différence liée à l'achat sur ce dernier d'un lot de terre par la société SAFER dont la mobilisation en vue d'éventuels projets d'urbanisation entretient la spéculation et fait monter les prix (2). On note aussi à Mécleuves, qu'une société immobilière avait acheté en 1983 une pièce de terre à l'extrémité d'un lotissement dans l'espoir d'en tirer de gros profits par la revente à la suite de gains acquis par la rente de situation. Cette société l'avait déjà payé 7000F l'are non viabilisé en 1983, alors qu'en 1970, le prix en était de 200F seulement (3). Pour éviter ces fluctuations, la plupart des communes ont maintenant adopté un P.O.S. et tendent à prendre en compte la viabilisation de toute la zone constructible. C'est le cas des communes de Norroy-le-Veneur ou de Mécleuves par exemple. La cartographie n°86 met en évidence des différences exorbitantes du prix des terrains entre 1968 et 1982. J.M.Holz a montré, en prenant pour exemple Metz, le décalage entre le prix hypothétique suivant le coût de la vie et le prix réel:

	Prix réel	Prix hypothétique suivant le coût de la vie (m2).
1914	4F	4F
1950	600F	549,20F
1968	10 000F	1154,48F (4)

Cette évolution s'est accélérée entre 1968 et 1982: à Maizeroy, le prix de la terre agricole qui était de 25F en 1968 (l'are), passe à 180F en 1982 soit une augmentation de 620%. A Mécleuves, le prix du terrain viabilisé qui était de 1000F l'are en 1968, passe à 23 000F en 1982, soit une augmentation de 2200%! La commune de Mécleuves,

(1)Ibid. Rolland-May (C.), page 95.

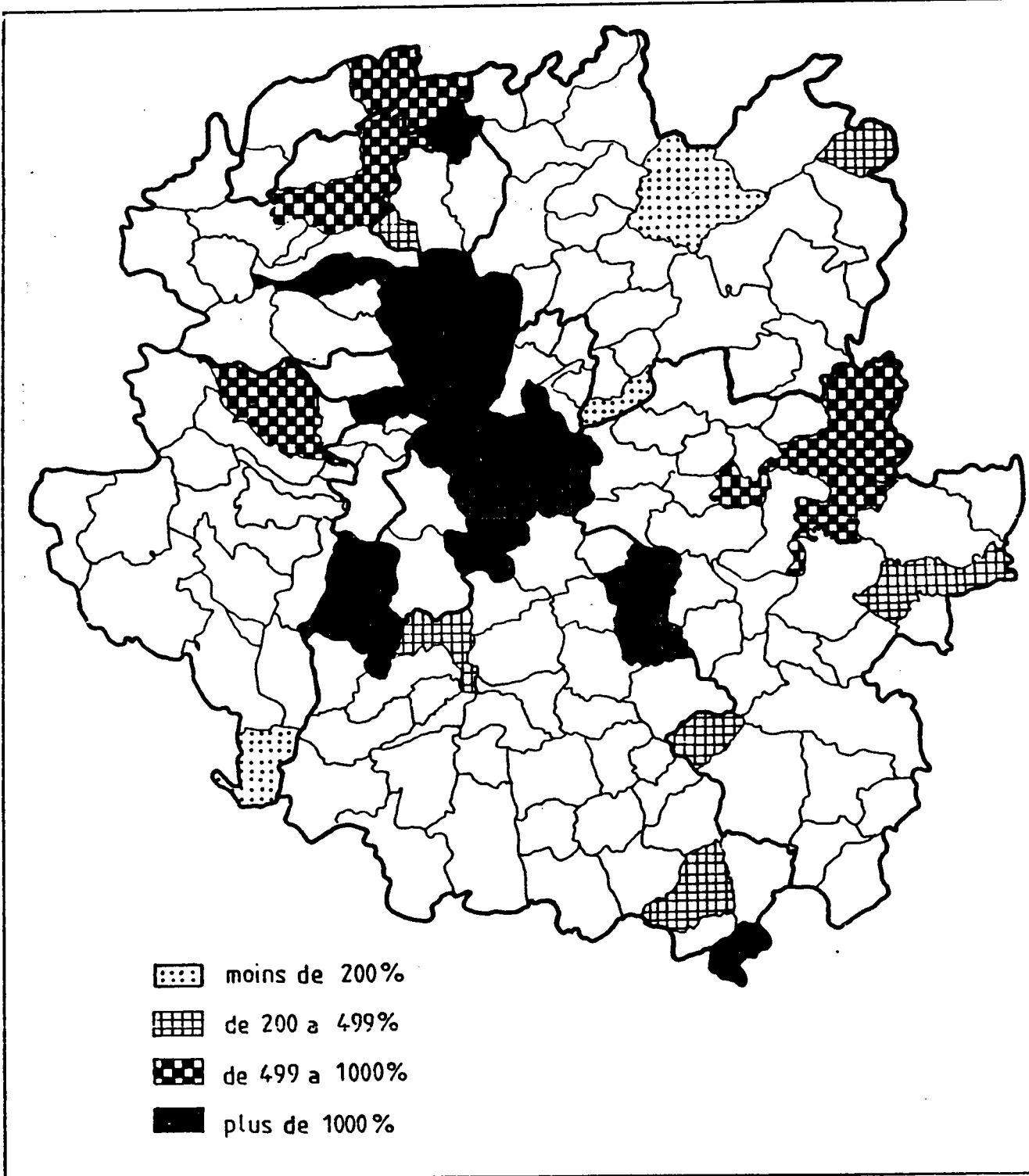
(2)Source cantonale. 1987.

(3)Source communale. Mairie de Mécleuves. 1987.

(4)Ibid. Holz (J.M.), page 49.

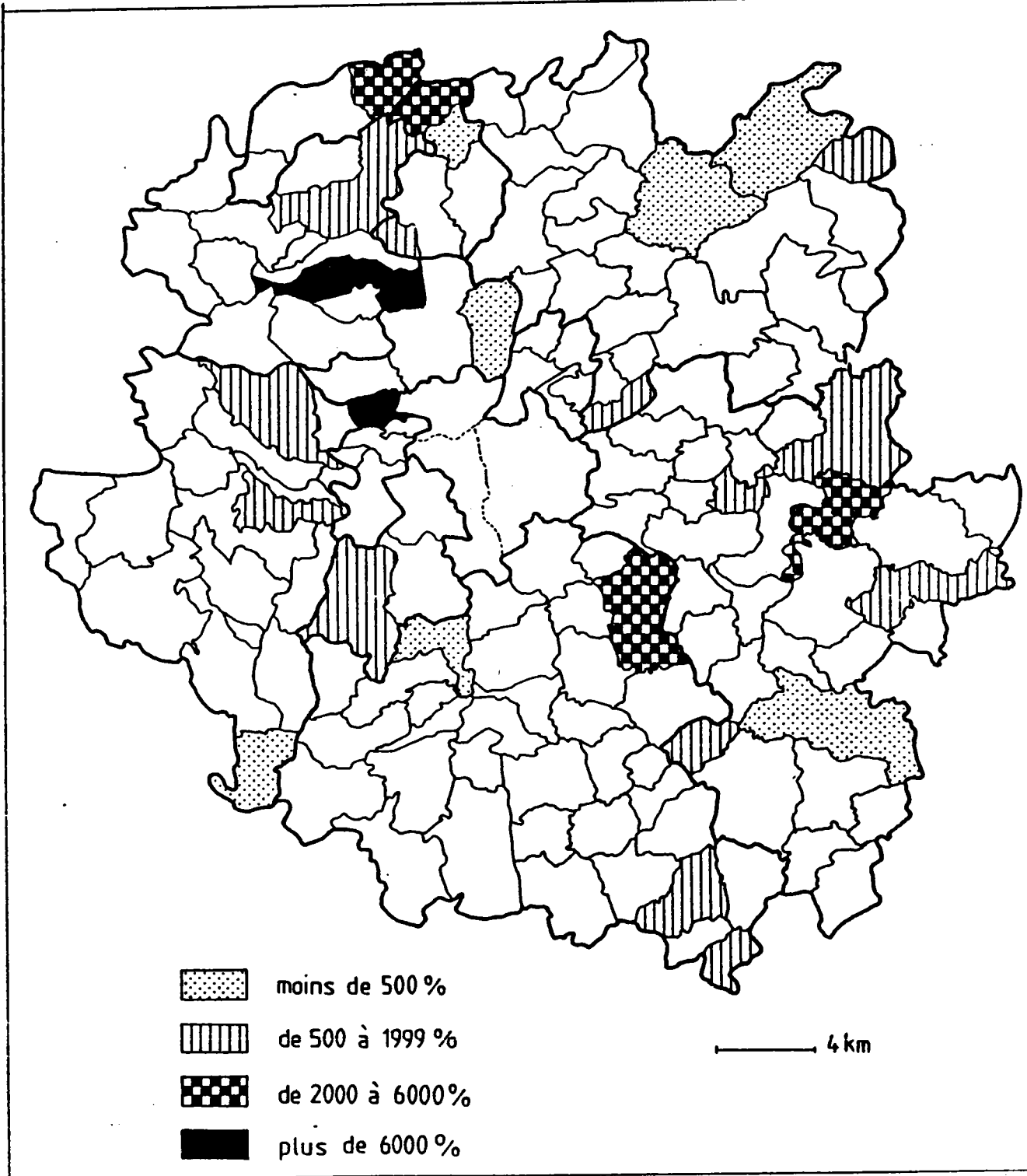
Carte n°85.

AUGMENTATION DU PRIX DU TERRAIN NON  
VIABILISE ENTRE 1968 et 1982 (F/are)





Carte n°86. Augmentation du prix du terrain viabilisé  
entre 1968 et 1982 dans le Pays Messin.



plus proche de Metz, est devenue une commune résidentielle de lotissements par excellence puisqu'elle ne compte plus que deux exploitants agricoles mais sept lotissements totalisant 182 pavillons.

C'est sur la charge foncière que les opérations lotissements offrent la plus grande rentabilité. Comme tout objet de consommation de masse, la maison en lotissement doit être solvable dans les limites des besoins et du coût de la vie. Le prix du pavillon en lotissement est passé en moyenne (dans le Pays Messin) de 80 000F en 1968 à 250 000F en 1986 soit une augmentation de 210% correspondant approximativement à l'élévation du coût de la vie si l'on considère que l'augmentation du taux d'inflation est d'environ de 10% entre ces deux dates. Or, on observe que le taux d'augmentation du prix du terrain entre 1968 et 1982 est toujours supérieur à l'évolution du coût de la vie (Cartographie n°86). Non moins spectaculaire est la progression de la valeur prise par la viabilisation comme le montrent les deux exemples du tableau n°55.

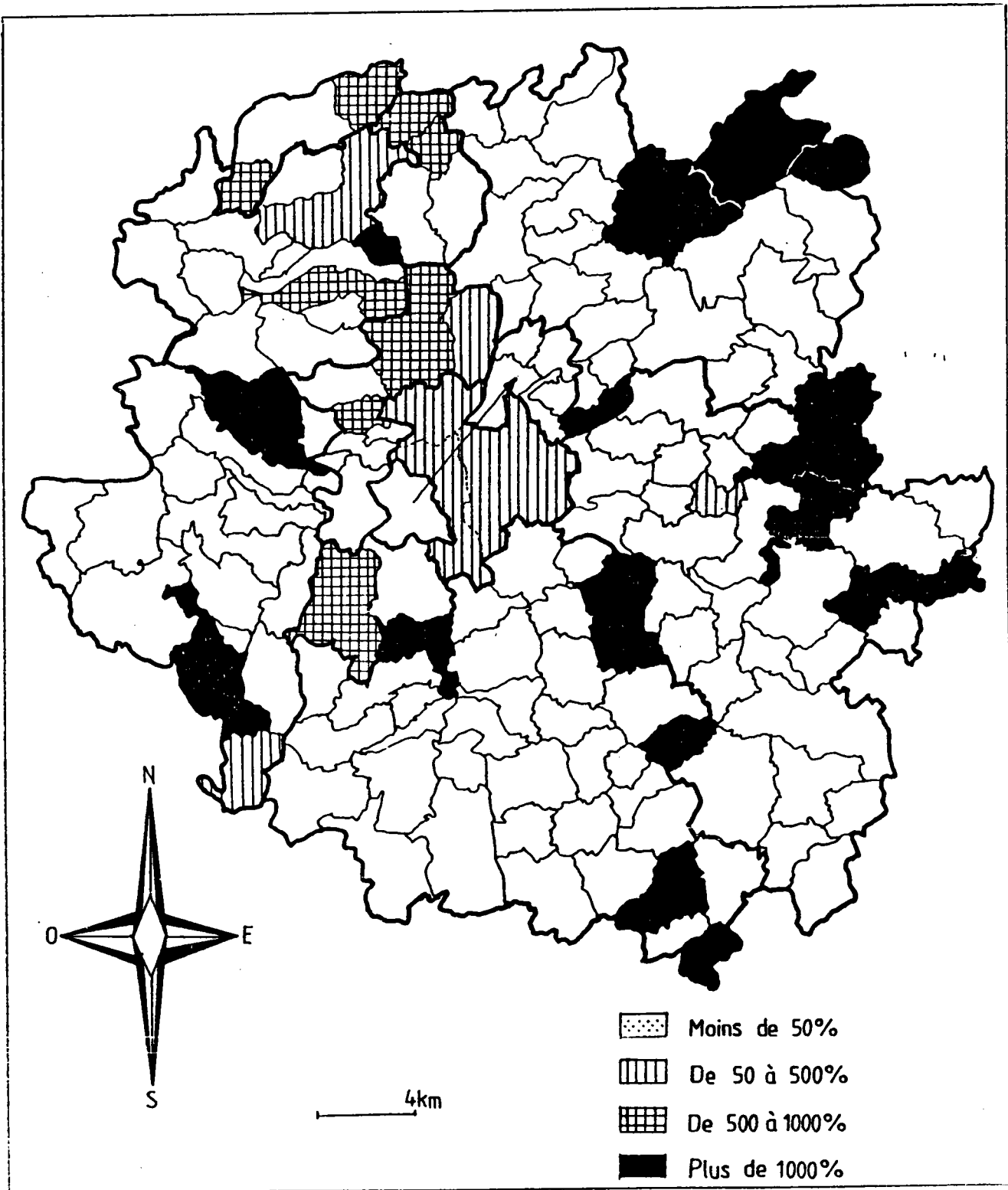
	1968			1982		
	Non viab.	Viab.	Différence	Non viab.	Viab.	Différence
Colligny	1000F	1250F	250F	8000F	20 000F	12 000F
Beux	40F	50F	10F	200F	7000F	6800F

Tableau n°55. Différence de prix entre terrain viabilisé et terrain non viabilisé en 1968 et 1982 dans deux communes de pays de labours.

La marge bénéficiaire sur la maison a été laminée par la hausse des matériaux, de la main d'oeuvre et des frais généraux que n'a pas suivi celle du prix de revient de la maison et c'est donc sur le terrain que l'agent économique va réaliser son profit. La cartographie n°87 met en évidence le taux d'accroissement du prix du sol par sa viabilisation. Les taux apparaissent exorbitants en zone rurale et particulièrement en pays de labours du fait du prix dérisoire de la terre agricole. En dehors du coût de la viabilisation, les profits tirés par les lotisseurs ou promoteurs ne doivent donc pas être négligeables.

Deux facteurs interviennent dans le montant de la charge foncière. D'abord la nature du promoteur: J.M.Holz note qu'en 1968, elle était de 21% pour un promoteur privé à Magny et de 18,5% seulement dans un lotissement public

Carte n°87. Rente foncière acquise par viabilisation dans le Pays Messin en 1982.



Réalisation : SIDOT.E

à Queuleu (1). Ensuite, le lieu géographique suivant le prix du sol et de la résidence qui sera implantée. Il existe un rapport étroit entre le prix du terrain et sa destination. On peut l'estimer actuellement à 50% en pays de labour quand il est destiné à la construction d'un **lotissement**. Selon J. M. Holz, la charge foncière était de 25% en 1968 (2).

Sur terrain cher maison chère, sur terrain bon marché maison modeste. Les cartographies n°85 et 86 illustrent cette opposition entre pays des côtes et pays de labours. En 1968, le terrain non viabilisé à Plappeville coûtait déjà vingt fois le terrain agricole à Beux (800F contre 40F). En 1982, il est cinquante fois plus élevé. En ce qui concerne les terrains viabilisés, les différences entre les deux communes apparaissent encore plus importantes en 1968 mais diminuent en 1982 (trente fois et quinze fois). Cette diminution, liée à la hausse du terrain viabilisé à Beux du fait de la construction de **lotissements** ne doit pas masquer toutefois les hausses vertigineuses enregistrées à Plappeville (100 000F contre 7000F seulement à Beux). Sur la côte, n'apparaît que faiblement le développement de la construction des **lotissements** car le relief d'une part, le prix des terrains d'autre part ne se prêtent pas à ce type d'urbanisme. "Les prix qui n'ont plus aucune mesure avec le prix de la terre agricole, sont le résultat d'une intense spéculation foncière qui s'est littéralement emballée ces dernières années" observe C. Rolland-Mey à Plappeville, qui ajoute "Il s'agit moins de surfaces importantes et de grandes surfaces immobilières (...) que de surfaces moyennes achetées dans un but spéculatif et revendues au bout de quelques années, soit telles quelles en profitant des investissements communaux réalisés entre temps (...), soit urbanisés ou même bâtis. Plappeville est arrivé au stade où la demande de terrains à bâtir et les spéculations foncières sont telles qu'il n'y a plus aucune mesure entre les prix demandés par les vendeurs ou offerts par les acheteurs et la valeur de la terre agricole" (3).

Ainsi, le renchérissement du prix du sol est général dans le Pays Messin mais s'est réalisé à des niveaux différents suivant l'effet du type d'urbanisation vérifiant l'affirmation de J. Bastié : "La plus-value est en économie libérale, un des principaux agents d'évolution et de différenciation du paysage urbain" (4). Le Pays Messin oppose deux orientations d'urbanisation dans sa partie rurale :

- sur la côte, à l'ouest, un processus d'intégration en résidences particulières où l'avantage du site et la hausse vertigineuse des prix du terrain ont contribué à transformer les communes en banlieues résidentielles de luxe. L'espace urbanisé a tendance à occuper tout le finage et à accentuer encore

---

(1) Ibid. Holz (J.M.), page 48.

(2) Ibid. Holz (J.M.), page 49.

(3) Ibid. Rolland-Mey (C.), page 95.

(4) Ibid. Holz (J.M.), page 50.

la rente foncière et donc la spéculation.

- sur les terres de labours à l'est et au sud, un développement des opérations en **lotissement**, urbanisme global qui se prête bien au relief plat et au coût encore peu élevé de la terre. La destination de cet urbanisme à des classes sociales plus modestes, la ponctualité de leur implantation, la disponibilité de la terre et la prise en charge fréquente par les municipalités ont freiné la spéculation.

Les effets dichotomiques de cette opposition dans l'orientation de l'urbanisation sont de nature sociale et spéculative mais aussi de nature politique et humaine. La sélection par la fortune a coupé la partie rurale en deux sur le plan résidentiel, les côtes réservées à la bourgeoisie, les pays de labours aux classes moyennes et populaires. Le phénomène de **lotissement** a par ailleurs agi sur l'escalade des prix du sol et sur la spéculation qui est moindre que sur les côtes. D'un côté, l'urbanisation est l'affaire des promoteurs privés et les municipalités doivent en subir les désastreuses conséquences, de l'autre, l'urbanisation en **lotissements** est de plus en plus maîtrisée par les municipalités (Retonfey, Colligny, Beux, Mécleuves...). D'un côté, un vieillissement de la population qui se stabilise, de l'autre, un rajeunissement de la population mais avec des perspectives de mobilité ou de vieillissement.

III. Les autres manifestations de l'urbanisation du Pays Messin liées à la construction des **lotissements**.

1. Le rapprochement des villages du Pays Messin de la ville de Metz par les facilités de communications.

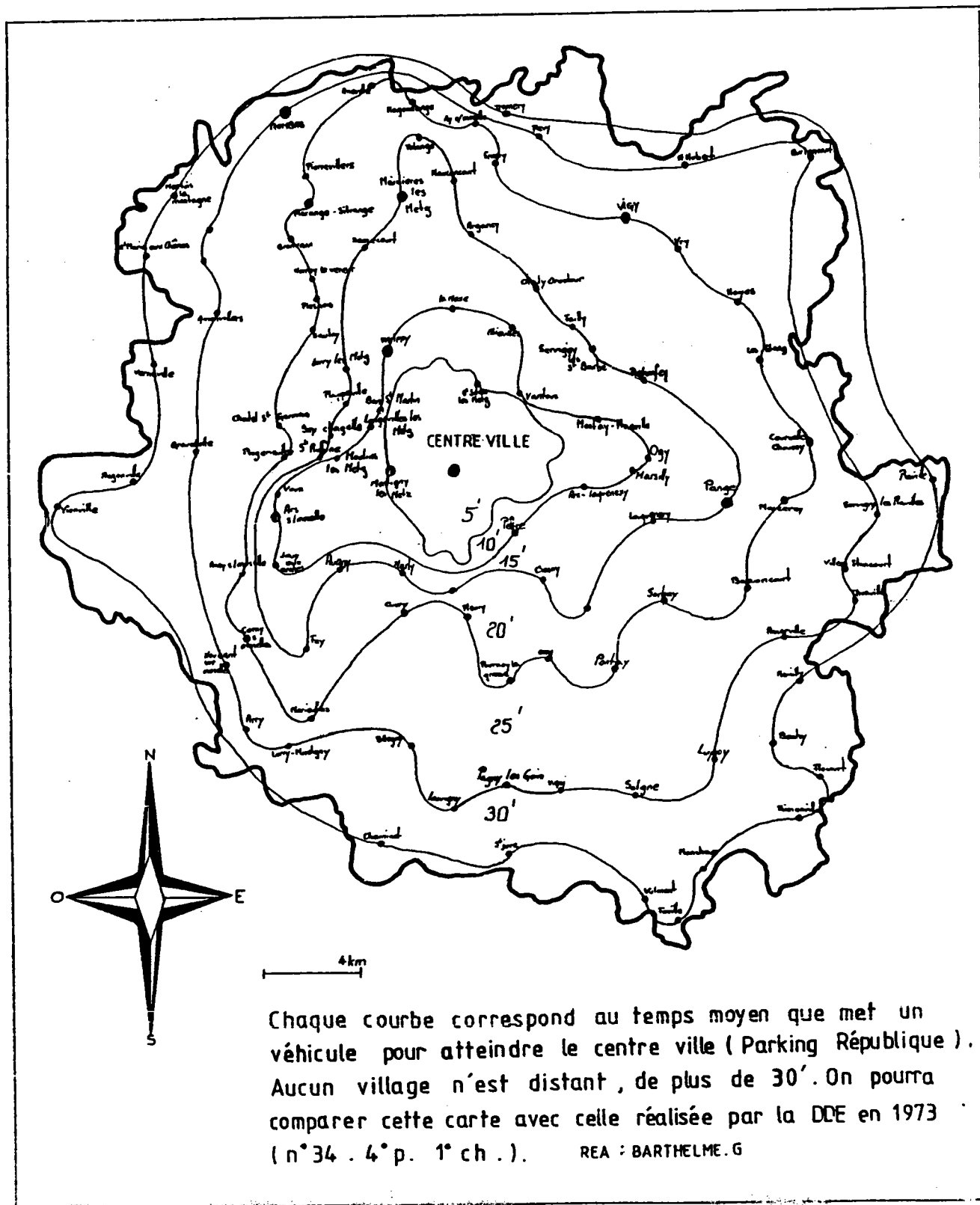
a) Le raccourcissement des distances en durée.

Au Moyen-Age, les villages les plus lointains du Pays Messin se trouvaient à cinq heures de la ville, aujourd'hui, leur distance ne dépasse pas trente minutes (Cartographie n°88).

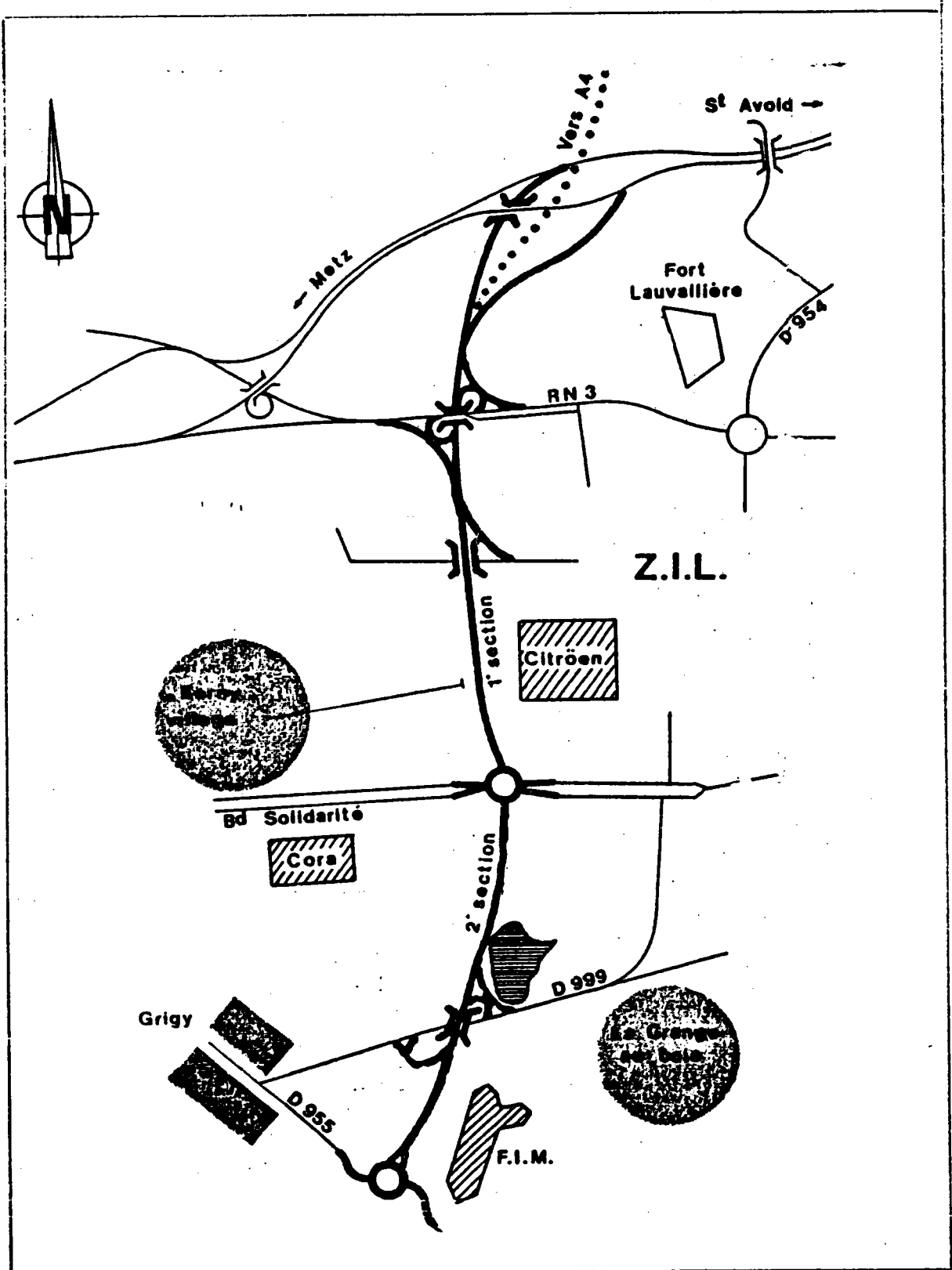
Le Pays Messin est irrigué par un réseau particulièrement dense, non seulement d'autoroutes et de voies rapides, mais aussi de routes. Par ailleurs, la moyenne d'automobiles par habitant est une des plus fortes de France. La forte densité de **lotissements** dans le Pays Messin a contribué à développer cette priorité dans l'arsenal des objets de consommation. Le 8 janvier 1987, a été ouverte la voie de contournement qui joint la route de Srasbourg (CD955) à la route de Sarrebrück (RN3) et à l'autoroute A4, rapprochant encore les villages du Pays Messin de l'agglomération et particulièrement des grands équipements du sud-est (Carte n°89). Elle devrait par la suite relier l'autoroute A31 à Hauconcourt puis par une large boucle à l'ouest, revenir sur Fey.

En raison du développement des voies de communication et de la situation des grands équipements à la périphérie de l'agglomération, les habitants de certains villages sont maintenant plus proches de ces équipements que les habitants du centre-ville. Ce rapprochement est encore accentué par les ralentissements urbains imposés à ces derniers. C'est le cas par exemple des habitants de Jury ou de Mécleuves qui se trouvent maintenant aux portes de la Foire Exposition, de l'hypermarché Cora,

# CARTE N°88. ISOCHROMES CENTRÉES SUR METZ (1986)

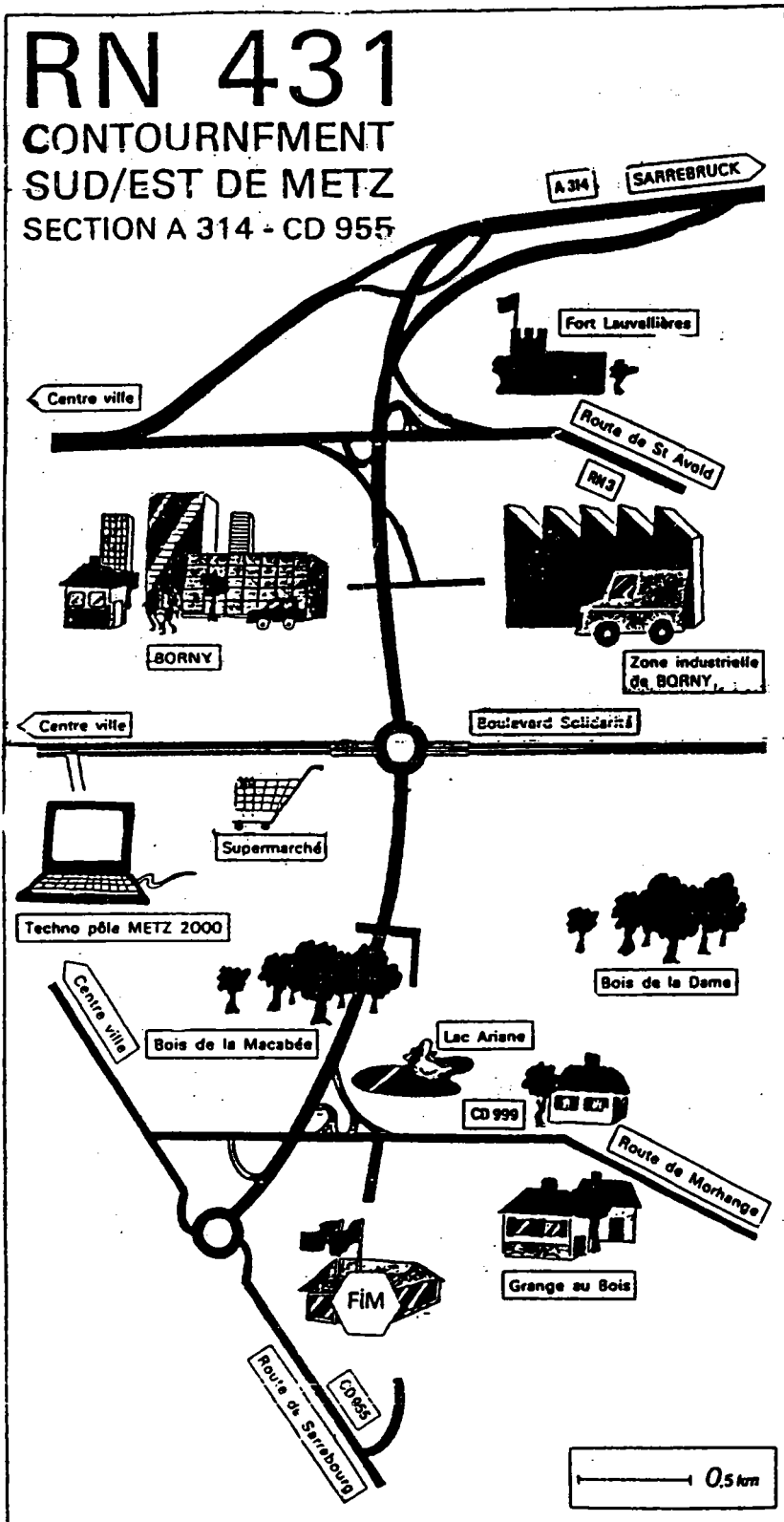


Carte n°89, Voie rapide au sud-est de Metz.



Ouverte le 8 janvier 1987, cette voie rapide qui relie la D955 (route de Strasbourg) à la RN3 (route de Sarrebrück) et aux autoroutes A32 et A4, rapproche les villages du Pays-Messin de l'agglomération et des grands équipements du sud-est.

Cartographie n°89. La voie de contournement RN431.



La voie de contournement RN431 rapproche les villages du Pays Messin de l'agglomération et particulièrement des grands équipements du sud-est de l'agglomération.

Le Républicain Lorrain du 5 février 1988.



de l'usine Citroën ou du Technopole lequel devrait accueillir un Lycée de la communication.

Ce phénomène d'intégration des communes rurales à l'agglomération par le raccourcissement des distances est déjà observé par C. Rolland-May en 1968 pour la commune d'Augny (1) qui appartient encore aujourd'hui au tissu rural sur les marges du front pionnier urbain: "Le mouvement d'urbanisation par les promoteurs qui lancent des opérations en lotissement, profitent de la disparition à la vente de terres agricoles par certains exploitants en 1968. Augny, après avoir pu résister grâce à son isolement relatif au mouvement d'urbanisation qui déferle sur le Pays Messin, semble à son tour à la veille d'être submergé. Rien d'étonnant à cela: l'ouverture de l'autoroute, le fait que les habitants soient maintenant à moins de dix minutes du centre de Metz, intègrent désormais la commune dans l'agglomération messine".

b) La fréquence des liaisons avec la ville.

Le phénomène résidentiel en milieu rural se traduit par la densité des liaisons avec la ville (flux de migrations alternantes) ainsi que par leur durée et les motivations de ces déplacements. Désertés la journée, les **lotissements** s'animent le soir et l'on a pu parler à juste titre de "cités-dortoirs" (2). L'enquête menée dans les six **lotissements** étudiés dans la présente thèse (3), révélait que 47,7% des personnes interrogées se rendaient tous les jours en ville (dimanche compris) dont 82% pour le lotissement du Villaupré à Ogy. La cartographie n°90 met en évidence une densité de migrations professionnelles importante dans une couronne de communes ceinturant une zone à forte concentration d'emplois, définie par l'INSEE en 1982, et la faiblesse de ces migrations dans les communes de l'est et du sud. Les communes de Vigy, Courcelles-Chaussy et Rémyilly (les gros bourgs) font exception par l'importance des actifs au lieu de travail et des migrants vers la zone à forte concentration d'emplois. On ne manquera pas d'observer ici, la relation logique dans les communes, entre l'importance des migrations et la présence des **lotissements** (Parallèle entre les cartographies n°81 et n°82).

2. Le recul de la vocation agricole dans les villages du Pays Messin.

Le phénomène de déruralisation se présente sous deux aspects, un exode rural accompagné d'une régression et d'une altération de la vocation agricole et la transformation du paysage par un mouvement en sens inverse, d'urbanisation industriel ou résidentiel. Ces bouleversements ont été accentués par le phénomène résidentiel en **lotissement** de ces dernières années. Celui-ci atteint le milieu rural non plus seulement "en nappe" à la périphérie de l'agglomération mais à distance sous forme "polynucléaire".

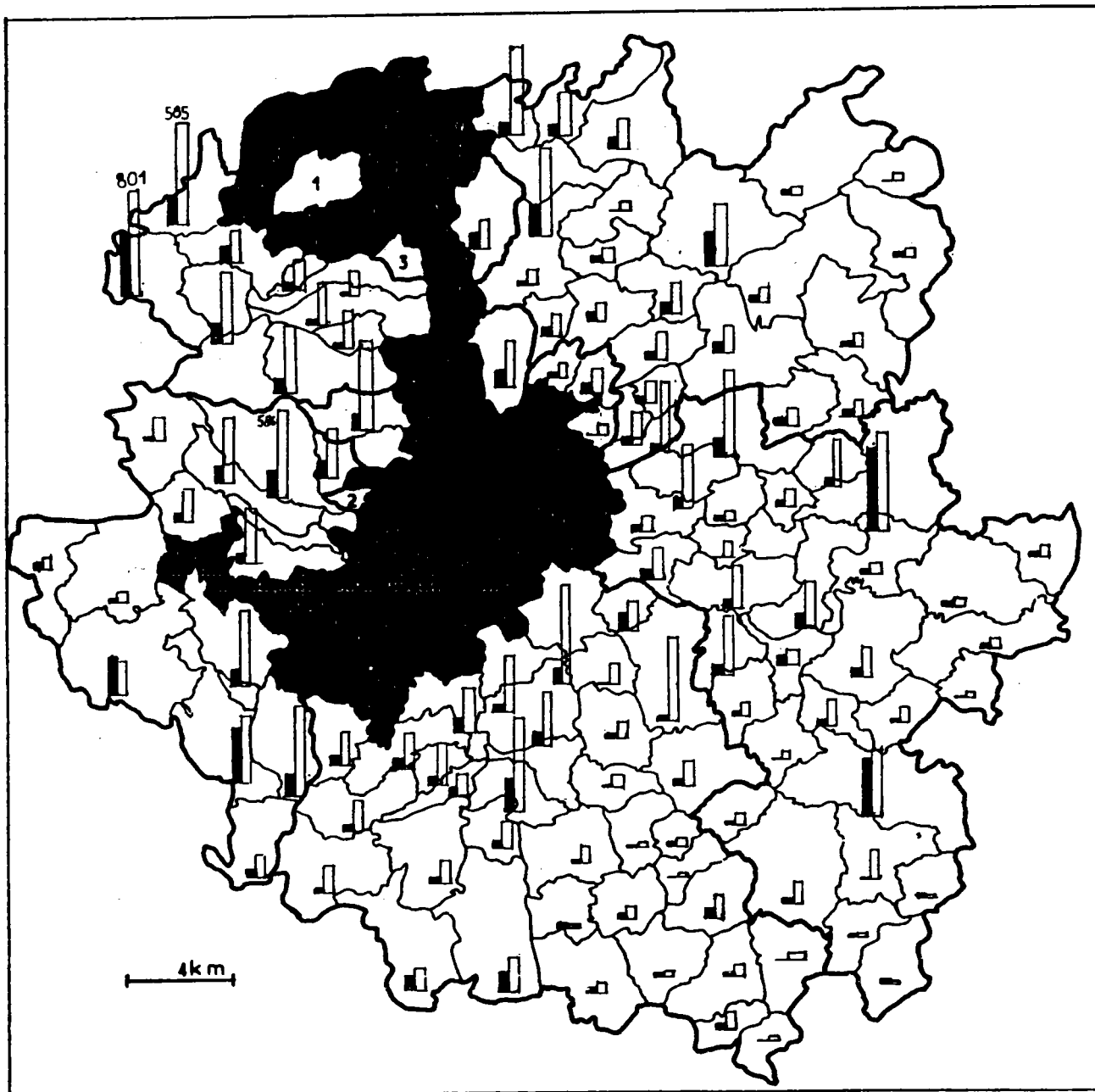
---

(1) Ibid. Rolland-May (C.), page 33.

(2) Ibid. Rolland-May (C.), page 95.

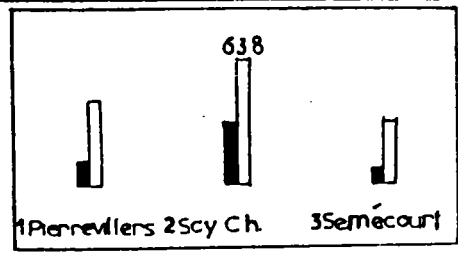
(3) Troisième partie, chapitre I, paragraphe 3 de la présente thèse. Temps passé dans le **lotissement** et à l'extérieur.

Carte n° 90 Migrations professionnelles dans les communes vers la zone de continuité à forte concentration d'emplois (en unités) 1982.



Nombre de migrants vers la zone à forte concentration d'emplois

■ Zone de continuité à forte concentration d'emplois



Source: INSEE

Réalisation: ADAM C.

a) L'origine de la déruralisation dans le Pays Messin.

L'extinction de la vie rurale a touché la zone suburbaine lors de la formidable poussée d'urbanisation qui a caractérisé l'Après-Guerre, franchissant les barrières des fortifications des XVII et XVIII èmes siècles, lorsque celles-ci furent déclassées et les zones de servitudes libérées. Deux types d'exploitations sont alors démantelées:

-Les exploitations horticoles. Les pépinières des Frères Simon, qui s'étendaient sur 40 hectares à Plantières en 1860, sont rejetées vers la périphérie, à Borny, Magny, Saint Symphorien. Il en va de même pour une grande exploitation rue du roi Albert, lors de la construction de la Résidence Chambord. A Magny, les pépinières Martin Fourquin résistent encore bien à l'assaut de l'urbanisation en nappe.

D'une manière générale, les dernières exploitations horticoles sont noyées dans la masse bâtie ou sont sur le point de l'être.

-Les exploitations agricoles plus étendues dépendant d'une ferme, plus propices à la construction de grands ensembles ou d'opérations pavillonnaires par les promoteurs. La ferme du Colombey à Borny, qui dominait une exploitation de plus de 200 hectares, fut ainsi démantelée en 1960 pour permettre la construction de la Z.U.P.. "La ferme des Hauts Peupliers, note J.M.Holz, envoyait paître ses derniers moutons, il y a une dizaine d'années (vers les années 60) sur les batteries du Fort de Queuleu; ils sont refoulés aujourd'hui à Magny. Toute une ceinture de fermes a disparu ou alors la ferme a changé sa fonction originelle: elle devient dépôt, garage (par exemple la ferme du Montplaisir à Queuleu) (1).

C.Rolland-May observe la transformation périurbaine d'un parcellaire plus morcelé à Plappeville où la colonisation est davantage individuelle et fait allusion au phénomène de métamorphisme périurbain décrit par J.B.Racine autour de Montréal: "Le paysage qui résulte de cette longue évolution est un véritable palimpseste où l'on retrouve à côté de parcelles en vignes, en vergers ou en friches, témoins du passé, les étapes successives de l'urbanisation. Des secteurs boisés à l'abandon, soit dans la zone de vergers autour du village, soit dans l'ancien domaine viticole où règne la friche, complètent l'aspect hétérogène du paysage. A une échelle moindre, nous retrouvons ici le phénomène de métamorphisme périurbain tel que J.B.Racine le décrit autour de Montréal (2).

Dans l'ensemble du Pays Messin, le recul de la vocation agricole n'est pas récent. Une étude réalisée par le Collège Littéraire Universitaire de Metz en 1965, sur quatre communes dont la localisation présente une certaine diversification, montre la régression depuis le XIXème siècle de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations. A Augny, la surface en terres labourables qui était de 1035,75 hectares en 1808 n'est plus que de 4555 hectares en 1960 (pour la vigne,

---

(1)Ibid. Holz (J.M.), page 53.

(2)Ibid. Rolland-May (C.), page 91.

56,29 ha à 5 ha), tandis que le nombre d'exploitations qui se chiffrait à 150 en 1825, passe à 16 en 1965. Même évolution à Marly. A Vaux, la superficie des terres labourables diminue de 131,52 ha en 1822 à 88,61 ha en 1863 (62,58 à 3,99 ha pour la vigne). Evolution identique à Jussy.

On peut se demander quelle a été l'importance de la déruralisation dans l'ensemble du Pays Messin depuis les années 70 en raison du développement particulier du phénomène résidentiel en milieu rural.

b) Evolution de la population agricole et non agricole entre 1968 et 1982.

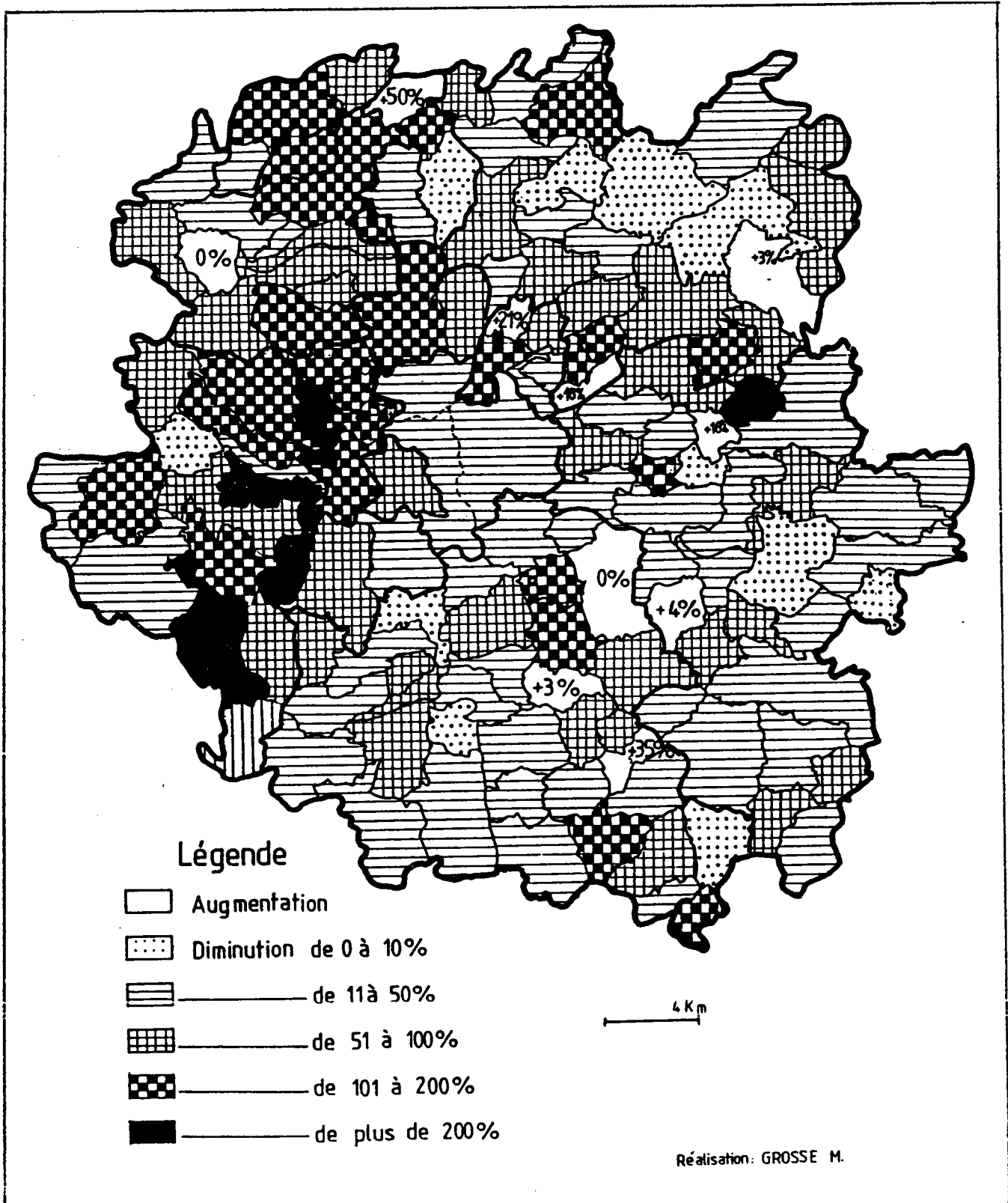
La diminution de la population agricole est générale sur l'ensemble du Pays Messin (Cartographie n° 91). Sur ces 143 communes, 133 ont subi une diminution de leur population. La diminution affecte surtout les communes du sillon mosellan, de la région sidérurgique et celles qui longent l'axe de l'autoroute A32 Metz-Sarrebrück.

Plus significative est l'évolution du rapport entre la population agricole et la population totale entre les deux dates (Cartographie n° 91 bis). On observe d'abord un contraste très net entre les pays de labours et le pays des côtes où la population agricole par rapport à la population totale est dans l'ensemble faible ce qui explique l'importance du taux de diminution sur la cartographie n° 91, la décroissance sur une valeur faible au départ étant beaucoup plus conséquente. La diminution de la population en pays de labours est accentuée par l'augmentation de la population résidentielle comme le montre la cartographie n° 93. De la même manière, la faiblesse de la décroissance de la population agricole dans les communes périphériques (Cartographie n° 91) va de pair avec l'absence de lotissements et de population résidentielle (Cartographie n° 93). On observera sur cette dernière cartographie une atténuation de l'évolution de la population agricole dans les communes de l'ouest et de la région sidérurgique pourtant fortement urbanisée. C'est que l'urbanisation est plus ancienne et n'a pas connu l'essor brutal de l'urbanisation en lotissements des communes rurales des pays de labours. L'évolution agricole est aussi fortement liée aux mutations de l'agriculture.

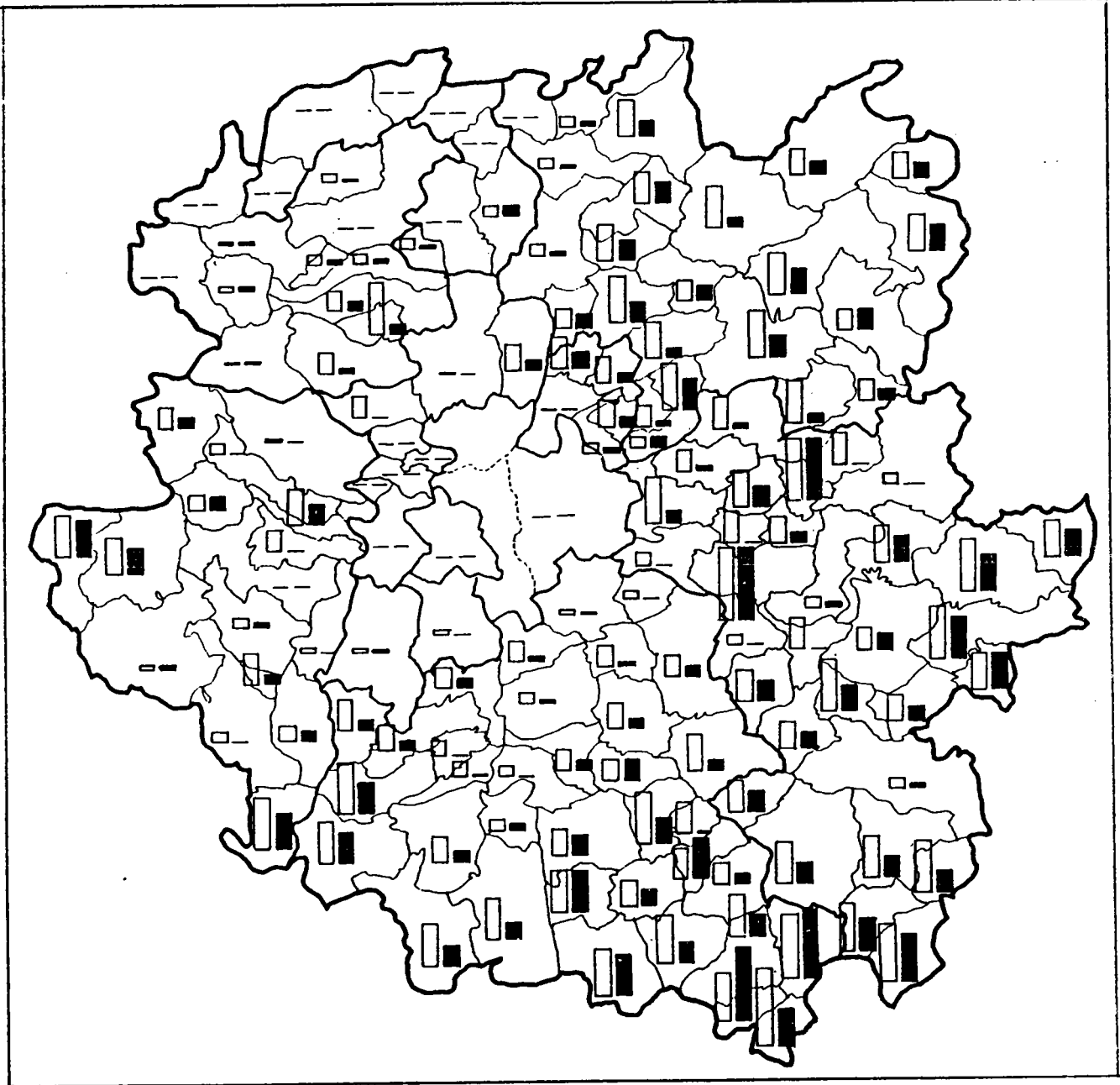
c) Evolution du nombre d'exploitations et de la surface agricole utile dans le Pays Messin entre 1970 et 1980 (Cartographies n° 94 et 95).

Le nombre de communes, où l'on enregistre un taux d'augmentation entre 1970 et 1980, à la fois du nombre d'exploitations et de la surface agricole utile, est faible : 4% seulement du total des 143 communes du Pays Messin. Ces communes sont : Courcelles-sur-Nied, Gravelotte, Chérissey, Pommérieux, Sorbey, Vigy. On observe qu'elles se trouvent à la périphérie sur les terres de labours. Les communes affectées par l'une ou l'autre des deux composantes sont également peu nombreuses : 15 (soit 10%) pour le nombre d'exploitations, 36 (soit 25%) pour la surface agricole utile. L'ensemble du Pays Messin est fortement touché depuis 15 ans par la dérurali-

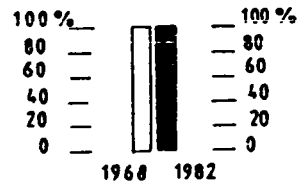
Carte n°91. Evolution (en%) de la population agricole entre 1968 et 1982 dans le Pays Messin.



Carte n°92. Importance (en %) de la population agricole par rapport à la population totale dans les communes du Pays Messin en 1968 et 1982.

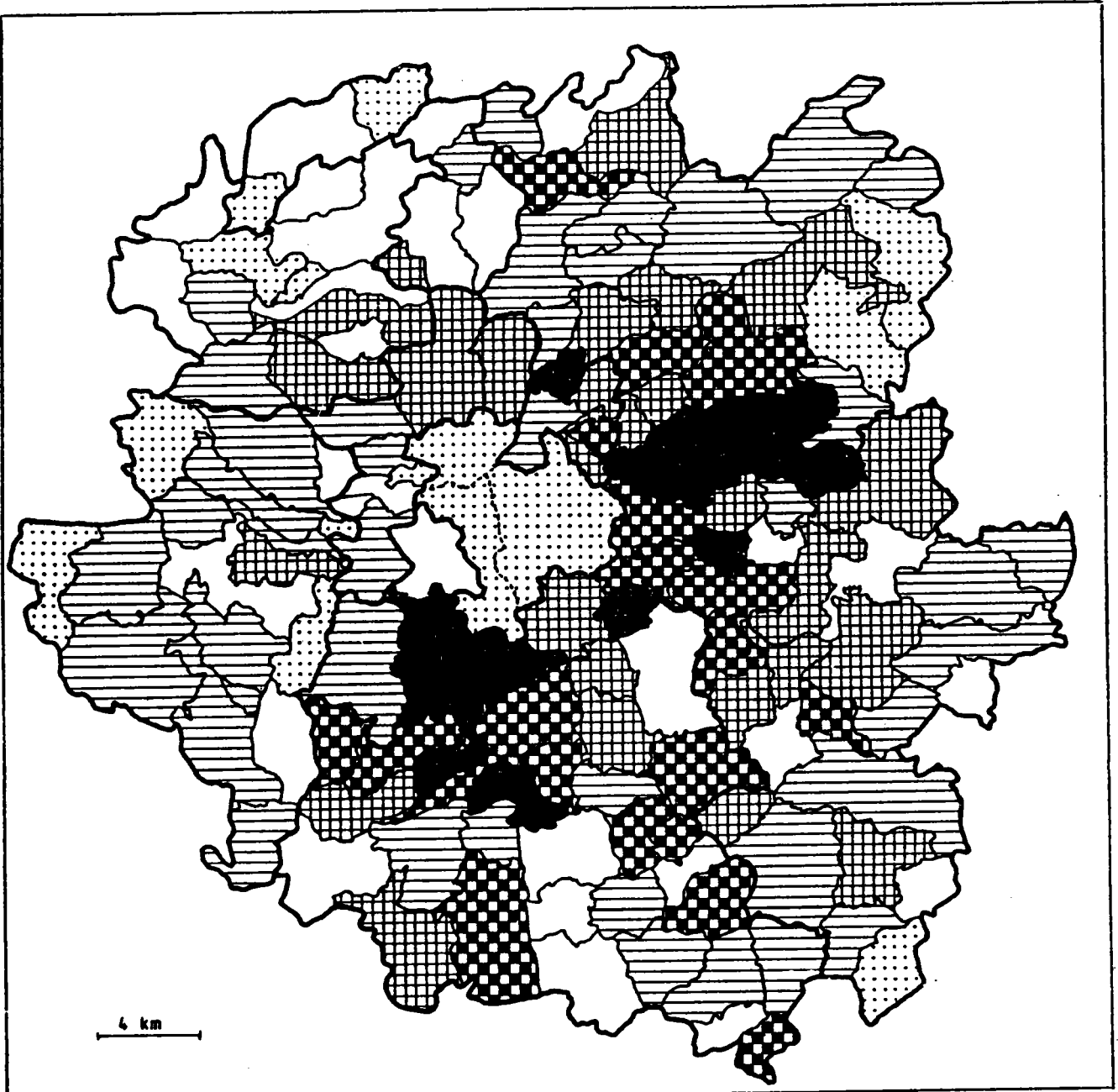


4 Km



Réalisation : PINTO P

Carte n°93 Evolution (en%) de la population non agricole  
entre 1968 et 1982 dans le Pays Messin.



□ diminution

⋯ augmentation de 0 à 10%

▨ augmentation de 11 à 50%

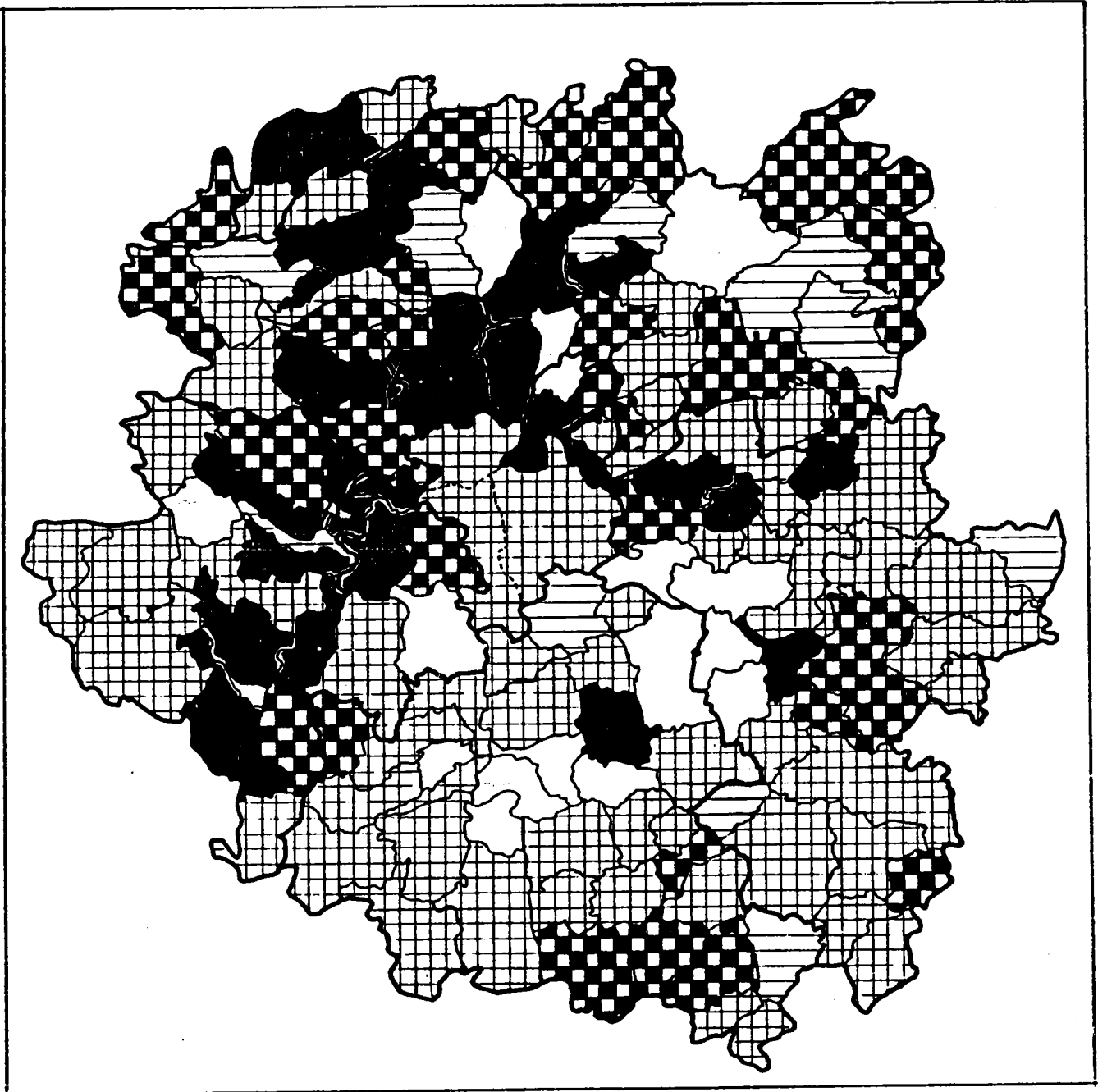
▩ augmentation de 51 à 100%






▣ augmentation de 101 à 200%

■ augmentation de plus de 200%

réalisation : DAVID J.P

Carte n°94. Evolution du nombre d'exploitations dans le Pays Messin entre 1970 et 1980.



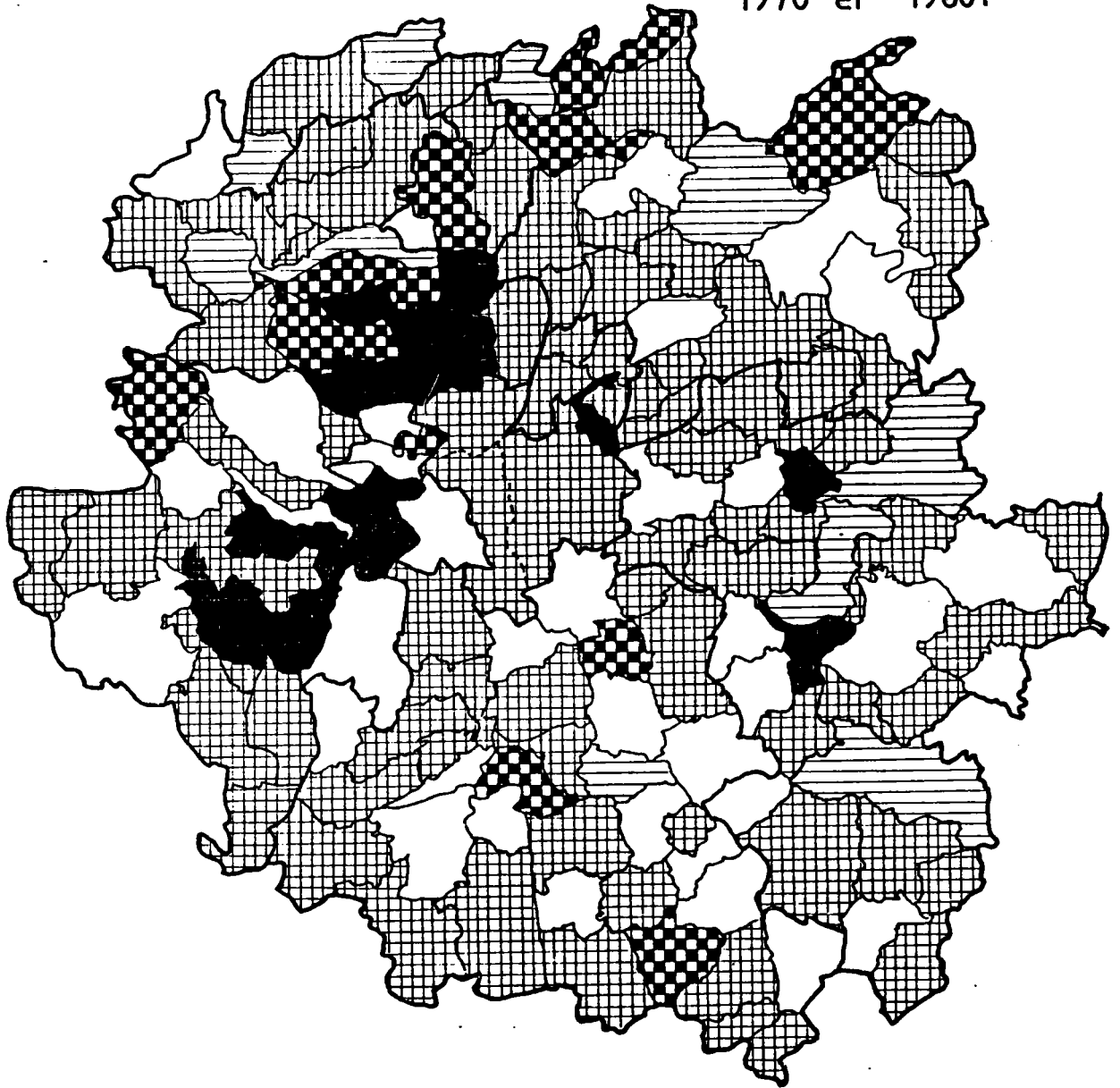
-  diminution de + de 100%
-  diminution entre 50 et 100%
-  diminution entre 1 et 49%
-  variation nulle
-  augmentation






Source : Ministère de l'agriculture - SCEES

réalisation cartographique : LATRAYE G.



Carte n°95. Evolution de la surface agricole utile dans le Pays Messin entre 1970 et 1980.



-  Diminution de + 100 %
-  Diminution de 50 à 100 %
-  Diminution de 1 à 50 %
-  Variation nulle
-  En augmentation

sation qui s'est traduite entre 1970 et 1980 par une diminution de 46% de ses exploitations agricoles et 85% de la surface agricole utile. Certaines communes ont enregistré des baisses retentissantes comme Vaux par exemple avec un taux de diminution de 620% de ses exploitations et de 2300% de sa surface agricole utile. Or, on a construit à Vaux deux lotissements. La Chambre d'Agriculture de la Moselle, dans une monographie de la Moselle parue en mars 1984, observe dans les limites du Pays Messin une augmentation de la population rurale de 16,5% entre 1968 et 1982 (54,3% contre 38,2% de la population totale), alors que la population agricole a diminué de près de moitié (2,9 contre 5,3%). De même source, on observe une tendance vers un regroupement en grandes exploitations (13% des agriculteurs gèrent en 1982 des exploitations de plus de 100 ha sur 50% de la surface agricole utile) tandis qu'apparaît une petite agriculture de banlieusards (45% des exploitations représentant 2% de la surface agricole utile ont encore moins de 5 ha).

Sur la cartographie n° 91, on observe une diminution de la surface agricole utile répartie d'une manière générale sur l'ensemble du Pays Messin, mais plus fortement marquée dans le sillon mosellan et vers l'ouest.

La diminution des exploitations apparaît plus accentuée dans les communes de la région sidérurgique et du sillon mosellan. Mais le taux élevé de diminution est ici encore lié à la faiblesse du nombre d'exploitations au départ. Par contre, dans la zone rurale de labours, la diminution est liée d'une part à l'évolution de la structure agricole vers une plus grande concentration en particulier dans les communes périphériques, d'autre part à une influence du phénomène de développement résidentiel en lotissement dans une couronne de commune plus proches en particulier dans la direction de Courcelles-Chaussy.

d) Evolution de la population en lotissements par rapport à la population agricole (Cartographie n° 96).

La population agricole, dont nous avons déjà observé un recul important en particulier depuis les années 70, se trouve submergée par les nouvelles populations résidentielles en lotissements : 51 communes sur les 72 qui sont affectées par des opérations en lotissements en 1982, ont plus de 80% de population en lotissement par rapport à la population agricole. Ce phénomène a été brutal si l'on considère qu'en 1968, 12 communes seulement sur 143 étaient touchées par des opérations en lotissement (de plus de 9 maisons) dont 2 avec plus de 80% de population en lotissements (Amnéville et Bronvaux). La vocation agricole du Pays Messin laisse donc la place à une vocation résidentielle. La domination de la population résidentielle a réduit dans beaucoup de communes la population agricole à l'état de "relique".

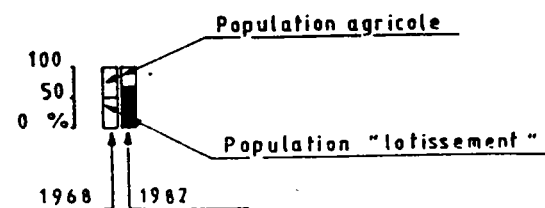
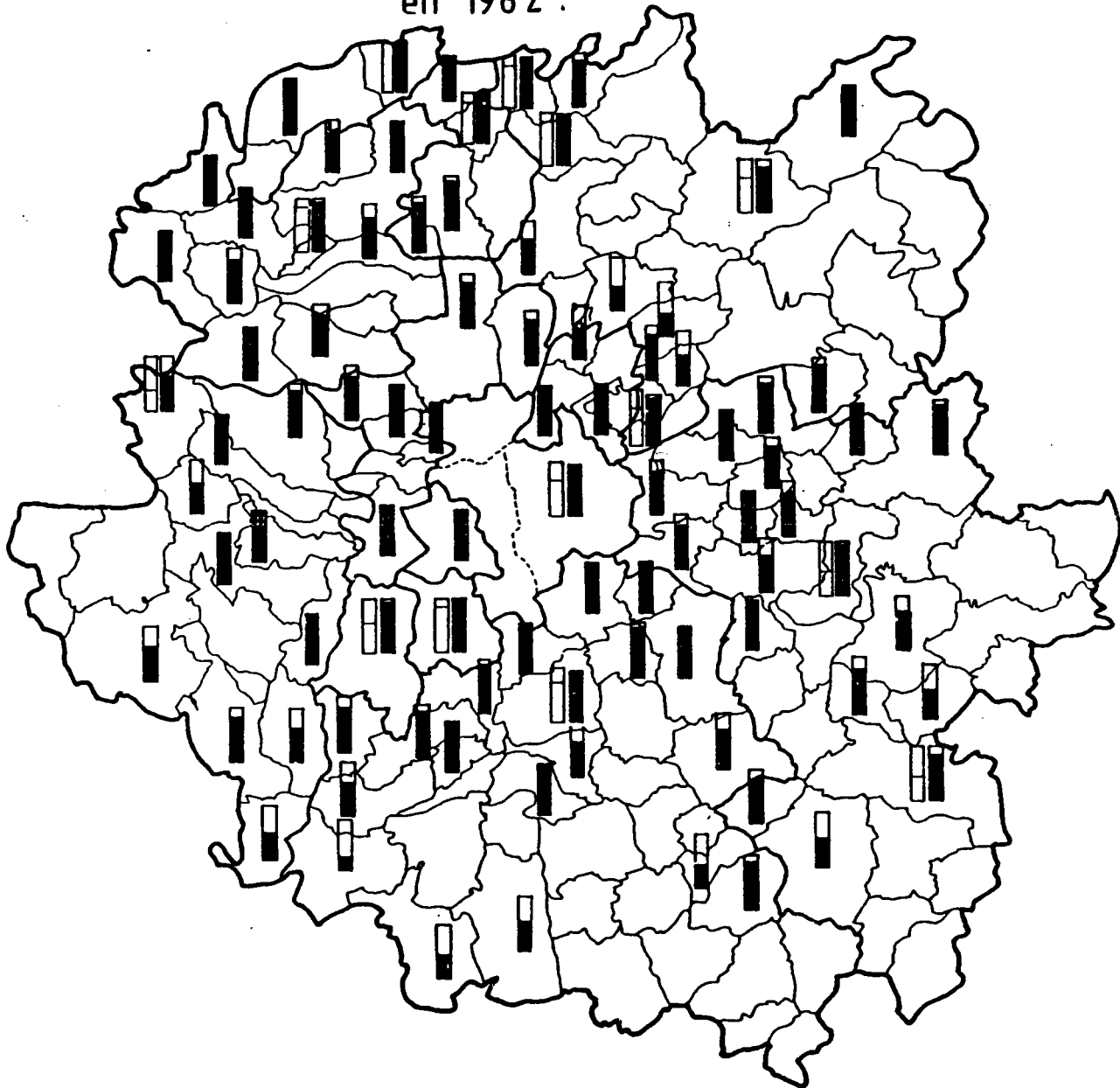
3. La domination démographique, culturelle et politique de la population des lotissements.

a) Le poids démographique.

Dans beaucoup de petits villages agricoles

Poids respectifs de la population des  
"lotissements,, (de + de 9 hab.) et de la  
population agricole (en %) en 1968 et  
en 1982 .

Carte n°96



Réal: Mitre D.

où s'est implanté un ou plusieurs **lotissements**, le chiffre de la nouvelle population a souvent dépassé le chiffre de la population existante ce qui a renforcé le recul du poids de la population agricole. Les communes les plus marquées par le phénomène, dont nous avons dressé la liste page suivante, se situent en zone rurale de labours. La cartographie n°96 met en évidence le poids de cette nouvelle population par rapport à la population agricole: en 1982, dans près de la moitié des communes (67 sur 143), elle la dépasse et souvent la proportion est écrasante (Noisseville, Pouilly...).

b) Cette population nouvelle est d'origine citadine.

Rappelons ici l'enquête que nous avons menée dans la présente thèse sur l'origine géographique et résidentielle des habitants des **lotissements** (1): à Ogy, au **lotissement** du Villaupré, sur 24 accédants, 22 venaient de l'agglomération messine et les trois quarts de la clientèle habitaient un immeuble en collectif en ville. La population des **lotissements** est donc une population urbaine qui a émigré à la campagne. La revue "Animer" éditée par la Fédération des Foyers ruraux (F.N.F.R.), qualifie cette population de **néo-rurale** (2).

c) C'est une population qui travaille en ville.

Au terme de son ouvrage déjà cité (Histoire de Metz, page 291), René Bour note qu'en 1979 "les villages, subitement gonflés d'une population nouvelle, alimentent tous les jours de la semaine les migrations de 15 000 travailleurs vers la ville". Cette affirmation mérite quelques précisions.

Nous lisons dans une étude réalisée par la D.D.E. de la Moselle que "Metz attire principalement les actifs résidant dans la zone située à l'est de l'agglomération messine (Cantons de Verny, Pange et Vigy)" (3). Or c'est dans cette zone précisément que se trouve concentrées les communes à **lotissements**.

L'enquête menée dans la troisième partie de la présente thèse (tableau n°38 montre que 100% des actifs du **lotissement** du Villaupré à Ogy travaillent en ville et que près de 50% des actifs des six **lotissements** étudiés ont leur travail dans l'agglomération messine (Définition agglomération INSEE 1982).

La Carte n°90 des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail mesure de façon précise l'importance des migrations professionnelles quotidiennes des différentes communes de la zone périurbaine dont l'intensité est particulièrement dense dans une couronne de communes en pays de labours où nous avons observé la plus forte concentration de **lotissements**.

d) La prise du pouvoir politique.

Dans beaucoup de communes, la nouvelle population des **lotissements** s'est imposée aux élections municipales. Le tableau n°42 (troisième partie de la présente thèse) montre les bouleversements apportés dans les Conseils

---

(1) Troisième partie. Cartographie n°20 et tableau n°25.

(2) F.N.F.R. Revue "Animer". N°79, Septembre-Octobre 1986, page 4.

(3) D.D.E. de la Moselle. Données pour l'aménagement de l'espace rural en Lorraine, octobre 1972, page 38.

Le poids démographique des "lotissements" dans les villages du Pays Messin.

	Population en 1968		Population des "lotissements" en 82
	Totale	Agricole	
Beux	118	27	162
Chesny	137	26	144
Coin-les-Cuvry	242	50	360
Coincy	107	44	108
Colligny	106	30	120
Courcelles/Nied	340	31	560
Cuvry	247	37	400
Ennery	637	68	960
Fleury	459	39	488
Glatigny	89	31	96
Jury	145	11	400
Noisseville	232	16	688
Ogy	91	20	92
Pange	484	48	576
Pouilly	238	43	768
Pournoy-la-Ch.	170	22	420
Retonfey	332	84	848
Saint Hubert	146	33	340
Silly-sur-Nied	122	38	476
Solgne	257	45	324
Verny	257	28	388

Le chiffre de la population des "lotissements" a souvent dépassé celui de la population existante renforçant le recul du poids de la population agricole.

Source: Ministère de l'agriculture, SCEES.

Municipaux par l'installation des populations en lotissements pour les communes de Coin-les-Cuvry, Fleury et Pouilly entre 1971 et 1983. On observe par exemple qu'à Coin-les-Cuvry, le Conseil Municipal était formé en 1971 de 6 agriculteurs dont la moyenne d'âge était de 60 ans. En 1983, on trouve 14 Conseillers dont 4 agriculteurs et 9 résidents en lotissement. Cette prise du pouvoir est déterminante dans le changement du paysage et de la vie locale ainsi que pour l'avenir du village.

e) La mentalité urbaine des nouveaux arrivants déteint sur le village et sa population.

Le cadre de vie s'est trouvé transformé dans sa vocation première qui était agricole: la fonction de production agricole ou forestière n'est plus dominante et l'on assiste à une transformation des fonctions et de l'usage de l'espace rural. Les nouvelles municipalités prennent des initiatives dans l'animation, l'aménagement, la construction d'équipements et même la stimulation d'emplois pour une réanimation du milieu rural en particulier dans le domaine touristique. Quelques exemples parmi d'autres:

-A Bazoncourt (265 habitants en 1968, 421 en 1982, lotissement de 32 maisons en 1978), animation de nombreuses sections culturelles et sportives, construction d'une salle polyvalente.

-A Courcelles-Chaussy (800 habitants en lotissements en 1987), aménagement d'un parcours de santé et construction d'équipements ayant nécessité un emprunt de trois milliards.

-Association des communes des cantons de Pange et de Vigy pour la création d'un service d'assistance gérontologique à domicile.

Parmi les initiatives des habitants eux-mêmes, celle de l'association pour la création d'un comité des Pays de la Nied, née en 1981, mérite d'être citée ici. Elle entreprend, entre autre, une valorisation du "tourisme de proximité".

Les nouvelles population d'origine urbaine ont fortement influencé "les populations relique" (1) dans ses habitudes de vie, en particulier dans l'amélioration du cadre de vie (construction d'une maison coquette, accès aux nouveaux objets de consommation...) et dans un nouveau vécu (sorties en ville, vacances...). Les mentalités ont changé. Pour le cultivateur, la culture n'est plus la seule raison d'être, il découvre lui aussi la civilisation des loisirs.

En parlant du village lorrain face à l'urbanisation, L.Commaille observe que l'emprise n'a produit tous ses effets psychologiques, sociaux, démographiques et esthétiques que depuis trois décennies, les années 50 par conséquent" (2). Ces bouleversements sont en fait beaucoup plus profonds car si le milieu rural a perdu le monopole de la vocation agricole qui dominait dans les villages, la prospective de l'espace rural est replacée dans un projet social nouveau et complexe où la diversification de la société rurale est une tendance lourde qui multiplie les enjeux contradictoires sur les formes d'usages de l'espace.

---

(1) Revue "Animer", n°77, page 5.

(2) Commaille (L.). Architecture et urbanisme, page 249.

Le résultat de la recherche dans ce chapitre permet de tirer deux conclusions importantes sur les conséquences de l'urbanisation par le développement des lotissements dans le Pays Messin:

-le lotissement, qui a trouvé son terrain de prédilection sur les terres de labours, a contribué à couper le Pays Messin en deux zones d'habitat distinct et à accentuer l'opposition entre le pays des côtes et les pays de labours, entraînant des effets dichotomiques sur la population, les paysages et le prix des sols. Le phénomène d'éclatement urbain ou de bourgeoinement urbain par le fait de la construction des lotissements en milieu rural, qui s'oppose à l'évolution de l'urbanisation en nappe à la périphérie de l'agglomération messine, est davantage lié au prix des sols, à une situation trop restrictive de terrains qu'à un phénomène de retard ou à un phénomène d'attraction de la zone rurale et de son espace vert.

-Le village lorrain a subi de profonds bouleversements dans sa population, ses mentalités et la physionomie de son paysage par l'implantation des lotissements. Le caractère groupé du village-rue lorrain a favorisé la marginalisation de la nouvelle cité résidentielle contribuant à déruraliser le paysage. La nouvelle fonction résidentielle qui s'impose et s'oppose à la vocation agricole, semble répondre à l'évolution actuelle qui tend de plus en plus à dissocier la résidence et le travail. "Les villages deviennent communes-dortoirs car ils participent à une mutation générale des relations habitat-lieu de travail: on dissocie les deux au prix de plus longs trajets facilités par les réseaux ou la voiture" (1). Le problème est de savoir si l'évolution du Pays Messin vers la vocation résidentielle ou de cités-dortoirs est irrémédiable. Ce n'est ni dans les transformations urbaines ni dans les mutations de l'agriculture que se trouvent les germes de la nouvelle ruralité mais dans les fonctions que la société voudra bien assigner à l'espace rural. Le Pays Messin est-il condamné à devenir (dans le sens de l'échange consommation-production) "l'espace nourricier" de l'agglomération messine?

## CHAPITRE IV VERS UNE GRANDE AGGLOMERATION ECLATEE...

Dans son étude "Plaidoyer pour l'aménagement des campagnes", Marie-Hélène Metzinger-Nicolay dresse un bilan de l'exploitation progressive des campagnes par la ville : "...l'espace rural donne tout mais reçoit peu". D'un côté les "grignotages" de la ville : main d'oeuvre industrielle, ponction de matières premières, absorption de terrains, équipements touristiques destinés aux citadins, donc une véritable colonisation, de l'autre la faiblesse des contreparties : population vieillie et appauvrie, sous-équipement, disparition du commerce, dévitalisation par le phénomène résidentiel accompagnée d'une dégradation des sites"(1). Face à cette quasi dépendance de la campagne vis à vis de la ville, Marie-Hélène Metzinger est amenée à envisager une nouvelle conception d'aménagement rural.

Notre démarche dans ce dernier chapitre est similaire mais nous insisterons tout particulièrement et d'abord sur le poids du phénomène résidentiel dans les campagnes - donc des **lotissements** - sur le dépérissement de ces dernières. C'est alors sous forme d'un débat qu'il faudra envisager l'avenir du Pays Messin : une ville s'enrichissant par la dégénérescence de son arrière pays où l'ensemble évoluerait vers "une ville verte" à prédominance résidentielle, ou une "ville éclatée", véritable satellisation dynamisée par l'influence de la ville-centre ce qui suppose une communauté de fait entre ville et campagne et l'établissement d'une solidarité entre Metz et les communes rurales.

---

(1) Metzinger-Nicolay (M.H.). Plaidoyer pour l'aménagement des campagnes, D.E.A. Géographie de l'Aménagement, METZ, novembre 1982.



## I. LE DECLIN DU PAYS MESSIN AU PROFIT DE METZ

Metz, depuis quinze ans, a eu pour ambition non seulement de valoriser son image de marque sur le plan de l'urbanisme et de la culture ainsi que son potentiel économique et commercial, mais d'empêcher aussi tout développement au dehors qui aurait compromis ce développement. Le développement de la fonction résidentielle en milieu rural par la construction de **lotissements** a accéléré le déclin du Pays Messin au profit de Metz.

### 1. La domination de Metz.

#### a) Metz capitale.

Au delà de l'espace du Pays Messin, Metz a une dimension de capitale de région car elle est le siège de nombreux services régionaux (ou interrégionaux) : Direction Régionale de l'Agriculture, Service des Douanes de l'Est, Direction des Impôts, des Affaires Culturelles, Direction Interdépartementale de l'Industrie, Direction des Télécommunications du Nord-Est. Elle est aussi le siège du Gouverneur de la VIème Région Militaire, du Préfet et du Conseil de Région.

#### b) Metz, centre de recherche.

Elle possède trois unités d'études et de recherche (sciences économiques et juridiques, lettres et sciences humaines, sciences sociales et naturelles), trois I.U.T., une Ecole Nationale d'Ingénieurs, une Ecole Supérieure de Management, un Institut Régional d'Administration, un Institut de Recherche Sidérurgique (I.R.S.I.D.), une Agence de Bassin Rhin-Meuse, un Centre Européen d'Ecologie.

#### c) Metz, ville commerciale.

C'est la vocation première de Metz. Tradition séculaire, le commerce messin est à la fois dynamique, varié et florissant. Le premier port fluvial céréalier français, la Foire Internationale de Metz, plusieurs hypermarchés illustrent la dimension de la place commerciale. Une association commerçante dynamique renforcée par l'appui du journal local, le *Republicain Lorrain*, et soutenu par la politique municipale, crée les conditions favorables à un drainage de tout un bassin de consommation qui peut aisément être identifié au Pays Messin.

#### d) Metz, ville culturelle et de loisirs.

Ville attirante par son urbanisme aéré, la densité de ses espaces verts et de ses surfaces d'eau et leur aménagement harmonieux (deuxième ville verte de France et premier prix des villes fleuries en 1986), elle a su aussi valoriser depuis quinze ans sa mémoire historique. L'importance de ses espaces verts s'évalue à 15 m<sup>2</sup> par habitant (Plan d'eau, promenade de la Seille, site naturel et écologique de Bellecroix, promenade de la Cheneau). Dans le cadre d'un secteur sauvegardé décidé le 22 juin 1973 et agréé le 29 novembre 1975, de nombreuses rénovations ont été entreprises (flot des Piques, Quartier des Roches, Hauts de Sainte Croix, rue des Tanneurs...). Ses vestiges de toutes les époques

font de Metz un véritable musée d'histoire. Ses équipements sont nombreux et de haut niveau : stade de foot-ball de division nationale, palais des sports, auditorium, palais des congrès, plusieurs salles de cinéma, un musée le plus important de l'est, un conservatoire, une Ecole des Beaux Arts et des Arts Appliqués. Des activités aussi de renommée : Amis des Arts Lyriques, Orchestre National de Chambre, Rencontres de Musique Contemporaine, théâtre, concerts de l'ALAM, semaine du Jazz, marathon international...

e) Metz, ville industrielle.

Metz a aménagé plusieurs zones industrielles : Metz-Nord, Borny (185 ha). Actuellement se développe vers le sud-est la technopole, orienté plus spécialement vers la recherche appliquée et vers les industries de pointe.

## 2. La volonté politique du Maire actuel.

Sénateur-Maire et Président du Conseil Régional, le Maire actuel, M. Rausch, pèse de tout son poids sur le destin de Metz comme grande ville à rayonnement régional voire international. L'éditorial des revues municipales "Vivre à Metz" rappelle cette volonté :

"Metz est devenue une grande et belle ville du XXème siècle. Grâce à vos efforts, nous en ferons une ville ouverte sur le XXIème siècle qui sera le grand siècle de la communication" (décembre 1984).

"Je me sens une obligation, difficile mais impérieuse, de proposer des ambitions nouvelles pour Metz afin qu'elle demeure un lieu de civilisation vivante" (août 1985).

"(...) notre ville s'efforce (...) de réussir le passage de la société industrielle à la société de haute capacité technologique. C'est parce que nous avons été les premiers à doter Metz d'outils technologiques performants (réseau câblé, technopole Metz 2000, centre serveur Mirabel) que notre ville résiste mieux à la crise que les autres" (octobre 1985).

"Quinze ans de gestion et d'administration municipale m'ont permis, avec mes trois Conseils municipaux successifs, de faire de Metz la grande et belle ville que vous connaissez !" (novembre 1985).

"Maire de Metz depuis quinze ans et Président de la Région Lorraine depuis quatre ans, j'ai toujours eu comme objectif le développement de la ville et de la région car l'emploi et le niveau de vie dépendent étroitement de nos activités économiques" (février 1986).

"(...) notre ville s'est transformée d'une façon extraordinaire et personne ne le conteste plus aujourd'hui. Metz a su et a pu accroître son rayonnement et sauvegarder son dynamisme" (mars 1986).

Ambition pour la ville de Metz dont Monsieur Rausch est le Maire, mais ambition pour la Région Lorraine dont il est Président du Conseil Régional. Mais jamais il n'est fait allusion à toutes ces communes du Pays Messin dont certains Maires défendent avec beaucoup d'âpreté non seulement leur autonomie

mais aussi un certain développement local : zone artisanale à Peltre, parc de loisirs à Amnéville, aquadrome à Norroy-le-Veneur... exemples que nous ne multiplierons pas pour l'instant, nous attachant ici à relever l'attitude du Maire de Metz face à certains projets de communes du Pays Messin qui seraient en mesure de compromettre le rayonnement et l'attractivité de Metz. Citons pour mémoire, car cela a été traité précédemment, le projet de la F.I.M. (qui devait être implantée à Sémécourt) qui aurait pu favoriser la revitalisation de la région sidérurgique mais qui fut, par une volonté politique obstinée du Maire de Metz, implantée à la Grange au Bois (Histoire du développement de Metz, de son agglomération et de l'habitat dans le Pays Messin, 4ème partie, 2ème chapitre de la présente thèse). Réaction aussi négative du Maire de Metz face au projet des "Schtroumpfs à Hagon-dange, à celui de l'aquadrome ou d'un golf à 18 trous à Norroy-le-Veneur. L'actuel Maire de Fey, Monsieur B. Loison, Secrétaire national de la Fédération Nationale des Maires Ruraux, parle de "problème de féodalité, de suzeraineté et de tutelle des Maires des grandes villes par rapport aux Maires ruraux "(Propos recueillis le 14 mars 1987).

Sur le plan national et législatif, il est évident que la majorité des représentants élus étant des Maires des grandes villes, ceux-ci ont pu conforter la loi dans le sens de leurs intérêts. C'est la loi du pot de fer contre le pot de terre qui ne laisse que peu de place à la solidarité. Pour illustrer cette évidence par des chiffres, on a pu lire dans un numéro de la "correspondance Municipale" paru en mai 1986 (1) : "elles (les grandes villes) ont pu user de toutes les ressources de la concentration puis de la décentralisation pour asseoir leur pouvoir et leur régime. Les 36 villes de plus de 100 000 habitants qui ont 9 millions d'habitants (autant que les 28 642 communes de moins de 1000 habitants) et les 765 communes de 10 000 à 99 999 âmes (qui rassemblent 19 millions d'habitants), dépensent bon an, mal an, 110 milliards de Francs soit 4316 Francs par habitant. Les 35 633 communes de moins de 10 000 habitants qui rassemblent 27 millions d'habitants ont dépensé 73 milliards de Francs soit 2664 Francs par habitant. La France communale n'est donc pas celle de l'égalité. Face à la puissance de Metz, essayons de dégager maintenant concrètement la situation de dépérissement des petites communes rurales du Pays Messin.

### 3. Le dépérissement du tissu rural.

a) L'absence d'éléments en mesure de structurer la vie des communes.

Le premier inventaire communal complet établi par l'INSEE date de 1980. La Direction de l'Agriculture a pu toutefois fournir des chiffres de 1970 mais qui

---

(1) Correspondance Municipale. L'intercommunalité. N° 268. Imprimerie Fontag-Press Limoges, mai 1986, page 5.

	L.	C.	B.	Bo.	E.	D.	Co.	V.	M.	T.J.
Ars-Laquenexy (1)		1					1			
Chesny (2)	1	1	1	1	1	1				
Coin-les-Cuvry (3)	1	2			1	1			1	
Courcelles-Sur-Nied (4)		1	1		1					
Cuvry (5)										
Laquenexy (6)										
Mécleuves (7)		1								
Orny (8)										
Peltre (9)	1	1	1	1	1		1			1
Pournoy-la-Chétive (10)										
Pournoy-la-Grasse (11)	1									
Sorbey (12)										
Verny (13)	1	1	1	1	1	1	1	1		1

Source INSEE

L. Laiterie

C. Café

B. Boulangerie

Bo. Boucherie

E. Epicerie

D. Droguerie

Co. Coiffeur

V. Vêtements

M. Meubles

T.J. Tabac-Journaux

Tableau n°56. Carence du petit commerce dans les communes rurales du Pays Messin.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Eglise catholique	1		1	1	1			1	1	1		1	1
Médecin									1				
Infirmière					-1				+1				
Dentiste					-1				+1			1	
Essence			-1	1									
Garage	+1				-1	+1	+1	+1	+1				1
Arrêt de car	1	1	1		1	1	1	1	1				
Gare				1					1				
Foyer des jeunes	1	1	-1	1			1	1	1				
Salle des Fêtes	1	1	1	1			1	1	1				
Bibliothèque													
Ecole maternelle	+1	+1	+1	+1	1		1		1				1
Ecole primaire	+1	1	1	1	1	1	1	1	1	-1	-1	1	1
Enseign. général									1				
Poste				1									1
Banque												-1	1

Source INSEE

Tableau n°57. Stagnation des services dans les communes rurales du Pays Messin entre 1970 et 1980. Chaque numéro correspond aux communes du tableau n°56. Les chiffres qui ne sont pas affectés du signe + ou - concernent les services qui existaient en 1970 et qui sont maintenus en 1980.

	Ma.	Me.	R.A.	P.	E.	Pl.	Ch.C.
Ars-Laquenexy		X	X				
Chesny				X	X		
Coin-les-Cuvry		X				X	X
Courcelles-sur-Nied		X					X
Cuvry	X				X		
Laquenexy			X			X	X
Mécleuves			x			x	
Orny			x				
Peltre	x	x	x	x	x		x
Pournoy-la-Chétive							
Pournoy-la-Grasse	x	x			x		
Sorbey							
Verny	x		x	x			

Source INSEE

- Ma. Maçonnerie  
Me. Menuiserie  
R.A. Réparation automobiles  
P. Peinture  
E. Electricité  
Pl. Plomberie  
Ch.C. Chauffage Central

Tableau n°58. Entreprises dans les communes rurales du Pays Messin en 1980.

malheureusement ne comportent pas les petits commerces qui constituent l'élément le plus important. Sur ce dernier point, nous n'avons donc pris que les chiffres de 1980 qui permettront déjà de montrer leur état de carence. Par ailleurs, pour étayer notre démonstration, nous avons choisi treize communes de la partie rurale sud du Pays Messin.

Les tableaux n° 56 et 57 accusent la faiblesse des commerces et des services. On observe un certain recul dans les équipements spécialisés (banque, services médicaux fixes) mais l'évolution est parfois positive dans le domaine scolaire et dans celui de l'automobile qu'il faut mettre en relation avec les besoins créés par l'arrivée des nouveaux résidents en **lotissements**, couples jeunes et enfants jeunes dont l'automobile représente un objet de première nécessité. On notera un solde assez positif pour la commune de Peltre qui s'explique par la proximité de Metz et par le dynamisme de son équipe municipale (création d'une zone artisanale). Par contre Sorbey, commune la plus éloignée, ne possède pas d'arrêt de car. La fréquence des maisons de jeunes et salles des fêtes traduit la volonté des Maires de susciter une certaine animation face à cette pauvreté en services. Autre compensation, le nombre de services ambulants qui de 1970 à 1980 n'a cessé de croître. Même le médecin passe dans les villages avec une certaine régularité. Cette pénurie des commerces et des services est aggravée par les migrations journalières des populations résidentielles. Citons ici Mme Rolland-May qui avait déjà décrit la phénomène dans les villages du Pays Messin en 1972 : "Les mouvements pendulaires qui affectent la population active ont pour corrolaire quasi inévitable la pauvreté en services : les commerces sont rares, peu achalandés et chers et ne concernent que des produits alimentaires de première nécessité. Cette pénurie livre les communes aux marchands ambulants cornant aux coins des rues pour appeler une clientèle féminine qui trouve là une occasion de rencontre et de bavardages. Aucun établissement bancaire, même temporaire, mis à part le camion itinérant de la Caisse d'Epargne, ni pharmacie, ni cabinet médical, ni dentiste, la dépendance des communes du Pays Messin par rapport à Metz est totale" (1). Mais c'est surtout l'entreprise et l'emploi, les mieux en mesure de structurer la vie des communes rurales, qui font défaut.

Si l'on reprend les communes analysées précédemment au fichier de l'INSEE en 1980, on observe la faiblesse du nombre des entreprises (Tableau n° 58). Sur treize communes, 2 n'ont pas d'entreprises, une seule a plus de 3 entreprises. Mais ces entreprises sont de petite taille, fonctionnant le plus souvent avec une seule personne ou avec main d'oeuvre familiale et ne concernent que des activités artisanales de dépannage de type traditionnel qui concernent le bâtiment ou la voiture donc qui répondent aux populations résidentielles nouvellement arrivées au village. Madame May-Rolland

---

(1) Ibid. Rolland-May (C.), page 96.

avait déjà observé cette faiblesse dans les deux communes d'Augny et de Plappeville (1) :

	Total	1 emploi	2 à 5 e.	6 à 10 e.	11 à 19 e.
Augny	23	11	8	4	1
Plappeville	27	19	6	1	/

Donc rien qui puisse retenir et occuper sur place une population essentiellement tertiaire ou fournir du travail à une main d'oeuvre féminine abondante qui doit se rendre en ville journalièrement. On peut rappeler ici l'exemple du lotissement du Villaupré à Ogy où sur 21 femmes résidentes, 19 travaillent en ville, les deux autres exerçant les fonctions de nourrices pour les enfants de ces 19 femmes. "Il n'est pas étonnant par conséquent, observe encore Madame Rolland-May, de voir ces communes désertées pendant la semaine et ne s'animer qu'aux heures des repas et pendant le week-end". Le tissu social s'est donc effiloché par la disparition des commerces de proximité, le déclin de certaines activités et des lieux traditionnels de rencontre tels que les cafés ou les marchés, le manque enfin criant d'équipements aggravé par d'importantes difficultés financières qui auraient pu redonner la vie à ces communes résidentielles. Mais d'autres facteurs contribuent encore à ce dépérissement et d'abord les déficiences de la vie communautaire.

Les villages ruraux sont devenus le lieu de cohabitation de deux mondes différents par ses racines, ses mentalités, ses intérêts. L'opposition sociale des deux communautés est renforcée par la séparation spatiale de deux types d'habitat, une cité rapportée à côté du village, qui aggrave les difficultés de rapprochement. Deux mondes sociaux qui restent souvent étrangers quand ils ne s'affrontent pas. D'un côté les pesanteurs du terroir qui se disputent aux pesanteurs de la profession agricole. La commune, encore souvent dirigée par des notables conservateurs, est un obstacle à la diffusion du progrès. Les élus de profession agricole sont peu préoccupés de faire de leur commune un lieu de vie et de progrès sauf quand c'est leurs intérêts qui sont en jeu et oublient qu'un budget est un instrument de progrès et de service rendu à la collectivité toute entière. De l'autre, une population d'origine urbaine, déracinée, diversifiée qui éprouve elle-même des difficultés à une vie communautaire qu'elle ne recherche du reste pas. "Ils s'intègrent donc d'autant plus difficilement, observait déjà Madame Rolland-May en 1972, que ce ne

(1) Mme Rolland-May (C.). Les franges urbaines de Metz, 1972, page 98.



sont pas des gens du pays et qu'ils viennent d'horizons différents" en citant les exemples des communes d'Augny et de Plappeville (1).

Arrivants nés en 1970 à: (en %)	Dans la commune	Metz et Pays Messin	Reste de la Lorraine	Est et reste de la France	Etranger
Augny	0	21 - 5	38	7,3 - 19	9,5
Plappeville	6,4	40,6 - 18		11,8 - 13,6	9,6

Nous avons fait une recherche identique sur le **lotissement** du Villaupré à Ogy mais qui concernait l'année 1986 (3ème partie de la présente thèse) :

Origine géographique des accédants (en valeur absolue)	Vallières et Bellecroix	Borny et Magny	Metz	Montigny-les-Metz	Jouy-aux Arches
	4 et 4	8 et 2	3	1	1

Pour expliquer la difficulté rencontrée par les populations résidentielles à se forger le sentiment d'appartenir à une même collectivité et à recréer un nouvel équilibre ainsi que le manque de motivation de la plupart des nouveaux résidents à s'investir dans la nouvelle commune, il faut faire un retour en arrière et se pencher sur le contexte de l'achat de leur nouvelle maison en lotissement. D'abord, le nouvel accédant a choisi la maison mais non l'environnement qui lui a été imposé. Ensuite si l'on a pu mystifier quelque peu l'attrait de la campagne par le retour au mythe d'antan dont le calme, la qualité de la vie, la convivialité par rejet de la ville chargée de tous les maux (même si pour quelques uns la motivation était de pouvoir jouer un rôle de responsable dans un contexte plus personnalisé que celui d'une ZUP), il n'en reste pas moins que l'achat d'une maison a été commandé d'abord par des raisons économiques. En effet, les candidats à l'accession, de plus en plus jeunes et de plus en plus modestes se sont vus contraints d'accepter des terrains constructibles de plus en plus éloignés car moins chers. Il est en effet clair maintenant que la "rurbanisation" a été de pair avec le goût prononcé des Français pour la maison individuelle. Souvent, elle a été accessible grâce au soutien apporté par la famille pour l'installation du jeune ménage par la mise à disposition d'un terrain.

(1) Mme Rolland-Mat (C.). Les franges urbaines de Metz 1972, page 99.

Mais le facteur le plus grave de la démobilisation des ruraux pour tout effort de restructuration du tissu social et pour l'instauration d'une authentique vie communautaire est l'attractivité de la ville et le développement des moyens de communication. S'il est un point où la population agricole et la population résidentielle se rejoignent et où l'une a déteint sur l'autre, c'est l'évasion vers la ville et l'adoption de nouvelles habitudes consommatoires. D'ores et déjà apparaît une homogénéisation des pratiques sociales dans la banalisation de la consommation des ménages ruraux. Les familles agricoles deviennent plus exigeantes, recherchent les produits dernier cri, ont recours fréquemment aux nouvelles formes de vente (grandes surfaces notamment). Ce phénomène, s'il n'est pas tout à fait nouveau, a pris une grande ampleur avec l'arrivée massive des citadins dont on a pu évaluer le degré élevé d'objets de consommation. Ici se trouve sans doute le pire des maux car non seulement il fait perdre à la commune rurale son identité séculaire mais la place sous la servitude de la ville en la vidant de toute sa potentialité vitale.

Ainsi, l'absence de sentiment d'appartenance à une même communauté et le manque de dynamisme propre aux villages urbanisés, expliquent un certain désenchantement et par voie de corollaire, le besoin de partir. On peut rappeler ici l'enquête menée en 1985 dans la présente étude (3ème partie) où la moitié des habitants des 6 lotissements étudiés souhaitaient quitter un jour cet habitat. Cette migration, si elle devait se concrétiser, contribuerait encore à déstabiliser le milieu rural. Le mouvement de retour vers la ville se dessine déjà et semble s'être amorcé particulièrement à partir de 1984, date où la décentralisation des communes en matière d'urbanisme est entrée en vigueur, renforçant dans ce domaine le pouvoir de Metz par rapport aux petites communes. Dans un article du Républicain Lorrain du 19 février 1984, on note déjà un redressement du taux de permis de construire en mars 84 par rapport à mars 83 (71 contre 41 soit 73% d'augmentation). L'article ajoutait : "Ce satisfecit cache mal le net repli enregistré dans la campagne messine du pavillon qui fut si sollicité dans les années 70".

Actuellement, on a tenté d'évaluer ces départs de plusieurs manières :

- le taux de départs : par exemple à Fey, dans les 58 pavillons actuels du **lotissement**, enregistre 10 changements de propriétaires durant l'année 1986 soit 17% pour une année seulement (Source : Mairie de Fey).

- la mise en vente des maisons en **lotissement**. A Courcelles-Chaussy, sur 212 maisons en **lotissement** en 1986, 50 sont en vente soit 24% (Source : Docteur Scholler le 25. 12. 86).

- la mise en vente des pavillons en **lotissement** dans les agences immobilières. Le 31.12.86, l'agence Brother Habitat, 6 rue Gambetta à Metz, affichait 6 ventes de pavillons en **lotissement** sur un total de 26 pavillons soit 24% tandis qu'à la même date, l'agence Steinmetz, 12 en Chaplerue à Metz en affichait 13 sur 31 soit 41%.

- le taux de mobilité de la population. Madame Rolland-May notait déjà entre 1968 et 1969 un taux de mobilité de 10% pour la commune d'Augny et de 6,7% pour la commune de Plappeville (1). Dans la revue Familles rurales de février 87, on notait qu'entre 1975 et 1982 "une personne sur cinq s'en va, une sur quatre s'installe en milieu rural, le taux d'émigration des 20 - 30 ans est passé de 40% en 1962 à 87% en 1975" (2). Une analyse pertinente de l'évolution des transferts de population durant ces 25 dernières années entre ville et campagne, présentée dans ce même numéro de Familles Rurales, mérite d'être rapporté dans son intégralité : "La croissance rurale intervient dans une phase de net ralentissement de la croissance démographique globale : cette croissance s'appuie exclusivement sur les apports migratoires et sa diffusion territoriale se traduit par un transfert agglomération-campagne. Néo-ruraux, suburbains... des néologismes se sont rapidement créés pour désigner ce phénomène de retour vers le milieu rural de milliers de citadins. L'ampleur du phénomène valait bien quelques barbarismes... Pour la première fois depuis plus d'un siècle, les villes cessent d'absorber une population issue des campagnes voisines. Un phénomène qui est bien connu aux U.S.A., et qui nous arrive avec trente ans de décalage. De quoi bouleverser toutes les prévisions et les projections des aménageurs qui prévoient une extension infinie des villes. En serait-il donc fini de l'attrait exercé par les villes au détriment du milieu rural ? Les mouvements de populations enregistrés entre les trois derniers recensements pourraient le laisser penser. Mais il ne faut pas préjuger de la continuité de cette évolution dans l'avenir. En effet, l'émigration de la population des grandes villes vers le rural environnant a été observé dans la plupart des pays développés depuis les années 70. Or il s'avère qu'on assiste dans ces pays à un ralentissement ou à l'arrêt de ce mouvement, voire même à la reprise du courant inverse". En France, diverses observations dont a fait état Daniel Courgeau dans "Populations et sociétés", le bulletin de L'INED (Institut National des Etudes Démographiques), tendent à montrer une évolution se dessinant dans le même sens chez nous (3).

Le dépérissement du tissu rural est donc aussi fortement lié à cette instabilité sans doute croissante qui empêche tout pari sérieux sur l'avenir. Le **lotissement** en milieu rural aura été pour une grande part responsable de la dévitalisation des campagnes remettant aussi en cause le schéma de pensée traditionnel selon lequel la prospérité est liée à la croissance démographique. La vision d'un monde rural uniforme en pleine progression

---

(1) Mme Rolland-May (C.). Les franges urbaines de Metz, 1972, page 98.

(2) Familles rurales, Fédération nationale des associations familiales rurales, février 1987 (n° 383), page 17.

(3) Familles rurales, Fédération des associations familiales rurales, février 87, page 16.

doit être tempéré d'abord par la diversité de la croissance. On observe trois cas de figure dans le Pays Messin : d'abord les communes en déclin où se poursuit l'évolution que l'on connaît depuis longtemps, à la périphérie, ensuite les communes à très forte progression continue depuis une vingtaine d'années, dans une couronne aux limites de l'agglomération, enfin des communes qui ont bénéficié de ces débordements de population urbains et ont connu une croissance brutale mais éphémère de leur nombre d'habitants. Des communes en pleine croissance et en plein rajeunissement voisinent avec des communes en pleine débâcle démographique contribuant ainsi à l'apparition de milieux ruraux de plus en plus diversifiés, de communes de plus en plus différentes, accentuant dans un pays foncièrement centralisateur, l'originalité de la cellule de base, la commune.

Quelle que soit la poussée démographique observée dans ces communes rurales, la question se pose : cette poussée migratoire a-t-elle donné à la localité un pouvoir d'attraction culturelle et économique ? Un retour en arrière s'impose encore ici pour rappeler que le centre d'intérêt des communes ces dernières années a été l'urbanisme et particulièrement depuis 1984 où c'est le Maire qui délivre le permis de construire. La loi du 3 juillet 1983 a donné à toutes les communes, quelle que soit leur importance les mêmes droits, mais c'est surtout l'urbanisme opérationnel donc le lotissement qui a été au centre des débats politiques communaux, parce que les Français étant devenus de plus en plus sensibles à leur habitat et à leur environnement, les élus locaux ont été amenés à jouer dans ce domaine. L'urbanisme, ayant toujours été le privilège des villes, est devenu pour les communes rurales un moyen de se donner une certaine dose de prestige. C'est en fait un phénomène d'"expansion" artificiel qui a occulté le vrai problème du développement économique et culturel et de la création d'emplois. Deux clichés s'imposent à l'esprit. Le premier cliché consiste à penser que face à l'atonie de la bourgade rurale, s'oppose l'agglomération, zone riche en emplois, lieu d'approvisionnement et pôle culturel. Deuxième cliché, la crise, la récession, le chômage atteignent la ville ; le milieu rural en serait épargné car l'installation d'un Français sur deux aujourd'hui à la campagne apparaît comme un signe de prospérité des campagnes. Il faut en fait rectifier ce dernier cliché, du fait d'abord du recul de l'agriculture, situation inquiétante dont il pourrait résulter que d'ici peu, il ne reste pas assez de paysans pour exploiter les terres agricoles disponibles et pour maintenir le minimum de tissu agricole à certains endroits, phénomène déjà ressenti sur les côtes de Moselle. Ensuite du fait de l'arrivée massive de nouveaux citadins, qui "accrochés" à la ville par leur travail et conditionnés par des réflexes consommatoires urbains, ne sont pas imprégnés de réanimation ou de revitalisation du nouveau terroir qu'ils ont occupé. Pas de mentalité de colonisateur ou de pionnier dans leur raison d'être mais mentalité de résidant paisible. La disparition de l'esprit communautaire liée essentielle-

lement au développement des **lotissements** est donc déterminante dans le déperissement des campagnes. Mais nous devons considérer aussi les aspects financiers et politiques qui ne sont pas non plus étrangers à leur déclin. L'analyse de ces aspects nous permettra alors de déboucher sur le débat qui concerne l'avenir de Metz et de son "Pays".

b) La faiblesse des petites communes rurales.

La commune rurale est une collectivité trop petite, une unité démographique trop restreinte, ce qui empêche toute maîtrise des phénomènes économiques et sociaux de plus en plus délocalisés. Dépourvue de moyens financiers comme de personnel technique, elle ne peut être un contre-pouvoir efficace contre la grande ville ou l'Etat Central. En 1982, 22 190 communes en France (61%) ont moins de 500 habitants et 4000 (11%) moins de 100 habitants. Dans le Pays Messin, leur importance respective est légèrement inférieure : 51% et 5,5%.

-Les difficultés financières (Source tirées d'un numéro de la Correspondance Municipale (1)).

La classification des communes établie par le Ministère de l'Intérieur ne repose pas sur des critères d'opulence ou de pauvreté, d'aisance ou de besoin. Existe-t-il un seuil de survie pour les communes ?

Les communes de moins de 1000 habitants ont une structure de richesse fiscale qui repose d'une part sur les dotations de l'Etat, d'autre part sur les impôts locaux qui se répartissent ainsi : taxe foncière sur les propriétés non bâties (36,9%), taxe professionnelle (25,2%), taxe d'habitation (19,7%) et taxe foncière sur les propriétés bâties (18,2%).

Les difficultés financières dans les petites communes s'expliquent d'une part par la faiblesse de la taxe professionnelle du fait de l'absence d'entreprises, d'autre part du taux très bas de l'indice de pression fiscale dans la mesure où il n'est ni concevable, ni possible d'imposer trop fortement une population devenue fortement résidentielle par la construction des **lotissements**, faiblement agricole, artisanale, commerciale ou industrielle. On peut observer l'inégalité entre les communes à trois niveaux différents :

	Indice de pression fiscale	Produit disponible (par habitant)
Communes de moins de 500 habitants	0,68	1039,57
Communes de moins de 10 000 habitants	0,90	1760,49
Commune de Metz	1,81	3528,04

(1) Correspondance Municipale, l'Intercommunalité, mai 1986 (n° 268), 27 rue du Faubourg Saint Antoine, 75011 Paris.

La commune rurale doit prévoir des bases d'imposition plus basses non seulement que les grandes villes mais que la moyenne nationale. Le Pays Messin, dans sa partie rurale, est dans une situation de sous-développement comme le montre le tableau suivant :

Communes de moins de 700 habitants	Moselle	France
Taxe d'habitation	4,8	6,3
Foncier bâti	6	9
Foncier non bâti	20,7	31,4
Taxe professionnelle	6,3	7,7

Tableau n°59. Bases d'imposition des communes de moins de 700 habitants en Moselle et en France en 1983.

Pour comprendre concrètement la situation, prenons des exemples. La commune de Fey (500 habitants en 1982) a un budget en 1986 qui s'élève à 830 000 F dont 1/3 de dotation-fonctionnement par participation de l'Etat, 1/3 de transferts (opérations internes d'achats et de ventes) et 1/3 d'impôts locaux. Autrement dit cette commune ne dispose que de 533 333,33 F. Une autre commune de 150 habitants qui équilibre son budget à 187 300 F effectue une dépense de 179 600 F (95,8%) de fonctionnement (dont 77 400 F de frais de personnel) et une dépense de 7700 F d'investissement qui est en fait un remboursement. En fait d'investissement, cette commune a simplement honoré une dette.

Pour la commune de Pagny-les-Goin (119 habitants), le conseil municipal a voté le 1er avril 1987, le budget primitif 1987 qui s'équilibre en recettes et dépenses à 235 992 F pour la section de fonctionnement et 28 561 F pour la section investissement. Les taux d'imposition sont inchangés par rapport à 1986 : 4,05% pour la taxe d'habitation, 5,53% pour le foncier bâti, 24,55% pour le foncier non bâti et 10,47% pour la taxe professionnelle. Des subventions sont accordées à l'école de musique de Verny (200 F) et à la Fédération Nationale des Syndicats de récoltants familiaux de fruits et de producteurs d'eau-de-vie naturelle visant le rétablissement de la franchise de 10 l d'alcool pur en faveur des récoltants familiaux.

Donc, les communes rurales sont frappées d'une sous-imposition et de dépenses de fonctionnement trop lourdes démontrant qu'en dessous d'un certain seuil de population, il ne peut y avoir ni initiative, ni investissement. Il semble que le seuil de survie soit en moyenne de 400 habitants, seuil en dessous duquel les communes vivent sous perfusion de crédits de l'Etat ou du département, mais qu'en dessous de 200 habitants (13% des communes du Pays Messin) on atteint un seuil d'incapacité où les communes sont réduites à la mendicité quant à l'équilibre du budget et au porte à porte lorsqu'il s'agit de composer

le Conseil Municipal.

-L'injustice entre les communes apparaît nettement, comme le souligne le Maire de Fey (Secrétaire National des petites communes rurales), d'une part dans la récupération des taxes professionnelles dans leur intégralité par les communes qui possèdent les entreprises et commerces alors qu'elles sont permises grâce à l'apport consommatoire des autres communes (557 600 F à AUGNY), d'autre part par l'affectation de la participation de l'Etat au budget communal suivant le nombre d'habitants. Fey reçoit ainsi 300 000 F (500 habitants X 600 F) alors qu'Augny reçoit 1 800 000 F (3000 habitants X 600 F). Or la population d'Augny qui est de 2722 habitants ne possède en fait que 1146 habitants au chef lieu (1576 habitants appartiennent à la base aérienne).

-Des lois peu favorables aux communes rurales.

Que pensent les Maires des lois du 02 mars 1982, du 07 janvier et du 22 juillet 1983 sur les compétences et la décentralisation qui avaient pour objectifs en redonnant une certaine autonomie aux communes de stimuler leur dynamisme ? Une enquête d'octobre 1983 réalisée par l'Association des Maires de France exprime le désenchantement des communes les moins pourvues. Pour les 763 communes de moins de 700 habitants, 75% des Maires déclarent n'être pas intervenus pour un développement économique du fait de la taille trop réduite et du vieillissement de la population, 72,2% ne sont pas intervenus pour maintenir certaines activités nécessaires à la population faute de moyens, 52,8% estiment que la mise en oeuvre de ces nouvelles dispositions ne s'est pas traduite par une plus grande liberté de gestion et 49,8% ajoutent que les services techniques de l'Etat n'ont pas fait montre d'une plus grande souplesse dans l'application des normes techniques.

Les lois de 83 ont favorisé les petites communes là où elles n'attendaient rien, à savoir dans le domaine de l'urbanisme, compétence éminemment ingrate et éprouvante pour ce qui est de la lecture et de l'application des textes. Et puis, elles sont peu empressées lorsqu'il s'agit de se doter d'un document d'urbanisme dont elles mesurent surtout les inconvénients. Elles ont également bénéficié d'une plus large autonomie dans un domaine où elles ne peuvent rien car l'intervention économique et les aides complémentaires aux entreprises n'existent que si la commune a déjà réalisé une zone artisanale ou industrielle. L'expérience de la zone artisanale de Peltre, considérée comme un échec parce qu'incomplète, a entraîné ainsi l'opposition de l'Administration de l'Equipement pour d'autres projets proposés par des communes (par exemple la commune de Fey).

En fait les lois sur la décentralisation de 1983 ont accentué les disparités entre petites et grandes communes : leur taille est plus hétérogène à la fois démographiquement et spatialement et pourtant elles disposent par la loi de juillet 83 des mêmes pouvoirs administratifs. Mais comment imaginer que le Maire de Raville puisse disposer des mêmes marges de manoeuvre et des mêmes pouvoirs d'action que celui de Metz ? Ni l'Etat, que la parcellisation

communale n'incommode pas, ni les collectivités les plus riches comme Metz qui ont tiré le plus grand bénéfice des nouvelles lois, n'ont d'intérêt à modifier quoi que ce soit. Pour l'agglomération messine et Metz en particulier, le sous-équipement de son environnement rural donc du Pays Messin entretient dans une certaine mesure sa prospérité.

4. Le Pays Messin, bassin de consommation et de travail au profit de Metz.

a) Un bassin de consommation de plus en plus important.

"4,9 millions, soit près de 5 millions de consommateurs potentiels dans un rayon de 150 km autour de Metz. Voilà un marché d'envergure d'une densité très élevée et peu courante sur le territoire". Ainsi s'exprimait une brochure publicitaire éditée par la ville de Metz en 1985 au titre très suggestif "Metz, une ville pour réussir aujourd'hui". Dans un diamètre plus réduit, le Pays Messin constitue un bassin de consommation pour la ville de Metz du fait de l'absence dans cet espace des commerces de grande consommation ou de prestige : le supermarché de Mondelange se trouve en dehors du Pays Messin, celui de Borny est sur le territoire de la commune de Metz, les autres dans l'agglomération (Woippy, Montigny-les-Metz, Jouy...).

Sur les 309 936 consommateurs potentiels du Pays Messin en 1982, 41 961 appartiennent à la partie rurale (définition INSEE), 142 532 à la partie hors agglomération (tissu ininterrompu des 9 communes, carte n° 42, 4ème partie, 1er chapitre) soit 46%.

L'évolution entre 1968 et 1982 montre un apport très positif de consommateurs hors agglomération, plus 26 865 dont 10 075 pour la partie rurale, alors que l'augmentation pour l'agglomération n'est que de 9437 dont 6695 pour Metz.

La démonstration montre que l'agglomération messine et en particulier Metz, dont la vocation est en priorité commerciale, a un apport numérique de plus en plus important de consommateurs hors-agglomération et particulièrement de ruraux, d'autant que la partie rurale s'est appauvrie en commerces, qu'elle s'est banalisée en matière de consommation et que celle-ci s'est intensifiée pour les nouveaux résidents en lotissements. "Cette population dense, nombreuse, dispose d'un niveau de vie élevé. Le taux d'équipements de biens semi-durables supérieurs à la moyenne nationale, le met en évidence" (1).

b) Un bassin d'emplois au profit de Metz et agglomération.

Le bassin d'emplois de la Région Messine défini dans les limites du Pays Messin, compte en 1982, 126 004 emplois. A l'intérieur du bassin, l'agglomération messine INSEE regroupe en 1982 73,50% des emplois soit environ les 3/4, et la ville à elle seule 55% soit plus de la

---

(1) Brochure publicitaire de la ville de Metz, "Metz, une ville pour réussir aujourd'hui", 1985.



moitié. L'évolution entre 1975 et 1982 montre la domination qui ne cesse de s'accroître de Metz et de son agglomération sur le reste du Pays Messin qui subit une nette détérioration des effectifs et donc un déclin en matière économique du milieu rural au profit de Metz et de son agglomération. En effet, alors que l'ensemble du bassin a vu ses emplois diminuer de 9022 (-7%), Metz en gagne 4569 (+7,5%), l'agglomération 2186 (10,4%), tandis que le reste du Pays Messin en a perdu 5779 (-10,4%). Il s'agit donc d'une véritable hémorragie du point de vue économique et social de la partie rurale et sidérurgique du Pays Messin qui, si l'évolution devait se poursuivre, détruirait le tissu social et transformerait le Pays Messin en une véritable cité-dortoir. Cette évolution favorise les communes urbaines qui touchent la taxe professionnelle acquise grâce en partie aux communes rurales lesquelles ne reçoivent pas équitablement la contrepartie. En revanche, celles-ci bénéficient des équipements de la ville de Metz financés en partie par la contribution de ses habitants. Ces chiffres illustrent l'attractivité de Metz et de son agglomération en matière d'emplois : l'agglomération offre 122 emplois pour 100 résidents en 1982 contre 114 en 1975, la ville 148 pour 136 en 1975. Le canton de Maizières, pour ne citer qu'un exemple, n'offre plus que 119 emplois pour 100 résidents alors qu'il en offrait 150 en 1975. L'attractivité s'exerce surtout par les migrations alternantes confortant la partie rurale et sidérurgique du Pays Messin dans une fonction résidentielle ou "dortoir". Pour Metz, 6068 de ses actifs ont un emploi dans une autre commune, 14 184 emplois sont occupés par des actifs du reste de l'agglomération et 49 120 par des actifs du reste du Pays Messin alors que pour Chatel-Saint-Germain par exemple, 516 résidents ont un emploi dans une autre commune dont essentiellement l'agglomération et 220 dans la commune qui offre 448 emplois.

Ainsi s'accélère le processus d'"engourdissement" du Pays Messin. Les campagnes sont frappées de léthargie tandis que "les communes les plus proches se trouvent progressivement intégrées à l'espace périurbain transformé en banlieue dortoir ou banlieues industrielle" (1). Metz exerce une véritable tutelle sur les petites communes du fait de son attractivité et pourrait en faire des assistées permanentes d'autant que beaucoup de Maires sont favorables à cette situation car les populations profitent des équipements sans supporter le poids financier qui devient de plus en plus écrasant pour les habitants de Metz. Alors qu'au Moyen Age, le Pays Messin était contrôlé par la ville de Metz sur les plans politique, militaire et économique, que la bourgeoisie y exerçait une mainmise foncière mais que cette richesse acquise stimulait la prospérité de la campagne qui approvisionnait la ville et y consommait, actuellement le Pays Messin est devenu un bassin nourricier en hommes pour la ville de Metz, stimulant sa prospérité au détriment

---

51) Mme Rolland-May (C.). Les franges urbaines de Metz, 1972, page 70.

de celle des petites communes rurales. Peut-on considérer cette situation comme irréversible ?

## II. LE PARI DU DEVELOPPEMENT LOCAL.

1. Les outils législatifs favorables au développement local.

a) La politique d'aménagement du territoire.

Avec pour objectifs la décentralisation et la déconcentration, la politique d'aménagement du territoire s'est appliquée à favoriser l'installation des entreprises dans les zones défavorisées. L'instrument de cette politique est la DATAR, créée en 1963, véritable entrepreneur politique et administratif. La décennie 60 connaît une floraison d'organismes de concertation qui vont dans le sens des objectifs de la DATAR : CODER en 64, Chambres de Commerce et d'Industrie, Chambres des Métiers, Organismes consulaires locaux, Sociétés de Développement Régional, Sociétés d'Economie Mixte Locales.

Les résultats ont été de portée très relative car l'économie a sa logique : malgré les primes, les incitations fiscales et réglementaires en faveur des chefs d'entreprises, les investisseurs ne sont pas attirés par les zones frappées par le déclin économique sauf pour les promoteurs et lotisseurs qui tirent des profits dans les opérations foncières. La zone industrielle d'Ennery, exemple d'aménagement volontariste, a fortement influencé la concentration de lotissements que l'on connaît dans les villages périphériques. Les agents de l'Etat ont ainsi tenté de promouvoir un modèle polarisé consistant à moderniser et à consolider un espace d'un pôle afin d'en faire un lieu spatialement résistant. Mais la puissance de la grande ville a rapidement repris ses droits pour parvenir, en particulier, à obtenir la suppression de la ville-relai de Sémécourt, s'opposant à toute volonté de desserrement de pôles dynamisants qui auraient pu compromettre sa prospérité.

b) Les contrats de pays.

Contrairement au modèle polarisé, les contrats de pays, qui se concrétisent à partir de 1975 et qui connaissent leur apogée en 1978, procèdent d'une logique ascendante. Ils sont commandés par deux principes : la capacité des élus à s'organiser et le drainage des fonds publics vers des dynamiques locales.

c) Les Plans d'Aménagement Ruraux (P.A.R.).

Dès les années 50, le Ministère de l'Agriculture avait mis au point en collaboration avec l'INSEE une carte de 500 petites régions agricoles en France, esquisse des potentialités et des contraintes locales. Les spécialistes de l'aménagement micro-régional de l'espace rural du Ministère de l'Agriculture se considèrent comme les "défricheurs" officiels de l'approche du développement local par les P.A.R. qui datent de 1970. Comme les contrats de pays, les P.A.R. procèdent d'une logique ascendante qui appelle des dotations de l'Etat. Mais les projets soutenus le furent souvent au profit de gros bourgs ou de villes moyennes. Très vite les P.A.R. se sont développés afin d'attirer le maximum de financements publics : projets de remembrement, adductions d'eau... Très vite le modèle

a viré à la seule modernisation. Il a sûrement freiné les mouvements de déclin économique mais n'a jamais pu mettre un frein à la logique du dépérissement rural. Sans doute a-t-il permis aussi des avancées politiques et sociales en stimulant la concertation et le dialogue entre élus locaux, notables, syndicalistes, etc. dans certaines communes.

d) L'intercommunalité.

Dans les années 70, les pouvoirs publics, portés par une conjonction innovante de l'administration centrale et par des acteurs novateurs de terrain, ont rationalisé la coopération par regroupements de compétences dans les formules de district et de communauté urbaine.

Avant 1970, quelques lois avaient institué déjà des formes de coopération intercommunale : loi du 22 mars 1890 créant des syndicats de communes, ordonnance du 5 janvier 1959 portant création de syndicats de communes (SIVU et SIVOM) et de districts urbains, loi du 31 décembre 1966 relative aux communes urbaines, loi du 27 août 1964 instituant une majoration de subventions pour les communes fusionnées. Les lois du 22 juillet 1977 et le décret du 26 juin 1984 définissent des orientations nouvelles où la coopération se substitue au regroupement. Le modèle concret est la charte intercommunale de développement et d'aménagement définie dans le texte de loi du 07 janvier 1983, dans son article 29 : "Les communes peuvent élaborer et approuver des chartes intercommunales de développement et d'aménagement qui définissent à moyen terme les perspectives de développement économique, social et culturel déterminant les programmes d'action correspondants et précisant les conditions d'organisation des équipements des services publics".

La charte est considérée comme une possibilité efficace pour favoriser la revitalisation d'un "territoire" et constitue un renversement de tendance en tant que dialogue. Elle peut permettre aux petites communes qui se regroupent de définir des perspectives, de déterminer des programmes d'action dans le cadre plus large d'un développement régional ou national. Il s'agit donc d'une possibilité de participation des petites communes dans un cadre global et cohérent.

Les chartes sont une réponse à une situation où "l'urbanisation s'est faite au détriment des territoires ruraux et a entraîné la dévitalisation de ceux-ci" (1).

C'est donc une volonté de réaction contre la désertification des zones rurales au profit des villes, évolution favorisée par les normes et les habitudes de travail de l'Etat centralisé, aux administrations cloisonnées, aux découpages administratifs stricts. Les regroupements de communes en sont la preuve (2). Mais pour reprendre l'initiative,

---

(1) Association Nationale de développement local et des pays, Les chartes intercommunales, 1986, page 1.

(2) La prise de position de M. Rausch, Maire de Metz, dans une interview publiée dans Communes Modernes (n° 280) de mars 1986, consacrée à la décentralisation, fait apparaître qu'il faut ramener le nombre des petites communes de 36 000 à 22 000. "Il faut peut-être songer (suite)

recupérer la matière grise, enrayer la dévitalisation, les petites régions ne peuvent naître en pays que si il y a émergence d'une volonté locale et si elles font fi des découpages tatillons en s'appuyant avant tout sur des solidarités humaines. Il leur faut vivre organiquement avant d'exister administrativement.

Dans l'esprit du législateur, en particulier de J.P.Worms, rapporteur de la loi, l'intercommunalité devait apparaître davantage comme un moyen que comme une fin. On passe d'une logique étatique prédominante de la planification économique et spatiale à une logique décentralisatrice à dynamique locale et à une philosophie de l'association libre conçue comme un moyen en vue d'un développement économique, social et culturel. Il s'agit d'un contrat où ce sont d'abord les communes qui prennent l'initiative et ensuite l'Etat qui intervient comme contrôleur et comme partenaire. L'article I de la loi du 7 janvier 1983 dispose que "les communes concourent avec l'Etat et l'administration à l'aménagement du territoire, au développement économique et social, sanitaire, culturel, scientifique ainsi qu'à la protection de l'environnement et à l'amélioration du cadre de vie". Au départ et à l'arrivée, la compétence est communale. La règle de l'unanimité dans l'approbation du périmètre de la charte implique une véritable préconcertation et une véritable volonté d'intervention sur les orientations et les objectifs.

Quels sont les freins à cette nouvelle orientation? D'abord les limites sont financières car les chartes ne prévoient pas d'incitations financières de l'Etat mais seulement des compensations financières dans le cadre de planifications et de programmations. Comme le soulignait encore J.P.Worms, "la seule "carotte" est la "carotte" du pouvoir" (1). Ensuite l'arrivée du gouvernement Fabius en 1983 a marqué un certain déclin du local dans les interventions publiques et le recul du courant "développementaliste" au sein du gouvernement. Le développement de la démocratie locale et des circuits de décision économiques locaux cèdent à nouveau la place à l'impératif de modernisation de l'appareil productif. Les professionnels de l'animation locale perdent de leur légitimité. Le courant politique qui avait théorisé le pouvoir local (le rocardisme) quitte peu à peu le devant de la scène. "L'animateur local, tous les militants du développement local issus de la "deuxième gauche" sont évincés au profit des professionnels

---

(suite) à la possibilité de passer de trente six mille communes à vingt deux mille. Ce serait, là encore plus efficace. Il faut aller vers des structures plus importantes sur le plan communal et la région. Je le répète, la petite commune et le département, c'est dépassé. C'était bon du temps où il fallait aller à cheval d'un département à l'autre. C'était il y a cent cinquante ou deux cents ans" (Source: Revue "36000 communes". F.N.M.R., n°47, Mars-Avril-Mai 1986. Editorial).

(1) Intervention de J.P.Worms le 29 septembre 1984 devant le colloque organisé par le C.A.U.E. de l'Isère. Dans la revue "Correspondance Municipale". Mai 1986, page 28.

de la politique " (1). Enfin le frein le plus important est l'indifférence de beaucoup de maires pour l'intercommunalité, tout particulièrement en raison de la satisfaction de l'état actuel des choses pour les maires encore nombreux dans les communes rurales du Pays Messin.

Forme institutionnelle du développement local, les chartes intercommunales de développement ont marqué d'un sceau officiel le bien fondé du micro-régional. Elles sont, dans la recherche d'un esprit de partenariat, une tentative de réconciliation entre des valeurs de compétition, d'efficacité économique, d'esprit d'initiative, d'individualisme voire de rivalité -Gesellschaft- et les valeurs de solidarité, d'entraide, de concertation communautaire -Gemeinschaft-. La loi se place actuellement à la croisée de deux phénomènes juridiques: la décentralisation étatique des procédures de planification économique et spatiale et l'association intercommunale. Il existe aujourd'hui deux types de coopération: les institutions intercommunales non personnalisées (entente pour l'administration des biens indivis datant de la loi du 18.7.1987) et celles dotées de la personnalité morale de droit public, S.I.V.U., S.I.V.O.M., Districts, Syndicats mixtes et Chartes Intercommunales de développement et d'aménagement.

e) Le C.I.D.A.R. ou Comité Interministériel d'Aménagement Rural.

"Le gouvernement Chirac place au second plan les préoccupations politiques de l'Aménagement Rural. Le libéralisme "tous azimuts", le désengagement de l'Etat en matière économique et la priorité accordée à l'investissement aux entreprises instaurent un régime de concurrence qui favorise évidemment les grandes villes" (2). C'est ainsi que l'on a tendance à schématiser la politique d'aménagement des régions rurales du gouvernement Chirac qui tendrait à exclure de ses préoccupations les problèmes du monde rural.

Pourtant, a été mis en place en 1986, un Comité Interministériel d'Aménagement Rural. Réuni fin novembre 1986, le C.I.D.A.R. a réaffirmé la priorité que le gouvernement entend accorder au développement économique et social en milieu rural. A cette fin, diverses mesures ont été adoptées. "Il faut promouvoir une politique facilitant une approche globale du développement rural, le maintien d'un tissu économique et social vivant dans les zones rurales et une meilleure insertion de l'agriculture dans son environnement économique" (3). Il y a donc bien prise de conscience au plus haut niveau de la dégradation du tissu social en milieu rural. Mais quel a été son impact réel sur le milieu rural?

Le C.I.D.A.R. a recensé les interventions que le F.I.D.A.R. (Fonds Interministériel de Développement et d'Aménagement Rural) pouvait avoir sur quelques

---

(1) Intervention de J.P.Worms le 29 septembre 1984 devant le colloque organisé par le C.A.U.E. de l'Isère. Dans la revue "Correspondance Municipale", mai 1986, page 28.

(2) Familles Rurales, publication mensuelle de la F.N.A.F.R. (Fédération Nationale des Associations des Familles Rurales), n°383 de février 1987, page 17.

(3) Ibid.

objectifs majeurs:

-Accompagner l'installation de jeunes actifs et assurer la reprise ou la création d'exploitations agricoles et d'entreprises familiales, artisanales, commerciales, industrielles et hôtelières viables dans les zones dévitalisées.

-Promouvoir des systèmes d'exploitations et de mise en valeur ainsi que les aménagements assurant la meilleure gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers.

-Assurer le développement en milieu rural des technologies de communications.

Il y a lieu de s'interroger ici sur l'application d'un programme aussi ambitieux qui va à contre-courant de la logique du processus libéral de la politique du gouvernement de Monsieur Chirac qui met en compétition les communes et les activités économiques. La réponse est claire et dispense de tous commentaires si l'on sait que le F.I.D.A.R. est doté en tout et pour tout de 400 000 000 F dont les trois quarts sont destinés aux zones défavorisées de montagnes (1).

Les dispositions législatives traduisant cette politique sont insérées dans un projet de loi qui tendent à promouvoir un développement global du milieu rural.

L'ensemble des mesures législatives que nous venons d'analyser vont bien dans un sens favorable à une revitalisation du milieu rural et montrent bien qu'il existe des instruments qui permettraient aux forces locales et aux petites communes de stopper le processus de déperissement du milieu rural. Reste à savoir aussi si une dynamique locale s'appuyant sur une solidarité intercommunale est capable d'émerger.

## 2. La Fédération Nationale des Maires Ruraux (F.N.M.R.).

Ces Maires représentent 90% des communes françaises, 70% de la superficie du territoire national et 48% de la population française en 1982 (2). Fondée en 1971, cette fédération a axé son action essentiellement contre toute forme autoritaire de regroupement ou de fusion des communes. Elle se donne pour mission, en rassemblant tous les Maires du milieu rural, de poser leurs problèmes particuliers face aux Maires des grandes villes. L'article I de ses statuts stipule que "la F.N.M.R. a pour objet de défendre la liberté municipale, d'informer méthodiquement les Maires sur les problèmes techniques, juridiques qu'ils ont à résoudre, et de stimuler par une vitalité nouvelle les collectivités locales, bases indispensables de la démocratie" (3).

Fédération puissante, la F.N.M.R. semble donc un outil efficace contre le déperissement des petites communes et a obtenu des résultats positifs depuis 1971 contre les décisions de fusion. Elle devrait être d'autant plus

---

(1) Familles Rurales (Publication de la F.N.A.F.R., Fédération Nationale des Associations des Familles Rurales), n°383, février 1987, page 77.

(2) 36 000 communes (Revue de la F.N.M.R.). Fiche technique, 1986.

(3) Ibid.

efficace, dans l'espace du Pays Messin qui nous concerne ici, que son Secrétaire Général, M. Bernard Loison, est Maire de la commune de Fey.

### 3. Le mouvement "localiste".

Le mouvement "localiste", ainsi désigné par ses acteurs, désigne tous les modèles en actes issus de la société et basés sur des pratiques d'acteurs ou groupes sociaux qui oeuvrent en dehors voire contre les cadres officiels émanant en particulier de l'appareil de l'Etat qui induisent une dynamique descendante. Il s'agit donc de la diffusion d'une nouvelle logique anticipant sur l'échec à venir du système consommatoire et qui axe son action essentiellement sur la redécouverte de la territorialité.

La redécouverte de la territorialité semble dater de 1966 avec la formule de Michel Rocard "décoloniser la province" précédant de peu l'exploitation du mythe de la ruralité et l'idéologie de la qualité de la vie qui ont engendré le **lotissement** rural, qui furent dictées par les politiques chalandonienne et giscardienne. L'impact des écrits de Robert Laffont et le colloque du Club Jean Moulin sur la réforme des collectivités locales datent de 1967. Mais la redécouverte de l'identité territoriale est portée à ses plus hauts sommets avec le "mouvement de mai 68". La notion de développement local intègre l'idée d'une alternative et d'une rupture face au modèle économique dominant. Le courant localiste voit alors converger un ensemble de mouvements sociaux aux origines variées. La première rupture conceptuelle sur la notion d'espace apparaît avec l'émergence de la revendication identitaire autour du pays. On assiste à une volonté de rendre une identité à l'espace local à travers le développement de l'animation, la redécouverte du passé et parfois la recherche d'un développement économique.

Ce sont les années 80 qui seront sur le plan politique celles des "territoires" et du développement local. Deux éléments distinguent les nouveaux vocables utilisés alors qui diffèrent de ceux de la DATAR notamment: il ne s'agit plus d'aménager le territoire mais de le développer, de développer les territoires dans leur dimension plurielle. Il s'agit d'autre part de rechercher un nouveau compromis entre impératif économique et identité culturelle. La période 81-83 constitue sous le gouvernement Mauroy l'âge d'or du développement local officialisé au plus haut niveau. En juin 82, les Etats Généraux de Pays consacrent la légitimité institutionnelle des "agents de développement". En 1984, un Secrétariat à l'Economie Sociale est rattaché au Premier Ministre, chargé par le gouvernement Fabius d'une mission de coordination sur le développement local. "Les localistes ne sont plus taxés comme autrefois d'utopistes en mal de l'esprit de mai 68. Ils constituent un nouveau champ intermédiaire de pensée et d'action qui rencontre sur la base du spatial, l'économique et le social, l'urbain et le rural, et surtout qui brise les logiques économiques et politiques verticales au profit de nouveaux réseaux horizontaux" (1).

---

(1) Pour les chantiers de développement local. Groupe (suite)

Avec la crise, l'affaiblissement et le retrécissement du marché du travail, le développement du local a changé de nature. Il est devenu une nécessité économique vue comme une revitalisation des économies territoriales. Par ailleurs, le développement des lotissements en milieu rural et donc l'extension de la fonction résidentielle au détriment de la fonction agricole a nécessité de nouvelles données quant au développement local du milieu rural. A côté d'une recherche d'extension améliorée et globalisée du développement agricole centré sur les familles agricoles qui sont devenues minoritaires, se pose le problème d'un autre développement en milieu rural dont les fibres ont totalement disparu (artisans, commerces...). On en revient nécessairement à la trilogie du développement économique: agriculture, artisanat, commerce.

La théorisation du développement local balbutie encore mais elle a mis l'accent sur un point fondamental qui pourrait être le point de départ d'une véritable révolution dans l'analyse économique en mettant en avant à la fois la nature et les ressources naturelles comme un facteur économique et social clé. Le développement local semble représenter la seule opportunité pour éviter la marginalisation des sociétés rurales. Pourtant, en dépit des mutations, les procédures de développement local n'ont jamais pu soutenir les priorités nationales de l'emploi et de la productivité allant aux grandes agglomérations. L'espace local et les forces sociales qui oeuvrent pour sa promotion, buteront sur la cuirasse de l'institutionnalisation de la volonté politique de décentralisation. La décentralisation consacre en effet le pouvoir des élus locaux au détriment de l'espace local en tant que fédération aux logiques diverses. Le processus de contractualisation est monopolisé par le couple Etat-Région. Résultat: en 1987 les villes grandes ou moyennes, fortes d'un pouvoir économique chèrement conquis et d'une légitimité politique incontestable, peuvent promouvoir des politiques de développement offensives sur la base de l'espace local intercommunal ou du bassin d'emplois. La réussite du développement local nécessite par ailleurs l'existence d'une volonté commune de bâtir le monde rural avec une grande ouverture sur la diversité. Par ailleurs, il reste sans doute encore à inventer des procédures de développement local qui ne soient ni excluantes, ni bloquantes, ni artificielles. Face à ces données, les perspectives de développement local se posent en termes d'interrogations: peut-il y avoir un modèle de développement local? Peut-il y avoir un développement local sans agriculteurs? avec agriculteurs? Assistera-t-on à une nouvelle communauté d'hommes en milieu rural? L'avenir du pays rural sera-t-il marqué par une revalorisation de son environnement, une restructuration économique avec création d'emplois, en un mot par un retour à "la vie au pays"?

Une réponse concrète et positive se trouve en tout cas dans l'incitation des orientations suivantes:

- développement économique (dynamisation du tissu économique et social, accueil d'implantations d'entreprises),
- développement des activités touristiques,



- modernisation et restructuration des activités agricoles,
  - maintien et modernisation du commerce et de l'artisanat,
  - maintien et développement des équipements et services publics,
  - formation, culture scientifique et technique,
  - action sanitaire et sociale,
  - culture, sports et loisirs,
  - espace, cadre de vie, paysages, environnement.
- Y a-t-il de telles initiatives dans le Pays Messin?

#### 4. Les initiatives pour la revitalisation du Pays Messin face à la ville de Metz.

Il ne s'agit pas ici de faire un plaidoyer pour les campagnes contre la ville ni de vouloir renverser l'ordre naturel rural-urbain. La grenouille qui veut se faire aussi grosse que le boeuf est une bonne image pour illustrer cette comparaison.

Dans le milieu rural, "où la dépense culturelle est vingt fois moindre que dans les villes" (1), il est évident que l'on ne pourra avoir vingt professionnels spécialisés que l'on trouve dans les villes. Dans une commune de 400 habitants, il ne peut y avoir à la fois un entraîneur de foot ball, un moniteur de tennis, un maître nageur, un professeur de piano, un conservateur de bibliothèque etc. quand il est parfois difficile d'y maintenir un cantonnier.

Donc les communes sont appelées, soit à s'unir, soit à voir s'accentuer leur déclin et leur dépendance vis à vis de la ville. "Il ne s'agit pas tant, précise Marie-Hélène Metzinger-Nicolay, de tendre vers une égalité illusoire (car alors, en fin de course, le citadin serait lésé puisqu'on ne pourrait lui apporter un environnement aussi sain que peuvent l'avoir les ruraux) que d'essayer de retrouver (ou de découvrir) une manière de vivre qui s'adapte réellement aux conditions posées par le milieu rural" (2). Il faudrait en fait prévoir un mode d'aménagement rural qui soit adapté aux conditions de la campagne qui n'est pas la ville. Nous avons analysé précédemment les facteurs favorables au développement local. D'abord une croissance démographique liée à des apports de population d'origine citadine qui a sorti le milieu rural de sa léthargie. Des initiatives ont été prises, en général à la suite d'un changement d'équipe municipale sous la poussée bien souvent des nouveaux arrivants en lotissement. Parmi ceux-ci, certains ont fui l'agglomération pour participer davantage à la gestion du quotidien. Le lotissement a donc joué un rôle d'accélérateur de l'évolution contre l'inertie traditionnelle du milieu agricole. Ensuite, nous avons observé depuis une quinzaine d'années une orientation vers une "régionalisation politique" et l'existence d'un certain nombre d'outils permettant aux petites communes de ne pas sombrer dans l'aliénation: cette émancipa-

---

(1) Correspondance municipale, mai 1986, n° 268.

(2) Metzinger-Nicolay (M.H.). Plaidoyer pour l'aménagement des campagnes, novembre 1982.

tion sera ce que la feront les communes et leurs partenaires car la loi leur laisse un très vaste espace de liberté. Essayons donc de dresser un bilan des initiatives engagées dans le Pays Messin allant dans le sens de sa revitalisation. Plusieurs démarches synthétiques sont ici possibles. On peut d'abord distinguer les initiatives communales et les initiatives associatives. On peut aussi séparer la région sidérurgique, la zone suburbaine et le pays rural qui ont chacun des problèmes qui leur sont propres. On peut enfin classer les initiatives selon leur nature: sanitaire, sociale, économique, culturelle ... La ligne de démarcation quant aux objectifs, moyens et résultats obtenus, apparaît trop nette entre les communes et les mouvements associatifs pour ne pas être tenté de retenir ce classement qui permettra du reste de mieux préjuger de l'avenir.

a) Les initiatives des communes.

La volonté d'autonomie de la commune de Marly face à la ville de Metz est un exemple de développement communal en zone suburbaine d'autant mieux choisie qu'elle est un modèle en matière de développement pavillonnaire. De 1968 à 1982, la commune de Marly a vu sa population augmenter de 373%, hausse la plus forte de toutes les communes du Pays Messin en raison de la construction massive des lotissements. Au total, on est passé de 2008 à 9490 habitants, au point que cette commune ne se considère plus comme rurale mais comme "rurbaine". La construction pavillonnaire a été pour les élus une volonté clairement affirmée de garder une dimension humaine et de ne pas tomber sous la tutelle de Metz. Encore fallait-il structurer cet urbanisme par des équipements et une politique d'animation. Pourtant le caractère suburbain est sans équivoque puisque le tissu urbain prolonge celui de Montigny-les-Metz. La superficie agricole reste toutefois importante et la campagne est proche.

En 1968, avant le "boom pavillonnaire", Marly ne parvenait plus à garder ses commerces qui avaient disparu les uns après les autres. En 1987, la commune revit. D'abord par ses équipements: deux groupes scolaires élémentaire et maternel dont l'un est un ensemble architectural pilote, un Collège d'Enseignement Secondaire, dix docteurs dont trois spécialistes, quatre dentistes, deux pharmacies, un kinésithérapeute, sept infirmières, trois supermarchés, un restaurant, une boucherie, une boulangerie, une épicerie, un marchands de primeurs, une station de taxi, un coiffeur, quatre banques, deux terrains de football, quatre terrains de tennis, un gymnase COSEC, une mairie, une poste, une école de musique, un complexe social, une bibliothèque, la liaison TCRM... Ensuite par son urbanisme qui a réservé une priorité aux espaces verts et surtout qui a conçu le centre-ville selon le modèle des places anciennes. Depuis 1970, et la construction des premiers lotissements, les signes pour la recherche d'une nouvelle identité et surtout d'une nouvelle vitalité se multiplient, cherchant à concilier la tradition et la modernité, les valeurs rurales et la croissance urbaine. Et si Marly était sur le chemin de la ruralité de l'avenir? Car sur le territoire de la commune se sont aussi développées des entreprises

et des emplois par le biais du développement urbain et des équipements: entre 1975 et 1982, Marly enregistre 552 emplois nouveaux soit une hausse de 46% (1744 en 1982 contre 1192 en 1975), la plus forte hausse de tout le Pays Messin, Metz compris. Enfin le développement des associations a accompagné le développement urbain, économique et démographique. Des activités diversifiées, de multiples manifestations montrent le dynamisme de cette nouvelle ville: Ecole de musique et concerts, foires, défilé carnavalesque, retransmission de l'Open de tennis de Lorraine sur écran géant, attirent même les Messins. En l'espace de quinze ans, les associations se sont renouvelées, ont intégré de nouveaux habitants qui ont pris des responsabilités à leur tour dans le fonctionnement des instances dirigeantes. Ce développement de Marly, cité pavillonnaire par excellence en milieu rural au départ, offre la preuve que l'orientation du Pays Messin vers une vocation purement résidentielle qui serait inféodée à la ville de Metz, n'est pas une fatalité et que les hommes peuvent jouer un rôle capital dans son devenir.

Dans la région sidérurgique (partie comprise dans le Pays Messin), la force de redynamisation du tissu industriel qui se décomposait n'est pas négligeable. La ville d'Amnéville constitue un pôle d'attraction et un "contrepoids" face à la puissance messine. On a déjà eu l'occasion de développer la rivalité qui oppose ces deux communes et plus particulièrement les deux hommes qui se trouvent à leur tête. Essayons de préciser l'importance réelle du développement d'Amnéville dont l'originalité est là aussi un développement marquant du pavillonnaire (Troisième partie, deuxième chapitre: L'urbanisme d'Amnéville, plan n°25)

Les facteurs favorables à son développement ne manquent pas: richesse de la commune par les taxes professionnelles, situation au coeur de la sidérurgie à mi-chemin entre Metz et Thionville, maintien de la population par l'urbanisme pavillonnaire, parc de loisirs et station thermale de Coulange... Le rôle personnel du Maire, le Docteur Kiffer, a de toute évidence joué un rôle décisif dans l'expansion de la commune. Deux directions de développement s'imposent ici pour illustrer la volonté de cette commune de jouer un rôle important en opposition à la ville de Metz.

Le parc de Coulange d'abord, "oeuvre personnelle" du Docteur Kiffer. La densité actuelle des équipements, leur diversité et leur originalité exercent une attraction sur une zone dépassant les frontières allemande, luxembourgeoise voire belge et la ville de Metz (plusieurs milliers de personnes par semaine. Le dimanche 21 juin 1986, le parc a accueilli 15 000 personnes). Outre la station thermale, ouverte en 1985, le parc de Coulange comprend un cinéma, une piscine olympique, une patinoire olympique, six pistes de bowling ouvertes à des compétitions internationales, six courts de tennis, deux courts de squash, un minigolf, un parcours de santé, deux restaurants, un parc zoologique, un parc de jeux et enfin depuis 1989 un casino. D'autres équipements sont en projet (hôtels, golf à 18 trous...).

La deuxième direction de développement est la lutte pour le maintien des emplois qui reste l'objectif numéro 1 du Maire d'Amnéville. Les tentatives de restructuration ne manquent pas: constitution d'un comité de développement Metz-Orne-Moselle en 1978, esquisse d'un contrat de pays en 1981, regroupant les communes du Pays Haut, de Maizières-les-Metz, d'Hagondange, d'Amnéville "souffrant de la mono-industrie", mais aussi des communes en amont de Metz touchées elles aussi par la crise (fermeture d'EPLOR à Ars-sur-Moselle, de la SPRN à Novéant-sur-Moselle), achat de l'usine de profilés de Gandrange menacée de fermeture, sous forme d'actions. Et que dire de tous les emplois créés dans l'espace de Coulange? Comme Marly, Amnéville a lancé aussi un pari sur l'avenir pour ne pas tomber dans le fatalisme de la dépendance de Metz.

En milieu rural, les initiatives communales sont moins spectaculaires faute de moyens mais aussi, il faut bien le reconnaître, faute d'ambition. "l'idée, comme le souligne encore Madame Metzinger-Nicolay, que rien n'est possible alors que tout peut exister en ville, a été si soigneusement entretenue, que les ruraux ont généralement pris le parti de se tourner vers la ville dès qu'ils souhaitent satisfaire un besoin tel que des achats de consommation courants, une activité culturelle, l'enseignement à partir du second degré (...). Ceux qui vivent trop loin des centres urbains, semblent parfois dans un fatalisme dont il leur est parfois difficile de sortir par eux-mêmes". "Ce comportement d'assisté" pour reprendre une expression du Maire de Fey, viderait le Pays Messin et particulièrement sa partie rurale de toute sa potentialité à exister avec ses ressources. Les exemples d'initiatives ne "sont pas légion" mais il en existent et on peut en citer au moins trois. L'aquadrome de Norroy-le-Veneur est une réalisation qui a vu le jour à la fin du printemps 1987. Elle a été permise grâce à la persévérance de l'équipe municipale et grâce à des financements départementaux du fait que la commune appartenait à un syndicat de communes, compris lui-même dans le district Nord-Métropole. Selon M.Adam, adjoint au Maire de Norroy-le-Veneur, "cet équipement de loisirs aura des répercussions économiques car il sera générateur d'une vingtaine d'emplois". Sur ce dernier point, nous pouvons considérer qu'étant donné sa situation au pied de la côte, en bordure de la voie romaine, entre Woippy, Maizières-les-Metz et Sémécourt, cet équipement sera à même de jouer un rôle d'entraînement pour l'installation d'autres équipements et d'éventuelles entreprises. A quelques kilomètres au nord, en bordure de la même voie romaine, est réalisé un autre équipement de loisirs, "le Big Bang des Schtroumpfs" dont nous parlerons plus loin. Rappelons qu'en 1978, les responsables du Comité de Développement Metz-Orne-Moselle, accompagnés de chefs d'entreprises dont certains étaient étrangers, prospectaient la zone en vue d'éventuelles implantations. Equipement de loisirs dans un secteur où l'agriculture est encore prospère et où le tissu artisanal, industriel et commercial présente une certaine densité, ne s'agirait-il pas

encore ici de la nouvelle conception de la restructuration du tissu périurbain face à la puissance messine? Autre exemple de régénération du tissu rural, celui des communes de Peltre et de Fey au sud de Metz en pays de labours. Située à la limite du territoire messin vers le sud-est (5km de Grigy), la commune de Peltre compte 1473 habitants en 1982 (878 en 1968). La population a donc doublé en quinze ans et ce en raison de la construction d'ensembles pavillonnaires. La vocation agricole est bien assise depuis le Moyen Age où la terre est accaparée aux XIV et XV èmes siècles par la puissante famille patricienne des Heu. Le village dispose de quelques commerces courants et d'une gare de marchandises. En raison de l'apport des nouvelles populations en lotissements, l'équipe municipale perd sa coloration agricole et s'oriente vers une active politique d'autonomie face à la ville de Metz. C'est ainsi qu'en 1970, est créée une zone artisanale d'une superficie de 25 hectares. Mais elle reste à ce jour peu occupée (réception de 8 entreprises sur 4,5 hectares viabilisés seulement), ce qui aura un effet contagieux sur les autres communes et donnera prétexte à l'administration (peut-être manipulée) pour refuser les subventions à d'autres communes qui souhaitaient elles aussi aménager des zones artisanales (Fey, Courcelles-Chaussy...). A Fey, le Maire souhaite également une zone artisanale mais modeste, car "il a le souci, dit-il, d'augmenter l'extension de l'urbanisation et de développer un artisanat de dimension humaine, pour éviter le vieillissement de la population". Située à la sortie d'une bretelle de l'autoroute A31, Fey devenait une ville pavillonnaire si le Maire actuel ne s'y était opposé. L'apport migratoire en lotissement reste toutefois important et comme pour la commune de Peltre, la population a fortement augmenté pour les mêmes raisons: elle a doublé en quinze ans, de 236 habitants en 1968, elle est passée à 500 habitants en 1982. La vocation agricole est encore prospère (4 exploitations). L'urbanisme en lotissement s'est développé de manière progressive: après une première phase de construction de 50 maisons dans les années 70-80, la municipalité a chargé actuellement un agent immobilier, d'entreprendre auprès des propriétaires situés dans la zone du P.O.S. prévue à cet effet, l'achat des parcelles en vue de la construction d'un lotissement en permis groupé de 12 pavillons qui pourrait être ensuite l'amorce d'extension au coup par coup. Le Secrétaire Général des 33 000 communes rurales explique les difficultés de ces dernières et de Fey en particulier, en raison d'abord des blocages administratifs: opposition de l'administration de l'Equipe-ment au projet d'une zone artisanale, difficultés de modification du P.O.S. où il n'était pas prévue initialement de zone artisanale, en raison ensuite de la proximité de Metz et de sa domination. Le Maire de Fey "met aussi en cause le manque de personnalité des maires ruraux". Mais il précise que d'autres maires sont animés de la même volonté que la sienne d'échapper à la fatalité du déclin et de l'aliénation de la ~~grande~~ ville, en citant comme exemples Marieulles ou Pouilly. Le Maire de Fey cite également le projet à l'échelle nationale,

dont il est porteur comme Secrétaire de la Fédération Nationale des Maires Ruraux (F.N.M.R.), de "22 créations pour revitaliser le milieu rural". Ce projet, activé par l'Agence Nationale pour la création d'emplois en milieu rural (support de la F.N.M.R.), vise à favoriser les petites communes et, à cet effet, doit choisir une commune pilote par région pour lancer une opération de 25 emplois. Les promoteurs de ce projet pensent ainsi que lorsque les 22 communes seront équipées, il y aura des communes qui solliciteront et qui seront aidées à leur tour. Dans les deux exemples de Peltre et de Fey, on a pu mettre l'accent sur un autre frein qui bloque le développement en milieu rural, l'Administration. Marie Hélène Metzinger-Nicolay met elle aussi l'accent sur ce problème: Il revient -dans le cas où des volontés politiques locales viendraient à se manifester- aux services administratifs de savoir s'effacer pour favoriser la prise de conscience, et pour éviter d'étouffer la moindre étincelle".

Un autre exemple significatif de la volonté de développement en milieu rural est la commune de Courcelles-Chaussy dont la construction de 212 pavillons a fait passer la population de 1320 habitants en 1968 à 2262 habitants en 1982. La volonté de développement de la municipalité est ici de répondre aux besoins de cette nouvelle population relativement éloignée de l'agglomération messine par le temps et la distance. Dotée d'une structure commerciale et artisanale relativement consistante et bénéficiant de surcroît de la présence d'un lycée agricole, l'objectif de la municipalité est d'équiper la commune sur les plans administratif, culturel et sportif. Un emprunt de 2 milliards sur 20 ans doit permettre ainsi la construction de terrains de tennis avec éclairage (400 millions), une perception-mairie (200 millions), une salle des fêtes (450 millions), l'équipement de sécurité du service des pompiers (180 millions) (1).

Les actions précédemment décrites restent toutefois très ponctuelles et l'on est frappé de constater le manque d'initiatives d'intercommunalités pour favoriser le développement des communes dans le Pays Messin. Outre le projet de Contrat de Pays proposé par le Maire d'Amnéville et qui n'a pas abouti faute d'un regroupement nécessitant l'unanimité, on observe 12 Syndicats Intercommunaux à Vocation Multiple (S.I.V.O.M.), opérations de regroupement et non de coopération sur un projet global (Tableau n°60 et cartographie n°97). Il existe également 31 Syndicats à Vocation Unique (S.I.V.U.): 10 syndicats des eaux, 4 syndicats de la voirie et 17 syndicats scolaires. Selon le Maire de Colligny, l'absence de projets de développement intercommunal (Contrats, Chartes) dans le Pays Messin s'explique par la proximité de Metz car ils existent dans certaines parties du département plus éloignées (Faulquemont...). Cela reviendrait à dire que beaucoup de maires acceptent le destin de commune assistée,

---

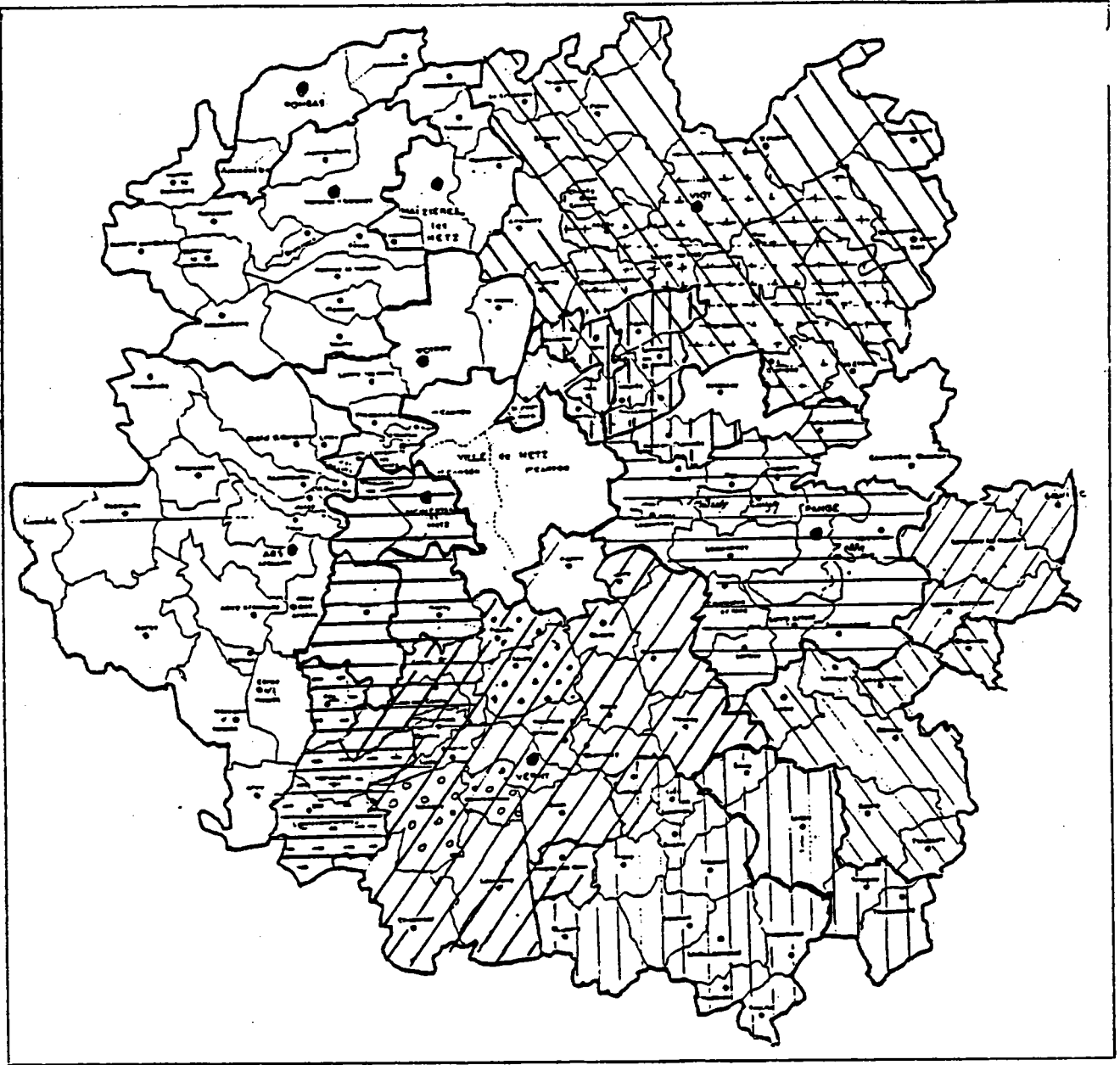
(1)Source: Docteur Scholler, Courcelles-Chaussy (25.12.86).

Tableau n°60. Les affectations des différents S.I.V.O.M. du Pays Messin(1987).


	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Transports scolaires	x	x	x			x						
Enlèv. des ordures mén.	x	x	x	x			x	x	x		x	
Gestion de personnel	x	x	x	x	x	x	x	x				
Travaux divers		x										
Entretien des cimetières		x										
Sports ou loisirs		x					x		x			
Contrat de pompes funèbres	x	x							x		x	
Séjours vacances	x					x						
Aide aux mères	x											
Centre de secours	x											
Curage de ruisseaux	x							x				
Eclairage public				x			x		x		x	
Canalisations											x	
Dératisation							x		x		x	
Eau potable								x				
Gestion de matériel								x				
Equarissage				x								
Entretien des immeubles				x								
Voirie							x					x
Aide au 3ème âge							x					
Combustible							x					
Terrains communaux						x	x					
Assainissement							x					x
Construction d'un C.E.S.										x		
Construction d'un COSEC										x		
Gestion de l'école				x	x		x					
Construc.d'un presbytère					x							
Balayage des rues									x			
Clayage des haies									x			
Information												x
Développement économique												x
Besoins spécifiques des com.												x
Curage des fossés												x

Les numéros correspondent aux différents S.I.V.O.M. conformément à la légende de la cartographie n°97.


# Cart. n° 97 S.I.V.O.M. du Pays Messin (1987)





Source: Sous-préfecture Metz - Campagne

 Sol gne (1)

 Pange (2)

 Remilly (3)

 Haut-st.Pierre (4)


 Pouilly (5)

 Pomérieux (6)


 Zone verte (7)

 Côtes de la Moselle (8)

 Noisseville (9)

 Montigny-les-Metz (10)

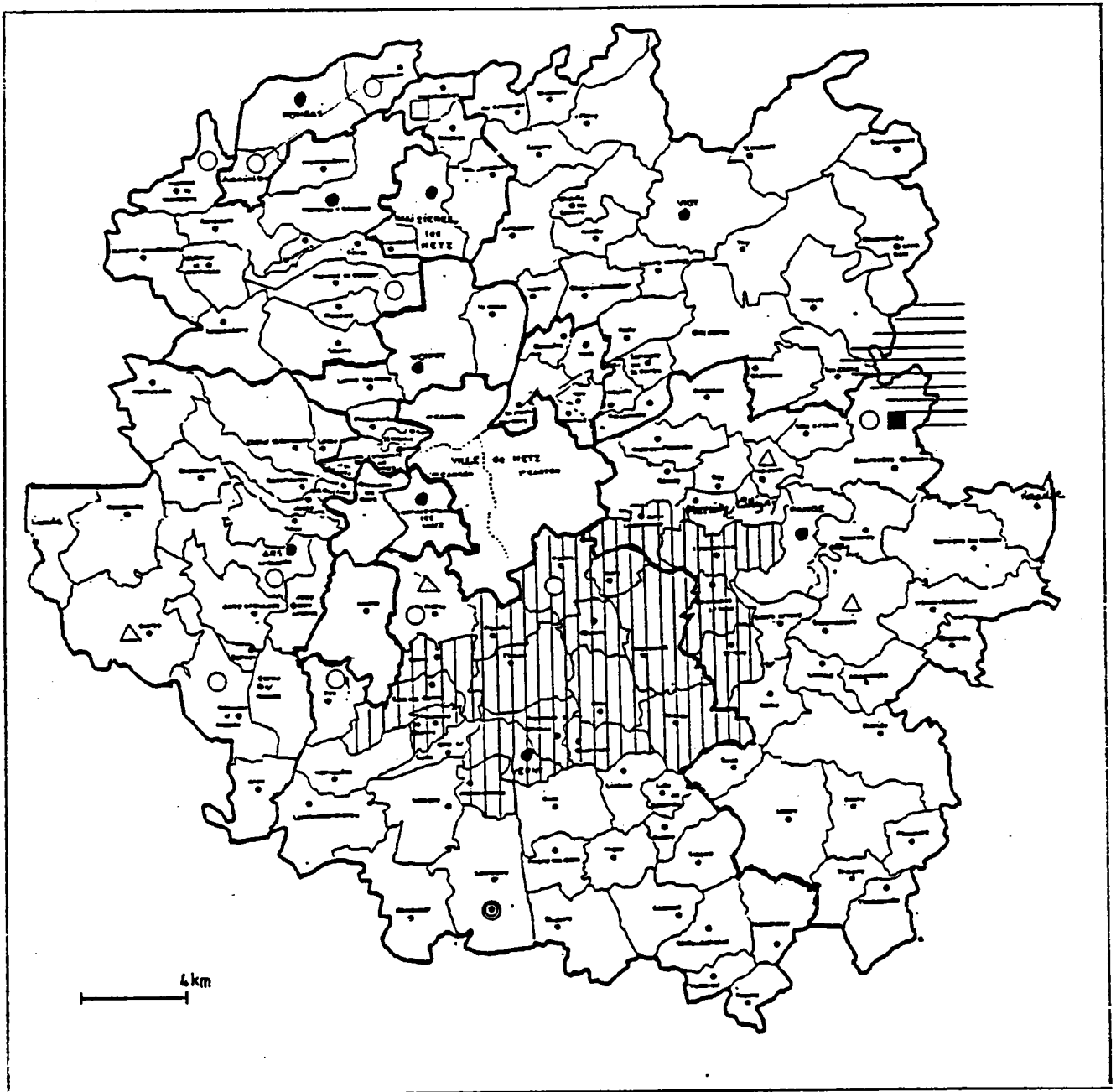
 Verny (11)

 Vigy (12)

Réalisation : MANGIN . J



# Cartographie n°98. Les initiatives de développement local dans le "Pays Messin" (1987)



- ⊙ Aménagement régional
- Initiative communale d'ordre économique
- △ Initiative animation culturelle
- Parc attractif Schtroumpfs
- Aide aux personnes âgées des cantons Pange et Vigy
- ▨ COVISEM
- ▨ Association Vallée de la Nied

attachés qu'ils sont à l'inertie de la réalité communale. La création récente de l'Association des Maires du canton de Vigy, le 27 février 1987, pourrait être une initiative lourde de promesses pour relever le pays Messin de son dépérissement. Si cette association se limite pour l'instant à une volonté de concertation sur les problèmes du canton et n'a pas encore l'ambition d'un aménagement concret et global du secteur ("L'unanimité s'est faite autour des thèmes d'entraide intercommunale, d'échanges d'idées et d'actions communes dans les domaines sociaux, sportifs et culturels" Le Républicain Lorrain du 28 février 1987), il n'en demeure pas moins que cette esquisse de solidarité est une première prise de conscience concrète d'un certain nombre de maires ruraux du Pays Messin que leur force réside dans leur union pour éviter leur déclin et favoriser l'essor de leur commune, et peut-être le signe d'un changement profond à venir.

Sur le problème de fond, la coopération reste un moyen de réduire la domination de la grande ville sur les villages qui les vide de leur substance, et de réduire l'écart entre la grande agglomération et la campagne. Elle est donc une solution au déséquilibre naturel créé par le phénomène de polarisation. Mais 62% des 763 maires des communes de moins de 700 habitants ont répondu non à une éventuelle Charte Intercommunale d'Aménagement et de Développement (1). Le Maire de Fey reste encore relativement seul parmi les 142 maires du Pays Messin. Mais d'autres initiatives, qui pour n'être ni administratives, ni politiques, n'apparaissent pas moins positives pour l'avenir du Pays Messin.

b) Les initiatives associatives.

L'initiative la plus spectaculaire à ce jour, la plus concrète aussi comme nous nous proposons de le démontrer, est celle des "Schtroumpfs" à Hagondange. S'inspirant des grands parcs d'attraction, le projet a la prétention d'avoir une vocation internationale car "la clientèle du parc se trouve dans la région la plus peuplée d'Europe: 52 millions d'habitants qui sont en moyenne à 2 heures d'autoroute" (2).

C'est en 1984, que deux commerçants de Hayange, Didier Brennehan et Gérard Kleinberg, s'inspirant des modèles de parcs d'attraction allemands et belges, lancent l'idée de l'aménagement d'un parc d'attraction sur la zone des friches en bordure de la voie romaine à l'ouest de la ville d'Hagondange, entre un crassier et d'anciens hauts fourneaux. Le site jouxte celui du parc de Coulange (Amnéville). Le projet se situe à l'époque où la sidérurgie lorraine est en pleine déroute à la suite de la politique du gouvernement Mauroy. La SOLODEVE, société de reconversion de SACILOR, censée aider les projets de développement dans le bassin sidérurgique, va encourager cette idée, en particulier par l'intermédiaire de ses deux présidents successifs,

---

(1) Association des Maires de France. Enquête, octobre 1983.

(2) Le nouveau monde des Schtroumpfs. Documentation remise par la SOLODEVE, route de la Voie Romaine à Hagondange, en février 1987.

Jean Crouzier et Pierre Julien (Secrétaire de SACILOR). L'idée devient projet après qu'une étude de marché financée par la SOLODEVE est réalisée par une agence de publicité parisienne, SUCCESS, puis après un voyage de MM. Breneman et Kleinberg aux Etats Unis durant l'été 1984, à l'issue duquel ceux-ci reçoivent des appuis et entre autres une étude de marché. En février 1985, est annoncée officiellement la réalisation d'un Parc à Thèmes en Lorraine, en particulier par la Première Chaîne de Télévision Française. Le projet est devenu réalité. Quel est le contenu concret du projet et quel en sera l'impact sur le plan économique?

Le monde des Schtroumfs se veut avant tout un monde de communication basé sur des thèmes et commandé par cinq principes magiques grâce auxquels la communication peut exister entre les hommes: l'image, l'intelligence, la parole et l'écrit, le geste et le mouvement, le son. La société des Schtroumfs, personnages célèbres de PEYO, servira de média entre les visiteurs et les ambiances du parc (plus d'un million d'exemplaires du dernier album des Schtroumfs paru en 1986 vendus la même année). Il comprendra cinq mondes différents: la Planète Métal, le Pays d'Eau, le Continent Vert, la Ville de Cristal et le Royaume des Illusions. L'ensemble offrira des manèges et spectacles (21 360 places par heure), des restaurants répartis en quinze points (restauration traditionnelle: 1000 places, cafétérias: 950 places assises, restauration rapide: 900 places), des boutiques (1700m<sup>2</sup>), de vastes parking (5200 voitures et 120 autocars). La capacité maximum du parc sera de 17 800 personnes et 23 000 personnes sont attendues dès 1989 (par jour) et trois millions au total dix ans plus tard. Plus important est ce que ce parc pourra générer pour la Lorraine. On estime d'abord, qu'il pourra substituer à une image faible ou négative de la Lorraine, une image attractive et originale. On pense que le parc lui-même, pendant la construction, permettra la création de 1000 emplois durant deux ans, 2500 emplois liés à la création de nouvelles activités autour du parc, 4000 emplois induits liés à l'injection de 900 millions de Francs dans l'économie durant 4 à 5 ans. Le parc devrait en effet générer P.M.E., logements et hôtellerie qui s'intégreront dans la maîtrise foncière totale de la friche industrielle de 400 hectares, qui se développera dans le cadre d'une Z.A.C.

Il est évidemment intéressant de se demander, dans le cadre de ce chapitre, quelle a été la réaction du Maire du Metz et des Messins face à une entreprise d'une telle ampleur à 17km de Metz. Selon M.Pierron, secrétaire du Préfet Chérèque, "depuis quinze ans, Metz a toujours refusé toute revitalisation de la région sidérurgique, s'est toujours opposée à tout développement économique dans un rayon de 15 kilomètres, ce qui explique le développement actuel de Metz vers le sud-est". M.Pierron ajoute "que les Messins ont vécu le projet des Schtroumfs comme étant parisien et que celui-ci a été très mal vu par les élus locaux qui l'ont considéré comme un replâtrage de la sidérurgie par la gauche alors au pouvoir. M.Rausch, comme Maire et comme Président du Conseil Régional,

a violemment contesté ce projet de un milliard de Francs à 17 kilomètres de Metz. Finalement, le Conseil Régional a fini par accepter une participation pour la réhabilitation de la friche, le Conseil Général prenant à sa charge le financement de la voie d'accès". Sur un investissement en Francs constants 1986 de 870 millions en 1989. les subventions publiques s'élèvent à 220 millions de Francs, le reste étant couvert en sponsoring (70 millions de Francs), des fonds propres (290 millions de Francs), des emprunts (290 millions de Francs). Le chiffre d'affaires, hors taxes, devrait s'élever en 1989 à 278 millions de Francs, en 1993 à 420 millions de Francs, en 1998 à 598 millions de Francs (1). Le Maire d'Amnéville, quant à lui, a apporté son entière adhésion au projet. "La base d'activités de Coulange devrait créer une force de synergie avec le parc des Schtroumfs, renforçant la restructuration du tissu social et économique de la région et donc d'Amnéville. Malgré certains freins liés, d'une part à la fiabilité de la friche, d'autre part à un recul des délais de réalisation de la voie d'accès, le parc des Schtroumfs désigné sous le nom inaugural de **BIG BANG**, a ouvert ses portes fin mars 1989.

Une autre initiative, directement liée au phénomène de développement des lotissements en milieu rural et à la perspective de vieillissement de leur population, est la création d'un service de soins et de maintien des personnes âgées à domicile dans les cantons de Pange et de Vigy (2). L'association Sanitaire et Sociale Courcelloise est créée le 7 juin 1986 par des professionnels de la santé.

Ce service a pour but de mieux soigner les personnes âgées, handicapées ou gravement malades donc en perte d'autonomie, tout en les maintenant dans leur cadre de vie. Il sollicite, pour mener à bien l'entreprise, le soutien et l'aide des professionnels de la santé, des travailleurs sociaux, des élus locaux, des responsables d'associations et des bénévoles intéressés par cette prise en charge.

Il s'appuie sur une étude de la population réalisée par le Service Social et Culturel de la Moselle (S.S.C.M.). Après avoir recensé la population de plus de 60 ans en 1982 pour les deux cantons de Pange et de Vigy, le S.S.C.M. établit une estimation pour 1992:

-1752 personnes de plus de 60 ans pour le canton de Pange (1582 en 1982)

-1540 personnes de plus de 60 ans pour le canton de Vigy (1330 en 1982).

Au total, pour les deux cantons, la population des plus de 60 ans passerait de 2913 à 3292 personnes, soit une augmentation de 13% en 10 ans. Cette tranche d'âge pourrait vraisemblablement s'élever de plus de

---

(1)Le nouveau monde des Schtroumfs. Documentation remise par la SOLODEVE, route de la Voie Romaine à Hagondange, en février 1987.

(2)Document:Service de soins et de maintien à domicile pour personnes âgées. Association sanitaire et Sociale Courcelloise. Photocopie, 1986.

25% d'ici l'an 2000... dans 13 ans.

L'interprétation de cette initiative est significative des conséquences entraînées par la construction des **lotissements** sur l'évolution démographique en milieu rural, qui se traduira dans quelques années par un vieillissement inévitable de la population du fait que tous les accédants des **lotissements** ont sensiblement le même âge. Mais le phénomène ne deviendra crucial que dans 20-30 ans. Ce vieillissement doit être considéré, dans l'hypothèse d'un maintien des habitants actuels dans leur pavillon, d'un départ des jeunes et d'un arrêt des mouvements migratoires, c'est à dire d'un arrêt des programmes de construction des **lotissements**.

L'Association Culturelle de Bazoncourt, autre initiative en pays de labours, procède d'une volonté délibérée d'animer et de faire revivre la campagne. Commune de 421 habitants en 1982, elle s'éteignait en 1968 avec 265 habitants. Souffrant d'un relatif isolement du fait de sa situation à la périphérie du Pays Messin, dans sa partie restée fortement rurale vers l'est, elle a rajeuni, d'abord par la construction d'un ensemble pavillonnaire, ensuite par une volonté d'animation d'une partie de ses habitants. Une Assemblée Générale de l'association, tenue en décembre 1986, faisait ressortir un bilan fort positif de son action: construction d'une salle polyvalente, participation de 275 membres pour une commune de 130 familles dont 100 enfants de moins de 10 ans (soit 65% de sa population), activités diversifiées: tennis, gymnastique, mercredis éducatifs, danses populaires, ping pong, troisième âge, cyclotourisme, théâtre, confrérie gastronomique... La nature de ces activités montre l'inspiration communautaire de l'association.

On ne saurait passer sous silence, "les initiatives localistes", dont les actions se limitent à des constats, à des prise de positions ou à des actions informelles.

L'Association de la vallée de la Nied, qui ne touche qu'une partie du Pays Messin vers le nord-est (Commune des Etangs), est issue au départ d'un mouvement d'une Maison des Jeunes et de la Culture (M.J.C.), prenant la forme d'un contre-pouvoir ayant pour ambition de revaloriser le "platt", dialecte maternel de la région, de valoriser l'élevage du mcuton, de promouvoir le tourisme de proximité. L'association a rapidement perdu de sa vigueur, du fait que juridiquement les socio-économiques ne peuvent pas faire partie d'une charte. Selon Pierre Chauvin, qui apparaît comme un des leader du "mouvement localiste" en Moselle, "le premier besoin de cette association est un besoin de relation, il faut d'abord être ensemble. Nous avons contacté le centre cantonal des jeunes agriculteurs qui ont un rôle énorme à jouer" (1).

L'association C.O.V.I.S.E.M., Concertation des Villages du Sud-Est Messin. est une

---

(1) Un bon outil. Document rédigé par l'Association Nationale pour le Développement Local, 1986, pages 13 et 14.

association constituée juridiquement le 16 octobre 1984, à partir de la volonté des nouveaux arrivants en **lotissements** d'un certain nombre de communes rurales du sud-est du Pays Messin (Peltre, Ars-Laquenexy, Laquenexy, Jury, Courcelles-sur-Nied, Méclevues, Sorbey, Fleury, Pouilly, Pommérieux, Verny, Chérisey, Orny, Pontoy, Pournoy-la-Grasse, Pournoy-la-Chétive, Coinles-Cuvry, Cuvry et Chesny) de mettre l'accent sur les problèmes posés par les mutations entraînées par la construction des **lotissements** en zone rurale: "Le réveil vient de se produire pour les habitants des **lotissements** du sud-est messin. Les années de l'installation passée, et les soucis prioritaires envolés, ces nouveaux habitants des villages manifestent leurs souhaits. Car le petit paradis, avec lopin de terre et toit individuel n'est pas forcément la panacée. L'association veut regrouper différents partenaires du sud-est messin (populations, associations, municipalités, travailleurs sociaux) en vue de réfléchir sur le devenir économique, social et culturel de leurs territoires, de proposer aux décideurs des actions de développement concerté et de participer à leur mise en oeuvre" (1). Cette association présente un très grand intérêt dans le cadre de la présente recherche, car elle répond aux préoccupations qui s'attachent au phénomène de développement des **lotissements** en milieu rural, objet de la présente thèse. On relèvera, par exemple, dans la prise de position précédente, l'évolution des accédants et le type d'actions entreprises. La participation à plusieurs réunions de cette association m'ont permis de faire les observations suivantes:

- l'absence ou le nombre réduit des principaux intéressés, à savoir les habitants des **lotissements**,
- le manque de crédibilité vis à vis des élus locaux qui voient en cette association un contre-pouvoir,
- l'absence de pragmatisme, des actions de valorisation personnelle, une exploitation insuffisante des compétences dans l'action (échec d'"un stage de jeunes pour les jeunes", étude démographique entreprise par des TUC sans qualification appropriée...),
- la domination dans l'association de personnes résidant en ville et étrangères au milieu rural qui projettent des solutions personnelles,
- le poids de l'idéologie "localiste" par la présence dans l'association du leader du mouvement en Moselle, Pierre Chauvin. A la question "Quelle est la raison d'être de l'association?", celui-ci donnait la réponse suivante: "Le C.O.V.I.S.E.M. s'inspire de l'idéologie de Paul Hué. Elle se veut d'abord une entité d'adhésion à une volonté collective qui n'a pas de pourtour. C'est une progression sans que la géographie soit concernée".

Il reste que pour le Président de l'association, habitant un **lotissement** à Jury, cette dernière devrait pouvoir cristalliser toutes les énergies disponibles pour réinventer, en collaboration effective avec les compétences et

---

(1) Le Républicain Lorrain du 28 février 1985.

les pouvoirs existants, une nouvelle manière de vivre en milieu rural.

Impuissance des mouvements "localistes", isolement des initiatives communales, opposition d'une grande ville au développement de son pays, obstacles administratifs, autant de freins au renouveau d'un Pays Messin qui semble pourtant s'éveiller de sa somnolence. Dépérissement ou renaissance, agglomération ou ville éclatée, ici se trouve posé le problème de la forme que prendra demain une agglomération de 225 km<sup>2</sup> et de 309 690 habitants en 1982 (recensement INSEE), dont 114 232 habitants pour la commune de Metz et 195 458 habitants pour le reste du Pays Messin. Les outils législatifs sont favorables au développement local mais l'émancipation du pays rural vis à vis de la puissance messine sera ce que la feront les hommes, et le salut du pays rural ne pourra se trouver que dans le cadre d'une vaste concertation et d'une solidarité de fait entre toutes les communes du Pays Messin, Metz compris, et non dans un esprit de concurrence et de domination entre Metz et les autres communes.

### III. LA VILLE DE DEMAIN.

Le schéma de l'agglomération est profondément lié au mouvement de rurbanisation qui a affecté les campagnes depuis deux décennies, par la construction des ensembles pavillonnaires. Ceux-ci ont bouleversé le paysage spatial et social, impliquant une redéfinition globale de l'urbanisation et de la ville de demain, qui ne peut plus être considérée exclusivement comme l'espace compris à l'intérieur d'une commune (ban communal) ou comme l'espace marqué par l'extension du tissu urbain.

Pour autant que l'on prolonge cette recherche sur les définitions qui ont pu être appliquées à la ville, celles-ci ont toujours revêtu un aspect plus ou moins statique ou partiel. Ainsi, on a pu mettre l'accent sur l'aspect quantitatif de ce rassemblement humain (nombre d'habitants), sur sa fonction dominante (religieuse, commerciale, militaire, industrielle, universitaire ou culturelle), sur l'aspect de ses bâtisses (ville historique, ville nouvelle, continuité du tissu urbain). En réalité, on a oublié deux aspects importants. D'abord que population et bâtiment, être et forme, sont en perpétuelle transformation, que la dualité permanente entre ces deux éléments crée un déséquilibre permanent, qui se concrétise par des tensions entre des interventions ascendantes et descendantes. Ensuite, le fait urbain a dépassé les limites de l'enceinte sacrée de l'époque romaine, devenue le symbole de la puissance territoriale au Moyen Age. L'agglomération, puisqu'il faut la désigner sous ce nom, se traduit de plus en plus en termes de rayonnement, d'interdépendance entre des "particules" solidaires: aire des transports collectifs, des ramassages scolaires, des ordures ménagères, aire des migrations

alternantes, bassins d'emplois, d'habitat, de consommation, distance maximum de construction d'un pavillon en lotissement. Cette nouvelle dynamique, esquisse de la grande agglomération du XXIème siècle, peut être anticipée en ce qui concerne Metz et son pays.

L'esquisse de la grande agglomération de l'avenir qui engloberait Metz et le Pays Messin, ne peut qu'exclure le schéma socialiste selon lequel la campagne doit rester la campagne et la ville, la ville (1). Ce cliché méconnaît en effet la réalité du développement pavillonnaire en milieu rural ou rurbanisation, contre lequel il s'oppose. La campagne ne peut plus être ramenée à sa seule vocation agricole. Sous l'influence du progrès qui a pénétré les sociétés agraires les moins évoluées, le milieu rural est inévitablement et inexorablement touché par un phénomène d'accélération et d'extension de l'urbanisation en nappe ou en diffus: intégration des communes périphériques dans l'espace périurbain, polynuclérisation urbaine par le développement pavillonnaire en milieu rural.

Toutefois, se sont maintenues entre ville, et campagne qui a subi ces mutations, une distinction et une discrimination basées sur des notions de réussite sociale, de valorisation de l'individu, de niveau culturel et de richesse, même si des nuances doivent être apportées. Mais au delà de cette discrimination, d'autres lignes de démarcation se sont imposées, et particulièrement, comme nous avons eu l'occasion de le démontrer dans le précédent chapitre, entre les pays de labours réservés aux lotissements peuplés de familles des classes moyennes et modestes, et le pays des côtes, zone résidentielle de luxe qui s'adresse aux familles riches. Marie-Hélène Metzinger-Nicolay relève "l'exaspération" de cette manière de penser: "Quiconque s'intéresse aux habitants de ces villages, s'expose à être taxé de "ruralo-passéiste" comme si le monde urbain était l'avenir et le monde rural, un lieu rétrograde sans intérêt aucun" (2).

Dans les faits, la dichotomie ville-campagne se traduit par une quasi-dépendance de la seconde par rapport à la première. Du fait d'abord de la domination exclusive de la ville de Metz au détriment du Pays Messin. Le Maire de Metz reste en effet très attaché à une vision politique qui privilégie la grande ville et la Région (il est président du Conseil Régional), en ignorant le devenir des autres communes et des départements. Du fait ensuite du manque de dynamisme de beaucoup de communes du Pays Messin: difficultés matérielles des élus, inertie ou complicité de ceux-ci avec la situation existante, particularisme ou individualisme local. Le principe d'une collaboration intercommunale contre cette domination ou contre un certain fatalisme est loin de passer dans les faits. Comme l'a longuement développé Marie-Hélène Metzinger-Nicolay dans sa thèse (3), rejointe par certaines idées du parti socialiste,

---

(1) Politique urbaine. Club Socialiste du Livre, 1982.

(2) Metzinger-Nicolay (M.H.). Plaidoyer pour l'aménagement des campagnes. Novembre 1982, page 41.

(3) Ibid.



il existe actuellement une véritable injustice, sur le plan fiscal particulièrement, entre le sort des petites communes et celui de la ville. "Les socialistes défendent le principe de la péréquation intercommunale. Notre politique est celle de l'établissement d'un système de péréquation financière entre les communes, en cela notre politique est différente de celle exercée actuellement. C'est dans ce cadre et dans ce cadre seulement que le problème lancinant, ville-centre, périphérie urbano-rurale, peut trouver des réponses satisfaisantes, car le développement nécessaire de l'ancien tissu urbain ne doit pas empêcher ceux qui le désirent, et ils resteront nombreux, d'habiter une maison individuelle dans un village. Les socialistes doivent permettre un choix et supprimer les inégalités foncières qui grèvent l'espace urbain ou urbanisable" (1). Enfin, nous avons eu l'occasion de développer l'importance du taux élevé de mobilité des populations résidentielles qui travaillent et vivent en ville mais résident dans leur pavillon en "étranger", de même que la perspective d'un vieillissement de la population qui commencerait à toucher sérieusement l'ensemble du Pays Messin dans la première décennie du troisième millénaire. Une telle perspective, si elle se réalisait, ne pourrait que confirmer l'accélération du processus de ségrégation entre le centre-ville et une grande partie du Pays Messin voué au rôle de "mouroir". A ce sujet, on pouvait lire dans une revue de la Documentation Française (2): "Ce qui pourrait être la perspective des grandes agglomérations, où la croissance rurale ne serait qu'une forme élargie du développement urbain, un envahissement de la campagne par la ville, une généralisation à "l'américaine" du phénomène de rurbanisation, où l'espace vert occuperait une place primordiale entre les différents îlots d'habitat, c'est ce que l'on pourrait appeler la "ville-parc résidentielle". Mais la ville-parc, qui couvrira l'ensemble du Pays Messin, verra avec la recherche d'une meilleure réponse aux besoins, des risques d'aggravation de ségrégation sociale comme le montre l'histoire urbaine. L'espace continuera d'être l'objet de valorisation ou de dévalorisation de secteurs différents. Les couches sociales supérieures auront tendance à occuper le centre, mais une autre partie sera captive dans des poches constituées par les grands ensembles ou certains ensembles de maisons individuelles de bas de gamme et mal desservis devenus de nouveaux ghettos horizontaux. Demain risque donc de nous réserver une diversification des formes architecturales et urbaines avec risques de ségrégation, s'opposant à la ville historique où les extensions s'étaient ajoutées en auréoles. Selon le rapport Mayoux (3) sur l'habitat individuel périurbain, "l'avenir de l'urbain est la ville-parc, extension périphérique à dominante individuelle et végétale résultant du refus de "la ville latine", collective et minérale. L'attrait pour la maison individuelle acquise en lotissement par les familles modestes,

---

(1) Club Socialiste du Livre. Politique urbaine, 1982.

(2) La Documentation Française. Demain l'espace, 1979.

(3) Ibid.

la question du pouvoir d'achat, le problème foncier, une tendance à la déconcentration de l'emploi (tendance peu marquée dans le Pays Messin), la place des fabricants de maisons individuelles, favoriseraient ce type d'extension". Les villages sont-ils condamnés à devenir des villages résidentiels ou des "communes-dortoir"? La même question était déjà posée en 1972 par Madame Rolland-May dans son étude sur les franges urbaines de Metz: "Faut-il en conclure à une évolution irrésistible vers une situation peu enviable des communes-dortoirs définitivement endormies". Quinze ans se sont passés. L'évolution se dessine-t-elle vraiment dans ce sens?

On peut imaginer à l'opposé de cette "ville-parc" résidentielle "endormie" que l'on vient de décrire, un développement plus dynamique de l'espace du Pays Messin, qui sous-entendrait des directions nouvelles dans l'avenir: une orientation déterminée vers la solidarité intercommunale, une dynamisation polarisée autour de certains centres, l'émergence d'une volonté d'action résultant non pas de schémas projetés sur des localisations diversifiées mais une collaboration positive entre l'Administration et des dynamiques locales chargées de potentialités. C'est ce qu'on pourrait alors appeler la "ville-éclatée" dans le vrai sens du terme. Quelles sont les données actuelles qui militent en faveur de cette conception de "la ville de l'avenir"?

On trouve plusieurs types de défenseurs de cette conception. D'abord des géographes. Rappelons la conclusion de l'étude sur le Pays Messin, réalisée en 1972 par Madame Rolland-May et précédemment citée: "On peut espérer, que grâce à des initiatives individuelles ou officielles, il y a assez de place dans l'agglomération messine pour permettre la coexistence d'une ville puissante et des communes de banlieue qui pourrait sauvegarder leur vitalité et leur dynamisme propre". Marie-Hélène Metzinger-Nicolay abonde dans le même sens en plaidant la cause du milieu rural (1): "... et nous avons de plus en plus le sentiment que cette volonté qui se manifeste aujourd'hui par endroits, va se faire jour un peu partout. Il est vrai que les communes cherchent de plus en plus à réagir face au renoncement et au sentiment d'impuissance ambiants". Sur le terrain, nous trouvons d'autres défenseurs, tel le Maire de Fey qui, comme Secrétaire Général de la F.N.M.R., dépasse le cadre étroit du devenir de sa propre commune et milite dans un esprit de développement de l'ensemble des communes rurales du Pays Messin sur la base de l'intersolidarité: introduction d'une gestion informatisée des communes, encouragement aux implantations d'entreprises et aux actions de revitalisation tel que le C.O.V.I.S.E.M., projet de liste représentant la ruralité au Sénat, demande de crédits d'heures stimulant les maires ruraux dans leur fonction, action de revitalisation par lancement d'opérations d'emplois ("22 créations pour revitaliser le milieu rural"). Enfin, le Parti Socialiste défend le prin-

(1) Ibid. Plaidoyer pour l'aménagement des campagnes, page 31.

cipe d'une plus grande justice entre les communes: "Le développement nécessaire du tissu urbain ne doit pas empêcher ceux qui le désirent, et ils resteront nombreux, d'habiter une maison individuelle dans un village. Les socialistes doivent permettre le choix et supprimer les inégalités foncières qui grèvent l'espace urbain ou urbanisable...les socialistes défendent le principe de la péréquation intercommunale".

Les actions en faveur d'une renaissance du Pays Messin existent, nous en avons fait l'inventaire précédemment. Les initiatives se sont multipliées traduisant un renouveau du Pays Messin face à la ville. Quoique souvent encore localisées, elles n'en restent pas moins l'esquisse d'un mouvement nouveau qui peut présager d'un avenir original du Pays Messin. Ces initiatives procèdent d'une démarche nouvelle basée sur la prise en compte des demandes réelles et des potentialités locales et non plus seulement sur des programmes imposés venus d'en haut. Aménager les campagnes doit désormais signifier une plus grande prise en compte des besoins et des demandes qui peuvent se manifester. L'action suppose en premier lieu de favoriser l'émergence des volontés et des désirs qui se manifestent localement. On a trop tendance à poser des questions à des gens qui ne s'en posent pas.

Nous assistons à une transformation de l'usage social de l'espace rural où la fonction agricole n'est plus la fonction dominante et à une diversification de la société rurale. Cette évolution qui entraînera une densification des réseaux de relations sociales, intégrera l'ensemble des communes dans un tissu périurbain, qui pourrait être "la ville polynucléaire" de demain, où la combinaison des vocations agricole, touristique, artisanale, résidentielle, ne s'opposeraient plus mais seraient complémentaires. C'est en fait, un nouveau type de relation, non plus fondé sur la dépendance mais sur l'échange qui pourra s'instaurer. Il ne s'agira pas pour autant de tomber dans le défaut inverse d'une prétention à équiper les campagnes en y implantant ce qu'il est traditionnel de trouver en ville, ni de tendre vers une égalité illusoire. C'est en fait la redécouverte d'une manière de faire, adaptée aux conditions posées par le milieu rural, où il ne s'agira plus de fabriquer de nouvelles procédures mais plutôt de reconnaître les pratiques qui ont existé ici et là, et surtout de se servir des outils qui existent et qui sont favorables au développement d'une solidarité intercommunale vivante et authentique.

Davantage que par une croissance démographique, l'avenir de la **ville-éclatée** se posera en problème d'espace et en manière de vivre cet espace. L'aire d'urbanisation sera définie par des niveaux de solidarité et par des actions stimulatrices qui entraîneront les communes les plus dépourvues. L'urbain se déplacera là où naîtront des projets et où se créeront des certitudes mais il ne devra pas s'isoler. Il faudra que de nouveaux rapports s'instaurent entre les villes et une campagne nouvelle, mettant en jeu des capacités de négociations et d'échanges fructueuses. Le but essentiel est bien de redonner

au monde rural la place qu'il a perdue en raison de la domination de la métropole urbaine. Il s'agit de favoriser un regroupement des communes où se manifeste la volonté d'une collaboration intercommunale. Ce type de collaboration est à distinguer absolument de la notion de fusion qui rebute les petites communes rurales dans la mesure où elle menace leur identité. La coopération intercommunale devrait permettre ainsi au Pays Messin d'affirmer son ambition, et surtout de l'élargir. Dans cette perspective nouvelle, une donnée aura une importance primordiale, celle de l'évolution des hommes. Deux facteurs seront ici déterminants. D'abord l'évolution démographique des populations en milieu rural. Des données récentes nous incitent à penser que le vieillissement des populations en raison de la construction massive des **lotissements** à la campagne, sera moins intense que prévu en raison de la construction échelonnée de nouveaux **lotissements** et en raison d'une mobilité croissante des populations par la revente des pavillons. Le Maire de Rémyilly tient le propos suivant: "Pour rajeunir la population, nous allons construire un nouveau **lotissement**". Le même raisonnement est tenu par le Maire de Fey qui, après la construction en 1987 d'un **lotissement** de 20 pavillons, encourage la construction au coup par coup "pour équilibrer la démographie". Quant à la tendance à la revente des pavillons, elle est déjà observée en s'accroissant dans plusieurs villages: à Fey par exemple, sur 58 pavillons construits depuis 1976, 10 avaient déjà changé de propriétaire en 1986. A Courcelles-Chaussy, sur 212 pavillons en **lotissement** en 1987, 50 étaient en vente. Deuxième facteur de l'évolution des hommes, la construction des **lotissements** a incontestablement apporté un sang nouveau aux petites communes en contribuant à les sortir de leur léthargie. L'exemple de l'évolution de la municipalité de Colligny (exemple parmi d'autres) est ici manifeste: en 1977, la majorité du conseil municipal était formé de gens du pays et pour l'essentiel d'agriculteurs, en 1987, sur 9 personnes que compte le conseil, il reste 3 représentants originaires de la commune dont un agriculteur. Cette nouvelle équipe est très ouverte sur des projets intercommunaux dans le cadre des cantons de Pange et de Vigy. Cette nouvelle dynamisation du Pays Messin, par un bouleversement de la composition des équipes municipales qui s'ouvrent sur le progrès, la diversité et la solidarité intercommunale, marque de son sceau l'avenir du Pays Messin, qui pourrait évoluer vers un éclatement entre un certain nombre de pôles à identité propre:

-La ville de Metz industrielle et culturelle, mais aussi commerciale et universitaire par une vocation incontestable. Il faudrait un changement radical de sa politique pour l'amener à s'ouvrir sur le Pays Messin dans un esprit de plus grande solidarité et de plus étroite collaboration en abandonnant l'attachement à la politique des fusions.

-La zone sidérurgique où se maintiendrait "un socle industriel lourd" valorisé par des équipements de loisirs d'attractivité internationale.

-Le Sud Messin, artisanal, horticole et touristique: zone industrielle d'Ars-sur-Moselle, culture de la vigne à Vaux, Parc Régional Lorrain...

-Les cantons de Pange et de Vigy multiplient actuellement les actions de concertation intercommunales sur la base d'une exploitation originale de leur milieu et de leurs ressources et d'un traitement réaliste de leurs besoins: zone artisanale de Courcelles-Chaussy, forêt de Saint Hubert (remise en route de la voie ferrée à des fins touristiques), association pour l'aide aux personnes âgées à domicile.

-Le pôle industriel d'Ennery constitue un ensemble original par l'importance de son implantation industrielle, la qualité de la fonction résidentielle des villages environnants, une vocation agricole encore peu altérée, des possibilités touristiques.

-La région autour de Verny vers le sud, très résidentielle, encore fortement marquée par l'empreinte agricole, aux possibilités touristiques non négligeables, qui possèdent deux atouts maîtres pour son développement, d'une part, sa traversée par l'autoroute A31 et l'aménagement du futur aéroport de Louvigny, d'autre part, l'impact du Maire de Fey, Secrétaire National de la F.N.M.R. dont l'action est communicative sur des communes comme Peltre, Marieules, Pouilly... Le 26 avril 1989, M. Bernard Loison a été porté à la présidence du SIVOM des Côtes regroupant les communes de Fey, Lorry-Mardigny Marieulles-Vezon.

-Le canton de Rémilly amorce une évolution originale. Sa vocation agricole, dominante, a pris une dimension moderne par une valorisation des produits et le développement de l'agro-alimentaire. Le développement de ses activités, de ses équipements et commerces, traduit une volonté d'autonomie par rapport à la ville de Metz.

Oui! la ville-éclatée peut exister demain, mais surtout, il importe que disparaisse la volonté d'hégémonie trop marquée de la ville de Metz et que n'en apparaissent pas d'autres, que s'instaure une authentique solidarité entre tous les maires du Pays Messin, que dans cette nouvelle structure, ce ne soit pas la commune-centre qui en occupe la présidence, de manière à ménager les susceptibilités et d'éviter une trop grande domination de cette commune sur les communes périphériques. Ainsi, dans la perspective vraisemblable de la poursuite du développement pavillonnaire dans les campagnes, le lotissement ne sera pas le facteur de transformation du Pays Messin en "mouroir", mais au contraire contribuera à le sortir de sa léthargie fataliste. Les outils existent, les hommes existent pour l'émergence de cette nouvelle agglomération du troisième millénaire.

# **CONCLUSION GENERALE**

*Vous payez aujourd'hui 1200 francs  
de loyer...*



*... Dans 20 ans,  
vous aurez dépensé 50 millions de cts.*

**METTEZ PLUTOT TOUT CET ARGENT DANS VOTRE MAISON**



Prospectus de publicité MAISON FAMILIALE, rue du Coëtlosquet,  
Metz, 1986.

Au terme de cette longue recherche sur le lotissement, qui au départ pouvait apparaître comme un sujet relativement limité, il nous faut convenir de sa dimension exceptionnelle sous ses aspects géographiques physique et humain, les deux étant intimement liés.

La complexité de la procédure, que nous avons mise en lumière, est liée, comme d'ailleurs l'urbanisme dans son ensemble, à celle de l'appareil administratif français. La note de M. Holder (Document page 453), responsable du Service du Logement et du Droit des Sols à la D.D.E. de la Moselle, illustre bien la compartimentation des services et le chevauchement des procédures au Ministère de l'Équipement.

Même complexité au niveau législatif où toutefois nous avons pu dégager une évolution et quelques tournants décisifs dans le domaine de la construction des lotissements, notamment l'emprise de la technocratie dans les années 70, puis une évolution allant dans le sens de la décentralisation dans les années 80. La technocratie, devenue concepteur d'un urbanisme imposé à l'ensemble du territoire, lançait en 1969 le Concours National de la Maison Individuelle. Imposante opération qui, d'une part répondait aux nécessités économiques du grand capital par l'intervention de groupes puissants (PROMOGIM), d'autre part devait stimuler la consommation en transformant l'habitat en produit commercialement banalisé, enfin se déguisait en enjeu électoral en faisant rêver les Français à un âge pseudo-écologique par l'accès à la maison individuelle, s'appuyant sur une politique sociale (aide à la personne) et sur le mythe de la ruralité. Cette évolution n'a été possible que parce que la France est restée un pays fortement centralisé dominé à son sommet par une élite technocratique.

Mais en se banalisant, ce produit s'est déprécié, bloquant avant son terme le processus (600 pavillons construits à Marly au lieu de 1200), comme ce fut le cas pour les Z.U.P. (Circulaire d'Olivier Guichard du 23 mars 1973). En effet, le processus de diffusion du modèle, commandé au départ par une idéologie politique et une réglementation technocratique et centralisée, atteint un point d'exaspération par le jeu de l'appareil économique dont la recherche de la productivité ne laisse que peu de place aux préoccupations humaines. On a ainsi observé la multiplication des stratégies de l'appareil économique pour maximiser la rentabilité et le profit, créant volontairement ou indirectement l'obsolescence du produit. Certains agents ont cumulé les spécialités, monopolisant toute la gamme des interventions, facilitant et maîtrisant son obsolescence. D'autres ont adopté des stratégies tous azimuts, des stratégies de monopole. Consécration de cette évolution, le Salon de la Maison Individuelle.

Parallèlement à cette évolution, l'image du lotissement s'est modifiée de même que sa localisation: des générations de lotissements se sont succédées. Obéissant d'abord à la politique d'aménagement du territoire commandée par la D.A.T.A.R., le lotissement s'est d'abord concentré dans le sillon mosellan. Après 1973, il se déplace dans le milieu rural, sous l'effet de l'idéologie de



la qualité de la vie, exploitant le mythe de la ruralité qui venait bien à propos dans une conjoncture favorable. Le pouvoir mettait ainsi l'accent sur l'aspect esthétique des opérations. On a relevé ainsi en 1977, une circulaire de Jean - Pierre Fourcade contre le mitage, tandis que le **lotissement**, qui n'était qu'une procédure juridique, devient une opération d'urbanisme. Dans sa dernière génération, le **lotissement** est devenu un ensemble original, maîtrisé et personnalisé, répondant d'une part à un souci d'économie, d'autre part à une plus grande maîtrise de l'espace, enfin à un renouveau du besoin de convivialité. Notre recherche nous a amené à dégager deux facteurs importants du développements des **lotissements**: d'abord un moyen de lutter contre l'hémorragie démographique dans la région sidérurgique (vallée de l'Orne), ensuite la possibilité d'exploiter la construction d'un **lotissement** comme label du bon maire dans la mesure où après 1973, le redressement des communes passait par la construction d'une opération en **lotissement**. Ainsi, les villages se sont mis à avoir des prétentions de ville. Il reste que cette forme d'urbanisation a laissé des traces parfois peu enviables sur le paysage entraînant une dégradation des sites. Ainsi, l'évolution vers une domination de plus en plus pesante de l'économique sur le social et l'humain, a provoqué un vaste dérapage en matière d'urbanisme dont les effets catastrophiques commencent à se faire jour.

L'analyse des caractères de la population des **lotissements** a permis de dégager des traits spécifiques sur les plans démographique, familial et sociologique : une population jeune et "neuve" dont l'originalité est le monolithisme démographique, un peuplement collectif sans racines, pour l'essentiel d'origine urbaine (80% viennent des grands ensembles en Z.U.P.). On a observé l'uniformité sociale de la population par **lotissement** et d'une manière générale dans les **lotissements**, conditionnée par le processus sélectif du mode financier basé sur le plafond de ressources. L'entrée dans le **lotissement** est subordonné à la sécurité du salaire (importance du nombre d'accédants fonctionnaires ou employés), à la stabilité de la structure familiale (le nombre d'enfants est une condition d'accès aux avantages financiers), à un deuxième salaire (importance des actifs féminins).

L'évolution démographique, l'évolution des conditions de vie, les conséquences de ce type d'habitat, nous ont permis de dresser un bilan humain mettant en échec le système technocratique en matière d'habitat. En effet, si le **lotissement** a pu contribuer à favoriser la baisse du taux de cohabitation, si ce type d'habitat a le taux d'occupation le plus faible et un taux de confort au dessus de la moyenne, le cadre de vie ne prête pas à une vie conviviale. L'accédant a choisi la maison sur catalogue mais n'a pas choisi l'environnement. D'autre part, l'achat de la maison, souvent commandé par le besoin d'avoir, davantage que par une valeur réelle d'usage, a fait disparaître le sentiment d'appartenance à une communauté. L'isolement du nouvel accédant

à la propriété est encore accentué par le type d'urbanisme en série, en particulier dans les premières générations de **lotissements** où était exploité le mythe de la "propriété clôturée" à la campagne, accusant davantage l'absence de passé historique et le manque d'intégration à l'habitat traditionnel préexistant. Si la conception du **lotissement** a pu s'orienter vers des formes plus jointives, dans des opérations globales dégagant une plus grande diversité des formes architecturales en même temps qu'une plus grande maîtrise de l'urbanisme, en revanche la clientèle ciblée devenait plus jeune et plus modeste.

Ce type d'habitat, par son conditionnement financier, a été générateur de ségrégation. Ségrégation sociale d'abord car le **lotissement** est destiné aux couches modestes par le processus d'institutionnalisation technocratique des aides, ségrégation spatiale ensuite par l'incidence de l'assiette foncière qui fait obligation à l'acheteur de choisir le lieu de construction en milieu rural (terrains moins chers). Cette limitation du choix de la situation est bien observée dans le Pays Messin, où nous avons mis en évidence l'opposition très nette entre le pays des côtes et le pays de labours, zone favorable aux **lotissements**. Ce type d'urbanisme, sans bilan social, qui conduit au repli sur soi, est facteur d'évasion, de surconsommation et de déstabilisation de la famille constituant une lourde menace pour la société. L'évolution des enfants qui grandissent, les difficultés éducatives, matérielles et financières par le coût important des transports, débouche sur des difficultés de solvabilisation de beaucoup de familles (coût mensuel d'une voiture en 1985: 6240F, 56 situations de retards de remboursements enregistrées à l'U.D.A.F. de Metz en 1983 pour un montant de 890 000F).

Ce type d'habitat hypothèque lourdement l'avenir par le vieillissement de sa population. Le degré d'insatisfaction, lié essentiellement au décalage entre l'image de l'achat sur catalogue et celle de la déception de la réalité de l'environnement, se mesure par le taux d'instabilité croissant dans les **lotissements** (15,5% pour les 6 **lotissements** de l'étude en 1986) et par le désir de partir (la même année, sur six réactions observées par Mademoiselle Litli, cinq sont orientées vers le désir d'un changement d'habitat). Dans l'enquête de l'étude, la moitié des personnes interrogées souhaitent un jour quitter le **lotissement**. Enfin, l'évolution de ce type d'habitat a été dans le sens de notre civilisation à comportements consommatoires où l'on a trop dit que le Français devenait un assisté: maison "clé en main" offerte par le pavillonneur, terrain aménagé par le lotisseur dans le **lotissement** libre, pavillon témoin et équipement collectif assuré dans l'opération groupée.

Nous pensons ainsi avoir répondu à la question posée au départ, à savoir dans quelles limites ce type d'habitat correspondait aux besoins des Français. La question posée aussi par J.F. Lillier: "Il faut sortir peu à peu du débat "théologique", sur le point de savoir si les évolutions constatées correspon-

dent aux désirs des Français, aux poids des contraintes économiques ou aux décisions conscientes ou inconscientes des collectivités locales ou des pouvoirs publics". La présente thèse avait pour objectif de mettre en évidence un type d'urbanisme contemporain en évolution, répondant à une conjoncture historique dépendante de trois contraintes: l'intérêt économique mettant en jeu l'entreprise du bâtiment (au sens large) comme facteur de croissance, les exigences de la société et la maîtrise de l'espace dans le sens de l'aménagement et de l'environnement. Résultat logique et naturel de l'évolution de notre société, du peuple, du pouvoir politique et économique, des mentalités induites par les modes, les pouvoirs et l'histoire, le **lotissement** correspond bien à un type de civilisation bien français. Toute civilisation a bien l'habitat qu'il mérite.

-Le **lotissement** est d'abord en France le produit logique des exigences du capitalisme. Il est devenu un produit de consommation réglementé par une législation, commandée elle-même par une certaine classe au pouvoir. Il a donc évolué suivant les lois et les mécanismes du capitalisme que sont le marché et la concentration. On a observé comment les professions responsables de cet habitat s'étaient diluées dans la diversité des fonctions pour mieux s'adapter à la fluctuation des situations jusqu'à en maîtriser l'obsolescence, comment l'appareil du pouvoir avait adapté ses stratégies.

-Phénomène aussi de société, puisque le **lotissement** devait répondre au souhait des Français d'accéder à la propriété en maison individuelle (10 000 **lotissements** environ en France en 1984). Pour ce faire, une législation appropriée (P.A.P., A.P.L. ...), une publicité de plus en plus agressive. La clientèle, quant à elle, devenait de plus en plus exigeante.

-Contrainte spatiale enfin, qui pouvait masquer l'enjeu économique (Circulaire de J.P.Fourcade du 16 mars 1977 ordonnant des opérations groupées). L'opération **lotissement**, par son caractère global, reste un tissu urbain rapporté qui ne peut donc s'intégrer au tissu préexistant et qui s'impose comme une cité à côté du village. Nous avons décrit le processus d'évolution du **lotissement**, du modèle standart des années 70 à la conception actuelle plus diversifiée. Le décret du 26 juillet 1977 par exemple, introduisait des éléments de souplesse qui permettait d'adapter le **lotissement** à une grande variété de situations en l'affranchissant du formalisme induit par le découpage en lots. Le **lotissement** a pu devenir ainsi une opération originale par l'intervention de l'homme de l'art...mais en même temps économique pour répondre à une clientèle devenue plus exigeante sans être plus fortunée.

Mais le **lotissement** a surtout été un vecteur essentiel dans la transformation de l'ordre urbain qui opposait traditionnellement la ville à la campagne. L'extension du phénomène en milieu rural a été ~~attribué à s'être~~ ~~la coupure~~ ~~urbain-rural~~. Les bouleversements décrits dans les campagnes du Pays Messin ont ainsi appelé une nouvelle définition de la ville.

Une nouvelle dynamique socio-spatiale des campagnes émerge qui a fait disparaître le monopole de la vocation agricole et diffusé le modèle consommatoire, sortant les campagnes de leur torpeur. Les imposantes migrations urbaines, consécutives à l'implantation massive des lotissements dans les campagnes, ont permis de dégager l'image nouvelle de la ville future, ville polynucléaire dont l'évolution a fait l'objet d'un débat anticipant sur deux conceptions opposées: la ville-parc et la ville-éclatée.

Les nombreuses initiatives locales que nous avons pu mettre en évidence semblent traduire l'existence d'une dynamique potentielle militant en faveur de la seconde hypothèse, sous-entendant que de nouveaux rapports devront s'instaurer entre les communes et particulièrement entre Metz et les communes du pays Messin, rapports fondés sur la solidarité. Face à la ville-centre, un nouveau modèle rural émerge où la fonction résidentielle est devenue prépondérante. Des liens de solidarité semblent déjà s'amorcer, tandis que la construction du nouveau tissu urbain n'est plus structurée suivant la seule logique descendante mais se trouve imposée par une collaboration entre les forces locales et les pouvoirs administratifs et politiques.

Facteur de mobilité des hommes, le lotissement a aussi contribué à les rapprocher géographiquement et à tisser la toile de la future agglomération éclatée du troisième millénaire. La mobilité se traduit d'abord par les migrations journalières de plus en plus nombreuses en raison, d'une part de la séparation de plus en plus généralisée du lieu de travail et du lieu de résidence, d'autre part de l'attraction de la ville sur une population d'origine citadine, vivant dans un milieu qui naturellement ne présente pas les équipements et les activités de la ville et qui de surcroît s'est souvent appauvri en particulier en matière de commerce. L'usage accentué de l'automobile, et conséquemment le développement des voies de transports a contribué à rapprocher les hommes, à rapprocher aussi la ville et la campagne. Ensuite, le lotissement a été facteur d'instabilité, du fait de son obsolescence, des déceptions du nouvel accédant, des difficultés financières, d'une plus grande instabilité dans le cursus résidentiel de la vie des couples.

En dernier ressort, il nous faut quand même relativiser les aspects négatifs de ce nouveau type d'urbanisme, qui est devenu prédominant en France, en le situant dans un contexte qui déborde nos frontières. Nous avons déjà souligné les progrès dans le sens d'une diminution de la densité d'occupation. S'il peut apparaître que ce type d'urbanisme a souffert d'une trop grande rigidité par le caractère centralisateur et technocratique de sa procédure, que d'autre part il n'a pas échappé au travers qui caractérise l'urbanisation contemporaine, qui est d'avoir grandi trop vite pour répondre aux nécessités du profit-entraînant parfois des effets catastrophiques, qu'enfin il ait pu mettre en cause le devenir de nos campagnes par son manque d'intégra-

tion au village préexistant, il n'en demeure pas moins que ce type d'urbanisme, outre qu'il a pu éviter le développement anarchique des grandes villes, présente une image relativement séduisante face aux "anneaux" de misère qui ceignent les villes du tiers-monde, aux immensités pavillonnaires de Los Angeles, à la mégapole de Boston-Washington ou au "pourrissement" de certaines villes américaines, face à l'insalubrité des banlieues de Naples ou de Kyoto, face aux froides villes soviétiques où le taux d'occupation reste en 1989 très élevé, face à certaines banlieues pavillonnaires de Londres. Le lotissement est en fait une "solution" bien française de l'habitat et qui évolue. Peut-on aujourd'hui esquisser un avenir pour le lotissement?

En 1963, 11 026 lotissements étaient approuvés en France, en 1982, 154 620 (Source: D.D.E. de la Moselle). Ce dernier chiffre démontre la fiabilité de ce type d'urbanisme. En 1987, plusieurs lignes de forces apparaissent qui peuvent nous éclairer sur l'orientation de son évolution: un nouvel attrait pour la ville, un retour vers le locatif, une orientation plus forte vers la rénovation et la restauration, l'attraction pour l'appartement en petit collectif, la recherche d'un urbanisme original...donc une plus grande diversification dans le choix des habitats, le lotissement perdant la prééminence qu'il avait connue dans les années 70-80. Dans un rapport du Préfet de la Moselle de janvier 1985, on relevait une diminution du neuf en France: 4,9 logements/An/1000 habitants pour la période 84-90 (estimation) contre 5,9 logements/An/1000 habitants pour la période 79/83, un investissement plus important dans l'ancien: le montant des permis à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALUDOS), qui était de 11,2 millions de Francs en 1981 est de 80,6 millions de Francs en 1984. Dans une étude menée dans le cadre du C.C.S. (Centre de Communication Spécialisée) et du département de l'EUROCOM, le groupe le plus important de conseil en marketing et communication, intitulée Les Socio-Styles, on pouvait lire: "Pas plus que les Français aiment le cinéma ou que le Français est consommateur, n'existe un style d'habitat des masses, volonté affirmée de la technocratie politicienne. Il y a des Styles de Vie reflets d'une variété de modèles homogènes et synthétiques d'existence. Chaque style de vie est original et doit conduire en particulier à un modèle d'habitat. La France est composée de socio-styles qui sont autant de modes de vie concrets, matérialisés ou verbalisés qui manifestent la différenciation et l'actualisation des psychologies individuelles dans la contingence de la vie sociale. Ces socio-styles peuvent être variés à l'infini". Bernard Cathelot analyse la population en 11 socio-styles actuels, ce qui veut bien dire que la France est en mouvement et que rien n'est figé. Il distingue 3 micro-cultures principales:

- la France Utilitariste (20%),
- la France de l'Aventure (38%),
- la France du Recentrage (42%).

M.Nayzarollas, Directeur du Crédit Immobilier de la

Moselle, qui maîtrise une part importante du parc immobilier dans le département, directement (construction d'opérations) ou indirectement (financements P.A.P.), s'inspire de ces théories, imposant ainsi de nouvelles orientations dans l'urbanisme qui s'écartent des modèles technocratiques précédents (Z.U.P., Chalandonnettes).

Une autre direction dans l'avenir semble être une plus grande concertation entre l'accédant et les professionnels dans l'habitat. Cette orientation correspond à un désengagement progressif de l'Etat dans le domaine de l'habitat. On pouvait ainsi lire dans la brochure HABITAT 2000 de 1979 (Commissariat du Plan, VIIIème plan 81-85): "L'Etat se désengage de plus en plus et réduit ses interventions correctives dans le secteur de la production et de la gestion du logement; il laisse aux collectivités locales la responsabilité de gestion de la crise au plan local, le marché est de plus en plus libre". Le mouvement s'est accentué sous le gouvernement Chirac et actuellement, les socialistes continuent à l'encourager.

La tendance à associer les accédants à la construction a commencé à se dessiner à partir des années 70-80. On lisait dans un article de la revue HABITAT 19 du 3 août 1981, intitulé "Comment associer les habitants à la conception de nouveaux logements ou à l'amélioration de l'habitat existant": "Associer les habitants à la conception des logements à construire et de leur environnement ou, dans l'habitat existant, leur demander de se prononcer sur les travaux d'amélioration à entreprendre, telle est une des orientations suivies par le Plan-Construction, depuis une dizaine d'années".

Désengagement de l'Etat et participation de l'accédant, telle semble être la nouvelle voie de l'ordre. Mais qu'en pense la société que l'on pousse à la consommation et qui acquiert des réflexes d'assistés? On aborde ici le débat sur la liberté en matière d'habitat. On peut définir deux types de participations: l'une relative au projet de construction, l'autre au processus d'aménagement. Depuis la loi de décentralisation de juillet 1983, l'évolution dans le sens de la décentralisation a déjà donné aux élus locaux la pleine responsabilité du développement de l'urbanisme dans leur commune. Ils peuvent maintenant arbitrer entre des forces qui ont tendance à s'équilibrer et n'ont plus à céder devant la conjugaison de forces complices manoeuvrant en terrain conquis. L'engagement politique de nouveaux résidents de plus en plus nombreux va dans le sens de cette évolution. Cette loi semble donc avoir fait reculer définitivement les grands projets technocratiques.

Ce tournant décisif en France sera suivi par un plus grand investissement des Français dans leur habitat, d'une part en raison de la tendance à la réduction du temps de travail, d'autre part en raison d'un investissement affectif dans la maison individuelle, dans l'environnement et la vie locale qui redeviendrait un lieu où l'on pourrait retrouver une grille d'identification. En 1983, la Fédération Nationale des Sociétés d'Economie Mixte avait interpellé l'Education Nationale pour un développement de l'enseignement des problèmes de cadre

de vie et d'environnement (Revue HABITER, n°180). En 1982 déjà, était diffusée dans les écoles une brochure pédagogique, intitulée *Eveil à l'architecture* et rédigée par la Direction des Ecoles de l'Education Nationale. Pour l'heure, l'investissement personnel dans l'habitat ne semble concerner encore qu'une certaine partie de la population. Un certain nombre de Français ne souhaitent pas s'investir dans l'habitat. Ils représentent des couches sociales spécifiques peu préoccupés de l'élaboration d'un cadre de vie et qui adhèrent à la facilité du prêt à habiter et à l'accession à la propriété clé en main. Les deux formules de **lotissements**, libres ou groupés, répondent bien aux deux choix d'habitat. Dans le rapport Mayoux, réalisé en 1979 dans le cadre d'une mission interministérielle (*Demain l'espace*), un tiers des acquéreurs de maisons individuelles périurbaines déclarent effectuer eux-mêmes des travaux importants: abords, clôtures, finitions intérieures, terrassement et maçonnerie, aménagement de pièces habitables. Cette tendance s'est confirmée avec de nouvelles orientations de l'appareil de production qui propose des maisons prêtes à finir ou entièrement montables par l'acquéreur, qui s'insèrent parfaitement dans la procédure du lotissement libre à permis individuels (*Maisons MaguFrance...*). La tendance serait favorisée d'une part par l'extension du travail au noir, d'autre part par la multiplication des grandes surfaces spécialisées à cet effet (*Bricorama...*).

En tout état de cause, l'avenir de l'habitat en France présentera vraisemblablement l'originalité de concilier les impératifs de la maîtrise de l'environnement et de la liberté du citoyen. Le **lotissement** chalandonnien sera sans doute le dernier modèle de production technocratique en matière d'habitat. Il aura permis de faire évoluer la société vers une plus grande responsabilisation tant pour son habitat que pour son environnement. Son existence éphémère (comme celle des Z.U.P.), est un échec face à une société que l'on voudrait banaliser mais qui présente dans ses racines profondes une très grande diversification. L'accès à la propriété individuelle à la campagne, présenté comme valeur harmonique de réussite sociale exclusive, grand mythe des années 70, a été dévalorisé par les formes exaspérantes de sa diffusion. L'attrait du petit collectif en ville ou de la restauration à la campagne, le succès que connaît encore des opérations **lotissements** en permis individuel ou groupé, de dimension modeste, donnent bien l'image profonde de la France et des Français: diversité, besoin de s'identifier et goût de l'équilibre, autant de valeurs qui s'opposent aux projets technocratiques qui ont servi le capitalisme contre les valeurs humaines profondes.

L'évolution depuis 30 ans de l'habitat et de l'urbanisme vers un équilibre entre la société et le pouvoir est à la dimension d'un pays libre et démocratique où les conditions de vie et d'habitat sont devenues un enjeu politique.

## BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

### OUVRAGES GENERAUX

- Association nationale pour le développement local et les pays. Un bon outil. Imprimerie Corlet, Condé-sur-Noireau, 1984 (20 pages).
- Auzelle (R.). Technique de l'urbanisme. PUF, Paris, 1953 (130 pages).
- Clefs pour l'urbanisme. Edition Seghers, Paris, 1971 (270 pages).
- Barel (Y.). La ville médiévale. Presses universitaires de Grenoble, 1975 (700 pages).
- Baschwitz (J.). L'urbanisme et l'aménagement foncier. Imprimerie Hérissey, Evreux, 1972 (389 pages).
- Benevolo (L.). Aux sources de l'urbanisme. Horizons de France, 1972 (196 pages).
- Besson (M.). Les lotissements. Berger Levrault, 1971, (220 pages).
- Cathelat (B.). Le style de vie des Français (78-98). Stanké, 1977 (230 pages).
- Centre de communication avancé. Le style de vie des Français (78-98). 1979 (73 pages).
- Centre d'Information et d'Etudes d'Economie Humaine en Lorraine. Etude d'opinion sur l'habitat en lotissement. 1976 (96 pages).
- Commissariat Général du Plan. L'aménagement rural au cours du VIIème plan, 1976 (77 pages).
- Drouin (S.). Accession à la propriété en maison individuelle. Du rêve à la réalité. Mémoire en vue de l'obtention du diplôme d'Etat d'assistant social, 1985 (77 pages).
- Dagnaud (M.). Le mythe de la qualité de la vie et la et la politique urbaine en France. Mouton, Paris, 1977 (326 pages).
- Duby (G.). Histoire de la France urbaine. Le Seuil, 1981(Tome 3, 653 pages).
- Gédion (S.) Architecture et vie collective. Médiations, Busières-Saint-Amand, 1980 (95 pages).
- Gravier (J.F.). La question régionale. Flammarion, 1970 (233 pages).
- Grimal (P.). Les villes romaines. PUF, 1961 (127 pages).
- Huet (A.) Péron (R.) Sauvage (A.). Urbanisation capitaliste et pouvoir local. Delarge, 1977 (259 pages).
- IFOP. Les Français et l'urbanisme. 1974 (64 pages).
- Lavedan (P.); Histoire de l'urbanisme. Epoque contemporaine. Laurens, Tournon, 1952 (Tome 3, 447 pages).
- Lefèvre (C.); Qualité de la vie, vie de qualité. Privat, 1977 (320 pages).
- Magnan (R.). Conception et instruments de la planification urbaine, PUF, 1972 (246 pages).
- Metzinger-Nicolety (M.H.). Etude pour l'aménagement des campagnes. D.E.A. Géographie de l'Aménagement, Faculté des Lettres de Metz, 1982 (44 pages).



- Michenet (R.). Les lotissements de terrains et les groupes d'habitations. 1953 (72 pages).
- Ministère de l'Agriculture. Recensements en Moselle (1972 et 1980). Imprimerie Nationale, Paris (98 pages).
- Ministère de l'Education Nationale. Eveil à l'architecture. 1982 (40 pages).
- Ministère de l'Equipement. Présentation du projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière (Robert Galley). 1975 (34 pages).
- Les lotissements. Direction de l'Aménagement foncier et de l'urbanisme (D.A.F.U.), 1975 (40 pages).
- Attention mitage. D.A.F.U., 1977 (10 pages).
- Petit livre du Maire. D.A.F.U., 1978 (18 pages).
- Comment concevoir un lotissement. D.D.E. du Var, 1979 (14 pages).
- Monod (J.) et Castelbajac (P.). L'aménagement du territoire. PUF, 1971 (127 pages).
- Noschis (K.). Signification affective du quartier. Librairie des Méridiens, 1984 (144 pages).
- Piolle (X.). Les citadins et leur ville. Privat, 1979 (432 pages).
- Rouleau (B.). Mémoires et documents. Centre de recherches et documentations cartographiques et géographiques (C.N.R.S.), 1976 (67 pages).
- Socialiste (Parti). Politique urbaine. Club socialiste du livre, 1982 (260 pages).
- Secrétariat d'Etat chargé de la famille, de la population et des travailleurs immigrés. La France et la population. 1984 (28 pages).
- Service technique de l'Urbanisme et du Logement. Urbanisme des villes et des campagnes. 1981 (72 pages).
- Service technique de l'Urbanisme du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie. Groupement de maisons individuelles en Grande Bretagne. 1978 (84 pages).

## ETUDES SUR LA LORRAINE

- Abel (M.) Mémoires. Archives départementales de la Moselle, 1873-174 (72 pages).
- Atelier régional d'études économiques et d'aménagement rural. Données pour l'aménagement rural en Lorraine. 1972 (195 pages).
- Barbé (J.J.). Notre vieux Metz. P.Even, Metz, 1934 (354 pages).
- Bour (Re.). Histoire du département de la Moselle. P.Even, Metz, 1955 (132 pages)
- La Lorraine, ses hommes, ses activités. 1976 (126 pages).
- Histoire de Metz. Serpenoise, Metz, 1978 (292 pages).
- Bour (Ro.). Metz carrefour de l'Europe. Est-Imprimerie, Moulins-les-Metz, 1978 (206 pages).

- Chambre d'Agriculture de la Moselle. Monographie de la Moselle. Imprimerie Chambre d'Agriculture, 1984 (220 pages).
- Chantraine (J.L.). Les servitudes d'intérêt militaire en Moselle et leurs incidences sur l'urbanisme. D.E.A. Université de Metz, Géographie de l'aménagement, 1983-1984 (120 pages).
- Collège littéraire et universitaire de Metz. Quelques aspects originaux de quatre communes suburbaines de l'agglomération de Metz, 1965 (43 pages).
- Conseil social et culturel de la Moselle. Imprimerie C.A.F. Moselle, 1983 (37 pages).
- Contamine (H.). Metz et la Moselle. Nancy, 1932 (Tomes I et II, 220 pages).
- Cressot (J.). Le département de la Moselle. P. Even, Metz, 1950 (57 pages).
- Dom François (J.) et Dom Tabouillot (N.). Histoire de Metz (1769). Paris, 1974 (Pas de numérotage de pages).
- Frécaut (R.). Géographie de la Lorraine. Serpenoise, 1983 (636 pages).
- Grosdidier de Natons (M.). Metz, Etude de géographie urbaine et économique. Société d'impressions typographiques, Nancy, 1928 (60 pages).
- Guy (C.). Documents Messins. Metz, 1983 (pas de numérotage).
- Haefeli (A.). Les fermes et châteaux du Pays Messin. Tomes I II III IV, 1972-1973-1974-1975 (104 pages).
- Les fermes Prieuré. 1982 (102 pages).
- Les clochers fortifiés. 1980 (102 pages).
- Hocquard (G.). Lorraine. Hachette, Metz, 1961 (79 pages).
- Holz (J.M.). Etude d'un paysage urbain. 1970.
- Huguenin (J.F.). Les chroniques de la ville de Metz de 900 à 1552. Metz, 1838.
- INSEE. Zones de peuplement industriel ou urbain. Délimitation 1975, 1977 (958 pages).
- Laburte (D.). Etude sur l'architecture et l'urbanisme de la ville allemande de Metz entre 1870 et 1918. Nancy, 1981 (292 pages).
- Lecomte (R.). Répertoire des cartes et plans. Le Lorrain, Metz, 1931 (29 pages).
- Lerond (H.). Notice sur Saint-Julien-lès-Metz et Grimont. P. Even, Metz, 1923 (123 pages).
- Musée archéologique de Metz. La civilisation gallo-romaine dans la cité des médiomatriques. Le Lorrain, 1964 (42 pages).
- Peltre (J.). Recherches méthodologiques sur les finages lorrains. Thèse, Paris, 1974 (590 pages).
- Rolland-May (C.). Les franges urbaines de Metz. 1972.
- Schneider (J.). La ville de Metz aux XIIIème et XIVème siècles. Nancy, 1950 (608 pages).
- Société d'histoire et d'archéologie de la Lorraine. Urbanisme et architecture en Lorraine, 1830-1930, Serpenoise, 1982 (295 pages).
- Thiriot (J.). Portes, tours et murailles de la cité de Metz. Est Imprimerie, 1970 (89 pages).
- Toussaint (M.). Metz à l'époque gallo-romaine. P. Even, 1948 (222 pages).

- Union Départementale des Associations Familiales de la Moselle. La situation des logements en Moselle. Metz, 1985 (78 pages).
- Atelier de Recherche et d'Etude en Architecture et Urbanisme. Construire et restaurer en Lorraine. Nancy, 1985 (25 pages).
- Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de l'Agglomération Messine. Les activités économiques dans la région messine. 1985 (46 pages).
- Association Sanitaire et Sociale Courcelloise. Service de soins et de maintien à domicile pour personnes âgées. Courcelles-Chaussy, 1987 (24 pages).
- Association Lorraine de l'Habitat. Votre premier logement et l'A.L..H.. Metz, 1987 (4 pages).
- Bureau des Affaires Economiques de la Mairie de Metz. Metz, une ville pour réussir aujourd'hui. 1987 (18 pages).
- Direction Départementale de l'Equipement de la Moselle. Groupe de travail lotissement. Metz, 1975 (12 pages).
- District de l'agglomération messine. Le district de l'agglomération messine. 1987 (20 pages).
- Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme. Vous achetez un logement, quels sont vos droits? 1986 (32 pages).
- Ministère de l'Equipement. Vous choisissez un logement, quelles qualités exiger? 1986 (32 pages).
- Reitel (F.). Sidérurgie et peuplement. Université de Metz (9 pages).
- Société de Crédit Immobilier de la Moselle. Assemblée Générale du 2 juin 1975 (58 pages).
- Société de Crédit Immobilier de la Moselle. Statistiques sur les prêts P.A.P. accordés en 1983. 1984 (16 pages).
- SOREPARK. Le nouveau monde des Schtroumpfs. Hagondange, 1987. Deux fascicules, 45 pages et 35 pages.
- Union Départementale des Associations Familiales de la Moselle. Rapport d'activités. 1983-1984 (22 pages).
- La situation des Logements en Moselle. 1985 (98 pages).

## REVUES ET JOURNAUX

- AGURAM. Observatoire logements de l'agglomération messine, n°1 (avril 1985), n°2 (décembre 1985), Metz.  
Ville et fleuve (13-14 mai 1985), Metz.  
Les activités économiques dans la région messine (juin 85), Metz.
- Animer. Revue de la Fédération Nationale des Maires Ruraux. N°77 (mai 1986) et n°79 (octobre 1986).
- Activité et habitat. INSEE. 1981.
- Bulletin de l'Assemblée Nationale. N°77 (2 décembre 1975).
- CERECO LORRAINE. D.R.E. Lorraine, 2ème trimestre 1982.
- Correspondance municipale. L'intercommunalité. Paris, n°268 (mai 1986).

Economie Lorraine. INSEE. N°9 ((1975), n°11 (1983), n°59 (1987).

Enquête sur la commercialisation des Logements Neufs. D.R.E. Lorraine. N°30 (1er trimestre 1984), n°31 (2ème trimestre 1984).

Equipement 57. Bulletin d'information de la D.D.E. de la Moselle. Mars 1982.

Faditt. Indicateur du bâtiment et des travaux publics. Syndicat du bâtiment. Metz, 1970 à 1984.

Feuillets de l'OREAM Lorraine. N°1 à 23 (1967 à 1972).

Habiter. Politique locale de l'habitat. Revue trimestrielle de la Fédération Nationale des Syndicats d'Economie Mixte. N°180.

Journal Officiel de l'Assemblée Nationale. N°85 (mercredi 15 octobre 1975).

La commercialisation des parcelles en lotissement. Direction Départementale de l'Equipement de la Moselle. 1er trimestre 1983, 4ème trimestre 1983, 2ème trimestre 1984.

La revue des géomètres. Projet de loi Galley. N°89 (1975).

La documentation française. Administration centrale et aménagement du territoire. Novembre 1973.

Habitat 2000. 1979 (4ème trimestre).

31ème recensement de la population. Mars 1982.

La revue immobilière de l'Est. N°13 (novembre 1977).

Le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics. 1.2.1980, 1.2.1982, 15.2.1982, 12.10.1984.

Le Républicain Lorrain. Faire de Metz une ville où il fait bon vivre (J.M.Rausch). 7.10.1974.

Mosella. Revue de l'Université de Metz. N°2 (1971), n°4 (1972).

Observatoire logement de l'agglomération messine. Agence d'urbanisme et d'Aménagement de l'Agglomération Messine. N°1 (avril 1985), n°2 (décembre 1985).

Profil. Revue de l'entreprise. N°64 (septembre-octobre 1984).

Recensement général de la population de 1982. INSEE. Moselle.

36 000 communes. F.N.M.R. N°42 (mai-juin 1985), n°47 (mars-avril 1986), n°50 (novembre-décembre 1986).

Revue municipale de la ville de Metz. Dix ans de vie municipale: 1947-1957 (1958).

Terville d'Accueil. Hôtel de ville de Terville. N°2 (juin 1982), n°6 (septembre 1983).

Urbanisme. N°125 (1971).

Vivre à Metz. Revue municipale de la ville de Metz. N°4 (septembre 1973), n°12 (mars 1975).

## LISTE DES PERSONNES AYANT COLLABORE A CETTE RECHERCHE

- M. Alin, Médecin à Metz.  
M. Bodart, Directeur-Adjoint de la B.C.M.L. à Metz.  
M. Cazenave, Lotisseur-aménageur à Metz.  
M. Chanzy, Entrepreneur à Marly.  
M. Colas, Ingénieur responsable du Syndicat Général des Entrepreneurs du Bâtiment et des Travaux Publics de la Moselle, Metz.  
Mme Cordelier, responsable du service de documentation à la Direction Départementale de l'Équipement à Metz.  
M. Krier, Architecte à Talange.  
M. Nayzarollas, Directeur du Crédit Immobilier de la Moselle.  
M. Schmadel, Ingénieur divisionnaire de l'Équipement en retraite, responsable du lancement du Concours de la Maison Individuelle en Moselle, Marly.  
M. Wurm, Agent immobilier à Metz.  
M. Berel, Directeur de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de l'Agglomération Messine.

## TABLE DES CARTES ET PLANS

		Page
1	Parcelleire du quartier des Halles à Paris en 1530	8
2	Parcelleire du quartier des Halles à Paris en 1684	9
3	Localisation des lotissements en Moselle (1960-1983)	58
4	Nombre de lotissements dans les communes de l'axe mosellan (1986)	59
5	Satellisation des opérations en permis groupé autour des agglomérations messine et thionvilloise (1986)	63
6	Limites de l'Aire Métropolitaine Lorraine (1974)	64
7	Proposition de la Métropole Nord de la Lorraine (1970)	65
8	Proposition d'aménagement de la Lorraine par l'O.R.E.A.M. (1972)	70
9	Aménagement de la Métropole Nord de la Lorraine et du centre-relai de Sémécour (1972)	71
10	Les Zones d'Aménagement Différé dans la Métropole Lorraine (1970)	73
11	Migrations entre le lieu de travail et lieu de résidence (1970)	83
12	Extrait du plan initial MZ 21 de la ZUP de Borny (1962)	104
13	Extrait du plan MZ 70 de la ZUP de Borny (1973)	105
14	Ensemble des "chalandonnettes" construit par la société SIMLOR à Marly (1970)	106
15	Les différentes phases de développement d'un village lorrain	129
16	Ensemble de la rue Maujean à Borny (1983)	132
17	Carte de la Moselle représentant la localisation des différents lotissements étudiés par Nicole Lilti (1984)	148
18	Localisation des lotissements de la présente thèse (1984)	149
19	"Le Clos des Lilas" à Marly. Parcelleire.	158
20	Origine géographique des accédants du lotissement "Le Villaupré" à Ogy (1984)	215
21	Projet de lotissement à Boulange (1978)	228
22	Lotissement "Le Villaupré" à Ogy (1984)	231
23	Lotissement "L'Orée des Fleurs" à Marly (1985)	232
24	Lotissement "La Cimenterie" à Amnéville (1985)	232
25	La ville d'Amnéville. Localisation des différents lotissements (1984)	379
26	La ZAC de Terville (1985)	385
27	Lotissement "Le Pré Marié" à Retonfey	394

28	Les cantons de l'arrondissement de Metz-Campagne (1985)	435
29	Découpage de l'arrondissement de Metz-Campagne par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine (1985)	436
30	SDAU de la Métropole Lorraine (1973)	438
31	SDAU Nord Métropole Lorraine (1973)	439
32	Schémas de secteur	441
33	SDAU Métropole Lorraine (1970)	442
34	Organisation de l'espace urbain autour de Metz (1985)	445
35	Voies rapides. Isochromes centrées sur Metz (1973)	446
36	Zones de Peuplement Industriel ou Urbain (ZPIU) en Lorraine (1968)	448
37	ZPIU de Metz en 1975	449
38	Les différents types d'agglomérations messines (1985)	451
39	District des 8 communes de l'agglomération messine (1975)	453
40	Ensemble des 22 communes de l'agglomération messine INSFE (1975)	454
41	Agglomération urbaine de Metz définie par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine en 1985	456
42	Extension du tissu urbain sur 9 communes autour de Metz (1986)	456
43	Bassin d'emploi de la région messine (1985)	459
44	Bassin d'habitat de la région messine (1985)	460
45	Le Pays Messin vers 1450	466
46	Délimitation du Pays Messin (fin du XIVème siècle)	468
47	Alignement des villages suivant les orientations du relief dans les limites de l'arrondissement de Metz-campagne	469
48	Aire d'achat d'habitat unifamilial pour des accédants de l'agglomération messine (1985)	472
49	Site de l'oppidum des médiomatrices	475
50	Carte toponymique des communes de la Moselle	476
51	Concentration des localités portant des traces de civilisation gallo-romaine dans la région des médiomatrices (1964)	477
52	Subsistance des cardines et décumani dans les limites de la ville romaine messine	479
53	L'enceinte de l'évêque Robert au IXème siècle	481
54	Développement polynucléaire de l'habitat autour des abbayes du Vème au Xème siècle	484
55	L'éclatement de Metz du Xème au XIIIème siècle	487
56	Extension de l'enceinte de Metz aux XIIème et XIIIème siècles	488
57	Le Pays Messin vers 1450	493
58	La ville de Metz enfermée dans son enceinte linéaire au XVIème siècle	495

87	Rente foncière acquise par viabilisation dans le Pays Messin (1982)	575
88	Isochromes centrées sur Metz (1986)	578
89	Voie rapide au sud-est de Metz	579
90	Migrations professionnelles dans les communes vers la zone à forte concentration d'emplois en 1982	582
91	Evolution de la population agricole dans le Pays Messin entre 1968 et 1982	585
92	Importance (en %) de la population agricole par rapport à la population totale dans les communes du Pays Messin en 1968 et 1982	586
93	Evolution de la population non agricole dans le Pays Messin entre 1968 et 1982	587
94	Evolution du nombre d'exploitations dans le Pays messin entre 1970 et 1980	588
95	Evolution de la surface agricole utile dans le Pays Messin entre 1970 et 1980	589
96	Poids respectif de la population des lotissements et de la population agricole en 1968 et 1982	591
97	SIVOM du Pays Messin (1987)	628
98	Les initiatives de développement local dans le Pays Messin (1987)	629



## TABLE DES GRAPHIQUES

		Page
1	Répartition des opérations <b>lotissements</b> suivant le nombre de pavillons	47
2	Importance respective des lotissements et des opérations en permis groupé suivant le nombre d'unités	48
3	Evolution du nombre de <b>lotissements</b> total et dans chacune des deux procédures	50
4	Evolution du nombre de <b>lotissements</b> par tranche numérique	51
5	Importance respective des constructions en <b>lotissement</b> , des maisons particulières et des logements en collectif	54
6	Evolution de la moyenne parcellaire des <b>lotissements</b>	56
7	Pyramide des âges du lotissement "Le Villaupré" à Ogy	163
8	Pyramide des âges du groupe d'habitations "Le Breuil" à Talange	165
9	Pyramide des âges du groupe d'habitations "Les Genêts" à Talange	166
10	Pyramide des âges du groupe d'habitations "L'Orée des Fleurs" à Marly	167
11	Pyramide des âges du lotissement "Le Clos des Lilas" à Marly	168
12	Pyramide des âges du groupe d'habitations "La Cimenterie" à Amnéville	169
13	Pyramide des âges de la France au 1.1.1984	172
14	Pyramide des âges de la ville de Metz au 1.4.1982	173
15	Pyramide des âges de la ZUP des hauts de Blémont à Borny	174
16	Pyramide des âges d'un ensemble collectif ILN à Metz-Bellecroix	175
17	Les tranches d'âges dans les six <b>lotissements</b> de l'étude	176
18	Etude comparée des différentes tranches d'âges ( <b>lotissements</b> et ZUP)	177
19	Importance comparée des différentes tranches d'âges ( <b>lotissements</b> et autre ensembles)	180
20	Evolution de la pyramide des âges au <b>lotissement</b> "Le Breuil" à Talange	182
21	Importance du nombre d'enfants par cycle scolaire (en %) dans chaque <b>lotissement</b> de l'étude	183
22	Evolution de l'âge moyen des accédants à la maison individuelle	184
23	Evolution du nombre de jeunes de 0 à 19 ans entre 1961 et 1982 à Ogy et Marly	185
24	Progression du nombre de ménages en France de 1962 à l'an 2000	192
25	Pyramide des âges du <b>lotissement</b> "Le Verger" à Basse-Ham	197

26	Superposition des pyramides des âges du quartier du "Breuil" et du lotissement "Le Breuil" à Talange	198
27	Superposition des pyramides des âges du village d'Ogy et du lotissement "Le Villaupré"	199
28	Répartition des différentes catégories socio-professionnelles dans les lotissements	202
29	Répartition socio-professionnelle par sexe dans les lotissements	205
30	Proportion des trois catégories socio-professionnelles entre les deux sexes dans les lotissements	206
31	Répartition entre actifs et inactifs	207
32	Proportion des actives féminines par rapport aux actifs masculins	209
33	Importance des inactifs féminins par rapport à la population parentale totale	211
34	Evolution des dépôts de dossiers pour l'achat d'unifamilial en secteur groupé au Crédit Immobilier de la Moselle	214
35	Evolution de la surface habitable en lotissement	223
36	Equipements commerciaux et services courants des lotissements	238
37	Fréquentation des activités locales au lotissement "Les Vergers" à Basse-Ham	256
38	Ce que les jeunes de 17-20 ans d'un lotissement rural recherchent en ville comme loisirs	257
39	Evolution de la population du village d'Ogy	277
40	Pyramide des trois tranches d'âges à Coinles-Cuvry en 1975 et 1984	279
41	Qui fait l'urbanisme en France	284
42	Organigramme pyramidal des acteurs responsables de la ZAC de Terville	390
43	Variation comparée de la population des communes du Pays Messin entre 1968-1975 et 1975-1982	552
44	Droite de régression solde migratoire/excédent naturel des 143 communes du Pays Messin et écarts-types (1968-1975)	557
45	Droite de régression solde migratoire/excédent naturel des 143 communes du Pays Messin et écarts-types (1975-1982)	558

## TABLE DES TABLEAUX

		Page
1	Evolution du nombre de <b>lotissements</b> construits en Moselle de 1961 à 1982	50
2	Importance du nombre de <b>lotissements</b> suivant la taille, en Moselle, en Lorraine et en France, en 1971, 1972 et 1973	51
3	Situation comparée de la Lorraine avec les régions Bretagne et Rhône-Alpes pour le nombre de <b>lotissements</b> construits en 1971, 1972, 1973	53
4	Place de la Lorraine parmi les différentes régions françaises suivant la taille des <b>lotissements</b> pour les années 1971, 1972, 1973	53
5	Evolution quantitative des différents types de logements de 1968 à 1983	54
6	Importance relative du nombre de <b>lotissements</b> suivant la taille moyenne des parcelles (construction de 1960 à 1983)	56
7	Lien entre le nombre de parcelles loties et la taille moyenne de la parcelle	56
8	Localisation des grandes opérations de plus de 100 pavillons en Moselle	60
9	Répartition des communes suivant le nombre de <b>lotissements</b> construits	61
10	Echantillon des six <b>lotissements</b> étudiés dans la présente thèse (1984)	152
11	Les deux tranches d'âge dominantes dans chacun des six <b>lotissements</b>	171
12	Importance comparée de tranches d'âges de la population jeune dans deux <b>lotissements</b> et en France (1984)	179
13	Nombre moyen d'enfants dans les <b>lotissements</b> et comparaison avec la moyenne nationale et au quartier de Saint Eloi à Woippy	187
14	Comparaison du nombre moyen d'enfants (moins de 16 ans) dans deux <b>lotissements</b> d'identité sociale différente avec des moyennes de différentes catégories sociales sur le plan national	187
15	Composition des ménages (moins de 16 ans en 1982)	188
16	Composition des familles (moins de 25 ans en 1984)	189
17	Evolution comparée de niveaux de cohabitation dans différents ensembles géographiques	193
18	Variation de la population et du nombre de ménages dans différents ensembles de la région sidérurgique et dans le canton de Pange	195
19	Taux de mortalité et de natalité, accroissement <b>naturel</b> , dans les <b>lotissements</b> , à Saint-Eloi et en France	201
20	Répartition des catégories sociales d'accédants chez deux pavillonneurs	204

21	Importance comparée des actifs et inactifs	210
22	Les emplois salariés dans le secteur public et semi-public	212
23	Origine résidentielle des accédants	216
24	Evolution de la surface des parcelles	218
25	Moyenne de la surface des parcelles en lotissement	219
26	Moyenne des surfaces habitables selon les agents économiques	220
27	Moyenne des dimensions des maisons en lotissement, importance et évolution	222
28	Importance relative des pavillons par quantité de pièces	224
29	Nombre de personnes par pièce dans les lotissements	225
30	Les équipements sanitaires dans les lotissements	237
31	Les équipements sportifs, culturels et administratifs dans les lotissements	239
32	Statistiques relatives aux prêts PAP	241
33	Catégories socio-professionnelles et salaires en 1983	243
34	Moyenne dans chaque lotissement étudié, du prix de la maison et du terrain, des ressources du ménage, des remboursements et du nombre de prêts à taux réduit	244
35	Elements de confort du ménage	250
36	Les biens d'équipements du ménage en lotissement	251
37	Fréquence des déplacements en ville	253
38	Types de relation avec la ville	254
39	Temps de transport pour se rendre à son travail	254
40	Recherche des loisirs en ville	256
41	Les relations dans le lotissement	258
42	Bouleversements apportés dans les conseils municipaux par la population des lotissements	273
43	Evolution de la population dans deux villages, deux villes moyennes et une grande ville	278
44	Importance du nombre de programmes de logements suivant leur taille durant les périodes 1945-1960 et 1972-1974	310
45	Les 11 grands de la promotion immobilière	347
46	Liste des constructeurs de maisons individuelles	358
47	Comptes financiers du logement	371
48	Programmes, promoteurs et architectes de la ZAC de Terville	392
49	Budget prévisionnel de la ZAC de Terville	392
49bis	Programmation informatique de l'habitat	396
50	Evolution des populations de Metz et de Nancy de 1552 à 1910	512
51	Evolution de la population de quelques villages du Pays Messin après 1945	538
52	Evolution du nombre de communes entre 1936 et 1968 en Moselle	538
53	Evolution de la population de Metz, de l'agglomération messine et de la zone périurbaine	553
54	Construction de maisons individuelles en France en 1971 et 1980	564
55	Différence de prix entre terrain viabilisé et non viabilisé dans deux communes de pays de labour en 1968 et 1982	574

56	Carence du petit commerce dans les communes rurales du Pays Messin (1980)	600
57	Stagnation des services dans les communes rurales du Pays Messin entre 1970 et 1980	601
58	Entreprises dans les communes rurales du Pays Messin en 1980	602
59	Bases d'imposition en 1983 des communes rurales de moins de 700 habitants, en Moselle et en France	610
60	Affectations des différents SIVOM du Pays Messin en 1987	627

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

		Page
1	Cité industrielle à Hagondange (période allemande)	45
2	Lotissements dans la vallée de la Moselle	60
3	"Clos des Accacias" à Marly	88
4	"Orée des Fleurs" à Marly	88
5	Lotissement en bordure de l'autoroute A32	90
6	Lotissement à Montois-Flanville	90
7	"Clos des Lilas" à Marly	93
8	Lotissement à Colligny	93
9	Groupe d'habitations du "Bas Chêne" à Saint Julien	94
10	Lotissements sur les hauteurs de Saint Julien	95
11	Cité industrielle à Hagondange	98
12	Ensemble "Loi Loucheur" à Metz-Devant-les-Ponts	98
13	Chalets HLM à Queuleu-Tivoli	100
14	Chalets HLM à Queuleu-Plantières	100
15	Ensemble "Castors" à Metz-Bellecroix	101
16	Ensemble "Castors" à Metz-Devant-les-Ponts	101
17	"Chalandonnettes" à Marly	107
18	Chantier de préfabrication CITRA à Marly	107
19	"Chalandonnettes" à Marly	109
20	Ensemble pavillonnaire en série	109
21	Cité ouvrière à Hagondange	109
22	Lotissement quartier Saint Bernard à Metz-Plantières	110
23	Maison sur catalogue	110
24	Lotissement "Le Bas Chêne" à Saint Julien	124
25	Pavillon à Montois-Flanville	125
26	Ensemble pavillonnaire à Metz-Plantières	125
27	"Le Bas Chêne" à Saint Julien	126
28	Groupe d'habitations à Borny-les-Bordes	128
29	Ensemble "Les Genêts" à Talange	128
30	Ensemble de la rue de la Cheneau à Metz-Plantières	128
31	Ensemble "Le Vert Village" à Vallières	134
32	Ensemble "Le Phare" à Talange	134
33	Résidence "Saint Julien"	135
34	Modèle de pavillon	136
35	Modèle de pavillon	136
36	Modèle de pavillon	137
37	Modèle de pavillon	137
38	Lotissement "Les Coteaux du Soleil" à Saint Julien	138
39	Ensemble "Les Peupliers" à Marly	138
40	Lotissement "Le Villaupré" à Ogy	153
41	Ensemble "L'Orée des Fleurs" à Marly	161
42	Lotissement "La Cimenterie" à Amnéville	155
43	Lotissement "Les Genêts" à Talange	155
44	Lotissement "Le Clos des Lilas" à Marly	157
45	Lotissement "Le Breuil" à Talange	159
46	Lotissement "Le Vert Village" à Vallières	264
47	Vue d'ensemble de la ville d'Amnéville	376
48	Lotissement "SIDELOR" à Amnéville	381

49	Lotissement "SIDELOR" à Amnéville	381
50	Lotissement "Parc des Sports" à Amnéville	382
51	Lotissement "La Cimenterie" à Amnéville	382
52	Ensemble du "8 mai 1945" à Terville	386
53	Ensemble du "8 mai 1945" à Terville	386
54	Vue d'ensemble de Terville	388

## TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

### MENTIONNES DANS CETTE THESE

- Code civil de 1804 Règlementation de l'expropriation (Article 545)  
Définition de la propriété du sol (Article 522)
- Loi du 21.5.1879 Droit pour les conseils municipaux de percevoir une taxe auprès des riverains d'une nouvelle voie
- Loi du 6.1.1882 Extension de la loi du 21 mai 1879
- Loi du 5.4.1884 Plan général d'alignement et de nivellement imposé à chaque commune (Articles 126 à 130)
- Loi du 1.12.1894 Loi Siegfried. Institution dans chaque département de comités encourageant les habitations salubres et à bon marché (Document n°3 en annexe)
- Lois "allemandes" Loi relative à l'alignement, à l'hygiène et à la participation aux frais des propriétaires riverains (21 mai 1879)  
Définition des statuts de coopérative (1er avril 1889).  
Règlementation des voies d'accès aux nouveaux quartiers en cas d'extension (6 janvier 1892)  
Règlementation de la construction du point de vue de l'esthétique et de la situation
- Loi du 14.3.1919 Loi relative à l'extension et à l'aménagement urbain, à l'interdiction de la vente de terrains par lots sans qu'aucune mesure ait été préalablement prise pour en assurer la viabilité, l'assainissement et l'hygiène
- Loi du 19.7.1924 Complète la loi du 14 mars 1919
- Loi du 5.3.1928 Institution de programmes de construction de pavillons s'appuyant sur des subventions et des prêts à faible taux d'intérêt accordés par l'Etat
- Loi du 15.6.1943 Mise sur pied d'un service d'urbanisme de l'Etat chargé de concevoir et de fixer le cadre urbain
- Décret du 13.10.1954 Texte relatif aux bâtiments de grande hauteur
- Décret du 30.6.1955 Création d'un comité de décentralisation
- Loi du 7.8.1957 Institution des plans d'urbanisme
- Décret du 31.12.1958 Définition du permis de construire et du régime des lotissements
- Décret du 31.12.1958 Institution des Z.U.P. (Document n°4 en annexe)
- Ordonnance du 31.12.1958 Fixation du droit de préemption dans le cadre des lotissements (Document n°18 en annexe)



Décret du 19.5.1959	Institution des Sociétés d'économie mixte d'aménagement urbain
Décret du 6.6.1959	Règlementation de la constitution des Sociétés Civiles Immobilières
Décret du 28.7.1959	Définition juridique du lotissement
Ordonnance du 24.10.1959	Mise au point de l'organisation de l'expropriation
Décret du 19.11.1960	Création d'un comité interministériel chargé d'examiner les problèmes d'action régionale et d'aménagement du territoire
Décret du 30.11.1961	Bilan financier des installations de stationnement et espaces verts
Décret du 15.2.1963	Création de la DATAR
Loi du 15.3.1963	Modalités d'exonérations pour les entreprises qui participent au financement d'opérations ou réinvestissent les bénéfices dans d'autres opérations immobilières
Loi du 9.7.1963	Exonérations aux promoteurs qui apportent la garantie de l'appui d'une banque
Décret du 19.7.1963	Création de la mission interministérielle pour l'aménagement touristique de la côte du Languedoc-Roussillon
Loi du 14.3.1964	Création des Préfets de Région
Loi du 16.12.1964	Municipalisation et étatisation des sols. Institution du bail à construction
Loi du 10.7.1965	Fixation de l'indemnité d'expropriation par un juge départemental unique
Loi du 3.1.1967	Obligation pour les promoteurs d'achèvement des opérations entreprises
Décret du 30.3.1967	Création des D.D.E.
Texte ministériel du 2.8.1967	Fixation du Schéma d'Aménagement de la Lorraine
Décret du 15.11.1967	Décret relatif aux bâtiments de grande hauteur
Loi du 30.12.1967	Mise en place des SDAU et des POS
	Municipalisation et étatisation des sols
	Fixation de la taxe d'urbanisation
	Fixation de la construction dans le cadre des POS (Document n°14 en annexe)
Décret du 3.12.1968	Instauration des Z.A.C. (Document n°6 en annexe)
Loi du 3.1.1969	Suppression de l'autorisation du permis de construire dans les procédures HLM, lotissements avec plan d'urbanisme, SDAU et ZAC (Document n°27 en annexe)
Loi du 9.1.1969	Obligation pour les constructeurs du certificat de conformité
Texte du 31.3.1969	Concours de la maison individuelle. Règlement (Document n°28 en annexe).
Décret du 16.4.1969	Suppression du permis de construire par arrêté préfectoral dans les communes dotées d'un plan d'urbanisme avec fixation des règles du COS
Décret du 28.5.1969	Destination générale des sols dans les schémas d'aménagement
Décret du 14.6.1969	Respect des règlements d'urbanisme par les constructeurs

Loi du 2.1.1970	Règlementation de la profession d'agent immobilier
Arrêté du 10.9.1970	Texte relatif aux bâtiments de grande hauteur
Arrêté du 27.11.1970	Délégation de compétence fixée aux Préfets dans les périmètres de construction
Loi du 16.7.1971	Limite administrative du droit de propriété
	Règlementation des sociétés HLM
	Contrat de promotion immobilière et contrat de construction de maisons individuelles sur plan
Circulaire du 28.8.1972	Règlementation des équipements et du respect des sites et espaces boisés dans les opérations d'aménagement
Décret du 20.6.1972	Décret d'application de la loi du 2 janvier 1970 qui réglemente la profession d'agent immobilier
Loi du 11.7.1972	Complète la loi du 16 juillet 1971 et la modifie
Arrêté du 30.4.1972	Application de la loi du 11 juillet 1972
Décret du 29.12.1972	Application de la loi du 11 juillet 1972
Circulaire du 21.3.1973	Suppression de la construction des ZUP (Document n°9 en annexe)
Circulaire du 8.2.1973	Politique des espaces verts
Arrêté du 30.4.1973	Règlementation du contrat de construction de maisons individuelles
Loi du 31.12.1975	Réforme de l'urbanisme et de la politique foncière
	Plafond légal de densité, droit à l'expropriation, fixation d'une taxe versée à la commune pour chaque M2 supplémentaire
Loi du 31.12.1976	Réforme de l'urbanisme (Document n°16 en annexe)
Loi du 3.1.1977	Transformation de l'aide à la pierre en aide à la personne (Document n°11 en annexe)
Circulaire du 16.3.1977	Sauvegarde des espaces ruraux et naturels (Document n°32 en annexe)
Décret du 26.7.1977	Définition juridique des lotissements qui deviennent des opérations d'aménagement (Document n°1 en annexe)
Décret du 26.7.1977	Sociétés d'économie mixte
Décret du 27.7.1977	Création des PAP (Document N°38 en annexe)
Arrêtés des 28 et 29.7.1977	Fixation des plafonds de revenus (Document n°39 en annexe)
Circulaire du 12.6.1980	Rappel de la nécessité d'un homme de l'art pour assurer la qualité d'un projet d'urbanisme
Loi du 7.1.1983	Décentralisation de la procédure du permis de construire (Document n°19 en annexe)
Loi du 21.7.1983	Complète la loi du 7 janvier 1983 (Document n°20 en annexe)
Décret du 23.12.1983	Application des lois précédentes (Document n°21 en annexe)
Circulaire du 4.11.1977	Application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriété (Document n°17 en annexe)

## TABLE DES SIGLES

A.L.H.	Association Lorraine de l'Habitat
A.P.L.	Aide Personnalisée au Logement
ASSEDIC	Association pour l'Emploi Dans l'Industrie et le Commerce
B.T.P.	Bâtiments et Travaux Publics
B.C.M.L.	Banque du Crédit Mutuel Lorrain
C.A.	Conseil d'Administration
C.A.F.	Caisse d'Allocations Familiales
C.A.P.E.M.	Comité d'Aménagement du Plan d'Equipement de la Moselle
C.E.S.	Collège d'Enseignement Secondaire ou Comité Economique et Social
C.F.	Crédit Foncier
C.F.F.	Crédit Foncier de France
C.F.T.C.	Confédération Française des Travailleurs Chrétiens
C.G.T.	Confédération Générale des Travailleurs
C.I.	Crédit Immobilier
C.I.F.	Crédit Immobilier de France
C.I.A.T.	Comité Interministériel de l'Aménagement du Territoire
CIEDEHL	Centre d'Informations et d'Etudes d'Economie Humaine en Lorraine
CIMEST	Caisse Immobilière de l'Est
C.M.D.P.	Caisse Mutuelle de Dépôts et de Prêts
C.N.C.	Confédération Nationale des Cadres
C.O.D.E.R.	Commission de Développement Economique Régional
C.O.S.	Coefficient d'Occupation au Sol
COVISEM	Concertation des Villages du Sud et Sud Est Messin
D.A.T.A.R.	Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
D.D.E.M.	Direction Départementale de l'Equipement de la Moselle
E.D.F.	Electricité de France
F.D.E.S.	Fond de Développement Economique et Social
F.N.A.F.U.	Fond National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
F.N.A.T.	Fond d'Aménagement du Territoire
F.N.P.C.	Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs
F.N.S.E.M.	Fédération Nationale des Sociétés d'Economie Mixte
G.E.C.M.	Groupement d'Etudes et de Construction Mosellan
G.E.P.	Groupe d'Etudes et de Programmation
G.M.F.	Groupement Maisons Familiales
H.L.M.	Habitations à Loyer Modéré
I.B.M.	International Biseness Machines
I.F.O.P.	Institut Français d'Opinion Publique
I.L.N.	Immeuble à Loyer Normal
I.N.S.E.E.	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.E.P.	Lycée d'Enseignement Professionnel
L.O.F.	Loi d'Orientation Foncière
LOGECO	Logement Economique
L.T.I.	Lycée Technique Industriel
M.R.P.	Mouvement Républicain Populaire

O.C.D.E.	Organisation de Coopération et de Développement Economique
O.E.D.C.	Omnium d'Entreprises Dumesny et Chapelle
O.P.H.L.M.	Office Public d'Habitations à Loyers Modérés
O.P.Q.C.V.	Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment
O.Q.	Ouvrier Qualifié
O.R.E.A.M.	Organisation d'Etudes d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine
O.S.	Ouvrier Spécialisé
O.T.H.	Omnium Technic habitat
P.A.C.	Prêt A Construire
P.A.P.	Prêt Aidé à la Propriété
P.C.	Parti Communiste ou Prêt Conventionné
P.I.C.	Prêt Immobilier à la Construction
P.L.D.	Plafond Légal de Densité
P.L.H.	Programme Local de l'Habitat
P.M.E.	Petites et Moyennes Entreprises
P.N.B.	Produit National Brut
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
PROMOBA	Promotion du Bâtiment
PROMOGIM	Promotion de Gestion Immobilière
R.L.	Républicain Lorrain
S.C.I.C.	Société Centrale Immobilière de Construction
S.C.R.E.G.	Société Chimique Routière de l'Entreprise Générale
S.B.A.C.	Société de Bithume et d'Asphalte du Centre
S.A.H.L.M.	Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés
S.A.I.E.M.	Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte
S.A.M.I.R.A.M.	Société d'Aménagement de Montigny-les-Metz
S.A.R.E.M.	Société d'Aménagement de la Région Messine
S.C.E.T.	Société Centrale pour l'Equipement du Territoire
S.C.I.	Société Civile Immobilière
S.D.A.U.	Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme
S.E.B.L.	Société d'Equipement du Bassin de Lorraine
S.E.M.F.	Société d'Economie Mixte de la Ville de Forbach
S.F.I.O.	Section Française de l'Internationale Ouvrière
S.E.R.I.B.LOR.	Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières de la Lorraine
S.I.CA.V.	Société d'Investissement à Capital Variable
S.I.CO.B.LOR.	Société Immobilière de Construction du Bassin de Lorraine
S.IM.LOR.	Société Immobilière de Lorraine
S.I.VO.M.	Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
S.M.I.G.	Salaire Minimal Interprofessionnel Garanti
SO.CO.C.I.L.	Société de Construction et de Crédit Immobilier de la Lorraine
SO.FON.C.I.L.	Société Foncière et Construction Immobilière de la Lorraine
S.T.C.A.U.	Service Technique Central d'Aménagement et d'Urbanisme
T.C.R.M.	Transports en Commun de la Région Messine
T.L.E.	Taxe Locale d'Equipements
T.P.E.	Travaux Publics et Equipements
T.V.A.	Taxe sur la Valeur Ajoutée
U.C.B.	Union de Crédit pour le Bâtiment
U.E.R.	Unité d'Etudes et de Recherches
U.N.C.M.I.	Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles

UN.I.B.LOR.	Union Immobilière du Bassin de Lorraine
U.O.	Urbanisme Opérationnel
U.O.C.	Urbanisme Opérationnel Construction
Z.A.C.	Zone d'Aménagement Concerté
Z.A.D.	Zone d'Aménagement Différé
Z.I.L.	Zone d'Industries Légères
Z.U.P.	Zone à Urbaniser en Priorité

## PLAN DE LA RECHERCHE

### INTRODUCTION

#### HISTOIRE DU LOTISSEMENT

- A. LE DECOUPAGE URBAIN AVANT LA REVOLUTION INDUSTRIELLE (1830)
- B. LES CITES INDUSTRIELLES (XIX<sup>ème</sup> et première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle)
  - I. La première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle
  - II. Les initiatives paternalistes
  - III. Les théories utopistes (1800-1850)
  - IV. L'intervention de l'Etat et la naissance de la législation urbanistique (1840-1884)
  - V. La Moselle durant l'annexion allemande (1870-1918)
- C. PARALLELE ENTRE L'EVOLUTION DU LOTISSEMENT ET CELLE DE L'URBANISME AU XX<sup>ème</sup> SIECLE
  - I. La période de l'Entre-Deux-Guerres (1918-1939)
  - II. Le lotissement et l'urbanisme depuis le Second Conflit mondial (1945-1983)
  - III. Recherche de compromis entre des intérêts contradictoires
  - IV. Essai de définition répondant à l'étude géographique présente

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

- Etude dans le cadre du département de la Moselle
  - I. La "vogue" du lotissement
  - II. L'importance chiffrée du phénomène lotissement en Moselle
  - III. Localisation des lotissements en Moselle et aménagement
  - IV. L'empreinte du lotissement sur le paysage
    - 1. Lotissement et groupe d'habitations en permis groupé
    - 2. Le lotissement en milieu urbain et milieu rural
    - 3. Les caractères intervenant dans l'insertion d'un lotissement au tissu existant
    - 4. Les différentes générations de lotissements
    - 5. Evolution de l'architecture et génération actuelle de lotissements

#### LE TISSU SOCIAL DES LOTISSEMENTS ET LES MECANISMES DE DIFFUSION DU MODELE

##### LE TISSU SOCIAL DES LOTISSEMENTS

- I. Les caractéristiques de la population des des lotissements
  - 1. Un regroupement de familles conjugales ou restreintes
  - 2. Une population stabilisée
  - 3. Uniformité sociale
  - 4. Origine géographique et résidentielle des habitants des lotissements
- II. Les conditions de vie des habitants des lotissements

1. L'habitat
  2. Ressources et équipements des ménages
  3. Temps passé dans le lotissement et à l'extérieur
  4. Les relations dans le lotissement
  5. Taux d'instabilité et cursus résidentiel
- III. Le vécu des habitants: la parole aux usagers
1. Les déceptions du nouvel habitant
  2. Une intégration souvent difficile
  3. Les phénomènes de compensation
  4. Les tendances réactionnelles
- IV. Les conséquences du lotissement sur le milieu humain environnant
- LES MECANISMES DE DIFFUSION DU MODELE**
- A. Le poids du pouvoir politique sur la conception du lotissement
- I. L'investissement de l'Etat par le capital monopoliste (1945-1958)
  - II. Centralisation et contraintes de l'administration
  - III. La logique de la classe dominante dans la politique du logement et la construction du lotissement
  - IV. La bourgeoisie industrielle au pouvoir
  - V. Le lotissement comme réponse à l'accomplissement de l'idéologie au pouvoir
  - VI. La technocratie auteur d'un modèle ségrégationniste: le lotissement
- B. L'appareil économique et le pouvoir local comme producteurs du nouveau modèle d'habitat: le lotissement
- I. Les différents intervenants dans la construction des lotissements
    1. Maître d'ouvrage et maître d'oeuvre
    2. Les agents économiques
    3. Le rôle de la banque
    4. Le rôle de l'architecte
    5. La "projection" des maires
  - II. La recherche du profit au détriment de la satisfaction des intérêts sociaux et humains et du cadre de vie
  - III. Les stratégies des agents économiques
    1. La ségrégation résidentielle facteur d'obsolescence
    2. L'évolution des structures
    3. Les outils commerciaux et la publicité
- C. L'usager comme consommateur solvable ou comme consommateur responsable
- I. Le conditionnement des Français dans l'habitat
  - II. Le comportement des Français face au conditionnement de leur habitat
  - III. L'expression de la liberté des usagers ou contre-pouvoir

**LE ROLE DU LOTISSEMENT DANS LA TRANSFORMATION DE METZ ET DE SA REGION**

- A. LIMITE SPATIALE DE CHOIX D'UN PAVILLON POUR LES ACCEDANTS DE L'AGGLOMERATION MESSINE
  - I. Unité territoriale et aire de rayonnement
  - II. Divisions administratives et agglomération

- III. La situation de Metz dans l'espace fixé par les critères d'aménagement
- IV. La Zone de peuplement Industriel ou Urbain de Metz
- V. La notion d'agglomération messine
- VI. Bassin d'habitat et bassin d'emplois
- VII. La réalité historique du Pays Messin
- VIII. L'unité du relief du Pays messin
- IX. Confirmation de l'aire d'étude choisie, par la distance maximum d'achat d'une maison en **lotissement** par des ménages travaillant et logeant dans l'agglomération messine
- B. HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LE PAYS MESSIN
  - I. Les origines de l'urbanisation messine et les premiers sites d'occupation romains dans le Pays Messin
  - II. La cléricatisation de l'urbanisation du IIIème au Xème siècle
  - III. Le "Contado" messin (Xème au XVIème siècle)
  - IV. Paralysie de Metz par les fortifications en profondeur (XVIème au XXème siècle)
  - V. L'évolution de l'habitat dans la campagne messine (1552-1918)
  - VI. Le XXème siècle: expansion de l'agglomération messine et urbanisation du Pays Messin
- C. LE ROLE DU DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS DANS L'ORGANISATION DU PAYS MESSIN (1968-1982)
  - I. Observation de l'évolution de la population de 1968 à 1982
  - II. L'urbanisation des communes rurales du Pays Messin par le développement de la construction des **lotissements**
  - III. Les autres manifestations de l'urbanisation du Pays Messin liées à la construction des **lotissements**
- D. VERS UNE GRANDE AGGLOMERATION ECLATEE...
  - I. Le déclin du Pays Messin au profit de Metz
  - II. Le pari du développement local
  - III. La ville de demain

## CONCLUSION GENERALE