

# La création de la cartographie parcellaire aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles

Fiche **QUESTIONS SUR...** n° 13.04.Q07

mai 2023

**Mots clés :** plan parcellaire - *estate map* - plan terrier - cadastre napoléonien

Les cartes parcellaires ne commencent vraiment à exister qu'à partir des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, avant de se diffuser aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>. La carte (ou le plan) parcellaire met du temps à émerger, et son histoire est celle d'une genèse longtemps contrariée, suivie d'une phase très riche d'expérimentation et de diffusion.

L'idée générale de cette fiche est que la tardive naissance des cartes parcellaires n'est pas, ou pas uniquement, due au niveau technique qui aurait été insuffisant pour les produire, mais surtout à la conception de l'espace. La rationalité analogique, de même que l'hétérogénéité juridique des territoires d'ancien régime, se sont opposées à la production d'une carte uniforme ou isotrope.

### La cartographie parcellaire des XVI<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles

L'observation de l'ensemble de la cartographie de la première modernité démontre que la cartographie parcellaire exhaustive n'est guère pensable, même au XVIII<sup>e</sup> siècle, en raison du maintien de conditions agraires hétérogènes, comme dans les sociétés antiques et médiévales. Les territoires n'étant pas homogènes, l'émergence d'une cartographie produite par une discipline géographique – qui aurait établi des règles à bords francs – n'est pas favorisée ni même vraiment possible. C'est ce qui rend si importantes les quelques entreprises qui tentent cette cartographie d'un genre nouveau, tel le Cadastre sarde (1730). On ne les a pas vantées en vain.

En outre, le réflexe dominant est celui qui pousse les principales catégories possédantes à inventorier leurs propres biens et revenus, patrimoniaux et seigneuriaux. Les entreprises globales sont rares, tardives, et de succès limité. En revanche, malgré les différences de vocabulaire et de techniques, on n'est jamais vraiment en pays inconnu lorsqu'on observe les *estate maps* anglaises, les estimés de la *Podesteria* de Trévise et les *catasti* vénitiens, les cartes des *tenute* du *catasto alessandrino* de 1660, les travaux des mapistes de Valence en Espagne, les plans-terriers français du XVIII<sup>e</sup> siècle, etc. Parce qu'il n'y est pas question de connaître tout le territoire, mais bien de donner uniquement de la consistance au patrimoine et aux revenus seigneuriaux ; si des parcelles d'agriculteurs modestes y figurent, c'est parce qu'ils sont tenanciers du seigneur et lui doivent des cens.

D'autre part, l'absence de volonté politique est également décisive. On n'explique pas l'échec d'un réformateur du cadastre comme Henri de Richeprey (son expérience en Haute-Guyenne est la plus connue) si l'on n'évoque pas la contradiction qu'il y avait à l'engager pour rénover le cadastre et l'impôt de répartition, tout en lui disant qu'il ne pourrait toucher à aucun des fondements des injustices et des inégalités<sup>1</sup>. L'échec ne peut qu'être au bout du processus.

Comme dans l'Antiquité et le Moyen Âge, l'arpenteur mesure souvent les parcelles sans les localiser sur une carte, perpétuant une pratique de la géométrie qui a pris corps dès la plus haute Antiquité. Ce maintien d'un arpentage à la parcelle, dont on comprend bien la nécessité quand il s'agit de rédiger un acte notarié ou d'effectuer le procès-verbal de bornage d'une unique parcelle, éloigne malgré tout l'arpenteur de la réalisation du plan. Il existe ainsi une vision notariale du document d'arpentage, qui s'avère à l'opposé de la géographie. Voici d'ailleurs un cas célèbre : si l'on feuillette les carnets d'arpentage de Georges Washington – dont on sait qu'il a exercé le métier d'arpenteur en Virginie<sup>2</sup> – on se trouve en présence de parcelles

<sup>1</sup> Chouquer, 2013.

<sup>2</sup> On peut en voir de bons exemples sur le site de la *Library of Congress* :

[page.1](http://page.1) Fiche consultable sur le site internet [www.academie-agriculture.fr](http://www.academie-agriculture.fr) onglet "**Publications**" puis "**Table des matières des documents de l'Encyclopédie**".

mesurées, disposant d'une description légale, décrites avec soin, mais malgré tout de parcelles "flottantes", circonscrites uniquement dans la page de son carnet et non insérées dans une trame parcellaire ; elles sont seulement localisées par le nom du comté, éventuellement de la rivière, et situées au moyen des propriétaires confrontants, lorsqu'ils existent !

Il faut donc des circonstances déterminantes pour qu'on envisage le passage aux assemblages de parcelles dans des plans-terriers ou des plans de domaines, et même des circonstances exceptionnelles pour qu'on se préoccupe de dresser des à-plats cartographiques du parcellaire dans de grandes cartes enroulées ou des atlas feuilletés.

### **Le cas des *estate maps* anglaises**

Il est devenu courant de citer l'exemple des *enclosures* anglaises, parce qu'elles sont appuyées sur une étonnante série de plans nommés *estate maps*. À la suite des analyses de Jacques Beauroy<sup>3</sup>, on peut tout à fait convenir du lien existant entre :

- d'une part la production des *estate maps* et des terriers anglais,
- d'autre part la mise au point du concept agronomique d'*improvement* (amélioration), lui-même en lien avec le progrès des connaissances techniques et cartographiques aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles en Angleterre.

Mais ce ne sont pas des cartes accompagnant des cadastres, puisque la notion même de cadastre (c'est-à-dire faire un recensement de la propriété, avec un arpentage et un archivage dans un registre) est étrangère à la mentalité anglaise, et même sans raison dans un pays où est propriétaire celui qui démontre le meilleur intérêt à l'être et moins celui qui a un titre...

Avec les *enclosures*, on a surtout assisté à un transfert de tenures, au profit de la formation de fermes regroupées, adoptant un nouveau modèle d'exploitation.



Figure 1 : Arpentage des manoirs de Crickhowel et Tretower (Pays de Galles) en 1587 (document public, libre de droits).

### **Dans les entreprises coloniales**

En revanche, dans le courant du XVIII<sup>e</sup> siècle, plusieurs entreprises coloniales, souvent d'envergure, ont donné lieu à une production cartographique de type nouveau. Par exemple, Benjamin Landais a étudié le cas du Banat (confins de la Roumanie, de la Hongrie et de la Serbie), où le peuplement s'accompagne de cartes

<https://www.loc.gov/resource/g3883f.ct000355/?r=-0.128,-0.627,1.282,1.253,0>

<https://www.loc.gov/item/97684083/>, <https://www.loc.gov/resource/g3893w.ct000358/> et fiche [11.02.Q02 Washington et Jefferson : aux origines du domaine public nord-américain](#)

<sup>3</sup> *Terriers et plans-terriers*, 2002

[page 2](#) Fiche consultable sur le site internet [www.academie-agriculture.fr](http://www.academie-agriculture.fr) onglet "**Publications**" puis "**Table des matières des documents de l'Encyclopédie**".

dessinant et nommant les lots. Et dans l'évolution typologique de ces plans, on passe de plans figurant les noms des tenanciers des lots, dans lesquels la précision du plan parcellaire importe moins que les noms des bénéficiaires, à des plans déjà un peu plus abstraits, ne figurant plus que des numéros de parcelles renvoyant à une matrice.

On pourrait faire une observation comparable avec la carte de Thomas Holme, qui dessine le lotissement de la colonie de propriétaire de William Penn (origine de la Pennsylvanie), et qui témoigne de l'emploi de différentes morphologies agraires ; ou avec la carte des seigneuries du Québec due à Gédéon de Catalogne qui entre dans la même série en figurant les seigneuries, et quelquefois les lots.



Figure 2 : Gyrr ou Giera (Banat, Roumanie), détail d'un plan parcellaire de 1783 (source : MOL, S 12 Div 10 No 30 ; Histoire et sociétés rurales 2012).

### Quand le plan parcellaire a fini par exister en France, il s'est avéré insuffisant

Lorsque Napoléon I<sup>er</sup> décida d'adopter le cadastre parcellaire (après un infructueux essai de cadastre dit "par masses de culture"), il entendait en faire le grand livre de la propriété, voulant alors qu'il soit un cadastre juridique, prouvant la propriété. Mais son ministre des Finances, Gaudin, et les services du ministère le mirent en œuvre sur une autre base, principalement fiscale. Ce qui fait que dans les instructions sur le cadastre qui ont été réunies en une espèce de code intitulé *Recueil méthodique des lois, décrets et réglemens...sur le cadastre de la France*, de 1811, il n'est question que de fiscalité foncière, à l'exception d'une vague allusion au projet de l'Empereur qu'on lit à l'article 1143 : "*Le cadastre peut et doit même nécessairement par la suite servir de titre en justice pour prouver la propriété. Il en est de même des livres des mutations, qui conservent la trace de tous les propriétaires dans les mains desquels un bien-fonds passe successivement.*" Ce *par la suite* n'est jamais advenu, du moins sous la forme du livre foncier<sup>4</sup>, mais simplement comme présomption de propriété ou comme élément pouvant concourir à la preuve. Le cadastre n'est pas "la" preuve de la propriété, au mieux il n'est qu'un élément du faisceau d'indices que le juge réunira pour fonder son opinion et décider de l'attribution.

Qu'est-ce qui a empêché, en France, le passage du cadastre parcellaire fiscal au livre foncier juridique alors qu'on disposait d'une base cartographique quasi exhaustive<sup>5</sup> levée dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ? Un point politique et un point technique :

- Le point politique a été l'hostilité des aristocraties et bourgeoisies (de la Restauration et de la monarchie de Juillet) à tout enregistrement de la propriété, ce qui fit que les assemblées ont cherché à

<sup>4</sup> Les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles ont été, en France, une période pendant laquelle on a constamment réouvert cette question de l'adoption d'un livre foncier et d'un cadastre juridique, sans jamais y parvenir ; seule l'Alsace-Moselle dispose d'un livre foncier, en raison de son histoire entre 1871 et 1918.

<sup>5</sup> La réserve (quasi exhaustive) tient au fait que le plan cadastral ayant été élaboré pour disposer de la cartographie des parcelles soumises à la contribution foncière, il ne cartographie évidemment pas le domaine public qui en est exempté.

page 3 Fiche consultable sur le site internet [www.academie-agriculture.fr](http://www.academie-agriculture.fr) onglet "**Publications**" puis "**Table des matières des documents de l'Encyclopédie**".

vider le cadastre napoléonien de son contenu. Certains l'ont même pensé comme un moyen pour retrouver leurs possessions d'ancien régime.

- La question technique a été l'imperfection du levé cadastral napoléonien qui n'offrait pas une base suffisante pour la stabilité des limites de propriété. Pour que le cadastre parcellaire du ministère des Finances devienne la base d'un cadastre juridique, il aurait fallu – au moment de la réalisation du plan cadastral – procéder à un abornement général établi sur une double base : l'établissement contradictoire de toutes les bornes, et la base technique d'une triangulation. L'absence d'un abornement général fut la cause technique principale qui a interdit le passage du cadastre dit napoléonien au cadastre juridique : on ne pouvait fonder un livre foncier faisant foi sur des bases cartographiques et topographiques très souvent inexactes. Aujourd'hui encore, le plan cadastral du ministère des Finances reste inexact quant à la délimitation géographique précise des parcelles. En revanche, tel n'est plus cas du Géofoncier, en cours de réalisation, car il repose sur les dossiers versés par les géomètres-experts.

Gérard CHOUQUER, membre de l'Académie d'Agriculture de France

#### Ce qu'il faut retenir :

La genèse de la carte parcellaire s'avère, parmi d'autres indices, un témoin de la lenteur d'évolution des sociétés vers la modernité, ses positivités, ses à-plats, ses réductions nécessaires avant toute tentative de dessin.

La carte parcellaire était difficile tant que dominaient des conceptions hétérogènes de l'espace et que la propriété y était inventoriée par seigneurie. Le mouvement de cartographie parcellaire exhaustive s'amorce au XVIII<sup>e</sup> siècle et s'épanouit au XIX<sup>e</sup>.

#### Pour en savoir plus :

- *Le Cadastre sarde de 1730 en Savoie*, éd. Musée Savoisien, Chambéry 1980 et 1981 (les deux dates figurent en tête de l'ouvrage), 244 p.
- *Recueil méthodique des lois, décrets et réglemens...sur le cadastre de la France*, de 1811, Paris Imprimerie Nationale. Numérisation de l'édition originale sur le site *Gallica* de la BNF ; les éditions Publi-Topex ont republié le recueil, Paris 2012, 208 p.
- *Terriers et plans-terriers, Actes du colloque de Paris (1998)*, Bibliothèque d'Histoire Rurale 5, Paris-Rennes 2002
- Gérard CHOUQUER : *Arpenteurs et géomètres. Dix portraits de l'Antiquité au XVIII<sup>e</sup> siècle*, éd. Publi-Topex, Paris 2013, 124 p.
- Benjamin LANDAIS : *Du partage communautaire au lopin familial. Vie politique et réforme cadastrale dans les villages du Banat au XVIII<sup>e</sup> siècle*, in *Histoire et Sociétés Rurales*, 2012-1, vol. 37, p. 43-116 ; <https://www.cairn.info/revue-histoire-et-societes-rurales-2012-1-page-43.htm>
- Mireille TOUZERY (dir) : *De l'estime au cadastre en Europe. L'époque moderne*, éd. Comité pour l'histoire économique et financière de la France, Ministère des Finances, Paris 2007, 626 p.