

THE CADASTRAL MAP IN THE SERVICE OF THE STATE. A HISTORY OF PROPERTY MAPPING

Jean-Paul CHEYLAN*

• CADASTRE • CARTE CADASTRALE • CARTOGRAPHIE HISTORIQUE • PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

• CADASTRAL MAPPING • CADASTRAL SURVEY • HISTORICAL CARTOGRAPHY • PROPERTY

• CARTOGRAFÍA HISTÓRICA • CATASTRO • MAPA CATASTRAL • PROPIEDAD RÚSTICA

Résultat de recherches très approfondies (archives et bibliothèques), l'ouvrage (1), illustré de 127 cartes et dessins, se présente comme une somme sur la question, et le restera pour de nombreuses années à venir. Il propose en effet une revue très complète, au plan social et politique, de documents cadastraux, tout en ne consacrant *in fine* que son neuvième et dernier chapitre au premier terme de son titre, *in the Service of the State*. Les huit premiers chapitres retracent, en effet, l'historique du développement et de l'application des cadastres en Europe et dans les colonies européennes, depuis la Renaissance jusqu'au XIX^e siècle, à travers l'examen des cartes de possessions seigneuriales ou d'exploitations forestières, des cadastres de l'enclosure anglaise et galloise, des plans terriers et compoix et enfin des cartes des établissements coloniaux hors d'Europe.

Le premier chapitre balaie rapidement le sujet, de l'Antiquité au capitalisme. La diversité des situations aux Pays-Bas du

* CNRS, GIP Reclus, Maison de la Géographie, Montpellier.

(1) R. J. P. KAIN et E. BAIGENT, 1992, *The Cadastral Map in the Service of the State. A History of Property Mapping*, Chicago, The University of Chicago Press, 423 p., 127 illustrations.

Contact: Marketing Department, The University of Chicago Press, 5 801 S. Ellis Ave., Chicago, Illinois 60637, États-Unis.



1. Carte de Beemster dessinée en 1640 par B. Floriszoon et gravée en 1644 par D. van Breen

On remarquera les petites parcelles des maisons de campagne dans la partie du polder proche de la ville, et celles plus grandes et plus éloignées des fermes.

Source: de Vries, 1983. Photo: Algemeen Rijksarchief, La Hague.

Nord (création des polders) et du Sud, incluant Brabant et Belgique, Luxembourg et Limbourg, fait l'objet du second. Bien que le texte fasse fréquemment référence à des formes importées comme celle du Cadastre Napoléon, entre autres, et qui sont développées plus loin dans l'ouvrage, les Pays-Bas semblent avoir été les premiers à utiliser des cartes de propriété et de réseaux hydrauliques, et ce, dès le XIII^e siècle, lors de la création des polders. Par la suite, leur dynamisme économique des XVI^e et XVII^e siècle expliquera le renforcement de l'emploi de ces outils de gestion (fig. 1). Stimulés par des monarchies fortes, danoise et suédoise, et des activités coloniales très anciennes, les pays Baltiques occupent un troisième long chapitre qui montre aussi l'émergence de la notion de valeur cadastrale, complémentaire de la contenance, utile en particulier dans les situations d'indivis.

Les pays germaniques sont évidemment caractérisés par la diversité des situations, liée à l'éclatement du pouvoir. L'effet des guerres, détruisant de nombreuses structures foncières et conduisant à des réorganisations économiques est mis en évidence. Le facteur gestionnaire produit en premier lieu des cartes thématiques spécifiques (forêts) pour conduire rapidement à certains cadastres à usages multiples: topographie et cadastre en Baden-Durlach en 1773. Pour la première fois semble-t-il, en 1730, on trouve les prémices d'une analyse coût-bénéfice, demandée par le roi de Clève. L'éclatement des pouvoirs a également conduit à privilégier rapidement l'établissement de frontières. Quant à l'Autriche des Habsbourg, elle s'est plus intéressée, de façon précoce, aux cartes militaires qu'aux documents cadastraux, la gestion foncière restant très longtemps le fait des nobles et de l'église.

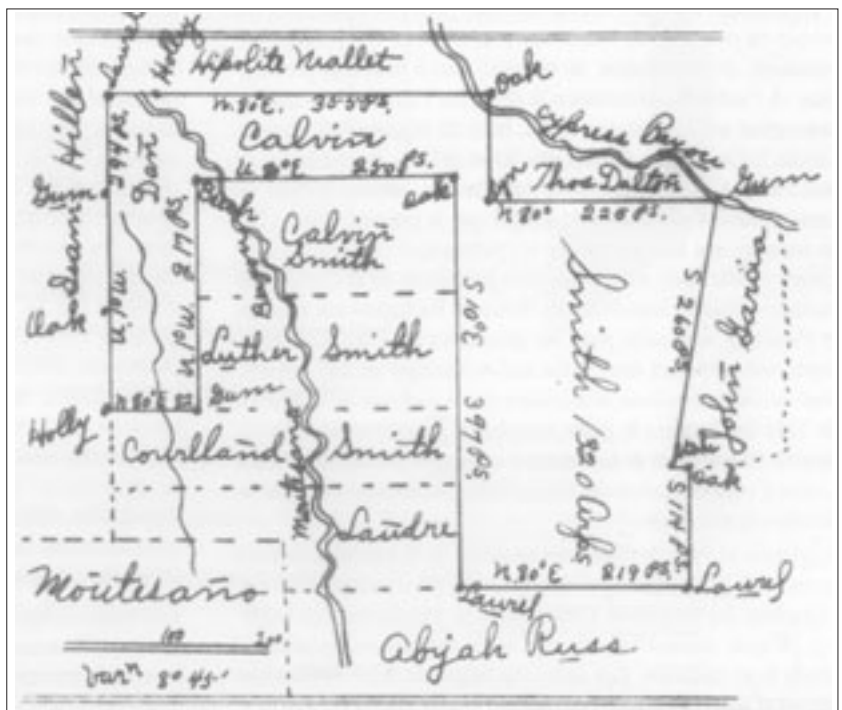
En France la situation ancienne est caractérisée par la rareté des cartes de propriétés individuelles, des plans terriers, particulièrement dans les deux tiers nord du pays, où la taxation repose sur la personne (fig. 2), exception faite des États du Languedoc et de Provence. Là, les seuls documents disponibles, les compoix, décrivent textuellement propriété et propriétaires. La parcelle et sa localisation



2. Plan des dîmes de Champeaux (Seine et Marne)

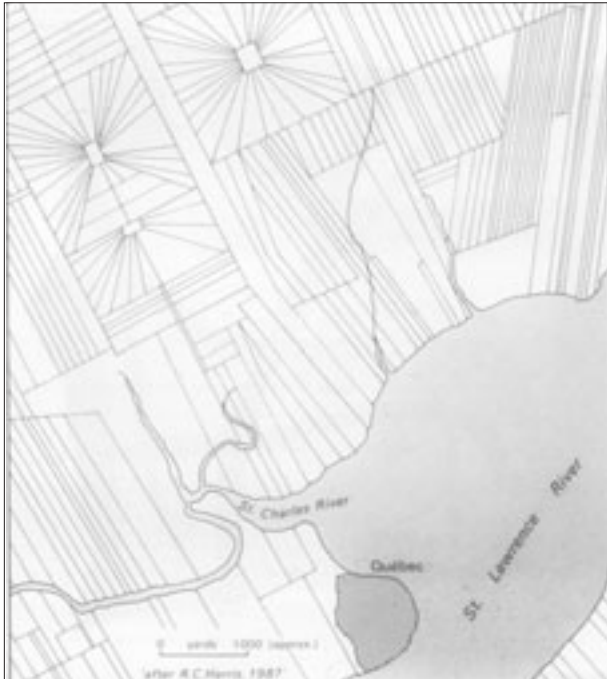
Cette carte du XV^e siècle illustre la répartition de la dîme entre plusieurs paroisses

Source: Archives Nationales, Paris. L898 n. 52.



3. Plan d'une concession espagnole accordée à Calvin Smith, 1799, Greensburg, Louisiane

Source: Hill Memorial Library, Louisiana State University, Baton Rouge, Special Collections (copy) et Greensburg District Land Office.



4. *Seigneuries le long du Saint-Laurent d'après de Catalogne (1709-1712)*

Source: Harris, 1987.

n'apparaissent que par l'énumération des parcelles adjacentes. On trouve en revanche de nombreux plans locaux d'arpentage, de mesurage, de délimitation, de bornage, tous à fonctions procédurière. À l'aube de la révolution le débat sur l'utilité d'un cadastre homogène est toujours en cours, hors de régions spécifiques: Savoie, et Généralités de Limoges, Riom et Paris. Il semble que ce soit Pierre Cornuau, un élève des Cassini, administrateur de Limoges sous l'intendance de Turgot qui, le premier, après 1779 ait introduit une liaison explicite et systématique entre cartes et registres. Après avoir travaillé au plan parcellaire de la Corse et au cadastre millanais Jean-François Henry de Richeprey mit au point le *Projet de règlement pour les géomètres* en 1782, document repris mot pour mot dans le *Recueil méthodique de lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France* de 1811 qui formera le guide complet de l'établissement des cadastres. Ils passeront de leur statut d'origine de documents fiscaux à celui d'outil de gestion des transactions foncières puis de base de données de référence.

Angleterre et Pays de Galles ont bénéficié de la transition précoce au mode de production agricole capitaliste, pour multiplier les cartographies des propriétés. Cette avance se transformera en handicap puisque, aujourd'hui, ces pays n'ont toujours pas complété et révisé leurs cadastres. Les cartes du milieu du XIX^e siècle n'ont pas eu d'objectifs clairement définis. Il faut attendre 1910 et le *Lloyd George's Domesday* pour trouver la première cartographie complète et homogène de l'espace foncier, reporté sur la carte de l'*Ordnance Survey* (l'IGN britannique) au 1/2 500, puisque cet organisme avait apparemment bloqué les initiatives précédentes.



5. *Plan cadastral autour du Lac Saint-Jean*

Source: Glendinning, 1934.

Les établissements coloniaux de l'Europe, dès le XVII^e siècle, particulièrement ceux de peuplement, Amérique du Nord comme Afrique du Sud exercent leur attrait sur les immigrants par la disponibilité des terres; dès lors ils se dotent très rapidement de cadastres: *land plats* (fig. 3), plans des *seigneuries* des gouvernements de Québec (fig. 4) pour gérer cette ressource. Les méthodes ne diffèrent pas de celles de l'Ancien Monde, en revanche les structures foncières produites visent d'abord la facilité d'établissement: des divisions systématiques et de formes simples, autorisant les divisions de propriétés et leur cession avant même leur conquête (fig. 5). La pratique sera systématisée aux États-Unis, à partir de 1784 (Thomas Jefferson et Hugh Williamson) avec une ordonnance établissant un *Land Office* proposant que le domaine public (fédéral, soit tout ce qui n'était pas encore approprié) soit divisé en carrés de 10 *miles* géographiques, les limites étant orientées vers les points cardinaux, eux-mêmes divisés en *miles* carrés ce qui produira l'image actuelle du foncier américain à l'ouest des Appalaches. Des systèmes de divisions triangulaires, exploitant plus aisément la trigonométrie ont été utilisés en Inde et en Nouvelle-Zélande, avec moins de succès et de pérennité.

Les notes et les références bibliographiques sont impressionnantes; l'illustration est abondante, tant en reproduction de documents anciens qu'en exemples dessinés. On regrettera cependant l'absence d'une synthèse des facteurs ayant orienté les sociétés vers diverses formes cadastrales et le peu d'attention apporté aux documents accompagnant le plan, à leur fonctionnement (système de référence, registres) et à leur tenue à jour, car le plan cadastral ne prend sa valeur qu'accompagné de ses registres.