



Le cadastre ancien : une source unique pour comprendre Vendôme au début du XIX^e siècle

GAËL SIMON

Résumé : le cadastre ancien est une source primordiale pour quiconque s'intéresse à l'histoire de la ville puisqu'il constitue souvent le premier plan représentant l'ensemble de l'espace urbain. Si les études sur ce type de document ne sont pas récentes, le développement d'outils informatiques permet de les interroger de manière originale.

Mots-clés : Cadastre, Vendôme, XIX^e siècle, occupation du sol, paysage urbain, fonction urbaine.

À l'heure où Vendôme se dote d'un plan local d'urbanisme qui cherche à fixer les grandes orientations du développement urbain pour les vingt prochaines années, un retour sur les transformations de l'espace s'impose. Si l'historique des transformations d'une ville comme la nôtre ne peut être dressé dans le cadre restreint d'un article¹, nous proposons dans cette contribution de nous intéresser à un moment particulier de l'histoire urbaine : le début du XIX^e siècle. C'est à cette période que la

1. Une thèse de doctorat, intitulée *La fabrique urbaine de Vendôme du XI^e au XIX^e s.*, est en préparation au sein du Laboratoire Archéologie et Territoires de l'UMR 7324-CITERES de la Maison des Sciences de l'Homme-Val de Loire et de l'Université François-Rabelais de Tours.

Le vieux Paris n'est plus (la forme d'une ville change plus vite, hélas que le cœur d'un mortel)
Baudelaire Charles, *Les Fleurs du Mal*.

ville quitte l'ère pré-industrielle pour entrer dans l'ère industrielle et ses grands bouleversements tant sociétaux que spatiaux. À partir de 1807, Vendôme comme tout l'espace métropolitain doit être doté d'un plan géométriquement fiable représentant l'ensemble de la commune : le cadastre ancien dit « napoléonien » qui sera achevé pour notre commune en 1811. Les nouveaux outils informatiques développés depuis une vingtaine d'années autorisent de nouvelles pistes d'interrogation de ces documents et permettent la gestion d'un grand nombre de données répondant à des problématiques sur l'occupation du sol, le paysage urbain, la répartition spatiale des activités commerciales et artisanales, la possession de la terre, des biens immobiliers...

Le document et sa mise en œuvre dans un Système d'Information Géographique (SIG)

LE CADASTRE : COMPOSITION ET FIABILITÉ

La réalisation du cadastre fait suite à la loi napoléonienne du 15 septembre 1807, qui avait pour but de *mesurer sur une étendue de plus de sept mille neuf cent*



Fig. 1 : Plan parcellaire de la section M, dite de la ville (Archives départementales du Loir-et-Cher).

et un myriamètres carrés plus de cent million de parcelles [...]; confectionner, pour chaque commune, un plan où sont rapportées ces cent millions de parcelles, les classer toutes d'après le degré de fertilité du sol, évaluer le produit imposable de chacune d'elles; réunir au nom de chaque propriétaire les parcelles éparses qui lui appartiennent; déterminer, par la réunion de leur produit, son revenu total et faire de ce revenu un allivrement qui sera désormais la base de son imposition². Pour répondre à ces objectifs, les arpenteurs furent envoyés sur l'ensemble du territoire dans le but de dresser trois types de documents :

- des plans parcellaires qui sont la partie graphique du cadastre. Ils ont pour but de donner la position, la forme et la superficie de chaque parcelle; ils distinguent aussi les parties bâties (en rose) de celles qui ne le sont pas (fig. 1)³;

2. Extrait de la loi du 15 septembre 1807 due au ministre des Finances Gaudin.

3. Cotes des plans cadastraux conservés aux Archives départementales du Loir-et-Cher : 3_P_2/003/00003; 3_P_2/003/00004; 3_P_2/139/00002; 3_P_2/139/00003; 3_P_2/139/00004; 3_P_2/159/00002; 3_P_2/159/00004; 3_P_2/159/00005; 3_P_2/159/00015; 3_P_2/226/00001; 3_P_2/226/00005; 3_P_2/226/00007; 3_P_2/226/00008; 3_P_2/226/00009; 3_P_2/271/00002; 3_P_2/271/00003; 3_P_2/271/00004; 3_P_2/271/00005; 3_P_2/271/00006; 3_P_2/271/00007; 3_P_2/271/00008; 3_P_2/271/00009; 3_P_2/271/00010; 3_P_2/271/00011; 3_P_2/271/00012; 3_P_2/271/00013; 3_P_2/271/00014;

- des états de section, qui prennent la forme de registres recensant pour chaque parcelle toutes les informations liées : propriétaire (nom, profession et lieu de résidence), nature de la parcelle, classement, superficie

Fig. 2 : Extrait d'un état de section correspondant à une partie de la section M (Archives départementales du Loir-et-Cher).

3_P_2/271/00015; 3_P_2/271/00016; 3_P_2/271/00017; 3_P_2/289/00002.

Commune	Section	Dénomination	Superficie (en ha)	Nombre de parcelle	Superficie moyenne (en ha)
Areines	A	ND	286,9	572	0,5
Meslay	A	ND	59,9	35	1,71
	B	ND	85,2	727	0,12
PNaveil	A	ND	186,6	939	0,2
	B	ND	85,3	727	0,12
Saint-Ouen	E	ND	135,9	448	0,3
	F	ND	46,4	373	0,12
	G	ND	149,7	554	0,27
	H	ND	99,5	168	0,59
Vendôme	A	Dite de la Forêt	589,6	40	14,74
	B	Dite de Courtiras	169,9	1553	0,11
	C	Dite de Saint Marc	135	727	0,18
	D	Dite de la Garde	171,8	1081	0,16
	E	Dite de la Thuilerie	84,4	539	0,16
	F	Dite des Quatre Huys	172,2	973	0,18
	G	Dite de Liselette	149,7	969	0,15
	H	Dite de Labretonerie	261,5	522	0,5
	I	Dite du Bois à la Barbe	361,9	775	0,47
	J	Dite de la Chappe	42,43	713	0,06
	K	Dite du Temple	110	1346	0,09
	L	Dite de la Motte	46,46	633	0,07
	M	Dite de la Ville	23,9	1720	0,01
Villerville	A	ND	112,8	446	0,26
TOTAL			3567	16580	

Fig. 3 : Tableau récapitulatif des différents plans parcellaires utilisés dans l'étude.

et montant de l'impôt. Ce document constitue la légende du plan (fig. 2)⁴;

- des matrices cadastrales qui prennent aussi la forme de registres recensant les propriétaires soit par ordre alphabétique, soit par ordre topographique et indiquant tous les biens appartenant à un propriétaire. Elles sont annotées chaque année en fonction de l'évolution de la propriété et permettent de restituer son histoire.

Dans le cas de Vendôme, le cadastre est achevé en 1811, ce qui en fait un document précoce par rapport à l'ensemble des cadastres nationaux⁵, précocité qui nous offre une vision de la totalité de la ville pré-industrielle.

Afin de mieux comprendre l'occupation du sol, l'échelle communale imposée par le cadastre ne suffisait pas. En effet, la commune de Vendôme prend la forme d'un « nœud papillon » perpendiculaire au Loir. Cette disposition entraîne des particularités géographiques (certaines parties des communes adjacentes se trouvent plus proches du centre ville que des hameaux de la commune de Vendôme) qu'il a fallu détourner pour mieux appréhender le paysage vendômois de 1811.

4. Cotes des états de sections conservées aux Archives du Loir-et-Cher : Série 3P3.

5. De 1808 à 1814, seules 9000 communes furent arpentées.

Ainsi l'intégration d'une portion des communes limitrophes s'est révélée essentielle; des sections des communes d'Areines, de Meslay, de Saint-Ouen, de Naveil et de Villerville ont donc été juxtaposées aux 13 sections vendômoises. La figure 3, récapitule les informations concernant chacune des 23 sections étudiées.

La figure 4, où chaque section est représentée, fait apparaître la grande disparité d'étendue des différentes sections qui tient à la nature des espaces figurés. Là où la trame parcellaire est dense, les sections sont plus petites afin de faciliter la lecture du parcellaire.

Comme pour tout document historique, une critique documentaire doit être menée. Il ne faut pas oublier que le cadastre est avant tout un document fiscal dont le but est de servir de base au calcul de l'impôt; ainsi ne sont représentés sur le plan que les éléments intéressants l'imposition. Ensuite il s'agit d'un document du XIX^e siècle, dressé par des arpenteurs disposant de moyens limités, en temps et en matériel, les erreurs sont donc fréquentes dans les dessins dès lors que l'espace à représenter se complexifie (zone urbaine ou espace à forte déclivité). Enfin, la précocité du document est aussi un désavantage puisqu'il semble que les normes aient évolué vers plus de précision au fur et à mesure du temps. Ainsi, dans la section de la ville, le détail de la composition des parcelles n'est pas toujours mentionné (fig. 1). Un travail de recouplement des informations a donc été

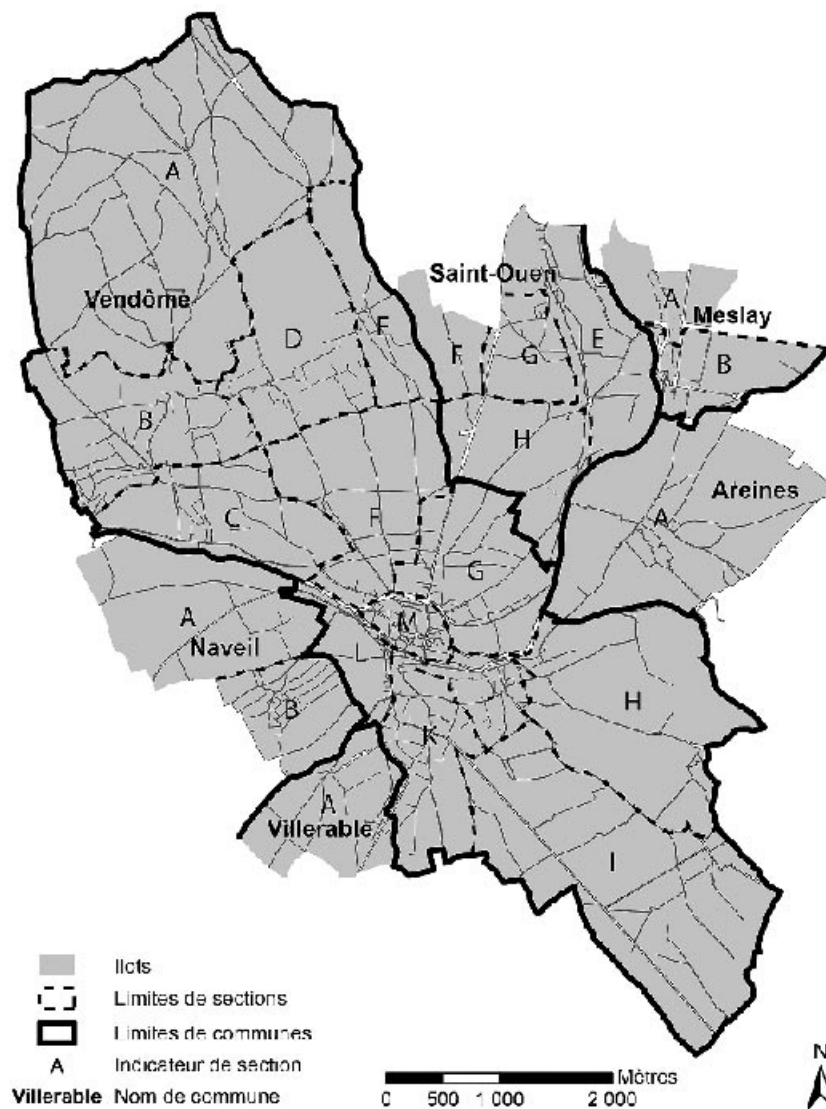


Fig. 4 : Emprise de chacune des sections étudiées.

nécessaire afin de préciser les zones d'ombres. Ce prérequis a été facilité par l'emploi d'un Système d'Information Géographique.

UNE ÉTUDE RENDUE POSSIBLE GRÂCE AUX SYSTÈMES D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE

L'étude des cadastres anciens n'est pas nouvelle⁶ et porte le plus souvent sur une portion réduite de l'espace analysé sous ses divers aspects, restitution du paysage, des fonctions et des propriétés anciennes. Pour des

6. À Vendôme, une première étude du cadastre qui ne portait que sur le quartier Saint-Martin en 1811 avait été produite par Renée Brizions dans le bulletin de 1991.

raisons de temps, ces trois problématiques ne seront pas traitées sur l'ensemble de l'espace qui a été divisé en deux zones correspondant à deux réalités (fig. 5) :

- celle du finage correspondant à l'ensemble de la commune de Vendôme mais aussi à une partie des communes limitrophes, appelé zone A, rassemblant sur 6 communes et 3567 hectares, plus de 16000 parcelles (11 658 parcelles sur 2404 hectares pour la commune de Vendôme) où seul le type d'occupation du sol à été renseigné (bâti, jardin, terre, forêt, vigne...);
- celle de l'espace urbain, plus réduit, correspondant à l'étendue de la ville au XIX^e siècle (entendue ici comme la zone *intra muros* et ses faubourgs) appelé zone B qui représente 293 hectares soit 8 % de la zone A. Cet ensemble a fait l'objet d'un dépouillement systématique des états de section.



Fig. 5 : Emprises des deux zones d'étude.

Afin de gérer la totalité des informations présentes dans les documents, le recours à des outils informatiques était nécessaire : les Systèmes d'Informations Géographiques⁷ (SIG). Ils permettent, entre autres, de rassembler l'ensemble des informations contenues dans les documents dans une même base de données géoréférencées. Ainsi, après avoir assemblé et repositionné par rapport au cadastre actuel l'ensemble des planches cadastrales, toutes les parcelles ont été redessinées et liées aux informations inscrites dans les états de sections (fig. 6).

7. L'intérêt des SIG dans les recherches historiques n'est plus à démontrer. De nombreuses études urbaines en cours ou achevées reposent sur cet outil. Nous ne citons que quelques exemples : pour Tours les travaux d'H. Galinié et X. Rodier ; pour Bordeaux ceux d'E. Jean-Courret et S. Lavaud ; et enfin les études d'H. Noizet sur Paris.

DEUX SIÈCLES DE GRANDES TRANSFORMATIONS URBAINES

Avant de procéder à une analyse précise du Vendôme de 1811, des comparaisons peuvent être effectuées avec le cadastre actuel afin de mesurer l'ampleur des transformations du paysage urbain durant les deux derniers siècles. Si cette thématique pourrait faire l'objet d'un article à elle seule, nous nous intéresserons ici à deux aspects des changements intervenus entre 1811 et aujourd'hui : l'usage du sol à l'échelle communale et les transformations du paysage urbain dans la ville *intra muros*.

À l'échelle communale, pour étudier l'occupation du sol actuel, nous ne possédons que la base de données *Corine Land Cover* qui regroupe les informations à une échelle beaucoup moins fine que la



Fig. 6 : Géoréférences des planches cadastrales.

parcelle⁸. Ainsi, la comparaison ne peut se faire qu'en dégradant la précision des données anciennes afin que ces dernières entrent dans un des cinq grands usages du sol qui ont été formalisés : l'espace urbanisé, la terre arable, les vignobles, la prairie et les forêts. Les situations de 1811 et de 2006 peuvent donc être comparées sur la base que constitue cette légende à travers la **figure 7**.

La confrontation des superficies de chaque catégorie d'occupation du sol entre ces deux dates permet de mesurer les évolutions suivantes : forte augmentation

de la surface urbanisée, diminution des terres arables et des prairies, disparition quasi-totale des vignobles et maintien de la forêt (**fig. 8**).

Ces grandes transformations des XIX^e et XX^e siècles, n'ont pas touché seulement l'usage du sol mais aussi le paysage urbain qui ne sera étudié ici que dans la partie *intra muros*. Dans cette partie de la ville, ce sont presque 24 % de l'espace urbain qui ont été transformés par ces grandes mutations. Il faudrait aussi y ajouter tous les travaux individuels de moindre ampleur, difficiles à mesurer, mais qui ont pourtant renouvelé considérablement le paysage. Néanmoins, nous pouvons lister les grands travaux et les aléas historiques qui ont bouleversé la morphologie du centre-ville (**fig. 9** et **fig. 10**).

8. *Corinne Land Cover* est une base de données européenne qui classe l'occupation du sol selon 3 niveaux et 74 postes. Elle a été établie pour les années 1990, 2000 et 2006.

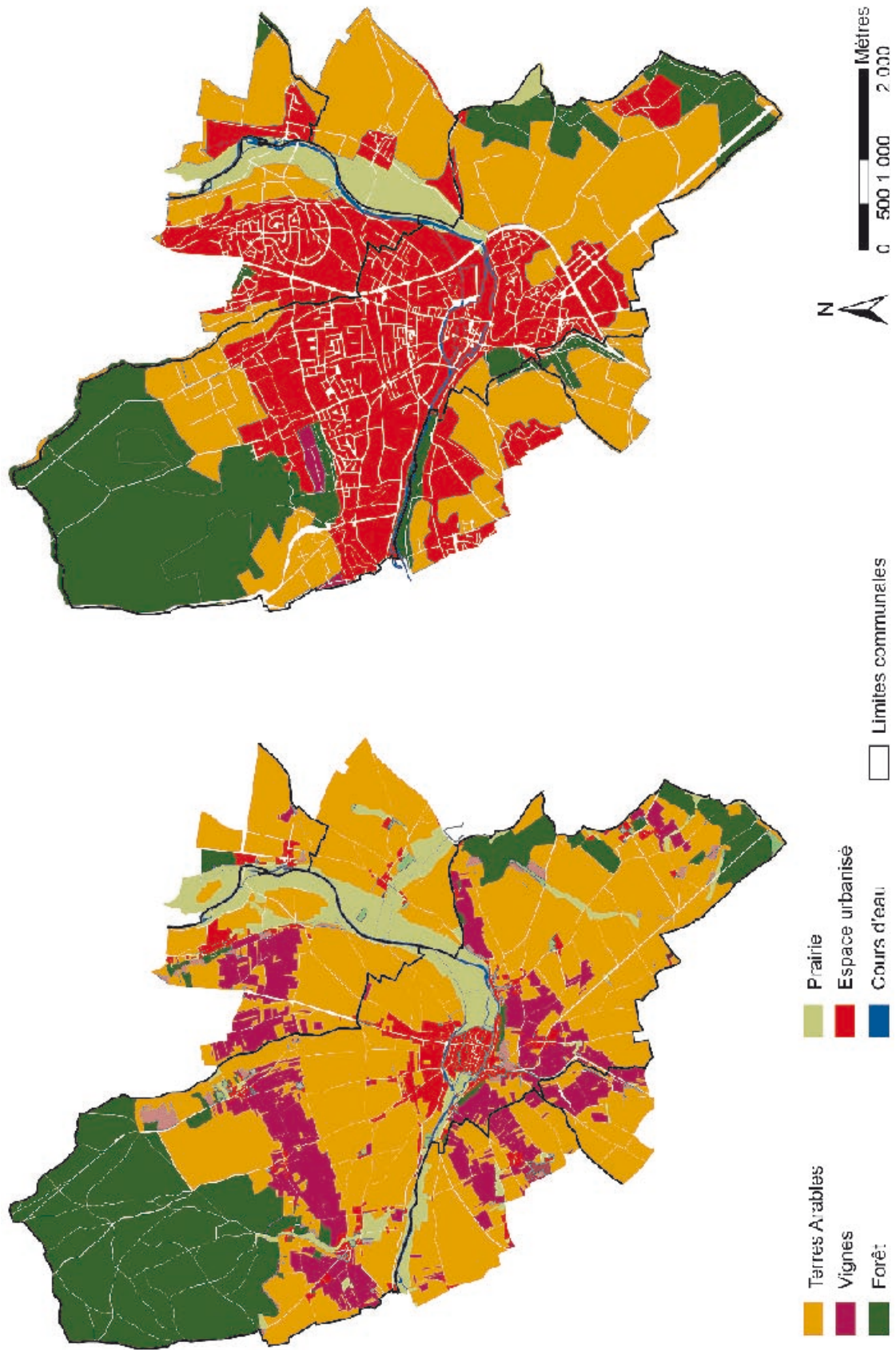


Fig. 7 : Occupation du sol à Vendôme en 1811 et en 2006 selon le regroupement Corine Land Cover.

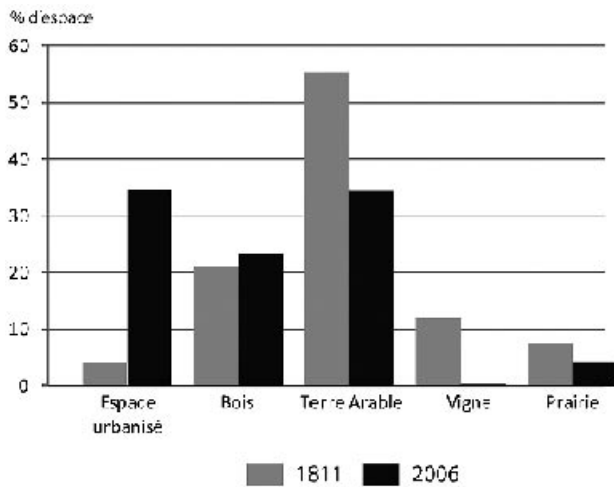


Fig. 8 : Comparaison des superficies de chaque type d'occupation du sol entre 1811 et 2006.

Opérations urbanistiques	Date de l'opération	Superficie transformée entre 1811 et 2011 (en ha)
A Place de la Madeleine	≈ 1850	0,11
B Église Saint Martin	1854	0,13
C Musée-bibliothèque	1866	0,21
D Pont Saint-Michel	1868	0,2
E Marché couvert	1898	0,2
F Bombardements	1940	2,5
G Maison de retraite des Tilleuls	1969	0,07
H Parkings de l'Hôtel de Ville	≈ 1970	0,29
I Parking de l'hôpital	≈ 1970	0,03
J Centre commercial	≈ 1980	0,15
K Passage de l'imprimerie	1991	0,18
L Alignement de façades	Durant les XIX ^e s. et XX ^e s.	Au moins 0,05
Total		4,12

Fig. 9 : Tableau récapitulatif des opérations ayant transformé le paysage urbain.

Le paysage vendômois au début du XIX^e siècle

L'étude du paysage urbain, passe nécessairement par une analyse de la forme des différents éléments le composant, les réseaux, les parcelles et leurs constitutions.

ÉTUDE DES RÉSEAUX

Le réseau viaire (fig. 11)

Le réseau viaire en 1811 n'a pas subi de grandes modifications, il reflète les situations antérieures où deux logiques se rencontrent : une logique locale où Vendôme est au centre d'un réseau de chemins et routes reliant la ville aux villages et bourgs alentour ; et une logique régionale, où Vendôme est une étape sur le grand itinéraire Paris-Tours-Bordeaux-Espagne.

La première logique correspond à un réseau organisé de part et d'autre du Loir, deux voies de direction nord-est/sud-ouest suivant le cours du Loir viennent recueillir un réseau concentrique au nord, et une voie principale au sud guidée par le vallon du Merdereau. Entre ces deux systèmes, le centre ville constitue un pont entre les deux rives. Il est structuré par deux rues parallèles d'orientation nord-sud reliées par plusieurs rues perpendiculaires. La ville *intra muros* qui est le lieu de rencontre de deux réseaux concurrents, le réseau viaire et le réseau hydrographique, est dotée de nombreux ponts (six ponts principaux en 1811).

La seconde logique, d'orientation nord sud, apparaît plus tardivement dans l'histoire de la ville (entre le XIII^e et le XV^e siècles au moment de l'affirmation du pouvoir royal). L'axe de circulation correspondant se présente sous la forme d'une baïonnette en centre-ville passant par la rue du Change, puis la rue du bourg Saint-Martin⁹,

la rue Renarderie, la rue Saulnerie et enfin le faubourg Saint-Lubin. Ce tracé spécifique résulte de la concurrence de ces deux logiques ; la seconde n'étant pas assez forte pour restructurer entièrement le réseau antérieur. L'aspect de la route royale puis impériale et enfin nationale résume bien ce phénomène de concurrence. Si la restructuration des voies est bien effectuée en 1811 au nord et au sud de la ville, le centre-ville reste quant à lui à l'écart des grandes percées, à l'inverse de ce qui a été fait à Tours avec la création de la rue Nationale et de l'avenue de la Tranchée.

Le réseau hydrographique (fig. 12)

Quiconque se promène aujourd'hui dans Vendôme remarque immédiatement l'omniprésence du Loir qui est encore plus prégnante sur le cadastre ancien. En effet, sur une distance de 2,3 km entre la première dérivation (dérivation Saint-Denis) et la dernière jonction (les Prés-aux-Chats), le Loir est dérivé en de multiples canaux parcourant près de 8 km. La vision que l'on a actuellement du fonctionnement de ce réseau est très loin des réalités du début du XIX^e siècle en raison des grands travaux d'ingénierie (curage des canaux, mise en place d'ouvrages de régulation, rehaussement ou abaissement des retenues...) qui ont été menés dans la seconde moitié du XIX^e siècle, dans le but de limiter les inondations. Il faut donc, pour comprendre cette situation, se rapporter à des documents présentant la situation antérieure. Nous avons la chance que des documents d'ingénieurs du XIX^e siècle, conservés aux Archives Départementales, permettent de comprendre

9. La rue du bourg Saint-Martin était la rue méridionale de l'église Saint-Martin qui est intégré aujourd'hui à la place éponyme.

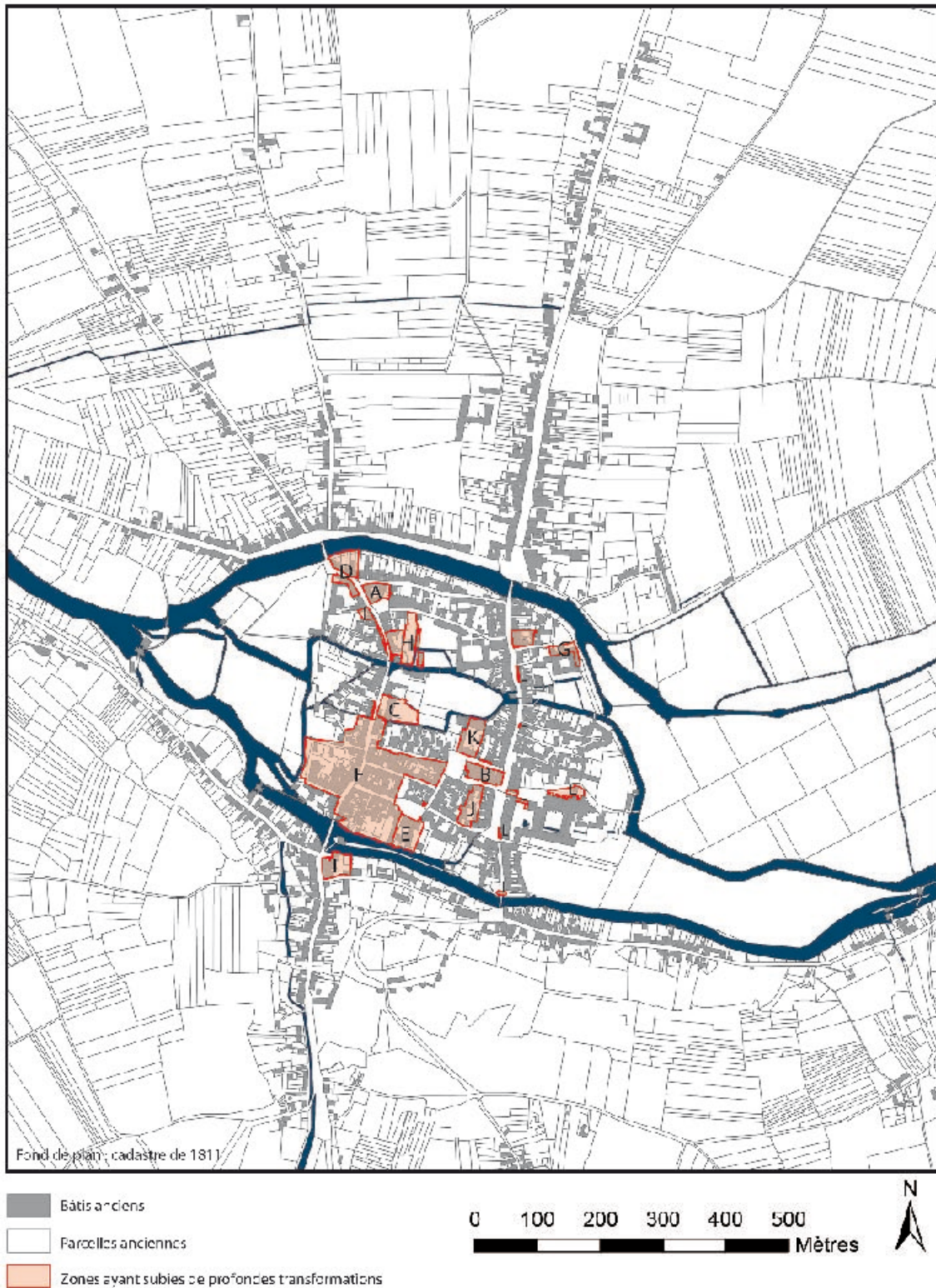


Fig. 10 : Carte de synthèse des grandes transformations du paysage urbain entre 1811 et 2011.

la circulation des flux hydriques dans les divers canaux (fig. 13)¹⁰. La carte 14, présentant le pourcentage d'eau qui circule dans les divers bras, indique que le canal Saint-Denis et le canal du Mail n'étaient pas les bras

10. De nombreux plans et profils de la situation des canaux au XIX^e s. sont conservés aux Archives départementales du Loir-et-Cher sous les cotes 7S 416 à 445. Un véritable travail est à mener sur les grandes transformations du réseau au XIX^e s., l'exploration des diverses sources des Archives départementales n'a permis que d'effleurer le sujet.

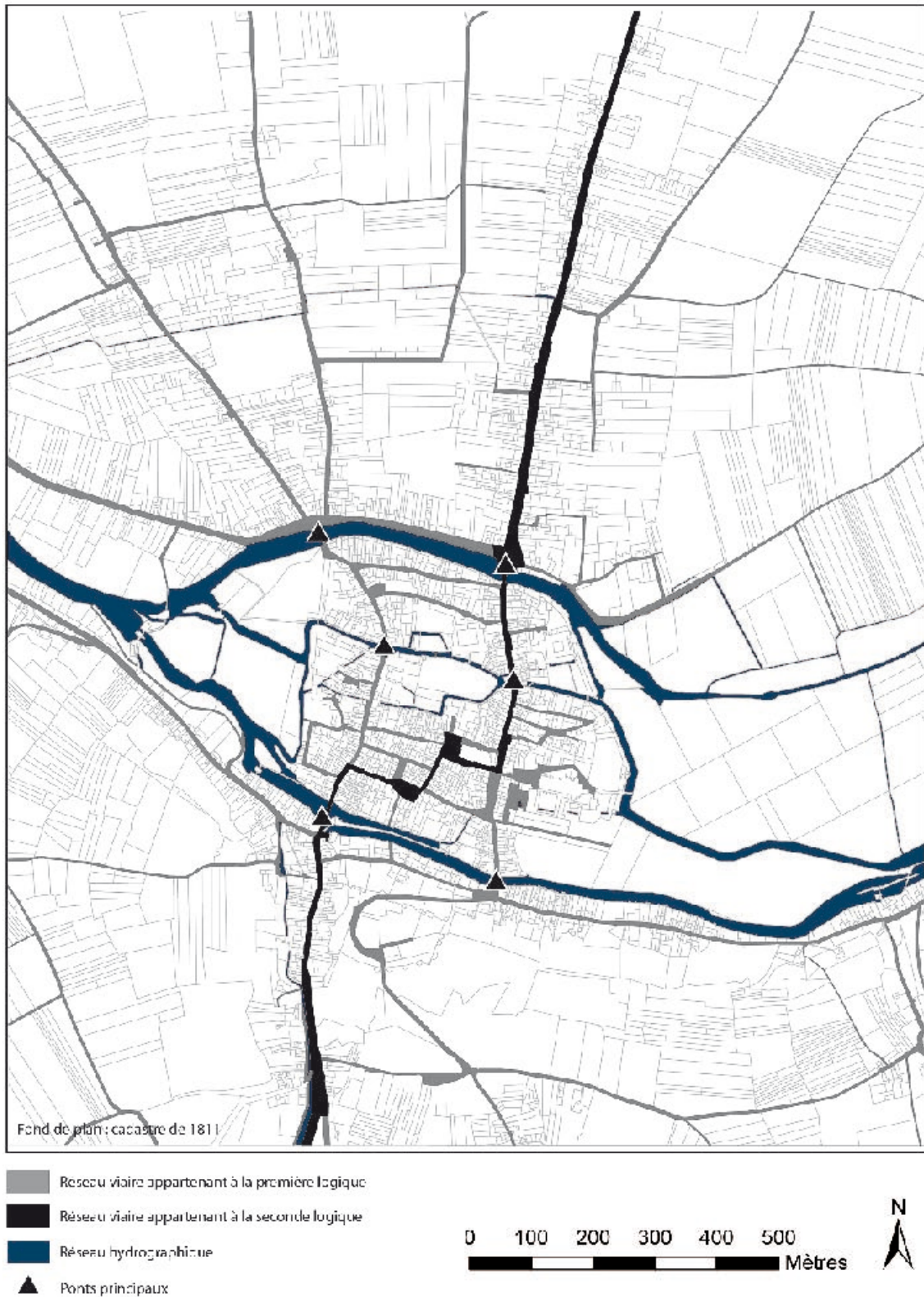


Fig. 11 : Le réseau viaire en 1811.

En effet, la mise en place de la répartition des eaux actuellement visible ne s'est pas faite sans heurts. De nombreuses plaintes de riverains ou de meuniers sont enregistrées sur plus d'un demi-siècle prouvent que la

situation vendômoise n'avait rien de simple à régler. Ces conflits mériteraient un vrai travail sur les diverses motivations des acteurs en jeu : l'état, la municipalité, les riverains, les meuniers...

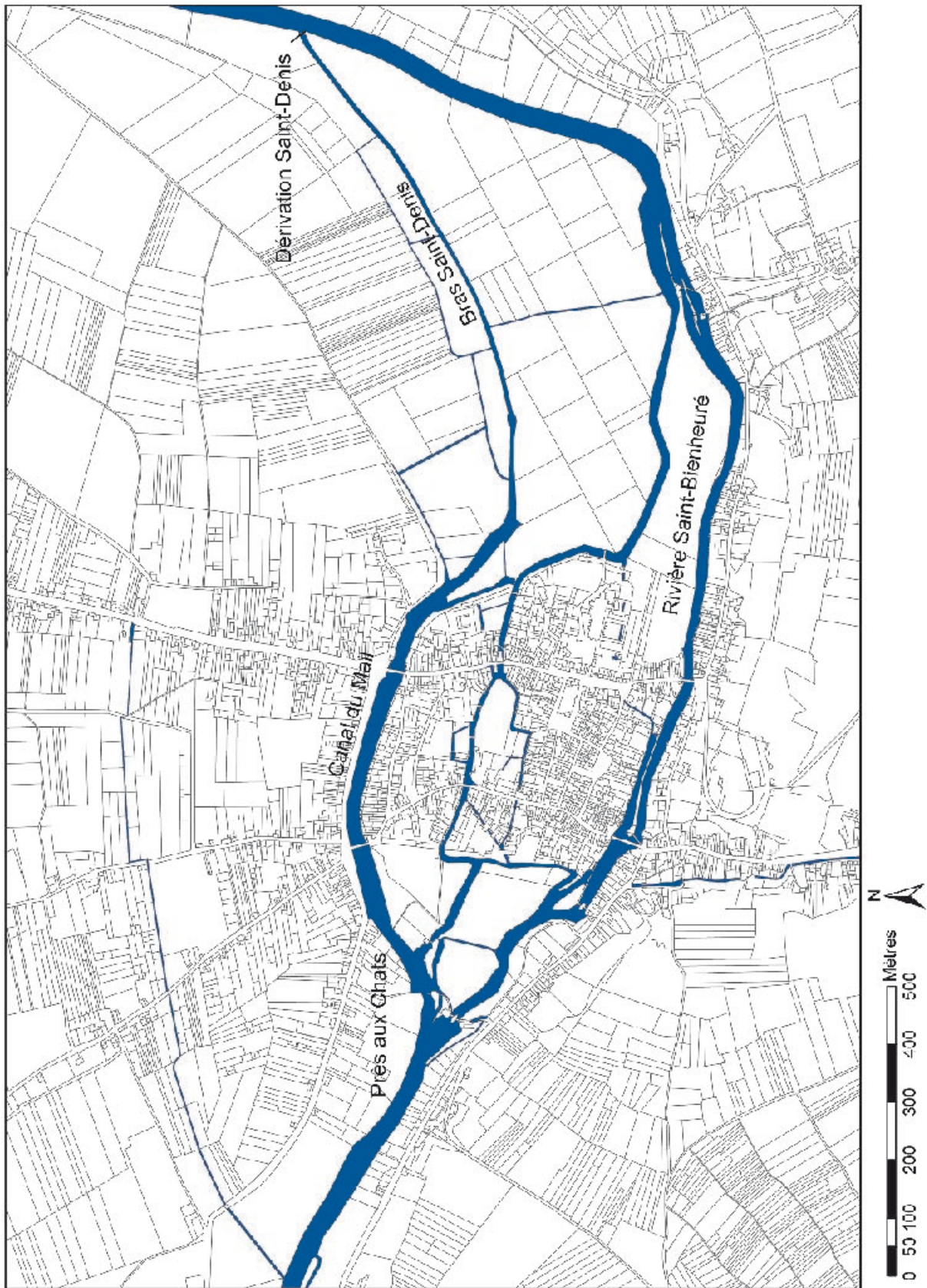


Fig. 12 : Le réseau hydrographique en 1811.

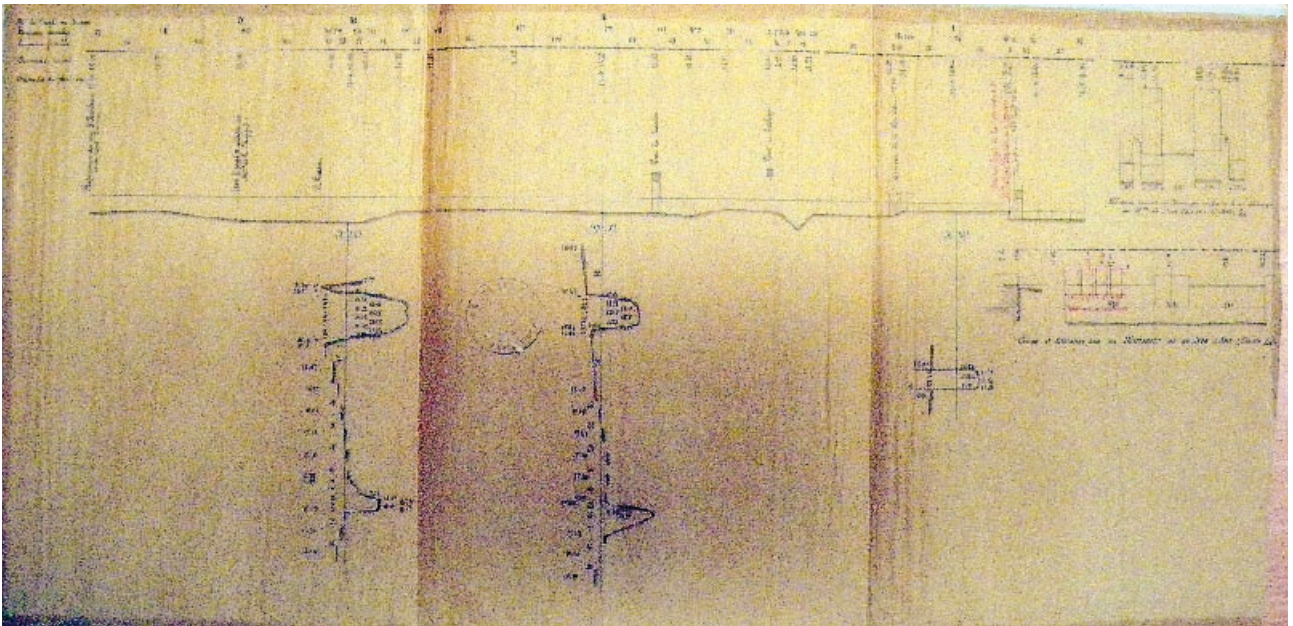


Fig. 13 : Un document d'ingénieur du XIX^e s. conservé aux Archives départementales présentant le profil du bras du pont Perrain.

principaux de circulation comme ils le sont aujourd'hui mais que les pourvoyeurs principaux d'eau et donc d'énergie étaient le bras Saint-Bienheure et le bras du Pont Perrain. Cette concentration des flux dans deux cheminements principaux avait pour objectif d'alimenter treize roues de moulins qui étaient encore en activité en 1811. La rentabilité d'un moulin se mesure à l'importance de sa force motrice, c'est-à-dire sa plus ou moins forte capacité à faire tourner la roue. La carte 14 indique aussi, pour chaque moulin, sa force motrice en pourcentage de la totalité de la force disponible à Vendôme. On observe ainsi que les moulins les plus importants sont ceux du pont Perrain et de l'île Madeleine, appartenant respectivement sous l'Ancien Régime à l'abbaye et aux comtes puis ducs de Vendôme, les deux grands pouvoirs vendômois. Les autres moulins de moindre rentabilité appartenaient soit aux communautés religieuses, soit à des seigneurs laïcs de moindre importance. Vendôme est encore au début du XIX^e siècle une « petite Venise »¹¹ où l'eau et les activités qui y sont liées sont omniprésentes et où une grande majorité des parcelles avait accès à au moins un bras du Loir.

ÉTUDE DU PARCELLAIRE

Les études sur la morphologie urbaine sont anciennes et nombreuses¹² et s'orientent dans plusieurs directions :

11. Le terme de « petite Venise » est emprunté à André Guilleme qui a montré le rôle primordial de l'eau dans la structuration des villes à l'époque médiévale dans son ouvrage *Les temps de l'eau*.

12. Sur ce sujet lire l'article de Gérard Chouquer dans *Histoire Urbaine*.

description de la ville, recherche de formes urbaines disparues, historique du parcellaire... Nous nous intéresserons dans cette étude à la seule description de la forme parcellaire en 1811, en s'interrogeant sur la taille des parcelles et la densité du bâti qui sont, je pense, les deux critères à même de mettre en évidence les grandes structures du paysage urbain vendômois.

La taille des parcelles

La taille des parcelles est un des marqueurs de la pression foncière : plus les parcelles de petites tailles sont concentrées, plus l'espace qu'elles occupent est convoité. En s'inspirant de l'étude réalisée sur le quartier des Halles de Paris¹³, qui définissait trois groupes de superficie (parcelles de 1 à 200 m², 200 à 1 000 m² et supérieur à 1 000 m²), la **carte 15** a été produite et permet d'observer les faits suivants :

- les petites parcelles inférieures à 200 m² qui témoignent d'une forte pression foncière et d'une activité de commerce se situent toutes le long des axes principaux de la ville, et dans le centre-ville. Elles sont rares dans les faubourgs qui semblent moins soumis à cette pression foncière ;
- les parcelles de taille moyenne entre 200 et 1 000 m² complètent assez bien la disposition des petites parcelles dans la ville *intra muros*, puisqu'on les retrouve soit alignées sur les rues principales, soit dans les rues secondaires. Ainsi, les rues du Bourg-Neuf, Saint-Jacques, des Béguines et la rue Ferme comptent un grand nombre de ce type de parcelles, caractéristique des fonctions résidentielles. À

13. Cette étude novatrice est due en partie à Françoise Boudon.

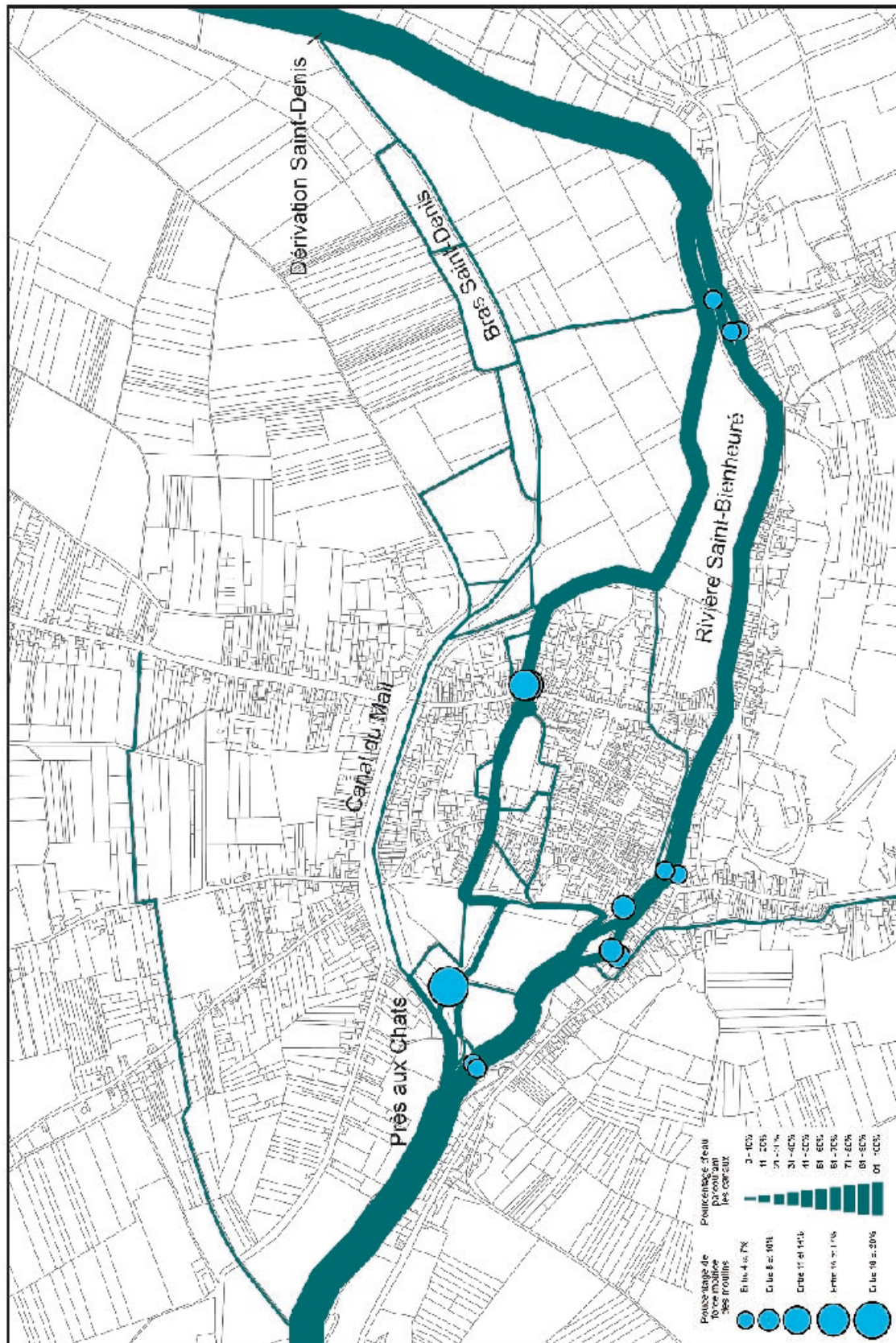


Fig. 14 : Circulation des flux dans les divers canaux et productivité des moulins (1811).

l'extérieur de la ville *intra muros*, dans les faubourgs, ces parcelles peuvent correspondre soit à des jardins ou des terres agricoles, soit à des propriétés à caractère plutôt rural ;

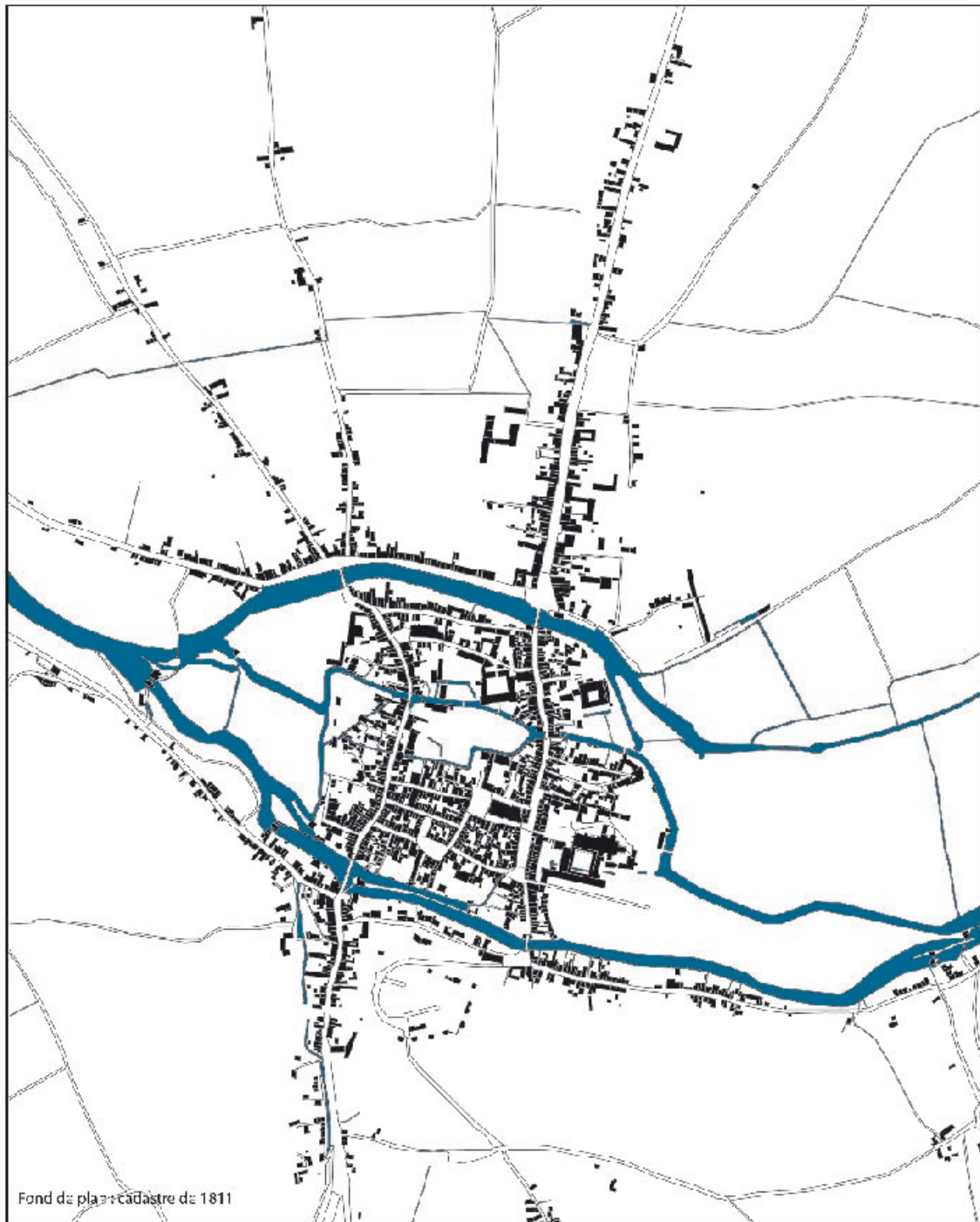
- les très grandes parcelles supérieures à 1 000 m², qui sont les plus nombreuses et représentent plus des trois quarts de l'espace étudié, sont les plus difficiles à caractériser fonctionnellement. Si en centre ville, elles



Fig. 15 : Répartition spatiale de la taille des parcelles (1811).

correspondent aux grandes institutions, anciens couvents religieux (Trinité, Cordeliers, Saint-Pierre-Lamothe), institutions scolaires (collège) ou sanitaires (hôpital) il devient beaucoup plus difficile de les

caractériser dès que l'on sort à l'extérieur des murs puisque ces grandes surfaces peuvent correspondre aussi bien à des terres arables, qu'à des prés, des jardins, des vignes, ainsi qu'au cimetière...



- Bâti représenté sur le cadastre ancien
- Réseau hydrographique

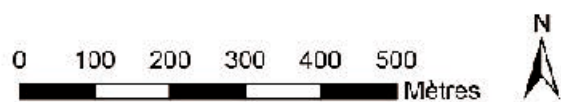


Fig. 16 : Répartition du bâti (1811).



Fig. 17 : Pourcentage d'espace bâti par îlot (1811).

Il ressort de cette analyse que l'importance des parcelles de moyenne et grande taille tant dans le centre ville que dans ces abords immédiats, milite dans le sens

d'une assez faible pression foncière à Vendôme en 1811. Cette vision est à compléter par l'étude de la densité du bâti.