



**HAL**  
open science

# La Loire-Atlantique cadastrée : héritages et dynamiques actuelles

Aliette Roux, Valérie Jousseaume

► **To cite this version:**

Aliette Roux, Valérie Jousseaume. La Loire-Atlantique cadastrée : héritages et dynamiques actuelles. Les Cahiers Nantais, 2013, 2013-2, pp.57-64. hal-01428785

**HAL Id: hal-01428785**

**<https://hal.science/hal-01428785>**

Submitted on 10 Jan 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## La Loire-Atlantique cadastrée : héritages et dynamiques actuelles

**Aliette ROUX**

Géographe, étudiante en Master 1, Université de Nantes  
aliette.roux@etu.univ-nantes.fr

**Valérie JOUSSEAUME**

Géographe, Université de Nantes, UMR 6590 ESO-Nantes  
valerie.jousseau@univ-nantes.fr

**Résumé** Traditionnellement considérés comme des « *aménagements de l'espace qui expriment une société, une économie et une technique agronomique* » (Brunet, 1996), les parcellaires ont fait l'objet de nombreuses études géographiques pour tenter d'appréhender les territoires par leurs héritages. La dématérialisation effective du cadastre sur l'ensemble de la Loire-Atlantique dans les années 2000, encourage l'emploi de cet outil traditionnel à des échelles inédites. La carte des surfaces parcellaires non bâties sur le département dessine une géographie des héritages agraires et du relief : aux parcellaires lâches des plateaux et bassins peu peuplés, dédiés aux landes, marais ou aux pâtures avant le XIX<sup>e</sup> siècle, s'opposent les trames fines des coteaux et vallées intensément exploités, devenus aujourd'hui le terrain privilégié de l'urbanisation. Ce schéma ne manque pas d'être contredit, rappelant la diversité des sociétés, des territoires, et l'importance des utilisations et gestions du foncier sur les délimitations de propriétés. Néanmoins, les évolutions territoriales actuelles, agricoles et urbaines, renforcent, par certains aspects, l'ancienne dichotomie entre les terres de larges mailles cadastrales, et celles au parcellaire émiétté.

**Mots-clés** Cadastre, Plan Cadastral Informatisé, parcellaire, propriété, Loire-Atlantique, relief, peuplement.

### Introduction

Le plan cadastral fournit la représentation cartographique des éléments de propriété (Lavigne, 1996). Cette division de l'espace, unifiée sur le territoire français au cours de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, sert à fixer l'impôt foncier. Le parcellaire de propriété ne correspond pas au parcellaire d'exploitation agricole. Autrement dit, la limite de la propriété n'est pas nécessairement matérialisée dans le paysage et ne correspond donc pas toujours à la morphologie agraire, c'est-à-dire au parcellaire des cultures visibles dans le paysage.

Au tournant des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, le parcellaire de propriété fût analysé par les géographes,

parmi d'autres sources, pour « *faire le constat de la permanence, dans le parcellaire, des formes anciennes du paysage* » (Robert, 2003). Les ruralistes s'appuyaient alors sur les structures foncières pour définir des systèmes agraires qu'ils associaient à des formes anciennes de peuplement. En parallèle, les urbanistes remarquaient la persistance de plans antiques ou médiévaux dans les territoires urbains.

À l'opposé, aujourd'hui, les parcelles cadastrales peuvent être définies comme des éléments « éphémères », variant au gré des successions et des nécessités culturelles (Brunet, 1996), et la géoarchéologie appelle à renouveler ses problé-

matiques par l'analyse des parcelles à plusieurs échelles spatiales (Chouquer, 2000 ; Robert, 2003). Le développement du SIG et la « dématérialisation du cadastre » dans les années 2000, permettent de nouveaux emplois de l'outil cadastral, et notamment des représentations cartographiques à des échelles inédites.

Entre permanences de long terme et mutations récentes, quels peuvent être les enseignements géographiques du parcellaire de propriété à l'échelle de la Loire-Atlantique ?

Les travaux anciens sur la région témoignent du rôle des facteurs naturels, en particulier la nature des sols, sur la taille du parcellaire (Meynier,

1958). Pour décrire de façon rapide la situation, on peut dire que plus les sols ont été précocement labourés et cultivés, plus les parcelles sont petites et le maillage de la propriété dense. En revanche, plus leur mise en valeur par le labour est tardive, plus les parcelles sont vastes. En Loire-Atlantique, cela s'inscrit dans l'espace de façon un peu paradoxale : ce sont les revers et les pentes qui ont été le plus facilement mis en valeur dans le temps historique. À l'opposé, les surfaces planes n'ont été labourées que très tardivement au XIX<sup>e</sup> siècle : ce sont les plateaux très argileux et hydromorphes, et les dépressions géomorphologiques marécageuses, qui ont été longtemps des lieux de pâture en propriété

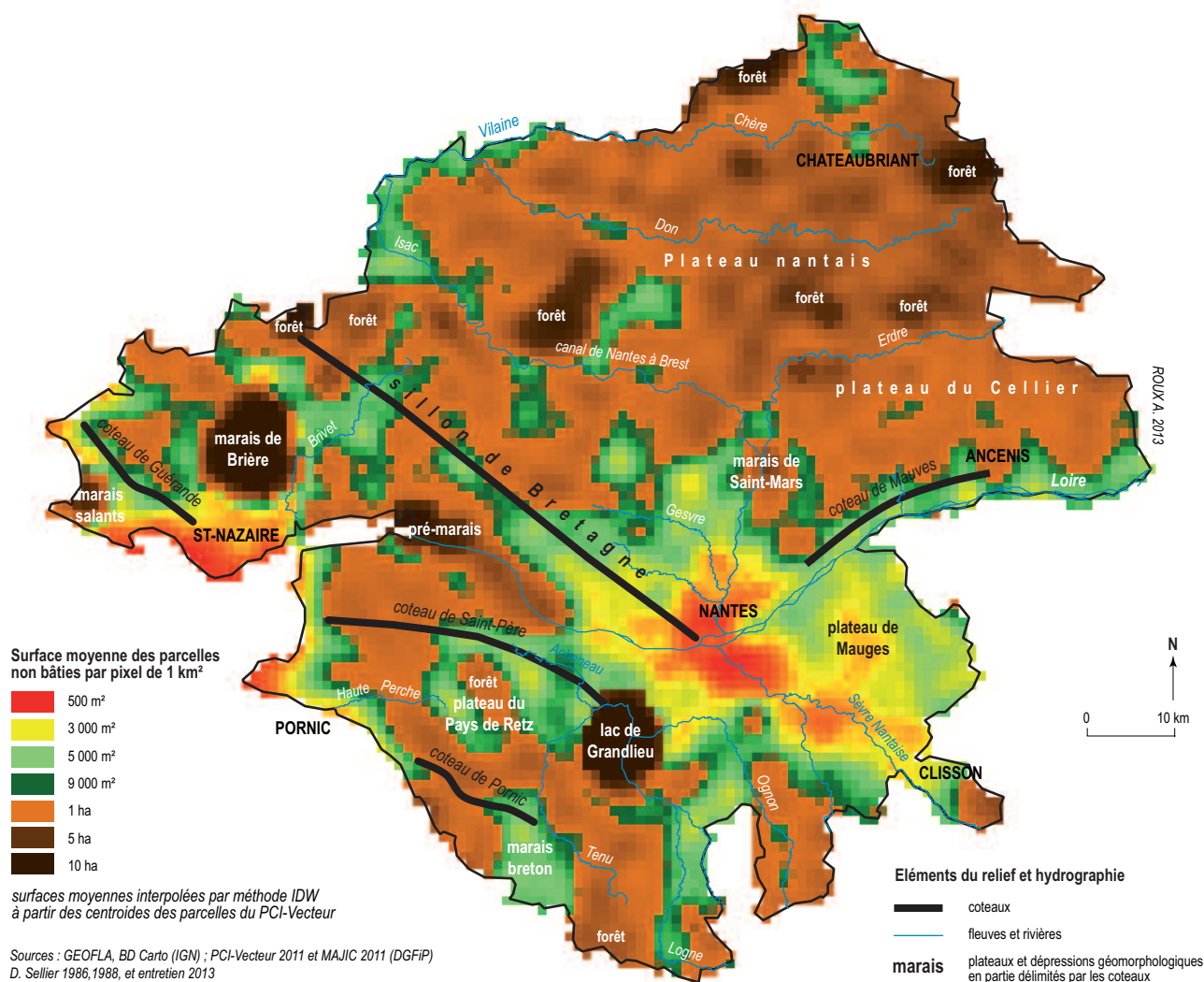


Fig. 1 - Taille des parcelles et principaux éléments du relief

collective. Ces caractéristiques environnementales ont eu un effet sur les systèmes agraires traditionnels et la densité de population.

Le parcellaire actuel de la Loire-Atlantique conserve-t-il mémoire de cette dichotomie ancienne, décrite par la littérature géographique des décennies antérieures et en particulier dans Les Cahiers Nantais ? Les opérations de remembrement, précoces et fréquentes dans l'Ouest (Fatrès, 1997 Renard, 1973 ; Croix *et al.*, 1974), ont-elles lissé les différences issues de l'héritage agraire ? Les transformations contemporaines des territoires, tant sociales, qu'économiques et bien sûr agricoles, ont-elles transformé le parcellaire de propriété ? Cet article tente de répondre à ces questions à partir de la présentation et de la description d'une carte inédite (fig. 1) du parcellaire non bâti de Loire-Atlantique en 2011.

## 1. Le renforcement des grandes parcelles sur les terres hautes

En l'absence d'aménagements hydrauliques, les sols des terres dite « hautes », bien que culmi-

nant à moins de 100m d'altitude (Plateau nantais au nord de la Loire, ou Plateau de Retz au sud-ouest) sont du type « séchard », c'est-à-dire qu'ils s'engorgent en hiver par suite d'une excessive rétention hydrique, et qu'au contraire ils se déshydratent à l'excès en été. Le plateau nantais, au relief tabulaire et peu disséqué amplifiant la mauvaise concentration des eaux, est couvert de terres lourdes, argileuses - les altérites pouvant dépasser 10 mètres d'épaisseur (Sellier, 1986). Il a longtemps été modestement peuplé (fig. 2) et son défrichement fût le plus tardif (Monteil, 2011). Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, il comprenait - en plus des landes ou mauvaises pâtures dont le terme est ancré dans la toponymie - des forêts dont il reste encore aujourd'hui des reliquats (fig. 1 et 3) : Forêts du Gâvre, de Teillay, de Domnaiche, de Juigné ou encore de Saint-Mars, où la taille moyenne des parcelles surpasse 5 ha. Le défrichement des plateaux n'est achevé qu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. L'appropriation privée des communs et leur mise en culture donnent naissance à un système agraire de métairies de plateaux, propriétés des châtelains ou des bourgeois citadins.

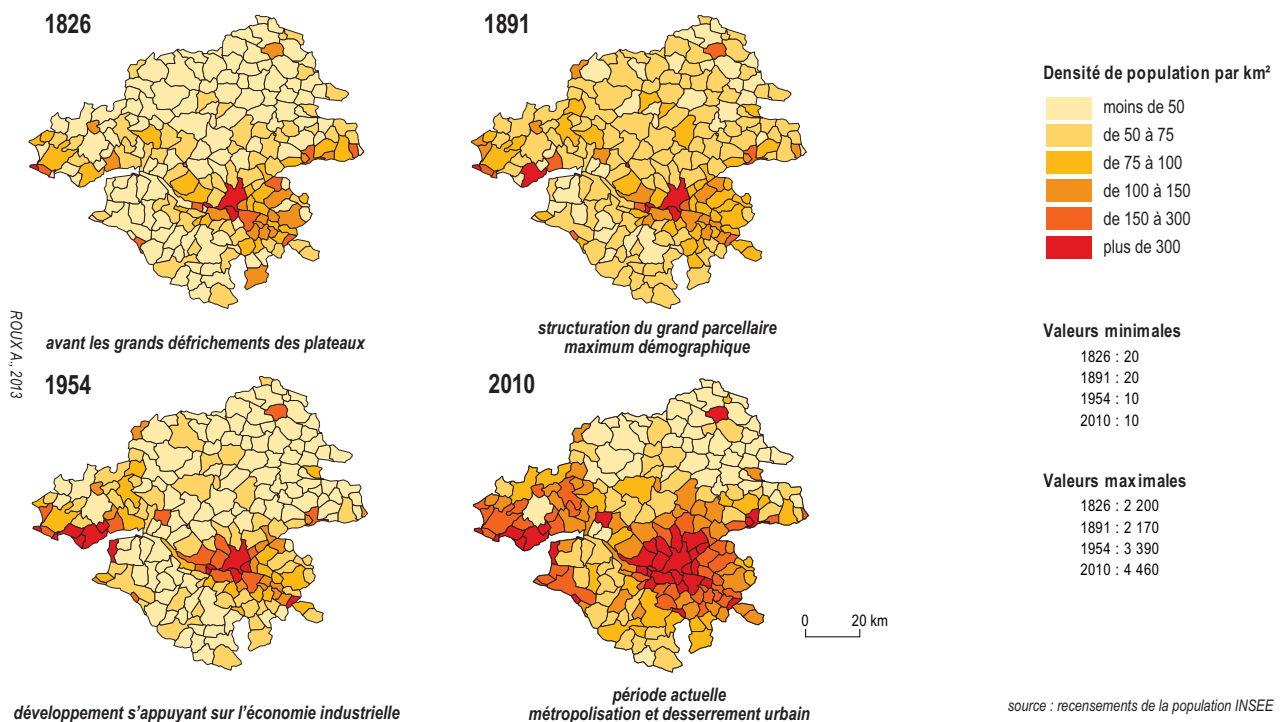


Fig. 2 - Distribution de la population en Loire-Atlantique du XIX<sup>e</sup> au XXI<sup>e</sup> siècle

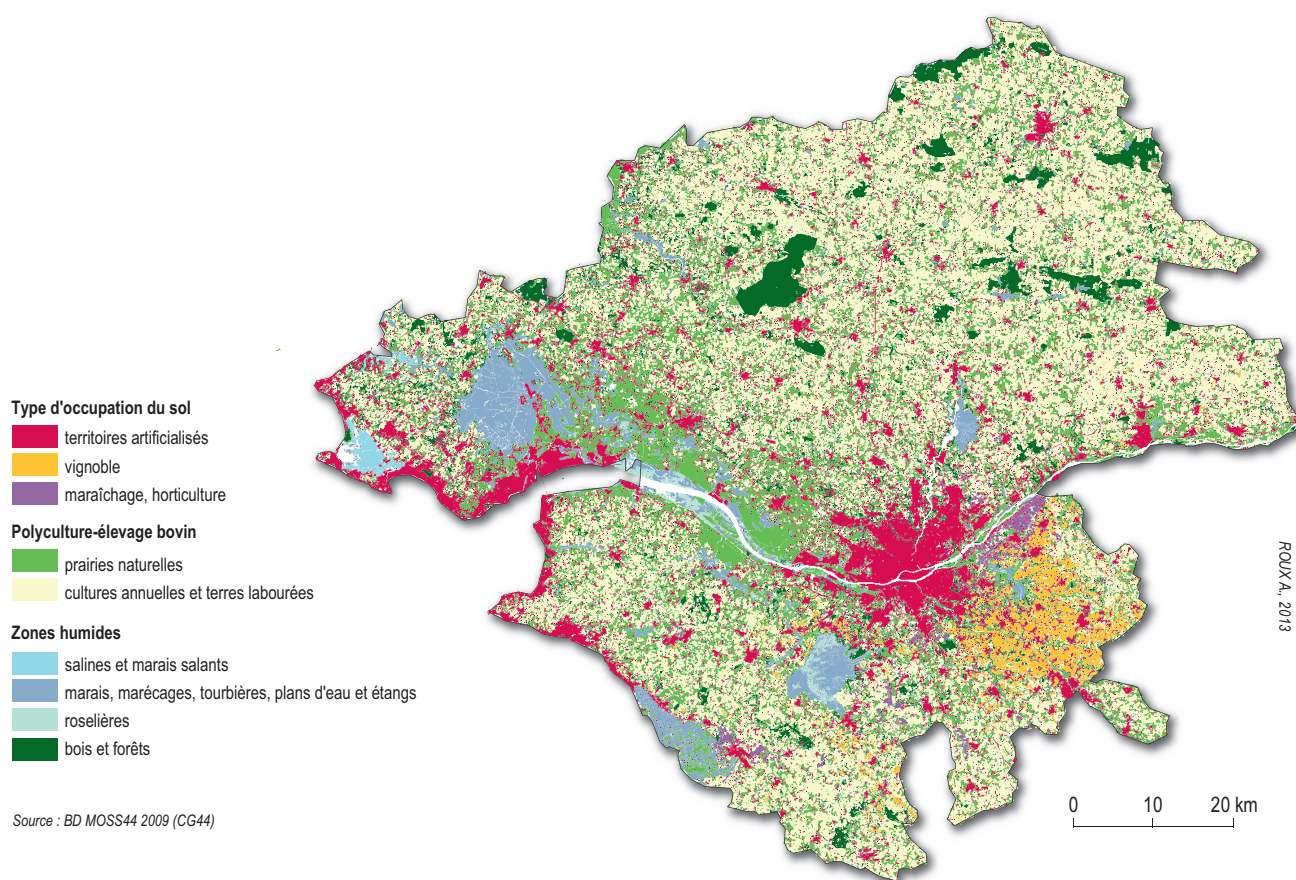


Fig. 3 - Occupation du sol en Loire-Atlantique en 2009

Les métairies, vastes exploitations agricoles en mé-tayage ou en fermage, rassemblaient autour des bâtiments d'exploitation, des parcelles encloses de un à quatre hectares d'un seul tenant, formant un bocage géométrique à grandes mailles.

Ce parcellaire à grandes mailles des plateaux, a été conforté par la motorisation et la mécanisation de l'agriculture, spécialisée de plus en plus vers l'élevage bovin et les cultures fourragères et céréalières associées, dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Les remembrements furent une réponse à la modernisation de l'agriculture, par l'adaptation de l'espace de production aux nouvelles techniques agricoles. Concernant largement la Loire-Atlantique, ils sont absents de l'agglomération nantaise, du littoral balnéaire, du secteur du vignoble, du marais de la Brière et du marais breton. Les deux secteurs de plateau

vierges de tout remembrement (vers Rougé à l'extrême nord du département, et autour de Chéméré et Arthon-en-Retz dans le Pays de Retz) présentent des parcelles aux tailles plus modestes que celles de leur environnement immédiat.

## 2. La diversité de situations des terres basses

L'état du parcellaire des zones basses est plus contrasté. La Loire-Atlantique compte de nombreux marais, inondables en raison de leur très faible altitude (quelques mètres). Colmatés par des tourbes et des argiles, ils sont exploités comme des prairies d'élevage en période estivale (marais de Brière, de Saint-Mars, de Goulaine, de Grandlieu, de Vue, près de Loire,...). D'autres ont été protégés des crues ou drainés, et mis en

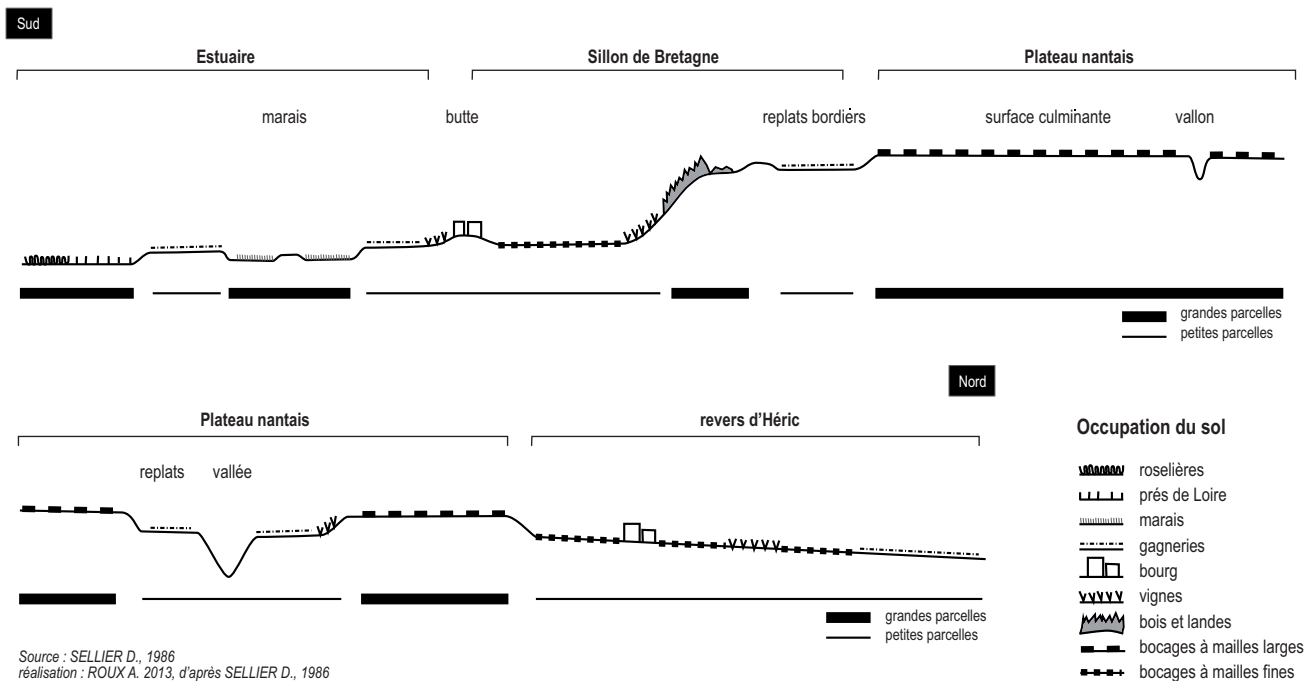


Fig. 4 - Taille des parcelles entre l'estuaire de la Loire et la vallée de l'Isac : une distribution calquée sur le profil du relief

maraîchage au cours du XX<sup>e</sup> siècle (Val nantais). Historiquement indivis, les terres humides ne comportaient de l'habitat que sur leur périphérie, à l'exception du marais breton sur le littoral. L'appropriation de ces terres communes est demeurée incomplète puisque la Brière est toujours en indivision. Le lac de Grandlieu, un temps propriété du parfumeur Guerlain, est revenu aujourd'hui à l'État. Ces deux sites, ainsi que les marais d'estuaire de Loire ou le marais tourbeux de Mazerolles le long de l'Erdre, sont recouverts de vastes parcelles surpassant la dizaine d'hectares (fig. 1).

D'autres marais ont pu être partagés et appropriés, tout en restant des pâturages, comme le marais breton, le marais de Vue et de Rouans, le marais de Goulaine. Domaines de la prairie permanente, les «prés de Loire» étaient très recherchés par les éleveurs avant la révolution fourragère des bocages. Ces prés pouvaient se louer à des taux très élevés dans les années 1950

(Renard, 1976). Les notaires en conseillaient alors l'acquisition au titre de placement financier (Croix, 1986 ; Renard, 2012). Ils se conservaient «jalousement» par les citadins-héritiers des années 1970 (ouvriers, fils d'anciens exploitants, ingénieurs ou docteurs) malgré leur morcellement (Croix, 1978).

Enfin, des syndicats de propriétaires tentèrent d'assécher et de mettre en culture les zones humides qui pouvaient l'être. Le cas le plus abouti est le Val nantais (Jousseau et Mercier, 2005). Protégé par une digue vers 1855, totalement approprié et laniéré vers 1850, il devient un siècle plus tard un bassin de cultures maraîchères intensives en micro-exploitations (fig. 3), et subit un remembrement en 1970. Ainsi ces zones présentent des parcelles de taille petite à moyenne, toujours inférieure à 1 ha. Dans le Val nantais, la prise en compte du risque d'inondation par le Plan de Prévention des Risques adopté en 2001, constitue la modeste limitation au processus d'urbanisation de cette partie du lit majeur de la Loire.

### 3. Des versants, replats et bas plateaux aux parcelles plus étroites

Les surfaces des terres hautes (les plateaux) et des terres basses (les vallées ou marais) sont séparées de versants sur lesquels on observe des surfaces parcellaires plus modestes, en moyenne inférieures à 1 ha (fig. 1). Les versants de vallées, les replats bordiers et les revers (fig. 4) correspondent aux espaces les plus anciennement cultivés, et donc les plus anciennement peuplés (fig. 2). En effet, comme l'ont précisé diverses études en géographie (Pumain, 1995), les populations se sont d'abord groupées dans les parties basses mais non inondables des plaines. J.-M. Palierne (1971) rappelle que la prise de possession de l'espace de la Loire-Atlantique commence par les vallées. Les villages se sont installés sur les versants, juste au-dessus de la limite constante moyenne des brouillards. Ces finages villageois profitaient des combinaisons de plusieurs terroirs : des vignes et des vergers sur les coteaux exposés au sud ; des cultures en champs ouverts (gagneries) sur le versant ; des landes sur les plateaux et des prairies pour l'élevage en fond de vallée. J.-M. Palierne (1971) relie la déclivité des terres à un bon drainage, à l'absence d'altérites épaisses, et à des sols relativement légers, secs et minces. Ce système agraire se composait de bor-

deries, c'est-à-dire des exploitations de petite surface en faire-valoir direct, formant un parcellaire laniéré, positionné sur les différents terroirs. Les nombreux ménages agricoles étaient groupés en gros villages de coteaux. On peut relier à cette description, les versants des rivières du département ; la confluence nantaise ; les replats bordiers du Sillon de Bretagne ; les revers d'Héric, de la Chapelle-sur-Erdre et du bassin d'Arthon ; et la plaine de Machecoul. Ces espaces sont recouverts de petites parcelles (5 000 m<sup>2</sup> à 1 ha).

Le secteur du Vignoble, au sud-est du département de la Loire-Atlantique, participe également de ce découpage en petites parcelles. Ici, le bas plateau qui s'affaisse en pente douce vers la dépression de Goulaine, est intensément découpé. Les altérites argileuses ne subsistent que sur de petites surfaces en direction du plateau des Mauges. La nature n'explique cependant pas tout : le développement du vignoble du muscadet, à proximité de la ville de Nantes (fig. 3), répond à la logique du modèle théorique d'affectation des sols agricoles de von Thünen. L'activité viticole, intensive en travail, imprime ses arguments techniques et économiques sur la forme du parcellaire. Celui-ci s'est adapté à l'intensité des travaux des champs et aux rendements (Meynier, 1958). Les parcelles viticoles étaient et restent, malgré les aménagements agricoles individuels, de petite taille (2 000 à 3 000 m<sup>2</sup>).

Ces secteurs n'ont que rarement participé aux opérations de remembrements agricoles.

### 4. Un parcellaire étroit propice au processus d'urbanisation

La dichotomie entre, d'une part, des plateaux aux vastes parcelles héritées d'un système agraire de métairies en location et, d'autre part, un parcellaire émietté hérité d'un système agraire de borderies en petite propriété est conforté par le processus d'urbanisation.

Les vastes ensembles fonciers de plateau, issus de domaines fonciers bourgeois, exploités par de

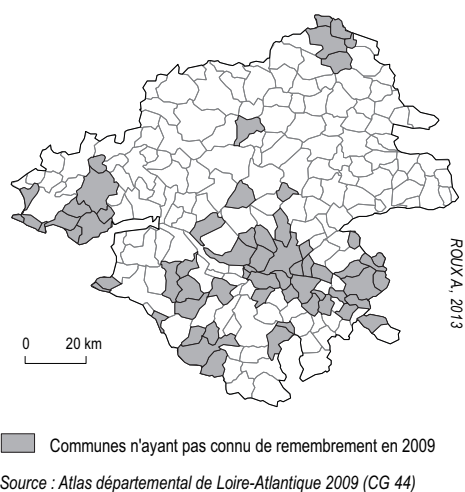


Fig. 5 - Communes non remembrées en Loire-Atlantique

grandes exploitations agricoles en location tournées essentiellement vers l'élevage, résistent à la pression urbaine - comme l'étude comparée d'Orvault et de Treillères l'illustre (Croix, 2009). On pourrait aussi citer la difficulté de croissance du bourg d'Aigrefeuille-sur-Maine dans les années 1970-1990, sous la contrainte de grands propriétaires ne souhaitant pas vendre leurs terres. La transformation de telles parcelles, en cas d'urbanisation, s'opère par grande emprise. Elle permet la réalisation d'équipements publics répondant aux politiques municipales, ou répond aux projets ambitieux de promoteurs immobiliers.

En revanche, la petite taille des parcelles favorise la diffusion rapide et massive de l'urbanisation (Croix, 2009). D'un côté, les surfaces modestes et financièrement abordables intéressent les acheteurs particuliers. De l'autre côté, la petite propriété des borderies, morcelée par les divisions successorales, est propice à la spéculation des propriétaires fonciers actuels. Ces derniers sont aujourd'hui détournés de l'agriculture et envisagent leurs terres comme un patrimoine à valoriser. Ils sont actifs pour soustraire ces biens à leur fonction agricole, afin d'en accroître la valeur financière, en sollicitant ardemment auprès des conseils municipaux, le passage de leurs terrains en zone constructibles dans les PLU. Aussi en Loire-Atlantique, les coteaux biens exposés, les rebords et revers de plateaux, les vallées encaissées et leur confluence, sont-ils « colonisés par ces nouveaux propriétaires de résidences secondaires et principales, sans liens avec l'activité agricole, qui contribuent à la mise en place de ces parcellaires résidentiels émiétés, dans la mesure où la réglementation du POS l'autorise, mais aussi en utilisant et aménageant la trame parcellaire agricole héritée » (Croix, 2009).

En Loire-Atlantique comme ailleurs, on observe donc un cercle d'interactions. La présence de terres cultivées et fertiles, est associée à une population anciennement dense, et à un maillage cadastral de petites parcelles. C'est là que les bourgs et les villes se sont installés et se développent aujourd'hui. Les petites parcelles ont une

propension à évoluer en parcellaire bâti résidentiel. Ce potentiel spéculatif a induit, dans ces secteurs, une résistance au remembrement dans les années 1970.

De plus, aujourd'hui encore l'urbanisation favorise la réduction de la taille des parcelles y compris agricoles. Le maraîchage en cultures spécialisées de plein champ (mâche-poireau) quitte sa zone périurbaine d'expansion des années 1960, pour reporter le front maraîcher nantais vers les périphéries sud du département (Jousseau et Margetic, 2007). L'agriculture en contexte périurbain, évolue vers des secteurs de production plus intensifs et rentables sur petites parcelles : serres chauffées et éclairées pour la production de tomates et concombres, maraîchage de proximité (vente directe, marchés, marché à la ferme), niche économique (herbes aromatiques par ex.). Ainsi, tout concourt à une corrélation entre petites parcelles et urbanisation.

## Conclusion

Le parcellaire non bâti actuel de la Loire-Atlantique conserve-t-il mémoire de la dichotomie ancienne entre grand parcellaire des terres planes et petit parcellaire de versants ? De façon générale, la réponse est oui à l'échelle départementale. Cela ne veut pas dire que les parcelles sont restées intactes, mais que leur topologie se transmet au fil du temps. La mécanisation agricole et les remembrements ont entretenu les larges mailles sur les plateaux défrichés le plus tardivement. Aujourd'hui encore, ceux-ci restent les moins peuplés et les plus éloignés des villes et des bourgs. En revanche, le parcellaire morcelé des secteurs mieux drainés et labourés, peuplés très anciennement, et proches des agglomérations humaines, est actuellement détourné à des fins résidentielles.

Les opérations de remembrement ont-elles lissé les différences issues de l'héritage agraire ? Non, au contraire ! Les espaces non remembrés sont, en général, les espaces très peuplés recouverts de petites parcelles, entretenant un fort potentiel spéculatif (fig. 5). Même dans les territoires



remembrés, des zones infra-communales plus fertiles se dessinent toujours, par exemple sur les bords de rivières.

Enfin, les transformations contemporaines des territoires transforment-elles le parcellaire de propriété ? Les évolutions actuelles accentuent les contrastes entre, d'une part, les territoires recouverts des plus grandes parcelles (terres d'élevage

où la mécanisation et le remembrement ont agrandi les mailles cadastrales) et d'autre part, ceux recouverts des plus petites parcelles, où l'agriculture périurbaine, le maraîchage, la viticulture et le leitmotiv' de densification urbaine entretiennent, voire multiplient, les petites mailles cadastrales. La dichotomie du cadastre départemental se renforce, tout en étendant les espaces de mailles intermédiaires avec la périurbanisation.

## Bibliographie

BRUNET P., 1996. Rupture et continuité dans l'évolution des parcellaires. In CHOUQUER G. (dir), *Les formes du paysages*, tome 2, Errance, pp. 234-236.

CHAUVET A. et RENARD J., 1979. Observations sur les procédures d'aménagement micro-régional dans le sud armoricain, *Cahiers Nantais*, n°16, pp. 5-23.

CHOUQUER G., 2000. Le parcellaire dans le temps et dans l'espace. Bref essai d'épistémologie, *Études Rurales*, n° 153-154, pp. 39-57.

CROIX N., 1972. La vallée de l'Erdre et Nantes. Aménagement d'une vallée en fonction d'un développement urbain, *Cahiers Nantais*, n°5, pp. 5-81.

CROIX N., 1978. Le marais de la rive nord de l'estuaire de la Loire (de Couëron à Lavau), *Cahiers Nantais*, n°14, pp. 125-170.

CROIX N., LE RHUN P.Y. et RENARD J., 1974. Analyse du milieu agricole de Corcoué-sur-Logne face au remembrement et propositions en vue de l'établissement d'un plan des paysages, *Cahiers Nantais*, n°8, pp. 64-92.

CROIX N., 1986. Agriculture et société agricole dans la baie de Bourgneuf, *Cahiers Nantais*, n°27, pp. 55-77.

CROIX N., 1998. Les parcellaires de l'Ouest français : évolutions et significations, *Études Rurales*, n°4, pp. 79-99.

CROIX N., 2009. Foncier et agriculture dans les communes périurbaines nantaises : 40 ans d'évolutions à Orvault (Loire-Atlantique), *Cahiers Nantais 2009-1*, pp. 91-100.

FLATRES H. et FLATRÈS P., 1997. Mutations agricoles et transformations des paysages en Europe, *Noroi*, n°173, pp.173-193.

GRAS J., 1982. Esquisse pour une recherche des facteurs naturels et historiques ayant contribué au particularisme régional dans l'ouest de la France, *Cahiers Nantais*, n°20, pp. 80-114.

JOUSSEAUME V. et MARGETIC C., 2007. Autre légume, autres lieux. La mâche dans le bassin maraîcher nantais, *Méditerranée*, n°109, pp. 47-54.

JOUSSEAUME V. et MERCIER D., 2005. Acteurs et processus de l'aménagement de la zone inondable du Val nantais. Réflexions sur la prise de risque d'une société prométhéenne, *Cahiers Nantais*, n°64, pp.23-42.

LAVIGNE S., 1996. *Le cadastre de la France*, Paris, PUF, 126 p.

MEYNIER A., 1958. *Les paysages agraires*, Paris, Armand Colin, 199 p.

MONTEIL M., 2011. La cité antique des Namnètes (Loire-Atlantique et ses marges) au Haut-Empire (entre -27 et -235), *Cahiers Nantais 2011-1*, pp.65-75.

PALIERNE J.M., 1971. Milieux naturels et paysages agraires proposition liminaire à partir de quelques exemples ligéro-armoricains, *Cahiers Nantais*, n°3, pp. 61-139.

PUMAIN D., 1995. Le peuplement, dans Bailly A., Ferras R. et Pumain D. (dir), *Encyclopédie de Géographie*, Paris, Economica, pp.421-443.

RENARD J., 1973, Les bocages face au remembrement, *Cahiers Nantais*, n°6, pp. 35-5.

RENARD J., 1976. *Les évolutions contemporaines de la vie rurale dans la région nantaise* (thèse d'État), Les Sables d'Olonne, éditions du Cercle d'Or.

RENARD J., 2012. *Les campagnes nantaises, un demi-siècle de révolutions sociales et paysagères 1960 - 2010*, Rennes, PUR, 181 p.

ROBERT S., 2003. Comment les formes du passé se transmettent-elles ?, *Études Rurales*, n°167-168, p.115-131.

SELLIER D., 1986. L'utilisation des paysages agraires dans la recherche géomorphologique. L'exemple du Pays Nantais, *Noroi*, n°129, pp. 5-22.