

1832 : Le premier plan cadastral de Chartainvilliers



ADles28

S'il existe des registres censiers dès le XVI^e siècle des propriétaires ou exploitants du village de Chartainvilliers, le premier plan cadastral officiel de la commune ne date que de 1832.

Dressés à finalité fiscale, les documents cadastraux peuvent donner aussi des informations sur la propriété foncière d'une circonscription territoriale, ainsi que l'évolution dans sa détention.

Le cadastre est un « Registre qui sert à l'assiette des tailles réelles » [Littre]. C'est un document, qui permet la connaissance et l'évaluation des propriétés foncières qui s'appuie sur un registre décrivant les propriétés possédées par chaque propriétaire, éventuellement accompagné d'une cartographie de celles-ci.

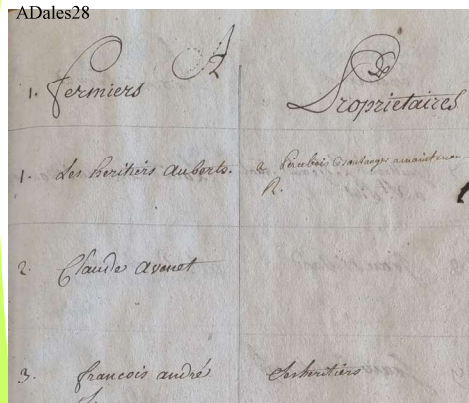
Le plus ancien cadastre retrouvé à ce jour, à Telloh dans le Désert d'Arabie, est une tablette d'argile, sur laquelle sont mentionnés un plan côté, la superficie et la description d'un groupe de parcelles, remonte à 2300 avant J.-C.

Au Moyen-Âge, le cadastre a pour objet l'établissement de la taille dans les provinces. Des registres descriptifs et estimatifs de la propriété appelés polyptyque, pouillé, livre terrier, censier, cartulaire ecclésiastique... ; accompagné parfois de plans élémentaires, de qualité très variable suivant les contrées, donne des renseignements sur l'état parcellaire : surfaces, propriétaires, références à l'article du censif et fiefs concernés.

Dans une déclaration de 67 feuillets, rédigée en 1699, par devant Barnabé Cordier, pour le compte du Duc de Noailles, Marquis de Maintenon, au titre de la seigneurie de Chartainvilliers, il est répertorié :

20 personnes qui déclarent des droits d'avenage ;
64 personnes qui déclarent des droits de cent et champart ;
30 personnes qui déclarent des droits d'avenage et champart ;
12 personnes déclarent des droits de cent. [AD28, G1911]

ADles28



De même, au milieu du XVIII^e siècle, le Duc de Noailles, prémices d'un cadastre et de sa matrice, fait dresser un inventaire des propriétaires et fermiers de Chartainvilliers, ainsi qu'un récapitulatif des terres possédées par chacun des 102 propriétaires. [AD28, 60 J 371]

Un plan, aujourd'hui disparu localise les terres mentionnées dans le registre d'inventaire.

En France, jusqu'à la Révolution de 1789, le cadastre conserve un caractère essentiellement local en dépit de diverses tentatives. Charles VII, Louis XIV, Louis XV, envisagent tour à tour le projet d'un cadastre régulier, base d'un système fiscal cohérent et régulier. Mais la pénurie des finances, le défaut d'instruments et de méthodes perfectionnées, la résistance des grands vassaux, la disparité des provinces font échouer ces tentatives.

Les 20, 22 et 23 novembre 1790 l'Assemblée Nationale dé-

crète : « Il sera établi, à compter du 1^{er} janvier 1791, une contribution foncière, qui sera répartie par égalité proportionnelle sur toutes les propriétés foncières, à raison de leur revenu net... » (article 1^{er}).

L'article 2 précise : « Le revenu net d'une terre est ce qui reste à son propriétaire, déduction faite, sur le produit brut, des frais de culture, semences, récolte et entretien. »

Les moments agités de la période révolutionnaire ne permettent pas la création immédiate d'un cadastre pour l'ensemble du territoire national. Ce n'est que le 5 octobre 1791 qu'est créée l'administration du « Bureau du Cadastre ».

Mais, il faut attendre la loi du 15 septembre 1807, promulguée par Napoléon I^{er}, pour voir instaurer un cadastre parcellaire unique et centralisé en France, avec une tenue à jour annuelle de cette documentation.

Pour l'Empereur : « Les demi-mesures font toujours perdre du temps et de l'argent. Le seul moyen de sortir de l'embarras est de faire procéder sur-le-champ au dénombrement général des terres dans toutes les communes de l'Empire, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon Code [Civil] en ce qui concerne la possession du sol. Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites des propriétés et à empêcher les procès. ».

Si pour la France continentale les travaux sont achevés vers 1850, nul n'étant prophète dans son pays, le cadastre parcellaire « Napoléonien » de la Corse ne sera achevé qu'en 1889...

En Eure et Loir, les travaux de confection des plans cadastraux communaux se déroulent de 1808 (commune de Jouy, Lucé, Coltainville, ...) à 1839 (communes de Janville, Fresnay-l'Évêque, Intreville, ...). Les plans cadastraux de Châteaudun et Nogent-le-Rotrou sont réalisés en 1811, de Chartres en 1828, de Dreux en 1830, de Maintenon en 1831, comme celui de Mévoisins, d'Epéron et Gallardon en 1832, comme ceux de Saint-Piat et Soulaire...

À Chartainvilliers, les plans sont réalisés en 1832, et la matrice rédigée en 1833.

Le plan cadastral n'étant pas modifié à mesure des changements de propriétaires et des divisions ou regroupements des parcelles, il devient peu utilisable et peu lisible pour la finalité fiscale qui avait motivé sa création.

Aussi, une loi du 16 avril 1930 prescrit une révision exceptionnelle des évaluations foncières et pose le principe d'une rénovation générale du cadastre. Ces nouveaux plans sont accompagnés de fiches parcellaires, véritables états de sections, et de nouvelles matrices des propriétés bâties et non bâties.

De novembre 1950 à octobre 1952 se déroulement des opérations de remembrement des terres agricoles de Chartainvilliers. Selon le témoignage de M. Alix Benoist :

« Le remembrement ne fut pas accepté de gaieté de cœur par tous les intéressés, ... Ce fut [néanmoins] une avancée intéressante qui

permet d'avoir des parcelles regroupées et de surface correspondant aux [nouvelles] possibilités de travail, compte tenu de la modernisation des équipements des fermes. Il n'en reste pas moins vrai que les parcelles provenant des moins bons agriculteurs firent sentir leurs effets plusieurs années après pour celui qui en avait bénéficié. » [Alix Benoist 18/01/2025]

Bien qu'appréciés comme une nécessité pour favoriser l'efficacité du travail agricole, certains agriculteurs, comme Michel Gerray, dans un article de l'*Écho républicain* du 30 septembre 2025, indique toutefois : « on a sans doute arraché trop de haies... et maintenant on le regrette ».

En 1955, tout acte notarié, portant sur la mutation (vente, succession, échange, cession de toute nature...) d'un bien immeuble (parcelle, bâtiment...) doit faire l'objet d'un enregistrement obligatoire à la conservation des Hypothèques.

Depuis 1974, la loi autorise, à la demande d'une commune, ou à l'initiative des Services du Cadastre, le remaniement total ou partiel du plan cadastral pour permettre son adaptation à l'évolution du tissu parcellaire.

En 1990, a débuté la numérisation du plan cadastral qui permet notamment aux gestionnaires de réseaux (eau, gaz, électricité, télécoms, assainissement,...) d'avoir des informations utiles à la réalisation de leurs travaux.

Au début des années 2000, entre 2003 et 2008, s'est déroulé, après celui de 1952, un nouveau remembrement « partiel » des terres agricoles du village. Après ces deux opérations foncières, le nombre des parcelles cultivées, pour une surface assez constante de 740 hectares, a été ramené à environ 470. A comparé aux bois, taillis et landes qui, avec 110 hectares, sont morcelées en plus de 500 parcelles.

1832 : Le premier cadastre de Chartainvilliers

C'est en 1832 qu'est réalisé le premier plan cadastral parcellaire de Chartainvilliers par le service des Contributions.

Les plans sont levés et dessinés par M. Démoulin, Géomètre de 1ère classe ; M. Rigny étant Préfet et M. Touté, Maire de Chartainvilliers.

Il se compose de neuf feuilles, dont :

Tableau d'Assemblage du plan cadastral parcellaire de la commune de CHARTAINVILLIERS reproduit ci-dessus ;

Section A, dite « Le Village », en deux Feuilles, terminée sur le terrain le 20 mai 1832 ; échelle 1 à 2500^e. Elles comportent 1320 parcelles, dont 115 pour des propriétés bâties ;

Section B, dite de « La Folie Boucher », en deux Feuilles, terminée sur le terrain le 5 juin 1832, échelle de 1 à 2500^e. Elles comportent 971 parcelles, dont 14 pour des propriétés bâties ;

Section C, dite des « Champs St-Martin », en deux Feuilles, terminée sur le terrain le 30 juillet 1832, échelle de 1 à 2500^e. Elles comportent 733 parcelles, dont 1 pour une propriété bâtie ;

Section D, dite du « Gros Four », en deux Feuilles, terminée sur le terrain le 10 septembre 1832, échelle de 1 à 2500^e. Elles comportent 1089 parcelles, dont 1 pour une propriété bâtie ; [AD28, 3 P 3934_0001-Assemblage à 3 P 3942_0001-D2]

Des noms de rues et chemins

Sur ce premier plan cadastral de Chartainvilliers sont mentionnés, sur la feuille A1 concernant la partie « agglomérée », terminée le 15 avril de 1832, les noms de 4 rues et 5 chemins, à savoir :

« Grande Rue de l'Église » [nos actuelles rues Jean Moulin et du 11 Novembre] ; « Grande Rue » [nos actuelles rues de Gallardon et de l'Égalité] ; « Rue d'En Bas » [actuel chemin de la Gaillarde prolongeant la rue du Marais] ; « Rue » [actuelle rue du Puits] ; « Chemin d'En Bas » [actuelles rues de la Libération et de la Mairie] ; « Chemin de la Robinière » [actuelle rue de l'Avenir] ; « Chemin de Berchères à Chartainvilliers » ; « Chemin de Grogneul à Chartainvilliers » [actuelle rue de Grogneul] ; « Chemin de l'Ancien Moulin de Chartainvilliers à Chartainvilliers ».

On peut y découvrir également des noms de chemins aujourd'hui perdus ou inusités comme : « La sente des Vignes », « Les vieilles vignes », « Le chemin de la Robinière », « Chemin du Moulin de Chartainvilliers ou de la Rivière », « La

grosse borne », « Les fouilles des Terrasses », « Chemin de la route à la croix Baron », « Chemin de Changé »,...

10 mars 1833 : Nomination de la Commission des Contributions directes

Dans sa séance du 10 mars 1833, le conseil municipal de Chartainvilliers désigne les agriculteurs M. Foullon Pierre (Adjoint) et Langlois Victor comme membres de la Commission des Contributions directes. [CM 10/03/1833]

6 avril 1833 : Approbation du Tableau des propriétés foncières de Chartainvilliers

« Administration des Contributions Directes
Tableau indicatif des propriétés foncières, de leurs Contenance et de leurs Revenus.

L'hectare vaut 2 arpents 1 perche 9/10^e. »



Archives Départementales 28

La section A, dite « du Village », comprend 1 203 parcelles couvrant 178 ha 99 a 95 ca, dont 170 ha 40 a 35 ca sont imposables pour 6 812,81 francs, dont 1 606 francs au titre des propriétés bâties.

Les 8 ha 59 a 60 ca non imposables se composent de 8 ha 10 a 70 ca de Chemins et places publiques ; 2 a 90 ca de Rivières et Ruisseaux ; 4 a 10 ca Église (A187) ; 5 a 60 ca Cimetière (A186) ; 1 a 40 ca Presbytère (A310) ; 9 a 40 ca (A311) ; 25 a 50 ca [Divers] (A203,204, 207).

La section B, dite de « La Folie Boucher », comprend 971 parcelles couvrant 125 ha 23 a 25 ca, dont 121 ha 01 a 35 ca sont imposables pour 3 014,86 francs, dont 122 francs au titre des propriétés bâties.

Les 4 ha 21 a 90 ca non imposables se composent de 3 ha 01 a 81 de chemins et places publiques ; et 1 ha 20 a 10 ca de mares, ruisseaux et terrains divers.

La section C, dite des « Champs St-Martin », comprend 733 parcelles couvrant 256 ha 79 a 80 ca, dont 250 ha 37 a 20 ca sont imposables pour 6 659,25 francs, dont 20 francs au titre des propriétés bâties.

Les 6 ha 42 a 60 ca non imposables se composent de 6 ha 8 a 80 ca de chemins et places publiques, et de 33 a 80 ca de ruisseaux et mares.

La section D, dite du « Gros Four », comprend 1089 parcelles couvrant 346 ha 03 a 45 ca, dont 341 ha 98 a 15 ca imposables, pour 10 354 francs, dont 30 francs au titre des propriétés bâties.

Les 4 ha 5 a 30 ca non imposables se composent intégralement de chemins.

Archives Départementales 28

SECTIONS.	CONTENANCES			REVENUS			NOMBRE DE PARCELLES		
	IMPOSABLES.	NON IMPOSABLES.	TOTAL.	DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES.	DES PROPRIÉTÉS BÂTIES.	TOTAL.	DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES.	DES PROPRIÉTÉS BÂTIES.	TOTAL.
A	170.40.35	8.59.60	179.00.95	6812.81	1606.	8418.81	1203	111	1320
B	121.01.35	4.21.90	125.23.25	3014.86	122.	3136.86	971	14	985
C	250.37.20	6.42.60	256.79.80	6659.25	20.	6679.25	733	1	734
D	341.98.15	4.03.45	346.03.45	10354.	30.	10384.	1089	1	1090
	883.77.05	23.29.40	907.06.45	26840.92	1778.	28618.92	3982	136	4118

« Certifié exact et conforme au Cahier du Calcul des parcelles.
À Chartres, le 9 mars 1833

Le Géomètre en chef, [Signé] Berthaux-Durand.

Arrêté à Chartainvilliers, le 6 avril [1833]

Les Propriétaires classificateurs, [Signés] Foulon [adjoint] ; L. Brebion ; Victor Langlois.

Expert, [signé] M. Lhopital fouquet

Le Contrôleur, [signé] Patry »

Ce premier Cadastre de 1832-1833 recense 4 113 parcelles pour, environ (du fait des successions en cours), 370 propriétaires.

La propriété moyenne est de 2,38 ha. Les 134 propriétaires (36,2 % du total) qui détiennent plus que cette surface moyenne possèdent 797,6515 hectares, soit 90,62 % du total.

Les 236 autres, qui détiennent des surfaces inférieures à 2,38 ha, possèdent 82,5689 ha, soit 9,38 % du total.

Parmi ceux-ci, deux (0,5 % des propriétaires, plus de 75 hectares) [Marteau, inspecteur/directeur de l'enregistrement à Maintenon, puis Tours, 138,93 ha et Mortemard épouse Noailles, à Paris, 75,48 ha] détiennent 24,36 % du total de la superficie ;

Six (1,6 % des propriétaires, plus de 20 hectares) [2 précédents plus : Boisseau, notaire à Chartres, 35,63 ha ; Vve Debys, 26,62 ha ; Guesnin, à Bouglainval, 24,51 ha ; Besnard, meunier à Écluzelles, 23,21 ha] détiennent 36,86 % du total de la superficie ;

Dix-sept (4,6 % des propriétaires, plus de 10 hectares) détiennent 53,92 % du total de la superficie. [AD28, 3 P 672_Propriétaires-1833]



Archives Départementales 28

À noter que seulement 115 (31,08 %) des 370 propriétaires résident à Chartainvilliers. Ces propriétaires-résidents détiennent 218,877 ha, soit 24,87 % du total de la surface cadastrée de la commune.

Aucun d'entre eux ne possède plus de 16 hectares.

Les cinq qui détiennent plus de 10 ha [Benoist Pierre, 15,606 ha ; Fouquet-Morel Jean Baptiste, 12,7885 ha ; Langlois Pierre, 11,9475 ha ; Touté Mathurin, 11,785 ha et Bonnet Jean-Louis, 10,808 ha] sont propriétaires de 62,935 ha, soit 28,75 % des terres possédées par des résidents du village.

La surface moyenne détenue par chaque propriétaire résident à Chartainvilliers est de 1,9033 ha.

Les terres représentent 741 ha 09 a 50 ca. Elles sont réparties en 5 catégories, dont : 22 ha 96 a 45 ca en catégorie 1 (celle au plus fort rendement) ; 380 ha 88 a 75 ca en catégorie 2 ; 226 ha 98 a 80 ca en catégorie 3 ; 80 ha 18 a 70 ca en catégorie 4 ; 30 ha 06 a 80 ca en catégorie 5.

Il y a 19 ha 42 a 15 ca de Vignes.

Elles sont situées, pour 13,9 ha, sur des parcelles localisées en section B, dans les lieux-dits : La Folie Boucher et La Sablonnière.

Une autre partie de 5,4 hectares est située derrière le village, le long du chemin de la Gonesse à Saint-Piat, dans les lieux-dits : Le Vau, Sur le Vau et La Chaudronnerie.

Les Bois représentent 81 ha 32 a 90 ca, les Landes (friches, broussailles,...) 26 ha 41 a 30 ca, et les Eaux (Mares) 0 ha 38 a 80 ca.

Les Jardins ont une superficie cadastrale de 8 ha 59 a 40 ca.

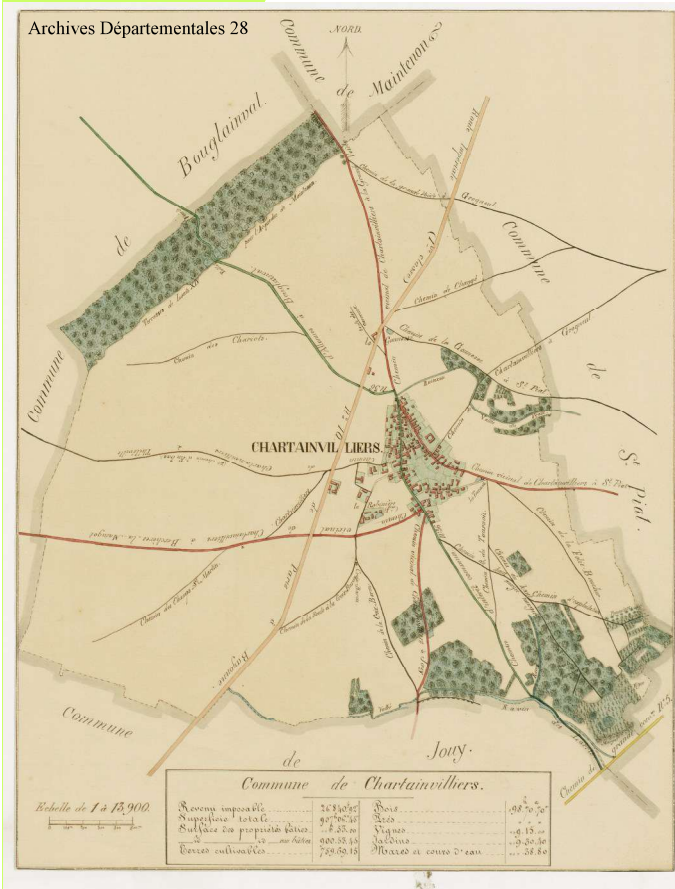
Le total cadastré est de 883 ha 77 a 05 ca. La contenance non cadastrée représente 23 ha 29 a 40 ca.

Soit une surface totale pour la commune de Chartainvilliers de 907 ha 06 a 45 ca. [AD28, 3P67-2673]

26 840,92 francs de revenu cadastral en 1833

Surtout destiné à mieux assoir les impositions fiscales, pour la commune de Chartainvilliers le revenu cadastral déterminé à partir de l'évaluation des différents biens est de 26 840,92 francs, dont 25 062,92 francs au titre des propriétés non bâties, et 1 778 francs au titre des propriétés bâties.

En 1833, les ressources du budget communal proviennent donc à 93,3 % de l'imposition des terres agricoles, et à hauteur de 6,6 % de l'imposition des propriétés bâties. Cette répartition est presque quasi inversée en 2025, où les produits locaux des impositions sur les propriétés bâties atteignent 89,7 % des recettes fiscales municipales et celles sur les propriétés bâties 10,3 %.



En 1868, pour une même surface communale de 907 ha 6 a 45 ca, les terres agricoles s'étendent sur 759 ha 69 a et 15 ca. Les Bois couvrent 98 ha 70 a 70 ca.

Ces progressions se sont faites au détriment des vignes qui ne représentent plus que 9 ha 15 a et des landes et friches. Les jardins représentent 9 ha 30 a 40 ca, et les mares 38 a 80 ca.

Les propriétés bâties occupent 6 ha 35 a, et celles non bâties 900 ha 55 a 45. [AD28, Plan 4 Fi 47]

Dans un commentaire figurant sur le document de recensement du 15 mai 1872, le Maire, M. Bradin, mentionne : « Depuis l'établissement du chemin de fer de l'ouest qui a eu pour résultat de supprimer presque complètement le roulage de transports et de voyageurs sur la route nationale N°10 de Paris à Bayonne, dans la partie entre Chartres et Paris, la population a sensiblement diminuée.

Plusieurs familles, qui faisaient le roulage ou qui tenaient auberges, ont disparu.

La culture de la vigne, qui occupe les ouvriers une bonne partie de l'année, ayant aussi diminué de beaucoup, a incité à l'émigration par suite de la diminution des travaux. »

Malgré la disparition des vignes et des vigneronnes...

Lors du recensement de 1796 on dénombrait 86 vigneronnes, dont 21 vigneronnes, soit 56,57 % parmi les 152 habitants de Chartainvilliers mentionnant une activité professionnelle.

Cette proportion dans les activités déclarées tombe à 33,12 % au recensement de 1836 avec 52 sur 157.

Ils sont encore 26, dont une femme, à mentionner cette pro-

fession en 1866, soit 16,25 %. Et, ils ne sont plus que 4 en 1872 et 3 en 1881, dernière année où cette profession est déclarée dans les activités exercées par les habitants du village.

Pour ce qui est des cultivateurs, à surface d'exploitation globale quasi identique, le nombre de ceux établis dans la commune est passé de 21 en 1836, à 45 en 1896, pour se réduire à 33 en 1946 et 4 en 2019...

... Un paysage communal assez stable

En 2025, la surface cadastrée, à partir d'un plan numérisé, de la commune est de 884 ha 14 a 70 ca répartie sur 1459 parcelles, pour 909 propriétaires, dont 740 ha 74 a 21 ca de terres, 102 ha 06 a 22 ca de bois et taillis, 7 ha 77 a 81 ca de landes, 5 ha 14 a 50 ca de jardins et 25 ha 6 a 22 ca de sols.

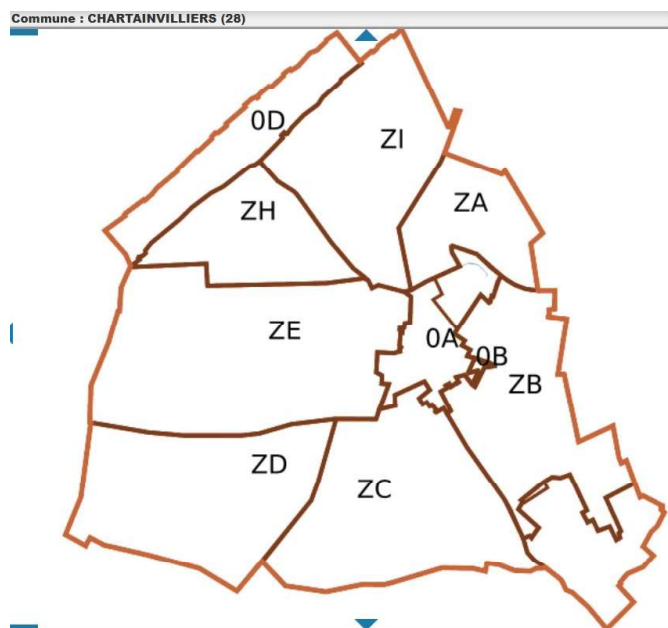
La contenance non cadastrée est de 23 ha 80 ca.

La surface totale du village couvre 907 ha 15 a 50 ca. [État 6035 -Edi NR DDFIP28]

Au final, et décrit à très grand trait, en deux siècles la physionomie de la commune de Chartainvilliers a peu évolué, à l'exception des espaces de vignes qui sont devenus aux deux tiers des bois, notamment pour celles présentes à « La Folie Boucher » ou, pour le reste, notamment celles présentes au-dessus du « Vau », des terres agricoles.

Quelques terres agricoles ont donné l'espace nécessaire à l'accueil de la résidence des Bruyères, puis à celle de La Conche.

Additionnés à ceux de « l'ancien village », la commune de Chartainvilliers compte désormais 317 logements, dont 312 maisons individuelles, qui font des Carnutes des « rurbains ».



Le plan d'assemblage numérisé de la commune de Chartainvilliers de 2025, extrait du site cadastre.gouv.fr, est, il faut bien le constater, moins artistique que celui de 1832 reproduit p.2.

Sources : site internet de GeoRezo à partir : Site internet de l'IGPDE, Minefi : comité pour l'histoire ; Site personnel sur le Cadastre (auteur anonyme, ayant autorisé la reproduction de certains articles) ; Site de généalogie, pages consacrées au Cadastre ; Article de Pierre Clergeot, Maître de conférences à l'ESGT publié dans "GÉOMÈTRE" No 11, nov.2000 ; Wikipedia ; Baliz-media ; Parcel'air le blog hébergé par GeoRezo. ; - AD28 : G 1911, 60 J 371, 3 P 672, 3 P 676, 3 P 3934 et s., Plan 4 Fi 47 ; État 6035-Edi NR DDFIP28 ; cadastre.gouv.fr ; Recherches et mise en page F. Tanty - Voix du Frou n°399 11/2025 supp. Histoire 2025-04