

LE CADASTRE DE LUTTERBACH

On appelle cadastre un ensemble de registres associés à un plan dans lesquels la quantité, la qualité et la valeur des biens-fonds compris dans une certaine étendue du territoire correspondant par exemple au ban d'un village, sont indiquées en détail. Le but de ces documents est de permettre l'évaluation précise du revenu imposable des propriétés foncières.

Cette utilité fiscale a conduit les Romains dans les derniers temps de leur Empire à dresser des documents de ce type. Ces cadastres serviront aux premiers rois barbares pour le prélèvement de certains tributs. Tout au long de l'Histoire, le besoin de tels documents reste primordial mais leur établissement se heurte à deux grandes difficultés. Il nécessite un travail gigantesque tant au niveau de l'arpentage des sols qu'au niveau de l'édition des documents et sa réalisation demandera des années voire des décennies. De plus, la continuelle mutation des propriétés de générations en générations pose le problème de sa pérennité et oblige le législateur à imaginer des dispositions permettant au document d'être mis à jour régulièrement.

Les plans de l'intendance

La royauté n'est jamais parvenue à mener à bien la confection d'un cadastre général, malgré des tentatives comme celle qui, à la fin du XVIII^e siècle, aboutit à la confection de plans appelés plans de l'Intendance puisqu'ils étaient ordonnés par les Intendants du Royaume. Monsieur de Lucé, Intendant d'Alsace, fit exécuter entre 1760 et 1763 les "Plans des finages et du cours du Rhin dressés par ordre de l'Intendance d'Alsace" afin de répartir équitablement l'impôt du vingtième.

Parmi eux figure celui qui concerne Lutterbach sous le titre "Plan et Arpentage du ban de la Communauté de Lautterbach, Bailliage de Brunstatt".

Le ban du village est découpé en 43 lieux-dits. Pour chacun d'entre eux le plan donne la superficie. Ils sont regroupés suivant l'usage de la parcelle ou la nature de culture qui y est pratiquée.

L'unité de surface est l'arpent qui correspond à 100 perches de 22 pieds royaux au carré soit une superficie de 50 ares environ.

Le regroupement par usage donne les superficies suivantes:

	arpents	ares
terres	449,65	22482,5
prés	343,70	17185
vignes	33,91	1695,5
pâturages	42,46	2123
bois particuliers	81,75	4087,5
étang	7,13	356,5
terre inculte	33,66	1683

Les superficies du bois communal et celles du village proprement dit ne sont pas chiffrées.

La fin de la Royauté et les mouvements de la Révolution mettront le problème à l'ordre du jour. Il fallait aboutir à une imposition la plus juste possible et l'on se rendit compte que seul un arpentage de tout le territoire national pourrait aboutir à une juste répartition de l'impôt foncier. C'est à cette époque (loi du 25 novembre 1790) qu'apparaît l'idée de la division du territoire communal en sections (2). L'ampleur de la tâche et le prix de revient d'une telle opération empêcheront l'aboutissement du projet.

Le cadastre napoléonien

C'est Napoléon I qui, par la loi du 15/9/1807, prit l'initiative de faire établir un cadastre général pour la France et basé sur l'arpentage de toutes les parcelles du territoire afin de chiffrer le revenu de chacune d'entre elles et de dresser la liste des propriétaires. En raison des difficultés de sa confection et des hésitations dans la méthode appliquée, le cadastre ne fut terminé qu'en 1850. Il constitue ce que l'on appelle le cadastre napoléonien. Celui de Lutterbach a été établi en 1826 et 1827.

Le territoire communal a été divisé en quatre sections désignées par des lettres:

- section A dite la forêt
- section B dite des terres
- section C dite des prés
- section D dite le village

Chaque section est divisée en lieux-dits, chaque lieu-dit en parcelles numérotées ayant un usage et appartenant à un propriétaire. Le tableau suivant indique le nombre de parcelles contenues dans chaque section

Sections	Nombre de parcelles
A	1110
B	1663
C	1554
D	690
Total	5017

Le plan est accompagné de plusieurs documents:

1) un cahier de calcul de contenance de chaque section, parcelle par parcelle. Pour la section D correspondant à la partie bâtie du village, on ne parle plus de parcelles mais de polygones. En fait deux formes simples sont utilisées, le triangle et le rectangle.

2) l'état des sections qui est, comme l'indique son en-tête, un "tableau indicatif des propriétaires, des propriétés foncières et de leurs contenances" dressé pour chaque section. Y sont répertoriés, les noms, prénoms, profession et demeure des propriétaires et pour chacun les numéros des parcelles lui appartenant, les lieux-dits où elles se situent, la nature de la propriété, les contenances, le classement qui est un critère de qualité et le revenu attaché à la parcelle c'est-à-dire le bénéfice que son propriétaire est censé en retirer.

3) la matrice cadastrale dans laquelle une page est attribuée à chaque propriétaire. On y trouve l'ensemble des parcelles lui appartenant avec leurs caractéristiques (section, numéro, nature, superficie) mais aussi les dates d'achat et de vente avec les numéros des folios sur lesquels figuraient ces parcelles avant ou après ces changements de propriétaires.

Le tableau ci-dessus donne le résumé des contenances et revenus relevés sur les documents du cadastre napoléonien de Lutterbach pour les propriétés non bâties, bâties et non imposables.

Malheureusement, rien d'efficace n'avait été prévu pour maintenir ce cadastre à jour. Ni le plan, ni l'état de sections n'étaient mis à jour, seule la matrice cadastrale était revue. Il est clair que les données s'y trouvant étaient de plus en plus erronées au fur et à mesure du morcellement des parcelles lié aux partages, de la création de routes, de voies de chemin de fer, etc...

Le cadastre d'Alsace-Lorraine

Après l'annexion de l'Alsace à l'Empire allemand, les imperfections du régime foncier napoléonien apparurent comme préoccupantes. Le cadastre napoléonien fut abandonné en Alsace Lorraine suite à la loi du 31 mars 1884. Cette loi prévoyait le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine soit par révision, c'est à dire une mise à jour des documents existants, soit par un nouvel arpentage. Elle concernait aussi son mode de conservation en prévoyant une révision annuelle.

Le cadastre de Lutterbach est renouvelé par arpentage et son découpage en sections numérotées alphabétiquement est remplacé par un numérotage numérique comme cela était la règle pour les communes dont le cadastre était renouvelé par arpentage. Le ban fut ainsi divisé en 33 sections représentant un total de 3134 parcelles. L'opération s'est terminée pour notre commune en 1903.

La correspondance entre les sections du cadastre napoléonien et celles du cadastre de 1903 n'est pas simple mais peut être résumée dans le tableau ci-dessous. Il est intéressant de noter que le nombre de parcelles est en nette diminution après cette révision par rapport au cadastre napoléonien.

Sections du cadastre napoléonien	Sections du cadastre de 1903	Nombre de parcelles en 1903
A	3,8,9,10,11,12,13,28,29,30,31,32,33	846
B	4,5,15,16,23,24,25,26,27	1101
C	14,17,18,19,20,21,22	852
D	1,2,6,7	335

En 1891, le législateur allemand introduit dans les régions annexées le Livre Foncier déjà en vigueur dans la plupart des Etats allemands (1). Cette réforme profonde se fera progressivement avec, dans un premier temps, un Livre Foncier coexistant avec les anciens registres hypothécaires du régime napoléonien. L'achèvement du code civil allemand et son entrée en vigueur le 1er janvier 1900 dans tout l'Empire amenèrent un nouveau Livre Foncier, le Livre foncier d'Empire qui sera étendu progressivement à l'ensemble des communes d'Alsace Lorraine.

Les prescriptions strictes imposées par le Livre foncier (obligation de bornage) qui donne la description juridique d'un immeuble, donneront aux données cadastrales, qui elles décrivent matériellement ce même immeuble, exactitude et fiabilité.

Après le retour à la France, la procédure d'introduction des institutions françaises fit apparaître la supériorité théorique et pratique du régime en vigueur en Alsace-Lorraine qui fut de ce fait conservé dans ses grandes lignes mais adapté aux principes du droit français à partir de 1925 dans les trois départements redevenus français. Le droit local était né.

Les particularités caractérisant l'Alsace-Lorraine en matière de loi cadastrale seront conservées jusqu'à la fin de la deuxième guerre mondiale

Le cadastre de Lutterbach est remis à jour en 1953 mais sur la base du cadastre de 1903.

Une nouvelle remise à jour du plan a lieu en 1979.

Les documents cadastraux sont aujourd'hui informatisés.

Dans les années 1995, le ban de Lutterbach est divisé en 29 sections comportant un total de 2926 parcelles dans les parties non-bâties.

Dans le tableau ci-dessous figurent à titre comparatif, les surfaces en ares affectées à différentes époques aux divers usages répertoriés dans les état des sections.

	1826	1953	1963	1974	1984	1993
Terres	25134.75	18642.68	20066.39	19173.01	20713.60	19296.31
Prés	20538.85	22019.31	18334.66	18496.28	8023.89	7619.60
Vergers	646.00	208.23	429.51	464.58	562.04	489.19
Vignes	1113.25	37.63	28.36	10.99	10.99	10.99
Bois	31954.85	31038.39	31310.44	30490.11	30999.94	31098.98
Landes	1731.80	950.32	390.68	277.71	1028.31	1038.28
Eaux	236.20	100.00	145.58	145.58	46.77	46.77
Jardins	722.70	1914.15	1626.63	1484.26	1299.25	1132.57
Terrains à bâtir			424.56	312.30	326.88	507.79
Chemin de fer		1771.53	1956.23	1821.99	1950.55	1944.69
Sols	604.65	4641.34	5284.69	6611.05	9708.69	11465.43
Prop. pub.exemptées de taxes	51.15	203.32	269.91	264.32	667.06	667.06
Domaine public	2171.44	4109.96	5377.91	6091.83	10306.64	10326.35
TOTAL	84905.64	85636.86	85645.55	85644.01	85644.61	85644.01

Les remembrements

Une opération de remembrement a été lancée en 1950. Elle fait suite à l'application de la loi du 9 mars 1941 introduite dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle par la loi du 10 juillet 1948.

"Le périmètre des opérations comprend le territoire communal au sud de la ligne du chemin de fer Strasbourg-Bâle ainsi que la section 28 à l'exception de la partie bâtie.... Les opérations commenceront le 25 juillet 1951". (Arrêté préfectoral du 25 juillet 1951)".

Le remembrement est terminé en 1955 (Arrêté préfectoral du 24 octobre 1955). La prise de possession des nouvelles parcelles a été fixée "aussitôt après les récoltes de 1955".

Si l'on en croit l'article paru dans le journal "L'Alsace" du 12 mars 1955, les résultats de cette opération sont remarquables: "Le remembrement de Lutterbach peut-être cité en exemple. De tous les regroupements entrepris dans le Haut-Rhin, il est le mieux réussi.". L'opération s'est en effet effectuée sans que les habitants en viennent aux mains comme cela fut le cas dans certains villages.

Il a porté sur une surface de "307 ha de champs et de prés appartenant à 308 propriétaires dont 161 ne possédaient qu'une seule parcelle. Ces 307 ha étaient divisés en 2034 parcelles....L'opération proprement dite commença par le tracé des chemins d'accès " pour éviter "les dommages causés aux cultures par les attelagesqui passaient à travers champ vers une destination ou une autre. Enfin mainte haine séculaire s'endormira....". Dans la zone située entre la voie de chemin de fer et la rue de Reiningue un "réseau de 13 km 120 sera ainsi tracé pour compléter l'unique chemin rural qui existait jusque là et dont la longueur n'était que de 1 km100".

Grâce à cette opération le nombre de parcelles a passé de 2034 à 550 dans le périmètre de remembrement.

Un nouveau remembrement est décidé par arrêté préfectoral du 6 avril 1973. Il porte sur une surface de 710 ha. Il est lié à la construction de l'autoroute A36 qui aura sur les territoires de la commune une emprise d'environ 5 ha. S'y ajoutent la rocade et l'échangeur installés sur le territoire de la commune estimés à 65 ha, soit une perte de surface du territoire agricole d'environ 70 ha.