

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

Steponas DEVEIKIS, Vaiva DEVEIKIENE, Lituanie

Mots clés : cadastre, planification urbaine, aménagement, Lituanie

SOMMAIRE

Le cadastre multilatéral au sein du Cadastre 2014 et les outils de SIG nous donnent beaucoup de possibilité à développer l'aménagement du territoire urbain. Notre métier ne peut se concevoir dans l'approximatif, il doit s'appuyer sur la méthode et sur la technique de mesure.

Depuis 1990 la Lituanie a connu non seulement les réformes politiques et économiques mais aussi un saut technologique. La cartographie numérique, les technologies de l'orthophoto, le logiciel, le SIG ont apporté beaucoup d'atouts dans l'activité professionnelle. Les géomètres – experts lituaniens ont étudié l'expérience des nombreux pays étrangers pour trouver la méthode applicable. Le système lituanien du cadastre s'inscrit parfaitement dans cette ère actuelle de l'information, des technologies et des télécommunications dans laquelle nous sommes tous résolument engagés.

Un ressort technique dirige vers les approches nouvelles dans un métier des expertises et de l'aménagement. Aujourd'hui le cadastre lituanien, l'aménagement du territoire passe obligatoirement par l'information géographique, par le logiciel. La technologie moderne du cadastre permet de créer à partir d'un même modèle de données des cartes et des plans numériques sous différentes échelles et de générer divers registres ou bases de l'administration foncière.

Un aperçu de l'expérience lituanienne sera présenté dans notre rapport pour le Congrès Québec 2007.

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

Steponas DEVEIKIS, Vaiva DEVEIKIENE, Lituanie

1. INTRODUCTION

Depuis 1990 la Lituanie, un petit pays baltique de l'Europe centrale, réalise les réformes permanentes économiques ainsi que politiques. Les réformes et les changements rapides posent les tâches pour les professionnels de l'aménagement des territoires, du développement durable rural et urbain. Le cadastre multilatéral au sein du *Cadastre 2014*, le système du registre immobilier, le SIG sont les outils primordiaux dans le métier et dans la pratique moderne du géomètre.

En espérant que ce rapport vous montrera une image plus claire sur notre pays, sur le marché des services, sur notre profession commune, nous voudrions vous présenter un aperçu de la base juridique et des travaux effectués par les géomètres et les géomaticiens, par les spécialistes de la planification territoriale.

Le système lituanien du cadastre et du registre immobilier s'inscrit parfaitement dans cette ère de l'information, des technologies et des télécommunications dans laquelle nous sommes tous résolument engagés. Nous avons quelques présentations ou publications internationales, en particulier sous l'égide de la FIG, sur la conception nouvelle de géomètre-expert lituanien, sur notre système du cadastre et du registre ainsi que d'expertise et d'évaluation foncière de masse. On y va commencer par un aperçu des généralités et continuer par les exemples d'expérience pour démontrer les conditions et les actualités de la pratique dans le domaine de l'aménagement urbain en Lituanie.

2. LE PAYS ET LA PROFESSION POUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Les chiffres-clés du pays sont démontrés dans une table 1 et sont suivants:

Table 1. Information générale sur la Lituanie

Définitions	Chiffres
Population	3,5 millions
Surface	65 300 km ²
• Labours/agricole	60 %
• Surface boisée	30,5 %
• Surface bâtie	5,5 %
• Surface couverte d'eau	2,4 %
• Territoires sauvegardés	0,6 %
• Autres terrains	1,5 %
Administration	
• Départements (<i>apskritis</i>)	10
• Municipalités	60
• Communes	426
Les sites cadastraux	1397
Les unités de la propriété immobilière	Plus de 5,5 millions

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

En septembre 1991 la Lituanie est devenue le membre des Nations Unies. En 2001 le pays passa Organisation mondiale du commerce, OMC. En mars 2004 le pays passa OTAN et dans un peu de temps, le 1er mai 2004 la Lituanie entra l'Union Européenne (UE). Notre pays est dans un cercle de la Francophonie.

2.1. Un bref aperçu historique

Le géomètre (*matininkas*) lituanien a son histoire et ses traditions à partir de 16^e siècle. Le Grand-duché de Lituanie a eu la jurisprudence et le système du droit civil bien développé en époque. Le code juridique, dit le *Statut de Lituanie* (1529 et deux éditions plus tard, en 1566 et 1588) a bien dressé le droit de la propriété privée des ressources naturelles ainsi que foncières. L'arpenteur juré a eu son activité et sa responsabilité sociale en prêtant serment.

Les racines plus fortes de la profession ont été développées au milieu de 16^e siècle. La loi de l'année 1557 sur le foncier, sur l'arpentage et le bornage foncier, dite *Valakas*, a désigné la première réforme agraire ou réforme foncière (*Valaku reforma*). Cette réforme a dressé un inventaire, un aperçu général de la propriété foncière, de la planification territoriale, du régime foncier. L'arpenteur juré qui avait travaillé dans cette époque a créé l'aménagement foncier primaire du pays ainsi que les traditions de la profession. Ça donnait le système des domaines qui quadrillait notre pays.

Les levées de réforme *Valaku reforma* ont été présentées dans un œuvre cartographique très important *Tabula Magni Ducatus Lithuaniae* désigné sous la direction de duc M.K. Radvila (Radziwill) et imprimé à Amsterdam en 1613. Nous trouvons ici dans le territoire actuel de notre pays 60 rivières et 150 centres d'habitation. Nous avons sur cette carte le réseau des domaines privés et d'état et nous pouvons suivre sur les autres anciennes cartes et plans ainsi que dans les anciens inventaires le développement du cadastre primaire.

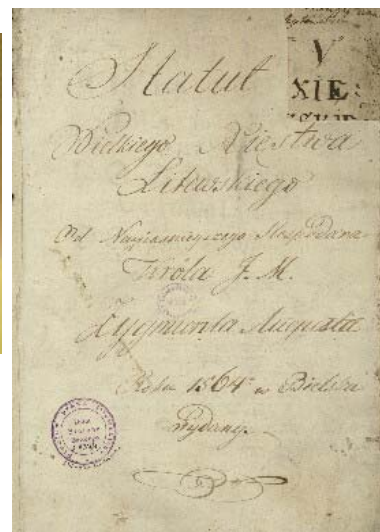


Figure 1. Les éditions différentes de *Statut lituanien* est une source historique pour un cadastre ainsi que le droit civil de pays

Son 19^e siècle le pays passe sous le régime de l'Empire russe. Les années de la fin de 19^e siècle et du début de 20^e siècle ont apporté beaucoup de changements dans l'économie rurale. Les reformes agraires de 1861 (l'abolition du servage) et 1905 (dite la reforme de Stolypine) ont donné une bonne évolution à augmentation des villes. Les arpenteurs-jurés font

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

non seulement des plans ruraux mais en même temps ils préparent les schémas-directeurs de développement urbain.

Pendant la brève période de l'indépendance entre deux guerres mondiales en 20^e siècle la Lituanie a dressé une réforme foncière et sociale permanente selon un regard de l'encyclique du Pape Léon XIII *Rerum Novarum* (1891). Sur la base et les principes de ce texte de la doctrine sociale les terres des grands domaines ont été divisées et partagées en parcelles pour les paysans. Les arpenteurs, dits *matininkai*, avait bien travaillé et laissé les traditions de la profession bien vivantes jusqu'à nos jours. Les anciens plans et les livres fonciers ou cadastraux sauvegardés dans les archives restent la base du rétablissement des droits de la propriété foncière dans notre pays.

Actuellement le géomètre-expert lituanien est équivalent à la définition du géomètre faite par la FIG (Deveikis, 1998, 2003). Depuis 1990, il y a plus que 15 ans, le rétablissement du droit de la propriété privée, le développement du marché immobilier, les conditions nouvelles de la planification territoriale, le cadastre multilatéral et le registre immobilier stimulent le développement de la profession du géomètre en Lituanie. La période de 15 ans a été conçu comme la période active dans tous les domaines de l'activité des géomètres – toujours dans la réforme foncière, la planification territoriale, le cadastre, l'expertise immobilière, le remembrement foncier, etc.

Toutes les activités du géomètre ainsi que de l'architecte, l'architecte paysagiste et de l'urbaniste sont libérales mais sous la tutelle des Ministères. Il faut avoir le certificat ou le brevet de la qualification pour les expertises, pour le remembrement ou la consolidation des terrains, pour les travaux topographiques ainsi que la planification territoriale. La base d'information primordiale sur l'objet de l'activité du géomètre ou de l'urbaniste est toujours dans un lieu et son espace (par sa nature) et dans les documents topographiques et juridiques (par sa notation).

2.2. Un aperçu des références bibliographiques

Pour la première fois dans un auditorium international la planification de l'usage foncier ainsi que la réforme foncière de Lituanie a été présentée par le Finnois T. Linkola dans une semaine professionnelle de la FIG à Berlin en 1995 (Linkola, 1995).

Le niveau du système de notre cadastre a été démontré par R. Kasperavicius à la Conférence de FIG à Séoul, Corée du Sud (Kasperavicius, 2001) ainsi que par le même auteur avec son collègue à la semaine professionnelle de la FIG à Paris, France (Bagdonavicius et Kasperavicius, 2003). Une conception nouvelle de géomètre-expert lituanien a été présentée au XXI Congrès International de la FIG à Brighton (Deveikis, 1998); le texte sur les solutions et des technologies dans une planification territoriale pendant dix ans en Lituanie est présenté dans les actes de la Conférence de FIG à Séoul (Deveikis, 2001).

Les compétences et une large gamme des prestations des géomètres lituaniens sont démontrées dans les certaines présentations et publications (Deveikis, 2001a; 2003). La gestion et la protection du Patrimoine culturel et les compétences du géomètre ou du spécialiste de cadastre sont toujours en liens étroits. Le géomètre a beaucoup de travail dans le domaine d'inventorisation du patrimoine culturel (Deveikis et al., 2004; Deveikis, 2005), le travail du géomètre apporte pour la société un message cadastral du lieu.

Les perspectives de modernisation du cadastre sont bien discutées au sein de la FIG et la FGF (Cadastre 2014; Williamson, 2001; Elayachi et al., 2002; Miserez, 2006), il y a beaucoup de textes à lire et à suivre. Mme Gerda Schennach a exprimé une opinion bien ciblée: « nous n'aurions pas de la planification sans cadastre » (Schennach, 1998). Sur un

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

sujet de la planification urbaine on peut trouver des choses à suivre dans les Actes de la conférence internationale qui a eu lieu à Vilnius, Lituanie, le 7 octobre 2005 (Parc dans la ville..., 2005) et dans la revue scientifique de l'Université technique Gediminas de Vilnius sur la planification urbaine et l'architecture (Garrick et Alistratovaite, 2005; André-Olivier et al., 2006; etc.).

2.3. Base juridique

Une base juridique pour des domaines de l'activité du géomètre et la planification urbaine ainsi que de l'activité en matière de cadastre et de l'expertise immobilière comporte les lois suivantes:

- Loi sur le rétablissement du droit de la propriété privée (1991; 1997);
- Loi sur la Réforme foncière (1991; 1997);
- Loi foncière (1994, 2004);
- Loi sur la planification territoriale (1995, 2004);
- Loi sur la construction (1996, 2002);
- Loi sur le Registre immobilier (1996, 2001);
- Loi sur le Cadastre immobilier (2000, 2003);
- Loi sur l'évaluation des biens et des affaires (1999);
- Loi sur la géodésie et la cartographie (2001);
- Le Code civil (2000, en vigueur du 1 juillet 2001).

Le Code civil lituanien est un document qui reflète la tradition du droit romain ou du Code civil français (1804) et dirige vers le droit européen. Loi sur le cadastre immobilier reflète des postulats du rapport *Cadastre 2014*, les changements du texte en vigueur apportent plus en plus de compétences pour le spécialiste qui fait les mesures cadastrales. Le géomètre, dit *matininkas*, est assez bien cité dans les textes législatifs, non seulement dans les lois marquées sous cette notre rubrique. L'ordre légal nouvel du cadastre et du registre dirige vers l'informatique et fait beaucoup de changements dans un processus des transactions immobilières, dans le droit civil et l'administration foncière.

La profession du géomètre se comporte toujours non seulement sur la formation technique mais en même temps sur la formation juridique et, actuellement, sur la formation informatique. La profession du géomètre, longtemps du droit foncier rural lorsque 85% de la population lituanienne vivaient de l'agriculture, s'est tout naturellement tournée vers le droit de l'aménagement urbain lorsque la fin de 20^e siècle a donné une grande augmentation des villes en Lituanie.

3. ADMINISTRATION FONCIERE ET UN PROCESSUS DE LA PLANIFICATION URBAINE EN LITUANIE

Prof. Ian P. Williamson compte trois phases de l'administration foncière, selon lui en sont suivantes: phase agraire, phase industrielle et phase qui vient - phase de l'ère informatique (Williamson, 2001). Le cadastre informatisé dans cette dernière ère jouit un rôle primordial. Le système du cadastre et registre immobilier avant tout est la justice, la sécurité et la prudence. Ce système a pour objectif la mission de service public de garder le droit de la propriété et créer la base de l'économie nationale et mondiale. Le cadastre doit fonctionner et fonctionne pour la paix sociale ainsi que pour le développement durable.

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

3.1. Les tâches techniques et administratives

Depuis 1990 le système d'administration foncière en Lituanie a connu non seulement la réforme politique et économique mais aussi un saut technologique. La cartographie numérique, les technologies de l'orthophoto, le SIG et le GPS ont apporté beaucoup d'atouts dans l'activité des géomètres, dans la géomatique et l'aménagement. Aujourd'hui l'aménagement du territoire passe obligatoirement par l'orthophoto, le logiciel par les systèmes d'information géographique. Un ressort technique dirige vers les approches nouvelles dans un métier non seulement de géomètre mais aussi d'architecte et urbaniste.

Les tâches techniques pour les géomètres et pour le cadastre lituanien sont déjà démontrées dans les rapports précédents (Kasperavicius, 2001; Bagdonavicius et Kasperavicius, 2003; Deveikis, 2003). On peut communiquer et représenter (Figure 2) un système ou une structure d'administration immobilière en Lituanie. Cinq ministères ont des intérêts directs et ses fonctions dans l'administration immobilière. Le Ministère de la justice exécute les fonctions de fondateur du Centre des Registres en Lituanie.

Organisational structure of Lithuanian Real Property administration system

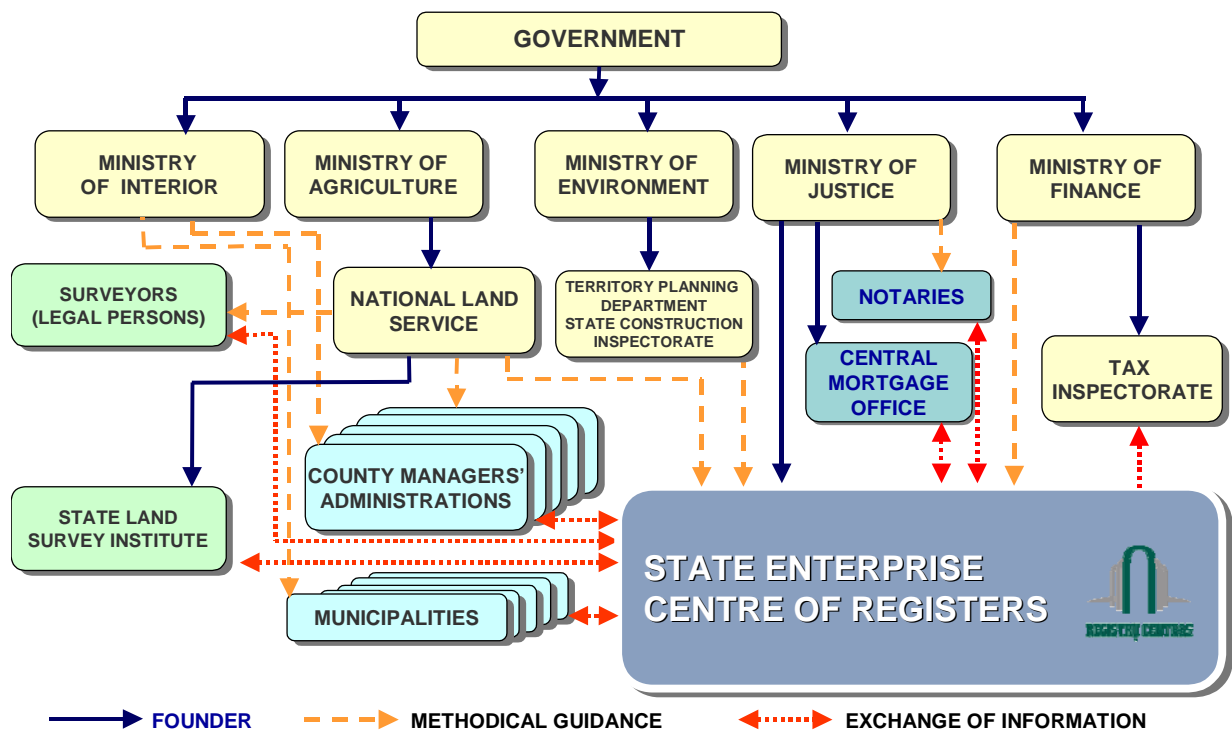


Figure 2. Une structure du système d'administration immobilière en Lituanie [selon Bagdonavicius et Kasperavicius, 2003]

3.2. Base d'information

La base d'information primordiale sur l'immobilier lituanien est gérée par l'Entreprise d'état Le Centre des Registres. Ce Centre a 10 services régionaux et le siège principal à Vilnius. Les plans cadastraux traditionnels et informatisés sont des outils principaux pour les

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

décisions en politique et économie, et bien sûr dans l'aménagement urbain. La séparation entre les cartes cadastrales et les registres est abolie depuis la création de système. Pendant 10 ans de sa création le Centre des Registres est devenu gestionnaire des données géoréférencées.

D'où viennent ces données? Les données de la mensuration cadastrale constituent le module de base. L'extension de ces données par d'autres plans numérisés est possible. La technologie moderne et bien développée du cadastre lituanien (Kasperavicius, 2001; Bagdonavicius et Kasperavicius, 2003) permet de créer à partir d'un même modèle de données des cartes et des plans sous différentes échelles et de générer et gérer des divers registres ou bases de l'administration foncière. L'information est stockée et différents produits peuvent être dérivés des mêmes données. Tous les registres ainsi que des cartes et plans cadastraux sont publiquement accessibles. Nous pouvons avoir les plans cadastraux sur la base de l'orthophoto et «nus cadastraux» sans information orthographique (Figure 3), en échelles différentes. Le modèle numérique est facile à manipuler.

De plus en plus, les municipalités, en particulier de grandes villes, mettent de nombreuses informations à disposition d'un large public sur Internet sous forme de systèmes d'information du territoire local. Les documents de l'aménagement et de la planification territoriale sont une information bien visible et bien cherchée dans les sites électroniques municipaux. L'information cadastrale et information locale doivent être bien adaptées et correspondre l'une à l'autre.



Figure 3. Les variations du plan cadastral du parc *Traku Voke*, Vilnius, Lituanie. Le type, l'échelle et le contenu d'une représentation peuvent être choisis selon les besoins.

Les procédures d'enregistrement foncier en Lituanie sont informatisées, le travail assisté par le logiciel et l'ordinateur est bien efficace et une technologie moderne destinée à la manipulation de modèles de données crée la base d'information actuelle. Les données cadastrales et du registre des droits se trouvent dans la même banque de données.

3.3. La planification urbaine et le cadastre

Le territoire, et le territoire urbain en plus, est toujours une ressource économique ayant une valeur financière pour les investisseurs. L'investissement, le développement économique doivent s'appuyer sur une planification territoriale ou l'aménagement du territoire. L'aménagement du territoire consiste à exploiter judicieusement nos terrains,

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

permet à chaque collectivité de se fixer des objectifs quant à la façon dont elle veut se développer.

L'aménagement du territoire urbain est un outil qui touche presque tous les citoyens et toutes les citoyennes. Il permet de déterminer où l'on construira des maisons, des centres commerciaux et des usines, où l'on aménagera des parcs et des écoles, des hôpitaux, des routes et des autres services essentiels de la collectivité. Une bonne planification mène à une croissance et permet de fournir des services efficacement. Elle nous concerne tous et nous aide à bâtir le type de collectivité que nous voulons.

L'aménagement du territoire permet d'assurer une équivalence entre les intérêts des propriétaires et ceux, plus vastes, de la collectivité. Selon un avis de Gerda Schennach (Schennach, 1998), le cadastre est un outil essentiel dans la planification parce qu'il aide à une considération des intérêts des propriétaires fonciers et donne des indications sûres des circonstances de la propriété.

Le processus d'aménagement des territoires, en particulier urbains, est passionnant de la juridique à la géomatique, de la science à l'homme et la pratique en lieu, de la Cité à la Nature, du privé au public et à l'inverse. Le processus de la planification ou l'aménagement des territoires en Lituanie est stipulé par la loi sur la planification territoriale et les actes législatifs suivis par cette loi. En général nous avons 3 directions ou secteurs de la planification territoriale qui sont suivants:

- i) la planification générale
- ii) la planification spéciale
- iii) la planification détaillée.

Deux dernières sections nécessitent pour les données du cadastre. Il y a quelque ans on a perdu la section de la planification opérationnelle. Planification territoriale a pris les conditions actuelles d'aménagement durable. Le schéma-directeur, dit *Bendrasis planas* du pays, approuvé par le Parlement lituanien en 2002 devient un outil stratégique et juridique en matière de la planification et du développement durable du pays et des régions.

Chaque municipalité, dite *savivaldybė*, et le territoire d'administration plus vaste, dit *apskritis* (c.-à-d. département) doivent avoir son schéma-directeur et diriger un processus d'aménagement chez lui même. Les décisions doivent toujours se reposer sur la base d'information topographique, cadastrale, socio-économique ainsi qu'environnementale. Les données stockées dans le Centre des Registres sont disponibles pour la planification. La distribution et la publication d'informations cadastrales sont facilement réalisables.

4. LE CADASTRE DANS LE MILIEU URBAIN – PROBLEMES A RESOUDRE

Actuellement en Lituanie nous avons besoin de mobiliser toutes nos énergies pour aménager le territoire en profondeur, pour faciliter et finir une fois la réforme foncière et le remembrement foncier dans les zones urbains et périurbains, pour y faciliter l'intercommunalité et les liens entre milieu rural, périurbain et urbain et pour renforcer la maîtrise d'ouvrages et d'aménagement.

4.1. Professionnalisme dans un processus d'aménagement et dans le cadastre

Dans le domaine de l'aménagement, en particulier du lotissement, deux professions sont en concurrence: celle des architectes qui font le projet détaillé de la planification faisant l'objet de la demande de permis de bâtir et celle des géomètres qui peuvent seuls effectuer les

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

études et les travaux topographiques ainsi que les mesures cadastrales qui fixent les limites des biens fonciers ou immobiliers. Ici il faut développer des échanges interprofessionnels en gardant la profession. Actuellement chacun a donc sa place.

L'aménagement des territoires doit s'appuyer sur la coopération interprofessionnelle. La réglementation foncière, la gestion foncière sont toujours un processus où se rencontrent beaucoup de spécialistes divers et qui doivent démontrer et présenter ses compétences en cohérence avec l'économie, le droit civil, la fiscalité, le développement durable. Les équipes d'aménagement urbain doivent être de large gamme des compétences et bien maîtriser les techniques géomatique, juridique ainsi qu'économique et gestionnaires.

Notre métier dans l'aménagement urbain ne peut se concevoir dans l'approximatif. L'expérience, l'analyse et l'esprit cartésien doivent être bien au centre de nos réflexions. Le spécialiste de l'aménagement c'est l'ingénieur et expert en même temps capable de concevoir. Le bornage n'est pas un acte technologique, il faut faire le cadastre basé non seulement sur le porté à connaissances juridiques et techniques mais aussi à connaissances de la culture et nature de lieu.

Les administrations des municipalités lituaniennes tardent de faire (ou commander) les mesures cadastrales de la propriété foncière publique. Ce tardivement fait des problèmes de la gestion des espaces verts (Figure 4) et d'aménagement urbain. Souvenons-nous – «n'aurions pas de la planification sans cadastre»? Le cadastre juridique fixe des limites et enregistre des droits ainsi que des restrictions.



Figure 4. Extrait de plan cadastral de la ville de Vilnius. Les limites/bornes de l'espace publique, dit *Reformatų skveras* (square de la Réformation), ne sont pas fixés et cadastrés.

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

4.2. Le patrimoine de verdure dans un contexte du développement de la ville

Les citoyens et les citoyennes ont besoin d'espaces publics verts pour améliorer leur qualité de vie. Le développement de la ville impose toujours pour les anciens lieux de verdure son passage, son mouvement des visiteurs. Est-ce que la ville peut prendre et utiliser/mettre en valeur ce patrimoine public pour sa vie sociale et économique? -voilà la question.

La verdure dans la ville, des espaces verts sont une ressource écologique et récréative (Parc dans la ville..., 2005). La ville, la municipalité peut et doit garder et développer ces valeurs dont le placement dans les quartiers de la ville forme un atout supplémentaire pour ces quartiers dans un marché immobilier. Le bornage des terrains publics ainsi que l'utilité des espaces publics doivent être spécifiés dans le cadastre et registre, dans tous les documents de la planification territoriale.

La situation telle qu'est démontrée sur la Figure 4 évoque des problèmes de la gestion et de l'aménagement. Les plans et les projets architecturaux et paysagers doivent conclure les données du cadastre ainsi que le système du cadastre et registre doit inclure les conditions et les restrictions des projets d'aménagement et d'intérêts publics (Miserez, 2006).

En plusieurs cas à Vilnius et dans les autres villes lituaniennes les territoires de la verdure, des espaces publics ne sont pas encore cadastrés (cf. Figure 4) et inventoriés. Le cadastre de la propriété publique est bien en retard dans notre pays. On manque des documents de la planification urbaine dans les municipalités et des moyens économiques pour faire ça. Restent beaucoup de choses à faire dans le champ d'action sur le système du patrimoine des espaces verts, dans l'aménagement urbain et les mesures cadastrales le sur ces terrains.

4.3. Nouvelle utilisation des zones industrielles du point de vue de l'aménagement du territoire urbain

Les anciennes zones industrielles lituaniennes se situent presque sans exception en territoire urbain, c.-à-d. dans les lieux centraux des villes. Cela représente de nouvelles possibilités d'utilisation très variées de même que des réserves considérables pour le développement de la ville.

La déstructuration de l'industrie dans la décennie finale de 20^e siècle a causé des changements graduels. Longtemps on a manqué de textes législatifs pour bien gérer des transformations cruelles dans ces zones, pour prévoir des procédures de planification et de transformation en prenant en considération les effets/impacts environnementaux ainsi que communautaires, sociaux et culturels, infra structureaux, etc.

Actuellement l'expérience de la transformation des territoires et des immeubles industriels dans les villes lituaniennes – Vilnius, Klaipėda, Siauliai et les autres est bien articulée et exprimée (Garrick et Alistratovaitė, 2005). Mais nous n'avons pas pour ces lieux des projets d'aménagement complet et complexe. Le plan détaillé couvrirait souvent un objet de la planification, c'est presque toujours un objet cadastral, sans ses environs.

Il faut faire des plans spécialisés (la planification spéciale) pour ces zones en transformation donnant une vision bien précise et durable. Dans un extrait de plan (Figure 5) on voit la zone urbaine dont aura les transformations cruelles mais on reste des grands terrains non cadastrés. La planification doit vérifier une vision d'usage de ce territoire et transmettre ces données au cadastre. Le cadastre et les documents de la planification, d'aménagement urbain doivent être enregistrés et bien superposés dans la même base.

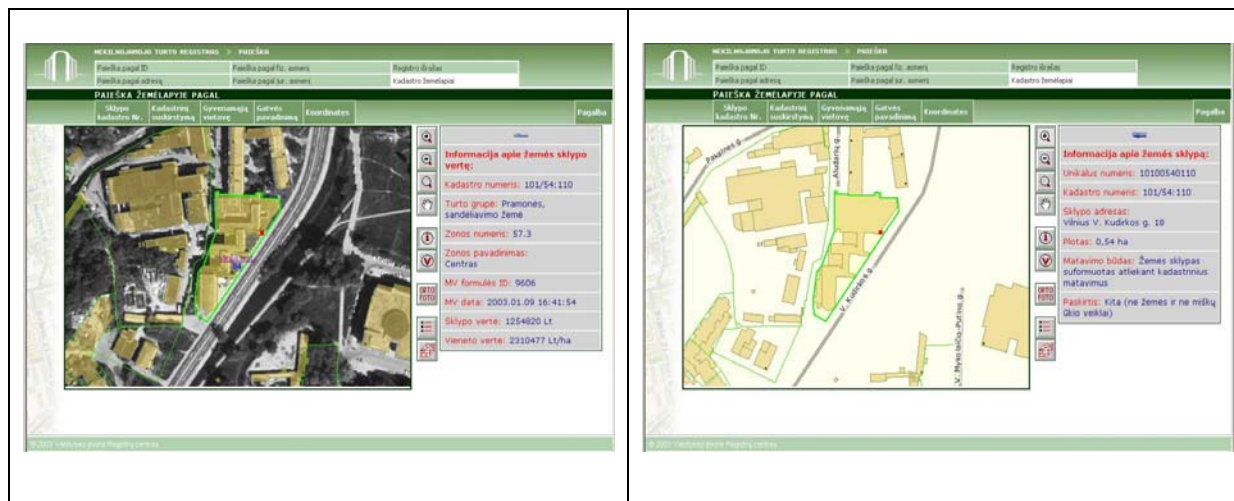


Figure 5. Les couches d'information dans la base de données montrent l'état physique et juridique des terrains. Il faut consulter un site www.registrucentras.lt pour avoir l'information actuelle.

5. CONCLUSIONS ET REMARQUES FINALES

Une première conclusion faite déjà à Brighton, au Congrès de la FIG en 1998 – « nous n'aurions pas de la planification territoriale, de l'aménagement sans cadastre ». La Lituanie dispose d'un cadastre juridique de la propriété immobilière où les règles sont simples et absolues: la propriété doit être inscrite au registre foncier, l'inscription est possible selon un plan cadastral, le plan cadastral détermine des limites de la propriété, l'information sur la propriété est totale et juste, seuls sont publiés des droits ou des restrictions entrés en vigueur.

La deuxième conclusion – la structure des espaces publics, du foncier public doit être cadastré et utilement planifié. Ça doit être bien utilisé dans toutes les phases de la planification territoriale, de l'aménagement foncier urbain. Il y a beaucoup de documents de la planification sur le papier. Si les plans sont sur support numérique la facilité de superposition n'est qu'apparente. La plus value offerte par le cadastre consiste dans la possibilité de superposer des sources d'informations différentes afin établir des couches superposées et un inventaire bien défini pour l'aménagement durable.

La troisième – c'est sur l'interprofessionnelle, sur l'équipe des spécialistes qui doivent faire le cadastre des espaces publics et l'aménagement de ces terrains. Pour l'avenir il faut développer un regroupement des professionnels de l'aménagement urbain durable – les géographes, géomaticiens, urbanistes, paysagistes, gestionnaires d'œuvres, experts en évaluation immobilière, etc.

La quatrième conclusion, c'est sur la base juridique. Les chartes et les lois sur le paysage, sur le paysage urbain aussi, doivent être bien lues et bien compris dans le milieu des experts fonciers et du cadastre. Il faut concevoir les chapitres de loi d'orientation sur l'aménagement urbain, sur les espaces publics cadastrés dans toutes les phases du développement urbain et immobilier. Les lois sur le cadastre et registre immobilier, sur la planification territoriale doivent être bien coordonnés.

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

André-Olivier F., Deveikiene V., Deveikis S., 2006. Le patrimoine de la création d'Édouard André dans un contexte du développement de la ville de Vilnius. (En lituanien, résumé en français et anglais) // *Urbanistika ir architektura. Town Planning and Architecture*, vol. XXX, No 1. Vilnius, Technika. P. 38-46. ISSN 1392-1630 print. ISSN 1648-3537 online: http://www.tpa.vgtu.lt/upload/urban_zur/f_andre_oliver_5%20str.pdf

Bagdonavicius A., Kasperavicius R., 2003. Development of Land Administration – Lithuanian Experience. Proceedings of the FIG Working Week and 125th Anniversary of FIG. April 13-17, 2003, Paris, France. ISBN 87-90907-27-2. Site: http://www.fig.net/pub/fig_2003/TS_4/TS4_5_Bagdonavicius_Kasperavicius.pdf

Cadastre 2014-Vision pour un système cadastral dans le futur /Jurg Kaufmann et Daniel Steudler en collaboration avec le WG 1 de la 7e commission FIG, 1998. Site de la FIG <http://www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-french.pdf>

Deveikis S., 1998. The new Surveyors Conception in Lithuania. FIG XXI International Congress “Developing the Profession in a Developing World”. Commission 8. Spatial Planning and development. Vol. 8. Reigate Press Ltd. P. 162-173. ISBN 0-85406-904-6

Deveikis S., 2001. To new solutions and new technologies in territorial planning in Lithuania - ten years of experience of the Surveying with issues of the urbanisation and ruralism. FIG Working Week proceedings “New technology for a New Century”, 6-11 May, 2001, Seoul, Korea. Site: www.fig.net/figtree/pub/proceedings/korea/full-papers/session23/deveikis.htm

Deveikis S., 2001a. Topographie en matière des expertises immobilières en Lituanie. In Congrès international sur le thème « La science topographique et ses applications techniques et technologiques dans la région de Moyen-Orient ». Beyrouth, OGT du Liban, les 11-13 septembre 2001. P. 144-150.

Deveikis S., 2003. Création des compétences professionnelles dans les organismes non-gouvernementaux lituaniens des Géomètres. Proceedings of the 2nd FIG Regional Conference in Marrakech, Morocco, December 2-5, 2003. ISBN 87-90907-28-0. Site de la FIG: http://www.fig.net/pub/morocco/proceedings/TS22/TS22_2_deveikis.pdf

Deveikis S. et al., 2004 / Steponas Deveikis, Jurga Naimaviciene and Inga Sodaityte. Cultural Heritage Inventory – Role of the Surveyor's. Proceedings of the FIG Working Week 2004. May 22-27, 2004; Athens, Greece. ISBN 87-90907-30-2. Site de la FIG: http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts04/ts04_3_deveikis_et_al.pdf

Deveikis S., 2005. Le patrimoine des anciens domaines/manoirs dans un processus de la planification territoriale en Lituanie. *Social Stratégies*, vol. 40. 33^e Symposium International FESF Strasbourg. Des développements récents dans la protection de l'environnement /éd Zavadskas E.K. Bern, Peter Lang AG. P. 189-194. ISBN 3-03910-612-0. US ISBN 0-8204-7161-5

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikiene
Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

Elayachi M., Semlali H. et al., 2002. Perspectives de modernisation des systèmes cadastraux // Revue XYZ (France), No 90. P. 60-63.

Garrick E., Alistratovaite I., 2005. Experience in conversion of industrial objects in the Foreshore zones by the example of Sydney (In Lithuanian) // Urbanistika ir architektura. Town Planning and Architecture, vol. XXIX, No 2. Vilnius, Technika. P. 90-101. ISSN 1648-3537 online: http://www.tpa.vgtu.lt/upload/urban_zur/garrick_urbanistika%202005-2.pdf

Kasperavicius R., 2001. Reform of Land Cadastre in Lithuania. FIG Working Week proceedings “New technology for a New Century”, 6-11 May, 2001, Seoul, Korea. Site: www.fig.net/figtree/pub/proceedings/korea/full-papers/session16/kasperavicius.htm

Linkola T., 1995. Land use planning and Land Reform in the Baltic Countries. Paper to the International Symposium of FIG. May 23-25, 1995, Berlin. // From Centrally Planned to Market Economy. Contribution of Land Regulation and Economics. International Symposium of the FIG Commissions 7, 8 and 9. Schriftenreihe des DVW, Band 17. Redaction by B.Baer and E. Weiss. Stuttgart, Verlag Konrad Wittwer GmbH. - P. 127-143. ISBN 3-87919-187-5; ISSN 0940-4260

Miserez J-P., 2006. Registration of Public Land Rights and Restrictions in a Land Administration System. Site: http://www.fgf-geo.org/docume/public_land.pdf

Parc dans la ville – un facteur social et économique, 2005. Les actes de la conférence internationale, le 7 octobre 2005, Vilnius, Lituanie. LTVA. 189 p. ISBN 9955-9774-1-8

Schennach G., 1998. No planning without cadastre. FIG XXI International Congress “Developing the Profession in a Developing World”. Commission 8. Spatial Planning and development. Vol. 8. Reigate Press Ltd. P.147-154. ISBN 0-85406-904-6

Williamson I. P., 2001. Re-engineering Land Administration Systems for Sustainable Development – from Rhetoric to Reality // International Journal of Applied Earth observation and Geo Information, 2001, issue 3. P. 278.

NOTES BIOGRAPHIQUES

Steponas DEVEIKIS travaille dans un cadastre et registre lituanien, l'entreprise d'Etat «Le Centre des Registres», il est le chef de la division dans cette entreprise. En même temps il est le président de l'Association lituanienne des experts en évaluation des biens (LTVA) et membre du Conseil de l'Association lituanienne des géomètres (LMA), toutes les deux ayant les membres de la FIG. Il enseigne dans l'Université technique Gediminas de Vilnius (*Vilniaus Gedimino technikos universitetas*) et dans les séminaires professionnels. Les publications nombreuses sous l'égide des conférences internationales de la FIG.

Courriel – stede@registrucentras.lt

Vaiva DEVEIKIENE est architecte paysagiste, elle avait travaillé dans son bureau privé. Actuellement elle travaille dans le département du développement urbain de l'administration

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007

de la municipalité de Vilnius, elle est le chef de la division du paysage urbain. Elle est le membre de conseil d'administration lituanienne des architectes paysagistes depuis sa création en 1995. Vaiva enseigne dans les cours d'aménagement et du paysage et publie les articles dans la presse spécialisée ainsi que dans les actes des conférences.

Courriel – vaiva.deveikiene@vilnius.lt

COORDONNÉES

Titre, Prénom Nom

Organisation

Adresse

Ville

Province

Pays

Code Postal

Téléphone

Télécopieur

Courriel

Site Web

Steponas Deveikis et Vaiva Deveikienė

Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie

GéoCongrès

Québec, Canada, 2 – 5 octobre 2007