

Les Maisons de Rouen, XII^e-XVIII^e siècles

Bernard Gauthiez

Citer ce document / Cite this document :

Gauthiez Bernard. Les Maisons de Rouen, XII^e-XVIII^e siècles. In: Archéologie médiévale, tome 23, 1993. pp. 131-217;

doi : <https://doi.org/10.3406/arcme.1993.1027>

https://www.persee.fr/doc/arcme_0153-9337_1993_num_23_1_1027

Fichier pdf généré le 08/11/2019

Abstract

Such as we can learn from surviving buildings, archaeological information, and written sources, Rouen houses have evolved considerably through time.

Stone houses, lived in by the upper classes, are numerous in the 12th and 13th centuries. Perhaps due to pressure from the communes they then tend to disappear, making way for a stone based type of construction (the cellar), with a wooden erection. In the 14th century, houses with road-facing gables are replaced by a layout consisting of two rows of buildings parallel to the road, joined by a gallery with stairs. Between the 15th and the middle of the 18th century, the main dwelling types remain remarkably stable, then blocks of flats appear, characterized by a larger massive building structure and by the regrouping of the volume facing the road.

By studying the formal characteristics we note a slow evolution towards higher constructions, larger houses, and a decline of building projects including several houses. Period by period, the houses are described according to the types statistically defined, and according to the distribution of these characteristics in the town.

The second part considers means of defining the layout of both individual houses or those grouped on an «estate», from legal and architectural plans. We then look at administrative control, from road plans — particularly the granting of building lines that are to act as a limit between public and private areas, and are to give a regular aspect to the street — and on the houses' layouts. This control is probably very old. A more consequent development of argument is devoted to the importance of the building trade activity, considering the amount of new houses built and large scale repairs, and the «lifespan» of a house, which varies in time. The relationship with planning blocks, and the importance of the types of buildings that constitute them are considered in the perspective of their evolution in the economic and socio-cultural context.

Finally, the building is analysed from a social angle, particularly the maintenance, renewal and occupational habits (of the owners and tenants, in a mainly monofamily unit). The state of the houses relative to their situation in the town is socially very significant.

The 2 000 edifices studied at Rouen, representing more than 2 500 houses, that is a third of the private street buildings intra-muros at the end of the 18th century, thus appear as a major source of information about the town between the 12th and the 18th century.

Résumé

Telles que l'on peut les connaître par les édifices existants, la documentation archéologique et les sources écrites, les maisons de Rouen, au cours du temps, ont considérablement évolué dans leur forme.

Les maisons de pierre sont nombreuses aux xii^e-xiii^e siècles, habitées par les catégories sociales les plus élevées. Elles tendent ensuite à disparaître, peut-être sous la pression de la Commune, au profit d'un type constructif où le soubassement, la cave, est en pierre, et l'élévation en bois. A partir du xiv^e siècle, la maison à pignon sur rue s'efface devant une disposition de la masse bâtie en deux corps de bâtiment parallèles à la rue et reliés par une galerie comprenant l'escalier. Entre le xv^e et le milieu du xviii^e siècle, les types principaux sont remarquablement stables, jusqu'à l'apparition vers 1750 de l'immeuble de rapport, caractérisé par sa masse plus grande et par le regroupement du volume bâti en front de rue.

L'étude des caractéristiques formelles montre une lente évolution, vers une plus grande hauteur, une taille supérieure des maisons produites, une raréfaction des opérations de constructions incluant plusieurs maisons. Les maisons, époque par époque, sont décrites suivant leurs types définis statistiquement et la répartition dans la ville de ces caractéristiques.

La deuxième partie envisage les modes de définition de la forme des maisons simples ou réunies en lotissements, sur les plans juridique et architectural. Puis le contrôle administratif est étudié, sur le dessin de la voirie — notamment l'octroi des «alignements» qui vise à maintenir la limite entre espaces public et privé et à donner un aspect régulier à la rue —, et sur la forme des maisons. Ce contrôle est vraisemblablement très ancien. Un développement plus important est consacré à l'importance de la production bâtie, en quantité de maisons neuves et de grosses réparations, et à la durée de vie des maisons, variables dans le temps. Le rapport au parcellaire et l'importance des types bâtis dans sa constitution sont mis en relief dans son évolution parallèlement aux

Enfin le bâti est analysé sous l'angle social, notamment dans les modes d'entretien, de reconduction, et d'occupation (propriétaires et locataires, dans un habitat majoritairement monofamilial). L'état des maisons relativement à leur localisation dans la ville est socialement très significatif.

Les 2 000 édifices de Rouen étudiés, représentant plus de 2 500 maisons, soit un tiers du bâti privé intramuros en front de rue à la fin du XVIII^e siècle, apparaissent de la sorte comme une source majeure pour la connaissance de la ville entre le XIII^e et le XVIII^e siècle.

Zusammenfassung

Aus den noch vorhandenen Gebäuden, den archäologischen Befunden und den schriftlichen Überlieferungen geht hervor, dass sich formal der Hausbestand in Rouen im Laufe der Jahrhunderte beträchtlich entwickelte.

Im 12.-13. J. treten zahlreiche, von den obersten Schichten bewohnte Steinhäuser auf. Danach machen sie allmählich einer Bauweise Platz — möglicherweise auf Druck der Kommunalverwaltung —, bei der Unterbau und Keller aus Stein, der Oberbau aus Holz errichtet ist. Vom 14. J. an tritt das Giebelhaus an die Stelle, ein aus zwei Trakten bestehender, der Strasse zugekehrter Bau, die durch eine Treppengalerie verbunden waren. Zwischen dem 15. und der Mitte des 18. J. verändern sich die hauptsächlichsten Hausformen nicht; um 1750 erscheint dann das Mietshaus, das durch eine grossere Baumasse und durch die der Strassenfront zugekehrte Anordnung des Bauvolumens gekennzeichnet ist.

Die Untersuchung der formalen Charakteristiken weist auf eine allmähliche Entwicklung zu grosserer Höhe und Ausdehnung der errichteten Gebäude hin, sowie auf einen Rückgang der Komplexe, die mehrere Häuser umfassen. Die Gebäude sind epochenweise nach statistisch erfassten Haustypen und nach der innenstädtischen Verteilung dieser Charakteristiken beschrieben.

Der 2. Teil zieht die Normen für die Bauformen der Einzelhäuser oder der Gebäudekomplexe in Betracht. Sodann werden die Verwaltungsvorschriften, in bezug auf Strassen — namentlich in Hinsicht auf die Festlegung der Strassenfluchten, die darauf abzielt, die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen nicht zu verändern und den Strassenziigen ein regelmässiges Aussehen zu verleihen —, und bezüglich der Hausformen untersucht. Diese Vorschriften sind wahrscheinlich schon sehr alt. Ausführlicher werden der Umfang der Bauproduktion hinsichtlich der neuen Häuser sowie der grossen Reparaturarbeiten und die unterschiedliche Lebensdauer der Gebäude behandelt. Verhältnis von Grundstücksgrösse und Grosse der Bautypen werden entwickelungsgeschichtlich mit den wirtschaftlichen und soziokulturellen Gegebenheiten in Verbindung gebracht.

Schliesslich wird der Hausbestand unter einem sozialen Gesichtspunkt betrachtet, vor allem die verschiedenen Arten der Instandhaltung, der Bewohnung (Eigentümer und Mieter — die Häuser werden in der Mehrzahl lediglich von einer Familie bewohnt). Die Beschaffenheit der Gebäude im Verhältnis zu ihrer innenstädtischen Lokalisierung ist vom sozialen Standpunkt betrachtet überaus relevant.

Die 2000 untersuchten Bauwerke der Stadt Rouen, die aus mehr als 2500 Häusern bestehen, d.h. ein Drittel des innenerhalb der Stadtmauern gelegenen privaten Hausbestandes Ende des 18. J., erscheinen auf diese Weise als eine wesentliche Quelle für die Kenntnis der Stadt zwischen dem 12. und 18. J.

Bernard GAUTHIEZ

LES MAISONS DE ROUEN, XII^e-XVIII^e SIECLES

A. LA MORPHOLOGIE DES MAISONS

L'étude des maisons rouennaises doit beaucoup à l'ouvrage du Commandant Quenedey (Quenedey, 1926), mais n'a pas fait depuis l'objet d'avancées importantes. Si les questions de technique architecturale sont maintenant bien connues, il en va différemment du rapport de la maison à sa localisation dans la ville ou au niveau social de l'occupant. De même, les modes de création et d'évolution de l'espace bâti sont mal identifiés.

Dans ce but, nous pouvons recourir à de nouvelles approches. Il sera ici question d'envisager les maisons sous l'angle de la ville et du paysage produit. L'enquête a commencé par un recensement systématique des maisons anciennes de Rouen, existantes ou disparues, telles qu'on peut les connaître par l'iconographie, les publications ou l'archéologie. Ce corpus, représentatif, est constitué d'environ 2 000 édifices antérieurs à 1 800, soit près d'un tiers du bâti intra-muros sur rue, analysé sous l'angle de paramètres comme leur date de construction ou de modification, ou leurs caractères morphologiques (*) (Gauthiez, 1991, 583-693). Le croisement avec les données d'archives, précieuses notamment pour la datation, permet d'apporter bon nombre d'informations.

B. GAUTHIEZ, Laboratoire d'Analyse des Formes, EAL ; CIHAM Lyon.

(*) La matière de cet article constitue la deuxième partie d'une thèse de doctorat nouveau régime soutenue en 1991 à l'EHESS, « La logique de l'espace urbain, formation et évolution ; le cas de Rouen ». La première partie concerne l'espace de la ville en plan, la deuxième l'espace en volume.

La datation des édifices a été effectuée à partir d'un référentiel constitué d'environ 10 % d'entre eux, bien datés par un millésime porté sur la maison elle-même (ce millésime se rapportant parfois cependant à une grosse réparation), des données d'archives ou bibliographiques.

Le décompte des niveaux est effectué sous l'égoût de la toiture, excluant ainsi les niveaux sous comble. Ceux-ci, généralisés, sont dans la plupart des cas au nombre de 1, parfois plus lorsqu'il s'agit de maisons à pignon.

Les mots édifice et maison seront employés avec un sens précis ; édifice dans le sens d'une unité de construction, maison dans le sens d'une unité fonctionnelle, équivalente en principe à un logement monofamilial. Un édifice pourra ainsi comprendre plusieurs maisons ou logements, lorsqu'ils ont été construits comme un tout.

L'ensemble des dessins et figures illustrant cet article est de l'auteur.

Les types d'édifices ont été définis d'après des tableaux statistiques prenant en compte leurs caractéristiques morphologiques et fonctionnelles.

1. LES XII^e ET XIII^e SIÈCLES

Il ne subsiste que très peu de maisons de cette époque. Les sources permettent cependant d'avoir une idée assez nette des types morphologiques produits à ce moment et de leur signification sociale (voir liste en annexe).

Les maisons de pierre

Les textes mentionnent souvent des maisons de pierre à partir du milieu du XII^e siècle. Leur présence dans la ville était significative puisqu'en 1212, lors d'un grand incendie, plusieurs paroisses furent détruites « à l'exception des maisons de pierre, que le feu ne put dévorer » (Labbe, 1657). 42 mentions de ces maisons de pierre ont pu être réunies, qui correspondent à des édifices distincts, pour des dates s'échelonnant entre 1151-52 et 1252. Ce nombre sous-estime vraisemblablement la réalité.

La description la plus fréquente se limite à « *maison de pierre* », et, dans quinze cas, « *maison de pierre et de bois* ». Dans deux cas cependant elle est plus développée. Ainsi en 1231 le tènement du Donjon, une très vaste résidence, est dit « *de bois et de pierre, avec tourelle, jardin, vivier, mur de clôture* » (De Beaurepaire, 1904, 443-44). En 1240, on rencontre à proximité de l'église Saint-Maclou une « *maison close de tous côtés par des murs de pierre, dans toutes ses parties couverte de tuiles. (Elle comporte) un cellier voûté, par-dessus se trouve la salle, quatre chambres, une garde-robe avec ses dépendances, et par-dessus un grenier. De même (l'accompagnent) deux étables, un grenier à foin, un bain et une cuisine, un vivier par devant et (un autre) par derrière, et un puits* » (A.D. Seine-Maritime G 4321).

A ces mentions dans les textes s'ajoute une série de descriptions archéologiques d'édifices et d'éléments architecturaux en pierre des XII^e-XIII^e siècles, conservés ou détruits. 36 mentions de ce type ont été trouvées. Certains éléments sont parfois longtemps restés en élévation, par exemple au n° 19-21 rue du Bec (De La Quérière, 1821, 66), rue des Béguines une maison romane fut détruite en 1846 (1), de même au 57 rue aux Juifs (2), ou à l'ancienne école Laurent de Bimorel (3). Certaines structures sont encore debout, ainsi la maison en arrière du n° 36 rue de Fontenelle (Pitte, 1989). Il en subsiste très certainement d'autres, à découvrir.

Les niveaux bas de ces maisons étaient généralement appelés celliers, et avaient une fonction de stockage. Une description de 1303 mentionne les fenêtres par lesquelles un cellier prenait la lumière du jour, et la maison de pierre qui lui était superposée (A.D. Seine-Maritime G 4267). Ce sont pour la plupart ces niveaux bas qui ont été préservés jusqu'à nos jours, en devenant des caves avec la surélévation du niveau du sol dans le

(1) *Revue de Rouen*, 1^{er} semestre 1846, 63-64 ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 1818-48, 367.

(2) *Plan général de la maison de ville*, B.M. Rouen, Estampes H. G., Rouen édifices divers ; DE LA QUÉRIÈRE, 1821, 150.

(3) *Bulletin des Amis des Monuments Rouennais*, 19139-45, 134-35 ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 19, II, 115.

centre de la ville. Une construction située actuellement en sous-sol du Palais de Justice, au bord de la rue Saint-Lô, illustre cette évolution avec ses fenêtres obturées.

Typologie

Les descriptions anciennes, parfois accompagnées de relevés, et les découvertes récentes, notamment aux alentours du Palais de Justice (Brasseur *et al.*, 1985), permettent d'établir les types principaux de ces édifices.

Premier type : le manoir urbain (fig. 1)

Il est représenté dans sa forme la plus pure par trois édifices de même plan. Le premier subsiste sous la partie est de la cour du Palais de Justice (fig. 1a), le second est situé au n° 31-33 rue aux Juifs (fig. 1b), et enfin un troisième, en arrière du n° 86 rue Saint-Romain, a disparu.

La maison, de plan rectangulaire, est constituée d'une salle basse légèrement encavée, le cellier, non voûtée dans le cas le plus ancien, vers 1100, dans la cour du Palais. On y accède par l'intermédiaire d'un escalier donnant directement vers l'extérieur, axé sur le grand côté. Un second escalier, à vis et légèrement saillant du rectangle formé par les murs, occupe un angle de l'édifice et permet de gagner le niveau supérieur constitué par la salle (*aula*), pièce principale au caractère de représentation. Au-dessus devaient se trouver les pièces les plus privatives. Il semble en effet qu'un deuxième étage ait été fréquent, et qu'il en ait même existé parfois un troisième, comme probablement en arrière de la rue du Vieux-Palais, où le pignon est encore en élévation (fig. 1c). Les maisons de ce premier type, sont placées au milieu de parcelles importantes en intérieur d'îlot. La dimension de l'édifice est de l'ordre de 8-9 mètres par 14-18 mètres.

Type 2 : la maison de ville (fig. 2)

Organisé en bord de rue, sur laquelle donne le petit côté, l'édifice prend souvent une forme plus allongée que dans le premier type. Les exemples les mieux documentés sont le 13 rue Dinanderie (Naillon, 1938) (fig. 2a), et une maison double qui existait au n° 59-67 rue du Gros-Horloge (4) (fig. 2b). La disposition perpendiculaire à la rue, dans un contexte de front bâti probablement dense, impose un accès direct sur celle-ci sous la forme d'un escalier droit. Aux 59-67 rue du Gros-Horloge, l'accès à l'étage se faisait par une vis placée sur le petit côté opposé à la rue.

A ce type se rattache l'édifice actuellement subsistant dans la cave du Palais de Justice, le long de la rue Saint-Lô (fig. 2c). Il diffère de la maison de la rue du Gros-Horloge par la présence de fenêtres latérales donnant sur un passage perpendiculaire

(4) Arch. Mun. de Rouen, BMR 1M2, plan ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 18, II, 77.

à la rue. Il en était de même probablement au n° 31 rue de la Chaîne (5) (fig. 2d). La forme de ces maisons impose la présence d'un pignon sur la rue, figuré au *Livre des Fontaines* pour la maison du 31 rue de la Chaîne. Cette disposition de la toiture permet un allongement du bâti vers l'intérieur de la parcelle, illustré par la maison de la rue du Gros-Horloge. On ne peut avancer le nombre d'étages que dans le cas de la maison de la rue de la Chaîne, où il pouvait être de trois au dessus de la salle basse (6). La largeur sur rue varie de 5-6 mètres, au 8 rue de la Savonnerie (De La Quérière, 1841, 265), à près de 15 mètres au 59-67 rue du Gros-Horloge, mais dans ce cas la structure est dédoublée. Peut-être s'agit-il de la réunion de deux maisons à l'origine indépendantes.

De nombreux passages devaient exister entre les maisons, permettant un éclairage latéral rendu autrement difficile pour une maison longue à pignon sur rue. De tels passages paraissent avoir laissé des traces sous la forme de caves longues et étroites que l'on rencontre parfois entre les maisons, rue du Gros-Horloge par exemple (Brasseur *et al.*, 1985). Ces passages subsistent en abondance en d'autres sites urbains, comme à La Bouille, petite ville en rive sud de la Seine en aval de Rouen, où ils alternent avec des maisons médiévales encore en élévation. A Rouen, ils étaient fréquents entre la rue Saint-Hilaire et le Robec, et l'un d'eux est très visible sur le côté d'une maison à pignon qui donnait en 1718 au sud de la place de la Cathédrale (A.D. Seine-Maritime, 2Fi 22). Cette maison a disparu avec le passage, qui faisait probablement partie de la même parcelle, lors de sa reconstruction au XVIII^e siècle.

Type intermédiaire (fig. 3)

C'est une maison en intérieur d'îlot, placée sur une parcelle trop étroite pour qu'une disposition similaire au premier type soit possible. La maison est alors accolée dans le sens de la longueur au long côté de la parcelle, et l'accès au niveau bas est ménagé sur le petit côté vers la rue. C'est le cas au n° 18 rue Saint-Romain, existant, et ce l'était probablement au n° 68 rue du Gros-Horloge, adossé à l'ancien mur du *castrum*.

L'origine des types de maisons de pierre

L'origine directement aristocratique du premier type ne fait guère de doute. Il est équivalent au « first-floor hall » décrit par Margaret Wood en Grande-Bretagne, qu'elle qualifie de « maison normande typique » (Wood). Les plans des manoirs anglais qu'elle a publiés, par exemple ceux de Christchurch Castle, vers 1160, ou de Boothby Manor House, vers 1200, sont comparables à ceux des édifices rouennais du premier type (fig. 4). De tels édifices étaient également présents à Canterbury (Tatton-Brown, 1982). On est par ailleurs frappé de la parenté de ces plans avec celui des donjons normands, à l'exemple de la Tour de Londres construite à la fin du XI^e siècle. Ses dispositions sont, avec un développement plus important des différentes parties du plan et la présence d'une chapelle, tout à fait similaires. Le type de la résidence aristocratique normande, composée

(5) QUENEDEY, 258 ; NAILLON, 1938 ; DE LA QUÉRIÈRE, 1821, 75-76. *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 1818-48, 31.

(6) La maison de la rue de la Chaîne comportait un niveau de caves voûtées sous la salle basse, déjà elle-même partiellement encavée.

d'un niveau bas de stockage et d'une salle au niveau haut, a donc donné naissance au manoir urbain, souvent composé d'un ou de deux niveaux supplémentaires, et probablement au donjon normand, dont le plan ne serait autre que l'intégration de ces éléments dans une architecture défensive de tour.

L'origine du type maison de ville semble différente, même si les fonctions paraissent s'y retrouver. La disposition par rapport à la rue suggère cependant une origine fortement contrainte par la localisation en des sites où la pression foncière, ou peut-être la forme du lotissement d'origine, induit des parcelles à front étroit. C'est le type de la maison urbaine, dont la majorité devait d'ailleurs vraisemblablement être en bois.

Le type intermédiaire combine des dispositions communes aux deux autres types, avec toutefois, du fait de sa localisation en arrière du front de la rue, une couleur plus aristocratique que le second.

On a vu dans quelle mesure la reproduction de tel ou tel type morphologique impliquait un cadre parcellaire approprié, ou à l'inverse comment la forme pouvait s'adapter à la parcelle. En croissant en richesse, avec particulièrement l'utilisation de la pierre, la grande maison bourgeoise n'a pu manquer de s'inspirer du manoir aristocratique, dont le premier représentant n'était autre à Rouen que l'*aula* ducale, puis royale, du château de la Tour.

La localisation de ces maisons dans la ville (fig. 4)

Le nombre de maisons recensées n'est pas très important, et, dans peut-être une dizaine de cas, les sources écrites recourent les découvertes archéologiques. Il est cependant probable que plus d'une centaine de maisons de pierre ait existé à Rouen. L'ensemble en est situé, à quelques exceptions près, à l'intérieur de l'enceinte qui enfermait probablement à la fin du XI^e siècle la Cité et le Bourg. Les populations les plus aisées de la ville résidaient ainsi dans l'espace qui bénéficiait à la fin du XII^e siècle des droits de la Commune. Elles ne gagnèrent, timidement, les quartiers enclos par Henri II qu'à partir du moment où elles purent y jouir des mêmes droits, octroyés en 1224 par Louis VIII. Les exceptions correspondent pour un cas à un quartier créé au XII^e siècle, rue du Sacre, et pour les autres au lotissement du fossé le long du Robec, postérieur à 1224, et à ses abords (Gauthiez, 1991, 169-75 ; 216-18). Il s'agit ici de maisons de chanoines. Une autre exception est intéressante, c'est celle d'une maison située à Richebourg, sur la rive sud de la Seine. Il semble que le mouvement de construction de maisons en pierre, plein d'élan à partir de la deuxième moitié du XII^e siècle, se soit essoufflé à l'approche du milieu du XIII^e siècle.

Les catégories sociales concernées

Aux périodes les plus anciennes, on rencontre tout d'abord parmi les occupants de maisons de pierre des proches du roi, comme ce Gocelin, cuisinier, à qui est donnée l'autorisation de construire en pierre ou en bois en 1189 (A.D. Seine-Maritime G 4275). Ce sont aussi des membres du clergé, comme l'archevêque rue Saint-Romain, où la salle basse de sa résidence du XII^e siècle existe encore, ou l'archidiacre de Rouen au début du XIII^e siècle (A.D. Seine-Maritime G 4322), ou celui de Canterbury avant 1204 (A.D.

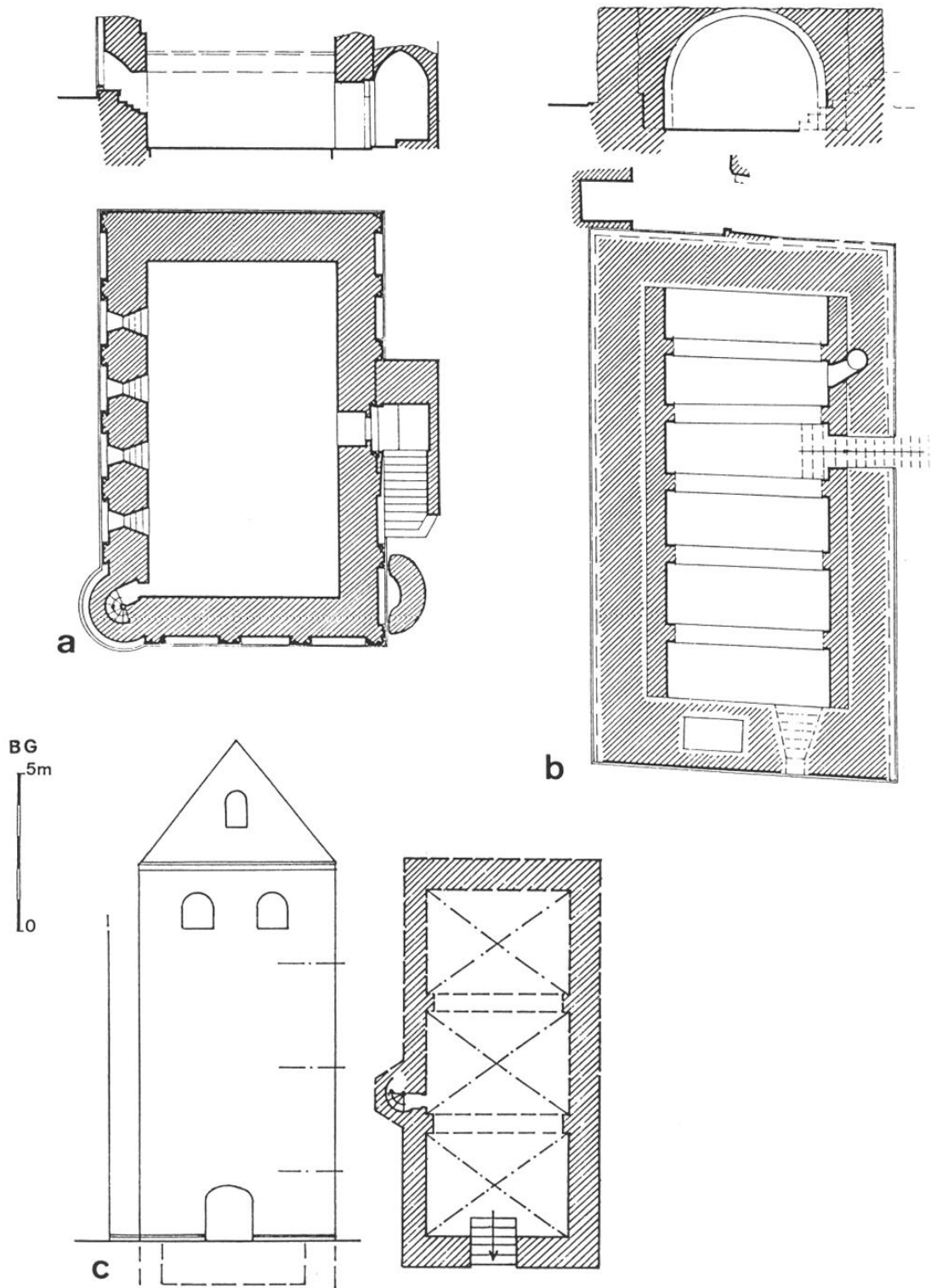


Fig. 1. — *Maisons romanes de Rouen, manoirs urbains.*

a : maison sous la partie est de la cour du Palais de Justice, existante, vers 1100, plan et coupe. L'escalier droit est un ajout du XIV^e siècle.

b : maison au n° 31-33 rue aux Juifs, partiellement détruite, vers 1100, plan et coupe. La voûte sur le cellier est un ajout du XII^e siècle, et l'annexe au nord fut construite au XIV^e siècle.

c : maison en arrière de la rue du Vieux-Palais, existante, fin du XII^e siècle, plan au niveau du cellier et façade. Chaque hauteur de niveau indiquée est d'exactement 10 pieds (3,24 m).

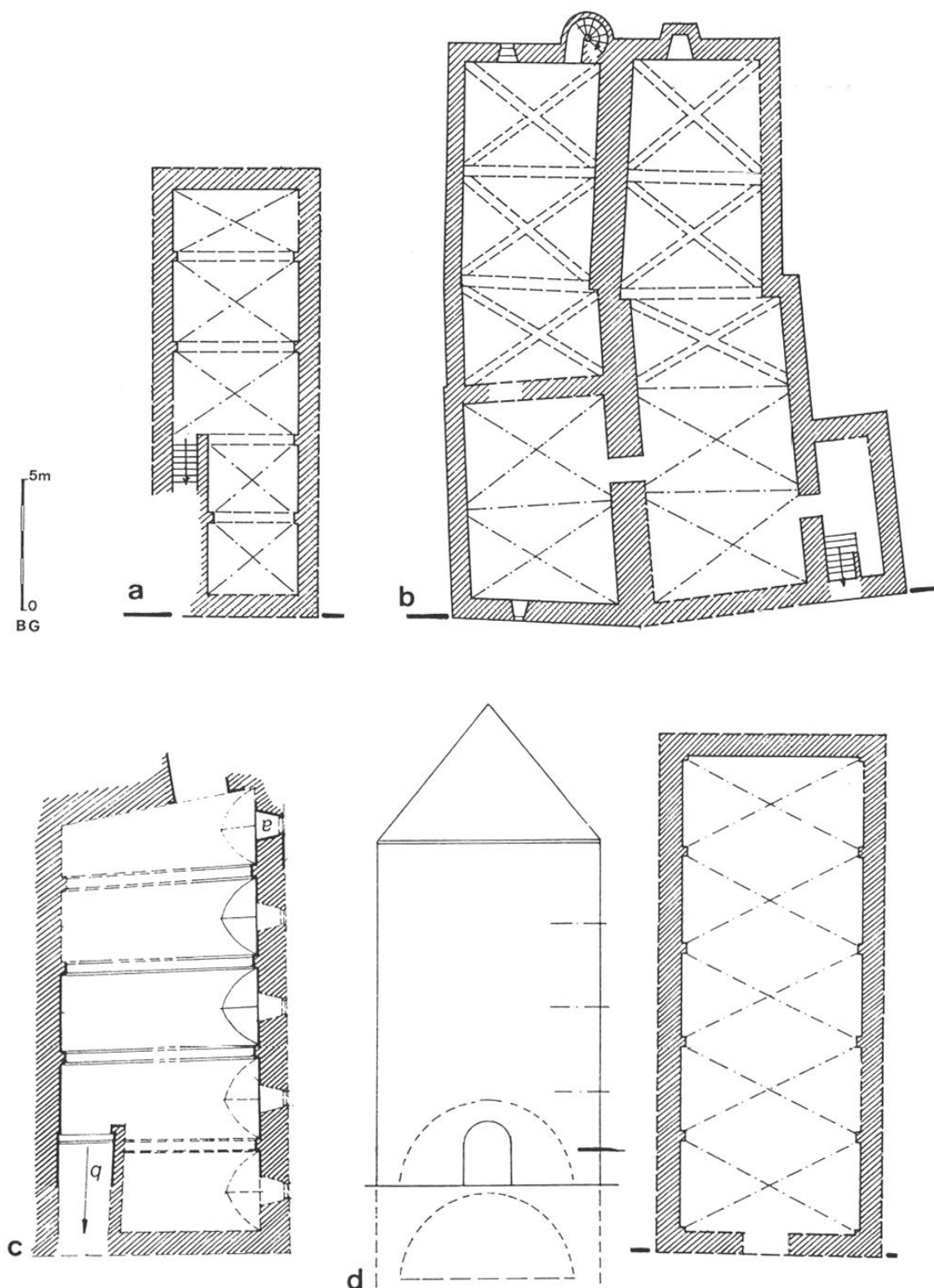


Fig. 2. — Maisons en pierre à Rouen, maisons de ville.

a : maison au n° 13 rue Dinanderie, fin XII^e siècle ou début XIII^e, plan du cellier.

b : maison double 59-67 rue du Gros-Horloge, détruite, milieu XII^e siècle, plan au niveau du cellier.

c : maison en sous-sol du Palais de Justice, rue Saint-Lô, existante, fin XII^e siècle, plan du niveau bas avec indication des fenêtres dans le mur est.

d : maison au n° 32 rue de la Chaîne, détruite, milieu XII^e siècle. Plan de la salle basse et coupe restituée.

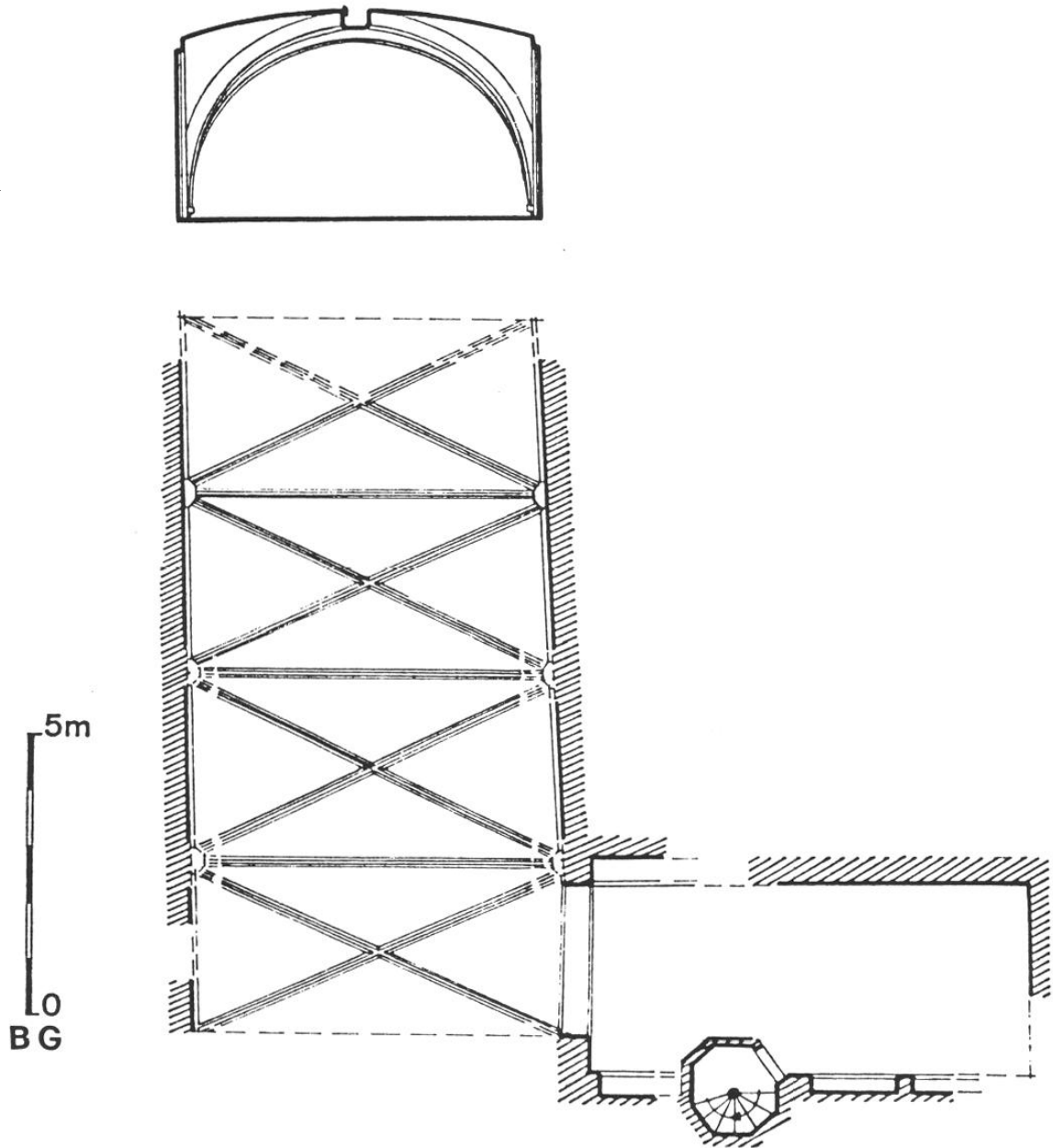


Fig. 3. — *Maison en arrière du n° 68 rue du Gros-Horloge, existante, milieu du XIII^e siècle, plan. La partie en retour d'équerre, avec un escalier à vis, donnant sur la rue Massacre, est un ajout du XIV^e siècle.*



Fig. 4. — Localisation des maisons antérieures au XIV^e siècle à Rouen (fond de plan 1730).
 Ronds noirs : maisons de pierre attestées archéologiquement et mentionnées dans les textes.
 Triangles : maisons de bois de morphologie archaïque.
 En trait continu est indiquée l'enceinte probable du XI^e siècle, en tireté celle du XII^e siècle ; le mur décidé en 1346 reste en usage jusqu'au XVIII^e siècle.

Seine-Maritime G 2094). Ce sont encore l'évêque de Bayeux avant 1209 (B.M. Rouen Y 44, n° 69), et des chanoines comme ce Richer en 1165-83 (B.M. Rouen Y 44, n° 51) ; Guy, *lapideus*, en 1206-17 (B.M. Rouen Y 44, n° 281) ; ou Bartholomée Cras, un des premiers prêtres de la paroisse Saint-Maclou, en 1201-03 (A.D. Seine-Maritime G 6872, fo 4).

Les grandes familles du patriciat rouennais sont particulièrement représentées. Leurs liens avec le chapitre étaient d'ailleurs étroits. Ainsi le père de Raoul Grognet, maire en 1201-03, a-t-il légué une maison de pierre au chapitre, dont il était membre, avant 1214 (A.D. Seine-Maritime G 4279). Les familles de maires sont parmi les plus concernées, les Trentegerons, les Grognet, les Du Châtel, les Du Donjon ou les Fils Alain (7) ; plus anciennement, ce sont les De Cotevrard en 1195-1200 et les De Cailly en 1201 (8). Parmi les riches bourgeois à même de construire une telle résidence, Laurent Salehadin, un converti dont le nom trahit l'origine du Proche-Orient, tient une place en vue avec sa maison en *Courvoiserie*, rue du Gros-Horloge (A.N. S.5199, n° 159).

Les deux maisons de pierre les plus anciennes, des environs de 1100, l'une — à l'identification controversée, certains y voient la synagogue ou l'école du quartier juif — à l'est de la cour du Palais de Justice, l'autre en arrière du n° 31-33 rue aux Juifs, avaient probablement, elles-aussi, des occupants d'un haut niveau social. La première, dont la morphologie est bien celle d'un habitat, est au cœur du Clos aux Juifs. On peut penser qu'elle a pu abriter une des principales personnalités, sinon la principale, de la communauté. Quant à la deuxième, dont l'appartenance au chapitre est attestée en 1348, quand elle en loge le doyen, elle est baillée en 1285 par Philippe le Bel à Jean du Change (A.D. Seine-Maritime G 2088, fo 34-35). Un personnage de ce nom est maire en 1268, 1276, 1280 et 1284. La maison de pierre est clairement la résidence des catégories sociales les plus élevées.

Le rapport avec la Commune

Il est de fait qu'une certaine puissance était nécessaire pour pouvoir en édifier. L'histoire de l'une d'entre elles permet de saisir quels en étaient les enjeux.

En 1151-52, Henri II donne à Giroud Mauclerc la terre de Renaud de Saint-Valery, devant l'aître de Notre-Dame, « *pour faire une maison de pierre et de bois* » (Delisle-Berger, 1909, 77). Des circonstances inconnues font que la maison n'est pas construite, puisqu'en 1175 Henri II redonne la même terre à Gautier de Saint-Valery (Delisle-Berger, 1916, 40), et qu'il ordonne en 1176 à la Commune de l'y laisser élever la maison qui convient (Delisle-Berger, 1916, 50). On ne sait comment réagit la Commune à cet ordre royal, toujours-est-il que la maison de pierre fut construite, citée dans l'obituaire de la cathédrale, rédigé avant le milieu du XIII^e siècle (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 194).

En 1176, la Commune s'oppose donc, semble-t-il avec vigueur, à l'édification en pierre de cette maison, pourquoi ? La lecture des *Etablissements de Rouen* en donne la

(7) Trentegerons : A.N. S. 5199, no 165. Grognet : A.D. Seine-Maritime G 4290. Du Châtel : A.D. Seine-Maritime G 4290. Du Donjon : DE BEAUREPAIRE, 1904, 443-44. Fils Alain : A.D. Seine-Maritime G 4356.

(8) De Cotevrard : A.D. Seine-Maritime 20 H, carton 1. De Cailly : A.D. Seine-Maritime 20 H, carton 6.

raison probable. Sur ses 55 articles, sept prévoient l'« *abattis de maison* » en cas de manquement grave (Giry, 1885, 3-55). Cette peine est la garantie du respect des obligations communales. C'est d'ailleurs une peine très fréquente dans les chartes de ce type. Elle menace tout autant les 24 jurés et le maire. Il est cependant possible, en certains cas, de racheter sa maison pour la somme de cent sous (Giry, 1883, 21), valeur que la plupart des maisons de pierre dépassaient. Cette somme transparaît peut-être dans les rentes de cinq sous qui grèvent certaines d'entre elles, pour un capital théorique de justement cent sous. En fait, les sommes versées lors des ventes étaient bien supérieures, jusqu'aux 1000 livres que paie Robert Du Châtel à Laurent Du Donjon pour acquérir le Donjon en 1231, tout en restant lui devoir une rente de précisément cinq sous (De Beaurepaire, 1904).

La Commune agit donc certainement pour que l'on ne construise pas en pierre. C'est qu'une telle maison ne présente pas la même facilité de destruction qu'une maison de bois, dont la charpente peut être aisément mise à bas. Le poids de la Commune apparaît cependant insuffisant face au patriciat, aux chanoines, et bien sûr au pouvoir royal. Il semble que la formule souvent reprise dans les actes de cession, où le preneur « *est autorisé à construire en pierre ou en bois* » (cf. B.M. Rouen Y 44, 281), puisse être l'expression d'un compromis. Mais, si l'écrit respecte le souhait de la Commune, il semble que de fait le plus souvent ce soit une maison en pierre qui ait été construite. La Commune était d'ailleurs aux mains des plus riches familles, celles-là mêmes que l'on retrouve dans ces maisons auparavant prohibées. Le patriciat échappe en fait aux règles les plus contraignantes des *Etablissements*. La résistance de la Commune à la construction de limites physiques à son pouvoir, maisons de pierre, mais aussi clôtures, apparaît aussi dans son opposition à la réalisation d'enceintes autour de l'abbaye Saint-Ouen en 1240 (A.D. Seine-Maritime 14 H 179), et autour de l'abbaye Saint-Amand en 1277 (Delisle, 1882, n° 891). Les éléments qui en subsistent montrent que ce fut en vain.

La stabilisation du type constructif, pierre et bois

La position de la Commune vis-à-vis des maisons de pierre et la résistance d'une partie de la population à ses exigences ont peut-être conduit à la mise au point d'un compromis constructif que l'on retrouvera presque systématiquement par la suite, jusqu'au XVIII^e siècle. Il est illustré par la maison du n° 52 rue Damiette. Sa cave est en pierre, du XIII^e siècle, mais l'élévation est en bois, très probablement depuis l'origine. On peut imaginer que la Commune ait fini par accepter que l'espace économique de la maison, le cellier où s'établit l'atelier ou le stockage des biens, soit construit en pierre, et donc considéré comme non destructible en cas de manquement ; et que la partie réservée à la résidence, à partir de l'étage haut, soit en bois, donc sujette à l'abattis en cas de besoin. Compromis tacite ou explicite, il est de fait que pratiquement aucune maison de pierre ne fut construite après la deuxième moitié du XIII^e siècle.

Cette solution fut peut-être d'autant plus facilement acceptée que les rues ont connu à partir de cette époque un exhaussement important. Il paraît être dû au pavage des rues qui pourrait intervenir, pour les plus importantes, avant la fin du XII^e siècle. La plus

ancienne mention concerne en effet la rue Saint-Vivien, en dehors des murs de la ville, en 1218 (A.D. Seine-Maritime 14 H 18, n° 185). Une fouille effectuée rue de l'Amitié en 1975 a mis au jour une succession de niveaux de pavage qui élèvent le niveau de la rue de plus d'un mètre entre sa création vers 1240 et le XIV^e siècle (Lecquoy et Halbout-Bertin, 1980, 243-44). Dans la cour du Palais de Justice, le niveau actuel, contemporain de la construction du Palais à la fin du XV^e siècle, est à 2,7 m au-dessus du niveau du sol au début du XII^e siècle (Halbout-Bertin, 1984). Il en est de même pour la maison romane du 31-33 rue aux Juifs. Les niveaux bas, légèrement encavés, des maisons des XII^e-XIII^e siècle sont donc devenus des caves aux XIV^e-XV^e siècle, ce qui a permis par ailleurs la préservation d'un certain nombre d'entre eux.

L'époque de stabilisation du niveau des rues peut être définie au travers des maisons anciennes encore en élévation. A l'ouest de la rue du Gros-Horloge, c'est dès le milieu du XIV^e siècle, de même rue des Boucheries-Saint-Ouen. En d'autres cas, c'est plus tôt encore, comme peut-être rue des Fossés-Louis-VIII, rue Ganterie, rue Damiette, ou même dans le quartier Saint-Nicaise, urbanisations nouvelles du XIII^e siècle (Gauthiez, 1991, 214-38). La stabilisation fut par endroit plus tardive, ainsi au n° 53 rue Malpalu, où le rez-de-chaussée d'une maison du XIV^e siècle est, sur une photographie du XIX^e siècle, amputé de la moitié de sa hauteur. On est ici près de la Seine, en secteur inondable, progressivement surélevé pour pallier cet inconvénient. Une maison rue Racine, construite au début du XVI^e siècle, présente une même diminution de la hauteur du rez-de-chaussée, de même des maisons de l'ancienne Poissonnerie, construites vers 1480, dites « d'étages trop bas » en 1740 (A.D. Seine-Maritime C 213). Dans ces quartiers près de la Seine on surélève les rues jusqu'au XX^e siècle lors de la Reconstruction.

Les maisons de bois

En dehors des mentions de maisons « *de pierre et de bois* », une seule indication de maison en bois a été rencontrée. C'est, en 1206-17, une obligation de ne construire qu'en ce matériau, pour ne pas nuire à une maison voisine (A.D. Seine-Maritime G 4275). Ce silence des sources indique assez que le bois est le matériau commun de la construction. Une maison « *de plâtre* » est aussi mentionnée avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 113). A cette époque, comme d'ailleurs aux siècles suivants, la ville est essentiellement en bois, même si la pierre y tient une place qu'elle ne retrouvera pas avant peut-être la fin du XVI^e siècle.

Les maisons de bois des XII^e-XIII^e siècles qui pourraient subsister sont difficiles à identifier du fait des réparations nombreuses qu'elles ont dû connaître, et de la disparition de leur décor d'origine. Il est cependant possible d'isoler un groupe d'édifices aux caractéristiques archaïques : un volume très simple, un seul étage, une largeur de l'ordre de 3-4 m, et un pignon. Ce dernier élément se raréfie, on le verra, à partir du début du XV^e siècle. Deux d'entre elles ont pu être visitées, l'une a une cave du XIII^e siècle, au n° 52 rue Damiette, l'autre a une cave certainement plus récente, et a donc été reconstruite, au 13-15 rue Ganterie. Une troisième enfin, au 41-43 rue Damiette, présente une façade antérieure à 1400.

Ces données sont ténues, mais l'archaïsme de la forme permet de dire que si ces maisons ne sont pas toutes du XIII^e siècle, du moins ont-elles conservé leur forme au fur et à mesure de leurs réparations et de leurs reconstructions. Elles nous renseignent, en quelque sorte par un processus de fossilisation, sur un aspect de la ville à ce moment. Leur forme simple évoque un type que l'on pourrait qualifier « de colonisation », utilisé lors du lotissement de quartiers nouveaux. Ce qui pourrait aussi expliquer leur largeur relativement régulière, autour de 10 pieds. Elles sont d'ailleurs localisées surtout dans des secteurs lotis au début du XIII^e siècle, comme les anciens fossés après 1224, rue des Fossés-Louis-VIII, rue Ganterie ou rue Damiette. Certaines sont situées dans des lotissements un peu plus anciens, rue Beffroi, peut-être rue des Faulx, à l'est des rues Damiette et Malpalu, et pourraient refléter un état de la fin du XII^e siècle (fig. 4). Un certain nombre d'entre elles étaient des maisons doubles, comme au 50-52 et au 41-43 rue Damiette, ou au 13-15 rue Ganterie.

L'entretien des maisons individuelles

L'entretien des maisons apparaît dans les textes dès le XIII^e siècle, à l'occasion des baux ou fiefes, assortis d'une clause imposant un montant de travaux à réaliser dans un délai fixé. La diversité des contextes et le caractère épars des données ne permettent pas de mener une analyse approfondie des « améliorations », « amendements », ou encore « réparations » et « constructions » mentionnés. On peut cependant en donner quelques exemples.

Le chapitre de Notre-Dame impose à un preneur de construire pour 200 £ (tournois) en deux ans rue Vanterie, actuelle partie ouest de la rue du Gros-Horloge, en 1258 (A.D. Seine-Maritime G 4302). La somme suggère en fait une reconstruction. En 1271, le chapitre demande cette fois 100 £ d'« *amélioration* » sur une maison dont la rente est considérable, 25 £ (A.D. Seine-Maritime G 4282). Il s'agit bien là de remise en état. En général le montant des travaux demandés est plus modeste, entre 5 £ et 40 £ entre la fin du XIII^e siècle et le début du XVI^e. Les travaux sont parfois importants, ainsi à une maison au Bourg-Gilbert, paroisse Saint-Martin-sur-Renelle, fiefée en 1303, pour laquelle le montant de l'« *amélioration* » est égal à 10 fois la rente, soit 80 £ (A.D. Seine-Maritime G 4325). L'abbaye Saint-Ouen agit de même lorsqu'en 1353 elle exige 40 £ de travaux, spécifiant que le preneur « *ne pourra oster aucun des edefices dudit heritage... se n'est pour edefier y mellieurs* » (A.D. Seine-Maritime 14 H 511), à l'angle des rues Orbe et Saint-Nicaise. La durée pour effectuer les réparations est d'une année après la date du bail, sous peine de devoir verser la somme correspondante directement à l'abbaye. Ce délai est en général d'un à trois ans, jusqu'à six dans un bail de 1486 (A.D. Seine-Maritime 14 H 500). Il ne paraît pas varier du XIII^e au XVI^e siècle.

Il est fort probable que les propriétaires privés s'inspirent de l'exemple des biens de mainmorte. Le montant des travaux à réaliser apparaît lors d'une rupture du bail ou de la fiefie, lors de « délais d'héritage », ou à la suite d'un « plaid d'héritage ». Le délai accordé est vraisemblablement un compromis entre les parties en présence. Au XIII^e siècle, c'est le plus souvent au moment de la transmission du bail que les travaux sont menés. Ces procédés contribuent à expliquer, dans la mesure où ils concernent probablement

l'essentiel du bâti, la grande fixité du parcellaire entre la fin du XIV^e siècle et celle du XVIII^e.

L'aspect de la ville au XIII^e siècle

La ville au XIII^e siècle présente donc vraisemblablement une physionomie assez contrastée. D'une part les quartiers à l'intérieur de l'enceinte du XI^e siècle sont bâtis de maisons de pierre relativement nombreuses, manoirs urbains d'intérieur d'îlot ou grandes maisons bourgeoises à pignon en front de rue. La majeure partie des maisons y est cependant sans doute en bois, avec, tout comme les maisons de pierre, peut-être deux ou trois étages dans les secteurs les plus centraux, et un seul, comme par la suite, dans les rues secondaires. Dans les quartiers lotis au XIII^e siècle, les anciens fossés ou à l'extérieur de l'enceinte, en Aubevoie (nord de la rue Beauvoisine), au Bourg-l'Abbé et à Saint-Nicaise, les maisons de bois sont pratiquement seules présentes, à un étage et avec pignon sur rue.

L'enceinte du XII^e siècle délimite donc deux paysages urbains, l'un à l'horizon bas, aux monotones petites maisons, et l'autre où les maisons marquent par leur taille et leur décor un espace beaucoup plus varié. Les quartiers urbanisés au XII^e siècle, entre l'enceinte de Henri II et celle du XI^e siècle, devaient présenter un visage intermédiaire, plus proche peut-être des quartiers extérieurs.

2. LES MAISONS AU XIV^e ET AU DÉBUT DU XV^e SIÈCLES (fig. 5).

Le nombre de maisons recensées pour cette période, existantes ou disparues, en excluant les textes, est de 24, hors les maisons du lotissement de Pincedos, rue de Montbret et place de la Rougemare (9).

Les maisons à trois étages marquent les axes majeurs de la ville, rue de l'Épicerie, rue Grand-Pont, le Vieux-Marché et même rue Ancrière. Celles à deux étages soulignent les grands axes, comme la rue des Boucheries-Saint-Ouen, la rue des Charrettes, la rue du Gros-Horloge, la rue Malpalu et la place de la Pucelle. On les voit apparaître en dehors de l'enceinte de Henri II, probablement en conséquence de la réalisation du mur de 1346, à l'intérieur de laquelle elles se trouvent (Gauthiez, 1991, 273-75), ainsi deux maisons rue Saint-Vivien. Partout ailleurs, les maisons à un seul étage dominent. Elles étaient en fait probablement les plus nombreuses.

La toiture à pignon semble avoir été la plus fréquente, en dehors du lotissement de Pincedos, où les maisons ont une toiture parallèle à la rue. Ce dernier type de comble a pu prospérer à cette époque dans les secteurs en expansion, comme rue Saint-Vivien, rue des Capucins ou rue Eau-de-Robec. Il semble qu'on assiste ainsi à une désaffection progressive pour le pignon, d'abord par la périphérie, dans le courant du siècle. Or, en

(9) Ce lotissement, créé entre 1320 et 1335, comprend à la fin du XVI^e siècle 73 maisons. Elles font partie du domaine non fief de la fabrique de l'abbaye Saint-Ouen, qui y percevait des loyers sur la base de baux à 6 ans (GAUTHIEZ, 1991, 265-68).

1407 le bailli Jean Davi impose une taxe sur les maisons pour le guet de nuit aux murs de la ville. « *Chascun feu demourant en maison à pignon paieroit pour chascun an... deux soulx tournois* », alors que pour les « *maisons apentiches* », la taxe n'est que de 16 deniers, soit un tiers de moins (De Beaurepaire, 1909). Une telle taxe dut avoir un effet dissuasif sur la construction de maisons à pignon. Il faudrait certainement, pour qu'elle explique la réduction de leur nombre dans le courant du XIV^e siècle, qu'elle ait existé antérieurement. Elle put apparaître peu après la construction de l'enceinte de 1346.

Le choix de la construction sans pignon est peut-être par ailleurs celui d'une meilleure solution technique pour l'écoulement des eaux. Il facilite aussi la construction en continu sur rue, ce qui a dû jouer pour son choix par les moines de Saint-Ouen pour Pincédos. On a ici une succession régulière de maisons larges de 15 pieds, dimension caractéristique des lotissements de cette époque. L'argument technique ne saurait cependant être décisif, on construit encore à pignon au XVIII^e siècle dans les villes allemandes, pour ne donner que cet exemple.

Le passage au comble parallèle à la rue induit un nouveau type de disposition de la maison sur la parcelle. Il concerne d'abord les petites maisons des quartiers périphériques, où les besoins en espace construit ne sont pas considérables, puis le centre ville, où l'on dédouble le bâti en profondeur. Ce passage sera étudié à l'occasion des maisons du XV^e siècle.

On n'a, entre le milieu du XIII^e siècle et le début du XV^e, pratiquement pas trace de construction de nouvelles maisons de pierre. Il se peut cependant que les hôtels de l'abbaye du Bec-Helouin et de l'évêque de Lisieux, lors de l'occupation anglaise au début du XV^e siècle, aient été construits en ce matériau. L'autre exception consiste en l'agrandissement ou le réaménagement de manoirs construits antérieurement. Ils continuent pour la plupart à jouer leur rôle de résidences aristocratiques ou du patriciat. Certaines font l'objet au XIV^e siècle d'ajouts et de modifications, ainsi au 31-33 rue aux Juifs ou en arrière du 68 rue du Gros-Horloge, où un bâtiment de pierre avec escalier à vis est adjoint, donnant sur la rue Massacre (Brasseur *et al.*, 1985) (fig.3). Cette dernière maison est, elle aussi, habitée au XIV^e siècle par une famille de maires, les Lallemand. D'autres maisons de pierre connaissent un sort différent, perdant leur statut initial, subdivisées en plusieurs logements au début du XIV^e siècle (A.D. Seine-Maritime G 4283 et 4267).

L'architecture des grandes maisons de bois construites au XIV^e siècle est caractérisée par une grande diversité, un refus de la trame modulaire reproductible que l'on retrouve au lotissement de Pincédos. La grande maison tend à être un monde architectural clos, unitaire, à la composition symétrique fortement axée, sur un rythme binaire, au 21 rue Etoupée ou au 25 place de la Pucelle, ternaire, au 13 rue des Boucheries Saint-Ouen, ou même sur une division par cinq au 139-141 rue du Gros-Horloge. La formule de l'encorbellement multiple, quasi-systématique, permet une grande flexibilité. Il semble que vers le milieu du XIV^e siècle l'absence d'encorbellement au premier étage des maisons à deux étages ou plus, élément archaïque, laisse la place aux encorbellements à tous les

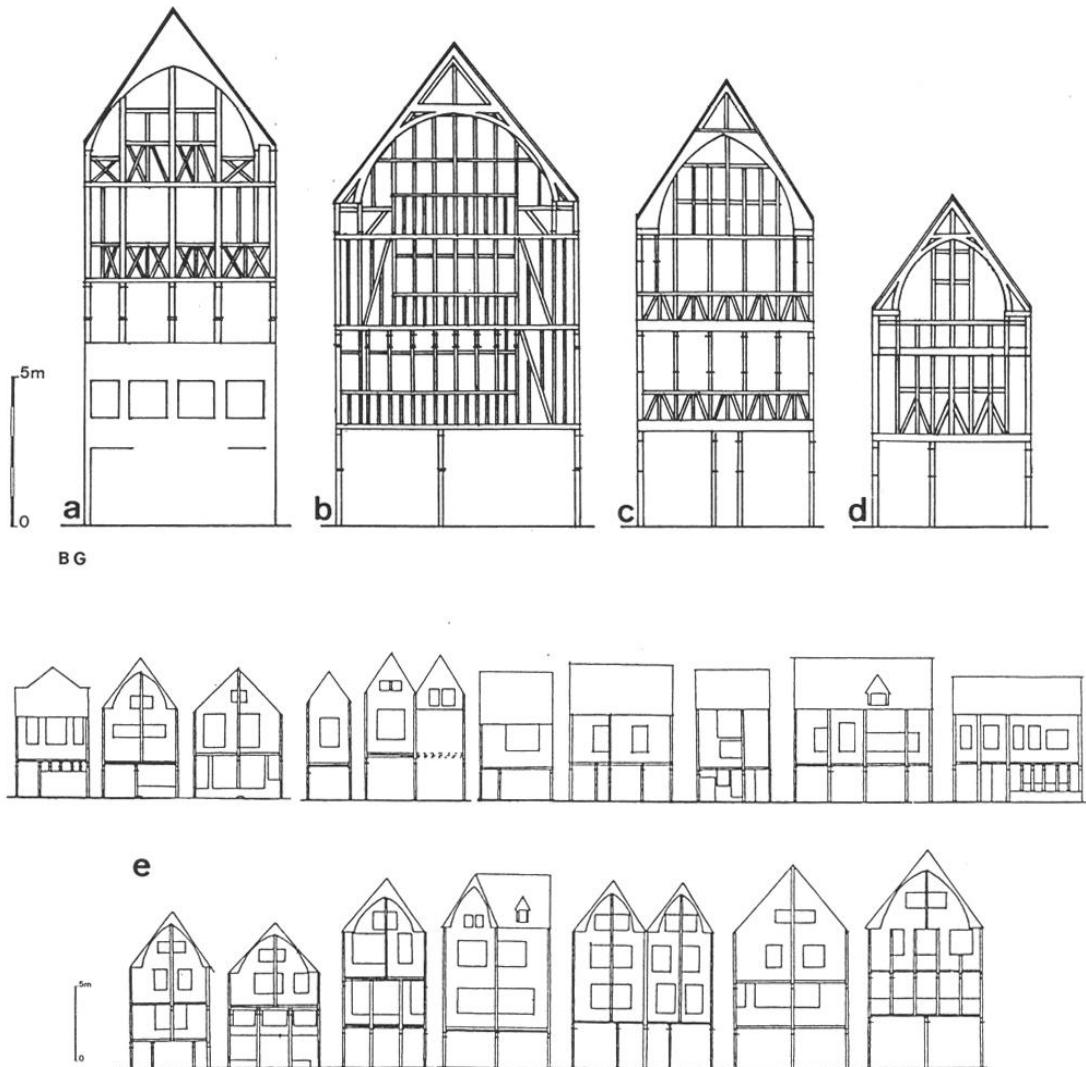


Fig. 5. — *Maisons du XIV^e siècle à Rouen.*

a : n° 75 rue Grand-Pont, état au début du XX^e siècle, disparue.

b : n° 25 place de la Pucelle, état actuel.

c : n° 139-141 rue du Gros-Horloge, vers 1370, état actuel.

d : n° 41 rue Damiette, état actuel.

e : relevé schématique d'une partie des maisons subsistantes antérieures au XV^e siècle. Les plus petites, à morphologie archaïque (un étage, un pignon, trame d'environ 10 pieds), peuvent être datées pour certaines du XIII^e siècle.

étages (10). La maison du XIV^e siècle cherche à se différencier de son voisinage en jouant sur une vaste gamme de combinaison des éléments constructifs.

3. LES MAISONS CONSTRUITES ENTRE 1450 ET 1520

179 constructions de cette période ont été recensées, dont 72 subsistent. Les autres sont connues par l'iconographie ou des descriptions anciennes. C'est relativement peu, 6 % seulement des édifices actuels de Rouen antérieurs à 1800.

Première évolution par rapport à la période antérieure, les maisons à deux étages (3 niveaux) deviennent majoritaires dans la production bâtie, à 71 % du total. Les maisons à trois étages sont peu nombreuses, aucune n'en subsiste. La moyenne du nombre de niveaux s'établit à 2,81, soit probablement plus qu'au XIV^e siècle. Comme auparavant, les maisons à deux étages bordent les grands axes de la ville, et ne continuent que timidement à se diffuser en dehors de l'enceinte du XII^e siècle, où la plupart restent à un seul étage. Les maisons à trois étages désignent toujours les axes majeurs, les mêmes qu'au XIV^e siècle, rues de l'Épicerie, du Bac, Grand-Pont, du Gros-Horloge. Mais il semble que la rue de la Vicomté perde de son importance, probablement suite au lotissement de la rive de la Seine au XIII^e siècle et à la suppression du gué présumé, après 1224 (Gauthiez, 1991, 218-22). Par ailleurs, la création des Halles de la Vieille-Tour a provoqué un déplacement du centre de gravité économique de la ville, situé auparavant dans le secteur Vieux-Marché/rue de la Vicomté (Gauthiez, 1991, 246-48) (fig. 6).

La hauteur des maisons délimite nettement le cœur de la ville, au sud des rues Ganterie et des Bons-Enfants, à l'ouest des rues Damiette et Malpalu, à l'est de la rue de la Vicomté et de la place du Vieux-Marché. C'est pour l'essentiel l'ancien *castrum* et le *portus* supposé au sud-ouest de celui-ci. Il subsiste à l'intérieur de cet ensemble des rues secondaires, comme la rue Saint-Nicolas, où l'on lotit encore avec un seul étage au tournant du XVI^e siècle, ou la rue aux Juifs, qui ne prend de l'importance qu'avec la réalisation du Palais, suivie d'un lotissement de maisons à deux étages au sud de la rue. Le nouvel équipement public a ici un impact direct sur la dynamique du quartier.

Le centre s'est accru, pendant cette période, des axes constitués par les rues des Bons-Enfants, Ganterie et de l'Hôpital, Damiette et Malpalu dans le prolongement de la rue des Boucheries-Saint-Ouen. Il est probable cependant que la rue Malpalu était déjà un axe important antérieurement. La croissance s'opère par le remplacement de maisons à un seul étage par des maisons qui en comportent deux. Il peut s'expliquer, à l'est et aux abords du Robec, par le développement de la draperie dans ce quartier, important à cette époque.

La longueur des édifices en façade est en moyenne de 8,6 m. Pour un logement, elle est le plus souvent de 5-6 m, ou 9-10 m, et pour deux logements, répartie assez également

(10) Ce fait pourrait suggérer, par la présence aux deux premiers niveaux des longs poteaux décrits comme archaïques par le Commandant QUENEDEY, que l'encorbellement n'était peut-être pas si fréquent aux siècles précédents.

entre 6 et 11 m. La répartition d'ensemble montre un pic marqué entre 6 et 7 m, puis deux autres entre 9 et 10, et 12 et 14 m. Il faut y lire un effet de la modulation des terrains en 20, 30 ou 40 pieds (6,48, 9,72 ou 12,96 m). Le nombre important d'édifices à une maison entre 9 et 10 m pourrait indiquer l'importance relative de la bourgeoisie aisée.

La carte de répartition des maisons suivant leur longueur montre une situation plutôt inattendue, où les plus grands édifices tendent à se concentrer sur des voies importantes (fig. 7). C'est très sensible rue Ganterie, aux abords de Saint-Maclou ou rue de la Vicomté. Cela peut s'interpréter par la volonté de la catégorie la plus riche de la population d'avoir sa résidence dans les lieux les plus en vue de la ville. La richesse est alors complètement intégrée à la vie urbaine, elle recherche la centralité. La situation sur les axes majeurs paraît différente, sur leur front transparaît une certaine modulation du bâti, entre 5 et 7,5 m. La pression foncière y est probablement telle que les plus grandes résidences sont rejetées en intérieur d'îlot, accessibles par des passages depuis la rue. La répartition de ces plus grandes résidences confirme cette impression. La recherche des lieux en vue, carrefours ou proximité des places, est claire.

La répartition des édifices par nombre de maisons, à l'exclusion des lotissements, montre la prépondérance des constructions à un logement, dont la moyenne de longueur est à 6,9 m, mais aussi un nombre relativement important d'édifices à 2 et 3 maisons, 28 % du total. Ainsi la moyenne générale du nombre de maisons par édifice est de 1,5. La répartition spatiale des opérations à plus de un logement ne montre pas de différence avec celle des édifices à un seul logement.

Les types de maisons

Le croisement statistique des paramètres étudiés — hauteur, longueur de façade, nombre de maisons par édifice — permet de faire ressortir les types de maison les plus fréquemment construits (fig. 8).

— A un seul étage, la longueur type est de 5-7,5 m. Les maisons correspondantes appartiennent soit à des lotissements, rue Saint-Nicolas ou rue Racine, soit à des rues de la périphérie, qui comprend à cette époque le quartier à l'ouest de la place du Vieux-Marché et de la rue de la Vicomté et l'ensemble des quartiers nord et est de la ville, à l'exception des rues principales, rue Saint-Vivien et rue des Arpents par exemple.

— A deux étages, maison simple ou jumelée, et une longueur de 5-6 ou 6,5-8 m, on a la maison type des rues principales du centre ville.

— A trois étages et une longueur de 5-6,5 m, le type définit le secteur où la pression foncière est la plus forte, vers la rue Grand-Pont et les Halles de la Vieille-Tour.

A ces types s'ajoute un type fonctionnel dont deux exemples subsistent. Il est définissable par son absence de cloisonnement interne, un dernier étage ouvert et un rez-de-chaussée aux fortes assises de pierre. Situé au long du Robec, comme au n° 21 rue Damiette, ou impasse des Hauts-Mariages, il abrite très probablement des activités liées à la draperie, très présente dans ce quartier. Il s'agit très probablement d'un type de bâtiment industriel.

Un nouveau type de maison de ville, différemment distribué sur la parcelle

Le processus de remplacement progressif du pignon sur rue par un comble parallèle à la rue, apparu dans le courant du XIV^e siècle, connaît à cette époque une accélération. Il se manifeste par une nouvelle disposition des masses bâties sur la parcelle, bien illustrée au n° 7-9 rue de la Pie. La maison est constituée de deux corps de bâtiment parallèles à la rue, l'un sur rue, l'autre en fond de parcelle. Un escalier en galerie, reporté sur le côté, permet de les relier. La courette centrale dispense largement aux pièces la lumière naturelle.

La maison du n° 42 rue du Gros-Horloge donne un état intermédiaire entre ces dispositions et celles du type de maison de ville des XIII^e-XIV^e siècles, avant que le pignon ne soit définitivement abandonné. L'édifice, du milieu du XV^e siècle, est ici scindé en deux parties, chacune à pignon, mais une courette les sépare, sur laquelle est placé un escalier à vis qui les relie par le biais d'une galerie. Deux dispositifs archaïques sont réunis, la vis et le pignon, alors que la disposition d'ensemble est déjà celle qui prévaudra par la suite (fig. 9).

Les manoirs urbains

Le type du manoir urbain perdure pendant la période. Quatre exemples ont pu en être recensés ; en arrière du n° 25 rue Socrate (11), l'hôtel de l'abbaye de Beubec ; un édifice au nord de la rue aux Juifs, près du Palais de Justice, indiqué au cadastre de 1827 ; et deux bâtiments encore existants, l'hôtel de Bourgtheroulde place de la Pucelle, et l'hôtel Jubert rue de l'Hôpital. Ces deux derniers ont une disposition similaire, placés au milieu de deux espaces libres, une cour et un jardin. La cour mène à l'entrée et à la cage d'escalier, à vis et axée sur le grand côté de l'édifice, qui marque par son traitement en tourelle la façade, symbolisant le niveau social de l'occupant. L'étage bas est partiellement encavé, et on accède au rez-de-chaussée surélevé par quelques degrés. Le bâtiment est disposé de façon à ce que les deux façades principales soient dégagées, ainsi le pignon est-il placé vers une rue, rue de l'Hôpital pour l'hôtel Jubert, rue Panneret pour l'hôtel de Bourgtheroulde. Par la suite, au début du XVI^e siècle, des galeries et annexes, dans les deux cas, sont venus constituer un écran entre les cours et la rue. Ce type de manoir urbain dérive directement des grandes résidences de pierre des XII^e-XIII^e siècles.

La forme de la toiture

Pendant les périodes précédentes, le pignon avait été très largement dominant, mais déjà, à partir du XIV^e siècle, le comble parallèle à la rue prend une certaine importance relative, notamment en périphérie. Entre 1450 et 1520 la tendance se poursuit, puisque la proportion des maisons à pignon produites tombe à moins de 20 %. De plus, si l'on en retire celles qui sont placées en angle de rue, donc nécessairement à pignon dans la logique constructive du XV^e siècle, elle tombe à 12 %. C'est donc une transformation profonde par rapport aux XIII^e-XIV^e siècles. Si cette disposition paraît plus intéressante techniquement, et mieux pourvoir les niveaux en lumière du jour, elle diminue toutefois

(11) *L'Architecture et la Construction dans l'Ouest*, juin 1912, 101.

les surfaces de plancher disponibles d'un seul tenant (12).

La répartition de ces maisons montre qu'elles accompagnent les grands axes de la ville. Le pignon est donc un critère de centralité, l'expression d'une réussite sociale. L'analyse morphologique vient ainsi confirmer le sens du dicton « avoir pignon sur rue ». A ceci près qu'à la fin du XV^e siècle les maisons de taille moyenne à pignon alors construites n'évoquent que de loin la puissance des grosses maisons du siècle précédent. La représentation de Rouen que donne le *Livre des fontaines* confirme cette impression ; les exceptions à la règle du pignon sur rue y sont rares, alors que par exemple les maisons subsistantes de la rue Damiette et de la rue du Gros-Horloge nous prouvent que les maisons à comble parallèle à la rue étaient, sinon majoritaires, du moins largement présentes dans l'espace construit à cette époque, vers 1525.

La modulation des travées constructives

La modulation de la trame constructive, nettement perceptible aux périodes antérieures, s'érige en système. La manière dont on passe d'une à deux travées, avec une étape intermédiaire par subdivision de la structure porteuse d'abord à l'étage puis au rez-de-chaussée, dont on passe ensuite à trois travées, puis à quatre, est d'une étonnante régularité, quelque soit le nombre d'étages (fig. 10). Le seuil de transition entre les nombres de travées est à environ 5 m (15 pieds) pour passer de une à deux, à environ 8 m (25 pieds) de deux à trois. La moyenne de longueur de l'ensemble des travées subsistantes est de 3,3 m, sensiblement 10 pieds. C'est une travée « étalon », que recherchent les constructeurs.

Il s'agit d'un système cohérent et logique d'adaptation de la structure de l'édifice à la parcelle, qui tend à uniformiser les solutions apportées. Il est à rapprocher de la tendance à la modulation des largeurs sur rue des parcelles, à 20, 30 et 40 pieds. On est loin de la diversité adoptée par les maisons du siècle précédent, mais cependant proche de l'esprit qui avait présidé au découpage des parcelles, avec une largeur uniforme de 20 pieds, lors de la création du quartier Saint-Nicaise vers 1240 (Gauthiez, 1991, 230-33). Ces dimensions sont à rapprocher d'un traité de géométrie du XIII^e siècle. Il comprend une formule pour calculer le nombre de maisons que l'on peut placer dans une cité, chaque maison ayant une dimension de 20 ou 40 pieds par 30 pieds (Sarrade, 1986).

La façade de la rue, à la fin du XV^e siècle, devient répétition de modules décoratifs et architecturaux identiques, espace marqué par les horizontales des encorbellements et des toitures, alors que la ville du XIV^e siècle l'était par les verticales des pignons successifs et des structures des maisons.

Ainsi, la conception de la maison entre 1450 et 1520 apparaît très modulaire. Ce fait est à mettre en relation avec le renouveau que connaît la ville à ce moment. La quantité

(12) L'hypothèse d'un mauvais éclairage des maisons médiévales et d'un progrès entre cette époque et le XVIII^e siècle ne résiste pas à l'analyse. Une série de mesures sur les maisons les plus représentatives montrent qu'il n'en est rien. La surface relative des percements est de l'ordre de 25 % de la façade pour les maisons entre 1450 et 1520, parfois près de 40 % sur les axes majeurs. Elle est du même ordre au XVI^e siècle et au début du XVII^e. En fait, de par leur plus faible hauteur, les maisons médiévales étaient mieux éclairées, d'autant que ce sont celles des grands axes, les plus élevées, qui avaient la surface de percement la plus importante.

importante de bâtiments à construire pousse les concepteurs et les constructeurs à adopter des solutions techniques aisément reproductibles, et peut-être à produire en série toute une partie des éléments constructifs (Gauthiez, 1991, 520-21), comme dans le lotissement de la rue aux Juifs, où l'on voit mal comment il aurait pu en être autrement (fig. 11). Le bâti subsistant donne bien cette impression de manque de variété et de reproduction de modèles identiques.

A partir de la deuxième moitié du XV^e siècle, la modulation systématique des structures conduit ainsi à fondre la maison dans un paysage de la rue tendant à l'uniformisation, alors même que les orgueilleuses maisons bourgeoises du XIV^e siècle, à l'architecture fortement individualisée, symbolisée par le pignon et l'autonomie du système structural, subsistent encore en grand nombre. C'est aussi que la grande fortune a fait place à des propriétés plus modestes.



Fig. 6. — Répartition des maisons construites entre 1450 et 1520 par nombre de niveaux.



Fig. 7. — Répartition des maisons construites entre 1450 et 1520 par longueur de façade.

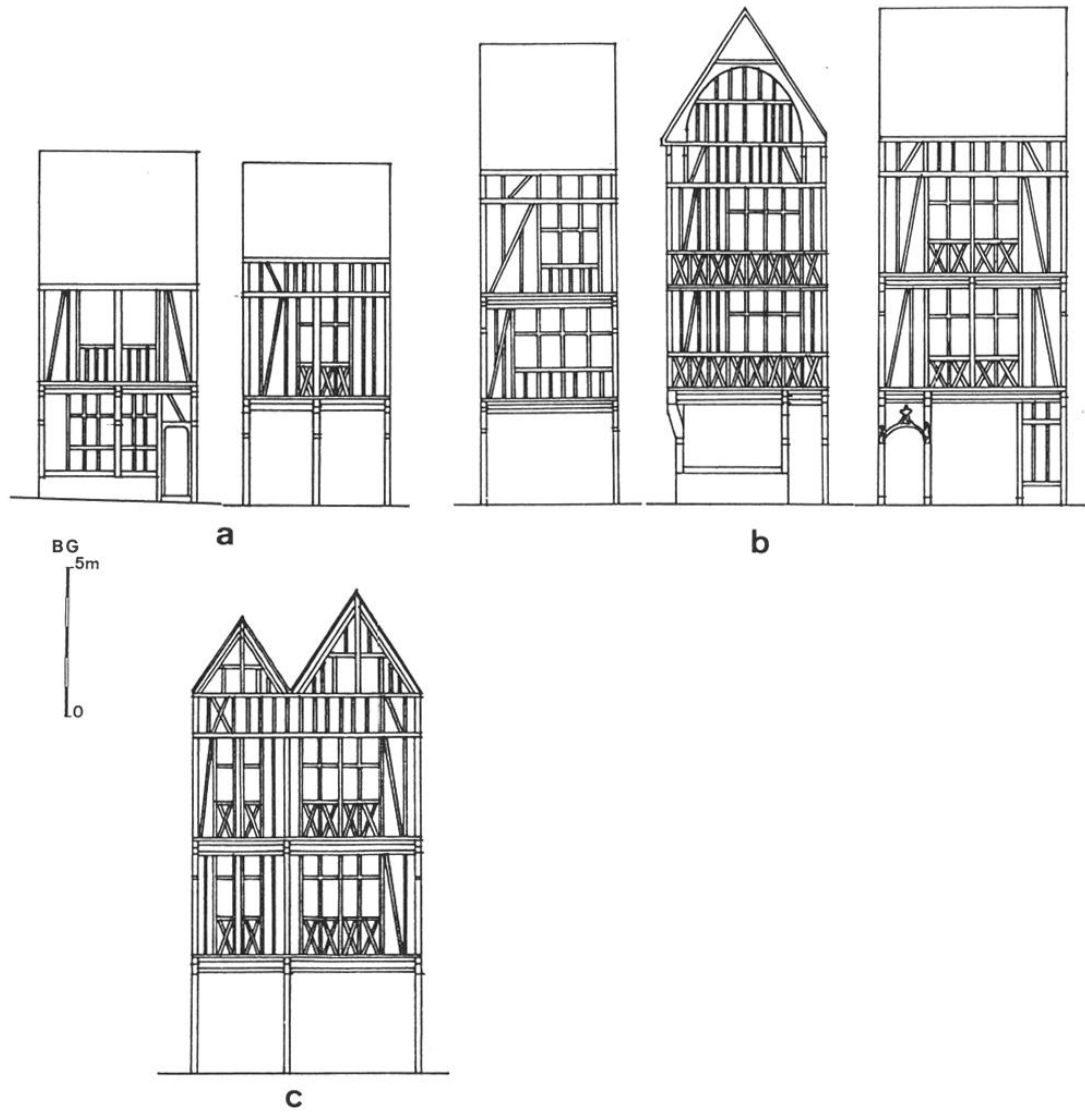


Fig. 8. — *Types morphologiques des maisons construites entre 1450 et 1520.*
 a : type à 1 étage et 1 logement, 12 rue Bourg-l-Abbé et 18 rue Saint-Nicolas
 b : type à 2 étages et 1 logement, 82 rue du Gros-Horloge, 85 ruc Ganterie et 4-6 place du Lieutenant-Aubert.
 c : type à 2 étages et 2 logements, 148-150 rue du Gros-Horloge.

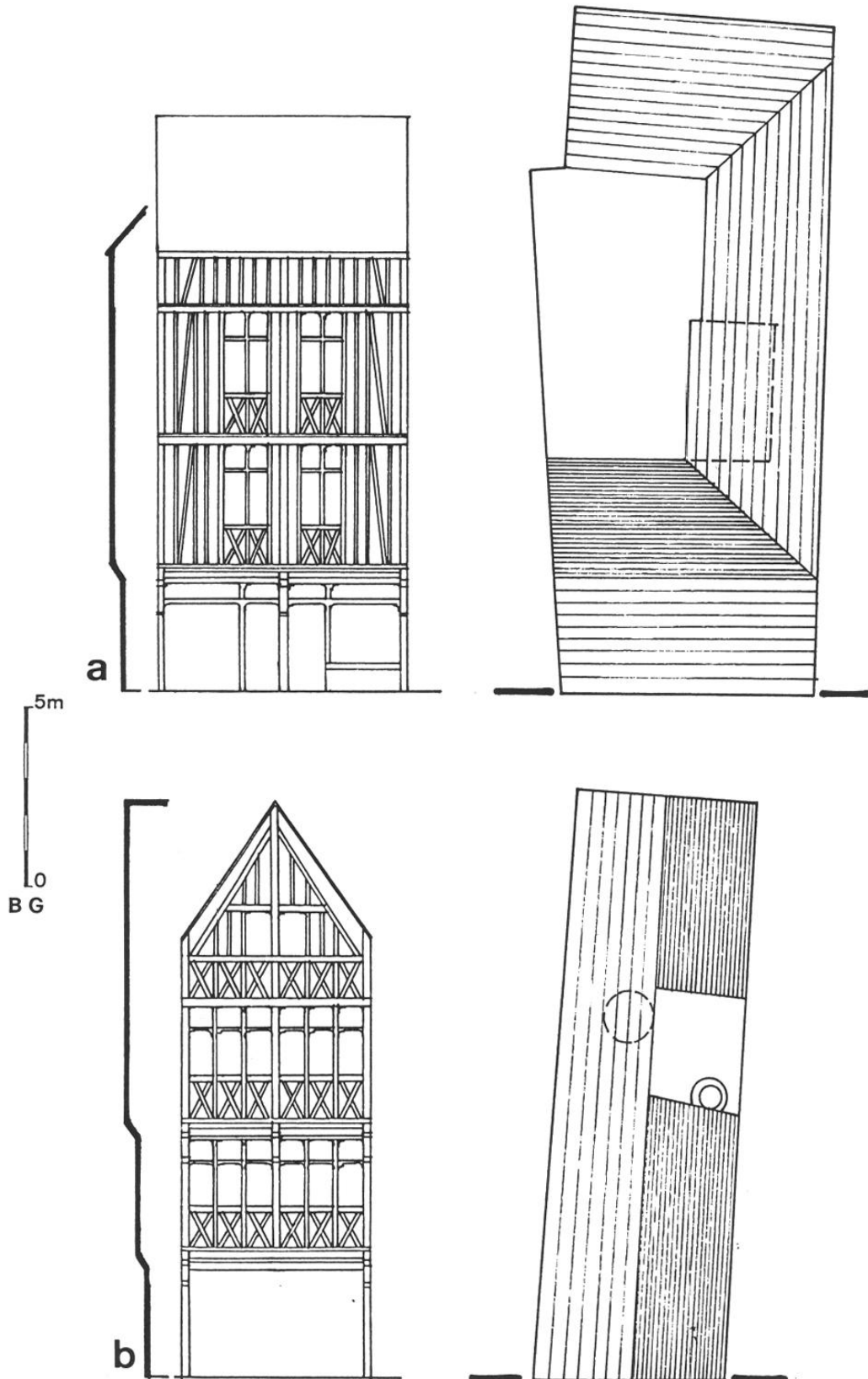


Fig. 9. — *La fixation du type de la maison de ville à comble parallèle à la rue au xv^e siècle.*
 a : 7-9 rue de la Pie, plan de toiture et façade, le type achevé. Organisé autour d'une courette accessible par un porche, l'escalier est composé de volées droites.
 b : 41 rue du Gros-Horloge, plan de toiture et façade. La maison conserve un pignon sur la rue, mais déjà les masses bâties sont réparties en deux bâtiments étagés sur la parcelle. L'escalier donnant sur la courette centrale est encore à vis.

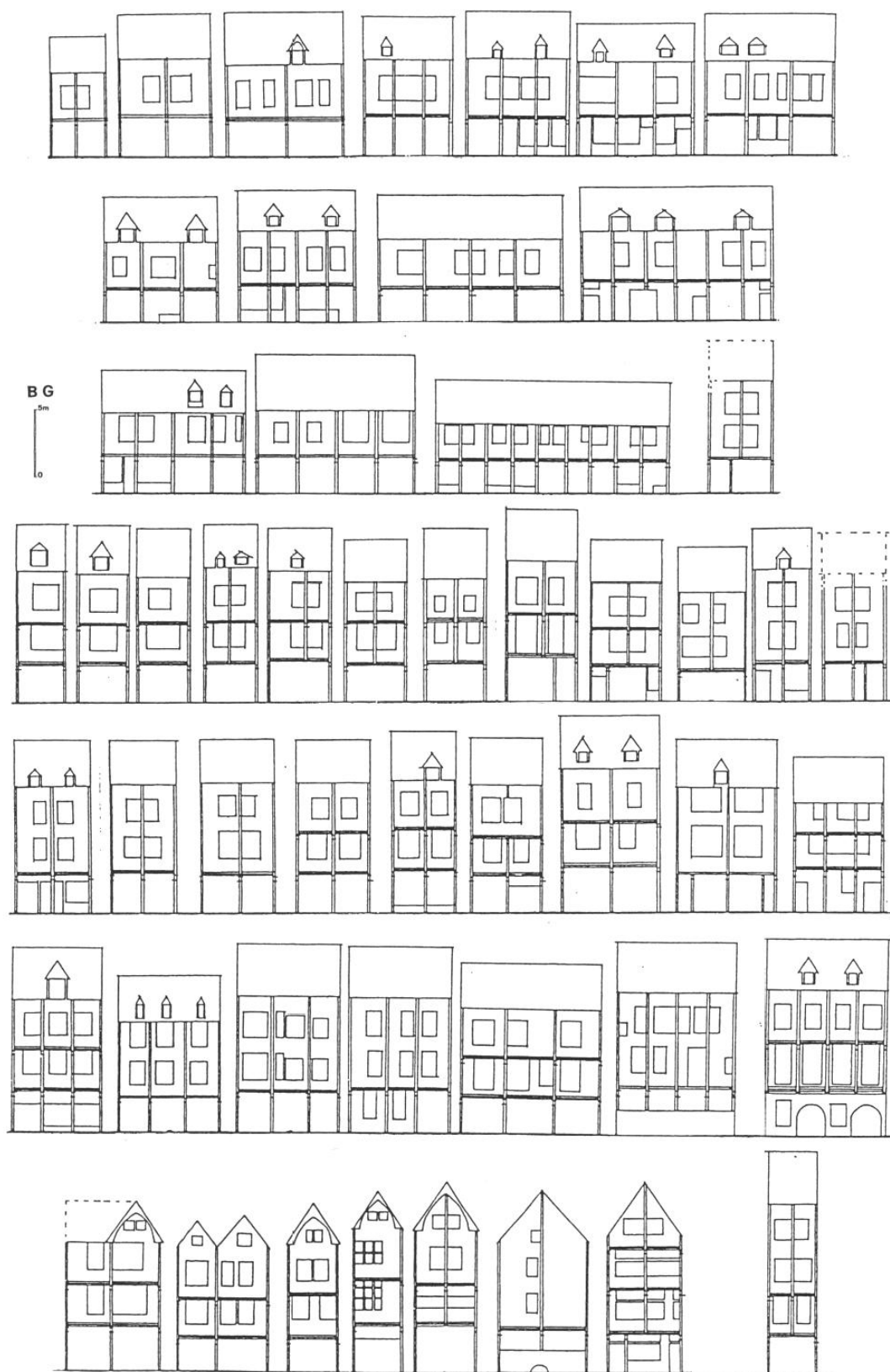


Fig. 10. — Le système des travées constructives dans les immeubles édifiés entre 1450 et 1520. Maisons encore existantes.

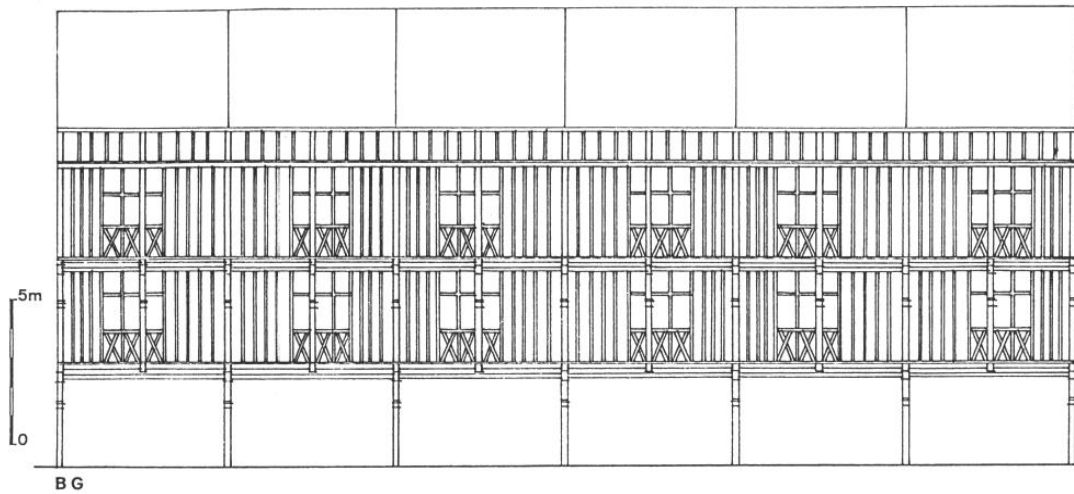


Fig. 11. — *Un lotissement du début du XVI^e siècle, composé de six maisons identiques, n^{os} 39-45 rue aux Juifs, disparues. Il composait le côté sud de la place formée par la cour du Palais de Justice. Les structures mitoyennes sont communes. L'ensemble constitue un seul et même édifice, réalisé par la ville.*

4. LES MAISONS CONSTRUITES DE 1521 À 1599

149 édifices datent de cette période. Ils sont moins nombreux qu'entre 1450 et 1520, ce qui signifie un net ralentissement du rythme des constructions. Le début de la période, 1520, est marqué par l'interdiction des saillies des maisons, les encorbellements, technique presque systématiquement utilisée sur les maisons médiévales (De La Quérière, 1841, 266 ; B.M. Rouen, A11, 10/08/1520). A un moment où la ville connaît un apogée, c'est donc le système de construction de la maison qui est reconçu.

La hauteur (fig. 12)

Le nombre moyen de niveaux ne varie pas sensiblement, à 2,8. Les maisons à trois étages sont pourtant plus nombreuses, au détriment de celles à deux étages. Le prix foncier en centre ville a donc probablement continué à croître, du moins en début de période. La répartition du nombre des niveaux dans la ville ne fait pas apparaître de modification importante. On trouve maintenant des maisons à deux étages en dehors du secteur le plus central, sur les grands axes comme la rue des Bons-Enfants, la rue Beauvoisine ou la rue Cauchoise. Les quartiers sud-ouest, nord, nord-est et est restent marqués par des maisons en majorité à un seul étage, parfois même à rez-de-chaussée uniquement.

La longueur

La longueur moyenne des édifices diminue nettement, perdant près d'un mètre, à 7,7 mètres. De même la moyenne par maison passe de 5,7 à 5,4 mètres. Les maisons de

longueur importante, entre 8 et 10 mètres, sont nettement moins représentées. Cette baisse d'ensemble est bien lisible sur la carte de répartition, par exemple rue du Gros-Horloge ou rue des Bons-Enfants, où le mode passe de 5-7,5 mètres à moins de 5 mètres. Le rapport entre hauteur et longueur montre une nette corrélation entre petite longueur et grande hauteur. C'est un bon indice d'une réponse au coût foncier par l'augmentation du nombre des étages. Les plus grandes résidences continuent à être localisées le long des grands axes du centre.

Le nombre de maisons par édifice

Le nombre de maisons est en moyenne à 1,43 par édifice. La répartition spatiale indique une prédominance des édifices à une seule maison sur les grands axes. C'est un autre indice d'une très forte pression foncière sur ces sites.

Les types de maisons (fig. 13)

Les deux premiers sont identiques à ceux de la période précédente, à savoir un type à un étage, un logement et une longueur de 5 à 7,5 mètres ; et un type à deux étages, un logement, de longueur 5 à 6,5 mètres, ce dernier tendant à voir sa longueur diminuer. Un troisième type, à trois étages, est de longueur particulièrement faible, à 2,5-3,5 mètres. Il marque le centre de la ville. La répartition spatiale de ces types n'est pas très différente de la période antérieure.

La forme du comble

Les maisons à pignon sont légèrement mieux représentées qu'entre 1450 et 1520, 31 sur 149, 28 si on en retire les maisons d'angle, soit 20 % du total. Les localisations sont identiques. Le pignon est toujours synonyme de centre ville, sur les grands axes. Les concentrations autour de la place de la Cathédrale, de la rue du Gros-Horloge et sur le Marché-Neuf sont particulièrement significatives du point de vue social, du fait de leur position très en vue, d'autant que ces secteurs font l'objet à cette époque de réaménagements importants. Les maisons à pignon du secteur entre la Renelle et Saint-Ouen, au sud des rues Beffroi et Cordier, indiquent, avec un étage de plus, une avancée de la zone centrale à ce quartier.

Le XVI^e siècle apparaît dans l'ensemble comme la continuation de la période antérieure, à ceci près que la pression foncière, puis les troubles des guerres de Religion, réduisent la production bâtie à la fois en dimensions et en quantité.

L'analyse des décors fait par ailleurs ressortir une grande diversité. Le décor gothique semble être couramment employé jusqu'aux années 1560 puis disparaître, parallèlement à des motifs renaissants, fort en vogue entre 1520 et 1530 (fig. 14). La suppression des encorbellements, obligeant à de nouvelles solutions techniques, contribue probablement à cette disparition du décor gothique. Des décors d'inspiration serlienne ou paladienne font leur apparition à partir du milieu du siècle, au n° 39-45 rue Grand-Pont notamment, mais leur succès restera épisodique. Vers les années 1570 se développe un type de décor nouveau, principalement sur des façades en pierre. Il marque par exemple

la façade imposée du lotissement de la rue du Change au sud de la Cathédrale en 1590 (fig. 15). La multiplication à cette époque des façades en pierre, dont on trouvera des exemples nombreux jusqu'au début du XVII^e siècle, change le paysage de la ville, ou du moins aurait pu le changer si la tendance s'était poursuivie. Il est possible qu'un règlement ait imposé l'emploi de la pierre au moins jusqu'au premier étage, tant les maisons semblent à ce moment obéir à cette règle. A la fin du siècle la mutation de la maison gothique, avec l'adoption générale de la maison organisée autour d'une courette intérieure avec deux bâtiments parallèles à la rue, réunis par une galerie, avec la mise au point de nouvelles techniques constructives nécessitées par l'interdiction de l'encorbellement, est achevée.



Fig. 12. — Répartition des édifices construits entre 1521 et 1599 par nombre de niveaux.

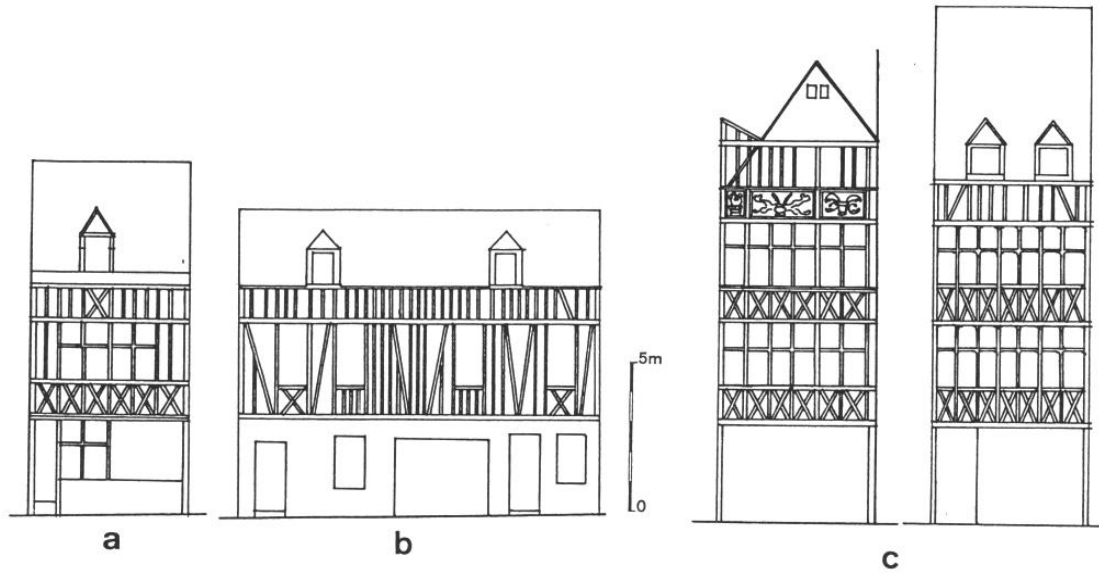


Fig. 13. — *Types morphologiques des maisons construites entre 1521 et 1599.*

a : type à 1 étage et 1 logement, 19 rue Saint-Patrice.

b : type à 1 étage et 2 logements, 16-20 rue de la Roche.

c : type à 2 étages et 1 logement, 95 rue du Gros-Horloge et 42-44 rue aux Ours.

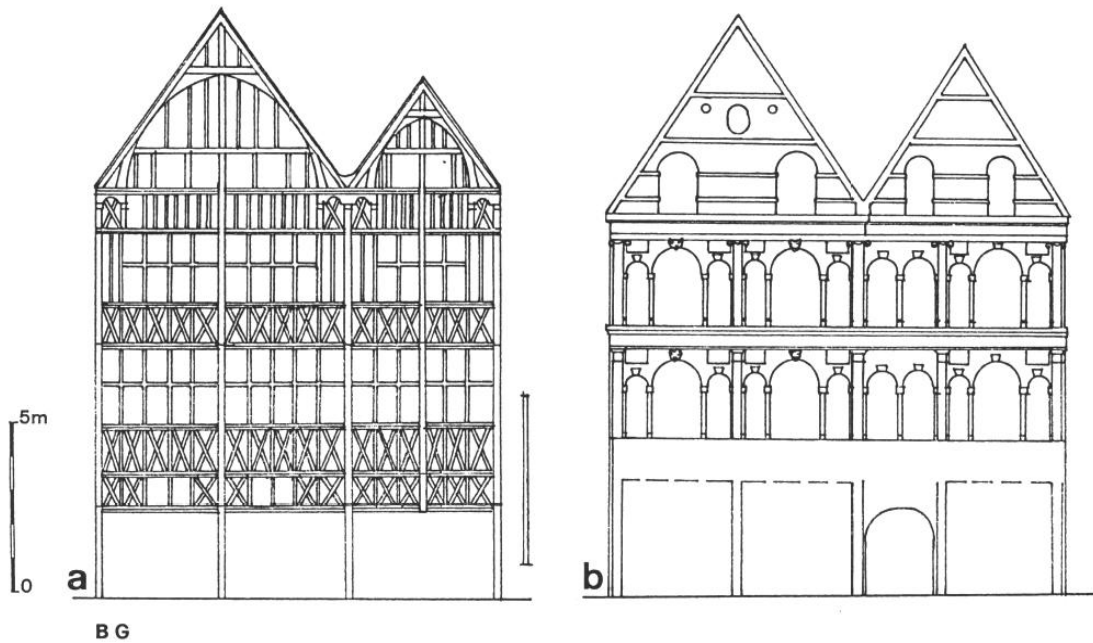


Fig. 14. — *Exemples de décors au XVI^e siècle.*

a : 200-206 rue Martainville, vers 1560, existante.

b : 39-45 rue Grand-Pont, vers 1570 ?, disparue.

Ces deux maisons, au volume si proche, construites à peu d'intervall, diffèrent pourtant profondément par leur décor. L'une est encore largement gothique, alors que l'autre a assimilé les modèles de la Renaissance, ici serliens. Pendant quelques décennies, les deux inspirations ont cohabité. Ces maisons comportent trois logements en division verticale.

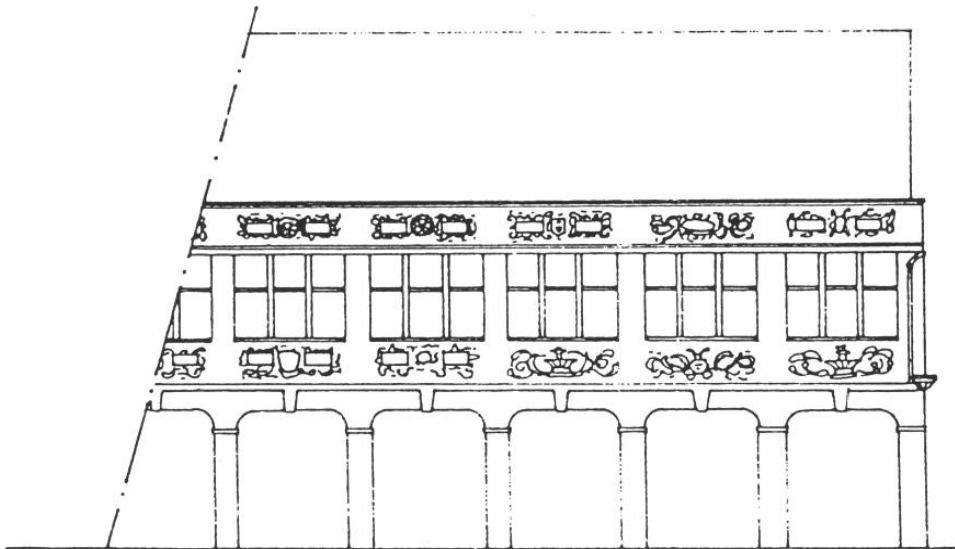


Fig. 15. — *Façade restituée du lotissement du côté nord de la rue du Change, dessinée en 1590 par le chanoine Ballut.*

5. LES MAISONS CONSTRUITES OU MODIFIÉES ENTRE 1600 ET 1649

A. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Cette période est représentée par 404 édifices.

La hauteur (fig. 16)

Cette époque est caractérisée par une poussée en hauteur, le nombre moyen de niveaux passe de 2,8 à 2,95. Plus de la moitié des édifices ont maintenant deux étages, et une forte proportion d'entre eux, près de 20 %, 3 étages. La répartition spatiale du nombre des étages évolue de manière significative. On construit maintenant de façon prédominante à trois étages dans le centre. Ces maisons restent légèrement minoritaires sur les grands axes les plus excentrés, rue Ganterie, rue des Faulx ou rue Saint-Vivien. De même, les maisons à deux étages sont maintenant nettement majoritaires dans pratiquement l'ensemble des quartiers de la périphérie, à l'ouest, au nord et à l'est, où l'on ne construit plus que sporadiquement avec un seul étage. Les seuls secteurs où l'on édifie encore ce type de maisons en nombre important sont les rues nouvelles des confins du nord-est de l'enceinte, et sur les pentes des paroisses Saint-Godard et Saint-Nicaise. En comparaison, il est significatif que l'on trouve deux étages dans les lotissements du centre, rue de la Poterne en 1609, ou au cimetière Saint-Nicolas en 1646. Cependant on construit encore de basses maisons sur les cimetières Saint-Sauveur et Saint-Etienne-des-Tonneliers.

La longueur (fig. 17)

La longueur moyenne aussi croît nettement. Elle passe par édifice de 7,7 à 8,1 mètres, de 5,4 à 5,9 mètres par maison, retrouvant le niveau de la période 1450-1520. On construit toutefois beaucoup plus d'édifices de petite longueur, entre 3 et 6 mètres, qu'à cette dernière période.

La répartition spatiale montre une préférence des plus grandes résidences pour le nord/nord-ouest de la ville, à l'extérieur du centre. Le phénomène est nouveau. Il indique que le centre n'est plus, pour l'aristocratie ou la grande bourgeoisie, l'endroit exclusif où résider. Il le sera de moins en moins.

Les maisons de taille intermédiaire sont proches du type le plus représenté dans la ville, peu présent en centre ville, où l'on construit soit plus grand, soit plus petit. On le retrouve particulièrement en périphérie, en concurrence cependant avec les plus petites maisons, moins de 5 mètres. Le long des grands axes comme rue du Gros-Horloge ou rue de la Vicomé, la faible longueur de ces dernières est le résultat de la pression foncière, forte en ces points centraux, qui les fait souvent comporter 3 étages. En d'autres sites, comme rue Ganterie et rue Dinanderie, ou rue des Faulx, il semble que la taille corresponde à un plus faible investissement, et accuse une certaine paupérisation de ces secteurs.

Le nombre de maisons par édifice

Il continue à baisser, poursuivant une tendance marquée depuis le milieu du XV^e siècle, peut-être depuis le XIV^e siècle, et passe à 1,37 en moyenne par édifice. Les opérations à un seul logement sont prédominantes, à 71 % du total, et le reste est composé, pour 25 %, principalement de maisons à deux logements.

Dans l'ensemble, on ne note pas de grandes hétérogénéités de répartition. Les maisons à deux logements sont cependant plus nombreuses dans les quartiers les plus périphériques, rue du Vieux-Palais, au nord de la paroisse Saint-Nicaise, et surtout rue Cauchoise. Les raisons en échappent, mais le phénomène est trop prononcé pour que cela soit le seul fait du hasard. On les trouve aussi rue de la Rose, sous la forme d'un lotissement de maisons doubles. Les édifices à trois logements ou plus prennent place dans l'ensemble en des sites jusque-là inoccupés, des cimetières d'églises, à Saint-Sauveur, Saint-Etienne-des-Tonnelliers, Saint-Martin-sur-Renelle ou Saint-Nicolas, ou encore dans des rues à l'écart comme rue des Carmélites ou rue Legouy.

Les types de maisons (fig. 18)

On ne peut qu'être frappé de la continuité dans les types principaux.

Le premier est toujours la maison à un étage, un logement et une longueur de 5 à 7,5 mètres. Son aire de répartition se réduit considérablement, puisqu'il n'est encore utilisé en majorité que dans les lotissements des rues du Mont et Sainte-Geneviève-du-Mont.

Le second, à un logement, deux étages et 5 à 6,5 mètres de longueur, est le type de centre ville des siècles précédents. Il définit maintenant les quartiers autour du centre. Ce type a un complément à 10-11,5 mètres de longueur et deux logements, sur la même aire de répartition.

Un troisième type prend de l'importance. A un logement, 3 étages et une longueur de 5 à 6,5 mètres, c'est celui qui marque le mieux le centre ville.

A la différence des deux périodes antérieures, il est remarquable qu'aucun des types ne marque de manière indiscutable le centre. Les types à deux puis trois étages, qui successivement permettaient de le définir, sont maintenant passés à l'extérieur, gagnant la périphérie comme une onde de croissance en hauteur. Les maisons à 3 niveaux se rencontrent aux confins de la ville close, les maisons à 4 niveaux suivent d'assez près.

L'absence de maisons à 4 étages, ou 5 niveaux, est dans ce contexte plutôt surprenante. Est-ce parce que la technique constructive se révèle insuffisante ?, il en subsisterait tout de même des exemples, et aux époques ultérieures des maisons à 4 étages ou plus sont attestées. Une explication pourrait être un consensus des propriétaires et des constructeurs, difficile à imaginer sans support administratif. Ce pourrait aussi être dû à une intervention du voyer lors des alignements, non documentée.

Le centre de la ville, délimité à peu près comme l'ancien *castrum* et à un moindre degré les quartiers au sud de la place du Vieux-Marché, présente ainsi, dans le bâti produit entre 1600 et 1649, une physionomie particulière.

Les hôtels particuliers

Les cartes de répartition des maisons en fonction de leur longueur et de leur importance montrent qu'on construit au centre encore en nombre relativement important de grosses demeures, à côté de maisons resserrées dans un tissu où le manque de moyens ne permet pas de construire la maison type. Le coût foncier y exerce une forte sélection, au profit des familles ou des institutions les plus aisées. Il peut ainsi expliquer la recherche de sites extérieurs au centre pour construire de larges résidences avec jardin, particulièrement dans les paroisses Saint-Patrice, Saint-Godard et Saint-Laurent. Il faut toutefois remarquer que ces secteurs correspondent aussi à des sites gagnés par les types de maisons qui caractérisaient jusque-là le centre ville.

Clairement, la pression foncière agit comme un facteur déterminant pour la localisation des types de maisons dans la ville. Pour les grandes résidences, jusque-là localisées presque exclusivement dans le centre, la recherche d'un espace suffisant, de plus en plus coûteux, pousse à s'en écarter. Il est possible que ce mouvement de sortie du centre ait été amorcé par le lotissement du château Bouvreuil, en 1610, où s'installent deux parmi les plus grands hôtels que comptera la ville, l'hôtel de Mathan peu après cette date au n° 6 rue Morand, et l'hôtel d'Hocqueville, rue Faucon, à partir de 1657.

Par ailleurs, l'apparition de résidences parmi les plus grandes induit, du fait que c'est un phénomène nouveau dans les quartiers concernés, un changement assez radical de leur structure sociale. Aux abords des rues Beauvoisine, de l'École ou Saint-Patrice, une population aisée commence à constituer de grandes parcelles et en déloge une société nettement plus populaire. En 1660, on dira de la paroisse Saint-Godard : « *remplie autrefois de menu peuple et de petites maisons, (elle est) maintenant une des plus considérables de la ville pour le grand nombre de maisons bâties pour le logement des personnes de qualité* » (B.M. Rouen, A 27, 7 août 1660).

Ainsi, de même que le prix foncier provoque le déplacement du front des maisons à deux et trois étages, il provoque celui des hôtels particuliers (13). Ces derniers, relativement peu nombreux par rapport au total des maisons construites, moins de 5 %, sont conçus selon un type relativement nouveau.

Les hôtels du tournant du XVI^e siècle, Bourgtheroulde, Jubert ou de Romé rue des Carmes, où s'est installée la Cour des Comptes, montraient déjà une nette évolution vers une organisation autour d'une cour séparée de la rue par des bâtiments, l'édifice principal étant placé au fond de cette cour parallèlement à la rue, et donnant à l'arrière sur un jardin. Ce type, entre 1600 et 1649, est illustré par l'hôtel Bigot, au n° 7 rue du Moulinet, encore existant, et par l'hôtel de Mathan rue Morand (Gauthiez-Renault, 1980).

B. LES MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES (fig. 19)

1600-1649 est la première période pour laquelle un nombre significatif de modifications d'édifices préexistants, une cinquantaine, ont pu être repérées. Les informations

(13) Il ne faut pas écarter, dans cette recherche d'espaces plus grands, la volonté de vivre selon les critères du temps. Le jardin prend alors un rôle social auparavant inconnu en ville.

qu'elles livrent renseignent sur les raisons qui peuvent motiver les interventions sur le bâti. Il est probable en effet que les raisons qui justifient une grosse intervention sur une maison soient les mêmes que celles qui provoquent sa reconstruction.

Certains chiffres sont éloquentes. Ainsi un tiers des modifications concernent l'ajout d'un étage, portant la hauteur moyenne de l'ensemble des maisons modifiées de 2,23 à 2,63 niveaux. Le surhaussement est donc une forte motivation, d'autant qu'il touche dans la plupart des cas des maisons hors du centre. Il touche aussi, dans le centre lui-même, des maisons trop basses dans leur contexte foncier, comme rue du Change, ou des maisons que l'on met au niveau de la production courante, comme rue du Gros-Horloge, où l'on passe de 2 à 3 étages.

Deuxième indication, la longueur des maisons modifiées est en moyenne assez nettement inférieure à celle des maisons reconstruites. Elle est de 7,6 mètres par édifice et de 5,2 par logement. D'évidence, la modification, en général une grosse réparation, est le recours de propriétaires disposant de moins de moyens que la moyenne. C'est un peu la reconstruction du pauvre. C'est aussi, et les maisons de Pincedos, rue de Montbret et place de la Rougemare, l'illustrent, le recours de grands propriétaires institutionnels, en ce cas l'abbaye Saint-Ouen, pour remettre en état leur parc immobilier. On peut remarquer dans ce dernier exemple que ces maisons auraient pour beaucoup d'entre elles été datées comme reconstructions si les textes n'avaient pas indiqué clairement qu'il s'était agi, entre la fin du XVI^e siècle et 1650, de grosses réparations (A.D. Seine-Maritime 14 H 93 et 926). Il est possible que le patrimoine de l'ancien Hôpital du Roi, donné à sa suppression à l'Hôtel-Dieu, ait fait l'objet d'interventions du même type, rue des Fossés-Louis-VIII.

Une autre information s'avère elle aussi riche de sens, c'est le nombre de logements des constructions concernées par ces modifications. Dans un tiers des cas, elles comprennent 2 logements ou plus, c'est nettement plus que la moyenne des édifices reconstruits. De même que de nos jours, il est plus difficile de reconstruire un immeuble de plusieurs logements, du fait de la plus grande difficulté que représente le relogement de plusieurs familles. De plus, une bonne partie des maisons doubles en question sont localisées dans des quartiers créés à la suite d'opérations d'urbanisme ou de lotissements aux XIII^e et XIV^e siècles, ainsi dans la paroisse Saint-Nicaise ou rue de Montbret. Elles reflètent probablement ce que, dans le cas du quartier Saint-Nicaise, les textes semblent indiquer pour le XIII^e siècle, de par la trame foncière choisie lors de leur création ; à savoir une forte propension à construire par maisons doubles avant le XV^e siècle.

Ensuite, les maisons issues de la subdivision d'un édifice antérieur, environ 15 % des cas, montrent que la pression foncière, particulièrement vive à cette époque de forte croissance démographique (la population culmine à près de 90 000 habitants vers 1650 (Bardet, 1983, II, 34)), provoque la subdivision de maisons qui n'abritaient auparavant qu'un seul logement. Ce phénomène semble toucher un peu plus les grands axes, par exemple la rue Damiette et la rue Beauvoisine.

La première partie du XVII^e siècle est donc une période de forte croissance du volume bâti, par augmentation du nombre d'étages et élargissement de l'aire de répartition des

types correspondants (voir aussi fig. 20-21). Cette croissance s'explique par la démographie, très vigoureuse, et par une économie active. Après la mutation opérée dans la première moitié du XVI^e siècle, par la mise en place de nouveaux jalonnements et marquages symboliques dans la ville, associée à l'aménagement de ses espaces les plus forts, la place de la Cathédrale, le Neuf-Marché etc. (Gauthiez, 1991, 308s), on assiste à la mutation du bâti, dont l'aspect marque une nette rupture avec le Moyen Age et la première partie du XVI^e siècle.



Fig. 16. — Répartition des édifices construits entre 1600 et 1649 par nombre de niveaux.



Fig. 17. — Répartition des maisons construites entre 1600 et 1649 par longueur de façade.

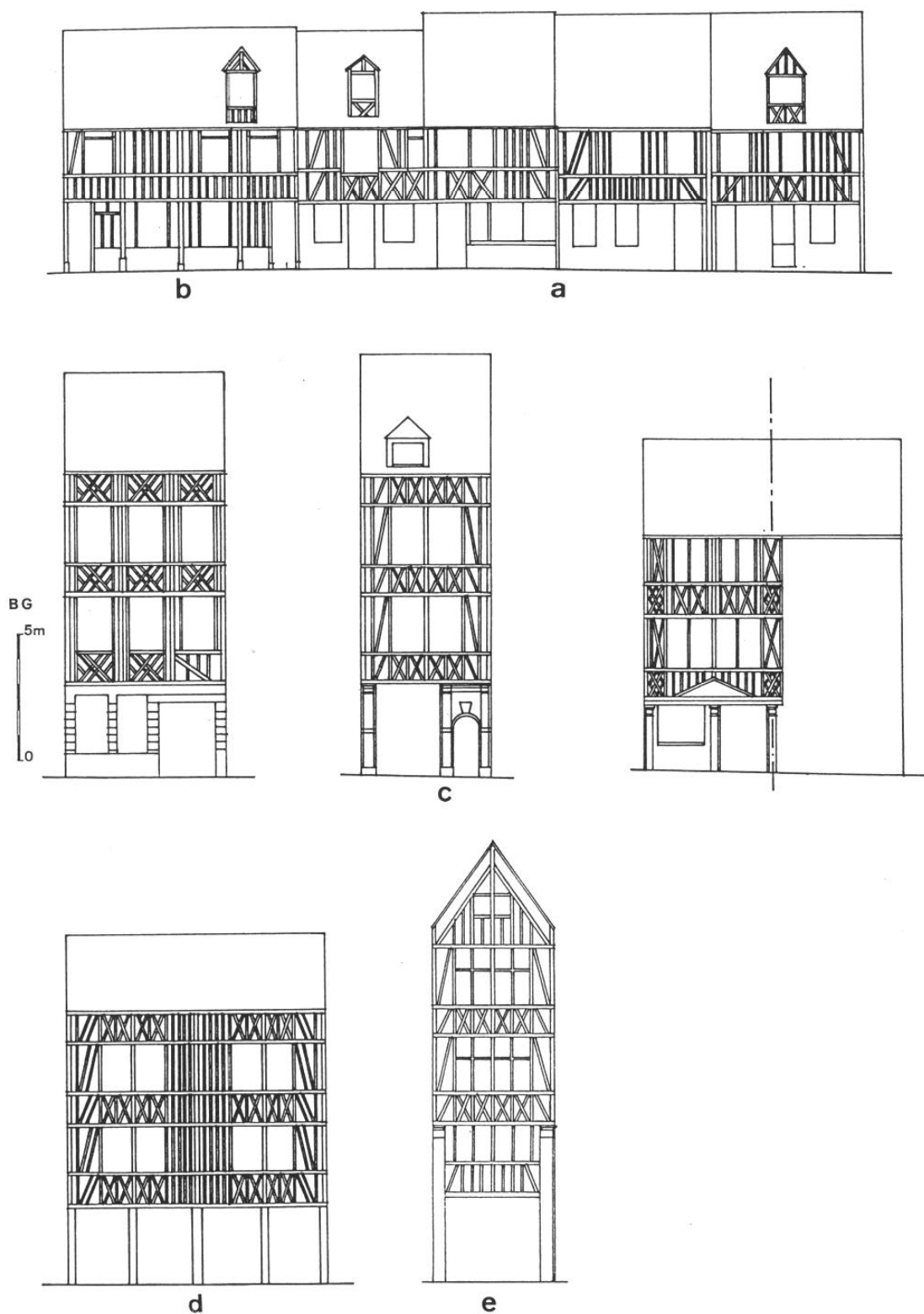


Fig. 18. — Types morphologiques des maisons construites entre 1600 et 1649.

a : type à 1 étage et 1 logement, 17-19-21-23 rue du Mont.

b : type à 1 étage et 2 logements, 13-15 rue du Mont.

c : type à 2 étages et 1 logement, 34 rue des Arsins, 18 rue Sainte-Croix-des-Pelletiers (1641), 10 rue Coignebert (maison à l'origine jumelle).

d : type à 2 étages et 2 logements, 10 rue du Rosier.

e : type à 3 étages et 1 logement, angle rues du Puits et Sainte-Croix-des-Pelletiers.



Fig. 19. — Exemples de maisons modifiées entre 1600 et 1649.

a : 169 rue Beauvoisine, un étage a été ajouté à une petite maison basse.

b : 46 rue Eau-de-Robec, seul un des logements de cette maison double a été surélevé.

c : 81 rue du Gros-Horloge, la maison a été surélevée d'un étage, de même que la façade refaite. Les longs poteaux réutilisés indiquent que la maison est probablement antérieure à 1400.

d : 83-85 rue du Gros-Horloge, seule la partie de cette maison construite entre 1450 et 1520 ayant un comble parallèle à la rue a été surélevée.

e : répartition des maisons modifiées.

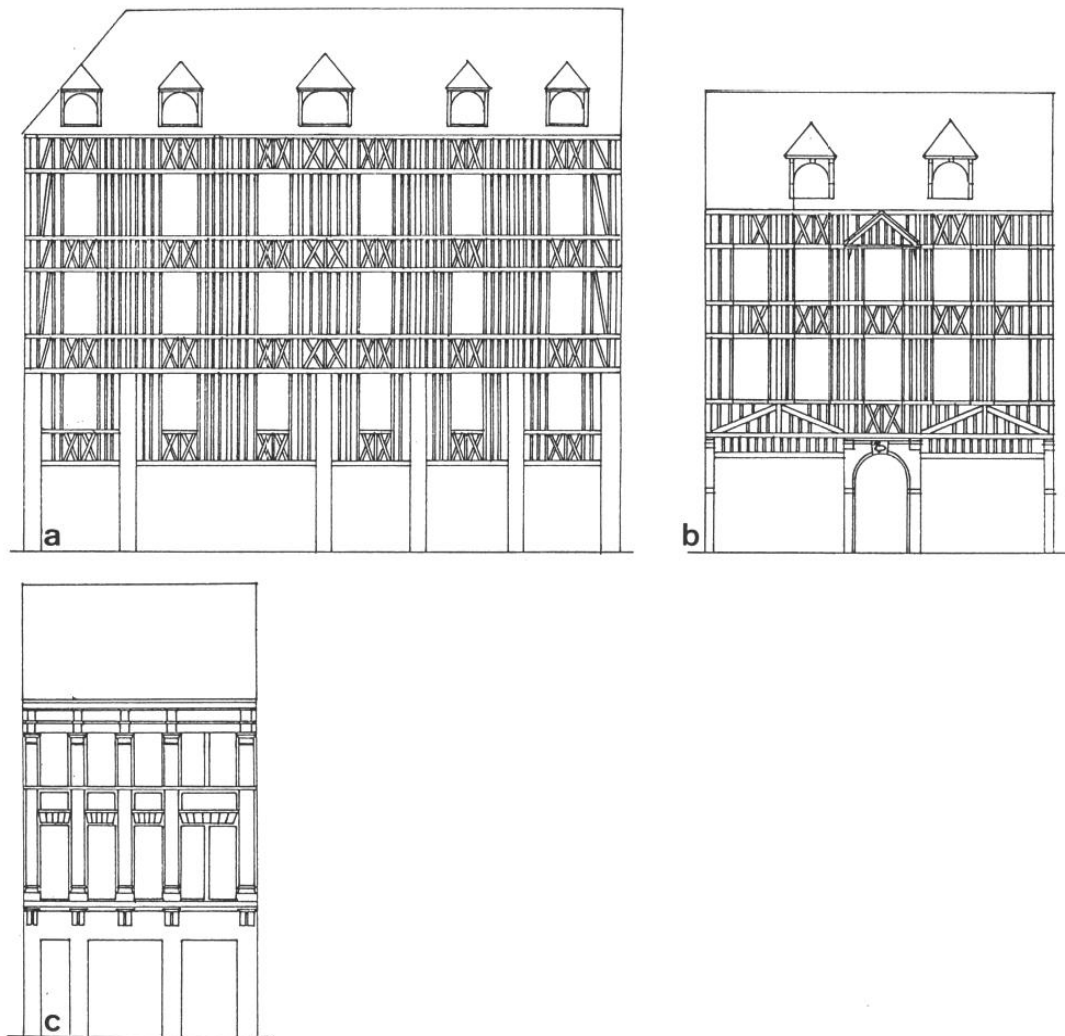


Fig. 20. — *Autres exemples de maisons édifiées entre 1600 et 1649.*

- a : 24-34 rue Cauchoise, cet immeuble comportait six maisons, selon une logique verticale.
- b : 45-49 rue Cauchoise, grosse maison comportant deux logements sur la rue et un porche d'accès à l'intérieur de la parcelle.
- c : 27 rue Cauchoise, rare exemple de façade entièrement en pierre.



Fig. 21. — Exemples de lotissements réalisés entre 1600 et 1649.

a : 40-44 rue Saint-Nicolas, quatre maisons construites par la paroisse Saint-Nicolas sur son cimetière en 1646.

b : 7, 13 et 15 rue de la Poterne, maisons subsistantes d'un lotissement d'une douzaine de maisons construites par l'abbaye de Jumièges sur son terrain, en 1608-09.

6. LES MAISONS CONSTRUITES ENTRE 1650 ET 1699

196 constructions, soit une production en nette réduction par rapport au début du siècle. De plus, la plus grande part est antérieure à 1680.

La hauteur (fig. 22)

Elle marque à nouveau une forte poussée, passant de 2,95 à 3,28 niveaux en moyenne. Les maisons à plus de deux étages sont maintenant prépondérantes. La répartition dans la ville marque peu de différence avec la période antérieure. La tendance à la disparition des maisons à un seul étage se poursuit, elles ne sont plus que rares, à 5 % du total. Les maisons à 3 étages, caractéristiques du centre dense, sont légèrement plus nombreuses en dehors du secteur le plus central. La barrière des 3 étages n'est toujours pas franchie, aucune maison à 4 étages n'a été identifiée pour cette tranche chronologique.

La longueur

La longueur moyenne croît de même notablement, faisant un bond de 8,1 à 9,2 mètres par édifice, et de 5,9 à 7,2 mètres par logement. C'est, au regard des époques précédentes, un grand changement qualitatif. Le mouvement de diffusion des grandes résidences hors du centre ville, amorcé entre 1600 et 1650, s'accélère. Près de la moitié d'entre elles, entre 1650 et 1699, sont localisées dans le quart nord de la ville, au nord de la rue des Bons-Enfants et à l'ouest de l'abbaye Saint-Ouen. Les petites maisons disparaissent progressivement de ces quartiers, sauf aux abords des grands axes traditionnels comme la rue Beauvoisine et probablement les rues de la Renelle et Bouvreuil, mal documentées. Les hôtels particuliers gagnent aussi les hauteurs au nord-est, peut-être en association avec les nombreuses nouvelles communautés religieuses qui s'y installent à ce moment.

L'augmentation importante de la longueur moyenne des maisons s'explique certainement, pour une part, par la décrue démographique amorcée au milieu du siècle. Elle trahit surtout, associée à une moindre production, un accès plus difficile de toute une partie de la population à la propriété bâtie, dans un contexte de difficultés économiques croissantes. C'est très net dans les quartiers est, où l'on ne construit pratiquement plus de petites maisons. De plus, la qualité technique des constructions paraît supérieure, en moyenne, à celle des décennies précédentes.

Le nombre de maisons par édifice

La baisse de la population de la ville est aussi illustrée par le nombre de logements par opération, qui atteint un minimum à 1,27 en moyenne. La répartition des édifices à deux logements ou plus dénote une plus grande présence dans les quartiers est, mais le contraste est faible avec les autres quartiers, à l'exception peut-être du centre ville, où elles paraissent rares.

Les types de maisons (fig. 23)

Avec la quasi-disparition des maisons à un seul étage dans la production, le type correspondant, jusque-là bien représenté, disparaît.

Le type à deux étages, un logement et une longueur de 5-6,5 mètres, deux logements et une longueur de 10-11,5 mètres, reste prédominant.

Le type à 3 étages, un logement et une longueur de 5-6,5 mètres, définit un peu mieux le centre ville.

Dans l'ensemble donc, l'évolution des types est minime. Elle est caractérisée, outre la disparition du type à un étage, par la plus grande diffusion de l'hôtel particulier, peu important en nombre, mais significatif par l'espace occupé.

La deuxième moitié du XVII^e siècle, surtout jusque vers 1680, est dans le fil des tendances à l'œuvre dans la première moitié du siècle. La pression foncière détermine une poursuite nette de la croissance en hauteur, et la décrue démographique autorise un agrandissement moyen de la taille des maisons produites, accessibles, de par une situation

économique en détérioration, à une part plus réduite de la population. Les modifications apportées à des maisons antérieures à cette époque sont trop peu nombreuses pour que l'on puisse en tirer des informations significatives. Leur très faible nombre est par ailleurs un indice supplémentaire de la difficulté à financer d'importants travaux immobiliers pour les catégories les moins aisées de la population.



Fig. 22 — Répartition des édifices construits entre 1650 et 1699 par nombre de niveaux.

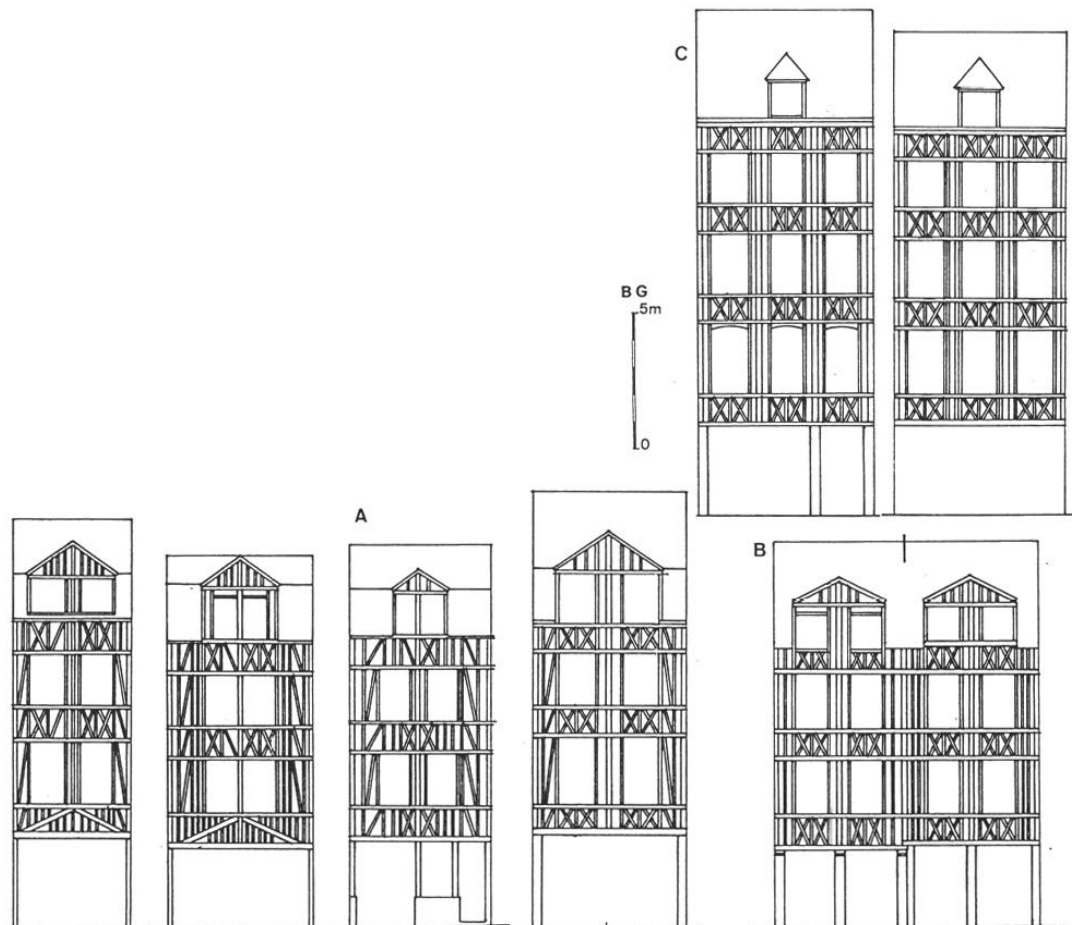


Fig. 23. — *Types morphologiques des maisons construites entre 1650 et 1699.*

a : type à 2 étages et 1 logement, 44 rue du Gros-Horloge, 15 rue des Boucheries-Saint-Ouen, 171-173 rue Beauvoisine et 169 rue du Gros-Horloge.

b : type à 2 étages et 2 logements, 256-260 rue Martainville. Il est possible que la façade n'ait été que rhabillée à cette époque, ce que trahirait le décalage de la sablière du rez-de-chaussée ;

c : type à 3 étages et 1 logement, 41 rue aux Ours et 39 place du Vieux-Marché.

7. LES MAISONS CONSTRUITES OU MODIFIÉES ENTRE 1700 ET 1749

A. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

226 édifices neufs ont été datés de cette période. Ce nombre témoigne d'une reprise de la construction, en fait à partir des années 1720, après la fin des guerres menées par Louis XIV.

La hauteur (fig. 24)

On constate une légère baisse, elle passe en moyenne de 3,28 à 3,19 niveaux. Cette baisse recouvre des tendances divergentes. Les maisons à un seul étage doublent leur proportion relative, ce sont pour beaucoup des hôtels particuliers à proximité du centre ville. D'autre part, le plafond des trois étages est dépassé, et l'on trouve maintenant quelques maisons à quatre étages. Les maisons à deux étages tendent à ne plus être construites en centre ville, où des maisons qui en comportent 3 les remplacent. Le mouvement qui avait occasionné un fort renouvellement du bâti rue des Faulx, rue Cauchoise et à l'ouest de la rue du Gros-Horloge, se poursuit, avec souvent un étage de plus. Il s'étend aux abords de l'église Saint-Maclou, sur les rues Martainville et Malpalu.

Les maisons à 4 étages, encore peu nombreuses, sont regroupées en deux sites. Ce sont les points où la pression foncière est la plus forte, le cœur de la ville, qui apparaît à cette époque, de même qu'au XVII^e siècle, dédoublé entre d'une part l'ouest de la rue du Gros-Horloge, le nord de la rue de la Vicomté et les abords de la place de la Pucelle, et d'autre part les rues Grand-Pont, du Bac et de l'Épicerie. Il n'a pas changé depuis le XIV^e siècle.

La longueur

En moyenne, elle diminue sensiblement, de 9,2 à 8,7 mètres par édifice, mais par logement elle augmente légèrement, de 7,2 à 7,3 mètres. Cette croissance s'explique essentiellement par la construction d'un nombre relativement important de maisons dont la longueur est supérieure à 11 mètres, puisqu'elles représentent 25 % du total, contre 22 % pour la période antérieure. Il s'agit principalement d'hôtels particuliers et de grandes maisons bourgeoises, dont l'aire de répartition déborde nettement le côté sud de la rue des Bons-Enfants, jusqu'aux rues de la Pie et aux abords de l'église Saint-Eloi. De même elle s'étend à la place Saint-Ouen et à la partie ouest de la rue Orbe.

L'apparition de grands hôtels particuliers dans les rues de l'Ancienne-Prison, Sainte-Croix-des-Pelletiers ou des Bons-Enfants, dans un tissu composé jusque-là principalement de petites maisons, est rendue possible par la baisse de la population qui se stabilise à cette époque vers les 2/3 de son maximum du milieu du XVII^e siècle, et par la baisse de la pression foncière consécutive. Dans le centre ville, les secteurs à grandes résidences sont pour l'essentiel les quartiers des chanoines, au nord de la Cathédrale rue

de la Chaîne, et au sud les rues des Bonnetiers et Saint-Denis. La construction de l'hôtel du premier président du Parlement, rue Saint-Lô, occasionne la suppression de 10 maisons (Gauthiez, 1991, 399).

Le nombre de maisons par édifice

Il continue à décroître, de 1,27 à 1,19 par opération. L'interprétation de la répartition spatiale des maisons selon le nombre de logements qu'elles comportent est délicate, faute de données sur les propriétaires. Comme entre 1600 et 1649 on retrouve une forte proportion de constructions à deux maisons rue Cauchoise, ou rues Saint-Nicolas et Saint-Romain. D'autres opérations à plusieurs logements pourraient s'expliquer par le regroupement de maisons individuelles, il semble que ce soit le cas au 232-34 rue Martainville ou au 16-22 rue des Carmes.

Les types de maisons (fig. 25)

Ils ont décidément la vie longue, on les retrouve inchangés. Le type à un étage et 5-7,5 mètres fait même sa réapparition. Le type le plus représenté est, depuis plus d'un siècle, celui de la maison à deux étages, une longueur de 5-6,5 mètres et un logement. Il est concurrencé par la maison à trois étages et aux autres caractéristiques identiques. Leur répartition ne révèle pas de changement. La seule modification notable est la diffusion plus large, déjà évoquée, des hôtels particuliers.

B. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX MAISONS EXISTANTES (fig. 26).

A cette époque, on a beaucoup modifié, qu'il s'agisse de surhaussements, de modifications de façade ou de grosses réparations. 125 cas ont été identifiés.

Les surhaussements concernent 23 % de ces opérations, faisant passer l'ensemble des 108 maisons pour lesquelles la donnée peut être déterminée d'une hauteur moyenne de 2,70 à 2,94 niveaux. Ils touchent des maisons à un seul étage dans le quartier Saint-Nicaise, dans une moindre mesure des maisons du centre ville. La longueur des maisons modifiées est très nettement inférieure à celle des maisons construites au même moment, que ce soit par édifice, 7,6 mètres contre 8,7, ou par logement, 5,2 mètres contre 7,3.

La modification et la grande réparation sont donc bien la solution pour les propriétaires les plus pauvres, lorsque la reconstruction est inaccessible. C'est aussi, tout comme en 1600-1649, le recours des propriétaires institutionnels. Ainsi la ville qui remet en état 11 des 27 maisons de la place de la Poissonnerie, devenue la Petite Boucherie. Ce sont aussi l'Hôtel-Dieu qui intervient sur des maisons de la rue des Fossés-Louis-VIII, et le chapitre Notre-Dame sur le lotissement de trois maisons construit en 1453 rue aux Juifs, de même un propriétaire non identifié pour des maisons rue des Faulx. Le nombre de logements des édifices modifiés est de ce fait en moyenne nettement supérieur à celui des constructions nouvelles, 1,36 contre 1,19, mais la différence est cependant moins grande que pour le début du XVII^e siècle.

Par ailleurs, si les subdivisions de logements antérieurs ne sont plus représentées, il a été possible de repérer un exemple de regroupement de maisons antérieures pour former une grande résidence, au n° 42 rue aux Ours. Il illustre les regroupements qui furent nécessaires pour constituer les hôtels particuliers.

Le grand nombre relatif des opérations de modification de maisons, plus du tiers des interventions sur le bâti recensées pour cette époque, montre l'appauvrissement d'une partie de la population. On répare bien souvent là où un siècle auparavant on avait les moyens de reconstruire. Les quartiers où l'on répare le plus nous révèlent les disparités sociales dans la ville et les effets des crises successives des années 1680-1720. Le quartier Saint-Nicaise paraît particulièrement touché, les réparations y sont nettement majoritaires par leur nombre. C'est le cas aussi des rues des Faulx et des Fossés-Louis-VIII, où est logée une population indigente. D'autres secteurs, comme les rues Damiette et Eau-de-Robec, où les réparations prennent une importance relative supérieure à la moyenne, apparaissent aussi touchés, du fait probablement de l'effondrement de la grande activité traditionnelle, la draperie. Par opposition, les rues Martainville et Malpalu, toutes proches, se renouvellent.

Plus étonnant est de voir figurer la rue du Gros-Horloge parmi les secteurs en perte de vitesse. Les modifications y sont plus nombreuses que les constructions, et dans un cas seulement on ajoute un étage. Il faut y voir un effet de l'attrait des quartiers ouest et nord de la ville pour les populations les plus aisées, qui, la tendance se dessinait au XVII^e siècle, désertent maintenant les lieux en vue du centre ville. La rue du Gros-Horloge n'est plus à la mode, ses habitants ne sont probablement plus au sommet de l'échelle sociale.

La première moitié du XVIII^e siècle accuse donc un certain nombre d'évolutions assez tranchées par rapport aux époques précédentes, même si les types constructifs n'ont pas encore beaucoup évolué. Certains quartiers, comme Saint-Nicaise, se paupérisent nettement, et préfigurent leur état du XX^e siècle. Les élites fuyent le vieux centre et la « barbarie gothique ». Jean-Pierre Bardet a bien décrit ce basculement de l'opinion pour cette ville entassée. Si en 1700 le chanoine Oursel écrit encore : « *les rues sont assez belles et les maisons assez bien bâties... et quand quelque maison commence à être méchante ou à passer les autres (comprendre : »à trop pencher de vétusté«), on la rase ou on en construit une autre. Ainsi, de jour en jour, Rouen embellit...* » (Bardet, 1983, I, 84), la réprobation naît au début du XVIII^e siècle, s'amplifie, et « vers le milieu du XVIII^e siècle, le blâme l'emporte nettement sur la louange » (Bardet, 1983, I, 55). Dans l'espace de la ville, les élites expriment leur opinion en désertant le centre.

Cette fuite est facilitée par la baisse des coûts fonciers, perceptible au travers de la baisse des loyers. De plus, il s'agit pour beaucoup de robins, membres des administrations, émanations du pouvoir central, qui se renforcent considérablement au XVII^e siècle. N'oublions pas que le nombre relativement limité des constructions neuves, surtout si on le compare au début du XVII^e siècle, traduit une accentuation des disparités sociales. Les riches restent riches, mais les pauvres tendent à être relativement plus nombreux. Ces disparités trouvent cependant une certaine contrepartie dans la mesure où est maintenant à disposition un parc de logements sensiblement égal à ce qu'il était en 1650, alors que

les effectifs de la population ont baissé de près d'un tiers. La décroissance démographique explique ainsi très largement la baisse des loyers. Ce n'est pas un hasard si de nombreuses maisons justement édifiées au début du XVII^e siècle sont remises en état à cette époque, et non reconstruites.



Fig. 24. — Répartition des édifices construits entre 1700 et 1749 par nombre de niveaux.

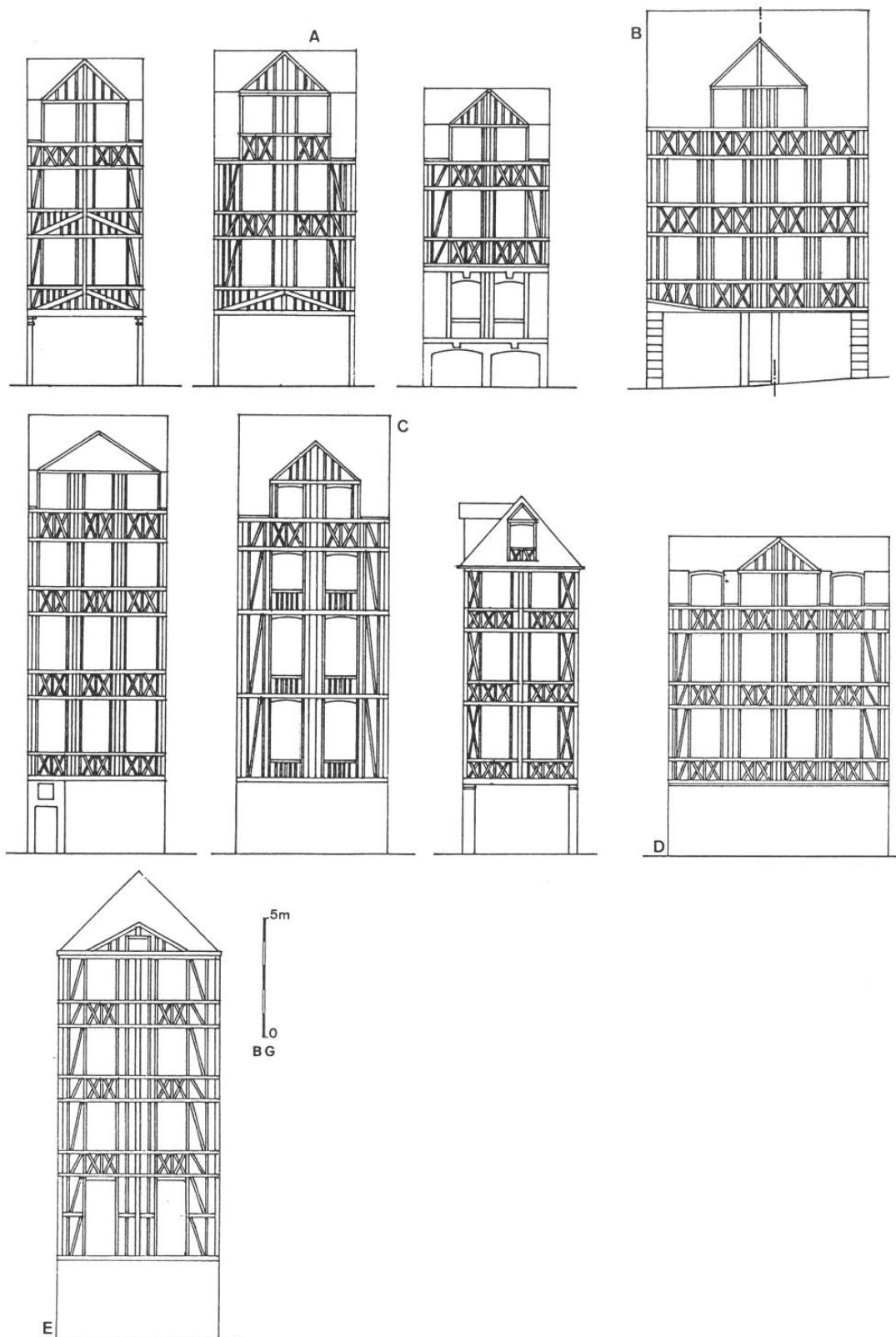


Fig. 25. — *Types morphologiques des maisons construites entre 1700 et 1749.*

a : type à 2 étages et 1 logement, 102 rue Malpalu, 54 rue des Bons-Enfants (1749), 19 rue du Chaudron.

b : type à 2 étages et 2 logements, 23 rue Sainte-Croix-des-Pelletiers.

c : type à 3 étages et 1 logement, 232-234 rue Martainville (1706), 157 rue Saint-Hilaire, 54 rue Damiette (1730).

Autres maisons du début du XVIII^e siècle :

d : 246-54 rue Martainville (1700).

e : 142 rue du Gros-Horloge (1732).

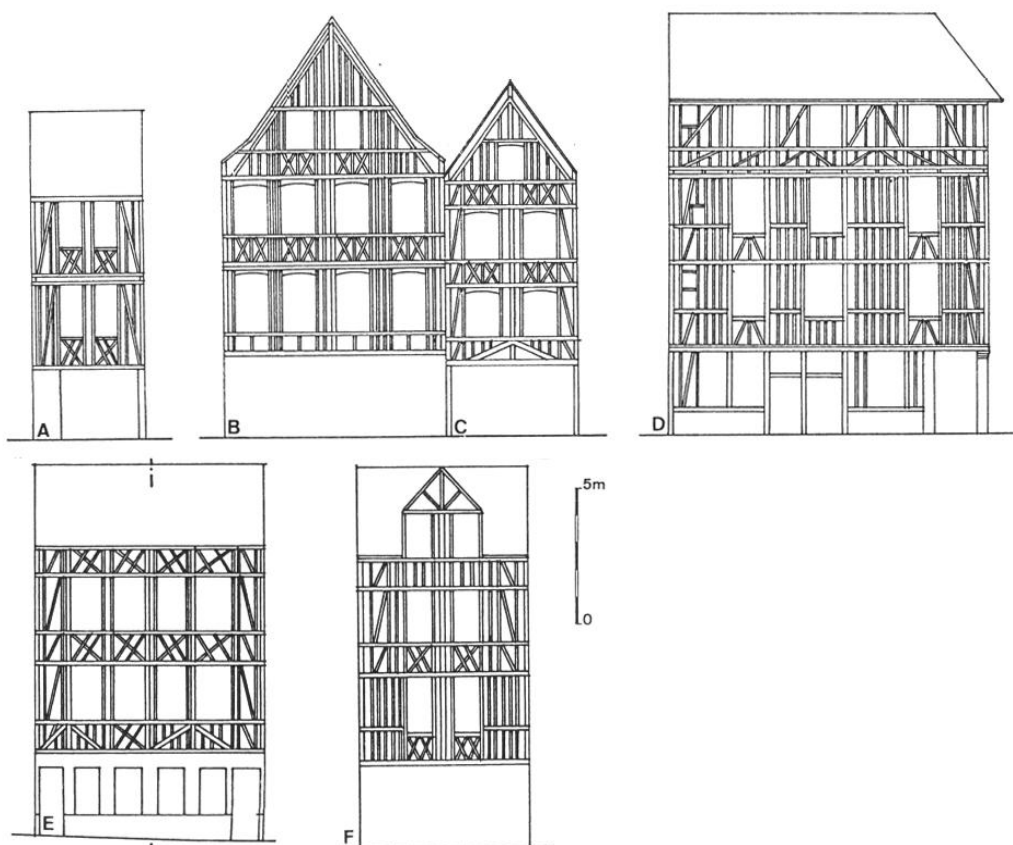


Fig. 26. — *Maisons modifiées entre 1700 et 1749, répartition et exemples.*

a : 186 rue Eau-de-Robec, à l'origine maison médiévale à encorbellements, supprimés.

b et c : 173 et 175 rue du Gros-Horloge, maisons médiévales à pignon dont la façade a été refaite, retirant toute trace du décor antérieur.

d : 85-89 rue Orbe, maison datée de 1636, surhaussée, et aux fenêtres agrandies.

e : 12-14 rue de la Rose, la façade a été refaite.

f : 14-16 rue Orbe, façade refaite, sans qu'il soit possible de dater la maison elle-même.

8. LES MAISONS CONSTRUITES OU MODIFIÉES ENTRE 1750 ET 1799

A. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Cette période compte, dans l'échantillon réuni, pour 192 constructions. Ce montant n'est cependant pas tout à fait représentatif de la production de ces cinquante années. En effet, peu après le milieu du siècle commence une série de travaux d'urbanisme importants au dedans et au dehors de la ville, que je n'ai pas pris en compte.

Jean-Pierre Bardet les a longuement décrits. Dans la ville, c'est la suppression et le lotissement de l'ancien Hôtel-Dieu au sud de la Cathédrale, en 1758-60 ; le percement de la rue Orbe et le lotissement des zones voisines, dans la logique du grand projet de l'architecte Le Carpentier de construire un nouvel Hôtel de Ville. Hors la ville, le lotissement du quartier Cauchoise attire, malgré un lent démarrage, de nombreux bâtisseurs. De plus, la suppression des fossés et la création dans les années 1765-70 des boulevards extérieurs provoquent de nouveaux lotissements. Dans l'ensemble, les faubourgs se développent rapidement à cette époque, à la nette différence des siècles précédents, à l'exception du début du XVII^e. A ces secteurs de développement du XVIII^e siècle, il faut bien sûr ajouter le lotissement des biens nationaux.

La production ici étudiée n'est donc que partiellement significative de la période. Elle concerne uniquement, pour des raisons méthodologiques, les quartiers en place en 1730 dans le Rouen intra-muros. Le relativement faible nombre de maisons construites à cette époque traduit, d'autre part, un certain transfert de l'investissement immobilier de l'intérieur des murs vers les nouveaux quartiers extérieurs. Il confirme la tendance à la désaffection du centre. Par ailleurs, si l'on y construit moins, on y construit aussi, on va le voir, plus grand.

La hauteur (fig. 27)

On assiste à cette époque à une très forte poussée en hauteur, dont la moyenne passe de 3,19 à 3,70 niveaux. La moitié des constructions atteignent maintenant 3 étages, et si l'on trouve encore bon nombre de maisons qui n'en comptent que 2, 38 %, il y en a près de 10 % qui en ont 4, et même 1 % 5 étages. La poussée en hauteur est étroitement liée à la localisation de l'édifice. Ainsi les maisons à 4 ou 5 étages marquent les points les plus centraux. Il s'agit d'abord du centre dédoublé traditionnel, avec la partie ouest de la rue du Gros-Horloge et la place de la Pucelle d'une part, et le quartier au sud de la Cathédrale d'autre part. Ensuite émergent deux secteurs dont la place jusqu'ici n'était pas remarquable, la rue des Faulx et la partie ouest de la rue Eau-de-Robec, et les alentours de la place de la Croix-de-Pierre. Cette évolution est liée au grand développement des activités industrielles utilisant les eaux du Robec.

Un autre phénomène ressort avec netteté, c'est le regroupement des constructions nouvelles dans des secteurs délimités. Il se traduit par un fort renouvellement du bâti en certains points, comme le bas de la rue Beauvoisine et ses abords rue Ganterie et rue de

l'Hôpital, ou les alentours de la place du Pont-de-Robec, actuelle place du Lieutenant-Aubert, avec la rue du Père-Adam et la rue Eau-de-Robec. Ce sont aussi la partie ouest de la rue du Gros-Horloge et la place de la Pucelle, ou encore les abords de la place de la Cathédrale avec l'amorce des rues du Gros-Horloge, Saint-Romain, Grand-Pont et du Change. Dans l'ensemble donc, les places ou carrefours majeurs.

C'est là un phénomène nouveau, inconnu semble-t-il à ce point auparavant. Entre 1750 et 1799, les grands axes et ces points absorbent plus de la moitié des constructions nouvelles. Le choix de ces implantations est fait, c'est très net, au détriment de quartiers entiers où l'on ne construit plus ou presque plus, ainsi au nord-est entre la rue Beauvoisine, l'abbaye Saint-Ouen et les rues Saint-Vivien et Saint-Hilaire, et entre la rue des Bons-Enfants et la rue Bouvreuil, au quartier Saint-Patrice. La région au sud-est de la ville, entre les rues Malpalu et Eau-de-Robec, est trop mal documentée pour que ce phénomène, probable, y soit reconnaissable.

La longueur des maisons

De même que pour la hauteur, la longueur des maisons construites connaît une augmentation. Elle croît surtout par édifice, passant de 8,7 à 9,9 mètres, atteignant ainsi un niveau inégalé. Elle augmente nettement moins par logement, 7,6 contre 7,3 mètres pour la période antérieure.

La localisation des longueurs marque peu d'évolution. Les plus courtes d'entre elles marquent essentiellement des points où la pression foncière est forte. Elles sont ainsi 13 sur 18 sur les grands axes. Les différences lisibles touchent surtout aux grandes longueurs. L'aire des hôtels particuliers tend à s'étendre à de nouvelles rues du centre ville, comme la rue aux Ours, auparavant caractérisée par un habitat plutôt dense. La zone d'implantation originelle, le quartier Saint-Patrice, est saturée, et les secteurs de première extension, au sud de la place du Vieux-marché et les quartiers de part et d'autre de la rue Beauvoisine, continuent de se transformer au profit d'un bâti plus large. Rue du Vieux-Palais, l'influence de la rue de Crosne se fait sentir, le quartier accélère son évolution vers un habitat aristocratique ou bourgeois.

Le nombre de maison par édifice

Il se remet à augmenter, passant de 1,19 à 1,32, retrouvant ainsi un niveau proche de celui du début du XVII^e siècle. La raison en est peut-être la reprise de la croissance démographique. Les opérations qui comprennent deux logements ou plus sont, sauf rares cas, peu présentes dans le centre. On peut citer parmi les exceptions un immeuble de quatre unités à l'entrée est de la rue du Gros-Horloge, dont le constructeur est probablement le chapitre de Notre-Dame. Cet immeuble confirme la tendance à la dégradation du niveau social dans cette rue. Les maisons multiples sont nettement plus présentes dans des secteurs comme la rue des Bons-Enfants ou le sud-ouest de la place du Vieux-Marché.

Les types de maisons (fig. 28)

Les maisons à un étage disparaissent.

A deux étages, la longueur moyenne s'accroît nettement, passant de 5-6,5 à 6,5-8 mètres. C'est aussi le passage de deux à trois travées en façade.

Le type à trois étages voit de même sa longueur moyenne progresser, mais le mode reste à 5-6 mètres. Maintenant plus nombreuses, les maisons de ce type ont un écho, pour deux logements, à 7,5-8,5 mètres.

Enfin apparaît un nouveau type, jusqu'ici inconnu, avec quatre étages, un logement et une longueur de 6-7 mètres.

Ces types montrent le maintien des types traditionnels, de plus en plus sollicités cependant en hauteur et en longueur. Il se pourrait toutefois qu'un nouveau type fonctionnel fasse son apparition, encore difficile à individualiser dans le tableau de définition statistique, c'est celui de l'immeuble de rapport (fig. 29).

A la subdivision fonctionnelle traditionnellement verticale des constructions commence à se substituer, pour une part, une subdivision horizontale. Ce fait est à mettre en relation avec la modification progressive de l'implantation de la masse bâtie sur la parcelle. D'une disposition généralement à deux corps de bâtiment, l'un sur la rue et l'autre en fond de cour, on passe de plus en plus souvent à la présence d'un seul édifice, le long de la rue, dont l'épaisseur a pratiquement doublé par rapport aux édifices plus anciens. La superficie bâtie, qui ne semble pas sensiblement modifiée, est ainsi regroupée sur la rue.

B. LES MODIFICATIONS (fig. 30)

La deuxième moitié du XVIII^e siècle est une période où les modifications apportées à des édifices existants sont nombreuses. 101 cas ont été repérés, soit une proportion comparable à celle de la période 1700-1749.

28 de ces maisons ont été surhaussées, soit près de 40 % des cas pour lesquels un tel aménagement est repérable. Le nombre est important. Il concerne surtout des maisons situées dans des quartiers périphériques. On ajoute ainsi un étage à bon nombre de maisons du quartier Beauvoisine, ou deux à des maisons des rues Orbe et Saint-Hilaire, où les édifices sont longtemps restés plus bas. La hauteur moyenne des maisons modifiées passe ainsi de 2,92 à 3,37 niveaux. Le surhaussement est donc une motivation forte pour la modification.

La longueur des maisons modifiées est, comme aux périodes précédentes, inférieure à celle des maisons reconstruites. Elle s'établit à 7,3 mètres par édifice et 6,2 par maison. L'explication est certainement toujours la même : de moindres disponibilités financières pour les plus petits propriétaires. A la différence du début du siècle cependant, le nombre moyen de logements par maison modifiée est inférieur à celui des maisons construites.

Cela pourrait s'expliquer par la petite taille moyenne des opérations, dans lesquels les propriétaires institutionnels semblent absents. Rue des Fossés-Louis-VIII et rue de Montbret, ce sont très probablement des maisons vendues comme biens nationaux que l'on modifie, après 1792.

La répartition des maisons modifiées à cette époque est particulièrement tranchée. Ainsi, on ne répare pratiquement plus dans le quartier Saint-Nicaise, qui poursuit une dégradation continue depuis le milieu du XVII^e siècle. En d'autres points, on modifie presque autant que l'on construit, comme dans le quartier Beauvoisine, rue Eau-de-Robec ou rue Saint-Hilaire. Ces quartiers, relativement populaires, ont toutefois conservé un certain dynamisme économique.

Les secteurs de construction neuve active identifiés plus haut sont aussi des lieux où l'on répare beaucoup. Dans le centre ville, au sud des rues des Bons-Enfants, Ganterie, de l'Hôpital, on ne modifie que très peu. Ce secteur, où les constructions neuves sont nombreuses, est bien le plus prospère. Il témoigne d'un recentrage de l'investissement immobilier vers le cœur de la ville. Enfin, rues des Bons-Enfants et Dinanderie, les modifications sont très largement majoritaires, 13 opérations contre 5. On y avait relativement peu construit et peu modifié entre 1700 et 1749. Ce quartier suit, avec un décalage, la dégradation que connaît de manière avancée le quartier Saint-Nicaise.

On peut remarquer par ailleurs que la rue du Gros-Horloge, désertée par les élites, trouve une nouvelle vigueur au profit d'une population différente, logée dans des maisons hautes et étroites, qui ressemblent bien peu aux maisons bourgeoises d'antan.

L'évolution du bâti à la fin du XVIII^e siècle annonce par certains côtés, particulièrement le regroupement de l'investissement sur les grands axes, la propension à rassembler la masse bâtie en bordure de rue, la croissance du nombre de niveaux et les immeubles de rapport qui brisent le monopole de la maison mono-familiale, le bâti produit au XIX^e siècle. On verra en effet à cette époque l'importance déterminante donnée aux grands axes, surtout ceux qui seront nouvellement percés comme la rue de la République ou la rue Jeanne-d'Arc, au détriment des quartiers évités, qui ont alors tendance à se fossiliser et à se dégrader. C'est déjà le cas, vers la fin du XVIII^e siècle, des quartiers Saint-Nicaise et des Bons-Enfants, et peut-être du quartier Martainville.



Fig. 27. — Répartition des édifices construits entre 1750 et 1799 par nombre de niveaux.



Fig. 28. — *Types morphologiques des maisons construites entre 1750 et 1799.*

a : type à 2 étages et 1 logement, 80 rue Eau-de-Robec, 87-89 rue Etoupée (1770), 4 place de la Pucelle.

b : type à 3 étages et 1 logement, 101 rue St-Vivien, 41 rue du Gros-Horloge, 82 rue de la Vicomté, 64 rue Eau-de-Robec.

c : type à 3 étages et 2 logements, 14-16 rue du Vieux-Palais, 33-35 place du Vieux-Marché.

d : type à 4 étages et 1 logement, 165 rue du Gros-Horloge.

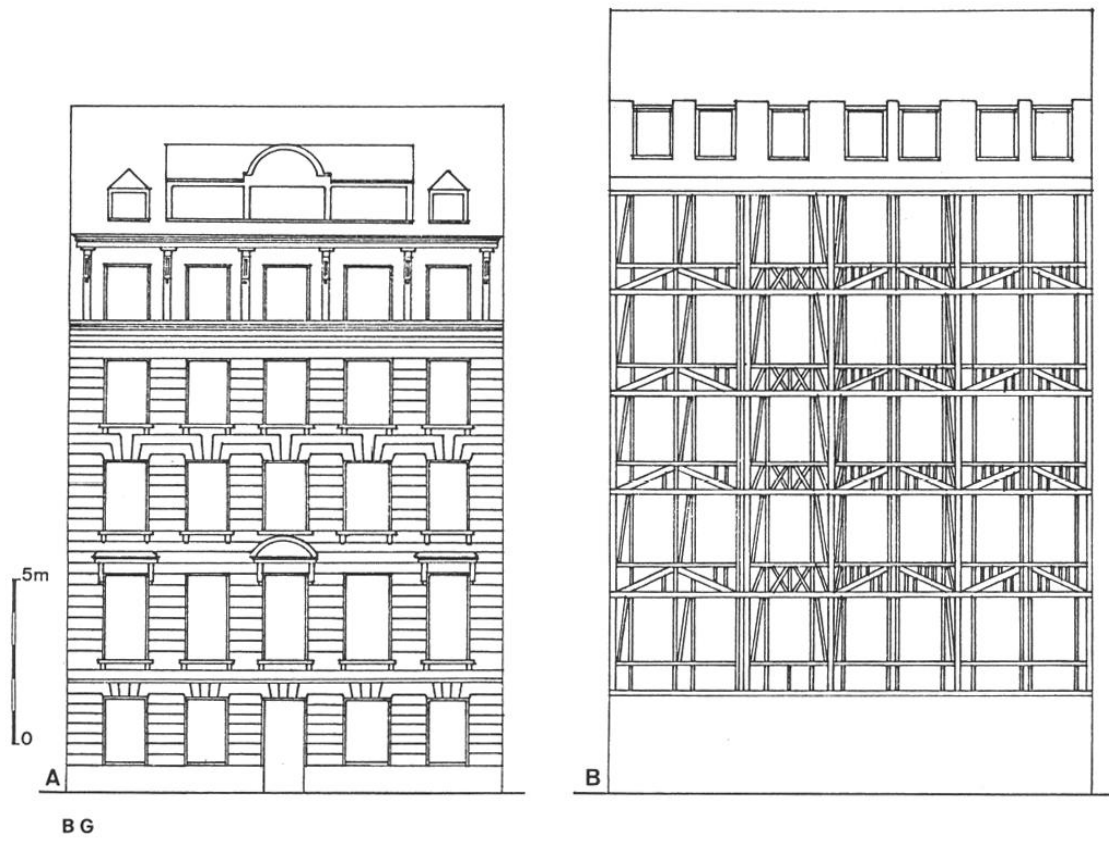


Fig. 29. — Exemples d'édifices construits entre 1750 et 1799, probablement des immeubles de rapport.

a : 21 rue des Faulx.

b : 5-11 rue du Gros-Horloge.



Fig. 30. — Maisons modifiées entre 1750 et 1799, répartition.

B. ANALYSE DE L'ESPACE BÂTI

I. LES MODES DE DÉFINITION DE LA FORME DES ÉDIFICES

Il est possible de les appréhender au travers de trois approches, touchant à la maison individuelle, aux lotissements, et à l'intervention des autorités administratives.

La maison individuelle

Les sources qui renseignent sur les processus de conception et de définition formelle des maisons sont fort rares. Deux exemples particulièrement significatifs ont pu cependant être isolés.

L'un concerne une maison que les trésoriers et le curé de la paroisse Saint-Nicaise souhaitent construire à l'emplacement du cimetière de l'église, vers 1610. Le dossier d'archive (A.D. Seine-Maritime G 7305) conserve une série de dessins de façade qui permettent de reconstituer le processus d'élaboration du projet définitif, à partir d'un schéma de principe (fig. 31). La forme de la façade est établie à partir d'un tracé régulateur dont la figure centrale est un triangle équilatéral, la base de celui-ci étant constituée par l'emplacement de la sablière basse de l'étage. De ce tracé et de ses subdivisions dérivent la position des éléments principaux de la façade, fenêtres avec leurs

impostes, lucarne, hauteur du premier étage et de l'allège du comble, etc... La détermination de la façade à partir de tracés régulateurs avait déjà été pressentie lors de l'étude des types, elle est ici manifeste. Il est en fait très probable que l'ensemble des maisons étaient dessinées de la sorte, composées tout comme les édifices publics et religieux.

L'autre est une maison « à bailler à fieffe, à charge de réédifier ou rebastir, appartenante au Trésor de S.Denis de cette ville de Rouën, sise à l'entrée de la rue S.Denis vers la rue de l'Épicerie » (A.D. Seine-Maritime G 6389), comme l'indique le placard affiché par la paroisse à cette occasion, le 27 juin 1726. Ici, qu'il s'agisse de reprendre la maison, la « réédifier », ou de la reconstruire depuis le sol, la « rebastir », le plan et les façades sont imposés (fig. 31) au candidat à la fieffe. Le 11 juillet 1727, Pierre Lemercier, marchand à Rouen, accepte ces conditions.

On aperçoit dans ces deux cas le formalisme dans lequel s'inscrit l'acte de construire.

Les lotissements

Trois types de lotissements différenciés ont été rencontrés.

Type I, le terrain est livré nu, à construire par l'acquéreur selon un mode se rapprochant de la construction en tissu déjà constitué. Aucune règle particulière ne semble imposée, le constructeur, maison par maison, est libre. C'est le cas rue du Mont au début du XVII^e siècle, par exemple (fig. 18).

Type II, il peut être compris comme l'extension à plusieurs maisons bâties en même temps de la méthode employée dans le cas de la maison du cimetière Saint-Nicaise. Le maître d'ouvrage détermine la forme des maisons et leur décor, et les réalise. Ce type de lotissement est illustré par les maisons édifiées place du Marché-Neuf par la ville vers 1531 (fig. 31), vers 1609 rue de la Poterne par l'abbaye de Jumièges (fig. 21), ou encore au cimetière Saint-Nicolas en 1644-46 (fig. 21) et rue Neuve-Saint-Lô, future rue Socrate, en 1661 (Gauthiez, 1991, 313 ; 368 ; 385 ; 369). Le lotissement est proche de la maison multiple. Les structures des maisons qui le composent, identiques, ne sont d'ailleurs pas indépendantes. Les poteaux mitoyens sont systématiques, même dans le cas où la propriété est cédée par le constructeur, comme rue de la Poterne.

Type III, c'est l'extension à l'échelle de plusieurs maisons de la méthode employée par les trésoriers de Saint-Denis en 1726. On le rencontre en 1590 rue du Change (fig. 15), où, à l'occasion de la fieffe d'une douzaine d'emplacements le long de la rue entre la tour de Beurre et le portail de la Calende, au sud de la cathédrale, le chapitre impose le dessin de la façade et du plan. L'auteur du projet est le chanoine Ballut (Gauthiez, 1991, 346). Dans ce dernier cas, l'espace produit est étroitement contrôlé, mais sans investissement de la part du lotisseur. Il anticipe cependant, par la détermination du paysage urbain qu'il introduit, le lotissement de la place Vendôme quelques décennies plus tard à Paris, où le lotisseur construit les façades, par derrière lesquelles construit ensuite l'acquéreur du terrain.

On a dans deux types de lotissement sur trois un contrôle étroit de la forme construite, puisque le dessin des façades et la volumétrie sont imposés. Ce contrôle a

d'autant plus d'importance relative que les lotissements du type I, « libres », semblent en fait, entre le XV^e et le XVIII^e siècle, exceptionnels. L'essentiel des urbanisations nouvelles sont ainsi mises en forme de manière ordonnancée.

Si par ailleurs on examine de près un lotissement, en apparence « libre », comme celui de la rue du Mont, on est frappé par l'homogénéité formelle du bâti produit, que ce soit en terme de volumétrie, de dessin de façade ou de nombre de niveaux. Cette homogénéité suggère fortement des contraintes formelles. De telles contraintes sont connues pour un lotissement contemporain, celui de la rue du Mail par le prieuré de Grammont en rive gauche, où l'implantation des maisons « *en tel endroit et lieu qu'il sera advisé par lesd. prieur et religieux* » (A.D. Seine-Maritime D 244), est imposée bail par bail au tout début du XVII^e siècle.

On constate donc, de la part des lotisseurs publics, comme la ville, ou ecclésiastiques, comme le prieuré de Grammont ou l'abbaye de Jumièges, mais aussi privés, comme pour le lotissement au débouché du pont en rive gauche, en 1640 (Gauthiez, 1991, 360), une très forte propension à contrôler la forme de l'espace construit. Si c'est encore le cas au XVIII^e siècle, notamment par l'aspect uniforme que présentent les maisons du lotissement à l'extérieur de la porte Bouvreuil, qu'en est-il pour les périodes antérieures au XVI^e siècle ?

Les données réunies dans trois cas, au lotissement de Pincedos (environ 80 maisons), au quartier Saint-Nicaise et rue des Fossés-Louis-VIII (de l'ordre de 100 maisons), montrent, au travers de la remarquable stabilité des formes bâties jusqu'au XVII^e siècle, un état initial homogène. On avait ainsi semble-t-il des maisons doubles à un seul étage à Pincedos et à Saint-Nicaise, et des maisons à pignon et un étage rue des Fossés-Louis-VIII, au lotissement des maisons de l'Hôpital du Roi. Dans les cas de Pincedos et de la rue des Fossés-Louis-VIII, le maître d'ouvrage est le constructeur, ce qui explique l'unité du bâti ; il s'agit probablement de lotissements du type II. Dans le cas du quartier Saint-Nicaise, il semble que chaque acquéreur ait construit sa maison, c'est un lotissement du type I ; l'unité du bâti s'expliquerait par une forme de réglementation imposée par l'abbaye de Saint-Ouen. Ce qui ne serait pas surprenant dans le contexte de conception en plan très rigoureuse de l'ensemble (Gauthiez, 1991, 228s).

De sorte que, probablement depuis l'époque des grandes opérations du XIII^e siècle, peut-être plus tôt encore, les urbanisations nouvelles prennent une forme contrôlée et déterminée par les maîtres d'ouvrage. Des quartiers nouveaux entiers où les maisons ont la même volumétrie en sont la conséquence, de même des lotissements qui reproduisent uniformément un type de maison. Il semble que l'espace déjà construit soit régi par des règles similaires, à la différence que l'échelle est celle de l'unité. La reconstruction progressive des quartiers centraux aboutit donc à une physionomie nettement plus différenciée que celle que prendront les quartiers nouveaux, même après quelques siècles. Ainsi, à la différence de l'urbanisme réglementaire qui se développe en France à partir du XVIII^e siècle, l'urbanisme médiéval, qui a encore largement cours en ce même XVIII^e siècle, est fait de l'application au cas par cas de mesures à chaque fois reproduites. Les grandes opérations d'urbanisme du XVII^e siècle, et pour une bonne part du XVIII^e, comme

la place des Vosges à Paris ou la ville de Richelieu, ont suivi des procédures de définition de l'espace urbain qui existaient auparavant. Si leur échelle est significative, bien qu'elle soit faible au regard des grandes opérations du XIII^e siècle, c'est surtout leur formalisme — et l'importance des sources disponibles — qui les fait ressortir comme les exemples d'un « urbanisme » naissant. La méthode de la construction de l'ensemble des édifices par un même maître d'ouvrage suivant un ordonnancement déterminé n'est pas nouvelle, on l'employait pour les maisons de Pincédos ou encore pour la Poissonnerie de Rouen à la fin du XV^e siècle.

Il semble cependant que l'inscription de clauses formelles dans les contrats des baux, plans et façades imposés par exemple, soit une nouveauté de la fin du XVI^e siècle.

Une administration touchant à l'urbanisme : le Bureau des Finances

Le Bureau des Finances s'installe en 1579 place de la Cathédrale (Gauthiez, 1991, 342). L'ensemble des constructions donnant sur la rue, qu'il s'agisse de réfections de façades, de murs de clôtures ou de constructions, étaient soumises à son contrôle. Il percevait alors une taxe. Les dossiers d'archives — ceux qui subsistent sont pour l'essentiel du XVIII^e siècle — permettent de définir assez précisément son champ de compétence pour ce qui touche à la forme de la ville. On peut le répartir en cinq domaines, deux concernent la voirie, deux les édifices tant privés que publics.

La voirie

Contrôle de l'état des rues

Dans un dossier non daté, vers 1700, il est fait état du pavage d'une partie de la rue Malpalu, établi trop bas, d'où des eaux stagnantes et nauséabondes (A.D. Seine-Maritime C 1480). Il est alors demandé au Bureau des Finances de « *faire donner la pente à lad. rue Marpalu pour l'écoulement des eaux, ..., se conformant à l'ouvrage qui a été fait à la rue St-Eloy de cette ville et à la rue des Savetiers pour l'écoulement des eaux* ».

Le Bureau des Finances contrôle donc, avec autorité pour faire refaire les travaux, ce qui touche à la voirie.

La « facilité du charoy » : la commodité de la circulation

Lors de la détermination des alignements des maisons, le Bureau procède souvent à un contrôle de la largeur de la rue (A.D. Seine-Maritime C 1525). Cette mesure est parfois l'occasion de justifier un déplacement de l'alignement visant à la régulariser. Ainsi en 1735 l'architecte Nicolas Loyer doit-il, pour la maison qu'il construit pour la paroisse Saint-Pierre-du-Châtel rue Saint-Etienne-des-Tonneliers, reculer la façade de façon à ce que la rue fasse uniformément 13 pieds de large.

Dans d'autres cas, au début du XVIII^e siècle, des pans brisés sont établis à l'angle de deux rues, par exemple à l'angle de la Petite rue Saint-Lô et de la rue des Carmes, ou à celui des rues Caron et Coignebert, en 1735 (A.D. Seine-Maritime C 1525, dossiers Maurisse et Lejandre).

Ce type d'intervention est toujours justifié par la « *facilité du charoy* ». Notons qu'il arrive parfois que l'on réduise la largeur de la rue, lorsqu'elle est jugée excessive.

Les maisons

Contrôle de l'application des décisions administratives

Il concerne surtout la stricte application, lors des réfections de façade et des reconstructions, du règlement de 1520 interdisant les saillies aux étages, ou encorbellements. La construction « *de pied droit* » est systématiquement exigée, ainsi pour cette maison de la Croix de Pierre « *qui portoit saillye (et) que le suppliant vient de faire desmolir pour la retrancher et y faire rebastir de pied droit* » (A.D. Seine-Maritime C 1525, dossier Delorme). Autre cas de figure qui provoque l'intervention du Bureau des Finances, l'insalubrité. On le voit alors agir pour faire appliquer « *sur requeste du procureur du roy* » l'arrêt de démolition d'une maison « *menassant péril très éminent par sa très grande saillie* », rue Eau-de-Robec (A.D. Seine-Maritime C 1525, dossier Boudin); ou encore, entre 1698 et 1712, pour une maison à encorbellement rue Coignebert, « *qui menase ruine et est preste de tomber sur la voirie...à cause de sa grande vétusté* » (A.D. Seine-Maritime C 1525, dossier Delorme). Une autre fois, rue de la Moële, un propriétaire se voit ordonné de clore une « *vuide place... réceptacle aux immondices de tout le quartier* » (A.D. Seine-Maritime C 1525, dossier Salloüe). Le Bureau a un rôle de police, il a à cet effet les compétences en justice.

Détermination de l'alignement

C'est là un rôle majeur du Bureau des Finances, celui de faire respecter le domaine royal que constitue la voirie. A chaque construction ou réfection de façade, après la démolition de l'édifice à remplacer, le voyer se rend sur les lieux et « *ordonne au manant de tendre le cordeau pour prendre la face ou longueur de la maison à réédifier* ». La longueur de la façade est alors systématiquement mesurée, puis le voyer « *donne alignement* », lequel se fait le plus souvent « *en droite ligne* », de l'une des extrémités de la façade à l'autre. Cette pratique conduit, en dehors des cas de modification visant à faciliter la circulation, à faire reconstruire « *sur les anciens fondements* ». La formule très généralement employée, que l'on retrouve dans l'ensemble des dossiers d'alignement, est ainsi « *réédifier (ou rebastir) de pied droit et de droite ligne sur les anciens fondements* ».

Un rôle de maintien et de mise en valeur de la voirie et de l'espace de la rue

Ces compétences du Bureau des Finances, dont le rituel de la détermination de l'alignement qui paraît remonter loin dans le temps, certainement très au-delà du XVI^e siècle, avant la création du Bureau lui-même, comportent aussi une vocation non codifiée, évoquée dans les cas qui dépassent le simple respect de l'alignement, c'est l'esthétique de la ville.

Vers 1700, à l'occasion de la réfection du pavage de la rue Malpalu, on demande au Bureau d'intervenir, non seulement pour donner la pente de la rue, mais aussi pour « *la*

facilité du charoy, la décoration de la ville et pour l'utilité publique ». En 1782, dans un mémoire sur les droits de voirie, il est écrit que les voyers dirigent « *les constructions à faire suivant l'ornement et l'alignement que les rues peuvent exiger* » (A.D. Seine-Maritime C 1600).

Au travers du Bureau des Finances, le rôle du voyer

C'est donc avec un triple souci de légalité, de fonctionnalité et d'esthétique que les décisions du voyer sont prises. Les agents du Bureau des Finances sont d'ailleurs très conscients des conséquences à long terme de leurs décisions, comme il apparaît en 1735, quand on projette de reculer une maison d'un pied rue Cauchoise « *dans la vue de dresser la rue : mais comme depuis que les maisons du suppliant sont demollies, et que le terrain étant découvert, il parroist visiblement que le retranchement d'un pied seroit plus préjudiciable qu'avantageux, tant pour le public que pour l'embellissement de cette même rue. D'autant plus qu'il n'y auroit aucune apparence ny utilité à suivre cette mesure qui d'ailleurs deviendroit très préjudiciable à un grand nombre de maisons de cette mesme rue* » (A.D. Seine-Maritime C 1525, dossier Letainturier).

A partir de la fin du XVIII^e siècle, les voyers n'auront plus de tels scrupules. Les reculs imposés à partir des plans d'alignements jusque-là inexistantes auront pour conséquence de désorganiser la régularité des fronts de rue, et ces mêmes plans d'alignement s'avèreront sur le long terme désastreux pour l'esthétique urbaine.

On peut penser par ailleurs que le voyer intervient aussi sur l'élévation des édifices. C'est le cas au XVIII^e siècle, où les façades doivent être « *de pied droit* », et peut-être au XVII^e siècle, où l'absence de maisons à quatre étages est étonnante, suggérant un écrêtage. Le Bureau des Finances a pu agir ici, non pas en obligeant à construire tel nombre d'étages — c'est contraire à l'esprit de sa fonction dans les documents du XVIII^e siècle — mais en interdisant quand le cas se présentait la construction d'un quatrième étage. Une telle action ne saurait avoir laissé beaucoup de traces écrites, d'autant qu'il a pu ne s'agir que d'incitation.

Il se pourrait que ce soit aussi le cas aux XIV^e et XV^e siècles, où la saillie des encorbellements est extrêmement régulière, si régulière que l'on peut soupçonner un acte administratif fixant la dimension de ces saillies.

Une présence ancienne

L'ancienneté du rôle du voyer ne fait pas de doute, ainsi on retrouve, lors d'un arbitrage prononcé en 1240 par le bailli entre la Commune et l'abbaye Saint-Ouen, les soucis de légalité : il demande le respect de la largeur de rues, partie prenante du domaine royal, et donc le respect d'une décision fixant la délimitation de ce domaine dans une urbanisation nouvelle ; de fonctionnalité, la largeur de la rue elle-même ; et d'esthétique, la régularité des tracés dans cette partie du quartier Saint-Nicaise, quartier « composé » (A.D. Seine-Maritime 14 H 179). A cette époque, le droit de regard que se réserve le roi sur les aménagements urbains, par l'intermédiaire de son bailli, est aussi attesté à l'occasion de l'autorisation donnée en 1224 à la Commune d'accroître les quais de la

Seine, en fait pour les lotir. L'opération doit en effet être faite « *de manière compétente et sous le contrôle d(u) bailli de Rouen* » (B.M. Rouen Tiroir 63, vidimus de 1279).

Ce contrôle royal, dont rien ne permet de penser qu'il n'existait pas antérieurement, est aussi celui du respect du domaine public. Il explique la grande fixité du tracé des rues et le respect des alignements qui transparaissent dans les maisons médiévales existantes ou disparues de Rouen.

A ces éléments montrant le contrôle exercé par le bailli sur l'espace construit et les rues, il faut ajouter ce que nous pouvons savoir à propos des encorbellements. Ils apparaissent de plus en plus maîtrisés dans le temps, jusqu'à ceux de la fin du XV^e siècle, parfaitement réguliers, à tel point qu'une réglementation les concernant est probable. On pressent dans ce cas l'intervention des institutions compétentes de la ville vers plus de maîtrise de l'espace public, au travers de la régulation de pratiques à l'origine peut-être désordonnées, rue et façades confondues. L'interdiction de l'encorbellement en 1520 en est comme l'ultime aboutissement logique. Dans un ordre comparable, on ne peut qu'être frappé, à Rouen, de la grande régularité des hauteurs des étages, fixée systématiquement, sauf de rares exceptions surtout antérieures au XV^e siècle et postérieures au XVII^e, à 10 pieds (3,24 mètres).

Ainsi, les alignements en façade ne peuvent fluctuer au gré des interventions de chacun, contrairement à ce qui est parfois avancé (cf. Leguay, 1984). A Rouen, rien ne permet de penser qu'il a pu en être ainsi, du moins depuis le XII^e siècle. En effet, toutes les maisons médiévales étudiées donnant sur la rue ont un alignement parfaitement cohérent, continu, avec celui de l'ensemble des rues au milieu du XVIII^e siècle. La limite entre terrains public et privé, sauf exceptions explicables par des interventions spécifiques, fut donc à Rouen parfaitement contrôlée depuis au moins le XII^e siècle. Les rues du quartier Saint-Nicaise illustrent bien cette réalité. Implantées vers 1240 avec une largeur type de 20 pieds, elles ont conservé cette dimension avec une marge de fluctuation de l'ordre d'un pied. Encore cette marge peut-elle être due à une erreur d'implantation lors de la création du quartier. Les procès concernant des occupations illégales du domaine public sont d'ailleurs rares, et retentissants.

L'ensemble de ces faits, malheureusement trop épars, suggère une constance de l'intervention administrative sur l'espace urbain, que cela concerne la construction au cas par cas, ou que cela touche à des opérations plus importantes comme des places ou des lotissements. Ils vont à l'encontre de la perception organique ou « magmatique » de la ville médiévale. En fait, l'urbanisme réglementaire est une réalité très ancienne, même s'il peut paraître rudimentaire pour les périodes les moins documentées. Ainsi il n'est pas si sûr que la mise en œuvre d'un quartier comme celui de la paroisse Saint-Nicaise, vers 1240, soit très différente de celle de quartiers nouveaux de la fin du XVIII^e siècle comme la rue de Crosne ou le quartier Cauchoise.

Où le XVIII^e sur sa fin innovera, c'est dans l'application des règlements plus radicaux, plus « rationnels », à la totalité de l'espace urbain, et dans la suppression de la multiplicité des institutions compétentes.

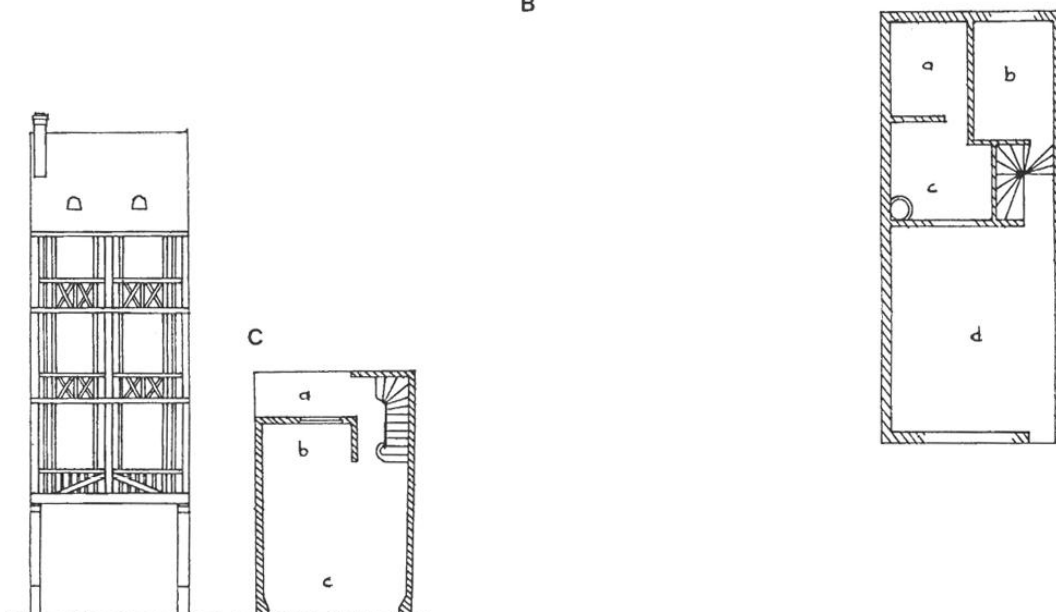
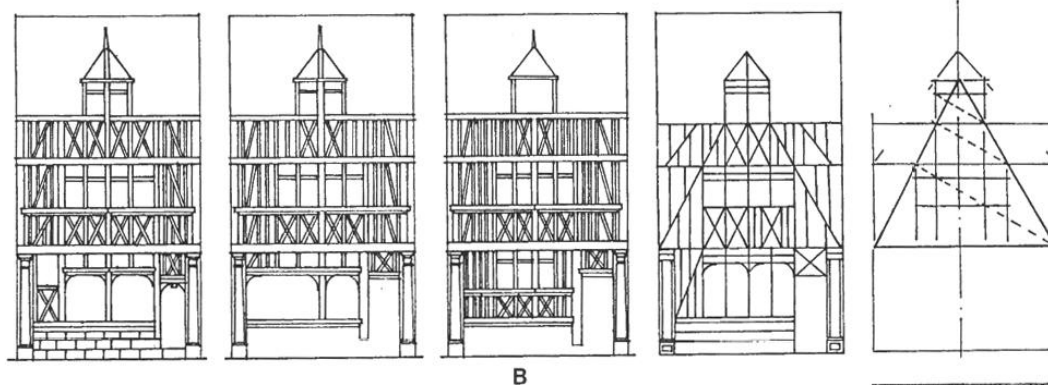


Fig. 31. — Exemples de procédés relatifs à la mise en forme du bâti.

a : lotissement de six maisons identiques des environs de 1530, réalisé par la ville pour compléter la place du Marché-Neuf au sud. La forme est gothique, mais l'encorbellement a disparu, et des motifs de la Renaissance apparaissent.

b : maison projetée par les trésoriers de la paroisse Saint-Nicaise, non localisée, vers 1610 (A.D. Seine-Maritime G 7305).

1 : projet définitif.

2 et 3 : stades intermédiaires de dessin de la façade.

4 : esquisse initiale.

5 : tracé régulateur de la façade tiré de l'esquisse initiale.

6 : plan de la maison (a : ânerie ; b : sallette ou cuisine ; c : cour avec puits ; d : salle commune ou boutique).

c : maison fieffée par les trésoriers de la paroisse Saint-Denis en 1727, à charge pour le preneur de la reconstruire ou refaire suivant le plan et la façade ci-contre (A.D. Seine-Maritime G 6389). (a : cour ; b : cuisine ; c : boutique).

2. LA PRODUCTION BÂTIE ET LA DURÉE DE VIE DES MAISONS

La base de données sur les maisons de Rouen sur laquelle s'appuie cette étude comporte 1 935 édifices, qui représentent 2 548 unités fonctionnelles, ou maisons à proprement parler. La longueur en façade de ces édifices privés est de 18 372,5 mètres. Elle est égale, si on la rapporte à la longueur totale des façades privées sur rue en 1730, 58 652 mètres, à 31,3 % des maisons existantes en 1800 sur l'intra-muros dans son état de 1730.

Il est ainsi possible d'évaluer le nombre total de maisons à cette époque. En considérant que l'échantillon connu est représentatif, on obtient 6 177 bâtiments, soit 8 134 maisons, auxquelles s'ajoutent celles qui ne sont connues que par les porches d'accès en intérieur d'îlot, au nombre total restitué de 779.

Le décompte de visu des maisons permet ainsi d'estimer à 8 913 le nombre de maisons du Rouen intra-muros au milieu du XVIII^e siècle. Il est à rapprocher des maisons dénombrées par Jean-Pierre Bardet à partir d'une matrice des vingtièmes de 1773 : 9 114 pour la ville close (14). Si l'on retire de ce nombre les échoppes, qu'il estime à environ 300, et si l'on fait la part des opérations d'urbanisme intervenues entre-temps, par exemple destruction de près de 70 maisons pour le nouvel Hôtel de Ville à l'ouest de la place du Vieux-Marché (Bardet, 1983, I, 153), construction d'une trentaine à l'emplacement de l'ancien Hôtel-Dieu, l'accord est tout-à-fait remarquable, puisque la différence est réduite à moins de 1 %. C'est donc bien de la même réalité qu'il s'agit.

Avant d'aborder la répartition de la production du bâti dans le temps, il est nécessaire de faire la part des constructions proprement dites et des modifications dans l'échantillon réuni.

Constructions et modifications dans les alignements donnés au XVIII^e siècle

Une telle correction est possible. Jean-Pierre Bardet a décompté les procès-verbaux d'alignement délivrés par le Bureau des Finances au XVIII^e siècle, pour les années dont les dossiers subsistent (Bardet, 1983, I, 181-82 ; II, 99). Son décompte, réparti entre maisons reconstruites et ce que j'ai appelé des modifications, et qu'il dénomme façades, réparti entre ville intra-muros et faubourgs, permet un cadrage des chiffres issus de l'analyse du bâti que j'ai menée. Sur les 42 années documentées, il arrive à un total de 828 façades refaites et 894 maisons (re)construites. Si l'on applique à ces montants les pourcentages de répartition ville/faubourgs qu'il donne, on obtient pour la ville 709 façades et 575 maisons (On voit ici encore l'importance du transfert de l'investissement immobilier vers les faubourgs), ce qui fait un nombre moyen d'opérations de 30,6 par année.

Ce nombre est très proche de mes décomptes, qui donnent pour la période 1700-1749, constructions et modifications confondues, 31,2 opérations par an, et 26,9

(14) BARDET, I, 167 : l'ensemble des calculs que j'ai effectués pour la période entre 1450 et 1800 ont été faits sur la base de la longueur des façades privées existantes en 1730 intra-muros. L'évaluation de cette longueur en fonction des données concernant la formation de l'espace de la ville en plan ne montre qu'une variation marginale, inférieure à 3 %, entre ces deux dates.

pour la deuxième moitié du siècle. La différence pour cette dernière période s'explique pour une part par l'exclusion, dans mon décompte, des opérations d'urbanisme menées intra-muros à partir du milieu du siècle ; partiellement aussi parce que les dossiers d'alignement conservés ne couvrent que 42 années. La convergence des chiffres montre par ailleurs le sérieux avec lequel les alignements étaient donnés, et l'étroite surveillance des chantiers exercée par le Bureau des Finances (15).

Une sérieuse divergence apparaît cependant dans la répartition entre modifications et constructions, puisque J.-P. Bardet a compté, pour les opérations imputables à la ville close, environ 55 % de modifications, alors que mes estimations arrivent à un montant de 33 % du total. L'explication est simple : beaucoup d'opérations conduisent à une complète réfection de la façade, et donc à lui donner un aspect résolument contemporain, empêchant ainsi de déceler l'âge effectif de la maison. Dans la mesure où l'identification des modifications à laquelle j'ai procédé est visuelle, et où ce type d'intervention n'a pas beaucoup dû changer dans ses modalités au cours du temps, j'ai considéré que le rapport de pondération 55 %/33 %, soit 1,67, constaté pour les maisons du XVIII^e siècle, était aussi valable pour les périodes antérieures.

D'autre part, le temps écoulé entre construction et modification d'une même maison s'établit, pour les périodes suivantes, à :

- maisons modifiées entre 1700 et 1749, 138 cas : 149 ans,
- maisons modifiées entre 1750 et 1799, 111 cas : 143 ans.

Le faible nombre relatif de modifications observées sur les maisons aux périodes plus anciennes, du fait, on va le voir, que ce temps est proche de l'âge moyen d'une maison à la date de 1800, s'explique largement. En fait, les mécanismes de renouvellement du bâti amènent à d'abord reconstruire les maisons modifiées.

La durée de vie moyenne des maisons

Pour connaître la durée de vie moyenne des maisons, plusieurs approches sont possibles.

- la moyenne des durées entre construction et reconstruction, connues dans 21 cas, est de 422 ans pour les maisons reconstruites entre 1750 et 1799. Ce chiffre est douteux par le faible nombre de cas recensé, et parce que la majeure partie d'entre eux concernent un lotissement unique, celui de Pincedos.

- Il est possible d'estimer une durée de renouvellement de l'ensemble du parc bâti à partir du taux de renouvellement correspondant à chacune des tranches de datation retenues. Elle peut être calculée soit en fonction du nombre des maisons construites, dont on aura retiré les modifications non identifiées à l'observation, soit en fonction de leur longueur.

(15) Jean-Pierre BARDET admet une proportion d'« opérations occultes », non contrôlées par le Bureau des Finances, du 1/3 du total (BARDET, I, 182). Les chiffres ici avancés montrent que cette proportion n'a pu être que négligeable.

Le tableau de ces mesures laisse apparaître une manifeste sous-représentation des maisons correspondant à une production antérieure à 1600. Elles ont été, à la date de 1800, déjà en bonne part reconstruites. Les maisons construites entre 1600 et 1799 paraissent alors bien conservées. Les durées de renouvellement du bâti vont, pour ces deux siècles, de 154 à 441 années — ce qui donnerait des âges moyens théoriques du bâti de 77 et 220 ans — montrant ainsi les grandes variations séculaires de la production des maisons. Le calcul du renouvellement effectué sur l'ensemble de ces deux siècles donne un taux annuel pour les maisons de 0,365 %, pour une durée de 274 ans. Pour les longueurs, le taux annuel est de 0,376 %, et la durée de 266 ans.

— La moyenne d'âge des maisons datées, en excluant les modifications restituées, est de 171 ans. Cet état de fait s'explique par le taux de renouvellement moyen de la période 1650-1799, nettement inférieur à la moyenne du demi-siècle antérieur.

Le parc bâti de Rouen à l'intérieur des murs vieillit donc à partir de la fin du XVII^e siècle, et la tendance s'accroît jusqu'à la fin du XVIII^e siècle, faute de reconstructions en nombre suffisant. La baisse démographique n'est certainement pas étrangère à ce phénomène, de même, surtout à partir du milieu du XVIII^e siècle, que le développement des faubourgs où l'on construit à neuf. Le vieillissement du bâti intra-muros traduit ainsi, outre les crises, le transfert de l'investissement constructif hors les murs.

Le calcul de l'âge minimum de l'ensemble des maisons, en prenant pour base pour les maisons non datées précisément leur âge minimal, donne 169 ans, ce qui est très comparable à l'âge moyen des maisons datées. Mais, si l'on donne aux maisons non datées précisément, dont l'âge minimal est celui d'une modification, un âge moyen supérieur de 150 ans — âge des maisons modifiées au XVIII^e siècle —, l'âge moyen de l'ensemble des maisons en 1800 est de 208 ans. Il est cohérent avec la durée moyenne entre construction et reconstruction du XVIII^e siècle, 422 ans, et avec la durée totale de renouvellement calculée au taux des années 1750-1799, 441 ans pour le nombre de maison, 379 pour leur longueur.

L'importance, absolue et relative, que les modifications prennent au XVIII^e siècle est un phénomène semble-t-il nouveau. On attend plus longtemps pour reconstruire, et l'on répare ou modifie de plus en plus de façon à maintenir les maisons en état. C'est manifestement un comportement de crise, et contraste avec une période de prospérité comme entre 1600 et 1650, où l'on reconstruit beaucoup, réduisant ainsi l'âge moyen des maisons.

La durée de vie moyenne des maisons varie donc considérablement avec l'époque de mesure et la conjoncture. L'état du bâti en 1800, où l'âge moyen est de l'ordre de deux siècles, avec un taux de renouvellement qui l'accroît depuis plus d'un siècle, est certainement dans sa structure très différent par exemple de celui du bâti constaté à la date 1650.

L'évaluation de la production bâtie

Il est de la sorte difficile d'évaluer la production bâtie antérieure au début du XVII^e siècle. Si l'on examine la courbe de répartition des maisons datées dans le temps, on

constate toutefois qu'il ne subsiste pratiquement plus en 1800 de maisons antérieures à 1450, et symétriquement que les maisons du début du XVII^e siècle sont probablement pour la plupart préservées à cette date. Le moyen terme entre les deux périodes, 1525, est situé à 275 ans de 1800, soit à la durée de renouvellement du bâti calculée à partir des taux estimés pour la période 1600-1799.

Dans l'hypothèse où l'onde de renouvellement progresse d'une manière régulière, on peut déduire de son tracé (fig. 32) des taux théoriques de survivance de la production bâtie, constatés en 1800, pour les périodes entre 1450 et 1600. On obtient les ordres de grandeur suivants :

avant 1450 : inférieur à 5 %

1450-1520 : environ 30 %

1521-1599 : environ 70 %

1600-1649 : près de 100 %

On peut ainsi restituer l'ordre de grandeur de la production bâtie ces périodes (fig. 33), en gardant à l'esprit la sous-estimation systématique de l'importance relative du bâti ancien — et donc de la production correspondante — introduite par le nombre important de maisons dont la datation reste ouverte, 274 recensées, que la correction effectuée à partir des données vérifiées du XVIII^e siècle fait passer à environ 500.

S'il ne faut donc pas trop s'attarder sur la précision des chiffres obtenus, l'ordre de grandeur, bien que sous-estimé, est à retenir. On arrive ainsi entre 1450 et 1520 à une activité dans la construction du même niveau qu'entre 1600 et 1650 (fig. 34). Ce n'est pas invraisemblable si l'on se réfère à ce que l'on sait par ailleurs pour cette époque (Gauthiez, 1991, 306s). La période suivante est celle d'une grave et longue crise, là encore, le contexte peut l'expliquer.

Il est possible, au travers de ces chiffres, d'évaluer un ordre de grandeur de l'âge moyen des maisons vers 1650, alors que près de 90 % du bâti a été renouvelé depuis 1450. En supposant que le reste des maisons a un âge, considérable, de 400 ans, on arrive à un âge moyen d'environ 130 ans. Le bâti était donc, à cette date, et quelles que soient les incertitudes pesant sur ces calculs, nettement plus jeune qu'en 1800.

Les maisons portant un millésime

Nous disposons d'un indicateur permettant de décrire plus finement le mouvement de la construction entre 1600 et 1750. Il s'agit des maisons qui portent en façade la date de leur construction ou de leur réfection. La répartition, constructions et rares modifications datées confondues, montre un profil qui illustre assez bien la tendance telle qu'elle ressort des données précédemment étudiées (fig. 35). Elle décrit une faible production juste avant la fin du XVI^e siècle, puis un niveau très élevé jusque vers 1680, enfin une chute et un renouveau vers 1730. Les extrêmes, avant 1600 et après 1750, sont aussi les moments où le phénomène de l'indication de la date de construction sur l'édifice apparaît et disparaît, ils ne sont donc pas représentatifs.

Un lissage de la courbe permet de mieux la raccorder à la conjoncture : le parallélisme avec l'évolution de la population est net (Bardet, 1983, II, 35), à la différence près du très haut niveau de production du tout début du XVII^e siècle, qui pourrait être dû à un rattrapage du faible niveau de la période antérieure. On retrouve les maxima de 1630-40, puis vers 1660 et dans les années 1730. Les minima sont comparables. Un creux, celui des années 1690, n'apparaît pas sur la courbe de population, mais on le retrouve sur celle des baptêmes, que la courbe des maisons portant date reflète assez bien, à y regarder de près.

L'acte de bâtir est ainsi plus proche de celui de concevoir, il répondrait à une logique proche de celle de l'habitant. Le parallélisme de ces courbes confirme bien l'intérêt qualitatif de cet indicateur.

La production bâtie avant le XV^e siècle

Comment évaluer la production pour les périodes antérieures à 1450 ? Les données les plus fiables concernent la longueur des rues, en période de croissance. En période de crise, les textes donnent un ton, mais ils ne permettent aucune approche quantitative.

La longueur des façades privées ne varie que très légèrement entre 1400 et 1730. Entre 1300 et 1400, elle augmente d'environ 2 000 mètres, ce qui est peu (Gauthiez, 1991, 263s). Il faut remonter à la période entre 1224 et environ 1260 pour voir un changement notable, puisqu'elle passe dans l'intervalle de près de 35 000 mètres à plus de 55 000 mètres. Si l'on affecte une longueur de 10 mètres par maison, cela représente 2 000 maisons en quartiers nouveaux en l'espace de moins de 40 ans, auxquelles s'ajoutent les maisons reconstruites dans la ville préexistante. L'ordre de grandeur de l'activité du bâtiment était donc à cette époque à un niveau absolu, en nombre de maisons, toutefois plus petites, supérieur à celui de la fin du XV^e siècle ou du début du XVII^e, et ce pour une ville moins peuplée.

Une évaluation grossière donnerait des résultats similaires pour les grandes périodes de croissance de la ville, au début du XI^e ou entre 1150 et 1200. En fait, la production atteint un haut niveau, mais non un sommet, entre 1450 et 1520 puis 1600 et 1650. La période suivante est celle d'un long étiage, dont on connaît les raisons à la fois conjoncturelles et culturelles (Bardet, 1983 ; Gauthiez, 1991).

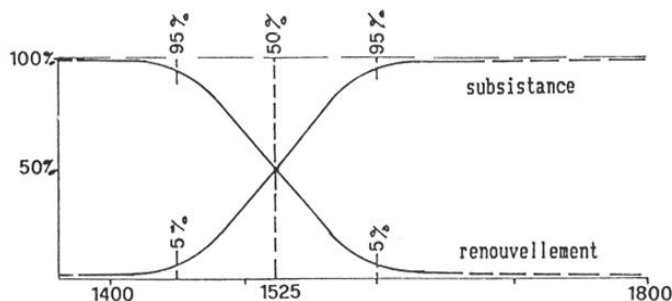


Fig. 32. — Courbe théorique des taux instantanés de subsistance et de renouvellement des maisons datées de Rouen, d'après l'état observé en 1800.

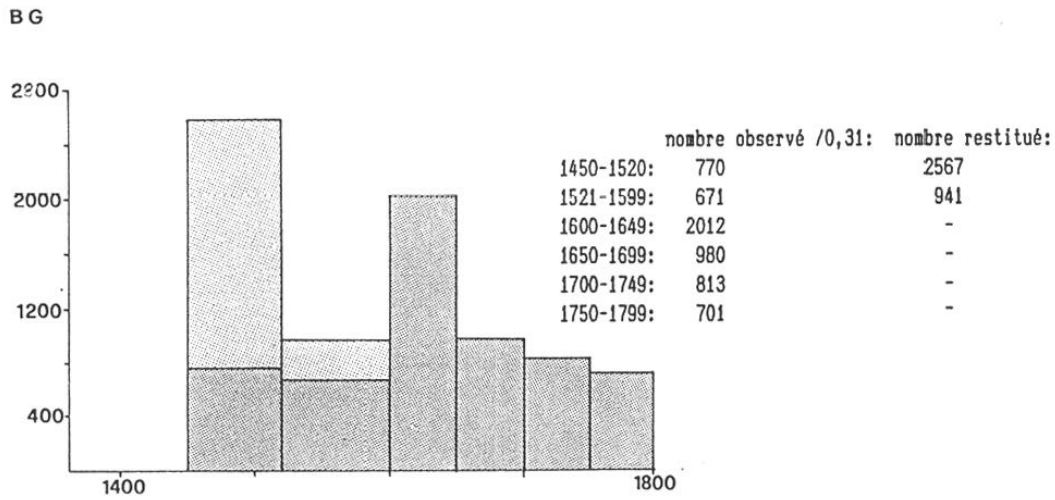


Fig. 33. — Production immobilière restituée à Rouen entre 1450 et 1800, dans l'intra-muros dans son état de 1730, en nombre absolu d'édifices par période. Il oscille entre environ 8 par an en moyenne entre 1520 et 1599, et 40 par an entre 1600 et 1649, période de grande activité.

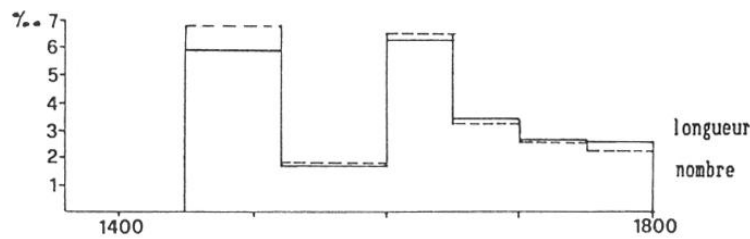


Fig. 34. — Taux de renouvellement annuel restitué des édifices privés de Rouen, en nombre et longueur de façade.

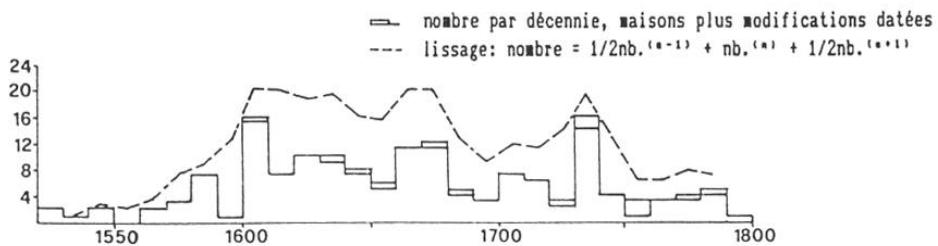


Fig. 35. — Répartition chronologique des maisons millésimées de Rouen.

3. LA PRODUCTION BÂTIE ET L'ESPACE SOCIAL

L'entretien des maisons individuelles

L'entretien des maisons individuelles apparaît dans les documents d'archives dès le XIII^e siècle, on l'a vu.

Les sources montrent que c'est en général au moment de la transmission d'un bail que les travaux de reconstruction sont menés, le plus souvent directement par le propriétaire du terrain, et dans de nombreux cas pour des raisons de vétusté.

Ce mode n'est bien sûr pas celui des lotissements et des regroupements parcellaires, qui nécessitent l'achat de plusieurs terrains et l'éviction de plusieurs occupants pour réaliser une opération de plus grande ampleur comme un hôtel particulier. Il explique cependant, dans la mesure où il concerne l'essentiel du bâti, la grande fixité du parcellaire entre la fin du XIV^e siècle et la fin du XVIII^e siècle.

Les lotissements

Il s'agit ici des lotissements du type où l'investisseur construit directement l'ensemble des bâtiments. Dans les autres types de lotissement, l'entretien et la reconduction du bâti rejoignent dans leurs modalités le cas de figure de la maison individuelle. Il est possible d'illustrer le devenir de ces lotissements dans par exemple les cas de la Poissonnerie près du pont, et des maisons de Pincedos.

La Poissonnerie, ou Petite Boucherie

Edifiées autour d'une place rectangulaire par la ville dans les années 1480, les 27 maisons qui la composent apparaissent dans les sources au XVIII^e siècle en fort mauvais état, vraisemblablement par manque d'entretien depuis leur construction (Gauthiez, 1991, 309). Elles sont baillées à fief, et les ruptures dans les baux donnent l'occasion à la ville de les faire sérieusement remettre en état.

C'est le cas pour une maison en 1731, que l'on baille « *à faire rédiffier et réparer* » (B.M. Rouen DD 1730-55, 8 avr. 1731). Les croisées seront refaites, de même l'escalier, on changera aussi les pièces de bois pourries. En 1732, une autre maison est concernée. Elle est « *à démonter* », et le preneur devra la « *faire rebastir conformément à la même hauteur, alignement* » (B.M. Rouen DD 1730-55, 9 déc. 1732). Cette pratique visant à conserver la forme antérieure devait être fréquente, fossilisant ainsi des volumes très anciens. Quelques années plus tard, en 1737, la ville autorise par contre un surhaussement, une « *augmentation* », dans le même lotissement (B.M. Rouen DD 1730-55, 7 mai 1737).

En 1740, peut-être suite à une grave inondation, on parle de réparer une autre maison « *qui se déverse, et qui est soutenue avec des étais, (elle est) à retrancher et (on doit) y faire une face vers la Petite Boucherie* » (A.D. Seine-Maritime C 213). On hésite entre une réparation, avec reconstruction de la façade en supprimant l'encorbellement, qui coûterait 6 000 £, et une reconstruction complète, estimée à 30 000 £. C'est au preneur de financer les travaux. Cette même année, 6 autres maisons sont visitées le long du mur du quai, leur réparation est évaluée à 21 000 £ (A.D. Seine-Maritime C 213).

Les sources ont encore conservé la trace de la visite de trois de ces maisons, donnant sur la rue des Charrettes. L'une, à l'angle de la rue Grand-Pont, est déversée et pourrie, la seconde en très mauvais état, et la troisième en un « *état de caducité qui annonce la chute prochaine, qui n'a été retardée que par le secours de douze étais qui ont été successivement et en différents tems placés contre lad. maison dans l'emplacement de la Petite Boucherie* » (B.M. Rouen DD 1755-71, fo 422).

Ainsi en une quarantaine d'années, 11 maisons sur 27 font l'objet de travaux ; les vieilles charpentes, faute d'entretien, n'en peuvent plus. C'est certainement sans regrets qu'elles seront abattues en 1774 pour la construction du théâtre (Bardet, 1983, I, 160).

Les maisons de Pincedos

Ce lotissement, créé entre 1320 et 1335, comprend à la fin du XVI^e siècle 73 maisons (A.D. Seine-Maritime 14 H 926). Elles font partie du domaine non fiefé de la fabrique de l'abbaye Saint-Ouen, qui y perçoit des loyers sur la base de baux à 6 ans (A.D. Seine-Maritime 14 H 93).

Il est probable que ce statut locatif soit celui d'origine. On trouve cependant, parmi les rentes du domaine fiefé de l'abbaye, deux maisons « *à Pinchedoz* », isolées, en 1469 (A.D. Seine-Maritime 14 H 82). Le fait même qu'elles ne soient pas dans leur ensemble mentionnées comme fiefées dans le même document montre qu'elles étaient déjà pour l'essentiel louées à cette époque. Le cas particulier des deux maisons fiefées s'explique peut-être, pour l'une d'entre elles, par le fait qu'un des bénéficiaires en est un « *maistre de l'œuvre de Saint-Ouen* ». On retrouve par la suite un maître maçon, Noël Restout, locataire d'une des maisons de Pincedos donnant sur la place de la Rougemare, en 1621-22 (16). Ce maître maçon travaille alors à des maisons du lotissement, dont il avait à charge l'entretien. Il faut dire que l'état général en est mauvais, puisque, cette même année, sept sont inhabitables, « *tumbez en ruyne et décadence, non habitez* » (A.D. Seine-Maritime 14 H 93), et qu'il est projeté d'en abattre quatre « *pour ce qu'elles menacoient ruine* ». Les autres maisons sont alors habitées.

Une expertise du lotissement, menée en septembre 1561, montre que cela n'a pas toujours été le cas. Plusieurs maisons doivent, à cette date, faire l'objet de travaux importants (A.D. Seine-Maritime 14 H 926). L'aspect d'une partie de celles qui subsistent indique que de tels travaux ont effectivement été menés, au moins en partie. Mais une nouvelle expertise en 1592 conclut que « *desd. maisons il y en avoit partie en totale ruyne, plusieurs vuides et non habitez par deffaulte d'avoir esté reparez... Ce qui avoit esté ainsy requiz par Honorable homme M. Pierre Avart, advocat à la Cour, et ordonné lesd. maisons et edifices este videz* ». On retrouve ici une intervention du Bureau des Finances. Cette fois il semble bien que les réparations aient été faites dans leur majorité, puisque le compte de 1622 montre les maisons louées, à l'exception des maisons déjà évoquées, sans problèmes particuliers. On trouve trace en 1607, 1620-22 et en 1644 de travaux d'entretien, le lotissement est alors bien tenu.

(16) A.D. Seine-Maritime, 14 H 93 ; sa maison est peut-être la même que l'une de celles dont il est question en 1469. Du fait aussi que la date d'octroi du bail est, à une seule autre exception près, différente de celles des autres maisons du lotissement.

Ces deux exemples nous montrent des ensembles dont l'entretien paraît particulièrement défailant. On attend un état de dégradation très avancé des maisons, parfois même qu'elles soient irréparables, pour faire quelque chose. Ce moment intervient environ deux siècles et demi après leur édification. S'il y a un sens à donner une durée limite de résistance des maisons de bois sans gros entretien, cet interval de temps est significatif.

Il est certain que les périodes de trouble ou de crise ne sont pas favorables à d'importants travaux, le manque de suite donnée à l'expertise de 1561 à Pincedos s'explique par la prise de la ville par les huguenots en 1562. Il n'en apparaît pas moins que le patrimoine immobilier est utilisé jusqu'à la limite par ses propriétaires. On pourrait en multiplier les exemples. Avec pour conséquence que ces maisons sont parmi les plus vieilles de la ville en 1800. La technique est alors de bailler à condition de réaliser les travaux, ou bien, c'est plus rare, de réduire le loyer lorsque le locataire pallie l'incurie du propriétaire. Ainsi en 1622 Françoise LeCauchois obtient une réduction de 20 £ pour 67 £ de dépenses effectuées. Et toujours, on cherche à « *proffiter les mathereaux* (provenant des) *vieille(s) maison(s)* » (A.D. Seine-Maritime 14 H 93, 21 juil. 1622). Car l'emploi de matériaux de récupération est une constante, très largement attestée au travers des sources.

A la vente des biens nationaux (et encore pour une part de nos jours) la plupart des 73 maisons de Pincedos, rue de Montbret et place de la Rougemare, ont conservé une structure, si ce n'est un aspect, du début du XIV^e siècle. Il semble que le patrimoine immobilier de l'Hôpital du Roi, transmis à l'Hôtel-Dieu, particulièrement au sud de la rue des Fossés-Louis-VIII, dont certaines maisons trahissent une morphologie très archaïque peut-être du XIII^e siècle, ait connu un sort similaire. Ce manque d'entretien explique l'état de délabrement d'une partie importante des biens de mainmorte à la fin du XVIII^e siècle.

La maison et le mode d'occupation

Maisons et loyers

Les maisons sont occupées, en 1773, par environ 83 % de locataires et 17 % de propriétaires. Le taux de maisons cohabitées est de 14 % (Bardet, 1983, I, 170-172). La distribution des valeurs locatives permet d'établir un graphique de répartition en fonction du montant des loyers et du nombre de locataires correspondants (fig. 36). J'ai parallèlement dessiné la répartition des indices d'investissement par maison, et non par édifice (fig. 37). Les répartitions des loyers et des indices d'investissement sont étroitement parallèles. C'est une confirmation que la valeur locative annuelle suit une proportion relativement constante du prix d'estimation de la maison, proportion de 0,046 (Bardet, 1983, I, 178).

La comparaison des courbes montre l'étroite corrélation entre la valeur locative et la taille de la maison. Il est donc possible de connaître la population type d'une catégorie de maisons donnée, de même que la valeur estimée de ces maisons. L'équivalence entre maison, valeur locative et catégorie sociale est fournie par le tableau « Distribution des valeurs locatives selon le statut des occupants » (Bardet, 1983, II, 116), et par la comparaison directe des courbes. Elle permet de faire le lien entre les groupes sociaux et les tailles des maisons :

Les propriétaires

Là encore, une utile comparaison entre données d'archives et espace bâti est possible, entre la « Répartition des patrimoines immobiliers privés (1773) » (Bardet, 1983, I, 179) et les édifices en fonction du nombre de logements qu'ils comprennent. Le

Type de loyer *	Catégorie sociale					Indive d'invest.
	Ouvriers	Artisans et services	Petits com.	Petits notables	Notables	
I	56,0 %	35,9 %	3,7 %	4,0 %	0,0 %	0 à 7,5
II	19,4 %	61,9 %	9,3 %	8,8 %	0,1 %	8-9,5
III	9,5 %	59,8 %	15,5 %	14,0 %	1,2 %	10-12
IV	4,0 %	55,7 %	21,0 %	18,4 %	1,0 %	12,5-15,5
V	0,1 %	42,1 %	27,0 %	25,6 %	4,5 %	16-19,5
VI	0,1 %	34,1 %	23,1 %	34,5 %	7,6 %	20-24
VII	0,0 %	19,8 %	14,8 %	48,1 %	17,3 %	24,5-32
VIII	0,0 %	12,8 %	6,9 %	50,3 %	30,0 %	32,5-43
IX	0,0 %	5,3 %	3,9 %	45,4 %	45,4 %	43,5-60,5
X	0,0 %	10,7 %	0,0 %	32,0 %	57,3 %	plus de 61

(*) Les types de loyer sont définis fig. 36.

nombre des maisons inclut celles qui sont accessibles par le biais des porches. Le parallélisme des tableaux laisse penser qu'une maison accessible par un porche a en général le même propriétaire que la maison qui abrite le porche lui-même.

L'accord entre les deux comptages est remarquable. Cela signifie que la très grande majorité des propriétaires ne possédaient qu'un seul édifice, comportant de 1 à 4 ou 5 maisons. Les propriétaires possédant plusieurs édifices représentaient probablement moins de 10 % du total.

Répartition des patrimoines immobiliers privés (1773)

Nombre de maisons	1	2	3	4	5 et plus
% des propriétaires	74	15	6	2	3
% des édifices	51	20	12	6	11

Répartition du patrimoine immobilier entre nombre d'édifices et nombres de maisons comprises (1800)

Nombre de maisons	1	2	3	4	5 et plus
% d'édifices	79	17,3	2,1	0,9	0,7
% de maisons	49,5	31	9,2	2,6	7,6

Comment se répartissait la propriété ? En 1773, on compte environ 1 515 propriétaires occupants. Si l'on se réfère au tableau de la répartition du patrimoine immobilier privé, ils possédaient au total environ 2 196 maisons. Les biens de mainmorte se montent alors à 18,6 % du total intra-muros, soit environ 1 825 maisons. Un peu plus de 4 000 maisons ont donc leurs propriétaires identifiés. Qui sont les propriétaires des 5 093 maisons restantes sur les 9 114 que compte la matrice des Vingtièmes de 1773 pour l'intra-muros ?

Une partie d'entre eux résident à l'extérieur de la ville, ce sont par exemple les abbayes et prieurés de Normandie, nombreux à détenir des biens à Rouen. Il semble en fait que la majorité des propriétaires habitait ailleurs que dans la maison possédée, suivant des logiques sociales plus souples que celle de la propriété, répondant par exemple à des soucis de composition sociale de quartier ou de montant de loyer.

Etat des maisons et localisation

L'analyse de l'évolution du bâti jusqu'en 1800 et le rapport étroit entre constructions et habitants trouvent une bonne illustration dans l'état du bâti constaté, rue par rue, en 1800.

Les axes traditionnels de la centralité, comme la rue du Gros-Horloge, la rue de la Vicomté ou la rue de l'Épicerie, et plus encore les rues Damiette et Malpalu, ont un âge nettement supérieur à la moyenne. D'anciens axes de sortie du centre, comme la rue Etoupée, la rue de la Pie ou la rue des Arpents, connaissent un sort similaire. D'autres grands axes centraux, rue Grand-Pont et Ganterie, sont eux aussi légèrement délaissés, mais de manière moins marquée. La rue Saint-Vivien suit ce schéma. Les rues secondaires du vieux centre sont dans l'ensemble elles aussi en voie de délaissement.

Les axes dynamiques sont d'une part les rues de sortie de la ville, rue Ganterie, Cauchoise, Beauvoisine, Saint-Hilaire ou Martainville, et plus encore celles qui irriguent les quartiers où l'activité est intense, ainsi au long du Robec, et d'autres où de nombreuses grandes résidences font leur apparition entre 1600 et 1800, rues Herbière, du Vieux-Palais et Sainte-Croix-des-Pelletiers à l'ouest, rues Saint-Patrice, de l'Écureuil, de la Seille, des Murs-Saint-Ouen et de l'Hôpital au nord, rues Abbé-de-l'Épée au nord-est, où les rues Orbe et Coignebert semblent bénéficier de cette proximité. L'âge croissant dans les trois rues principales du quartier Saint-Nicaise, Coignebert, Saint-Nicaise et des Requis, traduit un désintérêt concomitant, fonction de l'éloignement au nouveau centre de dynamisme dont l'abbaye Saint-Ouen est un pôle. On peut ajouter au secteur dynamique des rues qui, ainsi les rues aux Ours, Massacre ou Percière, se transforment au profit de grandes résidences.

La zone la plus proche du port, rue des Charrettes et rue du Bac, celle-ci bénéficiant du débouché du pont de bateaux, connaît un dynamisme raisonnable.

Enfin, on compte parmi les points les plus en vue la place de la Pucelle, où sont construits à la fin du XVIII^e siècle de très belles résidences, témoignant d'un affaiblissement probable de sa fonction commerciale. Elle est ainsi, avec dans une moindre mesure

les rues du Bac et des Charrettes, un des seuls lieux dont le statut élevé ait été conservé après le XV^e siècle. Son évolution est de ce point de vue en net contraste avec celle des rues du Gros-Horloge et de la Vicomté voisines.

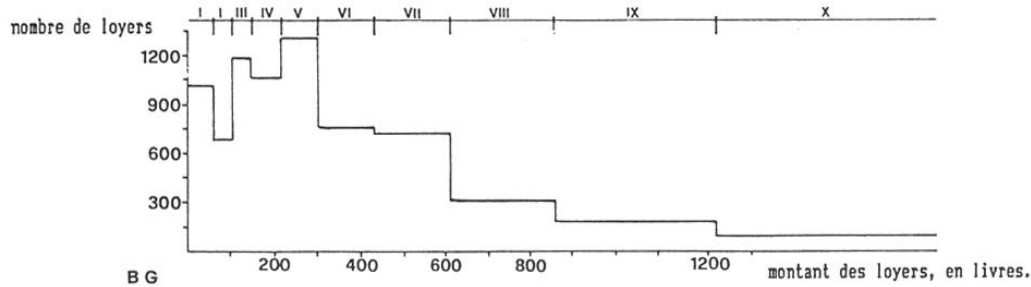


Fig. 36. — *Les loyers à Rouen en 1773, répartis en dix classes renvoyant à des types de population dominants (voir tableau dans le texte).*

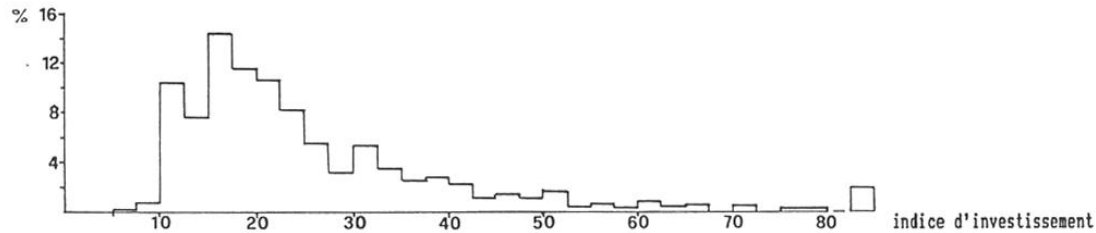


Fig. 37. — *Les maisons de Rouen en fonction de leur taille (l'indice de taille est calculé en fonction de la hauteur et de la longueur en façade, l'emprise au sol pouvant être considérée comme équivalente pour un type de maison donné).*

CONCLUSION, SEPT SIECLES D'EVOLUTION DES MAISONS

L'analyse de cette évolution a permis de faire ressortir deux grandes inflexions dans la morphologie des maisons. L'une prend place entre la fin du XIII^e siècle et le début du XV^e, c'est la disparition progressive du type de la maison à pignon avec escalier à vis en arrière de l'édifice au profit de la maison à deux corps de bâtiment parallèles à la rue et reliés par un escalier donnant sur une courette intérieure. Cette disposition paraît plus intéressante techniquement, et mieux pourvoir les niveaux en lumière du jour. Elle diminue toutefois les surfaces de plancher disponibles d'un seul tenant.

La deuxième inflexion intervient vers la fin du XVIII^e siècle. L'immeuble type est alors un bâtiment unique au long de la rue, avec retour d'équerre parfois sur la parcelle, dont le reste est aménagé en cour. Le regroupement du bâti sur la rue, avec épaissement de l'édifice, permet de retrouver de plus larges surfaces de plancher. Dans ses caractéristiques urbaines, ce type de disposition est proche de celui que l'on voit construit de nos jours dans le même contexte.

Pour les périodes antérieures à la fin du XI^e, les données archéologiques sont absentes à Rouen. On peut supposer que la morphologie au XIII^e siècle était vraisemblablement dans l'ensemble celle des maisons aux XI-XII^e siècles.

D'autre part, plusieurs évolutions accompagnent celle des grands types de disposition des masses bâties.

La hauteur des maisons croît de manière relativement continue entre le XIV^e et le XVIII^e siècle. Elle croît en fait en période de prospérité forte ou modérée, mais a tendance à baisser en période de crise, très légèrement au XVI^e siècle, plus nettement au début du XVIII^e (fig. 38-39).

La croissance du nombre d'étages moyen reste cependant modeste, puisqu'elle n'excède pas de beaucoup un demi étage entre le XIV^e siècle et le début du XVIII^e. Le bond de la fin du XVIII^e siècle, avec à nouveau un demi étage de plus sur les maisons construites, est à cet égard un phénomène très rapide (fig. 39).

Le nombre de logements par édifice évolue de manière remarquablement régulière entre le XIV^e siècle et le début du XVIII^e, passant de 1,65 à 1,2. Cette évolution indique un morcellement de plus en plus prononcé de la propriété immobilière dans la ville, et une adéquation de plus en plus précise entre maison construite et maison habitée. Elle va dans le sens d'une augmentation relative du nombre de propriétaires. Les morcellements repérés sur les maisons modifiées entre 1600 et 1650 en sont une illustration. Cette tendance apparaît plus nettement sous l'éclairage des textes pour les XIII-XIV^e siècles, où le patriciat domine la propriété foncière. J'ai pu, en exemple, reconstituer un îlot des environs de 1200, entre les rues aux Ours, du Fardeau, Ricardière et Cabot, l'ancienne rue Barbastre. Il comporte à cette époque deux parcelles, dont le propriétaire unique était certainement peu auparavant Richard le Petit, qui a donné son nom à la rue Ricardière (17). Vers 1730 le même îlot compte environ 25 parcelles. Or, il ne comportait certainement pas que deux maisons vers 1200, le pouillé d'Eudes Rigaud donne une densité d'habitants peu éloignée de celle du XVIII^e siècle dans cette partie de la ville. On pourrait multiplier le nombre d'exemples de grands patrimoines immobiliers pour ces époques et jusqu'au XIV^e siècle, le cas de Rouen relève de la règle (18).

La longueur moyenne des façades des édifices, si l'on considère les périodes de construction, suit aussi une évolution marquée, entre peut-être 7 mètres au XIV^e siècle et

(17) Ces parcelles peuvent être reconstituées au travers des sources suivantes : A.D. Seine-Maritime, G 4272 et G 4302, sur la même transaction, mais avec des détails supplémentaires en G 4302, en 1201/03. A.D. Seine-Maritime, G 4289, 1206/17. A.D. Seine-Maritime, G 4273, 1230. Enard DE RIVE, propriétaire de l'une des deux parcelles, est maire de Rouen en 1205.

(18) Comme exemples, on peut citer : en 1223, la succession de Roger VASTEL et Matilde sa femme traite de 13 tènements, A.D. Seine-Maritime, G 4325. En 1257, Ernaud BORDON vend 6 tènements et une maison de trois étages (logements) à Bertin DE CHAUMONT, A.D. Seine-Maritime, G 4356. Lorsque Raoul DROUET, prêtre de la paroisse Saint-Vivien, y fonde une chapelle en 1334, il la dote de 10 tènements, 1 pré, 3 jardins et 2 pièces de terre, A.D. Seine-Maritime, 14 H 18, no 118.

Ces exemples sont tirés d'actes ponctuels, une étude systématique des fortunes foncières permettrait sans doute de reconstituer des patrimoines privés de plusieurs dizaines de maisons.

Ceux-ci sont évoquées, et leur déclin, dans *Histoire de la France Urbaine*, II, 88.

10 à la fin du XVIII^e (fig. 39). Mais, si l'on compare son évolution à celle de la production, on constate que plus l'on construit, et plus les maisons sont étroites en moyenne, et inversement. L'explication est simple, les périodes où l'on construit beaucoup sont des moments de prospérité, où donc de petits propriétaires peuvent reconstruire. Le niveau d'activité économique opère ainsi une sélection dans la taille des maisons reconstruites, taille qui reflète le niveau social de l'occupant. L'augmentation de la longueur moyenne des maisons traduisent avant tout une réduction de l'éventail social des propriétaires concernés, au profit des plus aisés. Ce phénomène est mieux illustré encore par l'investissement moyen par maison, qui croît de plus d'un tiers entre 1750 et 1799. Pour résumer, en période de crise, peut-être un peu moins de riches construisent, mais surtout beaucoup moins de pauvres. Toutefois, la longueur moyenne par maison reste aux alentours de 5,5-6 mètres tant que l'activité de construction reste dans l'ensemble soutenue, jusque vers 1650. A partir de ce moment, seuls les propriétaires les plus aisés peuvent reconstruire, d'où un bond de la moyenne, qui passe à 7-7,5 mètres jusqu'à la fin du XVIII^e siècle. Il apparaît ainsi que le renouvellement du bâti est plus rapide sur les parcelles les plus grandes. Il reste très lent pour les petites.

Le bâti et le foncier.

Par quels sites commence une phase de renouvellement ? La répartition spatiale des constructions par époque de construction suggère que c'est par les points les plus centraux. Ainsi entre 1450 et 1520 40 % des maisons nouvelles sont situées sur les grands axes, 36 % entre 1520 et 1600, et seulement 29 % entre 1600 et 1650. Ces trois périodes, où le bâti est renouvelé à 90 %, forment un cycle complet, amorcé précisément par les axes centraux.

A partir du milieu du XVII^e siècle commence un nouveau cycle, perturbé par la crise dont les effets se font sentir jusque vers le milieu du XVIII^e siècle, et l'on construit alors plutôt en dehors des axes centraux pour des populations plus aisées. Le fort pourcentage de constructions sur ces grands axes dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle, environ 52 %, exprime un rattrapage du retard accumulé depuis le milieu du XVII^e. Cependant seuls environ 40 % du bâti ont été renouvelés pendant cette période.

Aux phases de renouvellement du bâti, étroitement liées aux périodes de prospérité qui les déterminent, se superposent des phases de modifications parcellaires rendues possibles par la baisse des coûts fonciers en temps de crise. L'affaiblissement des grands patrimoines à partir de la fin du XIV^e siècle provoque un nouveau partage du sol et du bâti, au profit d'un plus grand nombre, et le morcellement d'unités immobilières.

Ce phénomène de redécoupage foncier se cumule à la dépopulation, à cette époque, pour créer les conditions de la création d'un nouveau paysage urbain, celui des XV-XVI^e siècles. L'espace devient plus découpé, plus homogène certainement entre centre et périphérie, alors que l'analyse de l'évolution des maisons nous avait fait soupçonner une ville du XIV^e siècle, peut-être plus encore au XIII^e, très contrastée, diversifiée et personnalisée au centre, uniforme dans les quartiers périphériques.

La crise du XVIII^e siècle paraît avoir eu d'autres conséquences. L'ordre foncier n'est pas sensiblement modifié, si ce n'est légèrement pour la constitution d'ensembles

permettant la construction d'hôtels particuliers. Certains quartiers ont toutefois leur physionomie transformée, rue Saint-Patrice, rue Beauvoisine ou rue aux Ours par exemple. Mais souvent y subsistent encore de nombreuses maisons aux petites parcelles, témoins de l'état antérieur de ces rues.

Les périodes de renouvellement, privilégiées pour les opérations d'urbanisme, ne le sont pas pour la recomposition foncière, si ce n'est dans le sens d'un morcellement. C'est qu'elles sont aussi des périodes de poussée démographique, et celles-ci semblent largement compenser la probable pression des catégories sociales les plus aisées en faveur de la création de grandes parcelles. Cette pression est alors dérivée. Au début du XVII^e siècle, de nouveaux sites de résidence pour nobles, grands bourgeois ou robins, se développent autour du lotissement du Vieux Château de Bouvreuil.

Les crises ponctuelles ont elles-aussi un effet sur le foncier. La plus grave d'entre elles, la peste de 1347, produit un pic dans les transactions foncières dans le domaine de l'abbaye Saint-Ouen, particulièrement dans les années 1353-54, où un grand nombre de maisons, inoccupées, sont reprises par l'abbaye puis rebaillées (19).

Ainsi, une étude systématique de l'ensemble du parc immobilier privé d'une ville, tel qu'on peut le constater de visu — à Rouen la base de données est constituée à 60 % d'immeubles existants —, permet de renouveler la connaissance que l'on pouvait avoir de l'espace de cette ville. On voit apparaître les mécanismes qui régissent son évolution, au travers des contraintes foncières ou économiques, juridiques ou formelles. Certaines évolutions ne recouvrent pas les découpages traditionnels de l'histoire, ainsi la formation du type de la maison de ville au XIV^e siècle et son étonnante fixité jusqu'au milieu du XVIII^e siècle. De même, c'est moins nouveau, la formation de l'immeuble urbain si caractéristique du XIX^e siècle est-elle antérieure à la Révolution Industrielle. Cette monographie en appelle d'autres qui permettraient de préciser ces évolutions et ces mécanismes. Il serait ainsi possible de faire ressortir des différences de dynamisme, de traditions. On a vu comment l'évolution du bâti permettait de comprendre, par ses mécanismes et leur traduction sur les maisons, notamment par l'alternative réparation/reconstruction ou par le différentiel de rythme de renouvellement entre grandes et petites parcelles, l'aspect de l'espace construit à tel ou tel moment dans la ville, comment évolue et se forme le paysage de la rue. L'analyse qualitative et quantitative des maisons de Rouen montre qu'il y a là une source largement inexplorée d'informations historiques.

19. A.D. Seine-Maritime. 14 H 18, n^{os} 147, 246, 307, 319, 320, 323, 360, 368, 369, 501 et 521, 1353-54.

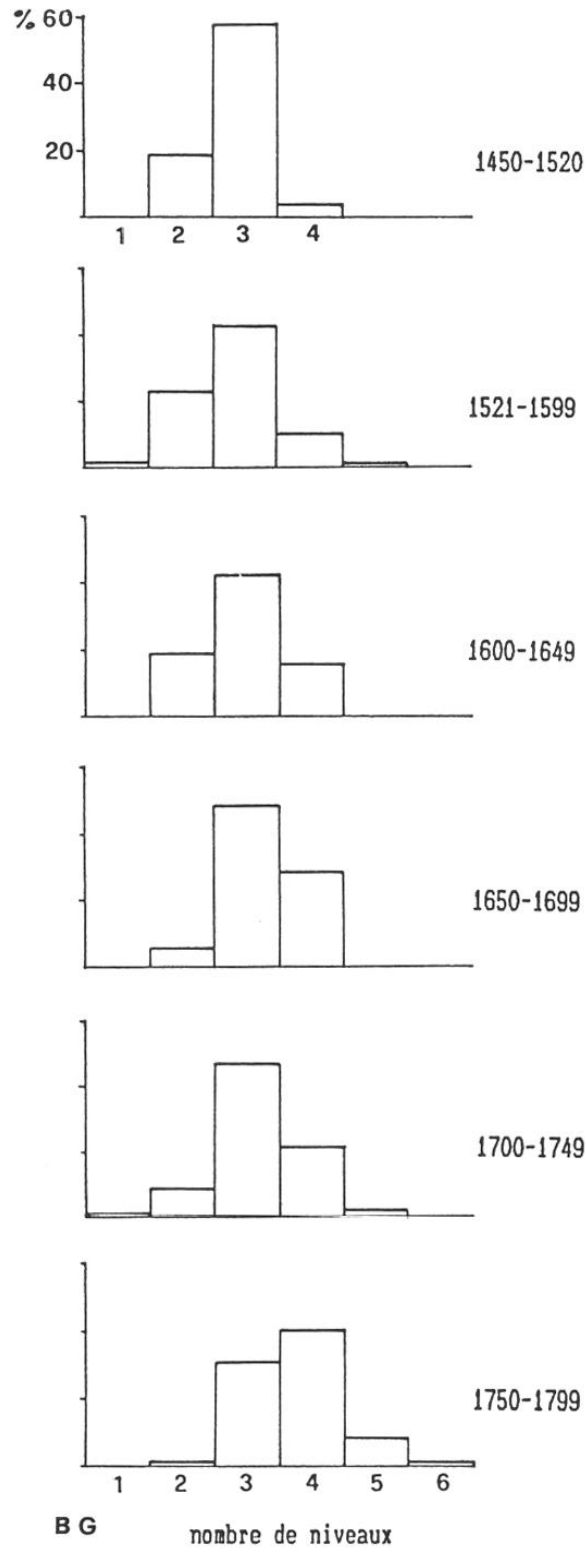


Fig. 38. — Evolution de la hauteur des maisons de Rouen de 1450 à 1799, en nombre de niveaux sous comble.

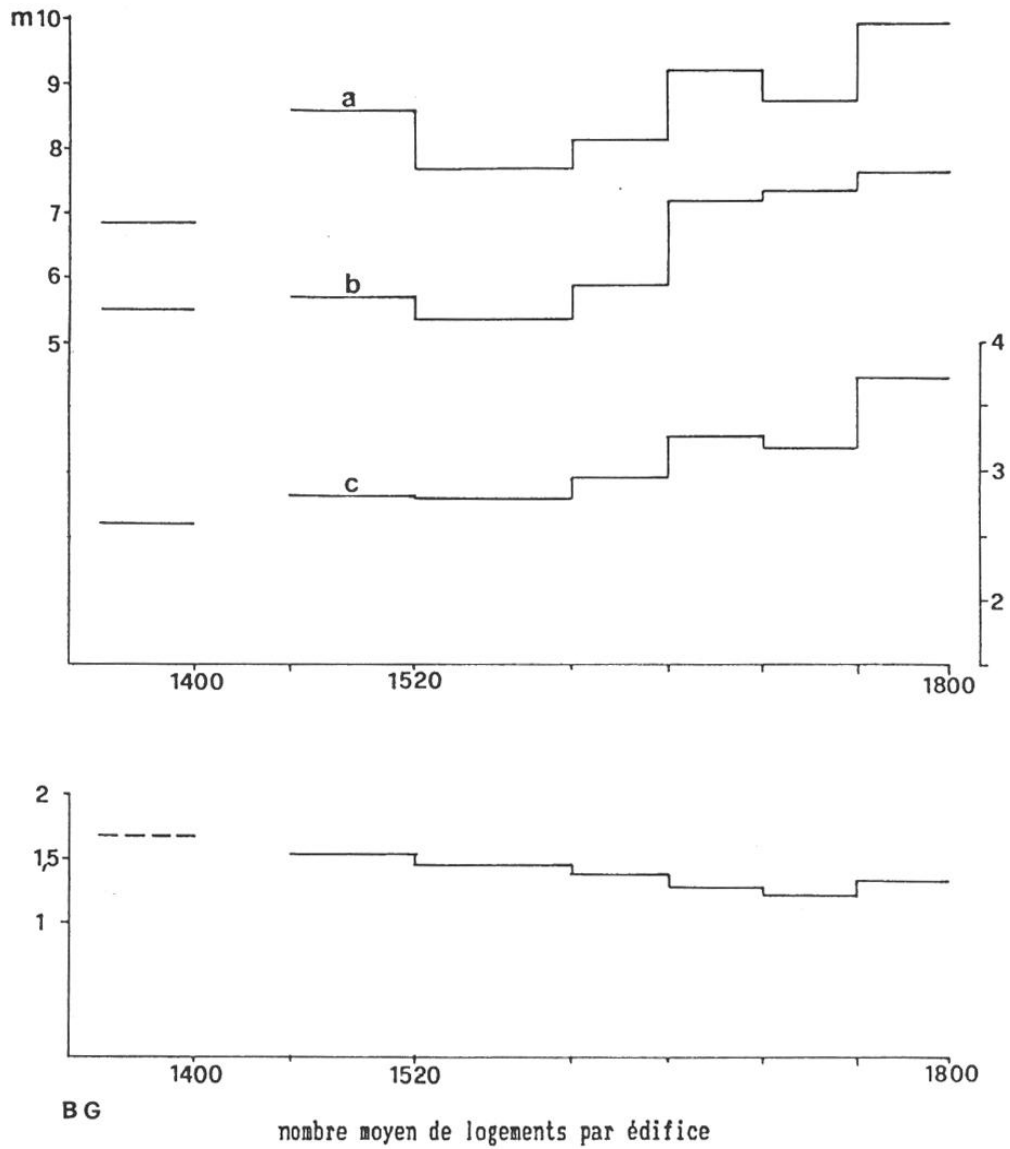


Fig. 39. — *Evolution des maisons de Rouen entre le XIV^e et le XVIII^e siècle.*

a : longueur moyenne par édifice.

b : longueur moyenne par maison, c : nombre de niveaux moyen, nombre de logements moyen par édifice.

BIBLIOGRAPHIE

- BRASSEUR *et al.*, (1985).
- BRASSEUR A., GAUTHIEZ B., CAILLEUX Ph. et PITTE D., *Le Clos aux Juifs*, rapport Ministère de la Culture, Rouen.
- DE BEAUREPAIRE (1904).
- ROBILLARD DE BEAUREPAIRE Ch., *Nouveaux mélanges historiques et archéologiques*, Rouen.
- DE BEAUREPAIRE (1909).
- ROBILLARD DE BEAUREPAIRE Ch., *Derniers mélanges historiques et archéologiques*, 228-291, Rouen.
- DE LA QUERIERE (1821 ; 1841).
- DE LA QUERIERE E., *Description Historique des maisons de Rouen*, I et II, Paris.
- DELISLE (1882).
- DELISLE L., *Cartulaire Normand*, Caen.
- DELISLE-BERGER (1909 ; 1916).
- DELISLE L. et BERGER E., *Recueil des actes de Henri II*, I et II.
- GAUTHIEZ (1991).
- GAUTHIEZ B., « La logique de l'espace urbain, formation et évolution ; le cas de Rouen », thèse de doctorat d'histoire nouveau régime de l'EHESS.
- GIRY (1883 et 1885).
- GIRY A., *Les établissements de Rouen*, I et II, Paris.
- GAUTHIEZ-RENAULT (1980).
- GAUTHIEZ B. et RENAULT F., « Etude sur les hôtels particuliers de Rouen », mémoire de recherche à l'Unité Pédagogique d'Architecture de Rouen, non daté.
- HALBOUT-BERTIN (1984).
- HALBOUT-BERTIN D., « Le monument juif d'époque romane du Palais de Justice de Rouen », *Archéologie Médiévale*, XIV, 77-121.
- Histoire de la France urbaine* (1980).
- Histoire de la France urbaine*, ouvrage publié sous la direction de Duby G., II « La ville médiévale », Paris.
- LABBE (1657).
- LABBE Ph., « Chronicon Rotomagense », *Nova bibliotheca manuscriptorum*, Paris (B.M. Rouen U 722).
- LECQUOY et HALBOUT-BERTIN (1980).
- LECQUOY M.-Cl., HALBOUT-BERTIN D., « L'enceinte de l'abbaye St-Ouen de Rouen », *Trésors Archéologiques de Haute-Normandie*, 243-44.
- LEGUAY (1984).
- LEGUAY J.-P., *La rue au Moyen Age*, Rennes.
- Livre des Fontaines*.
- LELIEUR J., *Le Livre des Fontaines*, manuscrit de la B.M. Rouen, vers 1525.
- NAILLON (1938).
- NAILLON E., Rapport du 8 septembre 1938, Arch. Mun. de Rouen.

QUENEDEY (1926).

QUENEDEY Cdt., *L'habitation rouennaise*, Rouen.

PITTE (1989).

PITTE D., « Découverte d'une construction civile romane en pierre, rue de la Pie à Rouen, janvier 1988 », *Bulletin des Amis des Monuments Rouennais*, 92-96.

SARRADE (1986).

SARRADE T., *Sur les connaissances mathématiques des bâtisseurs des cathédrales*, Paris.

TATTON-BROWN (1982).

TATTON-BROWN T., *Topographical maps of Canterbury AD 400, 1050, 1200, 1500 and 1700*, Canterbury.

WOOD.

WOOD M., « Normand domestic architecture », *Transactions of the Newbury District Field Club*, XI, n° 2, 5-40.

ANNEXE : RÉFÉRENCES POUR LES MAISONS DES XII^e ET XIII^e SIÈCLES*Maisons de pierre mentionnées dans les textes :*

- Aître Notre-Dame (1151-52 : DELISLE-BERGER, 1909, 177 ; 1176 : 1916, 40 et 50 ; avant 1250 : A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 194).
- Aître Notre-Dame ?, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 157).
- près de l'église Saint-Maclou, 1201-03 (A.D. Seine-Maritime G 6872, fo 4 recto ; 1206, B.M. Rouen Y 44, no 275 ; 1240, A.D. Seine-Maritime G 4321).
- rue Saint-Romain, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094).
- rue du Vieux-Palais, avant 1226 (A.D. Seine-Maritime G 4279, languette du sceau).
- rue Saint-Nicolas, début du XIII^e s. (A.D. Seine-Maritime G 2094 et G 4264).
- rue des Carmes, début du XIII^e s. (A.D. Seine-Maritime G 4322).
- rue des Bonnetiers, début XIII^e s. (B.M. Rouen Y 44, n° 274).
- près de l'église Sainte-Marie-la-Petite, 1205 (B.M. Rouen Y 44, n° 241).
- rue Saint-Denis, 1209 (B.M. Rouen Y 44, n° 69).
- près de l'église Saint-Denis, 1214 (A.D. Seine-Maritime G 4279).
- près de l'église Saint-Candé-le-Vieux, 1216 (A.D. Seine-Maritime G 4275).
- rue des Iroquois, 1206/17 (B.M. Rouen Y 44, n° 245 ; A.D. Seine-Maritime G 4289).
- rue du Fardeau, 1206/17 (B.M. Rouen Y 44, n° 250 ; A.D. Seine-Maritime G 4343).
- rue de la Renelle, 1208/19 (A.D. Seine-Maritime 20 H, carton 6).
- près de l'église Saint-Eloi, 1222 (A.N. S.5199, n° 65).
- rue Saint-Eloi, 1223 (A.N. S.5199, n° 59).
- rue Saint-Romain, 1226 (A.D. Seine-Maritime G 4290).
- rue Grand-Pont ?, 1220/28 (A.D. Seine-Maritime G 4290).
- rue Grand-Pont ?, 1220/28 (A.D. Seine-Maritime G 4290).
- Donjon, entre les rues des Cordeliers et des Iroquois, 1231 (DE BEAUREPAIRE, 1904).
- rue Saint-Denis, 1231 ? (A.D. Seine-Maritime G 4280).
- rue Saint-Denis, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 167).
- rue Saint-Denis, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 181 et G 4280).
- près de l'église Saint-André-aux-Fèvres, 1232 (A.D. Seine-Maritime G 4356).
- rue Saint-Denis, 1235 (A.D. Seine-Maritime G 4279).
- rue du Petit-Puits, 1249 (B.M. Rouen Y 44, nos 322-323 ; A.D. Seine-Maritime G 4327).
- rue Saint-Romain, 1250 (A.D. Seine-Maritime G 4356).
- rue du Gros-Horloge, 1250 (A.D. Seine-Maritime G 4356).
- rue aux Ours, 1251 (A.N. S.5199, n° 51).
- rue des Vergetiers, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 42).
- près de l'église Saint-Vincent, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 42).
- rue du Gros-Horloge, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 61).
- rue Malpalu, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 73).
- près de l'église Saint-Eloi, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 106).
- Vieux-Marché, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 152).
- rue des Bonnetiers, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 160).
- rue Saint-Nicolas, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 166).
- rue Damiette ou Malpalu, avant 1250 (A.D. Seine-Maritime G 2094, fo 141 ; G 3529).
- rue Damiette ou Malpalu, 1252 (A.D. Seine-Maritime G 3529).

Maisons que l'on autorise à construire « de pierre ou de bois » :

- près de la Porte de Robec, 1165/83 (B.M. Rouen Y 44, n° 51).
- rue du Bac, 1189 (A.D. Seine-Maritime G 4275).
- rue Grand-Pont, 1189/94 (A.D. Seine-Maritime G 4361).

(1) Les références ont été autant que possible regroupées lorsqu'elles concernent la même maison. Les informations données dans l'obituaire de la Cathédrale (A.D. Seine-Maritime G 2094) sont cependant trop fragmentaires pour qu'il soit possible, dans la plupart des cas, de les relier aux maisons autrement documentées.

- rue Richebourg, 1195/1200 (A.D. Seine-Maritime 20 H, carton 1).
- rue des Cordeliers, 1201 (A.D. Seine-Maritime 20 H, carton 6).
- angle place de la Calende et rue de l'Épicerie, avant 1204 ? (A.D. Seine-Maritime G 2094).
- devant Saint-Amand, 1206/17 (B.M. Rouen Y 44, n° 281).
- devant Saint-Amand, 1206/17 (B.M. Rouen Y 44, n° 281).

Mentions archéologiques d'éléments attribuables à des maisons de pierre :

- 12 rue de l'Ancienne Prison (DE BEAUREPAIRE, 1904, 261).
- 19-21 rue du Bec, *Journal de Rouen*, 19 déc. 1861 (DE LA QUERIERE, 1821, 66).
- 31-33 rue aux Juifs (BRASSEUR *et al.*, 1985).
- rue des Béguines (*Revue de Rouen*, 1^{er} sem. 1846, 63-64, *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 1818-48, 367).
- rue des Boucheries Saint-Ouen (NAILLON, 1938).
- 31 rue de la Chaîne (QUENEDEY, 258 ; DE LA QUERIERE, 1821, 75-76, *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 1818-48, 31 ; *Livre des Fontaines*).
- 63-67 rue des Carmes (NAILLON, 1938 ; DE LA QUERIERE, 1821, 82).
- 17 place de la Cathédrale (*Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 7, 433).
- 13 rue Dinanderie (*Bulletin des Amis des Monuments Rouennais*, 1905, 149 ; NAILLON, 1938).
- 36 rue de Fontenelle (PITTE, 1989).
- 94 rue Ganterie (DE LA QUERIERE, 1841, 146-47).
- 4-8 rue du Gros-Horloge (DE GLATIGNY, Arch. Mun. de Rouen, BMR 1M2, 8/10/1928).
- 59-67 rue du Gros-Horloge (Arch. Mun. de Rouen BMR 1M2 ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 18, II, 77).
- rue Jeanne d'Arc (*Journal de Rouen*, 19 déc. 1861).
- est de la cour du Palais de Justice (HALBOUT-BERTIN, 1984).
- ouest de la cour du Palais de Justice (HALBOUT-BERTIN, 1984).
- 57 rue aux Juifs (DE LA QUERIERE, 1821, 150 ; VERNISSE, « Plan général de la maison de ville », B.M. Rouen, Est. H. G., Rouen, édifices divers).
- rue des Bonnetiers (*Bulletin des Amis des Monuments Rouennais*, 1939-45, 134-35 ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 19, II, 115).
- angle rues Malpalu et Saint-Denis (DE LA QUERIERE, 1821, 155).
- 68 rue du Gros-Horloge (BRASSEUR *et al.*, 1985).
- petite rue Nationale (A.D. Seine-Maritime, 13 Fi 110 ; *Bulletin des Amis des Monuments Rouennais*, 1910, 165 ; 1911, 201).
- 5 rue du Sacre (*Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 21, 131 ; NAILLON, 1938).
- rue Saint-Romain, Archevêché (NAILLON, 1938).
- 86 rue Saint-Romain (*Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 19, I, 155).
- 8 rue de la Savonnerie (DE LA QUERIERE, 1841, 265).
- Palais de Justice, rue Saint-Lô (BRASSEUR *et al.*, 1985).
- 108 rue Malpalu (DE LA QUERIERE, 1821, 155 ; 1841, 196 et 269 ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 6, 279).
- 34 rue de la Vicomté (DE LA QUERIERE, 1821, 250-51).
- rue de la Vicomté (*Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 2, 317).
- 41 rue de la Vicomté (DE LA QUERIERE, 1821, 251 ; *Bulletin de la Commission Départementale des Antiquités*, 13, 5).
- Vieux-Marché, « la Couronne » (QUENEDEY, 258 ; NAILLON, 1938).

Maisons de bois.

Mentions d'archives :

- A.D. Seine-Maritime G 4275, 1206-17, obligation de construire en bois.
- A.D. Seine-Maritime , fo 113, avant 1250, mention d'une maison de plâtre.

Maisons de morphologie archaïque (un étage, pignon) :

- 110 rue Beauvoisine, existante.
- 19 rue Beffroi, existante.
- 41-43 rue Damiette, existante.

- 42-44 rue Damiette, existante.
- 50-52 rue Damiette, existante.
- 19 rue Etoupée, existante.
- 53 rue des Faulx, existante.
- 55 rue des Faulx, existante.
- 57 rue des Faulx, existante.
- 3 impasse de la Folie, disparue.
- 57 rue des Fossés-Louis-VIII, disparue.
- 59 rue des Fossés-Louis-VIII, disparue.
- 65 rue des Fossés-Louis-VIII, disparue.
- 67 rue des Fossés-Louis-VIII, disparue.
- 6 rue Ganterie, existante.
- 13-15 rue Ganterie, existante.
- 4 rue de la Grande-Mesure, disparue.
- impasse des Hauts-Mariages, existante.
- 110 rue Malpalu, existante.
- 179-181 rue Martainville, existante.
- 218-220 rue Martainville, existante.
- 100 rue Orbe, existante.
- 9 rue de la Porte-aux-Rats, existante.
- 135 rue Saint-Hilaire, existante.
- 31 rue Saint-Nicaise, existante.
- 58 rue Saint-Romain, existante.