

## La «physionomie intime» de Rennes au Moyen Age : nouvelles approches méthodologiques

Jusqu'à une période récente, la plupart des études sur les paysages urbains médiévaux souffraient de deux travers majeurs. Ces études n'appréhendaient l'espace urbain que d'une manière très globale ; l'échelle d'analyse du tissu urbain était le quartier, au mieux la rue. De plus, elles privilégiaient les édifices majeurs : églises, fortifications, halles et quelques demeures privées remarquables. Quant au bâti ordinaire, elles se contentaient de l'évoquer ou le passait tout simplement sous silence. La production historique sur le Rennes médiéval en ce domaine est tout à fait exemplaire puisqu'y abondent les monographies sur la cathédrale, les églises paroissiales, les couvents ou les fortifications. Les références concernant le tissu urbain général se révèlent bien plus rares.

Les nouveaux axes de recherches tentent désormais de rendre compte de la réalité urbaine dans sa totalité ou, pour reprendre la formule d'un spécialiste en ce domaine, J.-Cl. Maire-Vigueur, de «la ville dans sa matérialité la plus immédiate, faite de maisons et d'édifices divers, d'espaces construits, aménagés, vécus et perçus de manières multiples»<sup>1</sup>. Dans cette perspective, le plan restitué du parcellaire médiéval est apparu comme un préalable indispensable, «un instrument essentiel à l'analyse urbaine»<sup>2</sup>. Le Centre de topographie historique de Paris, créé par J. Favier, mène ainsi une recherche systématique sur le parcellaire ancien de Paris, poursuivant et diversifiant en cela les travaux précurseurs d'un historien du XIX<sup>e</sup> siècle, A. Berty. Les multiples planches de cet «historiographe de la ville», réalisées à partir d'une vaste recherche documentaire, reconstituent en effet

<sup>1</sup> MAIRE-VIGUEUR, Jean-Claude, *D'une ville à l'autre, structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII<sup>e</sup> siècle au XVI<sup>e</sup> siècle)*, dans Actes du colloque de l'École française de Rome (1986), Paris, 1989, p. 16.

<sup>2</sup> BOUDON, Françoise, «Tissu urbain et architecture. L'analyse parcellaire comme base de l'histoire architecturale», *Annales E.S.C.*, 1975, t. 4, p. 773.

«chacune des propriétés composant les îlots des maisons», restituent «la physionomie intime des quartiers du vieux Paris»<sup>3</sup>.

Pour le Rennes médiéval, les travaux historiques, même les plus récents comme ceux de J.-P. Leguay<sup>4</sup>, ne répondent que très partiellement à ces impératifs. L'approche analytique du tissu urbain reste très globale et floue. Or la richesse des sources documentaires rennaises permet d'envisager la réalisation d'une entreprise de restitution relativement précise et complète du paysage médiéval de cette ville, du moins pour le xv<sup>e</sup> siècle.

L'objet de cette présente communication est le fruit d'un premier travail de recherches mené dans le cadre d'un mémoire de D.E.A. sous la direction d'A. Chédeville. Il s'agit de démontrer non seulement la possibilité de restituer le parcellaire de Rennes au milieu du Moyen Age, mais aussi de dévoiler les multiples opportunités et directions de recherches qu'offre une telle restitution.

La restitution du parcellaire consiste à transférer des informations écrites contenues dans des documents médiévaux sur des plans parcellaires modernes. Cette opération nécessite donc l'existence de sources écrites révélant le parcellaire médiéval. Les informations topographiques de ces sources doivent être en outre assez riches pour permettre un transfert sur des plans parcellaires modernes. Rennes a la chance de disposer d'un document médiéval qui répond aux critères de précision et d'exhaustivité nécessaires à la restitution du parcellaire, à savoir le rentier de 1455. Cette source écrite est exceptionnelle par l'ampleur et la grande précision des informations topographiques qu'elle renferme<sup>5</sup>.

J.-P. Leguay en fait une présentation relativement complète dans un article qu'il lui a consacré<sup>6</sup>. Il convient cependant de préciser la fonction de ce rentier et la date de sa réalisation, données essentielles sur lesquelles J.-P. Leguay est resté bien allusif. Ce rentier est né de la volonté de réformer le domaine foncier ducal à Rennes. Ce domaine, comme d'ailleurs une grande partie du territoire urbain rennais, a été profondément modifié par l'érection de deux nouvelles enceintes au xv<sup>e</sup> siècle. La première enceinte, construite de 1424 au milieu du xv<sup>e</sup> siècle, protège les faubourgs orientaux,

<sup>3</sup> BERTY, Adolphe, *Histoire générale de Paris. Topographie historique du Vieux Paris du XIII<sup>e</sup> siècle au XVIII<sup>e</sup> siècle*, Paris, 1886-1887, p. XIII-XV.

<sup>4</sup> LEGUAY, Jean-Pierre, *La ville de Rennes à travers les comptes des Miseurs*, Paris, 1969 ; «Le paysage urbain de Rennes au milieu du xv<sup>e</sup> siècle d'après un livre-rentier», *Mémoires de la Société d'histoire et d'archéologie de Bretagne*, 1977, t. 54, p. 69-116, et 1978, t. 55, p. 185-221.

<sup>5</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188.

<sup>6</sup> LEGUAY, Jean-Pierre, «Le paysage urbain de Rennes au milieu du xv<sup>e</sup> siècle», *op. cit.*, p. 69-74.

la désormais «ville neuve» ; la seconde érigée à partir de 1450, enclôt les quartiers de Toussaints et de Saint-Thomas au sud de la Vilaine, la «nouvelle ville». Ce double accroissement du périmètre défensif a entraîné de profondes modifications du tissu urbain : espace anciennement bâti consacré désormais aux fortifications, espaces anciennement dévolus à la défense de la ville dorénavant lotis et construits, etc.

Une procédure de réformation menée par des commissaires ducaux s'impose donc, ne serait-ce que pour réactualiser le terrier ducal dans une ville en chantier. Les commissaires vont s'efforcer d'identifier les biens fonciers sur lesquels le duc perçoit des droits seigneuriaux et leurs tenanciers, c'est-à-dire les propriétaires d'une tenure urbaine relevant du domaine ducal et astreinte notamment au paiement de la rente censive<sup>7</sup>. Chaque bien-fonds fait l'objet d'une description relativement précise afin d'éviter les erreurs et les carences des censiers ducaux antérieurs très laconiques. En effet, les censiers ducaux de la fin du XIV<sup>e</sup> et du début du XV<sup>e</sup> siècle se présentent sous la forme d'une liste de tenanciers et de rentes censives sans quasiment aucune précision sur les biens et leur localisation dans la ville<sup>8</sup>. Mais les commissaires ont dépassé la tâche initiale de réformateur du domaine ducal qui leur était impartie puisqu'ils ont aussi rapporté les autres mouvances féodales pour la ville close et une partie des faubourgs. Cette caractéristique distingue ce rentier des censiers ou terriers classiques ; ces derniers ne fournissent la liste des tenanciers ou des propriétés que pour un domaine seigneurial particulier. Le rentier de 1455 décrit ainsi plus de 1 500 biens fonciers urbains, identifiant plus de 1 000 propriétaires.

La date de la réalisation de ce document pose problème car elle n'y figure pas explicitement. J.-P. Leguay se référant à des dates écrites postérieurement sur le rentier pense qu'il a été élaboré de 1455 à 1461. Il peut sembler étonnant que cette tâche, qualifiée «d'urgente» dans les ordonnances ducales qui la prescrivent, mobilisant des officiers éminents, ait à ce point traîné en longueur. Un acte de janvier 1457 signale qu'il est achevé à cette date<sup>9</sup>. Ce document constitue donc une sorte de photographie de l'état de la propriété du sol urbain de Rennes en 1455-1456.

D'autres documents (aveux, rentiers, ventes, etc.) viennent compléter ou confirmer les informations du rentier. Mais ce sont avant tout les données topographiques du rentier, sérielles et homogènes, qui rendent le tra-

<sup>7</sup> La rente censive ou cens est une redevance annuelle, en nature ou en argent, versée par le propriétaire du bien au seigneur.

<sup>8</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2187, 4 cahiers en parchemin, rôles-rentier du domaine ducal à Rennes, présentés par Jamet de Très-la-cohue (1382), par Alain Dubois (1386), par Jean le Breton (1398) et par Bertrand le Bart (1406).

<sup>9</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 698, bail à rente à Gilet le Maire, 10 janvier 1457(n. st.).

vail de restitution parcellaire possible. Dans ce rentier, chaque bien fait l'objet d'une description plus ou moins précise en fonction du domaine dont il relève. D'une manière générale, ses tenants et aboutissants ainsi que ses confronts latéraux sont précisés. Les dimensions sont aussi fournies, à savoir la «laise sur rue», «la longueur en arrière» et parfois la largeur en arrière. L'exemple de la propriété de Pierre de Bonnabry, un des auteurs de ce rentier, éclaire parfaitement les opportunités offertes :

«Pierre de Bonnabry tient une maison en la ville vieille de Rennes pres la porte Saint Michel devers solleil couchant/ contenant de laise venant à rue xv piez et de long lxxiiii piez/ joignant d'un costé à la venelle qui est entre ladite maison et les murs de la ville/ joignant d'un bout le pavé de la rue de la porte Saint Michel, d'autre bout à aultre maison au derriere d'icelle/ et doit au duc à saint Jehan et Noel par moytié xxxiv sous»<sup>10</sup>.

Pour le transfert des informations topographiques, il est nécessaire d'avoir recours à deux types de plans en raison de l'incendie de 1720 qui a ravagé le coeur de la ville. Le premier est le plan parcellaire de la partie incendiée de Rennes levé par Robelin en 1722. Le reste du territoire urbain est couvert par les plans cadastraux du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>11</sup>. Les disparités d'échelle et des données géométrales entre ces deux types de plans rendent pour l'instant impossible la réalisation d'un plan unique couvrant l'ensemble de la ville. Quoi qu'il en soit, le transfert des données du rentier de 1455 s'avère possible comme le prouvent les quelques exemples présentés ci-dessous. La méthode employée est largement empirique, similaire à celle adoptée par A. Berty. A l'instar du travail mené par le topographe parisien, il a fallu bien souvent passer par des étapes intermédiaires avant de pouvoir réaliser le plan parcellaire du XV<sup>e</sup> siècle, aller «du connu à l'inconnu»<sup>12</sup>. Pour ce faire, des documents postérieurs au Moyen Age ont été mis à profit, des plans du XVIII<sup>e</sup> siècle ou encore le rentier de 1646, copie réactualisée de celui de 1455<sup>13</sup>.

Les trois exemples de plans parcellaires proposés illustrent bien les différents cas de figure rencontrés au cours de cette entreprise de restitution parcellaire. La restitution de l'îlot Saint-Sauveur (fig. 1) est relativement aisée dans la mesure où la trame du parcellaire médiéval n'a guère été modifiée jusqu'à l'incendie de 1720 ; seul l'agrandissement de l'église

<sup>10</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188, rôle-rentier de 1455, f° 34 r°.

<sup>11</sup> Les plans ayant servis de base cartographique pour la restitution parcellaire sont le plan Robelin levé en 1722 (Arch. mun. Rennes, A 1) et les plans cadastraux de 1847 (Arch. mun. Rennes).

<sup>12</sup> BERTY, Adolphe, *Histoire générale de Paris*, op. cit., p. XV.

<sup>13</sup> Arch. dép. Ille-et-Vilaine, 2 A 76, Réformation de 1646 du domaine royal à Rennes, 557 f°.

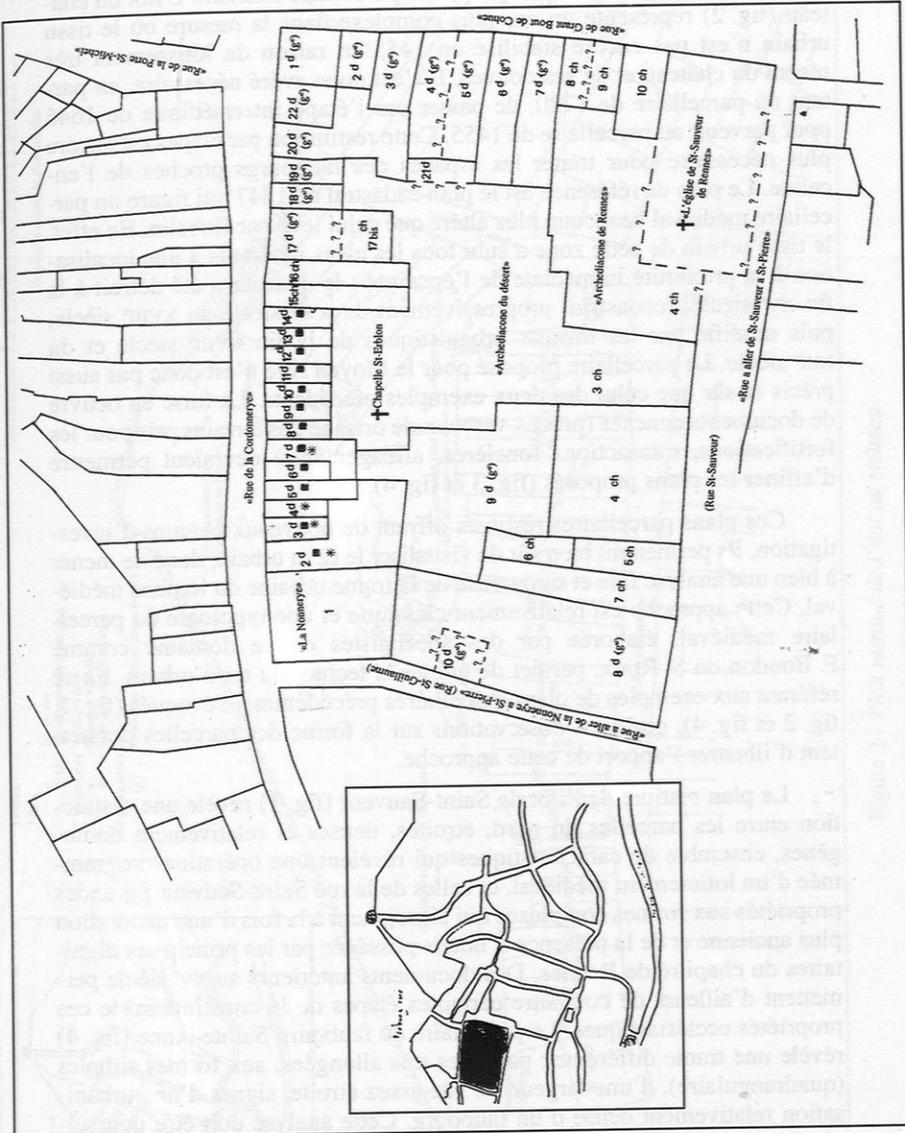


Figure 1 - Plan restitué de l'îlot de St-Sauveur

Saint-Sauveur a perturbé quelque peu le parcellaire attenant. L'îlot du château (fig. 2) représente un cas plus complexe dans la mesure où le tissu urbain n'est pas encore stabilisé en 1455 en raison du lotissement très récent du château et de ses douves. Il s'est donc avéré nécessaire, en partant du parcellaire de 1720, de passer par l'étape intermédiaire de 1646 pour parvenir au parcellaire de 1455. Cette restitution par étapes est encore plus nécessaire pour traiter les espaces des faubourgs proches de l'enceinte. Le plan de référence est le plan cadastral de 1847 qui figure un parcellaire médiéval beaucoup plus altéré que celui levé par Robelin. En effet, le tissu urbain de cette zone a subi tous les aléas inhérents à une localisation à la proximité immédiate de l'enceinte : le quartier a été détruit à la fin xv<sup>e</sup> siècle, reconstruit progressivement du xvi<sup>e</sup> siècle au xviii<sup>e</sup> siècle, puis modifié par les travaux urbanistiques de la fin xviii<sup>e</sup> siècle et du xix<sup>e</sup> siècle. Le parcellaire proposé pour le Moyen Age n'est donc pas aussi précis et sûr que celui des deux exemples précédents. La mise en oeuvre de documents annexes (procès-verbaux de prisage des terrains pris pour les fortifications, transactions foncières, afféagements) devraient permettre d'affiner les plans proposés (fig. 3 et fig. 4).

Ces plans parcellaires restitués offrent de nouveaux champs d'investigation. Ils permettent bien sûr de visualiser le tissu urbain, donc de mener à bien une analyse fine et rigoureuse de la trame urbaine du Rennes médiéval. Cette approche est relativement classique et une typologie du parcellaire médiéval, élaborée par des spécialistes en ce domaine comme F. Boudon ou S. Roux, permet de guider la lecture du tissu urbain. En se référant aux exemples de plans parcellaires précédemment évoqués (fig. 1, fig. 2 et fig. 4), quelques observations sur la forme des parcelles permettent d'illustrer l'apport de cette approche.

Le plan restitué de l'îlot de Saint-Sauveur (fig. 1) révèle une distinction entre les parcelles du nord, étroites, denses et relativement homogènes, ensemble de caractéristiques qui révèlent une opération programmée d'un lotissement médiéval, et celles de la rue Saint-Sauveur : grandes propriétés aux formes complexes qui témoignent à la fois d'une maturation plus ancienne et de la présence d'hôtels possédés par les principaux dignitaires du chapitre de Rennes. Des documents antérieurs au xv<sup>e</sup> siècle permettent d'ailleurs de connaître certaines étapes de la constitution de ces propriétés ecclésiastiques. Le parcellaire du faubourg Sainte-Anne (fig. 4) révèle une trame différente : parcelles très allongées, aux formes simples (quadrangulaire), d'une largeur sur rue assez étroite, signes d'une urbanisation relativement dense d'un faubourg. Cette analyse doit être poursuivie et approfondie pour l'ensemble du territoire urbain pour dégager les différents types et modes d'appropriation de l'espace.

Mais il convient de dépasser cette simple approche formelle du parcellaire. Le recours à d'autres sources permet de dévoiler d'autres aspects

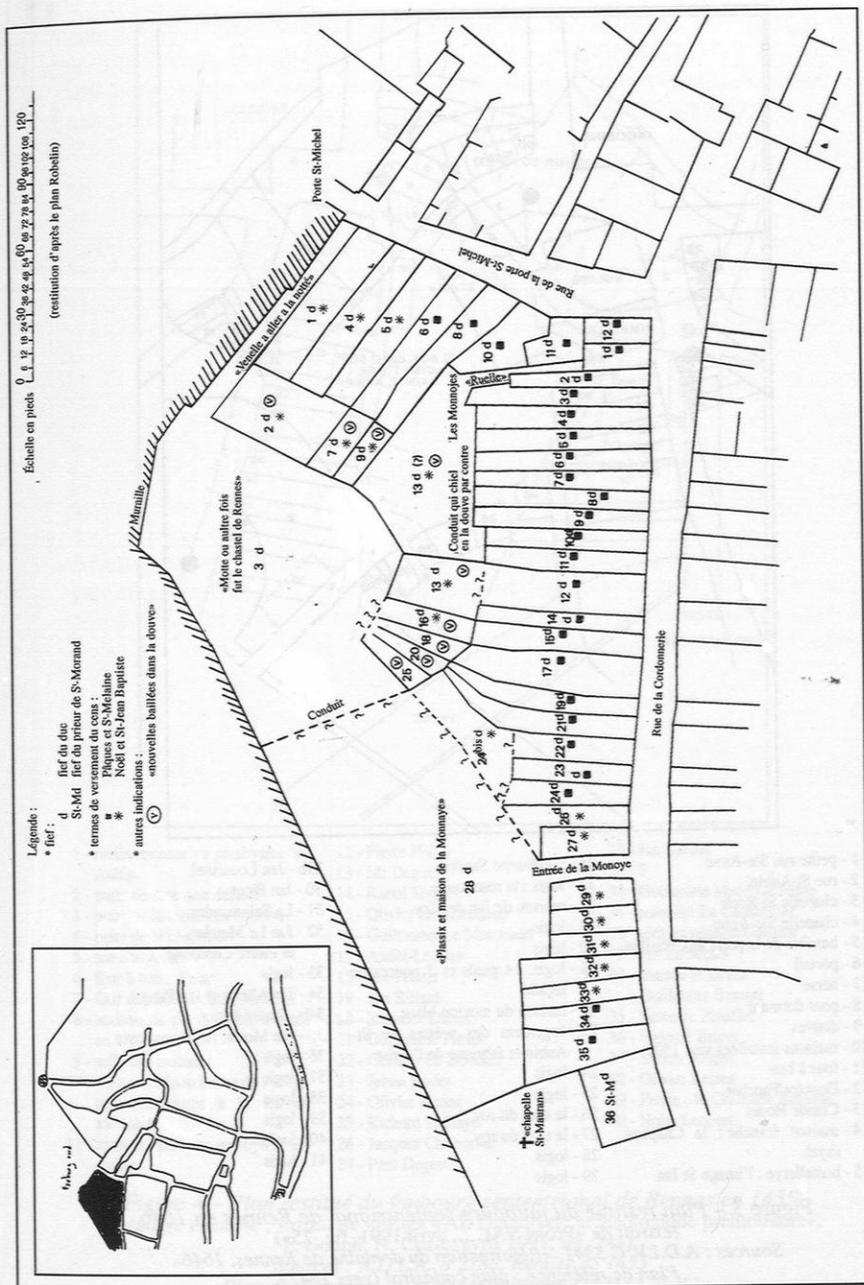
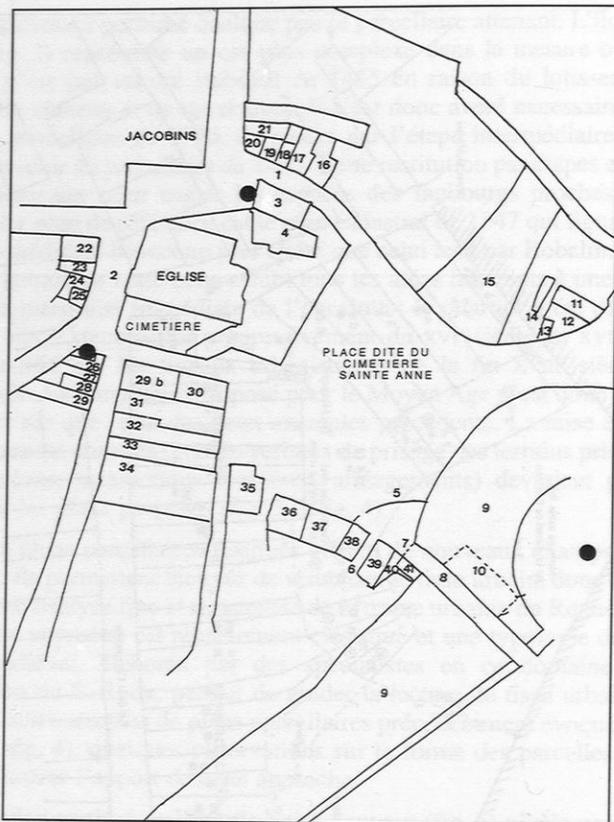


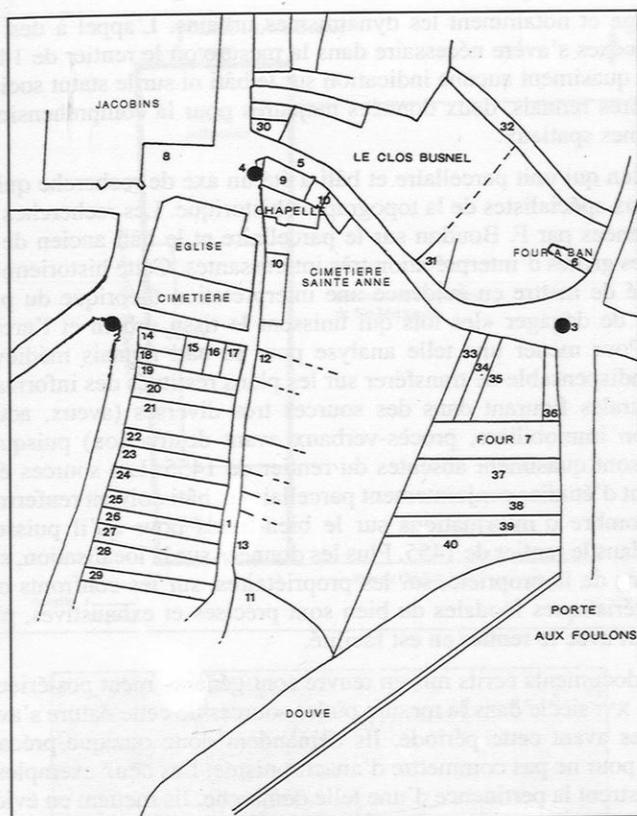
Figure 2 - Plan restitué de l'îlot au château



- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 - petite rue Ste-Anne                   | 16 - Guillaume Sandray  | 29b - Jan Louaisnel                       |
| 2 - rue St-Aubin                          | 17 - logis : la rose rouge  | 30 - Jan Picot                            |
| 3 - chapelle St-Roch                      | 18 - maison de Jan de Mey   | 31 - La Salamandre                        |
| 4 - chapelle Ste-Anne                     | 19 - logis  | 32 - Jan Le Mercier<br>et Pierre Cordonne |
| 5 - barrière de la porte aux Foullon      | 20 - logis  | 33 - logis                                |
| 6 - portail                               | 21 - logis, 14 pieds et 3 pouces de<br>façade                     | 34 - Jan Alleau et Jan Picot              |
| 7 - herse                                 | 22 - maison du mouton blanc                                       | 34b - André Patier                        |
| 8 - pont dormant                          | 23 - logement des prêtres de St-<br>Aubin et fabrique de l'église | 35 - Jan Morin, logis avec cave           |
| 9 - douves                                | 24 - logis  | 36 - logis                                |
| 10 - maisons installées vers 1590         | 25 - logis  | 37 - logis                                |
| 11 - four à ban                           | 26 - la tenu du roy   | 38 - logis                                |
| 12 - Doublot/Fauchet                      | 27 - la tenu du roy   | 39 - logis                                |
| 13 - Claude Houet                         | 28 - logis  | 40 - logis                                |
| 14 - maison franche : le Chapeau<br>royal | 29 - logis  | 41 - logis                                |
| 15 - hostellerie : l'image St Jan         |   |   |

Figure 3 - Plan restitué du faubourg septentrional de Rennes en 1646  
(extrait de «Projet VAL...», avril 1991, fig. 25)

Sources : A.D.I.V. C 3341, «Réformation du domaine de Rennes, 1646»  
Plan de référence : plan cadastral (vers 1847).



- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| 1 - ruelle menant au presbytère St-Aubin  | 12 - Pierre Pillon         | 28 - Jan Gardel                         |
| 2 - puits de date non définie   | 13 - Mr Deguel             | 29 - ?                                  |
| 3 - puits de la crois aux foulons   | 14 - Raoul Tongue          | 30 - Guillaume Macé Le Jeune            |
| 4 - puits de la chapelle  | 15 - Olivier Le Marchand   | 31 - Raoulet Le Chastellier             |
| 5 - rue Ste-Anne  | 16 - Guillaume Le Marchand | 32 - terre et maison Guionar            |
| 6 - four à ban du duc   | 17 - André Le Gay          | 33 - Jan Le Moall                       |
| 7 - four dépendant de St-Mélaine  | 18 - Jan Poitral           | 34 - maison et jardin Guillaume Bassart |
| 8 - maison de petite taille, attestée en 1646   | 19 - Jan Rillard           | 35 - Senestre Piouffet                  |
| 9 - salle des malades   | 20 - Raoulet Dubas         | 36 - logis de Bricet                    |
| 10 - maisons dépendantes de l'Hôpital, construites à la fin du XV <sup>e</sup> siècle | 21 - Guillaume Pitrier     | 37 - Simon Busnel                       |
| 11 - maison, terre du presbytère St-Aubin   | 22 - Geoffroy Le Boucher   | 38 - Olivier Lesleu                     |
|   | 23 - Jehan Jordet          | 39 - Perrin : la Chaussée Blanche       |
|   | 24 - Olivier Picant        | 40 - Hoirs Lenbert                      |
|   | 25 - Richard Feillaye      |   |
|   | 26 - Jacques Chancelier    |   |
|   | 27 - Paul Deguell          |   |

Figure 4 - Plan restitué du faubourg septentrional de Rennes en 1455 (Première ébauche ; extrait de «Projet VAL Diagnostic archéologique préliminaire», F. Goupil, N. Cozic, avril 1991, fig. 24»).

Sources : A.D.L.A. B 2188, Rentier de 1455

Plan de référence : plan cadastral (vers 1847) (A.M.R.)

du paysage et notamment les dynamismes urbains. L'appel à des documents annexes s'avère nécessaire dans la mesure où le rentier de 1455 ne renferme quasiment aucune indication sur le bâti ni sur le statut social des propriétaires rennais, deux données majeures pour la compréhension des dynamismes spatiaux.

Le lien qui unit parcellaire et bâti a été un axe de recherche qui s'est imposé aux spécialistes de la topographie historique. Les recherches pionnières menées par F. Boudon sur le parcellaire et le bâti ancien de Paris offrent des grilles d'interprétation très intéressantes. Cette historienne a en effet tenté de mettre en évidence une interprétation théorique du parcellaire afin de dégager «les lois qui unissent le tissu urbain et l'architecture»<sup>14</sup>. Pour mener une telle analyse pour le bâti rennais médiéval, il s'avère indispensable de transférer sur les plans restitués des informations architecturales figurant dans des sources très diverses (aveux, actes de transaction immobilière, procès-verbaux avant destruction) puisque ces données sont quasiment absentes du rentier de 1455. Les sources écrites permettant d'étudier conjointement parcellaire et bâti doivent renfermer un certain nombre d'informations sur le bien-fonds pour qu'il puisse être reconnu dans le rentier de 1455. Plus les données sur la localisation, sur les dimensions de la propriété, sur les propriétaires, sur les confronts ou sur les caractéristiques féodales du bien sont précises et exhaustives, plus le croisement avec le rentier en est facilité.

Les documents écrits mis en œuvre sont généralement postérieurs au milieu du xv<sup>e</sup> siècle dans la mesure où les sources de cette nature s'avèrent assez rares avant cette période. Ils demandent donc quelque précaution d'emploi pour ne pas commettre d'anachronisme. Les deux exemples proposés illustrent la pertinence d'une telle démarche. Ils mettent en évidence deux types d'habitat appartenant à l'élite urbaine.

Le premier exemple concerne une maison prébendale située rue des Dames. La reconstitution du bâti utilise un document largement postérieur à 1455, en l'occurrence un aveu du chapitre rendu au roi en 1566<sup>15</sup>. Mais les données architecturales révélées par la source du xvi<sup>e</sup> siècle permettent de reconnaître l'édifice médiéval possédé en 1455 par le chanoine maître Jean Houllier<sup>16</sup>. La restitution sur le plan parcellaire des différents édifices met en évidence la structure d'un petit manoir urbain qui s'adapte à la proximité de l'église cathédrale, à la voirie, aux contraintes d'un petit parcellaire (fig. 5). Cette maison a été détruite mais une demeure encore existante et proche, l'hôtel de Freslon – 10, rue des Dames – présente les

<sup>14</sup> BOUDON, Françoise, «Tissu urbain et architecture...», *op. cit.*, p. 774.

<sup>15</sup> Arch. dép. Ille-et-Vilaine, G 191, Registre d'aveux du chapitre rendus au roi, 1566, f° 3.

<sup>16</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188, f° 59.

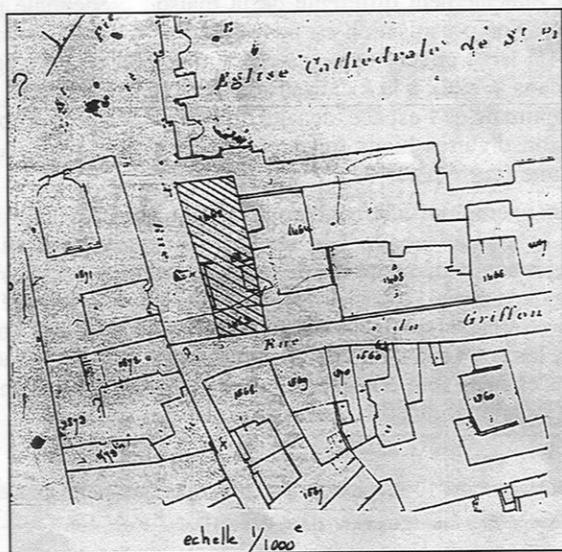
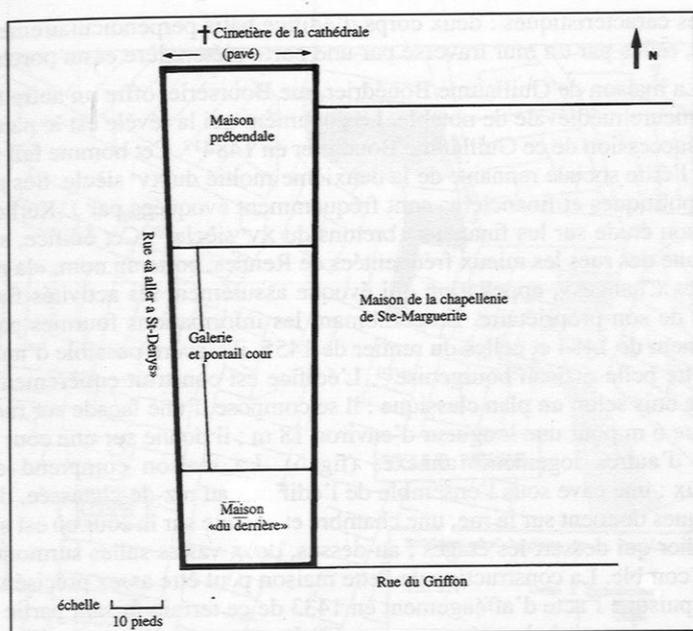


Figure 5 – Plan restitué d'une maison prébendale en 1566  
(le plan de référence est le plan cadastral de 1847).

mêmes caractéristiques : deux corps d'édifice bâtis perpendiculairement à la rue, reliés par un mur traversé par une porte piétonnière et un porche.

La maison de Guillaume Bouédrier, rue Bourserie, offre un autre type de demeure médiévale de notable. Le document qui la révèle est le partage de la succession de ce Guillaume Bouédrier en 1484<sup>17</sup>. Cet homme fait partie de l'élite sociale rennaise de la deuxième moitié du xv<sup>e</sup> siècle. Ses activités politiques et financières sont fréquemment évoquées par J. Kerhervé dans son étude sur les financiers bretons du xv<sup>e</sup> siècle<sup>18</sup>. Cet édifice, situé dans une des rues les mieux fréquentées de Rennes, porte un nom, «la maison des Changes», appellation qui évoque assurément les activités financières de son propriétaire. En combinant les informations fournies par le document de 1484 et celles du rentier de 1455, il s'avère possible d'analyser cette belle maison bourgeoise<sup>19</sup>. L'édifice est construit entièrement en pan de bois selon un plan classique : il se compose d'une façade sur rue de presque 6 m pour une longueur d'environ 18 m ; il donne sur une cour joignant d'autres logements annexes (fig. 6). La maison comprend cinq niveaux : une cave sous l'ensemble de l'édifice ; au rez-de-chaussée, deux boutiques donnent sur la rue, une chambre et cuisine sur la cour où est situé l'escalier qui dessert les étages ; au-dessus, deux vastes salles surmontées par le comble. La construction de cette maison peut être assez précisément datée puisque l'acte d'afféagement en 1433 de ce terrain faisant partie des anciennes douves de la cité est conservé<sup>20</sup>. La structure de cette maison des Changes est radicalement différente de la maison prébendale précédemment évoquée. Son organisation est adaptée à l'activité de finances de son propriétaire (la large ouverture sur la rue témoignant de l'engagement de cet homme dans la cité), à la localisation de cet édifice au cœur de la ville (utilisation optimale de l'espace, densité du bâti), à la forme du parcellaire, à la possession d'autres biens fonciers adjacents (une maison rue de la Fillanderie, une écurie place du Champ-Jacquet).

Ces deux exemples illustrent bien la relation privilégiée qui unit fonction sociale et espace urbain. Les recherches actuelles tentent ainsi de mettre en évidence la diversité des liens entre données sociales et espace urbain : le zonage social (quartier dévolu à telle ou telle activité ou classe sociale), les stratégies spatiales dans l'acquisition de biens fonciers ou immobiliers, les solidarités de voisinage notamment dans le cadre matrimonial, etc. Ces liens sont considérés comme des facteurs essentiels de la formation et des mutations du tissu urbain.

<sup>17</sup> Arch. mun. Rennes, liasse 1042, cahier de prisage de Jean Guillot (fin xv<sup>e</sup> siècle).

<sup>18</sup> KERHERVÉ, Jean, *L'État breton aux XIV<sup>e</sup> siècle et XV<sup>e</sup> siècles*, Paris, 1987.

<sup>19</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188, f<sup>o</sup> 110.

<sup>20</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 697, arrentement d'une portion des douves de la ville de Rennes, 16 décembre 1433.



La richesse de la documentation rennaise au xv<sup>e</sup> siècle permet d'envisager l'application de cette démarche à de nombreux secteurs urbains. L'examen de la mobilité socio-topographique de la famille Bouédrier, de la fin xiv<sup>e</sup> siècle à la fin xv<sup>e</sup> siècle, permet d'entrevoir des phénomènes qu'il conviendra d'affiner et de confirmer ultérieurement (fig. 6). Les documents concernant les différents membres de cette famille bourgeoise rennaise et ses propriétés urbaines sont assez nombreux pour reconstituer les filiations et retrouver les différents biens immobiliers possédés par les membres les plus éminents de cette famille tout au long du xv<sup>e</sup> siècle. Deux phénomènes majeurs apparaissent à travers la mise en évidence de cette mobilité spatiale. D'une part, l'ascension sociale avérée de cette famille, aux activités d'abord commerciales puis financières, se double d'une ascension dans l'espace urbain. Quittant le quartier à dominante artisanale de la rue de la Parcheminerie et la proximité plutôt malsaine de la Vilaine, les différents membres de cette famille «grimpe» progressivement vers de meilleurs lieux pour finalement s'implanter largement dans un quartier appelé à devenir le «centre huppé» de la ville de Rennes à la fin xv<sup>e</sup> siècle (rue de la Bourserie/place du Champ-Jacquet). D'autre part, cette mobilité n'est que le reflet de mouvements plus massifs de redéploiement des groupes sociaux dans l'espace urbain en pleine restructuration du fait notamment de l'accroissement des fortifications. La stratégie socio-topographique des Bouédrier participe ainsi à la constitution d'un quartier de «nouveaux riches» sur un espace consacré auparavant aux fortifications.

Le rentier de 1455 est donc riche d'enseignements sur le paysage urbain de 1455 et sur les mutations de certaines zones au xv<sup>e</sup> siècle. Il se prête aussi à une analyse régressive, certaines de ses données permettant de remonter l'échelle du temps. Il n'est guère besoin d'insister sur la carence documentaire des siècles précédant le xv<sup>e</sup> siècle. Elle est constamment rappelée par les médiévistes qui les étudient. De cette pénurie particulièrement patente pour le Rennes du xi<sup>e</sup> siècle au xiv<sup>e</sup> siècle est née la volonté d'utiliser dans une démarche régressive certaines informations fournies par les documents du xv<sup>e</sup> siècle, plus nombreux et plus riches. En effet, certaines données concernant l'espace urbain peuvent renseigner sur les siècles précédents.

La toponymie est une méthode de ce type et est depuis longtemps utilisée notamment pour les études de l'espace rural. Pour la ville, les noms de quartiers ou de rues, tels qu'ils apparaissent dans la documentation du xv<sup>e</sup> siècle, peuvent aussi être très précieux. Par exemple, l'appellation du principal axe de la Ville neuve, rue aux Foulons, évoque indubitablement une activité drapière qui s'y exerçait à une époque à déterminer et qui n'a plus cours au xv<sup>e</sup> siècle.

Les informations du xv<sup>e</sup> siècle peuvent aussi valoriser le contenu informatif souvent très succinct et difficile à exploiter des documents anté-

rieurs. La confrontation des documents antérieurs au xv<sup>e</sup> siècle avec les plans restitués et le rentier de 1455 dynamise les vagues informations des documents anciens. La mise en œuvre de ce procédé s'avère ainsi très utile pour la localisation des biens évoqués dans les sources anciennes. Dans celles-ci en effet, les informations topographiques sont généralement très lacunaires. En 1288, une transaction, mentionnée dans le cartulaire de Saint-Melaine, concerne un bien-fonds situé sur le «vieux marché à l'avoir de Rennes»<sup>21</sup>. D'après les vagues indications topographiques figurant dans cet acte, P. Banéat a situé ce marché à l'avoir (marché aux bêtes vives) au nord de la rue de la Baudrairie, sans plus de précision<sup>22</sup>. Or la transaction mentionne explicitement la mouvance seigneuriale de cette place : *sub domino Robini de Buxeria*. En confrontant cette information avec les données du rentier, la localisation précise de ce bien-fonds s'avère possible. En 1455, au centre de la rue de la Fannerie, trois maisons relèvent de la seigneurie de Brécé, forme dérivée du terme *buxiera* (fig. 7). En conséquence, la localisation du marché à l'avoir se précise : il s'étend au nord-ouest de ces propriétés, là où les parcelles du xv<sup>e</sup> siècle présentent des formes singulières, vastes ou très allongées, témoignages de l'ancienne fonction de cet espace.

L'autre exemple de mise en œuvre de cette méthode est d'autant plus éclairant que les informations topographiques sur les biens concernés sont infimes. En 1141, le duc Conan II concède au détenteur de la chapellenie du château de Rennes 12 deniers de rente censive sur une maison située «à la porte du marché»<sup>23</sup>. En 1455, un seul bien dans la ville de Rennes relevant du prieur du château correspond aux brèves indications de l'acte de 1141. Une maison et l'arrière d'une autre, à l'évidence démembrement de la première propriété, versent respectivement 11 deniers et 3 deniers au prieur du château, soit un montant proche du cens indiqué par l'acte de 1141 (fig. 7). Ces biens sont situés à proximité de la porte Jacquet qui pourrait être l'héritière directe de cette «*portam mercati*».

Ces deux exemples révèlent l'intérêt que présentent les données sur la propriété féodale du sol urbain. Dans le rentier de 1455, chaque parcelle peut être identifiée d'une manière très précise non seulement par son propriétaire ou sa configuration topographique, mais aussi par ses caractéristiques seigneuriales : mouvance féodale, montant du cens, terme du versement. Grâce à cette méthode d'identification, les censiers ducaux de la fin xiv<sup>e</sup> siècle très laconiques peuvent être exploités. En mettant en parallèle

<sup>21</sup> Bibl. mun. Rennes, ms 15 820, cartulaire de l'abbaye Saint-Melaine, f° 63.

<sup>22</sup> BANÉAT, Paul, *Le vieux Rennes*, Rennes, 1904, p. 81.

<sup>23</sup> Arch. dép. Ille-et-Vilaine, 1 F 153, copie de l'acte de fondation de la chapellenie de Saint-Michel-du-Château par le duc Conan III en 1141.



Figure 7

les cens figurant dans les documents du xv<sup>e</sup> siècle avec les données du rentier de 1455, les biens-fonds du xiv<sup>e</sup> siècle peuvent être reconnus et transférés sur les plans parcellaires restitués.

Enfin les seules données du rentier de 1455 et des plans restitués renseignent sur le mode d'appropriation du territoire et sur les mutations urbaines. Tout d'abord, les formes des parcelles témoignent certes de leur destination et de leur usage au milieu du xv<sup>e</sup> siècle mais aussi de leur formation au cours des périodes précédentes. Ainsi, la trame du tissu urbain peut témoigner «d'événements architecturaux», d'édifices disparus (église, cimetière, fortifications). A Paris, la mise en oeuvre de cette démarche a révélé certaines portions d'une enceinte du xi<sup>e</sup> siècle qui avaient été détruites dès le xiii<sup>e</sup> siècle<sup>24</sup>. L'exemple de la place du marché à l'avoir de Rennes précédemment évoqué a mis en évidence des formes du parcellaire qui résulteraient des mutations de l'espace urbain : les parcelles du nord-ouest de la rue de la Fannerie témoigneraient du lotissement d'un vaste espace commercial.

Mais le rentier de 1455 renferme d'autres indices sur l'évolution de l'espace urbain qui n'ont jamais été exploités. En effet, le découpage féodal du sol urbain, les montants des cens et les termes de leur versement n'ont guère retenu l'attention des chercheurs. Les historiens relèvent simplement le rôle réconfortif de la rente censive et son faible poids économique. Or, au prix d'une analyse détaillée, ces éléments peuvent renseigner sur l'histoire de l'appropriation des différentes unités territoriales de l'espace urbain. Une application de cette démarche permet d'énoncer un certain nombre de principes qu'il conviendra d'étendre à l'ensemble des informations documentaires de ce type. Cette nouvelle méthode permet en effet de mettre en évidence des réseaux de fortifications des xiv<sup>e</sup>-xv<sup>e</sup> siècles jusque là ignorés.

La moitié occidentale du parcours de l'enceinte de la cité rennaise est connue grâce aux plans anciens, aux vestiges et aux découvertes archéologiques. La section orientale qui a été arasée dès le début du xv<sup>e</sup> siècle est restée en revanche hypothétique. Le rentier de 1455 renseigne abondamment et précisément sur l'afféagement récent de cette partie de l'enceinte devenue caduque par l'érection de l'enceinte de la Ville neuve<sup>25</sup>. Chaque portion du réseau défensif afféagé est singularisée par le paiement d'une rente censive à Noël et Saint-Jean. Le transfert de ces informations topographiques et seigneuriales sur le plan est relativement aisé. Le parcellaire figuré par le plan Robelin de 1722 a gardé des traces de cet «événement

<sup>24</sup> BOUDON, Françoise, «Tissu urbain et architecture» *op. cit.*, p. 810.

<sup>25</sup> Le rentier de 1455 et des actes d'afféagements (Arch. dép. Loire-Atlantique, B 697) permettent de suivre le démantèlement de ces murailles.

architectural» : limites des parcelles, lignes directrices et même excoisances du parcellaire pour les tours de l'enceinte ou des portes. Le plan proposé n'est qu'une première ébauche dans la mesure où des détails demandent à être précisés, notamment la configuration des entrées de la Cité (fig. 8).

Un autre réseau défensif était resté jusqu'à présent totalement ignoré. Les historiens qui ont consulté le rentier de 1455 ne l'ont pas relevé, certes par inattention, mais aussi parce que la simple lecture du registre ne permet pas d'en prendre conscience. Le transfert de l'écrit sur un plan permet au contraire de distinguer ce réseau fortifié des murailles et douves de la cité avec lesquelles il a été jusqu'à présent confondu. Ainsi Jean Hagomar possède une maison rue Neuve «et doibt pour la prise de la douve derriere sadite maison à Noël et Saint Jean 11 sous 9 deniers»<sup>26</sup>. Faute de localiser précisément sur un plan cette donnée, la douve mentionnée semble être celle de la cité. Or il n'en est rien puisque la maison de Jean Hagomar est située du côté est de la rue Neuve. En rapportant très exactement tous les terrains du côté oriental de la rue Neuve, de la Parcheminerie et de la ruelle des Presses qui payent une rente à Saint-Jean et Noël se dessine progressivement une bande continue, parallèle au réseau fortifié de la cité. Autrement dit, un autre réseau fortifié apparaît qui vient doubler les défenses de la cité<sup>27</sup>.

De même, le rentier de 1455 signale un «donjon» au niveau de la «porte Jacquet au commencement de la bourcerie devers le chastel»<sup>28</sup>. Ce donjon a été assimilé à une tour de l'entrée de la cité. Grâce au rappel historique des mutations du tissu urbain figurant dans le rentier, il s'avère que les maisons qui ont été construites à l'emplacement de ce donjon sont situées à l'est de la rue Neuve. Le rentier révèle de la même façon l'existence d'un autre donjon, au commencement de la rue de la Baudrairie. Ces deux fortifications sont dans l'alignement des douves précédemment mises en valeur. D'autres renseignements concernant ce réseau fortifié sont présents dans le rentier et dans les comptes des miseurs. La période de la réalisation de ce réseau défensif apparaît clairement dans le premier document : «il estoit anciennement et de par avant le siege de Rennes deu sur certaines mesons qui estoient pour lors entre le kareffourt de la rue Neuffve a porte Jacquet et la rue Bourcerie dun autre coste qui furent abbatut et y feut fait une douve qui passoit par derriere la rue Neuffve devers

<sup>26</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188, f° 76.

<sup>27</sup> Cf. fig. 8. Le parcellaire de 1722 a gardé les traces de ce réseau : découpage des parcelles en fonction des douves, chemin allant de la Baudrairie à la Vilaine épousant le rebord extérieur des douves.

<sup>28</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188, cahier annexe des rentes frostes.



Saint-François (...)»<sup>29</sup>. Le siège évoqué est assurément le fameux siège de 1356-1357 durant lequel la ville de Rennes, défendue par Du Guesclin et ses troupes, résista pendant 9 mois aux assauts anglais<sup>30</sup>. L'érection de cette enceinte fortifiée qui vient doubler les murailles et douves de la cité est à l'évidence un élément clef du succès de la résistance rennaise. Les comptes des miseurs permettent de suivre le démantèlement de cette fortification au cours du premier tiers du xv<sup>e</sup> siècle.

Ce présent travail n'a pas dévoilé, pour reprendre la formule d'A. Berty, la «physionomie intime» de Rennes au Moyen Âge. Les fragments de recherches ont simplement tenter de dévoiler les opportunités qu'offrent la documentation rennaise, aussi bien d'un point de vue cognitif que méthodologique. La diversité et la richesse des sources permettent d'envisager des démarches qui rejoignent celles menées pour d'autres villes, notamment la restitution du parcellaire. Mais le rentier de 1455 et des sources similaires (censiers, aveux) ouvrent de nouveaux champs d'investigation, les informations topographiques et domaniales fournies par ces documents renseignant sur le mode d'appropriation du sol urbain depuis au moins le xi<sup>e</sup> siècle.

Nicolas Cozic

### RÉSUMÉ

La restitution du parcellaire médiéval est une démarche qui s'avère très opportune non seulement pour visualiser le paysage urbain, mais aussi pour multiplier les axes de recherches sur les modalités et le rythme du développement des villes. Grâce à un document exceptionnel, le rentier de 1455, une sorte de cadastre écrit, la reconstitution du parcellaire de la ville de Rennes s'avère possible. La visualisation à plat du Rennes médiéval qu'offrent les plans restitués peut être complétée par des documents annexes qui, par exemple, permettent de reconstituer des demeures médiévales disparues. De plus, l'exploitation de toutes les informations contenues dans le rentier de 1455 et notamment les données seigneuriales permettent de remonter le temps et d'éclairer des périodes antérieures au xv<sup>e</sup> siècle, bien moins documentées. La possibilité d'une nouvelle histoire de la ville de Rennes du xi<sup>e</sup> siècle au xv<sup>e</sup> siècle s'esquisse.

<sup>29</sup> Arch. dép. Loire-Atlantique, B 2188, f° 61 v°.

<sup>30</sup> LEGUAY, Jean-Pierre et MARTIN, Hervé, *Fastes et malheurs de la Bretagne ducale, 1213-1532*, Rennes, 1982, p. 105.