

New Europe College

Europa Program

Yearbook 2007-2008



FEDERICA ALESSANDRA BROILO
MARIOARA-CAMELIA CRĂCIUN
EMANUELA NEAMȚU (GRAMA)
DANIEL HABIT
EMILYA KARABOEVA
TCHAVDAR MARINOV
IRINA POPESCU-CRIVEANU
IRINA STĂNCULESCU
ADA ȘTEFĂNUȚ
IOANA TUDORA

Editor: Irina Vainovski-Mihai

Copyright – New Europe College
ISSN 1584-0298

New Europe College
Str. Plantelor 21
023971 Bucharest
Romania

www.nec.ro; e-mail: nec@nec.ro
Tel. (+4) 021.307.99.10, Fax (+4) 021. 327.07.74



IRINA POPESCU-CRIVEANU

Née en 1970 à Bucarest

Doctorante à l'Université d'Architecture et d'Urbanisme « Ion Mincu », Bucarest
Thèse : *L'urbanisme selon ses principes historiques. Le cas de la Roumanie en contexte européen*

Directeur scientifique, Quattro Design – Architectes et urbanistes associés
(bureau d'études)

Enseignant associé, Université d'Architecture et d'Urbanisme « Ion Mincu »,
Bucarest

Projets de recherche personnelles ou participation a des groupes de recherche en
architecture et urbanisme

Specialiste dans la protection des monuments historiques

Membre de l'Ordre des Architectes de Roumanie

Membre de la Comission Professionnelle du Registre des Urbanistes de Roumanie

LA VILLE DES VILLAGES PERDUS NOTES SUR L'IMAGE DES VILLES MOLDAVES ET VALAQUES AVANT LA PÉRIODE MODERNE

Questions et méthode

Les villes Roumaines des principautés de Valachie et de Moldavie, situées au Sud et à l'Est des Carpates, constituent un environnement urbain difficile à cerner. Les raisons de cette difficulté résident dans les ambiguïtés de la structure urbaine autant que dans la faible différenciation entre ville et campagne.

L'absence de limites et la présence en ville de multiples caractères ruraux, l'absence des édifices et d'espaces publics antérieurs au milieu du XIX^e siècle et la présence d'une structure urbaine chaotique et peu différenciée entre le centre et la périphérie, tout cela contribue à former l'image d'une ville qui n'est certainement pas « occidentale ». Cette ville différente, qui n'est pas pour autant « orientale », se manifeste d'une manière étonnamment unitaire dans le cadre géographique mentionné.

Nous proposons dans cette étude une série d'observations sur la forme des villes Moldaves et Valaques d'avant l'impact majeur de la culture de l'Europe occidentale, en nous appuyant sur deux types de recherche complémentaires : la première, une analyse de la bibliographie et des sources primaires (récits de voyageurs, documents internes publiés ou référencés dans la bibliographie, plans et cartes historiques) pour systématiser les connaissances dans cette direction et la seconde, une analyse régressive des traces de l'évolution historique dans la ville existante.

Nous utiliserons les villes de Bucarest en Valachie et de Iași en Moldavie comme exemples d'application de cette méthode ; ce choix est

justifié autant par la complexité des deux villes, anciennes capitales des deux principautés, que par la richesse des sources les concernant.

La période que nous étudions commence au second XIV^e siècle, moment de reconnaissance documentaire de l'existence d'un réseau urbain dans le territoire déjà structuré en deux unités étatiques, et va jusqu'au début du XIX^e siècle. Cet intervalle couvre la période de développement des villes médiévales (XIV^e-XVI^e siècles) et leur transformation lente durant la période post-médiévale (XVII^e-XVIII^e siècles), jusqu'au moment de modernisation des anciennes structures suivant le modèle occidental. Nous considérons que le moment qui marque de la manière la plus forte ce tournant dans l'évolution urbaine des principautés de Moldavie et de Valachie est le début de la période dite « réglementaire », imposée par l'administration russe suite au traité d'Adrianopol (1829). Le « Règlement Organique », adopté le 13 juillet 1831 en Valachie et le 13 janvier 1832 en Moldavie, statue un régime commun aux deux principautés.

Les études antérieures, dont la majeure partie est issue du travail des historiographes, questionnent peu la forme urbaine des villes moldaves et valaques. Tout en traitant leur ancienneté, leur constitution ethnique, leur organisation, leurs quartiers, leurs édifices remarquables (églises et monastères, cours princières ou des boyards, auberges), elles se contentent d'affirmer leur organicité ou leur manque d'aboutissement par rapport aux villes occidentales.

Les études de synthèse concernant les villes médiévales roumaines sont peu nombreuses¹. Les XVII^e et XVIII^e siècles apparaissent traités par les historiographes dans des études partielles, concernant soit une question spécifique, soit l'évolution d'une seule ville².

Les études concernant la structure urbaine des villes ont comme limite chronologique inférieure le dernier quart du XVIII^e siècle et sont réalisés par des architectes ou urbanistes, dont les connaissances historiques sont relativement faibles ; les quelques exceptions où l'approche historique est solide sont représentées par des études partielles des points de vue thématique, chronologique ou géographique³. L'apport des géographes est faible, un seul auteur venant de cette discipline ayant travaillé sur l'évolution de la ville de Bucarest⁴.

Les différents aspects de l'évolution de la propriété foncière, des institutions et du cadre social, concernant autant l'environnement urbain que celui rural, déterminant, sont traités par peu de chercheurs, historiens, juristes ou sociologues⁵. Notre étude utilise avec priorité ces contributions,

en essayant de déceler les influences des aspects mentionnés sur le développement de la forme urbaine.

Cette approche plurielle concernant les sources et les principales références bibliographiques aboutit, premièrement, à combler des lacunes en ce qui concerne la description des villes pré-modernes moldaves et valaques (structure territoriale, régime de propriété, répartition des fonctions urbaines, régime des constructions) et, secondement, à mettre en évidence des questions mal ou insuffisamment étudiées ou à émettre des hypothèses dont la validation attendra des recherches plus approfondies. Dans ce sens, notre travail représente, en quelque sorte, un programme personnel de recherche pour les futures années.

Le « modèle » urbain autochtone

Dans l'essai de comparaison de la ville moldo-valaque avec les modèles orientaux et occidentaux, les recherches sont peu nombreuses⁶. L'essai de définition d'un modèle urbain médiéval roumain nécessite un travail de durée, basé sur la comparaison de plusieurs cas. La première question à étudier concerne la clarification du mode de constitution de la forme urbaine et la seconde concerne une description détaillée des éléments qui composent cette forme, pour aboutir à une présentation du modèle et de son évolution. Ce ne serait qu'après ce travail qu'une périodisation de l'évolution urbaine dans les principautés roumaines pourra être établie et que des comparaisons avec les modèles urbains européens pourront être entamés, pour chacune de ces périodes.

Notre étude se limite, comme nous l'avons déjà affirmé, à émettre des observations concernant les deux premiers points. Néanmoins, il semble nécessaire de présenter d'emblée les modèles ayant influencé le développement urbain dans les principautés, ainsi que de chercher les compatibilités et les différences avec l'environnement urbain balkanique et ottoman, où les villes moldaves et valaques sont généralement incluses, à tort ou à raison.

Selon T. O. Gheorghiu⁷, les modèles ayant influencé le développement urbain dans l'espace roumain extra-carpatique sont, pour la période pré-étatique (avant le XIV^e siècle), celui byzantin et l'italien au Dobroudja et au Sud de la Basserabie, celui autochtone⁸ à influence slave en Moldavie et Valachie, celui oriental à l'Est de la Moldavie et celui central-européen pour les villes de colons de l'Est et du Sud des Carpates.

La période de consolidation des états féodaux (XV^e-XVI^e siècles) se caractériserait par une politique d'urbanisation et de fortification du territoire, engendrant des « villes nouvelles » fortement structurées ainsi que des agglomérations urbaines spontanées, processus de filiation central-européenne. Les villes de la Dobroudja, incluses dans l'Empire ottoman, se détachent à partir du XV^e siècle pour suivre une histoire parallèle.

La dépendance par rapport à la Porte (à partir du XV^e-XVI^e siècle en Valachie et du XVI^e siècle en Moldavie, jusqu'au XIX^e siècle) aurait amené le remplacement de ces anciennes structures, autant en ce qui concerne le réseau des localités urbaines qu'en ce qui concerne leur organisation. Les principaux facteurs du changement seraient la perte progressive de l'autonomie des états, l'instabilité politique, la réorientation du commerce ; en particulier, l'interdiction d'entretenir et de hisser des fortifications contribue au changement structurel des villes. (Il est nécessaire de préciser que ni la Moldavie, ni la Valachie n'ont fait partie de l'empire ottoman ; la religion majoritaire est restée orthodoxe et l'administration est restée locale, les princes étant choisis par un système combiné, héréditaire et électif. Pour un seul siècle – débuté en 1711 (en Moldavie) et en 1716 (en Valachie) et finit en 1821, des princes grecs du Phanar ont été nommés directement par le Sultan au règne des deux pays.)

Pour Gheorghiu, jusqu'au début du XVIII^e siècle (avant les règnes phanariotes), un second modèle autochtone se serait constitué, défini par l'extension progressive des centres ville et par l'organicité supposée par ce processus, par un système de défense intérieur à la ville, concentré dans des points forts tels que les monastères, par un habitat de basse densité et non durable, concentré et structuré par paroisses, un réseau viaire spontané mais ordonné; ce modèle se manifesterait d'une manière unitaire dans l'espace extra-carpatique et se serait consolidé jusqu'au début du XIX^e siècle, quand les villes rentrent dans une étape distincte de modernisation soutenue.

Les conclusions de Gheorghiu montrent une compatibilité partielle du modèle autochtone, tel qu'il le définit, avec celui défini pour les villes balkaniques pré-modernes incluses au monde ottoman ou avec celui, plus large, de la ville ottomane.

Pour A. Yerolympos, les traits communs des villes balkaniques, avant la modernisation du XIX^e siècle, seraient les suivants : développement anarchique avec des zones rurales à l'intérieur des villes, pas de rôle spécifique assigné aux anciennes fortifications, lorsqu'elles existent, population multiethnique vivant dans des quartiers séparés et introvertis,

dont la vie communale est strictement surveillée, quartiers réservés aux commerces et aux artisans, absence d'un centre civique, basses densités de l'habitat permettant à chaque maison d'avoir un jardin, réseau viaire tortueux, peu de constructions publiques en pierre et maisons individuelles en matériaux peu durables, totale absence des infrastructures⁹.

Pour M. Cerasi, la ville ottomane « typique », qui a dominé entre le XVII^e et le XIX^e siècles la plus grande partie de l'Anatolie, la Thrace, la Bulgarie, la Macédoine, L'Épire, La Tessalie, L'Albanie, la Bosnie et la Hertzégovine, les grandes villes de Serbie et, de manière « assez limitée », le Sud et les côtes de l'actuelle Roumanie, serait caractérisée par la maison en bois à toiture à pans, la mosquée à coupole, la disposition particulière des tracés urbains, le marché *çarşı*, la séparation des fonctions économiques et des fonctions résidentielles et par l'ouverture de la composition urbaine vers la nature¹⁰. La ville ottomane est ouverte, sans murailles ; sa centralité est fractionnée entre commerce et religion. Les zones d'habitations, irrégulières, sont composées des unités distinctes, divisées ethniquement, des *mahale*, elles-mêmes caractérisées par l'unité maison-jardin close par des murets, où l'implantation des constructions, souvent en terrasses, suit l'orientation héliothermique et panoramique tout en limitant la vue vers les voisins¹¹.

Suivant la périodisation proposée par Gheorghiu, il résulte que la ville médiévale moldo-valaque, formée avant la création des états, se serait développée durant les XIV-XVI^e siècles de manière particulière suivant les différentes régions, selon un « modèle » autochtone, influencé par le voisinage direct. Quel pourrait être ce « modèle » (ou, dans nos termes, la structure « déterminante »), voilà une des premières questions à étudier. Cette étude ne peut être réalisée qu'à partir des documents publiés, car les résultats des recherches archéologiques ne sont pas présentés d'une manière qui rende possible leur interprétation correcte.

Ce n'est que la période suivante, des XVII^e-XVIII^e siècles, qui serait influencée d'une manière décisive par le contexte politique et culturel ottoman, même si les influences ottomanes directes sont presque absentes dans le milieu bâti. Période plus riche en documents de toute sorte, bénéficiant aussi de la possibilité d'études directes sur le tissu urbain, elle peut aussi éclairer sur les étapes précédentes.

La principale compatibilité avec le monde ottoman (et, donc, le principal trait qui va positionner les villes roumaines à côté de celles balkaniques et, ensemble, les distinguer de celles issues du monde méditerranéen) réside dans l'ouverture intérieure et extérieure du tissu

urbain. Pour Cerasi, la ville ottomane représente un espace construit avec des procédés itératifs et agglutinants ; de plus, elle ne domine pas la nature, mais elle l'intègre¹². La ville ottomane n'est pas ceinte de murs ; la perméabilité de ses pourtours rend son évolution confuse. Ces observations sont valables aussi dans le cas des villes moldaves et valaques. D'autres similarités peuvent être trouvées en ce qui concerne la faible structuration de l'espace public, son statut imprécis, l'irrégularité du tracé viaire. Une différence : l'impasse, élément essentiel de la culture de l'habitat du monde musulman, est quasi-absente dans les villes des principautés.

Les autres différences dérivent toujours de la culture de l'habitat et se manifestent dans la conception de la maison, de l'unité maison-jardin et de la succession bâti-non-bâti : la maison roumaine n'est pas close sur elle-même, ne s'approche pas de la rue mais s'ouvre sur le terrain dont elle constitue le centre. Le modèle roumain d'habitation, autant urbaine que rurale, paysanne, villageoise ou des boyards, correspond à un ensemble de constructions indépendantes à fonctions différentes (une ou plusieurs maisons, caves pour le stockage des aliments ou boissons, différentes annexes pour garder des produits ou outils agricoles et d'autres pour les animaux), cour, jardin, verger. Dans l'évolution de l'habitation urbaine, le nombre des constructions se diminue, conséquence de l'affaiblissement des activités agricole en ville, de l'inclusion de certaines espaces de desserte dans la construction principale et de la réduction des membres de la famille ou de leurs aides. L'unité d'habitation reste unifamiliale (mais la famille est nombreuse) et indépendante au milieu de la cour, cette position assurant une certaine intimité de l'habitat, que les réglementations constructives d'origine byzantine utilisées avant le XIX^e siècle n'ont fait que préserver. Un rapprochement des maisons par rapport à la rue n'est constaté qu'après ce moment, qui coïncide le début du processus accéléré de densification urbaine.

Notre hypothèse est que la structure déterminante pour le développement des villes moldaves et valaques est celle rurale, autant en ce qui concerne l'organisation du territoire qu'en ce qui concerne les occupations urbaines ; ce trait les distingue par rapport autant aux villes des territoires ottomans qu'à celles central-européennes et justifie le complexe de rémanences archaïques visible encore en milieu urbain au début du XIX^e siècle : la présence forte des activités agricoles en ville, l'organisation foncière de type rural, la faible structuration et le manque de stabilité de l'espace public ainsi que la basse densité de l'habitat. Ce sera donc le

recours à l'analyse de l'environnement rural (et de son évolution vers la structuration d'une vie urbaine) qui éclairera la recherche.

La formation des villes et les particularités du contexte local

Les études concernant la genèse du phénomène urbain médiéval du territoire Roumain montrent les particularités issues du contexte historique local : la ruralisation de l'espace après le retrait des Romains du III^e siècle et la structuration lente du territoire, dans le contexte de l'absence d'une autorité politique stable avant la création des états, en territoires régis par des centres locaux. Les villes seraient une création médiévale, non tributaire au réseau urbain antique ; leur réseau se structure à partir des centres économiques et de pouvoir locaux, situés au centre des vallées.

Le type courant de l'établissement qualifié comme urbain au Moyen Âge correspond au contexte décrit : un lieu d'échange de produits correspondant au bassin d'une vallée, dérivant d'un établissement rural devenu dans plusieurs cas centre de pouvoir datant de la période d'avant la création des états, situé en zone basse, sur les terrasses des rivières, en proximité d'un gué (et le long d'un chemin de commerce). La présence du lieu d'échange des produits favorise le développement de l'habitat et des activités artisanales ; les fonctions administratives et de défense s'y ajoutent après le XIV^e siècle, engendrant l'implantation des fonctions religieuses représentatives (églises ou monastères, fondations princières ou des boyards), à côté de celles paroissiales ou de celles des marchands.

Il est difficile d'établir, à ce stade de la recherche sur le contexte roumain, une classification des villes en se rapportant aux principaux facteurs de genèse ou de développement. Nous nous contenterons d'affirmer l'existence, dans le cas courant, d'une zone habitée antérieurement à l'implantation de la cour princière ; l'antériorité du lieu d'échange sur cette implantation est supposée dans la plupart des villes anciennes, sans pour cela qu'il s'agisse du seul cas existant.

Des créations médiévales en milieu rural

Exception faite par la ligne du Danube, où les villes byzantines ont fonctionné jusqu'au VII^e siècle, la vie urbaine n'est pas documentée dans le territoire étudié après la période romaine. Les villes médiévales seraient des créations nouvelles issues du retour au système d'organisation représenté

par les communautés territoriales solidaires (*obști*, du slave *obštije*)¹³. Elles seraient aussi, par excellence, des villes-marché.

C. Giurescu situe le moment de formation des villes-marché roumaines, apellées *târg* (du slave *trǔgŭ*), dans la période de cohabitation avec les slaves (VI^e-X^e siècles)¹⁴. Effectivement, une certaine concentration démographique au Sud et à l'Est des Carpathes est documentée aux VIII^e-X^e siècles, les établissements de cette période étant plus grands que ceux des VII^e-VIII^e siècles. Parmi ces premières agglomérations humaines, situés dans des aires ouvertes, il y a une faible proportion d'établissements fortifiés. L'étape ultérieure, des XII^e-XIII^e siècles, montre une préférence pour les zones retirées, plus facilement défendables et comprend des centres locaux de pouvoir, où la présence des cours des notables (fortifiées ou pas) ou de forteresses est attestée¹⁵.

Les cours princières se sont établies, à partir du second XIV^e siècle, dans ces centres locaux à caractère urbain¹⁶, dans le souci du maintien des structures étatiques récentes de la Valachie et de la Moldavie. Les privilèges obtenus par ces centres de la part des principautés ainsi que l'implantation des cours princières ont contribué à leur développement ; leur autonomie par rapport au pouvoir central est restée limitée, sans donner lieu à un statut urbain fort, distinct de celui rural. Le non aboutissement juridique de ces villes au moyen âge serait justifié par la coïncidence du moment où les villes ont atteint un certain degré de maturité, à la moitié du XV^e siècle (et qui, normalement, devait se suivre dans la direction du développement de leurs libertés) avec le moment où l'organisation de la défense anti-ottomane devient la priorité du pouvoir central¹⁷.

Les prémices de vie urbaine, perceptibles au X^e siècle, auraient été anéanties par la dernière vague d'invasions dont la dernière est celle des tartares de 1241 ; c'est la reprise économique des XIII^e-XIV^e siècles qui allait conduire à la formation du réseau des villes dont nous héritons.

Le X^e siècle marque, par ailleurs, le début d'un développement différent des territoires habités par les roumains, suite d'un côté à l'invasion hongroise et de l'autre, à la fin de la période de recul byzantin au Danube¹⁸. L'avancement des colons saxons vers la Moldavie et la Valachie, commencé à la fin du XII^e siècle et le début du XIII^e siècles (avant l'invasion tartare), contribue à réduire les différences régionales, par un contact interculturel directe ; le rôle des saxons dans la formation des villes et des institutions urbaines est considéré comme déterminant (par exemple en ce qui concerne l'organisation urbaine, comme nous allons voir en ce qui suit).

À côté des saxons, les colons hongrois sont attestés en Moldavie à la même période. Les Arméniens arrivent en Moldavie et Valachie en plusieurs vagues, entre les XI^e-XIV^e siècles¹⁹. À côté d'eux, les Juifs, les Bulgares, les Grecs, les Italiens, les Russes définissent la structure multiethnique de la plupart des villes valaques et moldaves et d'une certaine partie des villages.

Des formations territoriales préstatales et des centres locaux

L'analyse des emplacements des villes-marché montre la prévalence des « centres de vallée », centres de communautés territoriales et résidences des notabilités. Il y aurait donc une relation entre le réseau de points fortifiés et le réseau urbain précoce, dans la mesure où les fonctions administratives s'implantent dans les lieux d'échange.

L'analyse du système de défense des villes du Sud et de l'Est des Carpathes montre que les emplacements urbains ne sont pas choisis par rapport aux caractéristiques de défense du site, même si ils montrent certains attributs favorables à la défense (zones marécageuses, forêts, promontoires)²⁰. Ce fait ne pouvait pas être observé si, au contraire, les agglomérations humaines se seraient créées autour des points forts des citadelles.

Les emplacements des lieux de marché en vallée (servant une communauté restreinte au bassin respectif) doivent être mis en relation avec les marchés d'hauteur, les « marchés de deux pays », situés sur les chemins d'altitude qui assuraient la communication entre les vallées, accessibles aux troupeaux ou aux charrues²¹.

La structuration des centres de pouvoir locaux, dominant un territoire relativement restreint, est parallèle à la consolidation de certains territoires plus grands, caractérisés par l'unité de droit ; ce sont les « pays » dont le régime spécial survit dans certain cas pour une longue période (le pays de Vrancea, qui perd son autonomie au XIX^e-XX^e siècles, mais aussi les pays de l'Olt, Hațeg, Oaș etc.). Les états se seraient créés, à partir de la fin du XIII^e siècle en Valachie et avant le milieu du XIV^e siècle en Moldavie, par la conquête ou l'adhésion libre de ces « pays » ou centres locaux aux formations nouvelles, créées au-delà des limites du royaume hongrois et en liaison avec celui-ci²².

L'organisation territoriale des nouveaux états hérite donc de celle ancienne, des territoires inclus. En Valachie, la division territoriale (et

judiciaire) médiévale en départements (*judet*, du lat. *judex*) suit en grande partie les vallées, pouvant correspondre aux anciennes communautés territoriales incluses à l'état à la fin du XIII^e et au début du XIV^e siècle²³. En Moldavie, les « tenures » (*ținut*, du lat. *tenere*) mentionnés avant le milieu du XV^e siècle correspondraient partiellement aux anciens « pays » ou communautés territoriales.

Le régime spécial des territoires dits *ocol* (du sl. *okolu*, cercle) prendrait ses sources dans les territoires groupés autour d'un centre fortifié. Cette institution, mentionnée en Moldavie au XV^e siècle mais probablement plus ancienne, représente un ensemble de villages dépendant des villes, des cours princières, des citadelles et d'autres possessions princières, comme les moulins, les réserves forestières ou d'autres villages. Le cas de Câmpulung en Moldavie, à l'origine une confédération de villages dépendant d'un centre, résistant comme formation quasi-étatique à large autonomie avant son annexion par l'Autriche, en 1775, représenterait une relique d'autres communautés similaires²⁴.

L'ensemble du centre et de son *ocol* dépend en Moldavie de l'institution du prince (de la principauté), selon un régime administratif, fiscal et douanier différent du reste du pays. La dépendance des villages par rapport au « centre » est principalement d'ordre judiciaire et concerne aussi certaines corvées, l'ensemble centre-*hinterland* dépendant fiscalement de la principauté²⁵. La décision sur l'appartenance d'un village à une telle structure relève, après la création de l'état, du prince qui établit l'ordre fiscal et peut aussi avoir la possession directe de ces villages. La dissolution de ces entités commence à partir du second XV^e siècle.

D'autres traces d'unions confédérales villageoises égalitaires ou dépendant d'un centre ont pu être identifiées en Moldavie (par exemple, dans la région de Tigheci, aujourd'hui en République Moldave)²⁶. En Valachie, des traces d'institutions confédérales similaires apparaissent aux XV^e-XVI^e siècles, au milieu du XVII^e siècle et persistent même au XVIII^e et XIX^e siècles²⁷.

Le cadre structurant des anciens villages

La forte structuration du territoire des villages, autant en ce qui concerne la stabilité de leurs limites qu'en ce qui concerne leur organisation interne, économique et juridique, influence d'une manière prononcée les villes engendrées. Les villes médiévales superposent, dans ce territoire structuré,

une concentration d'activités urbaines et des fonctions adaptées à ces activités, ainsi qu'un nombre croissant d'immigrés. L'organisation interne villageoise persiste en ville, sous un régime de propriété similaire à celui rural, mais plus nuancé.

Les limites des villages

L'analyse des limites des villages pour certaines parties du territoire Roumain montre la préexistence d'une opération agrimensurale complexe, ayant eu comme but le partage équitable de la terre d'une certaine région ou vallée entre un certain nombre de villages, de manière à ce que chacun ait un terrain similaire, distribué entre rivière (champs, collines) et montagne. Les limites des villages sont régulières ou pas ; les particularités du relief mènent aussi, quelques fois, à l'existence de plusieurs territoires séparés pour un seul village, avec un droit de passage sur le territoire d'un autre village. Cette division équitable d'un territoire en plusieurs parties se fait aussi en étapes, par la division d'un village déjà établi entre plusieurs autres. La complexité des opérations impliquerait l'existence d'un territoire primaire homogène en propriété commune et solidaire, ainsi que d'une autorité capable de les entreprendre. Le fait de la totale absence de références écrites à ces opérations (toutes les références documentaires constituant des reconnaissances de ces limites) prouve l'ancienneté du découpage, tout comme la stabilité des limites mentionnées dans les documents, constatée jusqu'à la période moderne. Les villages nouveaux sortent de cette logique, le territoire qui leur est attribué étant limité par rapport à ceux anciens²⁸.

Cette opération semble dater d'avant la création des états. En Moldavie, pour 525 (80%) des 755 villages attestés avant 1429, les mentions documentaires précisent que leurs limites sont anciennes (la formule utilisée renvoie à la tradition, donc à la mémoire de trois générations, un siècle, ce qui placerait l'opération de délimitation avant le début du XIV^e siècle)²⁹.

La persistance d'une grande partie des limites des villages (et, implicitement, des villes) jusqu'à la période moderne (1864, moment de la création des communes rurales et urbaines) est à supposer. Nous allons discuter ce point pour le cas de Bucarest, mais pour pouvoir démontrer la stabilité des limites des villages dans le territoire des deux principautés il faudra attendre des études plus étendues.

La division économique et juridique du territoire des villages

La division du territoire dans la limite du village (*hotar*, terme dont l'origine magyare ou slave est disputée) a une double nature : économique et juridique. La division économique est primordiale ; elle distingue la forêt, les pâturages et les champs de culture, la « place » du village (territoire affecté aux demeures, dit *vatra*, terme à étymologie disputée) ou les terrains des logis isolées ainsi que les vergers, les vignes, les ruchers et les étangs. La division juridique du village prend plusieurs formes, en fonction du stade de passage de la propriété commune et solidaire de l'entier territoire, où tous les droits de l'individu découlent de son appartenance au groupe, à la constitution d'un système de calcul des parts de chaque individu, pour arriver à l'affirmation des droits réels sur la terre des individus et, finalement, au partage du territoire³⁰. La durée de ce processus est variable : il y a des villages ou villes ou parties de celles-ci restés en propriété commune au XX^e siècle, tout comme il y a des villages ou villes dont le territoire apparaît partagé au XVI^e siècle, gardant des traces de la propriété commune³¹.

La division parcellaire touche chaque territoire défini par son affectation économique et, à l'inverse, il est possible de reconstituer le régime juridique et le type de partage en analysant la division parcellaire. Le même système de relations des habitants à l'entité du village et à ses parties s'applique dans les situations de villages libres ou asservis, ce qui rend les questions relatives à la division et l'utilisation foncières semblables, quelle que soit la forme de propriété.

La forme d'asservissement féodal (princier, boyard ou ecclésiastique) qui caractérise les deux principautés jusqu'au milieu du XVI^e siècle maintient la propriété paysanne sur la terre, grevée par des servitudes ; les paysans gardent, avec cela, les droits qui découlent de l'appartenance originale à la communauté. La phase suivante consiste dans la séparation du paysan et de sa terre, l'asservissement concernant « les vivants » et, distinctement, leurs terres ; le pic de ce processus se passe en Valachie pendant le règne de Mihai I^{er}, surnommé *le Brave* (1593-1601)³². Cette situation permettra, d'un côté, de lier à la terre un nombre suffisant de paysans en libérant d'autres (ce qui a conduit à la formation d'une classe des cultivateurs « libres » sur les terres des autres) et, d'un autre côté, de vendre la terre en gardant les paysans, pour les utiliser ailleurs. Le phénomène inverse, de libération des paysans de leur état asservi, se produit parallèlement ; la récupération des privilèges féodaux, moyennant

argent, par les paysans asservis, qui regagnent ainsi leur position de propriétaires absolus, représente une sources importantes de revenus³³.

La liquidation de la dépendance paysanne se réalise après la constitution de l'état moderne des Principautés Unies (1859). En 1864, par réforme agraire, les paysans deviennent propriétaires absolus sur deux tiers des terres utilisées, et les anciens propriétaires gardent le dernier tiers ; les mouvements de propriété dérivées de cette réforme ont changé la structure traditionnelle de l'utilisation des terres ainsi que de l'habitat.

La division économique et juridique du territoire urbain

Les similarités dans la division interne entre village et ville doivent être compris de manière limitée au niveau de la structuration du territoire. La complexité des villes en termes de fonctions et d'activités rend leur cas différent par rapport à celui rural. De même, la propriété urbaine est plus nuancée que celle rurale, le régime des villes par rapport au pouvoir central est différent du reste du pays. Cependant, la période féodale n'aura pas vu apparaître, dans aucune des deux principautés, un droit urbain distinct par rapport à celui rural ; la classe sociale urbaine, qui s'affirme tardivement, au cours du XVIII^e siècle, n'est reconnue comme telle qu'au premier XIX^e siècle, avec le Règlement Organique³⁴.

La division économique du territoire urbain

De manière similaire aux villages, les villes comprennent, dans les limites de leur *hotar*, une division économique entre le territoire affecté aux demeures et celui affecté aux autres activités (le plus souvent terrains de pâture, champs de culture, vergers et vignes, moulins et étangs sur les cours des rivières). Les lieux de vente (marchés ou foires) ainsi que les emplacements de certaines activités productives (des tanneurs, des abatteurs et bouchers, par exemple) représentent des fonctions spécifiques dont l'emplacement et le régime de propriété seront étudiés par la suite.

Ce partage économique, similairement au cas des villages, résulte des caractéristiques de l'emplacement, des ressources locales et des méthodes d'exploitation de ces ressources, du pouvoir de la communauté, de sa composition et de son mode d'organisation. Les limites des zones économiques sont en permanente modification, mais le rythme des

modifications est différent par rapport à la valeur économique des terres et de leurs revenus : les terres incultes changeront de statut plus vite que celles cultivées et ces dernières plus vite que les vignes.

La division juridique du territoire urbain

La persistance de la propriété commune des citoyens jusqu'à la période moderne, comme dans le cas de Câmpulung, en Valachie, est rare ; dans la plupart des villes, la propriété commune est dissoute pendant le Moyen Âge. Certains territoires restent en propriété commune des citoyens, certains leur appartiennent individuellement, suite à une opération de division des terres, et certains appartiennent déjà à d'autres propriétaires. La propriété urbaine libre des citoyens d'origine ou d'adoption, autochtones ou étrangers au pays, concerne des terrains nus ou bâtis situés dans l'entier territoire de la ville, quelle que soit l'affectation ou la dimension du terrain.

À Argeș, une propriété commune des villageois a été échangée avec une autre sous Neagoe Basarab, au début du XVI^e siècle, l'ancienne propriété villageoise étant donnée par le prince au monastère voisin, qu'il avait fondé. Cet échange a déterminé un long procès entre les citoyens et le monastère, qui a duré jusqu'au XVII^e siècle³⁵. Une situation similaire de conflit entre les citoyens et un monastère est mentionnée à Târgoviște, au XVI^e siècle³⁶. À Râmnicul Vâlcei, au XVI^e siècle, l'achat d'une maison donnait droit à la terre « autour de la ville », « ensemble avec les citoyens »³⁷.

À Bucarest, la propriété commune des citoyens est mentionnée en 1628 au Nord-Est de la ville³⁸ et, en 1636, pour les terres, vignes et vergers du Sud de la ville dont les limites avaient été déplacées par un propriétaire du village voisin de Văcărești³⁹. Les autres documents mentionnent des ventes ou achats de terres agricoles déjà morcelées (jardins, vergers et notamment vignes) ; les vignes des citoyens étaient localisées sur la « Colline de Bucarest », devenue progressivement, par achats et dons, propriété des monastères. Un document de 1711 mentionne un terrain et son commerce, appartenant à un « ancêtre » (*moș*, terme désignant le propriétaire libre). Le terrain, situé probablement dans la zone commerciale la plus ancienne de la ville (en jugeant d'après le prêtre mentionné comme témoin), faisait partie d'un système parcellaire caractéristique aux terrains sortis d'indivision⁴⁰.

Les documents mentionnent la présence, au moment des confirmations de limites territoriales (autant en village qu'en ville), des personnes appartenant au système de droit propre aux collectivités, désignées comme « hommes bons et anciens ». Avec les autres « boyards » ou « voisins », ils représenteraient des arbitres jugeant le contexte et décidant sur le fond ; à la fin de la procédure, ces « arbitres » se transforment en jurés⁴¹.

Leur présence est attestée en milieu urbain avant l'apparition d'un système d'administration urbaine évolué, électif, à influence saxonne, et même après, doublant de leur autorité celle des élus, ce qui confirme autant la similarité des problèmes fonciers que celle des réponses institutionnelles en ville et dans les villages.

L'institution nouvelle des représentants des citoyens est composée du *județ* (du lat. *judex*, par filière saxonne supposée, en Valachie, le même terme que celui désignant des unités territoriales)⁴² ou *șoltuz* (de l'allemand *schultheiss*, par le terme polonais *szoltys*, en Moldavie)⁴³ et de leurs conseils formés par 12 *pângari* (de l'allemand *bürger*, par le saxon *purger*), élus annuellement. Ils apparaissent mentionnés en Valachie en 1424 (pour la ville de Târgoviște) et en 1435 Moldavie (pour la ville de Bârlad)⁴⁴.

Leurs rôles sont étendus, surtout en ce qui concerne le fait de garder l'évidence des propriétés dans l'archive de la ville et de confirmer ou authentifier les mouvements fonciers selon la « loi ancienne », formule qui désigne vraisemblablement une reprise de droit coutumier par une institution nouvelle. Cette institution nouvelle distingue le cas urbain de celui rural au niveau de l'organisation de la communauté ; elle sera doublée de l'apparat de l'état. Sa liquidation commence au second XVII^e siècle et se termine dans la seconde moitié du siècle suivant.

Une confirmation supplémentaire des mouvements de propriété se fait, dans le cas des biens disputés, par le prince (des confirmations au début de chaque règne concernent aussi les dons ou les privilèges princiers).

La propriété urbaine et son évolution

La question de la propriété urbaine et de ses multiples nuances constitue un des principaux points de débat des chercheurs. La théorie selon laquelle les villes faisaient partie du domaine princier (à l'exception des villes créées ou développées sur des terres monastiques ou des boyards) est très répandue, cela voulant dire que les villes seraient établies

sur des domaines princiers ou féodaux, autant en Valachie qu'en Moldavie et que, donc, il n'y aurait pas de propriété urbaine libre⁴⁵.

La supposée patrimonialité du prince sur le terrain du pays (et notamment sur les villes et leur voisinage) n'a pas de confirmation documentaire en Valachie, fait prouvé par une analyses des documents émis entre le XIV^e et le XVI^e siècle⁴⁶. Le statut de « ville princière » est accordé à des localités, sans que cela influe sur le régime de propriété préexistant⁴⁷ ; le prince reconnaissait ou établissait un statut concernant les libertés administratives, judiciaires et fiscales propre à chaque ville, tout en maintenant la propriété libre des citoyens.

La Moldavie ne bénéficie pas, à notre connaissance, d'une étude de cette envergure, donc en ce qui concerne la propriété, même si la situation de devrait pas être essentiellement différente de celle qui caractérise la Valachie⁴⁸, il faudrait attendre les résultats des futures recherches pour émettre des observations valables.

Retenons que la plupart des villes et les marchés ou foires constituent, tout le long du moyen-âge, l'apanage du prince, sans pour cela que leurs territoires rentrent obligatoirement dans son patrimoine ou dans le domaine public (la distinction claire entre domaine public de la principauté et le domaine privé du prince survient au XVIII^e siècle, même si, en Valachie, une réserve du prince commence à se séparer de celle de l'état au XV^e siècle)⁴⁹. Si les villes contribuent au revenu princier (ayant donc un appareil de fonctionnaires pour la collecte des revenus), leurs privilèges sont multiples : la principale liberté concerne le droit de jugement de la ville, par ses institutions électives, dans les causes concernant son territoire ou les affaires de ses ressortissants ; en Moldavie, ce droit est étendu aux villages subordonnés.

La constitution du domaine princier urbain en ville est similaire à sa constitution en milieu rural : par achat, échange, confiscation, ou pour cause de déshérence (par privilège, les terrains des propriétaires sans héritiers peuvent rejoindre le patrimoine commun des villageois ou des monastères). Outre la cour princière et d'autres fonctions publiques, le domaine princier est composé autant par des « places » en ville que dans le marché ou dans les zones extérieures à la zone habitée, où la surface des terrains est considérable. Les dons princiers de ce patrimoine visent les monastères et les églises mais également les boyards (héritiers ou appartenant au rang des hauts fonctionnaires). Ces dons contribuent à la diversification du régime de propriété en ville.

Les domaines urbains des boyards, des monastères et des églises se constitue par achat, échange ou don (du prince ou d'autres propriétaires) et contribue à la formation d'une double structure de la propriété urbaine : la structure ancienne de la propriété citadine libre, commune ou individuelle et celle nouvelle, qui va distinguer entre propriétaires et utilisateurs.

Une relique de l'ancienne organisation urbaine

La plus importante des exceptions par rapport au régime de propriété décrit plus haut est constituée par la ville de Câmpulung, en Valachie, qui – par privilège datant au moins du XIV^e siècle⁵⁰ – n'a pas permis les ventes envers d'autres personnes que ses habitants. En 1846, la ville disposait d'un règlement qui fait part d'un régime de propriété commune, égalitaire, originaire ; jusqu'en 1915, date de plusieurs documents concernant la propriété urbaine, celle-ci avait évolué vers un régime proportionnel, inégalitaire, calculé sur des parties correspondant chacune à un des 44 « familles », issus du même nombre d'« ancêtres » (*moși*), dont l'un est concédé aux représentants en justice des villageois. Ces termes avaient dépassé leur signification originaire, devenant des unités de référence ; leur utilisation renvoie néanmoins au mode traditionnel de dissolution de la propriété commune égalitaire⁵¹.

La ville de Câmpulung est considérée une exception due à son statut d'ancien centre d'une structure territoriale spéciale, développé en relation avec la présence des colons saxons ; les historiographes ne reconnaissent pas dans le privilège accordé à la ville, l'affirmation du cas courant, de circuit libre des terrains urbains (signe de propriété absolue)⁵².

Notre opinion est que le cas de la ville de Câmpulung au milieu du XIX^e siècle représente une relique de l'organisation urbaine d'avant le XIV^e siècle, qui confirme l'hypothèse du régime de propriété originaire des terres urbaines (et rurales). Le privilège des habitants de Câmpulung – la non immixtion des étrangers du lieu – a permis notamment la non immixtion des principaux acheteurs, la principauté et des boyards, conduisant implicitement au maintien de la propriété traditionnelle en ville.

Les mécanismes de l'expansion urbaine

Le degré différent de développement qui caractérise les parties de la ville détermine une résistance différente par rapport à la modernisation. La petite propriété urbaine, se développant dans la *vatra* du village, atteint vite un stade de maturité qui se maintient jusqu'à la période moderne dans les zones devenues « centrales ». De même, le territoire des foires ou marchés évolue rapidement vers une structure foncière stable.

Par contre, les grandes propriétés princières, seigneuriales ou celles collectives des citadins, extérieures aux zones d'habitation, évoluent lentement d'une utilisation agricole vers une utilisation urbaine qu'ils n'atteignent, dans la plupart des cas, qu'au début de la période moderne ; leurs territoires sont caractérisés par une très faible structuration. Comme le territoire urbain est considérable et que l'expansion urbaine n'a pu être isolée par des moyens forts (tels les enceintes), la plus grande partie des villes est le fruit de ce second type d'urbanisation relativement récent et peu structuré.

L'exploitation des terres agricoles comprises dans les limites de la ville

Dans le cas des domaines du prince, des boyards ou des monastères, l'exploitation se fait à l'aide des cultivateurs libres (notamment par le moyen de la création des *slobozii*, colonies à régime privilégié établies en ville ou dans les villages, composées souvent de population étrangère), ou avec des serfs Tziganes. L'exploitation à l'aide des paysans dépendants caractérise le cas des villages; la présence des paysans dépendants en ville n'est pas attestée dans les documents⁵³.

À partir du XVI^e siècle, dans le cas de ces domaines, l'exploitation des terrains situés dans le territoire des villes est assurée notamment par l'utilisation du droit de emphytéose ou superficie (appelé principalement *embatic*, du ngr. *embatíkion*, terme utilisé à Byzance). L'institution de l'*embatic*, d'origine romaine, utilisée aux XIV^e-XV^e siècles à Byzance, a aussi été reprise par les ottomans. Il d'agit d'un droit de propriété durable (même héréditaire) et aliénable sur les constructions et les plantations sur le terrain d'un autre, obtenu en échange d'un loyer.

Notons, sans pouvoir nous étendre ici sur la question, que ce régime est compatible autant avec celui des paysans dépendants qui gardent leurs propriétés qu'avec celui des cultivateurs libres colonisés. La

question du mode d'exploitation rurale des domaines princiers, boyards ou monastiques en ville, avant l'utilisation de l'emphytéose ou de la superficie, n'est pas développée dans les recherches. Il semble que la forme de propriété gardée par les paysans sur leurs tenures individuelles ou communes, dans le cas des villages dépendants, représente une forme ancienne de droit emphytéotique, et que cette forme aurait aussi été appliquée en ville, sans désignation précise⁵⁴.

Dans ce cas, la classe urbaine indigène n'aurait pas été homogène : une partie pouvait rester libre et une autre, asservie de la même manière que dans le cas des villages, à l'exception que, dans le cas des villes, la primauté de prince se superpose. Le statut des urbains et leur organisation communautaire se serait conservée par privilège, même si la terre ne leur appartenait plus en grande partie. La classe des « citadins asservis » indigènes s'est agrandie avec les immigrés qui ont rejoint un statut similaire, devenu homogène uniquement au XVIII^e siècle, moment de la généralisation de la superficie. Les « citadins libres » indigènes ainsi que les boyards et les monastères acheteurs ou bénéficiaires des dons princiers auraient donc pu avoir le même statut, si les deux dernières catégories n'étaient pas, le plus souvent, dispensées des obligations féodales dues à la principauté.

Quel que soit le régime des paysans exploitant les grands domaines intra-urbains, ou celui de certaines catégories de colons indigènes ou étrangers, exerçant des métiers urbains, des zones d'habitation se sont développées pour leurs besoins. Ces zones, hors des limites des principales zones habitées des villes, représentent des noyaux d'urbanisation décelables par une étude morphologique du tissu urbain. Il s'agit de centres à caractère majoritairement rural, transformés en paroisses marginales de la ville en évolution.

L'imbrication des différents types de propriété et de développement des zones agricoles des villes a été étudié pour quelques zones de Bucarest ; seule l'étude systématique de plusieurs autres cas pourra donner lieu à des conclusions pertinentes pour le cas général⁵⁵.

L'urbanisation progressive des terres limitrophes aux zones d'habitation

Le territoire habité des villes s'accroît sur les terres, extérieures à la zone habitée, en propriété commune des citadins (absolue ou limitées

par les privilèges qui caractérisent la propriété féodale), par occupation des terres incultes, encerclement des pâtures libres ou déforestation au bénéfice des nouveaux emplacements pour les maisons. Le même mécanisme, utilisé dans le cas des villages (où il conduit à la formation des propriétés absolues des villageois), est connu en milieu urbain pour Câmpulung, en Valachie, aux XIX^e-XX^e siècles⁵⁶. Il s'agit du même droit traditionnel d'obtention des terres à habiter ou à cultiver, isolées par le travail des villageois à l'intérieur d'une propriété commune, devenant ainsi leur propre tenure. Ces tenures sont désignées par le terme *curătura* (du lat. *curare*).

L'ancienne habitude qui consacrait comme propriété entière la *curătura* se manifeste en ville également sur les terres appartenant au prince, aux boyards ou aux monastères, non utilisés par leurs propriétaires⁵⁷. Tolérée dans le cas des terres en propriété commune des citadins et dans le cas des terres « libres » princières, l'habitude est combattue par les autres féodaux, boyards ou monastères, qui sont autorisés à libérer leurs terres ou à demander la paye d'un *embatic*.

Durant les XVII^e et XVIII^e siècles, l'utilisation de la superficie tend à se généraliser, permettant l'expansion tolérée de la zone habitée sur les grandes propriétés comprises dans le territoire administratif des villes (et, donc, permettre la croissance de la population urbaine) sans affecter leur taille. Le « loyer » exigé par le propriétaire, qui constituait une reconnaissance de la propriété de la part du locataire, prend avec l'essor urbain du XVIII^e siècle le caractère d'une rente foncière, son montant étant en permanente hausse⁵⁸.

Influences byzantines sur le droit de propriété traditionnel

Les recueils roumains de droit (*pravila*) du XVII^e siècle (1646 en Moldavie et 1652 en Valachie), tout comme les textes juridiques circulant avant, adaptent le droit byzantin à la situation locale des collectivités villageoises. Des formules développées des dispositions byzantines concernant la superficie sont utilisées de plus en plus au XVIII^e siècle⁵⁹.

Le droit byzantin circulant dans les deux principautés a précédé et a ouvert la place au droit latin occidentalisé, dont la pénétration se situe entre le XVIII^e et le XIX^e siècle ; l'influence des institutions byzantines sur celles des territoires roumains est manifeste dans toute la période qui précède le Règlement Organique et dure jusqu'à la codification de type

occidental des années 1864-1865. En ce qui concerne l'organisation des états, la dualité du pouvoir du prince, séculaire et spirituel, ce dernier en accord avec l'église, ainsi que la reconnaissance de la juridiction de l'église représentent des modèles byzantins. L'église, associée à l'administration du pays mais dépendant de Constantinople, a un rôle définitoire dans la création du système de droit, canonique et laïque, influençant les formes coutumières tributaires à la tradition Sud-Est européenne⁶⁰.

Son domaine féodal était immense : les dons pieux et le droit des fondateurs constituent des points essentiels de la réalité médiévale des deux principautés. La fondation suppose l'acte de la construction d'un établissement religieux mais aussi d'établissements annexes (hôpitaux, asiles, hospices, maisons d'hôtes). La mentalité philanthropique, influencée par Byzance, caractérise le prince et aussi les autres boyards, marchands, artisans ; il existe aussi des fondations collectives des villageois ou citadins, plus tard, des corporations. Le droit des fondations suppose une propriété autonome ; distincte des biens privés du donateur, liée moralement de la personne du fondateur⁶¹.

À partir du XVI^e siècle commence une pratique de dédicace des églises et monastères, avec tous leurs biens, aux établissements religieux les plus importants du pays ou d'ailleurs (Patriarcat écuménique, monastères de Sinaï ou du Mont Athos), équivalant à une extraterritorialité dans la hiérarchie ecclésiastique. La pratique, permettant autant la mise hors de danger de confiscation du patrimoine des fondateurs ainsi que l'exportation des revenus, a été largement utilisée jusqu'à la sécularisation des avoirs des églises, en 1863⁶².

Pour la formation du domaine féodal de l'Église, la principauté de Valachie a adopté, dès le XIV^e siècle, le principe byzantin qui éliminait, pour les dons pieux, les restrictions découlant du *protimisis* qui s'appliquait ailleurs⁶³. Le *protimisis*, droit d'achat prioritaire ou de rachat de la famille, des communs, des villages, des anciens propriétaires ou des voisins fonctionnait autant pour les propriétés absolues que pour celles superficielles. Son origine résiderait dans la période de dissolution de la propriété commune ; il disparaît en 1840 en Valachie et en 1865 en Moldavie, des formes extralégales persistant jusqu'au XX^e siècle en milieu rural⁶⁴. L'utilisation du *protimisis* en ville pendant toute la période étudiée contribue à l'instabilité du parcellaire ainsi qu'au maintien des parcelles urbaines de grandes dimensions.

La consolidation de la propriété individuelle

Ce n'est que le Code Civil de 1864 qui a isolé et interdit pour le futur l'exploitation des terres par *embatic* ; le système sera liquidé avec la réforme agraire de 1921, quand la terre sujette a été expropriée en faveur des superficiaires. Durant la période de transition, une pratique de « rachat » de la terre par les superficiaires été pratiquée : à Bucarest, en 1866, un terrain est racheté à son propriétaire moyennant une paye correspondant à une période de 30 ans d'ancien régime⁶⁵. Ce n'est donc qu'après 1921 que nous pouvons parler en ville d'un régime de propriété individuelle consolidée, libéré des anciennes structures.

La croissance économique du dernier quart du XIX^e siècle a déterminé, dans la plupart des villes des Principautés (devenues Royaume en 1881), une forte densification de l'habitat. Cette densification correspond à un moment de forte orientation culturelle vers l'Europe occidentale et notamment vers la France. Nous avons aussi fait le constat du changement structurel de la propriété urbaine et, implicitement, des urbains devenus, progressivement et en majorité, petits propriétaires au milieu d'un marché immobilier libre.

Les petits propriétaires bâtissent en dur, à l'image des grands propriétaires et ceux-ci, à l'image des plus forts. La taille des maisons augmente, les parcelles se diminuent, les utilisations rurales se réduisent. Le tracé viaire se rectifie, des percements modernes apparaissent selon des mécanismes modernes. La ville nouvelle, bourgeoise, embellie, dont le début peut être situé dans la période réglementaire, s'affirme avant la première guerre mondiale. Il aura fallu donc moins d'un siècle pour que la ville traditionnelle cède définitivement sa place.

L'image de la ville

Les villes moldaves et valaques rentrent dans la période moderne ayant produit un modèle urbain dont la forte unité structurelle de la période médiévale se perd dans le développement anarchique de la ville des XVII^e et XVIII^e siècles.

Leur structure urbaine est tributaire au double conditionnement – économique et juridique – de leurs territoires ; la propriété individuelle dans les zones de commerce et d'habitation, majoritaire avant la fin du XVI^e siècle, devient minoritaire au moment de l'expansion urbaine

des siècles suivants sur les grands domaines constitués dans les zones agricoles des villes.

La zone « centrale » des villes, comprenant l'ancienne zone d'habitation et celle du marché, dont la structure est visible dans la relative régularité des parcelles et du réseau viaire ; à l'extérieur de celle-ci, l'urbanisation fortuite a produit des tissus instables. Le découpage parcellaire superficielle, soumis à des changements répétés, ne retrouve des lignes stables qu'à partir du second XIX^e siècle. Autant dans les zones « centrales », anciennes, en propriété individuelle majoritaire, que dans celles « périphériques », nouvelles, exploitées et urbanisées par le droit de superficie, l'utilisation du *protimisis* a contribué au maintien des parcelles de grandes dimensions. Le développement des villes a été extensif pour toute la période étudiée, la maison individuelle représentant le type unique d'habitat en ville, si l'on élimine les auberges, les monastères et les casernes. Les activités rurales ainsi que le mode rural d'habitation se sont maintenus, moins au centre que dans les périphéries, et l'expansion de la ville dans son territoire administratif a inclus des noyaux ruraux préconstitués sur les grands domaines des princes, des boyards ou des monastères ou sur celles des citadins.

Nous allons utiliser en premier lieu les exemples de Bucarest et de Iași pour détailler les traits d'un possible modèle urbain local, dont la validation attendra un analyse comparée de plusieurs villes.

Bucarest et Iași – deux jeunes capitales

Les deux villes se développent dans des régions peuplées pendant le haut Moyen Âge et restent des villages avant le XIV^e siècle. Leur existence urbaine est attestée après la création des principautés, plus tard que pour d'autres villes : en 1387 pour Iași et près d'un siècle plus tard pour Bucarest, en 1464.

Leur caractère de centres de pouvoir local est confirmé par la construction de citadelles datant d'avant leur choix comme résidences princières⁶⁶. Ces dernières sont attestées en 1434 pour Iași et en 1465 pour Bucarest (la première mention de Bucarest date de 1459, quand un premier document connu est rédigé dans « la citadelle de Bucarest »). Le caractère commercial des deux villes est mentionné en 1460 pour Iași et pendant la huitième décennie du même siècle pour Bucarest ; leur rôle commercial, déterminé par le bon emplacement par rapport aux

principales routes marchandes, s'accroît en relation avec leur statut administratif.

Iași devient la résidence principale des princes moldaves en 1564⁶⁷ (après Suceava) ; en Valachie, Bucarest acquiert définitivement cette qualité au second XVII^e siècle, après deux cents ans où elle la partage avec la ville de Târgoviște.

L'organisation religieuse des principautés s'implante dans les nouvelles capitales : Bucarest devient siège de l'église métropolitaine en 1668, alors qu'en Moldavie, le siège s'établit à Iași au même second XVII^e siècle.

Leur organisation interne est similaire : on leur connaît l'institution des *județ* (*șoltuz* à Iași) et des 12 *pângari*, la présence des corporations artisanales et marchandes et leurs statuts, la présence de l'armée et du corps des fonctionnaires des états, du clergé. Leurs dimensions (dues au nombre des habitants) évoluent de manière différente, Bucarest dépassant la ville de Iași à partir du XVIII^e siècle. La structure ethnique des deux villes est différente, les étrangers constituant à Iași une plus importante partie de la population que dans le cas de Bucarest.

C'est donc entre le second XV^e siècle et la fin du XVII^e siècle que l'importance des deux villes s'accroît pour atteindre un niveau similaire : la population de Iași atteint 60.000 habitants (15.000 habitations) avant le milieu du XVII^e siècle⁶⁸; la population de Bucarest à la fin du XVII^e siècle est estimée à plus de 50.000 habitants⁶⁹. La croissance de la population n'a pas été linéaire ; comme ailleurs, de grandes fluctuations de population étant causées par des guerres, tremblements de terre, épidémies, grands incendies.

Pendant les XVIII^e et XIX^e siècles, les deux villes se développent différemment, l'importance de Bucarest devenant de plus en plus grande. La population de Iași chute, à la fin du XVIII^e siècle, à 20.000 habitants et arrive, en 1859, à 65.000 habitants. À Bucarest, la population atteint déjà, à la fin du XVIII^e siècle, 88.000 habitants⁷⁰, pour augmenter jusqu'en 1859 à 122.000 habitants⁷¹ (presque le double de la population de Iași).

Après cette date, conséquence de l'établissement de la capitale des Principautés Unies à Bucarest, la disparité devient évidente : en 1895, la ville de Iași ne compte qu'environ 80.000 habitants, alors que Bucarest, en 1894, compte 232.009 habitants (presque le triple de la population de Iași)⁷².

L'emplacement des deux villes

L'implantation des deux villes a des caractéristiques similaires. Elles sont situées en relative hauteur, sur la terrasse d'une rivière, rive gauche, dans un méandre de celle-ci, entre deux affluents mineurs⁷³. Leur position est défendue autant par la zone basse du lit de la rivière que par des collines situées de l'autre côté de la rivière (à Iași, la fortification pré étatique est située sur une hauteur de la rive droite de la rivière Bahlui ; à Bucarest, il n'y a pas de traces de telle fortification sur les deux points hauts situés toujours sur la rive droite, de la rivière Dâmbovița, en amont et en aval par rapport à la ville). Les deux rivières ont, à l'emplacement premier de la ville, un sens allant du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

Dans les deux cas, un important chemin allant du Sud au Nord traverse la rivière entre les deux affluents, se divisant après le gué en deux branches, l'une montant vers le Nord-Ouest et l'autre vers le Nord-Est. Les deux branches croisent un autre chemin, parallèle au cours de l'eau, créant un triangle déterminant pour le territoire de la ville précoce : le principal noyau d'habitation et la plus ancienne zone d'activités artisanales se trouve autour de la branche située vers l'Ouest, en liaison avec un premier affluent, situé en amont ; cette zone disparaît au profit de l'extension du logement. La zone de marché se trouve sur la branche située vers l'Est, en aval, en liaison avec un second affluent de la rivière principale⁷⁴. La cour princière se positionne entre la zone habitée et le marché, dans les deux cas étudiés, ce qui confirme l'antériorité du noyau d'habitation à la sédentarisation du marché. L'implantation des cours princières se serait réalisée en aval des noyaux habités, probablement par acquisition de terrains favorables, de manière à contrôler autant les habitations que l'aire du marché temporaire. Sous l'influence du développement de la fonction administrative des villes et du nombre de la population, le marché temporaire s'est déplacé vers l'extérieur, laissant sa place à la zone commerciale et artisanale permanente des villes.

Cette zone devient le cœur de la ville ; elle s'élargit vers l'extérieur par attraction de la plus grande partie des activités existantes dans leurs anciens emplacements ; elle s'élargit aussi vers la zone habitée, dont les fonctions sont remplacées avec des fonctions commerciales ou artisanales. Ces processus commencent, à Bucarest et à Iași, vers la fin du XVII^e siècle et continuent aux XVIII^e et XIX^e siècles. L'habitat se disperse graduellement autour du noyau fort administratif et commercial, le long des axes de

circulation, incluant les noyaux d'habitation, dispersées sur les propriétés princières, seigneuriales ou des citoyens.

Ces conclusions sont basées sur l'étude des documents publiés pour les deux villes (avant 1700)⁷⁵ et leur localisation sur les plans, corroborée avec la topographie et l'étude des emplacements des édifices de culte. Si, pour Iași, ces conclusions confortent celles déjà publiées⁷⁶, pour Bucarest elles constituent une nouvelle hypothèse concernant le principal noyau habité aux XIV^e-XVI^e siècles. Il se positionnerait au Nord-Ouest de la cour princière, alors que les historiens le placent à l'Est et Nord-Est de celle-ci⁷⁷.

Dans le cas de Bucarest, les limites du cœur de la ville, correspondant à l'étendue de la ville avant le XVII^e siècle, sont confirmées dans l'organisation administrative de la ville à la fin du XVIII^e siècle. Bucarest comprend 80 quartiers, nommés *mahalale* (du turc *mahalle*), groupés en cinq unités territoriales (*plăși*), une centrale et quatre radiales⁷⁸. L'unité territoriale centrale, « du Marché » (*plasa Târgului*) comprend 16 *mahalale* dont l'étendue correspond à celle déterminée par la plus grande concentration d'informations documentaires d'avant 1700.

Les descriptions des deux villes

Les récits des voyageurs étrangers sur les deux principautés sont beaucoup plus riches en descriptions de l'image des villes et de leurs composants que les rapports des recherches archéologiques. L'utilisation de ces derniers est difficile, puisque la reconstitution de l'environnement urbain pour la période étudiée n'a pas encore constitué une préoccupation soutenue des chercheurs.

Les récits sur les deux principautés, commençant avec le XVI^e siècle, sont orientés vers les particularités des villes moldaves et valaques. Rédigés en grande partie par des voyageurs occidentaux, les premières remarques font part des différences par rapport à l'environnement urbain qui leur était familier.

Ils mentionnent donc, en premier lieu, le manque de fortifications urbaines ou leur faible constitution. En second lieu, ils mettent en évidence la construction en bois de la majeure partie des structures, maisons urbaines ou même une partie des cours princières. Un siècle plus tard, les cours se transforment, devenant des « palais », les maisons des boyards commencent à être bâties en dur ; les monastères fortifiées

situées sur les hauteurs ont pris un rôle important dans la défense urbaine, surtout à Bucarest, où Evlia Celebi en mentionne, en 1632, 14⁷⁹. Les villes sont grandes et ouvertes, ressemblant aux villages, les marchés sont bien fournis. En 1636, Bucarest est présentée comme une ville « belle et joyeuse », mieux bâtie que Iași, mais moins étendue que celle-ci⁸⁰.

Une image forte qui revient dans les récits des voyageurs, autant pour Iași que pour Bucarest, est celle de « grandeur » de la vue vers la ville. De loin, la ville de Iași au milieu du XVII^e siècle, confondue dans la verdure, ressemble à une « nouvelle Rome » ; elle ne montre que les nombreuses tours des églises et monastères. Une fois dedans, la ville se montre misérable, avec les chemins boueux et les maisons petites, « des huttes »⁸¹. Au début du XVIII^e siècle, la vue de loin sur Bucarest est « pittoresque », dominée par le palais princier, les maisons des boyards et les tours des églises. Son aspect est, toutefois, considéré « original », car les périphéries sont pauvres, avec des maisons creusées dans la terre et couvertes de chaume, alors le centre est riche⁸². Les maisons, isolées, sont éloignées l'une de l'autre, chacune ayant sa cour avec une cuisine et, séparément, son jardin avec différents arbres, donnant à la ville « un visage joyeux et enchanteur »⁸³.

Les marchés intérieurs sont formés par de nombreuses échoppes « basses », construites en bois et par de nombreuses caves pour la vente des alcools, situées au-dessous des échoppes. La présence des grandes « maisons de commerce » et des auberges est mentionnée au XVII^e siècle⁸⁴. Au début de XVIII^e siècle, les auberges sont entourées de murs épais, les commerces étant ouverts vers l'intérieur⁸⁵. Au dernier quart du siècle, les marchés sont au centre de la ville, les échoppes étant toujours en bois ou terre, peintes en blanc⁸⁶ ; leurs toits en lattes de bois couvrent les passages et abritent du soleil ou de la pluie⁸⁷. Autour des marchés, le commerce s'étend dans les galeries inférieures des monastères fortifiés et dans les nombreuses auberges, dont la fonction de défense était d'une « grande utilité ». Des caves à vins et autres alcools se trouvaient dans tous les quartiers, fonctionnant aussi pour la prostitution⁸⁸.

Les églises et monastères, bâties tantôt en bois, tantôt en dur, sont considérés les seuls éléments d'intérêt artistique des villes, les gens ne dépensant pas trop pour construire leurs maisons⁸⁹. Celles-ci, petites mais propres, construites en bois, ont les toits pentus couverts de chaume ou de lattes de bois et sont chauffées par un feu qui sert aussi à cuire le pain. Les palais de campagne des boyards restent, en plein XVII^e siècle, plus beaux que leurs résidences urbaines⁹⁰.

Les maisons urbaines des boyards avaient, à Bucarest comme à Iași, des loggias avec vue sur le jardin. Une concentration de ces maisons construites « en pierre dure » pouvait être observée à Bucarest, au début du XVIII^e siècle, autour du palais princier ; leurs jardins et cours étaient clos par des palissades en troncs de chêne⁹¹.

Une description intéressante en ce qui concerne la structure des villes est celle de Niccolò Barsi, moine italien de Lucca, ayant visité la Moldavie entre 1633 et 1639. La ville de Iași, où il remarque le palais princier dont l'enceinte est en partie en pierre et en partie en bois, n'a pas de fortifications. Les maisons sont en bois massif, mais leur apparence est de pierre, puisque le bois est couvert d'une couche de torchis et une autre de chaux ; elles sont embellies par des loggias ou balcons utilisés pendant l'été, pour abriter de la chaleur. Toutes les maisons sont isolées l'une de l'autre et chacune a sa basse-cour et des granges pour le bétail⁹².

Le même voyageur confirme le type de propriété sur les terres agricoles de la ville, en Moldavie : personne, citadin ou paysan, ne peut désigner sa propriété ; chaque année, les élus de la ville répartissent les terres selon le nombre de personnes habitant dans les maisons. Chaque deux ans, les terres ouvrables sont changées. Ce système, attesté en campagne, est donc encore utilisé par les habitants des villes pour cultiver leurs terres en propriété commune, égalitaire, au XVII^e siècle. Barsi note aussi que les paysans sont asservis, puisqu'ils doivent s'acquitter des corvées, cette observation n'éclairant pas la relation entre citadins et paysans en ville⁹³.

Fait surprenant par rapport à d'autres régions européennes, constaté au XVII^e siècle, les chemins passaient à l'intérieur des villes et des villages, en Valachie et Moldavie et plus loin, jusqu'à Moscou ; le voyageur rentre par une porte et sort par une autre⁹⁴. À l'intérieur des villes de Bucarest et à Iași, au même XVII^e siècle, ces routes importantes étaient couvertes de troncs d'arbre (habitude gardée jusqu'au XX^e siècle, que les occidentaux considèrent onéreuse).

La faible densité urbaine est remarquée encore après 1774, quand la ville de Bucarest est décrite comme étant composée de maisons et de chaumières avec de grands jardins et cours « qui occupent beaucoup de place » ; les palais et maisons récents, en pierre, grands et commodes, couvertes de tuiles, n'ont qu'un seul niveau et sont bâtis « sans symétrie ou ordre »⁹⁵. Pour d'autres, les palais des boyards, construits en « forme de croix », ne sont que « vastes et mal bâtis »⁹⁶. Les carrosses rentrent dans les cours et ne s'arrêtent que près des escaliers⁹⁷.

Pour toute la période étudiée, les récits de voyageurs mentionnent les vergers, les vignes et les jardins comme une importante composante des villes. Les jardins des maisons modestes ont des roses, des oeillets et des lys. Les jardins plus importants des princes, des monastères ou des boyards sont décoratifs, conçus selon des modèles français ou italiens, et des espèces méditerranéennes sont cultivées en pot ; ils restent cependant modestes par rapport aux jardins d'autre pays européens. Au début du XIX^e siècle, le caractère rural des grandes villes est mentionné de plus en plus, le contraste avec les villes occidentales étant plus marqué. Bucarest est « une très grande ville rustique, très agréable »⁹⁸, « une grande ville ou plutôt un village infini », où les constructions « se perdent entre les jardins fleuris »⁹⁹.

Autour des années 1850, lorsque les édifices à allure occidentale se font déjà nombreux, lorsque les rues s'alignent et les jardins publics apparaissent, les descriptions font part, surtout pour Bucarest, de la transformation de la vieille ville, « obscure » et « orientale », en ville « européenne ». Mais la ville reste « de caractère bizarre, d'espèce étrange et surprenante »¹⁰⁰. On y retrouve des constructions à formes corinthiennes couvertes de toits de bois¹⁰¹ ainsi que de vraies cabanes près du palais princier. Entre « chaque huit maisons » on retrouve une église dont les tombes sont récentes, une échoppe où l'on vend des alcools, un tabac, un coiffeur, un atelier de modiste « qui comprend plus de honte que de mode » et une cabane pour les gardiens de nuit « qui ressemble plus à une maison de Laponie »¹⁰².

La ville « que les gens se complaisent à appeler le petit Paris » est vue, à la fin du XIX^e siècle, tantôt comme une ville dépourvue de pittoresque, « moitié orientale et moitié occidentale »¹⁰³, tantôt comme une belle ville, « le point de division de l'Orient et de l'Occident »¹⁰⁴.

La parcelle urbaine

L'analyse des documents publiés concernant Bucarest et Iași avant 1700, que nous avons déjà utilisée, montre d'autres éléments intéressants concernant la structure de la propriété, les caractéristiques des parcelles ou la mixité fonctionnelle.

Premièrement, les échanges de propriétés destinées à l'habitation et au commerce montrent une grande majorité de propriétaires libres, citadins

ou boyards (l'extension de la ville et l'utilisation de plus en plus large de la superficie, au XVIII^e siècle, changera cette situation).

Secondement, les documents font part de l'existence, dans les zones anciennes des villes, peu des zones destinées uniquement à l'habitation ou au commerce, la plupart des rues ou paroisses comprenant des parcelles d'habitation et des parcelles commerciales (les zones commerciales s'agrandissant en défaveur de l'habitat). Dans plusieurs cas, la mixité fonctionnelle est présente au niveau de la parcelle. Dans les zones périphériques, le commerce est pratiquement absent, sauf dans les centres locaux représentés par les paroisses et sur les grands chemins d'accès vers la ville.

Si les documents étudiés concernant la ville de Iași ne précisent pas les dimensions des parcelles, dans le cas de Bucarest ils seront souvent très précis. Les documents confirment les grandes dimensions des propriétés échangées à destination d'habitation, autour des 700 m² au centre et autour des 1500 m² en périphérie¹⁰⁵.

Les surfaces calculées à partir des informations comprises dans les documents sont, dans les quartiers les plus anciens, d'environ 910 m² (1667), 600 m² (1669), 680 m² (1673), 790 m² (1677), 500 m² (1687) ; la moins importante surface destinée à l'habitation est d'environ 250 m² (1674), en zone commerciale, sur la rue principale de la ville. Dans la même zone, deux autres parcelles avaient environ 450 m² (1654 et 1677). Dans les quartiers périphériques, on retrouve des parcelles de 1200 m² (1672), 1700 m² (1665), 2500 m² (1696), mais aussi de 600 m² (1675). Une propriété de boyard, dans la zone des jardins, avait 7-8000 m² (1677).

Les parcelles destinées aux habitations n'ont apparemment pas de forme régulière ; il serait, cependant, intéressant d'étudier leur division dans les plans les plus anciens portant des informations parcellaires pour tenter de retrouver des traces d'une possible division volontaire d'un premier cœur du village¹⁰⁶.

En zone commerciale, l'unité de référence est la place afférente à un seul commerce, les propriétés étant composés d'un ou de plusieurs commerces, composé de caves (la majeure partie étant bâties en pierre) et d'échoppes construites au-dessus de la cave (la majeure partie étant en bois) ; une seule cave pouvait être construite sous plusieurs échoppes, à la limite de la rue. La forme des parcelles dans les zones commerciales est rectangulaire ; la division parcellaire est normale à la direction des rues. Les parcelles représentent des « places » de 650 m² (1650), 700 m² (1684), détenues par un seul propriétaire, divisées égalitairement entre plusieurs

commerces (nous retrouvons des groupes de 2, 7, 13 et 14 commerces). Une telle unité commerciale pouvait avoir entre 3 et 4 m de longueur de façade et une profondeur entre 12 et 24 m, avec une surface entre 40 et 80 m² (1680-1690). Ces dimensions se maintiennent au XVIII^e siècle.

La surface des propriétés situées dans les zones commerciales créées sur l'emplacement des anciens marchés se diminue par héritages ou ventes successives : au cours du XVIII^e siècle, la majeure partie des transactions concerne des places de 1 à 3 commerces, la surface de chaque commerce restant similaire. Les grandes parcelles survivent dans les zones d'habitation jusqu'après 1860, quand la majeure partie des propriétés commence à se fragmenter.

Dans plusieurs cas à partir du XVI^e siècle, les documents mentionnent, soit dans la cour située derrière des bâtiments, soit ou au-dessus de la cave et à côté des commerces, la présence des chambres ou des « maisons »¹⁰⁷. Dans ces cas, les parcelles sont plus étendues et leur utilisation plus complexe : elles peuvent avoir d'autres constructions (telles que des granges), ainsi que des accès vers plusieurs rues¹⁰⁸.

À partir du XVIII^e siècle, les mentions concernant des parcelles mixtes se font plus fréquentes. Cependant, le développement systématique d'une unité d'habitation à l'étage (au-dessus des niveaux commerciaux de la cave et du rez-de-chaussée), sur des parcelles de dimensions réduites caractérise le XIX^e siècle.

En commençant avec la seconde moitié du XVII^e siècle et tout le long des XVIII^e et XIX^e siècles, les anciennes zones d'habitation proches du marché se transforment par le remplacement systématique de l'habitat avec des commerces individuels, avec réduction de la surface des parcelles. Parallèlement, des opérations d'achat groupé de terrains urbains dans ces zones ont conduit, après la fin du XVII^e siècle, à Bucarest, à l'implantation de nombreuses auberges (souvent fortifiées) regroupant autour de leur principale fonction de logement temporaire d'importantes fonctions commerciales en gros et en détail ainsi que des fonctions administratives. Ces auberges, appartenant aux princes, boyards, marchands ou églises, ont contribué à la consolidation de la zone centrale de la ville, commerciale et administrative. Les fondateurs des plus importantes auberges avaient construit, au milieu de la cour, des églises pour les besoins des locataires, ce qui a conduit à leur prise en compte, lors des recensements du XVIII^e siècle, en tant que paroisses-quartiers¹⁰⁹.

La maison urbaine

La maison urbaine individuelle, isolée sur son terrain de grandes dimensions, diversifie ses types par deux mécanismes complémentaires. Premièrement, sa construction devient de plus en plus solide : le torchis ou le bois sont remplacés par la brique (la « pierre » dont parlent les voyageurs à partir de la seconde moitié du XVII^e siècle), le chaume ou le bois sont remplacés par les tuiles. Secondement, le terrain se diminue et l'emplacement des maisons devient dépendant de la rue.

Le type rural de la maison à balcon ouvert (*prispa*) sur une ou plusieurs façades, qui donne accès, par l'espace plus large de la « loggia » (*pridvor*) au hall central et, de là, à deux pièces placées à droite et à gauche, se préserve pour devenir le type plus courant, de la maison urbaine modeste. Son terrain se diminue et son emplacement change : du milieu de la parcelle, elle se rapprochera d'une des limites latérales, pour s'y coller avec le mur de l'arrière, qui devient aveugle. Agrandie pendant le second XIX^e siècle avec des chambres en enfilade vers le fond de la cour, elle composera un nouveau type appelé « maison wagon », où la circulation intérieure se fait d'une chambre à l'autre ; elle perdra la loggia pour garder uniquement une véranda dans la travée centrale, décrochée, de l'entrée. La décoration, à partir des dernières décennies du XIX^e siècle, copiera les éléments de style occidental apparus dans les cas des constructions représentatives : des colonnes, des chapiteaux, des frises, des statues. Elle gardera cependant le jardin de devant, de façade ou latéral, la cour avec quelques animaux et quelques arbres fruitiers derrière.

Le modèle paysan se combine avec celui des palais boyards de la campagne¹¹⁰ pour conduire à la maison urbaine des boyards ; surélevée sur un niveau voûté, demi enterré, utilisé comme cave, elle garde la loggia d'accès, qui se fermera avec des vitres pour évoluer, au cours du XIX^e siècle, sous l'influence des styles classicisants, vers un accès marqué par un fronton et des colonnes. La toiture, dépassant le plan des façades, change avec l'apparition des corniches marquant la même influence. La « forme de croix » mentionnée dans les récits des voyageurs correspond à un traitement accentué des travées centrales des quatre façades avec des loggias ouvertes ou fermées. Le plan est caractérisé par quatre grandes chambres sur un hall central rectangulaire ou en croix ; il évolue avec l'inclusion dans la construction principale des annexes, bâties initialement comme des corps séparés de maison. Le terrain se diminuant aussi, la maison reste en retrait de plusieurs mètres, gardant sa façade principale

parallèle à la rue, donnant naissance au type du palais urbain noble ou bourgeois des XIX^e-XX^e siècles. L'accès des carrosses et, plus tard, des voitures, se fait par une allée symétrique par rapport à l'entrée du palais, ce qui conduira à l'ouverture de deux portes dans la clôture de la cour. Le jardin de façade est aménagé, alors que derrière se maintiennent très tard les annexes des serviteurs, les granges (transformés plus tard en garage), la basse-cour, le potager ou le verger.

Le type rural de la chaumière – abri enterré ou demi enterré, de dimensions modestes, dont l'espace intérieur n'est pas divisé – se préserve pour les caves indépendantes des maisons urbaines des types décrits et se perd au XIX^e siècle.

Les documents confirment l'existence de ces types ; ils peuvent aussi être analysés à partir des quelques exemples préservés en milieu urbain. Dans le cas de Bucarest, les plus anciennes maisons urbaines préservées datent du XVIII^e siècle (XVII^e siècle pour Iași)¹¹¹.

En 1782, à Bucarest, une propriété centrale avait deux maisons devant avec loggia, hall central (*tindă*), sous-sol (*beci*) et cave (*pivniță*) et deux autres maisons vers le jardin¹¹² ; le document mentionne des travaux de réparation. Dans une des maisons (en brique, couvertes de lattes de bois), un feu est installé au sous-sol. La loggia est fermée, probablement avec des fenêtres en verre, car cette pratique devait être courante en Valachie, comme en Moldavie¹¹³. Le premier maître verrier est attesté à Bucarest en 1749 (1622 en Valachie) et la première manufacture, en 1786¹¹⁴. Une première mention documentaire que nous avons identifiée, concernant les fenêtres en verre, date de 1780 ; la maison, toujours centrale, avait la cuisine dans un bâtiment séparé ainsi que des granges et des jardins¹¹⁵.

À la fin du XVIII^e siècle, à Bucarest, apparaissent les premières mentions documentaires indiquant des groupages de deux maisons identiques construites pour la même famille, placées face-à-face sur la même parcelle ; appelée « une paire de maisons », cette formule sera largement utilisée au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, notamment dans le milieu commerçant¹¹⁶.

Dans les zones résidentielles de Bucarest se développe une autre formule, adéquate aux immeubles d'habitation qui comprennent, séparément, des commerces de proximité. Des exemples se retrouvent encore en ville, datant du second XIX^e siècle, mais il est possible que la formule soit plus ancienne. Elle consiste dans la juxtaposition d'une habitation du type « maison wagon », à cour, positionnée avec la façade courte à la limite d'une des rues ; la partie d'habitation se prolonge

avec une zone de commerce, avec deux façades vers les deux rues (à l'intersection desquelles se trouve l'entrée du commerce).

Le type de la construction urbaine commerciale (comprenant un niveau souterrain de la cave, un niveau de commerce et, éventuellement, une construction séparée derrière, servant de logement) s'est développé vers un type façade étroite, deux murs aveugles et une cour de petites dimensions derrière, type caractéristique aux tissus commerciaux d'autres zones européennes. Le niveau du commerce, au rez-de-chaussée, est accessible directement de la rue ; celui de la cave est accessible de l'intérieur du commerce et, pour charger la marchandise, par une trappe accessible directement de la rue. Un troisième niveau, de logement, situé au-dessus du niveau commercial, apparaît tard, à la fin du XVIII^e siècle ; l'accès se fait par des escaliers situés derrière la construction principale, dans la cour (elle-même accessible de la rue par un passage ouvert au rez-de-chaussée). Derrière la construction principale se construisent des corps de bâtiment perpendiculaires à la rue, où la circulation se fait par des coursives extérieures à l'étage. Le niveau du rez-de-chaussée de ces constructions secondaires sert pour des ateliers ou encore pour des logements.

Nous retrouvons une illustration de cette évolution dans un document de 1797, concernant le centre de Bucarest. Le contrat de construction signé par le chef de la corporation des maçons prévoyait un niveau voûté « au-dessous », une « maison » au plafond de chaux et un commerce [devant] ; entre la maison et le commerce se construisait une chambre avec feu et une loggia (*pridvoraș*) derrière ; le commerce avait le plafond en lattes de bois et des étalages, toujours en bois, ainsi que « des murs vers le haut » (probablement la structure de l'étage), « comme il se fait chez les voisins ». La propriétaire demandera, la même année, à y ajouter « une autre construction (*bina*) au-dessus, comme sont les autres constructions qui se font à côté ». L'étage semble être réalisé en bois, puisque l'argent est payé à un menuisier, à l'intérieur de la structure en maçonnerie déjà réalisée¹¹⁷.

La rue et les places

Nous avons vu que l'emplacement des deux villes est tributaire au réseau préexistant des routes les ayant engendrées, le territoire « originaire » de la ville se situant dans le triangle défini par une route

longeant la rivière et d'une autre, perpendiculaire, se divisant après le passage du gué en deux principales autres directions. Le long d'une de ces branches (en amont) se développe le village originaire, alors que la foire se développe le long de l'autre branche. Après l'implantation de la cour princière, le tracé des principales routes se modifie pour atteindre les portes de la cour ; les premières « places » s'y développent. Les nouvelles voies atteindront les mêmes portes, conduisant à la création d'une place principale de la ville, dont la fonction principale est celle liée à l'accès dans la zone administrative, donc à la représentation.

La croissance urbaine détermine l'apparition de voies qui contournent le territoire urbanisé, aux limites de celui-ci. À l'intérieur du territoire commercial stabilisé, une « Grande Rue » garde la position centrale. Le long de celle-ci, d'autres croisements du territoire commercial prennent de l'importance.

Dans le cas de Bucarest, il est probable que la principale porte ait été celle du haut, l'importance de celle du bas augmentant et la dépassant au XVI^e siècle, ce qui a conduit à la réorganisation de la circulation. La « Grande Rue » présente dans les documents des XVII^e et XVIII^e siècles¹¹⁸ fait partie de la principale route longeant la rivière. La hiérarchie des rues change à l'intérieur de la ville avec la consolidation de la zone centrale de la ville et de son caractère composite.

Les zones d'habitation se développent le long des principales routes de liaison avec le territoire avoisinant ; une certaine polarisation du réseau viaire vers le centre paroissial, situé en proximité de ces routes, est perceptible quelle que soit la période de constitution du tissu urbain.

En exceptant la zone centrale, où le réseau viaire a atteint une certaine régularité, dans le reste de la ville il est totalement irrégulier ; le tracé des voies suivant le relief et les principales découpages parcellaires (sauf quelques exceptions, les opérations planifiées de restructuration du parcellaire ou de percement de voies de circulation commencent à la fin du XVIII^e siècle).

Les croisements des rues ne créent pas des places, mais de simples élargissements des voies. À côté des autres terrains non bâtis de plus grandes dimensions, appelés *maidan* probablement à partir du XVII^e siècle, ces élargissements constituent le noyau des seules « places » existantes dans les villes étudiées. Une étude de la constitution de l'espace public dans les villes moldaves et valaques n'a pas encore été réalisée¹¹⁹. Elle devra se pencher sur l'origine des « places » de la ville médiévale, sur leurs usages, leurs statut et signification. Une des directions de recherche

pourrait conduire à une typologie de ces espaces non bâtis d'usage commun (qui se constatent près de la cour princière ou des cours boyardes, en zone commerciale, près des barrières de la ville, près des églises, autour des puits d'eau). Une autre direction de recherche pourra questionner les raisons de leur apparition en liaison avec des particularités du relief ou de l'exploitation du sol.

Les limites du territoire urbain

La ville évolue jusqu'à la période moderne dans ses limites héritées de la période précédant la création des états, par urbanisation progressive des terres comprises dans son territoire : terres agricoles de toute sorte, terres viticoles ou terres couvertes de forêts. La zone affectée aux habitations représente, dans tous les cas, une faible partie de ce territoire avant la fin du XVIII^e siècle.

L'exemple de Bucarest éclaire la question. Les premières références concernant une action de confirmer les limites de la ville, dans sa partie située au Sud, datent de 1636¹²⁰. La référence est constituée par les limites de la ville établies par le prince Mircea Ciobanu (régnant la première fois entre 1545 et 1554), probablement à base de documents anciens ou de la tradition. Le même prince avait aussi encerclé la partie habitée de la ville avec des troncs de chêne, la séparant de la zone agricole et viticole des citadins.

Aucun document publié ne mentionne d'annexion de villages ou de propriétés à la ville de Bucarest, avant 1895 quand, par la *Loi pour la limitation de la ville de Bucarest*, le territoire administratif de la ville est étendu par annexion de terres appartenant aux communes rurales voisines ; ces communes avaient été créées en 1864 par regroupement de villages. Les limites de la ville médiévale doivent donc être cherchées en partant de ses limites de 1864¹²¹, modifiées localement jusqu'en 1894¹²² et changées ensuite par loi. Une étude des documents concernant les propriétés limitrophes est nécessaire pour préciser les limites administratives entre 1864 et 1895¹²³.

La surface entre la limite de la ville marquée sur le plan de 1846 (dressé par le majeur autrichien Rudolf A. Borroczyrn) est d'environ 2920 hectares ; en 1878 et 1892, la surface du territoire administratif avait 2925 ha¹²⁴, ce qui confirme la nature de la limite de 1846 : il s'agit bien

du territoire administratif de la ville. En 1895, le territoire de la ville est étendu à 5614 ha.

Le manque de documents concernant des territoires annexés à la ville pendant le Moyen Âge ne signifie pas qu'il n'y ait pas eu de tels mouvements de propriété, mais qu'à Bucarest ils n'ont pas été significatifs. La manière d'annexer ne pouvait être que par échange, achat ou don princier ou boyard de terrains limitrophes au bénéfice des citoyens. Inversement, une diminution du territoire de la ville est possible et probable. Nous rapellons les mentions de 1628 concernant des terres de la ville situées sur la rivière de Colentina, au Nord-Est de la ville¹²⁵ ainsi que des terres princières situées en 1734 entre la ville et la rivière¹²⁶, extérieures donc au périmètre urbain de 1846.

Le territoire de la ville médiévale aurait donc eu une surface de *minimum* 2925 ha, ce qui infirme l'idée de l'extension continue de la ville par annexion de territoires ruraux avoisinants, idée présente chez les chercheurs roumains.

L'aire construite s'est développée constamment dans ce territoire, le manque de fortifications permettant cette expansion¹²⁷. À la fin du XVIII^e siècle, l'aire construite avait déjà atteint la limite administrative de la ville vers le Nord et vers l'Est. Son développement vers le Sud et vers l'Ouest a été plus lent, les zones inondables du lit majeur de la rivière Dâmbovița étant difficilement constructibles et les grands terres viticoles des collines et de la terrasse haute de la rivière ayant été protégées. Ces territoires vont être bâtis à partir de la fin du XIX^e siècle, progressivement, notamment par implantation des zones industrielles, ferroviaires, mais aussi de jardins publics et lotissements, en grande partie ouvriers.

La surface habitée de la ville aurait eu environ 200 ha à la fin du XVI^e siècle (7% du territoire de 1846), environ 450 ha à la fin du XVII^e siècle (15% du territoire de 1846)¹²⁸. Les plans de la fin du XVIII^e siècle couvrent une surface de 735 ha en 1770 (25% du territoire) et de 1250 ha en 1798 (43% du territoire). Le périmètre fixé en 1831 pour limiter l'extension de l'habitat est de 2420 ha (83% du territoire de 1846).

Nous retenons que la limite de la ville médiévale coïncide en grande partie avec celle de la fin du XIX^e siècle. Effectivement, les villages mentionnés dans les documents, dont l'emplacement a été localisé, se trouvent à l'extérieur de cette limite¹²⁹ ; il est cependant possible que certains des villages avoisinants se soient créés sur des anciennes

propriétés urbaines, devenues princières et données ensuite aux monastères ou boyards.

La densité de la surface habitée

L'extension progressive de la surface habitée de la ville de Bucarest, utilisée toujours comme exemple, à l'intérieur de son territoire administratif, a fait qu'à la fin du XIX^e siècle, la ville doit s'élargir par annexion de territoires des villages avoisinants. La question qui se pose est de définir le type d'occupation des sols dans cette zone habitée.

Un bilan des surfaces urbaines, publié en 1892 pour Bucarest, montre que seulement 14.5% du territoire administratif (de 2925 ha) était destiné aux édifices et à leurs « cours », 1.2% aux jardins de fleurs, 8.6% aux rues et places et 9.9% aux terrains vagues (34.2% du territoire administratif). Le reste de 65.8% représentait des terrains de culture : 10.3% légumes, 14.1% vergers et 41.4% vignes¹³⁰. Nous rappelons que la zone habitée de la ville avait atteint ses limites administratives, donc que la contiguïté des terrains de culture et des habitations caractérisait la majeure partie de ce territoire administratif.

En comparant avec les chiffres du recensement de 1878, qui donne pour Bucarest un nombre de « maisons » de 20.323 et un nombre de propriétés de 21.037 pour une population de 177.646 personnes¹³¹, il résulte que la densité de l'habitat dans le territoire administratif était de 60.8 habitants à l'hectare et celui des maisons, de 7.0 à l'hectare. Le nombre de maisons par propriété était de 0.97. En supposant une surface moyenne au sol de 80 m², il résulte que la surface construite était d'environ 5.6% du territoire urbain, chiffre extrêmement réduit. Le nombre moyen d'habitants d'une maison était de 8.7, chiffre très élevé. La dimension moyenne des parcelles était de 1133 m².

Ces données éclairent sur un fait essentiel, celui de la faible densification de la ville avant la fin du XIX^e siècle, mais aussi sur la probabilité d'une occupation encore moins dense pour les périodes antérieures (à partir de la fin du XVIII^e siècle, cette question peut être étudiée en partant des plans).

La structure de la ville

Le village est composé d'un groupe de maisnies, d'une église entourée du cimetière, peut-être d'un moulin ; on y voit la rivière, les champs, les vergers et les vignes. Les chemins résultent des lieux de passage plus fréquents, et tout ce qui n'est pas clos est un lieu de passage. Les terres incultes sont ouvertes, pâtures ou forêts.

Les fonctions caractéristiques à la ville s'y ajoutent, commerciales, artisanales et administratives. Les marchés périodiques ou devenus stables dans les villes sont situés près des rivières, en proximité des gués, le long des chemins ayant déterminé leur création. Ils se développent le long des affluents de la rivière principale dont la présence est nécessaire au développement de différentes activités urbaines et à l'écoulement des déjections.

Les noyaux des zones habitées se développent dans les zones non inondables des terrasses des rivières ; leur expansion en relation avec les zones commerciales rend cependant difficile l'identification de l'emplacement premier.

L'apparition de la fonction administrative détermine le développement de la zone habitée. La cour et ses fonctions complémentaires situées dans son périmètre (administration, casernes, prison, église etc.), initialement excentriques, concentrent de plus en plus la vie urbaine, arrivant à en devenir le centre. La vie urbaine suppose, avec la croissance de la population, une concentration d'institutions ecclésiastiques (de plusieurs confessions).

Le marché, initialement extérieur aux zones habitées, se divise : une partie reste centrale, en liaison avec la cour, d'autres parties se déplacent avec l'extension des zones habitées. Des noyaux d'habitation des marchands ou artisans, vendeurs de leurs propres produits, se créent à proximité des zones commerciales. Les foires et marchés périodiques se déplacent vers l'extérieur, pour arriver à fonctionner, dans le cas de Bucarest, même au-delà de la limite du territoire urbain, sur le territoire des villages avoisinants¹³².

L'agrandissement de la ville fait qu'un tissu central se constitue, dominé par les zones administratives et commerciales et par l'habitat ancien. Ce tissu central est caractérisé par une plus grande densité, par une certaine régularité du réseau viaire, consolidé rapidement, ainsi que par une mixité entre le commerce, l'artisanat et les habitations.

Des noyaux d'habitation préconstitués sont englobés dans le territoire urbain ; leur « degré d'urbanité » est supérieur à celui du voisinage, urbanisé sans règle apparente en défaveur des terres cultivées ou des forêts incluses dans le territoire urbain. La faible densité des constructions et la présence massive des activités agricoles intra-urbaines déterminent, jusqu'à la fin du XIX^e siècle, un caractère rural dominant pour la plus grande partie du territoire urbain.

Autant au centre que dans les périphéries, la ville est divisée en paroisses, unités administratives appelées *enorii* et, plus tard¹³³, *mahalale*. La densification de la ville rend nécessaire la création de nouvelles églises au centre (avec la diminution du territoire des paroisses). L'expansion de la zone habitée rend nécessaire la création de nouvelles paroisses, dont les territoires sont plus étendus.

Parallèlement aux fonctions administratives des paroisses, les églises et leurs fondateurs développent, dans la tradition byzantine, des fonctions sociales (cellules pour les malades ou les pauvres, asiles ou hospices), ainsi que des écoles, qui deviennent nombreuses au XIX^e siècle. La centralité des églises au sein de leurs quartiers est prouvée par une concentration des fonctions commerciales ou artisanales dans la proximité des églises, au cours du même XIX^e siècle.

Un premier groupement de la population par activité caractérise la ville : certaines activités commerciales ou productives supposent certains besoins spécifiques ; certaines catégories professionnelles sont dans le même cas. Les nouveaux habitants se grouperont par région de provenance, par niveau social (ou par forme d'utilisation de la terre), par ethnie. Même si nous ne pouvons pas parler de ségrégation ethnique dans les villes moldaves et valaques, des rues ou quartiers propres aux principales ethnies ont toujours existé (et, souvent, une certaine activité était réservée à une certaine ethnie). Les différents groupements de population représentent, chacun, une ou plusieurs paroisses (auxquelles se superposent les territoires des églises des autres confessions), un ou plusieurs quartiers.

Les enceintes successives des zones habitées représentent des enceintes fiscales, marquées par des barrières, unies dans certaines périodes par des palissades de bois. Le rôle de défense de ces palissades est réduit. Après le XVI^e siècle, la défense urbaine est réduite à la cour princière et aux monastères fortifiés qui s'implantent autour des zones habitées, utilisant des sites facilement défendables. Des systèmes de voies souterraines sont attestés, notamment en Moldavie. D'autres constructions importantes, comme les principales auberges, participeront par leurs enceintes fortifiées à la défense urbaine.

Les différentes classes sociales partagent le même territoire, ce qui conduit à la grande diversité de l'habitat, en termes dimensionnels, qualitatifs et typologiques. Une première concentration de propriétés appartenant à une certaine aristocratie autour du palais princier se manifeste au second XVII^e siècle à Iași et, vers la fin du même siècle, à Bucarest. De tels quartiers de boyards et, plus tard, de la haute bourgeoisie se formeront ailleurs autour des centres de pouvoir ou le long d'axes urbains de prestige, sans pouvoir exclure totalement l'habitat plus pauvre. À Bucarest, au XVIII^e siècle, commence la construction des résidences secondaires des familles princières et boyardes dans le voisinage immédiat de la ville. Ces résidences sont construites en campagne, en proximité de rivières, au milieu de jardins aménagés pour la plaisance et sont distinctes des résidences et contribuent à la formation de villages autour de la ville ainsi qu'à l'établissement des routes de liaison avec le centre¹³⁴.

Sortant du territoire « central » représenté par le noyau urbain développé jusqu'à la fin du XVI^e siècle, la ville s'éclate ; les maisons s'étalent dans les limites généreuses des territoires urbains occupés par des jardins, des vergers, des vignes ou des forêts. Le noyau structurant de la paroisse reste composé d'un groupe de maisons, d'une église entourée du cimetière, de quelques commerces indispensables à la vie du quartier ; on y voit des terrains plantés comme des terrains vagues ; les chemins restent tortueux et irréguliers. Au XIX^e siècle, les quartiers que représentent ces paroisses restent encore largement tributaires à l'image des nombreux « villages » les ayant engendrés.

L'unité de la paroisse, reproduisant à une autre échelle la « grande ville » avec ses fonctions, d'une manière similaire aux villes byzantines¹³⁵, représente l'autre niveau de référence de la ville. Des deux paliers d'analyse, représentés l'un par l'unité des structures dans son territoire administratif et l'autre, par la diversité des modes de manifestation de ces structures au sein de ces autres « villages » en ville, nous n'avons questionné dans ce texte que le premier.

Reparlons modèle

Les conclusions de l'étude concernant le « modèle » urbain médiéval moldo-valaque ne font que nuancer les opinions déjà formulées sur cette question.

Du point de vue de leurs origines, les villes médiévales (développées entre les XIV^e-XVI^e siècles) représentent des créations issues de

l'environnement social et territorial rural, dans un contexte de large contact interculturel qui a favorisé les emprunts institutionnels ou formels et dans une période de création et de consolidation des deux principautés indépendantes de Valachie et de Moldavie.

La principale particularité qui a eu un impact décisif sur l'image des villes est celle de leur emplacement, influencé par l'organisation pré étatique du territoire en unités dont l'indépendance était fournie par l'isolement des bassins de vallée. Leurs centres d'échange, situés dans des endroits favorable à la circulation et moins favorables à la défense, représentent le noyau de développement des villes. Ce fait conduit à l'inexistence de villes situées sur des hauteurs, le relief caractéristique des villes moldaves et valaques étant celui, relativement plat, des vallées.

La structure déterminante pour le développement des villes moldaves et valaques est celle rurale, autant en ce qui concerne l'organisation du territoire qu'en ce qui concerne les occupations urbaines ou le système de droit coutumier ; ce trait les distingue autant par rapport aux villes des territoires ottomans qu'à celles central-européennes et justifie le complexe de rémanences archaïques visible encore en milieu urbain au début du XIX^e siècle. Cette observation est valable aussi pour les villes développées après le XVII^e siècle, qui ont repris l'organisation des villes anciennes.

La faible agglomération de population a conduit à l'existence de territoires vastes, propres à chaque établissement rural et, ensuite, urbain, dont l'utilisation agricole représente la principale ressource des habitants. Le caractère demi rural des villes représente plus qu'une question d'aspect ; elle définit un type de ville dont l'activité d'échange n'est qu'une activité complémentaire à celle principale, qui reste la culture des terres. Le faible pourcentage de commerçants autochtones du total des commerçants exerçant leur métier dans les deux principautés, pendant toute la période étudiée, trouve ici sa principale explication.

La forte structuration du territoire des villes médiévales ainsi que son organisation interne, héritées des communautés vicinales et adaptées aux besoins urbains, se dissout à partir du XVI^e siècle et surtout aux XVII^e et XVIII^e siècles, sous l'influence des processus d'asservissement féodal du territoire, de croissance de la population urbaine et de diversification sociale et ethnique des communautés dans le contexte nouveau de la suzeraineté ottomane. Au niveau juridique, les systèmes superposés de droit coutumier, *pravila* byzantine canonique, droit princier nouveau et droit ottoman conduisent à une unité complexe qui ne se constitue pas dans un système de droit distinct des villes. La législation urbaine ne prend

de l'ampleur qu'à partir du second XVIII^e siècle, préparant l'importation du système européen occidental de droit latin des siècles suivants.

Au niveau de l'image urbaine, les changements sont importants : dispersion de l'habitat sur les terres agricoles urbaines par des mécanismes coutumiers et anarchiques, processus qui implique l'agglutination de noyaux périphériques, habités par des exploitants des terres ou encore par les différentes communautés colonisées.

L'image « originale » des villes médiévales dans les yeux des occidentaux, dérivée de la forte présence rurale en ville (terres agricoles, maisons rurales, occupations rurales) et de l'absence de signes forts de culture urbaine libre (défense urbaine, espace public hiérarchisé ou aménagé, constructions publiques, maisons durables), devient, au XVIII^e siècle, « bizarre ». Trop large pour le peu de population comprise, la ville est radicalement différente au centre qu'à ses périphéries, mais elle est non hiérarchisée socialement et peu hiérarchisée ethniquement ; l'élite est influencée par la mode ottomane, même si la langue est latine ; le peuple reste paysan ; les rues sont tortueuses et boueuses, les maisons modestes, mais les attelages luxueux.

Comme la ville n'est certainement pas « occidentale », elle sera considérée « orientale » et, en tant que telle, fournira à ses habitants autant de rêves que de frustrations ; la réalité est bien plus modeste. La ville moderne, sous ses airs de métropole occidentale, ne fait que couvrir un tissu discret de villages perdus.

NOTES

- 1 Les contributions de C.C. GIURESCU (1967), M. D. MATEI (1997) et, dernièrement, L. RĂDVAN (2004). M. D. MATEI, *Geneză și evoluție urbană în Moldova și Țara Românească*, Ed. Helios, Iași, 1997 ; C. C. GIURESCU, *Tîrguri sau orașe și cetăți moldovene din secolul al X-lea până la mijlocul secolului al XVI-lea*, Ed. Academiei R.S.R. [Bibliotheca Historica Romaniae, II], București, 1967 ;
- 2 Par exemple, les monographies bucarestoises, dont la plus complète est celle de C. C. GIURESCU (1966).
- 3 Les contributions de T. O. GHEORGHIU (2000); P. I. PANAIT (1992) ; E. GRECEANU (1981 et 1982).
- 4 V. M. MIHĂILESCU (1915 et 1978).
- 5 Les contributions de I. C. FILITTI (1935 p.), Gh. I. BRĂȚIANU (1947); H. H. STAHL (1946 et suivants), I. DONAT (1950-1960), V. AI. GEORGESCU (1980).
- 6 Un premier essai de définition du modèle urbain roumain extracarpatique des XV^e-XVI^e siècles a été élaboré dans les années 1970-1980 par Ș. POPESCU-CRIVEANU, en partant de l'étude urbanistique de la ville de Bucarest ; le texte reste inédit. Les principaux traits distinctifs du modèle sont définis par comparaison avec ceux des villes « européennes » et « ottomanes ». La comparaison traite les rôles économique, administratif, politique, juridique, militaire de la ville ainsi que la structure sociale et urbanistique, ce dernier point étant le plus développé. Cf. Ș. POPESCU-CRIVEANU, *Evoluția urbanistică a orașului București*, mss, 1980. Notre étude est tributaire aux méthodes d'analyse développées par l'auteur, ainsi qu'à sa vision sur l'environnement urbain roumain.
- 7 T. O. GHEORGHIU, *Fortified Towns. Urban Defense in Medieval Central and Eastern Europe*, Simetria, Bucharest, 2000.
- 8 L'auteur ne décrit pas ce premier modèle « autochtone ».
- 9 A. YEROLIMPOS, *Urban transformations in the Balkans (1820-1920). Aspects of Balkan Town Planning and the Remaking of Thessaloniki*, University Studio Press, Thessaloniki, 1996, p. 14.
- 10 M. CERASI, *La città del Levante. Civiltà urbana e architettura sotto gli Ottomani nei secoli XVIII-XIX*, Jaca Book, Milano, 1986, p. 20.
- 11 *Ibid.*, p. 81-114.
- 12 *Ibid.*, p. 37.
- 13 M. D. MATEI, *Geneză și evoluție urbană în Moldova și Țara Românească*, Helios, Iași, 1997, p. 56.
- 14 C. C. GIURESCU, *Tîrguri sau orașe și cetăți moldovene din secolul al X-lea până la mijlocul secolului al XVI-lea*, Ed. Academiei R.S.R. [Bibliotheca Historica Romaniae, II], București, 1967, p. 20 et 68 sq.
- 15 M. D. MATEI, *ibid.*, p. 57 sq.

- 16 L. RĂDVAN, *Orașele din Țara Românească până la sfârșitul secolului al XVI-lea*, Ed. Universității „Alexandru Ioan Cuza” [Historica, 35], Iași, 2004, p. 65 sq.
- 17 M. D. MATEI, *ibid.*, p. 99.
- 18 *Ibid.*, 57 sq.
- 19 C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 79-96.
- 20 T. O. GHEORGHIU, *ibid.*, p. 92-101.
- 21 C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 23 et 73-74.
- 22 Gh. I. BRĂȚIANU, *Statul domnesc și adunarea stărilor în Principatele Române*, Ed. Enciclopedică [Biblioteca Enciclopedică a României], București, 1995 (1947 prob.), pp. 19-27 ; H. H. STAHL, *Contribuții la studiul satelor devălmașe românești*, II^e éd., Cartea Românească, București, I, 1998 (1958), p. 175 ; C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 61-68 ; L. RĂDVAN, *ibid.*, p. 50-64 etc.
- 23 L. RĂDVAN, *ibid.*, p. 59 sq.
- 24 H.H. Stahl, *ibid.*, p. 166-172.
- 25 C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 139-150 ; H. H. STAHL, « Formațiunile prestatale ale „ocoalelor domnești” », in *Studii de sociologie istorică*, Ed. Științifică, București, 1972, p. 190-335.
- 26 C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 64.
- 27 I. DONAT, *Domeniul domnesc în Țara Românească (sec. XIV-XVI)*, Ed. Enciclopedică [Biblioteca Enciclopedică a României], București, 1996 (1950-1960), p. 114-115 ; H.H. Stahl, *Contribuții...*, I, *op. cit.*, p. 172-176. Mentions aussi chez L. Rădvan, *op. cit.*, p. 304 sq.
- 28 H. H. STAHL, *Sociologia satului devălmaș românesc*, I, Fundația regele Mihai I, București, 1946, p. 67-86.
- 29 H.H. STAHL, *Contribuții...*, I, *op. cit.*, p. 96-97.
- 30 *Ibid.*, p. 147 sq.
- 31 En Valachie, par exemple, Câmpulung est dans le premier cas et Bucarest dans le second.
- 32 Voir l'étude du domaine féodal de Mihai Viteazul in I. DONAT, *ibid.*, p. 193-241.
- 33 H. H. STAHL, *Contribuții la studiul satelor devălmașe românești*, III, Cartea Românească, București, 1998 (1965), p. 283-318.
- 34 Gh. I. BRĂȚIANU, *ibid.*, p. 121-122, 186-189.
- 35 L. RĂDVAN, *ibid.*, p. 349-350.
- 36 *Ibid.*, p. 494.
- 37 *Ibid.*, 474-475.
- 38 P. I PANAIT, *Orașul București în timpul domniei lui Constantin Vodă Brâncoveanu*, in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XI, 1992, p. 47-67 ; N. GHINEA, « Așezări sătești din secolele XV-XIX pe teritoriul orașului București », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, VII, 1969, p. 237-252.

- 39 F. GEORGESCU, P.I. CERNOVODEANU, I. CRISTACHE-PANAÏT (éd.), *Documente privind istoria oraşului Bucureşti*, Muzeul de Istorie a Oraşului Bucureşti, s.a. [1960], doc. 1/1636.
- 40 G. POTRA, *Documente privitoare la istoria oraşului Bucureşti (1634-1800)*, Ed. Academiei R.S.R., Bucureşti, 1982, doc. 101/1711.
- 41 H.H. STAHL, *Contribuţii..., I, op. cit.*, p. 122.
- 42 L. RĂDVAN, *ibid.*, p. 85.
- 43 C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 125. Un autre terme est utilisé : « voit », de l'allemand *Vogt*, toujours par filière polonaise.
- 44 L. RĂDVAN, *ibid.*, p. 111 ; C. C. GIURESCU, *ibid.*
- 45 Voir la discussion sur le domaine princier in I. DONAT, *ibid.*, p. 3-13 et l'opinion de Giurescu sur les villes moldaves, in C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 150-163.
- 46 I. DONAT, *ibid.* ; conclusions sur le domaine princier urbain p. 121-123.
- 47 *Ibid.*
- 48 Sur la nature des droits féodaux, voir H. H. STAHL, *Contribuţii..., III, op. cit.*, p. 79-144.
- 49 V. AL. GEORGESCU, *Bizanţul şi instituţiile româneşti până la mijlocul secolului al XVIII-lea*, Bucureşti, Ed. Academiei R.S.R. [*Bizanţul şi ţările române*], 1980, p. 182 ; I. DONAT, *ibid.*
- 50 Résumé sur le cas de Câmpulung chez L. Rădvan, *op. cit.*, p. 395-412.
- 51 H.H. STAHL, *Contribuţie la studiul satelor devălmaşe româneşti*, II^e éd., Cartea Românească, Bucureşti, vol. II, 1998 (1959), p. 303-315.
- 52 Rădvan, présentant en détail le cas de Câmpulung (p. 108-109, 146-150 et 395-412), considère la ville par rapport à son ancienne organisation, mais considère que les privilèges ont été accordés « en stricte liaison » avec les colons (p. 150). Tout en reconnaissant cette exception, comme celle des villes développées sur terre boyarde en Olténie (qu'il explique par l'autonomie de cette région, issue de la période préatale), il affirme que la principauté ne reconnaissait le statut de ville qu'aux établissements situées sur la terre princière (L. RĂDVAN, *ibid.*, p. 102-103).
- 53 C.C. Giurescu considère tout de même que cette classe aurait du exister (C. C. GIURESCU, *ibid.*, p. 119).
- 54 H. H. STAHL, *Contribuţii..., III, op. cit.*, p. 307-308.
- 55 O. VELESCU, « Strada Lânăriei şi vecinătăţile sale », in *Bucureşti. Materiale de Istorie şi Muzeografie*, XVI, 2002, p. 252-260 ; *Id.*, « Mahalaua Cărămidarii de Jos », in *Bucureşti. Materiale de Istorie şi Muzeografie*, XVIII, 2004, p. 203-212. Voir aussi P. CERNOVODEANU, N. VĂTĂMANU, *Consideraţii asupra « calicilor » bucureşteni în veacurile al XVII-lea şi al XVIII-lea*, in *Materiale de Istorie şi Muzeografie*, III, s.a. [1966], p. 25-42.
- 56 H. H. STAHL, *Contribuţii..., II, op. cit.*, p. 303-315.
- 57 V. AL. GEORGESCU, *ibid.*, p. 194 et 195.

- 58 V. Al. GEORGESCU, *ibid.*, p. 183 et 194-196.
 59 *Ibid.*
 60 *Ibid.*, p. 12, 34, 82-83, 75, 288.
 61 *Ibid.*, p. 154 sq.
 62 Les statistiques réalisées en 1861 sous la direction de Dionisie Pop Marțian et de Costache Negruzzi montrent que la propriété de l'Église dans les deux principautés était de 1.01 millions d'hectares, représentant 28% du total des terres en Valachie et 22% en Moldavie (composées de 10% de terres appartenant aux monastères dédiés et 12%, à ceux non dédiés). Cf. C. HERTELIU, *Considerații economice asupra secularizării averilor mânăstirești*, www.romanialibera.com
 63 V. Al. GEORGESCU, *ibid.*, p. 63.
 64 *Ibid.*, p. 199 sq.
 65 Document du 2 mars 1866, archive privée de Mme Raluca Urșeanu.
 66 Citadelle du XIV^e siècle à Bucarest, cf. A. ȘTEFĂNESCU, « Evoluția perimetrului Curții Vechi în lumina descoperirilor arheologice (sec. XIV-XVIII) », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, VIII, 1971, p.81-88 ; citadelle d'avant la création de l'état à Iași, cf. C. C. GIURESCU.
 67 C. CIHODARU, Gh. PLATON (édd.), *Istoria orașului Iași*, Vol. I, Junimea, Iași, 1980, p. 86.
 68 *Ibid.*, p. 87-91, 357-386 (pour toutes les données concernant la population de Iași).
 69 Récit de Anton Maria del Chiaro (voyages après 1710, récit publié en 1718), cf. POTRA, G., *Bucureștii văzuți de călători străini (secolele XVI-XIX)*, Ed. Academiei Române, București, 1992, p. 47.
 70 A. D. PETRESCU, « Semnificația recensământului din 1878 la București », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, IX, 1972, p. 267-273.
 71 A. MOTOMANCEA, D. BUGĂ « Evoluția demografică a orașului București de la Unirea Principatelor Române până în zilele noastre », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, IX, 1972, p. 233-245.
 72 Ș. POPESCU-CRIVEANU, *ibid.*
 73 Par coïncidence, l'altitude moyenne du plateau des deux villes est similaire, d'environ 110-120 m par rapport au niveau de la Mer Noire.
 74 Les affluents servant à recevoir les dejections portent, dans les deux villes étudiées et ailleurs en Moldavie et en Valachie, *Căcaina*.
 75 G. POTRA, *Documente privitoare la istoria orașului București (1594-1821)*, Ed. Academiei R.P.R., București, 1961 ; *Id.*, *Documente... (1634-1800)*, op. cit. ; F. GEORGESCU, P.I. CERNOVODEANU, I. CRISTACHE-PANAIT (édd.), *Documente..., op. cit. ; Documente privind istoria României (DIR)*, Veacul XVI, B, *Țara Românească*, Vol. V (1581-1590) ; *Documenta Romaniae Historica (DRH)*, B, *Țara Românească*, Vol. I (1247-1500) ; Vol. XXI (1626-1627) ; Vol. XXIII (1630-1632) ; *Documente statistice privitoare la orașul Iași*. Vol. I (1775-1820) ;

- Vol. II (1824-1828) ; Documente privitoare la istoria oraşului Iaşi. Vol. I, Acte interne (1408-1660) ; Volumul II, Acte interne (1661-1690) ; Volumul III, Acte interne (1691-1725).*
- 76 Voir D. BĂDĂRĂU, I. CAPROŞU, *Iaşii vechilor zidiri*, Junimea, Iaşi, 1974, p. 90-101.
- 77 Il suffit d'affirmer ici que la plupart des documents permettant la localisation des zones habitées concerne les paroisses Ghiorma Banul (Hanul Greci), Popa Manta (Zlătari) et celle du monastère Sf. Ion. Cette position du principal noyau habité expliquerait l'emplacement du monastère Sărindar (fonctionnant avant 1464, la plus ancienne église attestée à Bucarest) à la limite Nord de celui-ci. Cette position correspond aussi au meilleur emplacement par rapport au relief (terrasse haute dominant le lit de la rivière, défendue par deux monticules situés sur l'autre rive, en amont et en aval) ; si, au moment de l'implantation de la cour princière, cette zone n'était pas occupée, la cour l'aurait probablement utilisée. L'hypothèse de l'existence de deux villages provenant de la division de Bucarest n'est pas à éliminer, « Bucureştii de Sus » étant situé à l'emplacement décrit et « Bucureştii de Jos », plus récent, étant situé à l'Est et au Sud-Est de la zone du marché, limité au Nord-Ouest par les monastères Sf. Gheorghe Vechi, Răzvan et, à l'Est, par l'église Sf. Nicolae Vechi (Jitniţa) ; la position géographique de ce second noyau est similaire à celle du premier. Le syntagme « la ville de Bucureştii de Sus » apparaît dans un document de 1748, publié in G. POTRA, *Documente... (1634-1800)*, *op. cit.*, doc. 154/1748.
- 78 Fl. GEORGESCU, « Aspecte privind împărţirea administrativă şi evoluţia demografică din Bucureştii anilor 1837-1848 », in *Materiale de Istorie şi Muzeografie*, III, s.a. [1966], p. 53-88.
- 79 Evlia Celebi, voyages des années 1660 en Moldavie et Valachie, in ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., MEHMET, M. A. (édd.), *Călători străini despre ţările române, Vol. VI*, Ed. Ştiinţifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1976, p. 709.
- 80 Benedetto Emanuele Remondi (1636), in HOLBAN, M., ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., CERNOVODEANU, P. (édd.), *Călători străini despre ţările române, Vol. V*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1973, p. 91 sq.
- 81 Marco Bandini (1646), in *Ibid.*, p. 328.
- 82 Edmund Christhull (notes de 1702 publiées en 1747), in POTRA, G., *Bucureştii...*, *op. cit.*, p. 43 sq.
- 83 Anton Maria del Chiaro (1710), in *Ibid.*, p. 47.
- 84 Evlia Celebi (1660), in ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., MEHMET, M. A. (édd.), *Călători...*, VI, *op. cit.*, p. 476 sq. (Iaşi) et 709 sq. (Bucureşti).
- 85 Anton Maria del Chiaro (1710), in POTRA, G., *Bucureştii...*, *op. cit.*, p. 48.
- 86 Ignatius Stefan Raicevich (notes d'après 1774, publiées en 1788), in *Ibid.*, p. 67.
- 87 Mihail Ilarionovici Golesnicev-Kutuzov (1793), in *Ibid.*, p. 87.

- 88 V. *supra*, n. 86.
- 89 Petru Bogdan Bakšić (1640), in HOLBAN, M., ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., CERNOVODEANU, P. (édd.), *Călători...*, V, *op. cit.*, p. 216.
- 90 Paul de Alep (1656 en Moldavie, 1652-1659 en Valachie), in ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., MEHMET, M. A. (édd.), *Călători...*, VI, *op. cit.*, p. 27, 144, 300.
- 91 V. *supra*, n. 82.
- 92 Niccolò Barsi (1633-1639), in HOLBAN, M., ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., CERNOVODEANU, P. (édd.), *Călători...*, V, *op. cit.*, p. 69 sq.
- 93 *Ibid.*
- 94 Paul de Alep, in ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., MEHMET, M. A. (édd.), *Călători...*, VI, *op. cit.*, p. 293.
- 95 V. *supra*, n. 86.
- 96 Comte Alexandre de Langeron (1791), in POTRA, G., *Bucureștii...*, *op. cit.*, p. 83.
- 97 Domingo Bodia y Lablicht, alias Ali bey el Abassi, 1807, in *Ibid.*, p. 113.
- 98 *Ibid.*
- 99 ophie Johnson (avant 1821), in *Ibid.*, p. 118.
- 100 Ferdinand Lassalle (1856), in *Ibid.*, p. 205.
- 101 Ernst Anton Quitzmann (1846), in *Ibid.*, p. 192.
- 102 Wilhelm Derblich, 1857, in *Ibid.*, p. 214 et 216.
- 103 Roos, *alias* Topchi (1885, observations publiées en 1888), in *ibid.*, p. 250, 251.
- 104 Roberto Fava (1894), in *Ibid.*, p. 257.
- 105 Les surfaces (approximatives) sont calculées à partir des documents compris dans les recueils cités plus haut (note 75) ; nous n'avons cité que l'année de référence.
- 106 L'analyse pour le village de Cornova, in H. H. STAHL, *Sociologia...*, *op. cit.*, p. 259-276.
- 107 G. POTRA, *Documente... (1634-1800)*, *op. cit.*, doc. 45/1687 ; *DIR B*, V, doc. 334/1587 et 425/1589 ; *DRH*, B, XXI, doc. 25/1626 etc.
- 108 *DIR B*, V, doc. 448/1590.
- 109 Pour l'analyse de ce programme voir notamment G. POTRA, *Istoricul hanurilor bucureștene*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1985.
- 110 Consulter C. NICOLESCU, *Case, conace și palate vechi românești*, Meridiane, București, 1979, et A. BRĂTULEANU, *Romanian Princely and Nobiliary Courts. The 17th and 18th century Walachia*, Simetria, București, 1997.
- 111 Une analyse sérieuse de l'architecture civile de Iași in D. BĂDĂRĂU, I. CAPROȘU, *op. cit.*, p. 327-376 ; pour Bucarest, voir N. STOICESCU, *Repertoriul bibliografic al monumentelor feudale din București*, Ed. Academiei R. P. R., București, 1960 ; P. I. PANAIT, *op. cit.*, Ș. POPESCU-CRIVEANU, *op. cit.*
- 112 Potra 1634-1800, 253/1782 (*Podul Mogoșoarei*).

- 113 Voir D. Bădărău, I. Caproșu, *op. cit.*, p. 326.
- 114 Cf. Gh. PARUSI, *Cronologia Bucureștilor (20 septembrie 1459-31 decembrie 1989) : zilele, faptele, oamenii capitalei de-a lungul a 530 de ani*, Compania, București, 2007, p. 119.
- 115 G. POTRA, *Documente... (1634-1800)*, *op. cit.*, doc. 235/1780 (*Colței*).
- 116 *Ibid.*, doc. 339/1796, 363/1798, 373/1798 etc.
- 117 *Ibid.*, doc. 353 et 355/1797 (*Sf. Nicolae*).
- 118 Le tracé approximatif des rues *Bărăției – Blănari* (notre hypothèse).
- 119 Voir les études réalisées pour d'autres villes sud-est européennes in *Études balkaniques*, t. 14 (2007).
- 120 Cf. *supra*, n. 39.
- 121 En 1865, le « rayon » de la ville est régulé par des chaussées. Voir C. MUCENIC, « Târgul de Afară – Târgul Moșilor – Târgul Obor » in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XIX, 2005, p. 249 sq.
- 122 Une telle modification est obtenue par expropriation en faveur de la ville, entre 1886 et 1890, du terrain dit « Câmpul Moșilor », *Champ des anciens*, où se tenaient la foire dite des anciens ; à partir de la fin du XVIII^e siècle, le marché dit « extérieur » à la ville, « Târgul de Afară », qui s'était déplacé avec l'extension de la ville, se situe à la limite du terrain de la foire. Voir C. MUCENIC, *ibid.*
- 123 Les villages inclus dans le territoire de Bucarest sont étudiés par I. DONAT, « Așezările omenești din Țara Românească în secolele XIV-XVI, in *Studii*, XII, 1959, n°6 (que nous n'avons pas pu consulter) ; C. C. GIURESCU, *Istoria Bucureștilor din cele mai vechi timpuri până în zilele noastre*, Ed. pentru Literatură, București, 1966, p. 255-264. Des détails pour certains villages limitrophes chez N. GHINEA, *op. cit.* et *Id.*, « Sate din secolele XV-XIX pe teritoriul orașului București. Clanța, Cârstienești, Herăstrău și Băneasa », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XI, 1992 p. 78-92.
- 124 Recensement de 1878, chiffre confirmé par le *Dictionnaire géographique du département Ilfov*, de 1892 (29.253.649 m², correspondant à la somme des surfaces du bilan de l'utilisation du sol). Voir C. ALESSANDRESCU, *Dictionar geografic al județului Ilfov*, Bucuresci, 1892, p. 53.
- 125 Cf. *supra*, n. 38.
- 126 N. GHINEA, « Așezări sătești... », *op. cit.*
- 127 Voir les cartes publiées in C. C. GIURESCU, *Istoria Bucureștilor...*, *op. cit.*
- 128 Interprétation des limites définies par C.C. Giurescu par augmentation avec un coefficient de 1.15. Les limites de Giurescu couvrent un territoire d'environ 175 ha en 1600 et de 395 ha en 1700.
- 129 Cf. *supra*, n. 123 (sous réserve de la lecture de l'étude de I. Donat).
- 130 C. Alessandrescu, *ibid.* : 4.236.000 m² « édifices et cours », 360.692 m² « jardins pour les fleurs », 4.129.270 « plantations et fruitiers », 3.001.522 mp « terrains pour légumes », 12.118.122 m² « plantations de vignes »,

- 2.892.213 m² « terrains vagues » et 2.515.830 m² « rues et places publiques » [total 29.253.649 m²]. Les chiffres sont très proches de celles, incomplètes, concernant le recensement de 1878 (cf. *supra*, n. 124).
- ¹³¹ A. D. PETRESCU, *ibid.*
- ¹³² G. PENELEA, *Les foires de la Valachie pendant la période 1774-1848*, Éd. de l'Académie de la R.S.R. [Bibliotheca Historica Romaniae, Section d'histoire économique, 4], Bucarest, 1973.
- ¹³³ Les premières mentions du terme *mahala* à Bucarest datent de la troisième décennie du XVII^e siècle.
- ¹³⁴ Ș. Popescu-Criveanu, *ibid.*
- ¹³⁵ La description du rôle et de la structure des paroisses in S. Voiculescu, « Parohia, spațiu de agregare religioasă, socială și urbanistică », in *Secolul XX*, 4-6/1997 [Bucureștiul]. Voir aussi *Id.*, « Organizarea religioasă - criteriu de structurare a așezărilor urbane românești », in INCD Urbanproiect, *Rolul cartierului ca unitate constitutivă a structurii urbane, implicații în programele de restructurare și dezvoltare urbană*, București, 1995, *mss.*

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Références bibliographiques

Contexte oriental et occidental

- BENEVOLO, L., *Storia della città orientale*, Laterza, Bari, 1988.
- BENEVOLO, L., *La città nella storia d'Europa*, Bari: Laterza, 1993.
- CERASI, M., *La città del Levante. Civiltà urbana e architettura sotto gli Ottomani nei secoli XVIII-XIX*, Jaca Book, Milano, 1986.
- CERASI, M. M., « Il tessuto residenziale della città ottomana », in *Storia della città*, 31-32/1984 [*Insempiamenti e tradizione*], p. 105 sq.
- GUIDONI, E., *La città europea*, Milano: Electra, 1978 (éd. fr.: *La ville européenne. Formation et signification du quatrième au onzième siècle*, Mardaga, Paris, 1981).
- GUIDONI, E., *La città del medioevo al rinascimento*, Laterza, Bari, 1981.
- KAPLAN, M., *Byzance. Villes et campagnes*, Picard [Les médiévistes français, 7], Paris, 2007.
- TODOROV, N., *La ville balkanique aux XV^e-XIX^e siècles. Développement socio-économique et démographique*, Bucarest, AIESEE [Études et documents concernant le Sud-Est européen, 9], 1980.
- VELENIS, G., « The framework of laws influencing the development of the character of dwellings during the turkish occupation », in *Storia della città*, 31-32/1984 [*Insempiamenti e tradizione*], p. 33 sq.
- YEROLIMPOS, A., *Urban Transformations in the Balkans (1820-1920). Aspects of Balkan Town Planning and the Remaking of Thessaloniki*, University Studio Press, Thessaloniki, 1996.

Contexte moldave et valaque

- BRĂTIANU, Gh. I., *Sfatul domnesc și adunarea stărilor în Principatele Române*, Ed. Enciclopedică [Biblioteca Enciclopedică a României], București, 1995 (1947 prob.).
- BRĂTULEANU, A., *Romanian Princely and Nobiliary Courts. The 17th and 18th century Walachia*, Simetria, București, 1997.
- CANTACUZINO, Gh. I., *Cetăți medievale din Țara Românească (sec. XIII-XVI)*, ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1981.
- DONAT, I., *Domeniul domnesc în Țara Românească (sec. XIV-XVI)*, Ed. Enciclopedică [Biblioteca Enciclopedică a României], București, 1996 (1950-1960).
- FILITTI, I. C., *Proprietatea solului în Principatele Române până la 1864*, Inst. de Arte Grafice « Bucovina » I. E. Torouțiu, București, s.a. [1935 p.]
- FILITTI, I. C., *Domniile române sub Regulamentul Organic, 1834-1848*, Librăria SOCEC & Comp. și C. Sfetea, București, 1915.
- GEORGESCU, V. Al., « Structures urbaines et formes de culture juridique dans les Principautés roumaines (XVII^e-XVIII^e siècles) », in *Structure sociale et développement culturel des villes Sud-Est européennes et adriatiques aux XVII^e-XVIII^e siècles. Actes du Colloque interdisciplinaire organisé par la*

- Commission d'histoire de la vie économique et sociale dans les Balkans et la Commission d'histoire des idées dans le Sud-Est européen, tenu à Venise 27-30 mai 1971, Bucarest, 1975.*
- GEORGESCU, V. AL., *Bizanțul și instituțiile românești până la mijlocul secolului al XVIII-lea*, București, Ed. Academiei R.S.R. [*Bizanțul și țările române*], 1980.
- GEORGESCU, V. AL., POPESCU, E. (édd.), *La législation urbaine de Valachie (1765-1782). Des projets de code général de Michel Fotino de 1765 et 1766 – le Chrysobulle du 12 mai 1768 – le projet de code urbain de M. Fotino de 1777 – actes normatifs du règne d'Alexandre Ypsilanti – la traduction roumaine de l'Hexabible (II, 4) par Thomas Carra (1804)*, Éd. de l'Académie de la R.S.R. [*Adunarea izvoarelor de drept românesc*, X], Bucarest, 1975.
- GHEORGHIU, T. O., *Fortified Towns. Urban Defense in Medieval Central and Eastern Europe*, Simetria, Bucharest, 2000.
- GIURESCU, C., *Studii de istorie socială*, Biblioteca Istorică „Universul”, București, 1943 (1915 ; 1916 ; 1920).
- GIURESCU, C. C., *Istoria pădurii românești din cele mai vechi timpuri până astăzi*, Ed. Ceres, București, 1976.
- GIURESCU, C. C., *Principatele Române la începutul secolului XIX. Constatări istorice, geografice, economice și statistice pe temeiul hărții ruse din 1835*, Ed. Științifică, București, 1957.
- C. C. GIURESCU, *Țirguri sau orașe și cetăți moldovene din secolul al X-lea până la mijlocul secolului al XVI-lea*, Ed. Academiei R.S.R. [*Bibliotheca Historica Romaniae*, II], București, 1967.
- GRECEANU, E., *Ansamblul urban medieval Botoșani*, Muzeul Național de Istorie, București, 1981.
- GRECEANU, E., *Ansamblul urban medieval Pitești*, Muzeul Național de Istorie, București, 1982.
- HERTELIU, C., «*Considerații economice asupra secularizării averilor mănăstirești*», www.romanialibera.com
- MATEI, M. D., *Geneză și evoluție urbană în Moldova și Țara Românească*, Ed. Helios, Iași, 1997.
- MATEI, M. D., *Civilizație urbană medievală românească. Contribuții*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1989.
- C. NICOLESCU, *Case, conace și palate vechi românești*, Meridiane, București, 1979.
- G. PENELEA, *Les foires de la Valachie pendant la période 1774-1848*, Éd. de l'Académie de la R.S.R. [*Bibliotheca Historica Romaniae, Section d'histoire économique*, 4], Bucarest, 1973.
- RĂDVAN, L., *Orașele din Țara Românească până la sfârșitul secolului al XVI-lea*, Ed. Universității „Alexandru Ioan Cuza” [*Historica*, 35], Iași, 2004.
- STAHL, H. H., *Sociologia satului devălmaș românesc, Vol. I*, Fundația regele Mihai I, București, 1946.

- STAHL, H. H., *Contribuții la studiul satelor devălmașe românești*, II^e éd., Cartea Românească, București, *Volumul I. Confederații de ocol, structuri teritoriale și tehnici agricole*, 1998 (1958) ; *Volumul II. Structura internă a satelor devălmașe libere*, 1998 (1959) ; *Volumul III. Procesul de așevire feudală a satelor devălmașe*, 1998 (1965).
- STAHL, H. H., *Studii de sociologie istorică*, Ed. Științifică, București, 1972.
- VOICULESCU, S., « Organizarea religioasă - criteriu de structurare a așezărilor urbane românești », in INCD Urbanproiect, *Rolul cartierului ca unitate constitutivă a structurii urbane, implicații în programele de restructurare și dezvoltare urbană*, București, 1995, mss.
- VOICULESCU, S., « Parohia, spațiu de agregare religioasă, socială și urbanistică », in *Secolul XX*, 4-6/1997 [Bucureștiul].

Bucurest

- ALESSANDRESCU, C., *Dicționar geografic al județului Ilfov*, Stabilimentul Grafic J. V. Socecu, București, 1892.
- CERNOVODEANU, P., VĂTĂMANU, N., Considerații asupra « calicilor » bucureșteni în veacurile al XVII-lea și al XVIII-lea, in *MIM*, III, s.a. [1966], p. 25-42.
- CERNOVODEANU, P., « Considerații asupra „calicilor” bucureșteni în veacurile al XVII-lea și al XVIII-lea », in *Materiale de Istorie și Muzeografie*, III, s.a. [1966], p. 25-42.
- FLORESCU, G. D., *Din vechiul București, Biserici, curți boierești și hanuri între anii 1790-1791 după două planuri inedite de la sfârșitul veacului al XVIII-lea*, Institutul de Arte Grafice Lupta, București, 1935.
- GEORGESCU, F., « Aspecte privind împărțirea administrativă și evoluția demografică din Bucureștii anilor 1837-1848 », in *Materiale de Istorie și Muzeografie*, III, s.a. [1966], p. 53-88.
- GHINEA, N., « Așezări sătești din secolele XV-XIX pe teritoriul orașului București » , in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, VII, 1969, p. 237-252.
- GHINEA, N., « Sate din secolele XV-XIX pe teritoriul orașului București. Clanța, Cârștienesți, Herăstrău și Băneasa », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XI, 1992 p. 78-92.
- GIURESCU, C. C., *Istoria Bucureștilor din cele mai vechi timpuri până în zilele noastre*, Ed. pentru Literatură, București, 1966.
- V. M. MIHĂILESCU, *Evoluția istorică a unui oraș – București*, Paideia, București, 2003 (1915 ; 1978).
- A. MOTOMANCEA, D. BUGĂ, « Evoluția demografică a orașului București de la Unirea Principatelor Române până în zilele noastre », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, IX, 1972, p. 233-245.
- PARUSI, Gh., *Cronologia Bucureștilor (20 septembrie 1459-31 decembrie 1989) : zilele, faptele, oamenii capitalei de-a lungul a 530 de ani*, Compania, București, 2007.

- PANAIT, P. I., « Orașul București în timpul domniei lui Constantin Vodă Brâncoveanu », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XI, 1992, p. 47-67.
- PETRESCU, A. D., « Semnificația recensământului din 1878 la București », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, IX, 1972, p. 267-273
- POTRA, G., *Istoricul hanurilor bucureștene*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1985.
- STOICESCU, N., *Repertoriul bibliografic al monumentelor feudale din București*, Ed. Academiei R. P. R., București, 1960.
- ȘTEFĂNESCU, A., « Evoluția perimetrului Curții Vechi în lumina descoperirilor arheologice (sec. XIV-XVIII) », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, VIII, 1971, p. 81-88.
- VELESCU, O., « Strada Lânăriei și vecinătățile sale », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XVI, 2002, p. 252-260.
- VELESCU, O., « Mahalaua Cărămidarii de Jos », in *București. Materiale de Istorie și Muzeografie*, XVIII, 2004, p. 203-212.

Iași

- BĂDĂRĂU, D., CAPROȘU, I., *Iașii vechilor zidiri*, Junimea, Iași, 1974.
- CIHODARU, C., PLATON, Gh. (éd.), *Istoria orașului Iași*, Junimea, Iași, 1980.

Références documentaires

Bucarest

- GEORGESCU, F., CERNOVODEANU, P.I., CRISTACHE-PANAIT, I. (éd.), *Documente privind istoria orașului București*, Muzeul de Istorie a Orașului București, s.a. [1960].
- IONAȘCU, I. et al. (éd.), *Documente privind istoria României, Veacul XVI, B, Țara Românească, vol. V (1581-1590)*, Ed. Academiei R.P.R., 1952.
- MIOC, D. (éd.), *Documenta Romaniae Historica, B, Țara Românească, vol. XXI (1626-1627)*, Ed. Academiei R.S.R., 1965.
- MIOC, D. (éd.), *Documenta Romaniae Historica, B, Țara Românească, vol. XXIII (1630-1632)*, Ed. Academiei R.S.R., 1969.
- POTRA, G., *Documente privitoare la istoria orașului București (1594-1821)*, Ed. Academiei R.P.R., București, 1961.
- POTRA, G., *Documente privitoare la istoria orașului București (1634-1800)*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1982.
- PANAITESCU, P. P., MIOC, D. (éd.), *Documenta Romaniae Historica, B, Țara Românească, vol. I (1247-1500)*, Ed. Academiei R.S.R., 1966.

lași

- CAPROȘU, I. (éd.), *Documente privitoare la istoria orașului Iași. Volumul II, Acte interne (1661-1690); Volumul III, Acte interne (1691-1725)*, Ed. Dosoitei, Iași, 2000.
- CAPROȘU, I., UNGUREANU, M.-R. (édd.), *Documente statistice privitoare la orașul Iași. Volumul I (1775-1820); Volumul II (1824-1828)*, Ed. Universității „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, 1997.
- CAPROȘU, I., ZAHARIUC, P. (édd.), *Documente privitoare la istoria orașului Iași. Volumul I, Acte interne (1408-1660)*, Ed. Dosoitei, Iași, 2000.

Récits des voyageurs étrangers

- ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M. M., MEHMET, M. A. (édd.), *Călători străini despre țările române, Vol. VI*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1976.
- CERNOVODEANU, P., *Societatea feudală românească văzută de călători străini (secolele XV-XVIII)*, Editura Academiei R.S.R., București, 1973.
- HOLBAN, M., ALEXANDRESCU-DERSCA BULGARU, M., M., CERNOVODEANU, P. (édd.), *Călători străini despre țările române, Vol. II*, Ed. Științifică, București, 1970 ; *Vol. III*, Ed. Științifică, București, 1971 ; *Vol. IV*, Ed. Științifică, București, 1972 ; *Vol. V*, Ed. Științifică, București, 1973.
- POTRA, G., *Bucureștii văzuți de călători străini (secolele XVI-XIX)*, Ed. Academiei Române, București, 1992.

Références cartographiques

Bucarest

- Plan de la ville de Bucarest, 1770*, Archives de Guerre de Vienne.
- Plan [russe] de la ville de Bucarest, 1780*, Archives de Vincennes, copie communiquée par Mme A. Yerolimpos.
- Plan der Wallachischen Haupt u. Residenz Stadt BUCHAREST, 1791*, dressé par F. ERNST, Bibliothèque de l'Académie Roumaine, publié in G. D. FLORESCU, *op. cit.*
- Plan Von der Haupt und Residenz Stadt Bukurescht...*, 1789 p.-1791 a., dressé par F.B. PURCELL, Bibliothèque de l'Académie Roumaine, publié in G. D. FLORESCU, *op. cit.*
- Bucharest at the beginning of the 19th C.*, in M. CERASI, *op. cit.*, repris par A. YEROLIMPOS, *op. cit.*, p. 21.
- Planul Bucureștiului ridicat și nivelat din porunca D^{lui} Marelui Vornic al departamentului Trebilor din Nauntru Barbu Șirbei dupa întocmirea secției inginerești sub direcția specială a Maiorului Baron Rudolf Artur Borozin [Borroczyn] în zilele prea înălțatului Domn Stăpânitor Gheorghe Dimitrie Bibescu V.V. Anul 1846*, Copie de C. ȘFINȚESCU, 1915, Archive de l'Institut « Proiect București ».

Planul Bukurestului Ridikat, tras chi-publikat din porunka Prea înăltzatului Domn Stăpînitor Barbu Dimitrie Stirbeiu V.V. de Maior Baron Rudolf Artur Borroczyn, 1852, Bibliothèque de l'Académie Roumaine.

Iași

Plan de la ville de Iași au XVII^e siècle, reconstitution, in C. CIHODARU, Gh. PLATON (édd.), op. cit.

Plan topographique de la Ville de Jassy, fait en l'année 1819, À son Altesse Sérénissime Monseigneur le Prince Régnant de Moldavie Michel de Grégoire Soutzo, fait par son très humble et très soumis serviteur Joseph de Bajardi, Ingénieur, copie de 1910, Archives Nationales – Filiale de Iași.

Planulu Jassiloru, ridicatu și redusu de Jnginerulu Fred Peytavin, Litografia lui Partheni, 1857, Archives Nationales – Filiale de Iași.