



ANNALES ISLAMOLOGIQUES

en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne

AnIsl 46 (2013), p. 167-194

Valentine Denizeau, Sylvie Denoix

Le sultan promoteur. Aménagement urbain dans Le Caire du VIIIe/XIVe siècle

Conditions d'utilisation

L'utilisation du contenu de ce site est limitée à un usage personnel et non commercial. Toute autre utilisation du site et de son contenu est soumise à une autorisation préalable de l'éditeur (contact AT ifao.egnet.net). Le copyright est conservé par l'éditeur (Ifao).

Conditions of Use

You may use content in this website only for your personal, noncommercial use. Any further use of this website and its content is forbidden, unless you have obtained prior permission from the publisher (contact AT ifao.egnet.net). The copyright is retained by the publisher (Ifao).

Dernières publications

9782724711233 *Mélanges de l'Institut dominicain d'études
orientales 40*

Emmanuel Pisani (éd.)

9782724711424 *Le temple de Dendara XV*

Sylvie Cauville, Gaël Pollin, Oussama Bassiouni, Youssef
Hamed

9782724711417 *Le temple de Dendara XIV*

Sylvie Cauville, Gaël Pollin, Oussama Bassiouni

9782724711073 *Annales islamologiques 59*

9782724711097 *La croisade*

Abbès Zouache

9782724710977 *???? ???? ???????*

Guillemette Andreu-Lanoë, Dominique Valbelle

9782724711066 *BIFAO 125*

9782724711172 *BCAI 39*

Le sultan promoteur

Aménagement urbain dans Le Caire du VIII^e/XIV^e siècle

S'IL est bien connu que les sultans mamlouks se sont massivement engagés dans le développement urbain du Caire, l'éclat de leurs réalisations architecturales a un peu masqué le considérable travail d'aménagement du territoire, particulièrement en ce qui concerne les travaux hydrauliques. Pourtant, surtout à l'époque bahride, ces sultans ont développé une activité constructrice et régulatrice phénoménale dans ce domaine dans le « Grand Caire » de l'époque, de Būlāq à Siryāqūs au nord, à Ġīza, à l'ouest et à Šabramant et Ḥilwān, au sud¹.

Dès l'époque ayyūbide, il faut draguer le petit bras du Nil pour préserver l'île de Rawḍa, ce que referont ses successeurs régulièrement. Et, tout au long de ses trois règnes (710-741/1310-1341), et particulièrement lors de sa maturité, le sultan al-Malik al-Nāṣir Muḥammad b. Qalāwūn a œuvré à réguler le fleuve et son impétuosité : ajouts de *sāqya*-s à l'aqueduc ayyūbide, endiguement, sauvetage de l'île de Rawḍa par le dégagement du petit bras du Nil, aménagement du littoral fluvial, creusement d'un nouveau canal et réaménagement de l'aqueduc de Saladin sont quelques-unes de ses réalisations dans ce domaine. En 717/1317, au cours de son troisième règne, le sultan al-Malik al-Nāṣir Muḥammad b. Qalāwūn afferme un vaste territoire situé à l'ouest du grand canal (*al-Ḥaliḡ*). Il le divise en lots dont il va concéder l'usufruit, en 725/1325, aux terrains acquis un an plus tôt à une vingtaine de kilomètres au nord du Caire, à proximité du village Siryāqūs, en bordure du Ḥaliḡ, sur les terres agricoles dites Arḍ al-Samāsim. Là, il fait édifier de toutes pièces un important complexe comprenant une *ḥanqāh*, des *ribāt*-s,

1. Denizeau, *Conduire l'eau dans Le Caire mamlouk*.

un *masğid*, ainsi que des logements et équipements pour les soufis (hammams, fontaine, abreuvoir, *sāqiya*-s) mais aussi de riches demeures pour les princes ².

Comme toutes les fondations en *waqf*, l'opération du sultan à la fois rapporte de l'argent : ce sont les baux emphytéotiques loués par les émirs, et, en même temps, en coûte, ce sont les fondations de Siryāqūs, les deux versants de cette opération allant dans le sens de l'aménagement urbain. Les travaux de Siryāqūs ont été excellemment décrits et analysés par Julien Loiseau. Nous voudrions étudier ici l'opération réalisée à l'ouest du Canal, le Ḥalīğ. La documentation le permet : outre les grands témoignages contemporains comme celui de Maqrīzī, un document de *waqf*, développé en quelques actes, apporte son lot d'informations.

La documentation : un *waqf* inédit

Le sultan al-Nāṣir a établi en 717/1317 un premier acte de *waqf*. Comme c'était souvent le cas pour des opérations foncières, immobilières ou urbaines importantes, il fut modifié plusieurs fois, au gré des réaménagements de la fondation. Le document originel a ensuite été recopié par un greffier afin d'être complété. Nous connaissons, au Caire, deux exemplaires de ces copies, datant de l'époque du sultan fondateur.

1– Le document n° 35/6, conservé aux Archives nationales égyptiennes, Dār al-waṭā'iq al-qawmiya, dont les différents actes (recto, verso, marges) s'échelonnent entre le 16 ḡumādā I 717 et le 8 ḡumādā II 725.

2– L'acte n° 34 (4/25) ³, conservé aussi à Dār al-waṭā'iq al-qawmiya, daté des 8 ḡumādā II 725 et 12 ḡumādā II 726, est d'une part la copie du document précédent. Il établit aussi un nouvel acte qui consiste en un ajout, au profit de la fondation, de biens de rapports, situés à Alexandrie (*funduq* et *rab'*) et en l'addition de quelques conditions (*ṣurūt*) d'application du *waqf* par le *wāqif*, le sultan lui-même ⁴.

Pour notre part, nous présentons ici le début du document, soit l'immobilisation des revenus des concessions foncières affermées par le sultan pour financer son *waqf*. Il s'agit, d'abord, pour les historiens du Caire médiéval, d'un document inédit : si les lettrés mamlouks, et en premier lieu Maqrīzī, ont mentionné à plusieurs reprises ce type d'opérations (affermage d'un terrain, puis attribution de lots dans le cadre de ce que l'on pourrait appeler « un urbanisme

2. Loiseau, *Reconstruire la maison du sultan*.

3. C'est sur ce document que nous avons travaillé. Celui-ci figure dans la base de données de l'Ifao (bobine 47).

4. Une partie du document datée du 8 ḡumādā II 725 / 22 mai 1325, comprenant le descriptif de cette fondation et l'énumération des modalités financières et administratives du fonctionnement du *waqf*, les *ṣurūt*, a été publiée par Muḥammad Amīn qui a édité, à la fin de la chronique de l'historien Ibn Ḥabīb qui concerne les règnes de Qalāwūn et ses descendants, al-Nāṣir Muḥammad et al-Nāṣir Ḥasan, des extraits de *waqf*-s établis par ces sultans. Parmi ces documents, est la fin du *waqf* comprenant la description des terrains acquis par le sultan à Siryāqūs (Amīn, *Catalogue*, p. 358-385).

concessionnaire »), indiquant qu'elles étaient à la fois répandues et anciennes⁵, aucun document de type archivistique n'en attestant avec précision et n'en donnant des détails ne nous était parvenu jusqu'à ce jour. On comprend alors son importance pour la connaissance de l'histoire urbaine, d'autant que ce *waqf* concerne un vaste territoire situé entre al-Qāhira et le Nil, où Fatimides puis Ayyūbides avaient déjà commencé à spéculer. Ensuite, parce qu'il s'agit du *waqf* d'un sultan dont le long règne fut capital dans l'histoire du Caire médiéval et dont les nombreux chantiers ont fait couler beaucoup d'encre chez les lettrés mamlouks : il s'insère dans une chronologie très documentée. Mis en lumière par les chroniqueurs mamlouks, ce document donne du sens à l'ensemble des opérations urbaines d'al-Nāṣir Muḥammad et permet surtout d'observer une opération de promotion urbaine de grande ampleur dans le Caire du VIII^e/XIV^e siècle ; il fournit un vocabulaire juridique qui renseigne sur certaines procédures légales préalables à l'urbanisation ; il mentionne un grand nombre de toponymes, apporte des précisions sur le réseau viaire et le type d'occupation de l'espace, donne des mesures de superficie ; enfin il fournit une longue liste d'anthroponymes, de fonctions et titres, de types de propriété (individuelle, familiale, collective).

L'opération consiste en l'affermage d'un ensemble de terrains situés à l'ouest du Ḥalīḡ, entre celui-ci, al-Maqs, Bāb al-Lūq et Qanāṭir al-Sibā' (fig. 1). Il s'agit d'un vaste ensemble de terrains émergés par suite du déplacement du fleuve vers l'ouest, que le sultan va tenter de faire fructifier en montant une opération complexe : ce terrain est divisé en parcelles louées en *ḥikr*⁶ dans le cadre d'un *waqf*.

L'ensemble est divisé en 391 parcelles (*ḥiṣṣa-s*) allouées en baux emphytéotiques à des personnes issues de la société civile et militaire, afin qu'elles y bâtissent et que cette zone soit urbanisée.

5. Les exemples donnés par Maqrīzī dans les *Ḥiṭaṭ* sont à la fois nombreux (par exemple lorsqu'il décrit les étangs, les digues ou les *aḥkār*) et documentés ; l'auteur citant ses auteurs de prédilection que sont notamment al-Quḍā'i (m. 454/1062), Ibn 'Abd-al-Zāhir (m. 692/1293) et Ibn al-Mutawwaḡ (m. 730/1330).

6. Nous empruntons ici les définitions fournies par Claude Chen, puis Julien Loiseau, afin d'éclairer sur ce concept particulier de *ḥikr*. Tandis que le premier le définit comme « une location souple à très long terme fréquente surtout dans les zones suburbaines du Caire », définition dont le flou apparent met l'accent sur l'aspect probablement non contraignant de l'institution « *ḥikr* » – dans la pratique en tous cas (Cahen *et al.*, « L'achat et le *waqf* », p. 102), le second précise que « le *ḥikr* confère à son détenteur la propriété imminente d'un terrain qu'il viabilise et qu'il donne à bâtir selon un principe analogue à l'emphytéose » (Loiseau, *Reconstruire*, p. 102-103). Maqrīzī (*Ḥiṭaṭ* III, p. 378) présente le *ḥikr* comme un « lieu attribué (*ḥikr fulān*) clôt/privé et sans construction (*man' ḡayruhu al-binā'i 'alayh*) ». La question de la viabilisation mentionnée par J. Loiseau est intéressante et essentielle : est-elle automatique, est-ce un principe sous-jacent à ce type de concession ? Cela semble avoir été le cas au Caire où les terres concédées en *ḥikr* sont toujours de vastes domaines situés dans des poches moins urbanisées de la ville, aux alentours d'un étang tari par exemple ou en marge de celle-ci, dans des zones proches des grands axes de circulation de la ville et promises à une certaine expansion. Les travaux entrepris par les concessionnaires, avant qu'ils n'allotissent leur domaine, sont-ils de l'ordre de la mise en valeur, pour attirer le chaland et les promoteurs immobiliers, ou la concession perpétuelle est-elle le gage de la viabilisation ? Ceci rappelle la « revivification » (*iḥyā'*) des terres « mortes » (*mawāt*) dans le droit musulman médiéval ; ces terres mortes étant des terres inappropriées, qui, une fois « revivifiées » deviennent propriété privée (*milk*) (Denoix, « Formes juridiques », p. 10 et 'Akkām, « Des fondements de la propriété », p. 25-41).

Le début du document de *waqf* est perdu : ce qui devait être la basmala, formules et titulatures du sultan fondateur ont disparu. Par chance, l'acte tel qu'il nous est parvenu commence avec la délimitation de l'espace concerné. Bien qu'il soit très abimé et rongé sur ses côtés, il est toutefois possible de lire une partie des toponymes qui désignent ce *ḥikr*. Ils sont des points de repère majeurs pour situer globalement la zone d'affermage, soit, comme on l'a dit, entre le Ḥaliḡ, al-Maqs, Bāb al-Lūq et Qanāṭir al-Sibā'.

Une fois le domaine délimité globalement, le greffier procède à l'énumération de chacun des 391 lots, avec le systématisme caractéristique des actes de *waqf*.

Chaque parcelle est présentée dans une notice comptant entre 3 et 6 lignes, avec une moyenne de 5 lignes (sur 1 052 lignes en tout pour l'ensemble des parcelles), notice où l'on retrouve, de manière stéréotypée, les mêmes informations :

– la formule initiale : *wa naḡiru l-ḥiṣṣa l-maḡkūra min ḡamī' arḡ dār* : « De même, la parcelle citée [constituée] de l'ensemble d'une concession » ;

– la dénomination de chaque parcelle ; le plus souvent, cette toponymie est simplement le nom d'un bénéficiaire ;

– la superficie en coudées (*ḡirā'*). Notons que la valeur exacte d'une coudée du VIII^e/XIV^e siècle n'est pas très claire aujourd'hui. Selon, le *Kanz al-'ulūm*, dictionnaire des traditions d'Égypte⁷ un *ḡirā' baladī* = 0,58 mètres. Quant à la « coudée du Nilomètre », elle mesure 0,54 mètres. Puisqu'il s'agit de superficies, la coudée employée ici est une coudée « carrée ». Elle correspondrait alors approximativement à 0, 2916 m² ou *ca.* L'ensemble du terrain couvrirait (sauf 27 parcelles dont les mesures ne sont pas données), 500 255 coudées carrées, soit 145 874 m², soit 14,5 hectares environ (ou 33 feddāns) ;

– les « limites » (*ḡadd*, plur. *ḡudūd*) des parcelles, en fait, leurs mitoyens, qui sont énumérés dans un ordre immuable, soit *qiblī*, *baḡrī*, *ṣarḡī* et *ḡarbī*. Si « *baḡrī* » désigne « la direction du fleuve (*al-baḡr*) », et *qiblī* « la direction de La Mekke », alors il s'agit, respectivement, de l'ouest et de l'est. De ce fait, *ṣarḡī* et *ḡarbī* seraient le nord et le sud.

Les mitoyens sont soit des éléments du réseau viaire : rue (*zuḡāq*), chemin (*ṭarīq*), impasse (*zuḡāq ḡayr nāḡid*), soit d'autres parcelles (« Dār Fūlān »), soit des équipements : four à pain (*furn*), hammam.

L'édition intégrale du document présente peu d'intérêt car l'énumération de 391 parcelles est très répétitive. Par exemple, la douzième parcelle est présentée (l. 46-49) ainsi :

- l. 46 ونظير الحصة المذكورة من جميع ارض دار تعرف بعدوية زوجة الصرير (٩) ذرعها ستون ذراعا
l. 47 بالعمل وبها حدود اربعة الحد القبلي ينتهي إلى دار مغلطاي والحد
l. 48 البحري ينتهي إلى الزقاق والحد الشرقي ينتهي إلى الزقاق غير نافذ والحد
l. 49 الغربي ينتهي إلى دار مغلطاي أيضا

7. *Kanz al-'ulum*, p. 462.

« De même la parcelle concernée par l'ensemble de la concession (*arḍ dār*) connue du nom de 'Udaywa, épouse d'al-Ṣarīr/al-Ṭarīr (?). Sa superficie est de 60 coudées. Elle a quatre mitoyens : sa limite *qiblī* est mitoyenne de Dār Muḡlaṭay ; sa limite *baḥrī* est mitoyenne de la rue (*al-zuqāq*) ; sa limite *ṣarqī* est mitoyenne de l'impasse (*al-zuqāq al-ḡayru nāfiḍ*) ; sa limite *ḡarbī* est aussi mitoyenne de Dār Muḡlaṭay. »

La présentation des parcelles étant très stéréotypée, nous avons transcrit le document sous forme d'une base de données, ce qui permet, d'une part, d'accéder plus facilement à l'information brute, et d'autre part d'interroger le *waqf* sur des thématiques précises pour obtenir des listes, classements et moyennes : listes des toponymes, des équipements mentionnés, des mitoyens du Ḥalīḡ, superficies moyennes, etc. Voici, à titre d'exemple, quelques extraits de ce tableau :

N°	Toponymes	Surface (en coudées)	Mitoyen <i>qiblī</i>	Mitoyen <i>baḥrī</i>	Mitoyen <i>ṣarqī</i>	Mitoyen <i>ḡarbī</i>	Élément de voirie mentionné	Équipement mentionné	Mitoyen du Ḥalīḡ?
3	<i>arḍ dār</i> 'Amr al-Rayāt	123	Dār al- Ḥarrānī	Dār 'Alā' al-Dīn	le chemin (<i>ṭarīq</i>)	Dār Nūr al-Dīn	– <i>ṭarīq</i> – <i>zuqāq</i>		non
12	<i>arḍ dār</i> 'Udaywa, épouse d'al- Ṣarīr/al-Ṭarīr	60	Dār Muḡlaṭay	la rue (<i>al-zuqāq</i>)	l'impasse (<i>al-zuqāq</i> <i>ḡayru</i> <i>nāfiḍ</i>)	Dār Muḡlaṭay	– <i>zuqāq</i> – <i>al-zuqāq</i> <i>ḡayru nāfiḍ</i>		
30	<i>arḍ dār</i> al-Šuḥna	110	Dār 'Alā' al-Dīn	Iṣṭabl Muḡlaṭay	Dār 'Alā' al-Dīn	les <i>dār-s</i> et Dār Ibn al-Bābā		Iṣṭabl	non
40	<i>arḍ dār</i> Zaynab	104	<i>zuqāq</i>	<i>zuqāq</i>	Dār Fāṭima	Dār Muḥtūs	2 <i>zuqāq-s</i>		non
48	<i>arḍ dār</i> M. al-Faqīh	110	impasse	<i>zuqāq</i>	Dār Wazīra	Dār Fāṭima	– <i>zuqāq</i> – <i>al-zuqāq</i> <i>ḡayru nāfiḍ</i>		non

La petite histoire du Ḥikr al-Zuhri et sa désignation

À l'époque d'al-Nāṣir Muḥammad (710-740/1341-1310), une situation exceptionnelle de paix et de prospérité économique apporte à l'Égypte des conditions qui permettent à ce sultan d'exprimer ses dons de grand bâtisseur et d'urbaniste visionnaire⁸. C'est à ce moment, qu'à l'ouest du Caire, un déplacement du fleuve, de grande ampleur, qui délaisse assez subitement une partie de son lit pour aller s'écouler plus à l'ouest, offre à l'espace urbain une réserve foncière, sur la rive occidentale du grand canal qui longe al-Qāhira.

8. Les travaux d'al-Nāṣir Muḥammad ont alimenté l'historiographie de manière polémique. Levanoni et Ayalon, dans une posture téléologique, ont reproché à ce sultan de ne pas avoir vu venir la crise du siècle suivant, durant lequel périclitèrent les opérations d'envergure du sultan. Les articles de Jean-Claude Garcin, proposent un bilan plus mesuré des réalisations urbaines de ce sultan.

Jusqu'à la fin du VI^e/XII^e siècle, un jardin près d'un pont

Reprenons l'histoire de ce site et des aménagements hydrauliques dont il bénéficia depuis l'installation des musulmans au I^{er}/VII^e siècle. Au moment de la conquête islamique, les terres du futur Ḥikr al-Zuhrī sont totalement immergées et le canal creusé par Trajan pour relier le Nil à la mer Rouge est ensablé. Les musulmans, comprenant l'intérêt qu'ils ont à disposer d'une voie de communication vers Médine, alors capitale du califat, vont le recreuser, dès l'an 23/643, soit l'année suivant l'installation définitive à Fustāt, après le succès du siège d'Alexandrie en 22/642. L'existence du tracé de ce canal a probablement été un des facteurs qui a fait choisir le site de Fustāt pour établir la capitale de la province d'Égypte récemment conquise. La perspective d'apporter en Arabie, par bateau, les richesses de cette contrée, connue pour avoir été le grenier à blé de Rome, fut certainement décisive. Ce canal, avec une prise d'eau sur le Nil, était ré-ouvert tous les ans lors d'une cérémonie bien connue où l'on brisait la digue construite en fin d'été pour éviter la décrue. Les Fatimides établirent al-Qāhira le long de ce bras d'eau : le côté occidental de la muraille de la ville palatine le longeait. À cette période, le fleuve, du fait de l'alluvionnement de son lit et des courants, s'était déplacé vers l'ouest, dégagant à Fustāt une nouvelle « corniche » (*sāhil*) intégrée à l'espace urbain⁹. Aux alentours d'al-Qāhira, les terres apparues, bancs de sable ou de vase en voie d'assèchement, mais où s'épanchent des étangs qui se confondent sans doute un temps avec les méandres du fleuve, incitent les califes et leurs vizirs à ériger des belvédères par-delà les murs de la cité palatiale, pour profiter de l'agrément du Ḥalīḡ et du fleuve. La vaste dépression en forme de panse de vache, « *Baṭn al-baqara* » (future Azbakiyya) est gardée en eau par le biais d'un petit canal alimenté par le Nil, tandis que les friches qui l'entourent sont drainées et viabilisées ; dans ce secteur, le long du fleuve, une mosquée est fondée sur pilotis (Ḡāmi' al-Maqṣ)¹⁰, de même qu'un bâtiment « portuaire », probablement sur pilotis lui aussi, destiné à percevoir les droits de douane. Jusqu'au VII^e/XIII^e siècle, la tendance du Nil à se déplacer vers l'ouest s'accroît et les friches deviennent des champs cultivés (*ḡīt-s*) et des vergers (*bustān-s*), tandis que les seules constructions notables demeurent les belvédères et kiosques fatimides, sur la berge orientale du Ḥalīḡ.

C'est dans ce contexte, dès le III^e/IX^e siècle, qu'apparaît le jardin al-Zuhrī (*Ḡinān al-Zuhrī*), proche de la *qanṭara* fondée en 69/688¹¹ à l'embouchure du Ḥalīḡ par le gouverneur de Fustāt, 'Abd al-'Azīz Ibn Marwān¹². Près d'un siècle et demi après l'édification de ce pont, 'Abd al-Wahhāb al-Zuhrī¹³, *wālī* de la *ṣurṭa* de Miṣr, est, d'après Ibn Yūnus et, après lui, Maqrīzī,

9. Denoix, *Décrire Le Caire*.

10. Naṣīr-ī Ḥusraw, *Safernameh*, p. 135.

11. Ce jardin et ceux alentours ont dû jouxter le Nil durant plusieurs siècles, puisque ce pont-barrage semble être resté opérationnel jusqu'au VII^e/XIII^e siècle. On sait qu'il est obsolète en 638/1241, date de la construction du nouveau pont-barrage du Ḥalīḡ par le sultan ayyūbide al-Malik al-Ṣāliḥ (du fait de l'envasement définitif de l'ancienne embouchure).

12. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 485; RCEA, I, 1.

13. 'Abd al-Wahhāb al-Zuhrī n'a aucun lien de parenté avec 'Abd al-'Azīz b. Marwān. Il est le lointain petit-fils de 'Abd al-Raḥmān b. 'Awf al-Zuhrī, célèbre compagnon du Prophète ayant joué le premier rôle

propriétaire des terrains environnant le pont. Ces jardins sont des vergers qui rapportent des revenus ; ils sont établis en *ḥabūs* au profit du fils d'al-Zuhrī et Ibn Yūnus rapporte que l'acte d'immobilisation de ce jardin a été conservé par son grand-père qui était un grand lettré malikite du début du III^e/IX^e siècle. Ibn Yūnus écrit qu'il détient lui-même la copie de l'original de l'acte. De ces deux informations, on peut comprendre que la famille d'Ibn Yūnus était en charge (*nāẓir*) de ce *ḥabūs* (ou *ḥubs*)¹⁴. La taille du jardin est inconnue. Il est probable qu'il ait occupé les deux côtés de l'ancien pont : les terrains entrant dans le *Ḥikr* al-Zuhrī sont en effet clairement situés au nord du Ḥalīḡ, et al-Qudā'ī parle du « jardin du pont de la Ḥamrā' », situé au sud du canal et à l'extrémité septentrionale de Fuṣṭāṭ¹⁵.

C'est en tout cas vers le nord que le domaine des héritiers d'al-Zuhrī s'étend au cours des v^e/XI^e - VI^e/XII^e siècles, selon des modalités difficiles à préciser : il est clair que les territoires intégrés dans le *ḥikr* sont ceux qui sont peu à peu gagnés sur le fleuve¹⁶, mais pas seulement, d'autres propriétés riveraines du Ḥalīḡ étant également intégrées au « jardin » qui s'agrandit considérablement et, ce faisant, change de statut : ce qui avait été une propriété privée (*milk*) établie au VI^e/XII^e siècle, en dotation inaliénable au profit d'une famille (*waqf ahlī*) devient, vers le début du VII^e/XIII^e siècle un immense domaine affermé¹⁷.

Le jardin privé devient ḥikr

Quand, par qui et selon quelles modalités juridiques ce changement de statut a-t-il été orchestré ? Si l'on se fie à Maqrīzī, qui, au sein de sa liste des grands *ḥikr*-s¹⁸, cite et valide la thèse de ses prédécesseurs, c'est à la charnière des périodes fatimide et ayyūbide que les terres situées à l'ouest du Ḥalīḡ, aux alentours de l'étang Baṭn al-Baqara et des installations d'al-Maqs, commencent à être investies : le long de la rive orientale du canal, fleurissent de nombreux vergers et apparaissent quelques constructions. Ce sont les Ayyūbides qui prennent physiquement possession de ce territoire qu'ils contrôlent sans doute mieux que leurs prédécesseurs, puisque le Nil continue son déplacement vers l'ouest et que les terres dégagées s'assèchent. Ils le font d'abord dans le cadre de la défense de la ville, en pensant au très proche péril croisé, dont

dans la nomination de 'Uṭmān comme 3^e calife. Du côté de sa mère, il descend des Marwānides, mais par la famille de 'Abd al-Malik b. Marwān. Nous remercions Sobhi Bouderbala pour ces informations.

14. Cf. Ibn Yūnus, *Ta'rīḥ* II, p. 138-139.

15. Cette partie du *Ḥikr* al-Zuhrī est, par la suite, incorporée dans le *ḥikr* de l'émir Aqbuga (proche d'al-Nāṣir Muḥammad), clairement situé de part et d'autre de l'ancien pont Ibn Marwān et du pont des Lions fondé par Baybars. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 384.

16. Dont le déplacement vers l'ouest s'est considérablement et subitement intensifié au cours du VI^e/XII^e siècle (Maqrīzī cite à plusieurs reprises l'année 500/1106 comme une année charnière lorsqu'il fait référence aux mouvements fluviaux), pour se stabiliser jusqu'à l'ultime mouvement du début du VIII^e/XIV^e siècle.

17. Gageons que les modifications légales et territoriales sont allées de pair, et cela entre la fin du VI^e/XII^e siècle et la première moitié du VII^e/XIII^e siècle, période pour laquelle les sources témoignent d'une grande activité déployée par le pouvoir afin de lutter contre le déplacement du Nil. Voir en particulier le règne du sultan ayyūbide al-Kāmil dans Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* II, p. 479, 542-544 ; Ibn Tagrī Birdī, *Al-Nuḡūm* IV, p. 44-45.

18. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 378 sq.

ils se prémunissent en bâtissant la citadelle et des murailles englobant l'ensemble Fustāṭ-al-Qāhira. Ils rallongent la muraille nord d'al-Qāhira, vers l'ouest, en direction du Nil jusqu'à l'ancienne al-Maqs rebaptisée Bāb al-Baḥr¹⁹. Ils bâtissent aussi deux ponts, les *qaṇṭara*-s al-Muskī puis al-Ḥalq²⁰, ce qui facilite en outre la circulation vers l'ouest du Ḥalīḡ. À cette époque, les constructions demeurent clairsemées et se limitent à l'édification de *maydān*-s par al-ʿAzīz puis al-Ṣāliḥ Naḡm al-Dīn Ayyūb. Il s'agit de lieux de loisir et de plaisance, au sein d'un environnement horticole et arboricole²¹. De fait, l'intérêt du pouvoir pour ce qui devient « l'extérieur ouest » d'al-Qāhira est tangible et se manifeste notamment par la récupération des jardins et vergers attribués à des notables fatimides. La zone qui intéresse le pouvoir et les élites se trouve au nord du futur Ḥikr al-Zuhrī dont une partie est toujours entre deux eaux jusqu'au VI^e/XII^e siècle. Elle s'étend, d'est en ouest, du Ḥalīḡ jusqu'à al-Maqs (Bāb al-Baḥr) et al-Dikka (rivage du Nil en voie d'assèchement, qui sera le tracé du Ḥalīḡ al-Nāṣirī), et, du nord au sud, d'al-Maqs et du flanc septentrional de l'étang de Baṭn al-Baqara jusqu'à la chaussée (*ḡisr*) qui relie alors Bāb al-Lūq à Bāb al-Ḥalq (fig. 1). Dans ce secteur, sultans et notables se livrent au rachat ou à la récupération, peut-être par confiscation²², d'anciens domaines laissés sans héritier ou tombés en ruines²³. Ainsi, al-ʿAzīz fait défricher « le plus grand des jardins fatimides » pour édifier son *maydān*²⁴. En outre, le fait que le Bayt al-māl, soit, selon le droit musulman, légalement propriétaire de toute terre non attribuée (comme les terres des déserts, par exemple) a doté l'État ayyūbide puis mamlouk des terrains récemment gagnés sur le fleuve, qui ont pu être viabilisés²⁵.

19. *Ibid.*, p. 400. Saladin, à l'origine du chantier, ne pouvait prévoir que le déplacement du Nil s'accentuerait encore, jusqu'à provoquer le rattachement à la berge de l'îlot de Būlāq qui éloignerait considérablement et définitivement le Nil de sa muraille.

20. Le premier est l'œuvre de Saladin, le second de Naḡm al-Dīn (Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 493, 593).

21. On remarque que les hippodromes sultaniens sont toujours construits à proximité de la ville, mais en bordure du fleuve, pour l'air et l'agrément ; ainsi, l'observation de leur implantation pourrait permettre d'étudier le déplacement de la ligne du Nil, chaque nouveau *maydān* édifié entre les règnes d'al-ʿAzīz (fin VI^e/XI^e siècle) et d'al-Nāṣir Muḥammad l'ayant été conséquemment à un déplacement du lit du Nil. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, « *Ḍikr al-madā'in* », p. 635 sq. ; Denizeau, *Conduire l'eau* I, p. 474-475.

22. On pourrait penser que ces anciens domaines, si liés au groupe du pouvoir sous les Fatimides, ont fait l'objet d'une usurpation systématique par les Ayyūbides dans leur volonté de faire table rase de toute trace de la dynastie ismaélite. Un fait vient toutefois contredire cette hypothèse, sans que l'on sache s'il est représentatif : Maqrīzī (*Ḥiṭaṭ* III, p. 396) évoque le *ḥikr* du Bustān al-ʿIdda, anciennement propriété d'un certain Fāris al-Muslimīn, frère du vizir Ṭalāṭ' ; il précise que le jardin est tombé en ruine (*ḥuriba*), a été ensuite affermé, mais que le loyer du *ḥikr* revient toujours à l'héritier de Fāris. Cet exemple viendrait contrecarrer la thèse de l'usurpation systématique des biens de la dynastie ismailienne.

23. Ces terrains sont très souvent décrits comme étant abandonnés ou en friche vers la fin de l'époque fatimide (Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, « *Ḍikr al-Aḥkār* », p. 378-402).

24. Domaine par la suite affermé et bâti (*ibid.*, p. 399 : « Ḥikr al-Bagdadiyya »).

25. Les quatre écoles juridiques s'accordent à dire que l'eau, comme le feu et l'herbe sont propriété commune, mais que les terres gagnées sur le lit du fleuve sont en revanche propriété du Bayt al-māl. Ainsi on lit chez le jurisconsulte al-Mawardī, (m. 450/1058) : « Le lit du fleuve est hors de commerce et s'il est abandonné, devient propriété de l'État », p. 345. Sur le droit de l'eau, voir l'article de synthèse de Guichard, « L'eau dans le monde musulman médiéval », et celui de Denoix, « Formes juridiques ».

De grands domaines, tel celui d'al-Dikka, vaste jardin qui comportait un belvédère entre al-Maqs et al-Lūq, ou l'immense bustān Ibn Ṭa'lab, deviennent, dès la fin du ^{vi}^e/^{xii}^e s., la propriété des élites qui les afferment, de telle sorte que l'ensemble de ce secteur est attribué en baux emphytéotiques, les *ḥikr*-s, et est divisé en concession appelées *dār*-s (plur. *ādūr*), au début du ^{vii}^e/^{xiii}^e s. Ces opérations sont orchestrées par le pouvoir, ces domaines affermés étant majoritairement entre les mains des sultans et de grands émirs ou de personnalités que Maqrīzī décrit brièvement comme étant proches des sultans (les émirs Qarāqūš, Ibn Mundih, Ḥaṭlūba, ou bien les eunuques d'al-Kāmil ou d'al-Ṣāliḥ...). La notice de Maqrīzī sur le Bustān Ibn Ṭa'lab, par exemple, montre bien la logique à l'œuvre : ce verger de 75 feddāns, est, à la fin du ^{vi}^e/^{xii}^e s., la propriété (par octroi, achat, usurpation ?) d'un émir proche du sultan al-ʿĀdil. À la mort de l'émir, il est transmis à son héritier un temps, puis racheté, vers la mi-^{vii}^e/^{xiii}^e s., pour 3 000 dinars, par le sultan al-Ṣāliḥ Nağm al-Dīn, qui entreprend de l'affermir. Pour ce faire, il le divise (*iqtasama*) en parts (*qiṭʿa*-s) dont il afferme (*iḥtakar*) la plus grande partie, sur laquelle les notables bâtissent. Le reste du *bustān* demeure un verger que l'on retrouve, quelques décennies plus tard, dans les mains de la fille de l'émir Baybars.

Ce sont donc les membres du personnel politique, dont le sultan lui-même, qui détiennent ces terrains et ont à charge de les diviser en petites unités pour les faire fructifier. Après la concession en *ḥikr*, on espère que des constructions vont contribuer à urbaniser cette zone. C'est ce que signifie la formule récurrente de l'historien : « *ḥukira fa-buniya* » (« a été affermé, puis bâti »). Néanmoins, jusqu'au ^{viii}^e/^{xiv}^e siècle, les constructions semblent avoir été très clairsemées. En effet, à l'exception de quelques îlots autour d'al-Lūq ou des ponts du Ḥalīğ, l'essentiel de ces terrains demeure des vergers et des jardins, espace assurant aux citadins d'al-Qāhira et de Fustāṭ, un cadre agréable au décorum sultanien et fournissant à la ville ressources pécuniaires et alimentaires (le sultan al-ʿĀdil, par exemple, afferme un terrain entre al-Dikka et al-Maqs, dont les revenus vont aux magasins d'armes sultaniens). La volonté d'occuper le terrain est manifeste, mais, dans un premier temps au moins, sans doute moins dans une logique d'urbanisation que de fructification. Le processus de construction, timide, est en général décalé dans le temps, et certains *ḥikr*-s demeurent des vergers longtemps avant qu'on entreprenne de les bâtir, si tant est qu'on y construise un jour. Vers la fin du ^{vii}^e/^{xiii}^e siècle, un nombre important de terrains, qu'ils soient d'anciens vergers tombés en friche, rachetés, usurpés etc., ont ce statut de *ḥikr* et sont découpés en concessions foncières. Dans la grande majorité des cas, Maqrīzī signale des « constructions », sans toutefois nommer des édifices précis ou indicateurs d'une certaine densité urbaine, tel un *ğāmiʿ* ou des équipements.

Le Bustān al-Zuhrī n'échappe pas à cette logique. Le fait qu'il n'ait intéressé le pouvoir ayyūbide que tardivement a peut-être à voir avec le fait que le Nil s'est retiré plus lentement dans cette zone qui comprend de nombreuses dépressions marquées par des étangs. De fait, les marges du *bustān* seraient restées inondables, et la surface du domaine al-Zuhrī aurait été peu à peu agrandie, de terrains asséchés d'une part, et d'anciens jardins fatimides rachetés ou usurpés, d'autre part. On sait notamment qu'au milieu du ^{vi}^e/^{xii}^e siècle, les *bustān*-s de Ṭāğ al-Dawla, Qaymaz et ʿIzzaz, respectivement serviteur et gendre du vizir fatimide, sont, semble-t-il, incorporés au bustān al-Zuhrī, à la mort de leur propriétaire. À peu près

au même moment, un ensemble de terrains sis au bord du Ḥalīḡ, dans un secteur appelé Barr Ibn Tabbān, un temps densément bâti, selon le cadī Ibn ‘Abd al-Zāhir²⁶, mais en ruines et affermé à l’heure où il écrit (fin du VII^e/XIII^e siècle), entre également dans le domaine. Par qui est-il affermé et selon quelles modalités ? L’histoire ne le dit pas. Aux dires du cadī, toutefois, l’ensemble al-Zuhrī est établi en *ḥikr* sous le sultan ayyūbide al-Malik al-Kāmil en 623/1224 : « Le *ḥikr* du bustān al-Zuhrī fût affermé en *dār-s*, et il n’en resta rien à part une grande *qit’a* de vergers ; c’est actuellement l’ensemble des *ḥikr-s* al-Zuhrī, connu comme Barr Ibn Tabbān, et sa supervision revient aujourd’hui à la *wilāyat al-ḥikr*²⁷. »

Ainsi, le Ġinān al-Zuhrī du pont Ibn Marwān est-il devenu au VII^e/XIII^e siècle un immense domaine affermé, offert aux investisseurs et promoteurs urbains. Vers la fin de ce même siècle, il est amputé de certains secteurs : al-Ašraf Ḥalīl, prédécesseur d’al-Nāšir, fait découper (*iqtaṭa’a-hu*) le futur Ḥikr al-Ḥalabī par l’administrateur des finances (*wakīl bayt al-māl*) qui le vend ensuite au sultan pour que celui-ci y bâtit. Le *ḥikr* est ensuite transféré à Baybars, émir *ḥāḡib* d’al-Nāšir²⁸. Il en va de même pour certains domaines périphériques tel le Ḥikr al-Ḥalīlī, acheté par un marchand et affermé à la mort de celui-ci en 691/1291, ou encore des *ḥikr-s* des nourrices d’al-Nāšir Muḥammad, Sitt Hadaq et Maskat, Maqrīzī précisant : « Le Ḥikr al-Sitt Maskat (...) était dans l’ensemble du Ḥikr al-Zuhrī et en a été dissocié (*ufrida*)²⁹. » Enfin, la partie méridionale de l’ancien jardin al-Zuhrī, au-delà du Ḥalīḡ vers Fuṣṭāṭ a également été dissociée de l’ensemble de manière assez précoce, puisqu’elle n’est plus mentionnée dans les limites du *ḥikr* après le VI^e/XI^e siècle. Le secteur est affermé, et au début du VIII^e/XIV^e siècle, c’est le *ḥikr* de l’émir Aqubgā (intendant des bâtiments d’al-Nāšir Muḥammad)³⁰.

Au début du VIII^e/XIV^e siècle, Ibn al-Mutawwaḡ résume ainsi l’histoire de ce domaine : « Ce *ḥabūs* a été divisé en nombreux *ḥikr-s* ; l’administrateur des finances en a récupéré une partie pour les vendre et les louer, et le reste a été établi en *ḥabūs*. » De fait, l’ancien Ḥikr al-Zuhrī est, au début du règne d’al-Nāšir Muḥammad, divisé en deux grands ensembles : la concession faite aux princes et proches du pouvoir, qui se subdivise en plusieurs domaines (les *ḥikr-s* al-Ḥalabī, al-Ḥalīlī, ceux de Qawṣūn, Aqubgā ou ceux des nourrices), et celle du sultan lui-même, établie en *waqf* au profit du complexe de Siryāqūs. Ici, les écrits de Maqrīzī et du greffier du *waqf* convergent, les limites mentionnées par le premier étant sensiblement les mêmes que celles mentionnées par le second.

Le contexte de l’affermage étant désormais éclairci, observons l’acte de *waqf* lui-même, en premier lieu le vocabulaire juridique employé, qui fournit des précisions sur le cadre légal de l’opération, ses étapes, le statut et la qualité des terrains affermés.

26. Sans doute, l’auteur exagère t-il en précisant que « les conduites d’eau et les plafonds de bois *naqī* des habitations et des boutiques se touchent », mais l’hypothèse que les rivages du Ḥalīḡ aient été assez densément bâtis vers la fin du VI^e/XI^e siècle est plausible. Ibn ‘Abd al-Zāhir cité par Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 380.

27. *Ibid.*

28. *Ibid.*, p. 384.

29. *Ibid.*, p. 386.

30. *Ibid.*, p. 385-386.

Le lexique de l'opération

Pour désigner les parcelles, le terme « *ḥiṣṣa* » rend compte d'une réalité administrative née d'un découpage.

Par ailleurs, le document de *waqf* présente différents types de lots. Le plus fréquent (pour plus des trois-quarts des occurrences) est la concession foncière, « *arḍ dār* ». Ici, le terme *dār* ne désigne pas une structure bâtie (*dār* plur. *dūr*), mais bien un lot à bâtir (soit *dār*, pluriel *ādūr*)³¹, une « concession foncière ». Ce terme est plutôt rare dans les sources mamloukes, même si Maqrīzī l'emploie justement pour décrire les processus d'occupation et d'urbanisation des *ḥikr-s* : « Le bustān Zuhri a été affermé en *ādūr* et en vergers (*ḥukira bustān Zuhri ādūr^{an} wa basātīn*) et a été construit³². »

Les lots les plus fréquents sont donc constitués en grande partie de ces concessions foncières (*arḍ dār-s*), majoritairement individuelles mais pas seulement. On trouve des *arḍ dār-s* collectifs dans le sens où les concessions sont au nom de plusieurs individus, octroyées par exemple à des héritiers (*warāṭat Fulān*), ou aux membres d'une même famille, « la sœur et l'épouse de Untel », voire à deux associés : *arḍ dār Fulān wa šariku-hu Fulān*, « la concession de Untel et son associé Untel ». Ce dernier type de lot peut laisser penser à l'installation prévue d'activités commerciales ou artisanales. Il arrive à l'inverse qu'une seule personne soit locataire de deux concessions, ce qui est énoncé par un duel : « *arḍ dārayn* » (le cas se présente pour 13 occurrences).

À côté des *arḍ dār-s*, qui représentent des terrains à bâtir destinés sans doute à l'habitat, l'acte de *waqf* fait état de concessions dévolues à des équipements. On décompte ainsi trois *arḍ furn-s*, un *arḍ hammāmayn* (hammam double), sept *arḍ ḥānūt-s* (boutique, le greffier spécifiant parfois « *burūz al-ḥānūt* », c'est-à-dire « l'avancée de la boutique sur la voie »), trois *arḍ ḥūš* (cour pour le bétail), un *arḍ rab'* (immeuble locatif), un *arḍ sāḥa* (une place), un *arḍ tāḥūna* (meunerie), ainsi qu'une concession composée d'un verger (*arḍ bustān*). Ces lots comprenant des équipements ne sont généralement pas mesurés, sauf pour ceux des boutiques, les *arḍ ḥānūt-s* dont la taille maximale est de 10 coudées, soit moins de trois mètres carrés (la taille habituelle des petites échoppes qui longent les grands bâtiments). La distribution de lots a donc compris quelques équipements urbains essentiels. En revanche, on ne compte jamais de *arḍ maṣḡid* ou *arḍ ḡāmi'*, la construction d'édifices religieux n'étant apparemment pas comprise dans cette opération urbaine.

Enfin, à une soixantaine de reprises, il est question de « *arḍ furḡa* », expression plutôt floue mais dont le contexte permet de déduire le sens. Le terme *furḡa* désigne un espace ouvert mais

31. Les historiens de l'époque de la fondation de Fustāt emploient le terme *dār*, plur. *ādūr* pour caractériser les concessions foncières individuelles octroyées aux membres de l'armée qui ne vivaient pas en tribus qui, elles, étaient dotées de concessions collectives (cf. Denoix, « Note », p. 285-288 et *Décrire Le Caire*, p. 135).

32. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 378.

délimité³³ et le verbe *faraġa* peut signifier « ouvrir un espace » ou « répartir en parts³⁴. » La racine de ce terme évoque donc à la fois un vaste espace et une idée de répartition : il est toujours question de *arḍ furġa fihā ādūr*, c'est-à-dire d'un domaine comportant un certain nombre de concessions foncières (la moyenne est de six *dār*-s par *furġa* dans l'acte de *waqf*).

À la lecture de ce document, rien ne différencie vraiment la *furġa* du *arḍ dār*, excepté deux caractéristiques : d'abord la superficie, celle d'une *furġa* pouvant aller jusqu'à 4 000 coudées. Si l'on observe les superficies de l'ensemble du document, il est évident que les *arḍ furġa*-s sont les plus vastes. La plus petite ne mesure que 56 coudées et comporte deux *dār*-s, tandis que douze d'entre elles mesurent entre 1 000 et 2 000 coudées et que l'une des plus vastes (1 700 coudées) comporte jusqu'à 35 *dār*-s. Ensuite, les *arḍ furġa*-s se caractérisent par leur quasi-absence de toponymes : elles sont situées (dans tel *ḥuṭṭ* ou *zuqāq*) mais rarement nommées (13 comportent un toponyme : *arḍ furġa yu'rafu bi...*).

Si la plupart des *dār*-s des *furġa*-s sont anonymes (à la différence des autres *dār*-s), on peut logiquement penser qu'elles n'ont tout simplement pas encore été attribuées lors de la rédaction du *waqf* et que, dans ce cas là, les concessions sont désignées comme appartenant à un ensemble plus vaste qui, lui non plus, n'est pas nommément désigné, mais situé. Le fait que les *furġa*-s soient souvent (pour un tiers des occurrences) localisées par rapport à un élément naturel (au-dessus ou au bord d'un étang, au pied ou au sommet d'un *kôm*) pourrait confirmer qu'il s'agit de terrains tout juste découpés et non attribués, divisés en parcelles prêtes à être concédées³⁵.

Notons que cela fournit un détail important pour l'analyse du processus d'urbanisation de la ville : l'opération de concession des terrains est encore en cours à l'heure ou l'acte de *waqf* est rédigé.

L'examen du vocabulaire concernant le découpage en lots du *ḥikr* d'al-Nāṣir Muḥammad révèle ainsi l'existence d'étapes dans la désignation des terrains en cours d'urbanisation. Le processus d'aménagement de ce secteur peut alors être entièrement reconstitué. Tout d'abord, la récupération et l'affermage de la zone encore appelée *ḥikr* (en 717/1317, peut-être même avant), dont nous avons vu ci-dessus que certains détails nous échappent. Ensuite, les travaux préalables de viabilisation, sécurisation, mise en valeur et morcellement de l'ancien *ḥikr*, avec notamment la plantation de jardin, l'édification de deux *maydān*-s et, surtout, l'aménagement de l'étang baptisé al-Nāṣiryya, dont l'argile a été utilisée pour l'édification de digues et de quais sur pilotis, afin de se protéger du Nil (721-725/1321-1325)³⁶. Parallèlement, l'administration

33. Il est absent du *Supplément* de Dozy. Lane le définit comme « *an opening space between two things* » ; « *faraġa* » signifiant « ouvrir un interstice ». Lane, *Arabic-English Lexicon* I/6, p. 2369-2360.

34. Wehr, *Dictionary*, p. 702. La cinquième forme du verbe, « *tafarrāġa* », signifie clairement selon Wehr : « être ouvert, être séparé ou divisé ».

35. Par exemple la parcelle n° 320 : *arḍ furġa 'ala al-kawm bi-hā 14 ādūr* (« le domaine collectif sur la colline possédant 14 concessions »), ou encore le lot n° 257 : *arḍ furġa 'alā al-birkat al-Šuqqāf biha arba'a ādūr* (« le domaine collectif surplombant l'étang et comportant 4 concessions »).

36. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 434-436, 479-484, 492-498, 503-506, 552-554, 627-630, Ibn Tagrī Birdī, *Al-Nuġūm* IV, p. 81-82, 97-98, 118 ; Nuwayrī, *Nihāyat al-arab* XXXII, p. 196-197, 206 ; XXXIII, p. 16, 68 ;

mamlouke, par le biais du *wakīl* du Bayt al-māl, a sans doute concédé aux proches du sultan de vastes domaines constitués de *bustān*-s, mais aussi de nouveaux terrains gagnés sur le fleuve (des *furğā*-s ?), nombreux car l'îlot sablonneux de Būlāq s'est entre-temps définitivement rattaché au rivage oriental³⁷.

Ces concessions ont pu être opérées selon les orientations souhaitées de l'urbanisation (au bord d'un étang, le long d'un *ḥuṭṭ* passant, près d'un édifice religieux qui existe déjà et constituant déjà un « lieu de centralité ») ; cela reste une hypothèse.

Enfin, la dernière opération est le découpage en *dār*-s de ces grands *ḥikr*-s sultanien et émiraux devenus *furğā*-s, suivi de leur concession à des particuliers. Ce dernier acte, morcellement et attribution, demeure celui qui pose le plus de questions puisque l'on ignore encore tout des critères de partage.

Le découpage d'une nouvelle entité urbaine : « Entre les deux *ḥalīğ*-s » : un tissu urbain en devenir

L'opération de promotion urbaine réalisée par le sultan pour urbaniser Le Caire vers l'ouest et le sud-ouest revêt une envergure sans précédent. La récupération de terrains vierges, leur constitution en *ḥikr* soit l'allotissement et l'attribution des parcelles, dont certaines sont réservées à des équipements, étaient une pratique commune (et ancienne)³⁸. Dans d'autres secteurs urbains, c'est davantage par le système des *waqf*-s que la ville s'est bâtie, à une échelle plus réduite ; par succession de fondations architecturales parfois importantes, mais restant à l'échelle du bâti ou du quartier, non à celle de la ville. Ici, la taille du domaine « affermé », ce que l'on sait de l'histoire de son aménagement par al-Nāṣir, puis le découpage en lots mesurés et leur répartition, montrent que le but de l'opération est clair : produire de la ville. Deux éléments de cette gestion transparaissent dans le *waqf* et rendent compte de cette volonté de créer une trame urbaine : la logique du réseau viaire et la promotion de lieux de centralité, notamment autour de la fondation d'équipements.

La délimitation d'un espace périurbain

Les toponymes cités dans le document du *waqf*, confrontés avec ceux que fournit Maqrīzī, permettent de localiser ce *ḥikr*, ainsi que de comprendre le type d'occupation du sol en cours.

Tout d'abord, s'agissant de la localisation, le greffier mentionne des toponymes majoritairement connus à l'époque mamlouke, ce qui n'est pas le cas dans le reste du *waqf*. Maqrīzī affirme d'ailleurs lui-même, au sujet du *Ḥikr al-Zuhri*, que les limites signalées dans son ouvrage sont

Denizeau, *Conduire l'eau* I, p. 166 sq.; II, p. 31-35.

37. À la fin des années 710/1310.

38. Les exemples d'affermage et d'allotissement dans des zones en friches sont nombreux (notamment autour des étangs asséchés) : voir dans les *Ḥiṭaṭ* les notices des *birka*-s Ġanāk près de Bāb al-Futūḥ (*Ḥiṭaṭ* II, p. 544), Qārūn et al-Fil entre Al-Qāhira et Fuṣṭāṭ (II, p. 533-536), ou encore Habaṣ et Šu'abiyya au sud de Fuṣṭāṭ (II, p. 519 sq.).

anciennes, et que la plupart des gens de son époque ne les connaissent pas³⁹. Ainsi, les lieux mentionnés sont parfois difficilement localisables. Ici toutefois, les toponymes cités, associés aux informations fournies dans les *Ḥiṭaṭ*, permettent de situer le domaine assez précisément.

Le juriste délimite le *ḥikr* comme il suit :

« La limite *qibli* s'achève à Dār 'Alā' al-Dīn ibn Mubārak, au *ṭarīq* allant vers l'étang en passant sous le pont de Birkat al-Ṭawābīn et à Baṭn al-Baqara, ainsi qu'à Šaqq al-Ṭu'bān au Ḥalīḡ al-Ḥākīmī.

« La limite *baḥrī* est bordée par les lieux connus jadis comme (...) le *maydān* (?) et (...) les *dār-s* et le *ṭarīq* séparant le Bustān b. al-Ḥalīmī de... et menant à Qanāṭir al-Sibā' et (?)...

« La limite *šarqī* s'étend jusqu'à Dār al-Ḥāḡḡ 'Alī al-Ġarāwī, le Hammam al-Rašīdī al-Maṭbalatī, la poterne Ibn al-'Ad, et (?)...

« La limite *ġarbī* est constituée par les *dār-s* du *ḥikr* al-Ḥalabī, le Ḥikr Kurḡī, et le Ḥikr al-Bawāšqī. »

Les *dār-s*, le *bustān*, le hammam, la poterne ne sont pas connus de Maqrīzī. En revanche, on a vu que celui-ci évoque à plusieurs reprises Šaqq al-Ṭu'bān, Baṭn al-Baqara, bien entendu les ponts des Lions (Qanāṭir al-Sibā') et les *ḥikr-s* al-Kurḡī, al-Bawāšqī et al-Ḥalabī. La Birkat al-Ṭawwābīn (l'étang des exploitants de *ṭūb*) est vraisemblablement la future Birkat al-Nāširiyya non encore aménagée – et au sein de laquelle on prélève l'argile (*ṭīn*) pour fortifier les constructions sultaniennes. Cela fournit un indice chronologique, la Birkat al-Nāširiyya étant désignée comme telle après son aménagement vers 721/1321. La majorité des terrains ont donc été découpés et inclus dans le *waqf* entre 717/1317 et 721/1321.

L'élément principal de la limite orientale est le Ḥalīḡ (désigné ici sous son ancien toponyme d'époque fatimide de Ḥalīḡ al-Ḥākīmī). Cependant, les parcelles ne le longent pas immédiatement : aucune concession n'est située directement au bord du Ḥalīḡ, mais plus de cinquante sont bordées à l'est par un chemin, une voie de passage (*ṭarīq*). Pour deux parcelles, il est précisé que la limite orientale est le chemin sur le rivage du Ḥalīḡ ('*alā šāṭī' al-ḥalīḡ*). Il se trouve donc probablement une voie longeant le Ḥalīḡ à l'ouest et constituant une des limites orientales du *waqf*.

Par ailleurs, il s'avère que huit parcelles, parmi les dernières du *waqf*, sont situées à l'est du Ḥalīḡ. Puisqu'il s'agit de concessions ajoutées à la fin du document⁴⁰, nous avons d'abord envisagé qu'elles l'ont été après le creusement du Ḥalīḡ al-Nāširī, ce qui aurait expliqué leur délimitation *baḥrī* (occidentale) par rapport au Ḥalīḡ (non nommé). Toutefois, la description de la première de ces huit concessions a permis de situer clairement ces terrains dans une petite zone sise à l'ouest du Ḥalīḡ. Le greffier affirme que la parcelle se trouve *bi-ḥuṭṭ ḡāhir Bāb al-Sa'āda 'alā šāṭī' al-Ḥalīḡ al-Ḥākīmī*, ce qui ne laisse aucune équivoque, Bāb al-Sa'āda étant une porte d'al-Qāhira sise vers l'angle sud-ouest de la muraille. Ainsi, ces concessions,

39. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 381.

40. Parcelles n^{os} 376 et 381 à 386.

alignées du nord au sud les unes après les autres (la limite sud d'une parcelle étant la limite nord de la suivante), occupent la voie sortant de Bāb al-Sa'āda en longeant le Ḥalīḡ, en direction de la Birkat al-Fil. Elles sont sans doute entrées dans le *waqf* de Nāṣir après que celui-ci eut commencé l'aménagement de la région comprise entre la Birkat al-Nāṣiriyya et la Birkat al-Fil. Cela fournit une seconde indication chronologique, confirmant que le *waqf* a été complété après 721/1321.

Enfin, il a été noté que le toponyme de Baṭn al-Baqara, qu'on aurait tendance à placer au nord, et mentionné par le greffier comme étant vers l'est, ne correspond sans doute pas exactement à une pièce d'eau déterminée mais à un ensemble d'étangs, une zone marécageuse. Celle-ci inclurait vers l'ouest la Birkat Qarmūt (laquelle se trouve dans le bustān Ibn Ṭa'lab, qui fait bien partie du Ḥikr al-Zuhri) ainsi que le futur étang Fawwāla, et s'étendrait jusqu'aux terres d'al-Lūq vers le sud-est (c'est ce qu'affirme Maqrīzī⁴¹). Ainsi, le nord-est du *ḥikr* serait constitué de ces terrains non drainés, issus des marges de Birkat Baṭn al-Baqara, qui pourraient correspondre à ce que le greffier désigne dans le *waqf* comme *qaltā'*, dépression emplie d'eau stagnante, ou encore de secteurs en ruines ou en friches⁴² : dans les deux cas, il s'agit d'espaces demandant à être aménagés. Trois parcelles ont pour mitoyen cette *qaltā'* et le juriste mentionne à sept reprises un Ḥuṭṭ al-Qaltā', sans doute en formation (il est associé à un ensemble de *zuqāq*-s non nommés). Parmi les sept parcelles situées dans ce *ḥuṭṭ*, quatre sont des *furḡa*-s, délimitées puisque mesurées mais non encore attribuées. Le greffier présente les concessions comme implantées sur la *qaltā'* elle-même. Il peut donc s'agir d'une ancienne partie de Baṭn al-Baqara, asséchée et abandonnée, puis découpée et affermée en concessions foncières. Aucun bâtiment n'y est par ailleurs mentionné.

À l'ouest, le greffier évoque comme limite un *bustān*, des *dār*-s et un lieu connu jadis (*qadīmān*) comme le Maydān... (le nom est illisible), qui est probablement le *maydān* fondé originellement par al-Ṣāliḥ Naḡm al-Dīn à Bāb al-Ḥalq au lieu dit de Arḍ al-Lūq, à l'époque proche du rivage de Nil. En 639/1241, ce même sultan ajoute des belvédères et un pont (Qanṣarat al-Ḥalq) pour accéder à cet hippodrome⁴³, remplacé quelques décennies plus tard (du fait de l'éloignement du fleuve) par le nouveau *maydān* du sultan al-Zāhir Baybars al-Bunduqdārī, le premier à investir dans cette zone récemment stabilisée. Maqrīzī localise cet hippodrome à Arḍ al-Lūq, sur la rive ouest du Ḥalīḡ, aujourd'hui Ġāmi' al-Ṭabbāḥ à Bāb al-Lūq, ce qui précise encore la localisation⁴⁴. Il ajoute que cet hippodrome se maintient jusqu'à l'année 714/1314, date à laquelle al-Nāṣir Muḥammad fait détruire les belvédères et planter un verger, l'ensemble étant ensuite attribué à l'émir Qawṣūn qui y construit son quais sur pilotis (*zarbiyya*)⁴⁵.

41. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 542.

42. Le terme existant, dans les dictionnaires, sous la forme de *qalt* pl. *qalāt* est défini comme un « grand trou rempli d'eau stagnante » (Kazimirski, *Dictionnaire* II, p. 798), « un creux, une cavité dans un sol dur ou dans la roche » ou encore (second sens) « état de perdition, de destruction, de ruine », ce qui serait aussi tangible ici (Belot, *Vocabulaire*, p. 659).

43. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 493.

44. *Ibid.*, p. 626-627.

45. *Ibid.*, p. 629.

L'extrême limite occidentale du *ḥikr* parviendrait donc jusqu'à proximité du rivage du Nil, tel qu'il se présentait à la fin du VII^e/XIII^e siècle, avant que ne s'amorce le dernier grand retrait du fleuve et le rattachement de Būlāq; cela correspond à peu près au tracé du Ḥalīğ al-Nāširī. Cela dit, les concessions foncières restent à bonne distance du Nil, puisque la limite occidentale semble suivre une ligne constituée par une voie de circulation importante. C'est le prolongement de Šārī' al-Šalība, qui, partant de la Citadelle, rejoignait les Qanāṭir al-Sibā' et, de là, devait relier la zone de la Birkat al-Nāširiyya, puis se poursuivait vers le secteur des hippodromes, suivant l'ancienne « ligne des *birka-s* », héritage de l'ancien rivage⁴⁶. Le juriste évoque en effet un chemin passant (*ṭarīq al-maslūk*, ce dernier qualificatif laissant entendre qu'il s'agit d'une voie de circulation et non uniquement de desserte) *al-Fāšila*, c'est-à-dire séparant deux endroits (en l'occurrence ici un lieu que l'état du document ne nous permet pas de déchiffrer est le Bustān Ibn al-Ḥalīmī) menant à Qanāṭir al-Sibā'. Or, Maqrīzī signale cette voie : « c'est le *ṭarīq* qui va d'al-Lūq au Ġāmi' al-Ṭabbāḥ jusqu'à la Suwayqat Salāḥ al-Dīn, le Maydān al-kabīr al-sulṭānī et le Maydān al-Mahārī et Qanṭarat al-Sibā'⁴⁷. » Le *ḥikr* d'al-Nāsir était donc apparemment bordé à l'ouest par une voie partant de Bāb al-Lūq pour relier Qanāṭir al-Sibā', donc assez loin du rivage du fleuve, ce qui a du sens puisque les terrains situés plus à l'ouest, apparus récemment, n'existaient pas du temps de la formation du Ḥikr al-Zuhrī. Il va de soi, cependant, que cette voie passante a davantage représenté un vecteur d'urbanisation, de part et d'autre de laquelle on construisait, plutôt qu'une réelle limite.

La limite nord est épineuse à localiser : elle s'achève aux lieux suivants : Dār al-Ḥāğğ 'Alī al-Ġawārī, Hammam al-Rašīdī et Hawḥat ibn al-'Ad, inconnus de Maqrīzī. Il faut alors chercher des indices. On retrouve dans le document le Hammam al-Rašīdī, accompagné d'un *rab'* du même nom, et le hammam a donné son nom à une voie : Ḥuṭṭ al-Ḥammām al-Rašīdī, qui pourrait être la voie formant la limite nord. La présence du bain est peut-être liée à celle d'un *masğid* non nommé. Enfin, indice de taille, l'une des parcelles sises dans le Ḥuṭṭ al-Ḥammām al-Rašīdī est bordée du côté nord par un étang (*birka*) dont le nom n'est pas précisé. La rive nord de cet étang constitue sans doute la limite nord du *ḥikr*. Il s'agit certainement de la Birkat Šuqqāf, puisque l'on retrouve dans le document le Dār de Ḥāğğ 'Alī al-Ġawharī, situé dans Ḥuṭṭ Birkat Šuqqāf. Près de cet étang, selon Maqrīzī, se trouve aussi le Ġāmi' al-Ṭabbāḥ : c'est peut-être le *masğid* signalé par le greffier (qui ne mentionne qu'une seule fois le terme *ğāmi'* dans le *waqf*, mitoyen nord d'un *ard dār*). Le côté nord de Birkat Šuqqāf communiquant avec les *ḥuṭṭ-s* Bab al-Lūq et Bāb al-Ḥalq, ceux-ci devaient constituer le nord du *ḥikr*. Il est d'ailleurs question, à plusieurs reprises, d'un *kôm* dans ce secteur, signalé par Maqrīzī, qui le décrit comme un ancien *ğisr* menant de Qanṭarat al-Ḥalq à al-Lūq⁴⁸. Ce *kôm* avoisinerait la *qaltā'* : voilà donc approximativement l'angle nord-est du *ḥikr*.

46. Ce qui montre aussi que, comme à Fuṣṭāt, les retraits successifs du fleuve ont dégagé des bandes de terre qui sont devenues des voies de circulation.

47. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 381.

48. *Ibid.*, p. 381.

Le sud du *ḥikr* d'al-Nāṣir s'achève là où commencent trois autres *ḥikr*-s, tous trois connus de Maqrīzī : *ḥikr*-s al-Kurḡī, al-Bawāṣī et al-Ḥalabī, les deux premiers étant dissociés dans le document, mais formant un seul et même *ḥikr* pour Maqrīzī⁴⁹. Le *Ḥikr* al-Ḥalabī se trouve au sud de Birkat Šuqqāf, à l'ouest de Birkat al-Nāṣiriyya et est voisin, vers l'est, du *ḥikr* Buwāṣqī⁵⁰. Ces trois *ḥikr*-s, qui faisaient partie à la base du *Ḥikr* al-Zuhrī, sont octroyés à des émirs et se situent au nord des Qanāṭir al-Sibā' et du Bustān al-Ḥaṣab.

Délimité par le nouveau *Ḥaliḡ* al-Nāṣirī sur son flanc occidental, longeant une partie de Qāhira et son faubourg méridional en suivant le cours du *Ḥaliḡ* al-Ḥākimī, le domaine affermé par al-Nāṣir est, à partir de 725/1325, relié à la ville par la construction de ponts par les émirs d'al-Nāṣir Muḥammad (Qanṭarat Ḥusayn, Asunqur, Tuquzdamur, 'Umaršāh). Secteur attractif du territoire urbain, proche de Qāhira, comportant d'importantes réserves d'eau douce, tout en étant protégé des dangers de la crue par le nouveau canal, c'est un espace périurbain en formation que le sultan souhaite densifier, faisant de la zone dite « entre les deux *ḥaliḡ*-s » non pas une périphérie mais une partie de la ville.

Néanmoins, à l'époque où il l'affirme, ce domaine est très peu urbanisé et très hétérogène. La toponymie employée pour localiser le *ḥikr* appartient à un registre qui fait davantage référence à des éléments naturels qu'urbains ou architecturaux, même si elle fait état, par endroits, de poches d'urbanisation caractérisées par quelques voies et équipements dont le nom est précisé. Le greffier évoque fréquemment des zones de friches : *kôm*, *qaltā'*, *ḥamāda*, terres stériles sans végétation (peut-être des sablonnières), ainsi que des espaces partiellement aménagés comme les abords des étangs, ou encore de nature plus agricole qu'urbaine : vergers (13 occurrences), jardins (2 *ḡinīna*-s) et même un espace cultivé (*qit'at al-arāḍī*) planté de palmiers-dattiers. Le juriste ne précisant pas toujours les noms des éléments du paysage ou des aménagements, il est, certes, difficile de les dénombrer : on ne sait, par exemple, s'il faut compter un seul ou plusieurs *kôm*-s au sein de ce domaine. Néanmoins, ce caractère « anonyme » des lieux est également révélateur du fait qu'ils sont encore peu occupés et aménagés. C'est la raison pour laquelle on trouve des *birka*-s non nommées, des vergers et jardins sans nom de propriétaire, ainsi que soixante *furḡa*-s, divisées en *dār*-s, mesurées, mais dont l'anonymat montre qu'elles n'ont pas encore trouvé preneur.

L'examen des limites du *ḥikr* et de la toponymie utilisée donnent un aperçu de cette périphérie urbaine. Avant d'être affermée, elle était un espace non maîtrisé, requérant des aménagements et travaux de viabilisation (drainage et nivellement du sol, stabilisation et délimitation des étangs...), travaux que les sources narratives ne mentionnent pas.

49. « Le *ḥikr* connu comme al-Amīr Azdamur al-Bawāṣqī (...) connu aujourd'hui comme *Ḥikr* al-Kurḡī » (Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 284).

50. *Ibid.*, p. 629.

Le réseau viaire : toponymie et permanence des tracés anciens

Le processus d'urbanisation souhaité par l'établissement de ce *waqf* ne s'amorce pas sur un terrain vierge. On l'a vu, il ne s'agit guère d'une fondation mais d'une récupération de terrains plus ou moins anciens selon leur situation. Si l'espace entre Ḥaliğ et Nil était peu bâti, il fait partie du territoire périurbain et a donc toujours été pratiqué et exploité. Certaines zones comme al-Maqs ou al-Lūq ont même connu une amorce de développement urbain autour de quelques bâtiments. Le *waqf* est circonscrit majoritairement par des limites naturelles ou semi-naturelles que sont les étangs et le Ḥaliğ, et, à l'intérieur de ces limites, il est cadré par d'anciens tracés. Deux artères majeures structurent ainsi le *ḥikr* : la voie est-ouest reliant Bāb al-Ḥalq à Bāb al-Lūq, voie de faubourg sud-ouest de Qāhira, et le Ṭarīq al-Fāšila, du nord au sud, qui constitue à peu près la limite occidentale du domaine.

La première voie est la seule « rue », *šārī'*, qui soit mentionnée dans le *waqf*. Elle est citée telle quelle onze fois pour localiser des *dār-s*, et le greffier fait état à six reprises d'un *ḥuṭṭ* : *Šārī'* Bāb al-Lūq. Cette voie de circulation est ancienne – puisque c'est elle qui menait au Nil par le sud de Qāhira dès l'époque fatimide – et c'est à elle que se greffent les premières constructions du secteur, engendrant son extension progressive vers l'ouest. Au début du VIII^e/XIV^e siècle, elle est donc désignée comme *šārī'*, artère d'importance où s'implantent quelques bâtiments et se branchent probablement quelques voies secondaires : elle constitue alors un *ḥuṭṭ*. Dans le *waqf*, les parcelles qui y sont situées, dix *arḍ dār-s* et un *arḍ furn* sont de dimensions moyennes (entre 90 et 200 coudées carrées, soit jamais plus de 60 m²), sauf une parcelle de 500 coudées qui reprend le tracé d'un ancien jardin (jadis *ḥikr al-Ḥarīrī*). Autour de cette artère, le maillage urbain est donc plutôt serré ; c'est là le noyau périurbain de l'extérieur ouest.

Le *ṭarīq al-maslūk al-fāšila* est, quant à lui, un chemin passant qui épouse un ancien tracé du Nil (le rivage de Qāhira autour du IV^e/X^e siècle). Il est parallèle au Ḥaliğ et constitue la voie nord-sud centrale de la zone « entre les deux *ḥaliğ-s* ». « *Al-fāšila* » est un terme indiquant une fonction de passage ou de séparation de deux espaces ; ce n'est pas encore un toponyme urbain. Ce chemin a peut-être été considéré comme un élément structurant majeur du futur réseau viaire du *ḥikr*⁵¹.

Ces deux voies constituent l'essentiel du futur réseau viaire au moment de l'affermage du domaine. À partir de là, c'est le découpage parcellaire qui va générer le tracé des voies de communication, et engendrer la création de nouveaux axes. Encore une fois, la question des bases de ce découpage reste totalement ouverte, au vu de l'hétérogénéité des superficies des parcelles, et aussi parce que l'on ignore tout de leur forme. Se pose ici de manière évidente la question de l'éventuel héritage d'un autre type de maillage : les anciens tracés de type agricole dessinés par un réseau de canaux d'irrigation ou de drainage. Cela ne donne certes pas d'indication sur la forme et la taille des parcelles, mais permet de proposer l'hypothèse d'une découpe relativement géométrique des lots (que l'on a peut-être trop tendance à imaginer carrés ou

51. Sur le *Plan des environs du Caire* de la *Description de l'Égypte* (pl. I), il apparaît comme une voie importante reliant le sud-est de l'Azbakiyya à la Birkat al-fil.

rectangulaires, et surtout réguliers, du fait de la traduction du terme de *ḥiṣṣa* en « parcelle » et à cause des quatre limites décrites par l'huissier).

À propos de l'affermage du *Ḥikr al-Zuhri*, Maqrīzī, quand il explique que les notables se mettent à bâtir sur ces concessions foncières (« *fī-l-ūğra wa-l-furğā* »), ajoute que ceux-ci construisent aussi '*alā al-tura'*, c'est-à-dire le long des canaux d'irrigation dérivant du *Ḥaliğ* vers al-Zuhri et les jardins⁵². Ces *tura'* (sing. *tur'a*) sont-elles déterminantes pour la forme urbaine, traçant une sorte de carroyage plus ou moins régulier repris ensuite lors du découpage des parcelles ? Ou bien sont-elles simplement, une fois le terrain affermé, récupérées pour l'arrosage des jardins ou vergers ? Maqrīzī affirme en tout cas que cette zone des canaux, coulant du *Ḥaliğ* vers le *Ḥikr al-Zuhri* et les jardins, correspond à *Šaqq al-Tu'bān*, toponyme qui signifie littéralement : le lieu où « se séparent », ou « se divisent » les canaux. Le greffier cite aussi *Šaqq al-Tu'bān min al-Ḥaliğ al-Ḥākimi*, qui apparaît par la suite à cinq reprises tel quel et deux fois comme *Ḥuṭṭ Šaqq al-Tu'bān*. La manière dont est employée par le juriste et l'historien, cette expression désigne probablement un lieu dit (amené à devenir un *ḥuṭṭ*). Ce toponyme désigne certainement ce qui devait caractériser l'ensemble de ce secteur lorsqu'il était encore rural : une vaste zone de canaux branchés au *Ḥaliğ* et arrosant les terres cultivées, reliant peut-être les étangs.

Il est difficilement concevable que l'on se soit affranchi totalement de ces anciens tracés lors du découpage parcellaire, et la superficie très irrégulière des parcelles semble parler en ce sens. Parmi les 345 parcelles mesurées en coudées (*dirā'*), on n'en trouve pas dix qui ont la même superficie et trente-six d'entre elles comprennent une décimale dans leur surface (encoudées). Cette diversité évoque une logique étonnante dans le découpage parcellaire qui ne s'apparente pas à un découpage régulier, mais plutôt à la récupération d'un ancien système⁵³ ; cela restant à l'état d'hypothèse. La trame du *ḥikr*, qui a vocation à devenir urbaine, a probablement épousé une partie de la trame agricole – de même qu'elle a gardé certains toponymes anciens. Par contre, il y a sans doute eu un regroupement puis une redistribution des parcelles (peut-être en fonction de la somme investie par le payeur du bail) ce qui expliquerait l'hétérogénéité des superficies parcellaires. C'est, en l'état, tout ce que l'on peut supposer sur ces lots, dont le découpage nous échappe encore.

Le réseau viaire de ce domaine a donc comme base d'anciens tracés (voies de communication et trame agricole). Sur ces bases, un réseau de nouvelles voies doit venir se greffer. Le *waqf* témoigne du fait que ces rues sont créées, espace public résiduel, né de la répartition de parcelles plus ou moins alignées, ou voies pensées pour leur rôle de desserte.

Nous donnerons ici comme exemple le terme de *zuqāq*, mentionné à 288 reprises par le greffier. Ce vocable ancien désigne plutôt une voie modeste dont le rôle essentiel est la desserte

52. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 380.

53. C'est un phénomène extrêmement fréquent dans Le Caire contemporain, mais sans doute très ancien. Les quartiers informels bâtis en périphérie sur d'anciennes zones cultivées reprennent les anciens tracés agricoles, lesquels offrent alors « un tracé logique et hiérarchisé, distribuant des lots dont la demande répond à celle des investisseurs » (Mangin et Panerai, *Projet urbain*, p. 104-105).

du bâti. À Fustāṭ et al-Qāhira, d'après Maqrīzī et Ibn Duqmāq, il revêt clairement ce sens de « rue secondaire », voire de ruelle partant d'une artère principale et structurant l'habitat. Jean-Claude Garcin parle de « voie de pénétration dans les quartiers ⁵⁴ ». Les *zuqāq*-s mentionnés par Maqrīzī sont peu nombreux au sein du chapitre qui leur est destiné, mais constituent pourtant une des principales références de l'auteur pour localiser les éléments (bâtis ou non). Par ailleurs, les *zuqāq*-s qu'il mentionne sont qualifiés par des toponymes et, plus souvent encore, par des anthroponymes ; ils ne sont quasiment jamais anonymes. Dans le *waqf*, en revanche, aucun n'est nommément désigné, sauf pour cinq occurrences, ce qui témoigne à nouveau du fait que le *ḥikr* est encore très peu urbanisé, auquel cas on peut imaginer que ces *zuqāq*-s auraient revêtu les noms de locataires de *dār*-s ou de bâtisseurs d'équipements implantés autour d'eux.

D'après le greffier, le *zuqāq* a, au sein de ce *ḥikr*, un rôle clair de transition, de séparation entre deux *dār*-s ; il est très fréquent lors de la mention des limites des concessions. Les trois-quarts des parcelles sont bordés par au moins un *zuqāq* (soit plus de 260 parcelles). Ainsi, 110 terrains sont entourés d'un *zuqāq*, 57 de deux et 11 de trois *zuqāq*-s.

Espace public produit par le découpage parcellaire, il semble également former l'essentiel du réseau viaire du lotissement futur. Son rôle de desserte semble capital, puisque 64 *dār*-s ont leur *bāb* sur un *zuqāq*, *bāb* qui n'est sans doute pas un élément bâti, mais juste un point d'entrée dans la concession foncière (une barrière de bois par exemple).

Le découpage en concessions foncières a donc, comme on pouvait s'y attendre, produit le tracé d'un réseau viaire : il y a bien ici les prémices d'un processus de production de tissu urbain. L'étape suivante est l'établissement d'équipements.

Lieux de centralité : ḥuṭṭ-s et équipements

L'ensemble des concessions s'étend sur une superficie d'au moins quatorze hectares, au paysage naturel diversifié. La ville en devenir est, par conséquent, amenée à être spatialement hétérogène et articulée autour de pôles d'attraction, éléments naturels, noyaux plus anciens et plus développés (comme certains *ḥuṭṭ*-s) ou équipements constituant des lieux de centralité.

Les poches d'urbanisation semblent s'être constituées autours des *ḥuṭṭ*-s, mentionnés à soixante reprises dans le document. Ce terme, qui ne sous-entend pas une urbanisation dense, désigne une voie bordée de bâtiments, qui, en tant qu'axe important, constitue un vecteur d'urbanisation et s'apparente dès lors, comme le dit Jean-Claude Garcin, à ce que l'on nommerait aujourd'hui un quartier en tant qu'espace vécu et perçu par les habitants ⁵⁵. Ainsi le *ḥuṭṭ* ne constitue pas, au VIII^e/XIV^e siècle, une entité juridico-urbaine, mais au moins un espace localisé et identifié par les habitants, même si ses limites ne sont pas précisées. Il n'apparaît donc pas, remarque Garcin, dans les limites (*ḥudūd*) des *waqf*-s, ce qui est confirmé ici puisque si le terme *ḥuṭṭ* est employé 60 fois, il n'est effectivement jamais utilisé pour délimiter les concessions, mais toujours pour les localiser, par exemple : *arḍ dār Aḥmad al-Warrāq bi-ḥuṭṭ*

54. Garcin, « Toponymie et topographie », p. 120.

55. Garcin, « Toponymie », p. 132.

šāri' Bāb al-Lūq. Dans le *waqf*, le terme est souvent associé à un élément majeur du paysage urbain qu'il borde ou qu'il traverse (élément bâti, élément de l'infrastructure urbaine ou du paysage) : ici Huṭṭ al-Birka, Huṭṭ al-Ḥadra, Huṭṭ Šaqq al-Tu'bān.

Dès lors, il semble désigner des entités urbaines *planifiées* bien qu'encore en projet (à part les huṭṭ-s Bāb al-Lūq et Qanṭarat al-Ḥalq), rendues attrayantes par l'élément qui les caractérise : étang, voie, équipement, qui devient ici un pôle d'attraction ou un élément de centralité. Le huṭṭ correspond en quelque sorte à une unité informelle au sein – et à partir – de laquelle vont se ramifier les voies de communication zuqāq-s, ṭarīq-s et impasses, et se rassembler les équipements et infrastructures essentiels à la vie urbaine.

L'examen du document montre que chaque huṭṭ possède des équipements assez clairsemés ou disparates. Près des huṭṭ-s Bāb al-Lūq et Bāb al-Ḥalq (les plus anciens et les plus bâtis du *waqf*), on trouve un *masğid*, des boutiques (*ḥanūt-s*) et un four, tandis qu'au Huṭṭ al-Ḥadra (« la pente », peut-être Ḥadrat al-Murādaniyyīn de Maqrīzī⁵⁶), non loin de bāb al-Ḥalq, se trouvent un *masğid*, une *ṭāḥūna* (petit four⁵⁷) et un *rab'*. Enfin, au Huṭṭ Birkat Šuqqāf, se trouve un *masğid*, une poterne et deux *ḥawš*; et nous pourrions donner d'autres exemples. Finalement, l'essentiel des équipements mentionnés sont situés dans un huṭṭ. Cette entité se développe-t-elle du fait de la présence de cet équipement ou, au contraire, est-ce parce qu'un huṭṭ se densifie qu'on l'équipe ? Les deux phénomènes sont imbriqués et l'important est ce qu'ils finissent par produire : des lieux de centralité éparpillés dans le territoire urbain.

Ici, à nouveau, le fait qu'ils ne soient pas nommés fait que l'on ne peut pas dénombrer les équipements et infrastructures de services, qui sont de véritables marqueurs urbains. Le greffier mentionne ainsi un nombre indéterminé de *ḥanūt-s*, 33 *masğid-s* (dont un seul est nommé), 15 *iṣṭabl-s*, 13 *ḥawš-s*, 11 *ḥawḥa-s*, 10 fours, 8 moulins, 6 *qā'a-s*, 5 *ḥizāna-s* (celliers), 4 *ṭāḥūna-s*, 3 hammams (dont un double), 3 *rab'-s*, 3 escaliers (accédant au Ḥalīğ), 2 *zarbiyya-s*, 2 *zāwiya-s* (dont une est nommément désignée) et une *maṣṭaba*. Puisque le juriste mentionne parfois à plusieurs reprises un même bâtiment, le décompte s'avère difficile. Cependant, il est évident que les équipements sont très peu nombreux dans cette zone, révélant un territoire urbain au tissu clairsemé et inégal. Au moment du découpage et de l'attribution des parcelles, quelques équipements sont fondés ou récupérés et affermés⁵⁸ : un four, un hammam double, un fondouk, un ensemble de boutiques, trois *ḥawš-s*, un *rab'* et une *ṭāḥūna*, chacun occupant une concession foncière. Cela paraît dérisoire au regard de l'étendue de la ville, même si les infrastructures sont en réalité sans doute plus nombreuses que celles que nous comptons dans le *waqf*⁵⁹.

56. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 378.

57. « Petit four à l'usage des femmes arabes, en forme de jarre renversée avec l'ouverture en haut » (Dozy, *Supplément* II, p. 27).

58. La fondation de *arḍ fundūq*, *arḍ rab'* ou *arḍ hammām* ne signifie pas que ces infrastructures sont créées à ce moment-là, celles-ci pouvant très bien avoir été bâties antérieurement.

59. Il faudrait ajouter quelques mosquées, hammams, marchés... Cf. les articles d'André Raymond (« La localisation des bains » et « Cairo's Area and Population ») qui a compté les équipements de l'extérieur ouest mentionnés par Maqrīzī.

Les équipements sont bien des signes urbains forts et l'examen de leur présence et de leur répartition au sein du domaine d'al-Nāṣir permet d'émettre plusieurs remarques et hypothèses. Tout d'abord, l'opération de promotion urbaine telle qu'elle est présentée dans le *waqf* a consisté avant tout en un découpage parcellaire induisant la constitution d'un réseau viaire. Certains quartiers, *ḥuṭṭ*, dotés de quelques équipements, semblent se détacher en tant que modestes noyaux urbains ; ils ont peut-être été pensés comme de futurs pôles attractifs destinés à s'imbriquer entre eux pour former un tissu ténu.

On peut aussi imaginer, à l'inverse, que les *ḥuṭṭ*-s existant préalablement à la constitution du *waqf*, quartiers en miniature consistant en regroupements d'habitat et de « services minimums » (*maṣḡid*, four, bain), ont été le support du projet sultanien qui, s'appuyant sur ces nœuds de centralité, y aurait fait dessiner un parcellaire afin que s'enclenche un processus d'urbanisation, sans pour autant envisager la fondation d'équipements plus importants.

Ce qui est certain, c'est que lorsque les lots sont distribués, en *arḍ dār*-s majoritairement, un certain maillage est tracé et l'œuvre de promotion urbaine s'arrête là pour le sultan, qui s'attend probablement à ce que les locataires y construisent leur habitat (la surface s'y prête, puisque 243 parcelles mesurent moins de 200 coudées carrées, soit soixante m²). Par ailleurs, le sultan laisse peut-être le soin aux grands émirs et aux notables d'établir les équipements majeurs : ainsi, entre la Birkat Nāṣiriyya et le Ḥaliğ seront fondés les Ġāmi' Aqsunqur et Sitt Maskit.

Conclusion : une opération de promotion réussie ?

Faisant usage des instruments juridiques (*ḥikr* et *waqf*) dont il disposait pour promouvoir le développement de sa ville, al-Nāṣir Muḥammad a favorisé l'émergence d'une nouvelle trame urbaine : il a fait découper le sol d'une périphérie en expansion afin de lier entre eux différents noyaux, en vue de former une vaste ville. Le sultan a ainsi préparé le terrain physiquement, par le biais des divers travaux susmentionnés, puis il a fourni le cadre juridique et urbanistique à sa ville. L'espace du *ḥikr* consiste, vers 725/1325, en terrains délimités par des éléments naturels, comprenant des voies importantes et de petits centres urbanisés, mais aussi de grands vides et peu d'équipements.

Le projet urbain d'al-Nāṣir Muḥammad, dont l'originalité tient moins dans l'affermage et la division en *dār*-s, pratique ancienne et commune, que dans l'ensemble des chantiers qui entourent cette opération (creusement de l'étang et du nouveau *ḥaliğ*, etc.), a été qualifié de « prématuré » par André Raymond, au regard de l'évolution ultérieure de la ville⁶⁰. Al-Nāṣir ne pouvait évidemment prévoir la catastrophe sanitaire et démographique que fut la peste noire qui décima le pays et sa capitale au lendemain de sa mort, et qui fit que ce projet n'eut guère le temps d'aboutir. Il est possible toutefois qu'entre le moment où il confie la ville aux promoteurs urbains en 725/1325 et la fin de son règne, al-Nāṣir ait vu certains de ses espoirs prendre forme. Si le tissu urbain a de la peine à se densifier, en revanche, des poches d'urbanisation ont vu le jour, petits quartiers autour de lieux de centralité (près des mosquées, al-Ḥaṭiri à

60. Raymond, *Le Caire*, p. 141.

Būlāq, al-Ṭabbāḥ à al-Lūq, Aqsunqur près de l'étang Nāṣiriyya) ou s'étirant le long de voies de passage (littoral de Būlāq, rue Bāb al-Baḥr). Un certain nombre de *ḥuṭṭ*-s sont alors en expansion dans ce domaine sultanien (Ḥuṭṭ Bāb al-Lūq, Birkat Šuqqāf et Šaqq al-Ṭu'bān), mais aussi dans les *ḥikr*-s émiraux, et surtout sur le littoral fluvial du Caire, où s'enchaînent les uns à la suite des autres les *ḥuṭṭ*-s de Būlāq, Fum al-Ḥawr, Ibn al-Aṭīr, Zarbiyyat Qawṣūn, Maydān al-Sulṭānī à Mawridat al-Balāṭ, Munṣat al-Mahrānī... que Maqrīzī décrit comme une « série de villes », mais ils ne sont en réalité qu'une série de quartiers en formation⁶¹. Les vergers, jardins, sablonnières, occupent encore une bonne partie de l'espace urbain, mais les bases sont jetées et, si clairsemé soit-il, le maillage est bien présent à la fin du règne du sultan, qui n'eut donc pas à assister à l'échec final de son immense projet urbain.

61. Maqrīzī, *Ḥiṭaṭ* III, p. 424-435.

Bibliographie

Cartes

- Plans extraits de la *Description de l'Égypte, État moderne*
II/2, imprimerie Impériale, Paris, 1822 :
– Plan général de Boulâq, du Kaire, de l'île de Roudah, du Vieux Kaire et de Gyzeh, pl. XV.
– Plan particulier de l'île de Roudah, du Vieux Kaire et de Gyzeh, pl. XVI.
– Plan particulier de la ville, pl. XXVI.

Actes de waqf

- Waqfiyyat al-Malik al-Nāṣir Muḥammad ibn Qalāwūn, fonds Ifao bobine 7 (recto), *Dār al-waṭā'iq al-qawmiyya*, n°35/6, 16 ḡumādā I 717 / 27 juillet 1317 et 8 ḡumādā II 725/19 juillet 1325.
Amīn, Muḥammad, Muḥammad, édition de *waqf-s in Taḍkirat al-Nabīh fī ayyām al-Manṣūr wa-banīhi*, Le Caire, 1986, (3 vol.), en annexe : vol. II (2 documents).

Instruments de travail

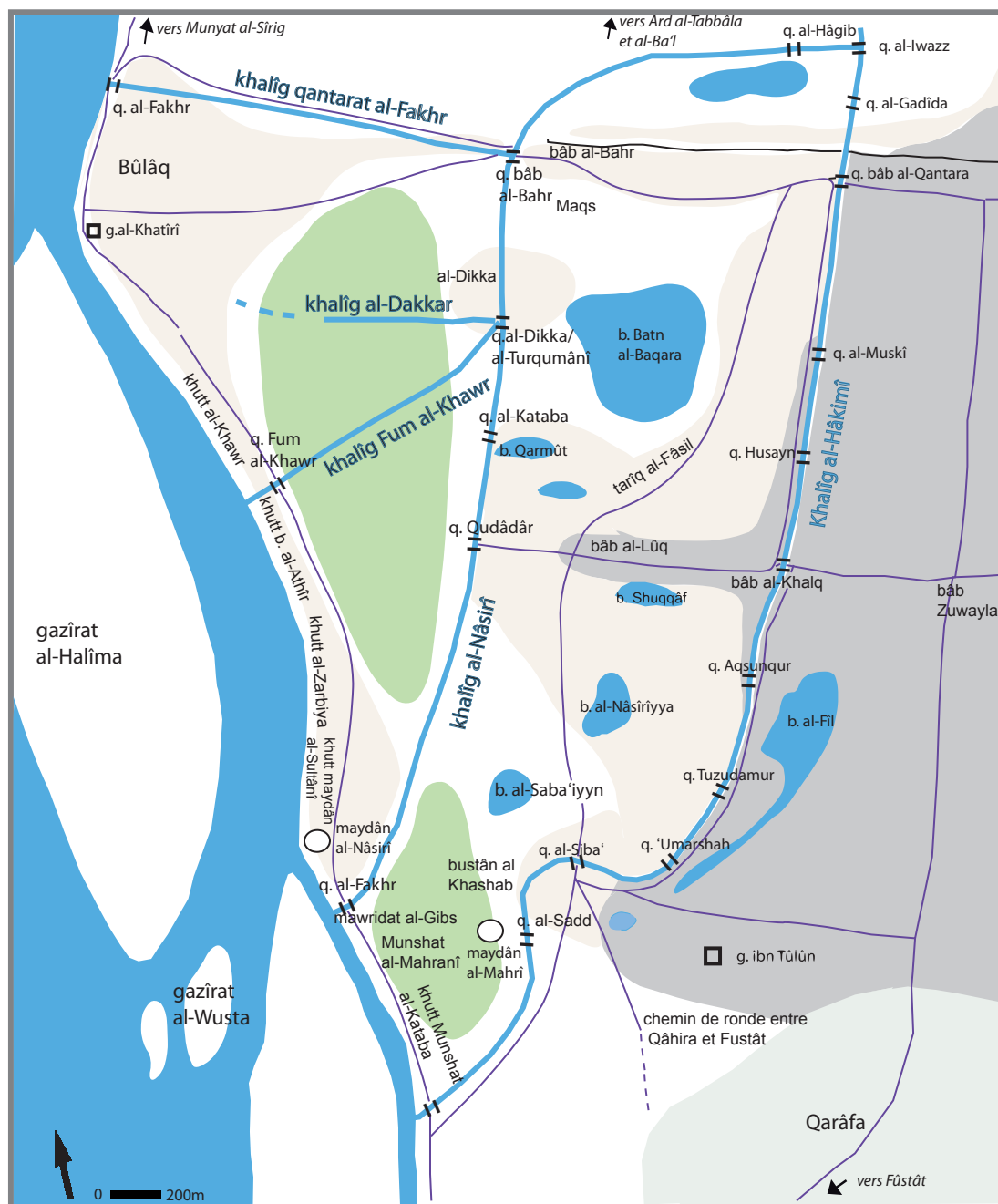
- Amīn, Muḥammad, Muḥammad, *Catalogue des documents d'archives du Caire de 239/853 à 922/1516*, Ifao, Le Caire, 1980.
Belot, Jean-Baptiste, *Vocabulaire arabe-français à l'usage des étudiants*, Beyrouth, 1920.
Dozy, Roger, *Supplément aux dictionnaires arabes*, Beyrouth, 1981.
Kanz al-ʿulūm wa-l-luḡa, Le Caire, 1905 (anonyme).
Kazimirski, Antoine, *Dictionnaire arabe-français*, Paris, Maisonneuve, 1860.
Lane, Edward, W., *Arabic-English Lexicon*, Londres, 1863.
Wehr, Hans, *Dictionnaire of Modern Written Arabic*, Wiesbaden, 1966.

Sources

- Ibn Taḡrī Birdī, Abū-l-Maḥāsin Yūsuf, *Al-Nuḡūm al-zāhira fī mulūk Miṣr wa-l-Qāhira*, W. Popper (éd.), UCPS, Berkeley, (1909-1929), 6 vol.
Ibn Yūnus, *Ta'riḥ Ibn Yūnus*, Dār al-kutub al-ʿilmiyya, Beyrouth, 2000.
Al-Maqrīzī, Taqī al-Dīn Aḥmad, *Al-Mawāʿiẓ wa-l-iʿtibār fī ḍikr al-ḥiṭaṭ wa-l-āṭār*, A. Fūʾad Sayyid (éd.), Al-Furqān Islamic Heritage Foundation, Londres, 2002-2004, 5 vol. (abrégé en *Ḥiṭaṭ*).
Al-Nuwayrī, Šihāb al-Dīn Aḥmad, *Nihāyat al-arab fī funūn al-adab*, M. Al-ʿAbāzī et M.M. Ziyāda (éd.), Le Caire, Maṭbaʿat dār al-kutub wa-l-waṭā'iq al-qawmiyya, 2002, vol. XXXIII (721/1321-730/1330).
Naṣīr-i Ḥusraw, *Sāfer Nāmeḥ*, Ch. Shefer (trad.), Paris, 1881.

Études

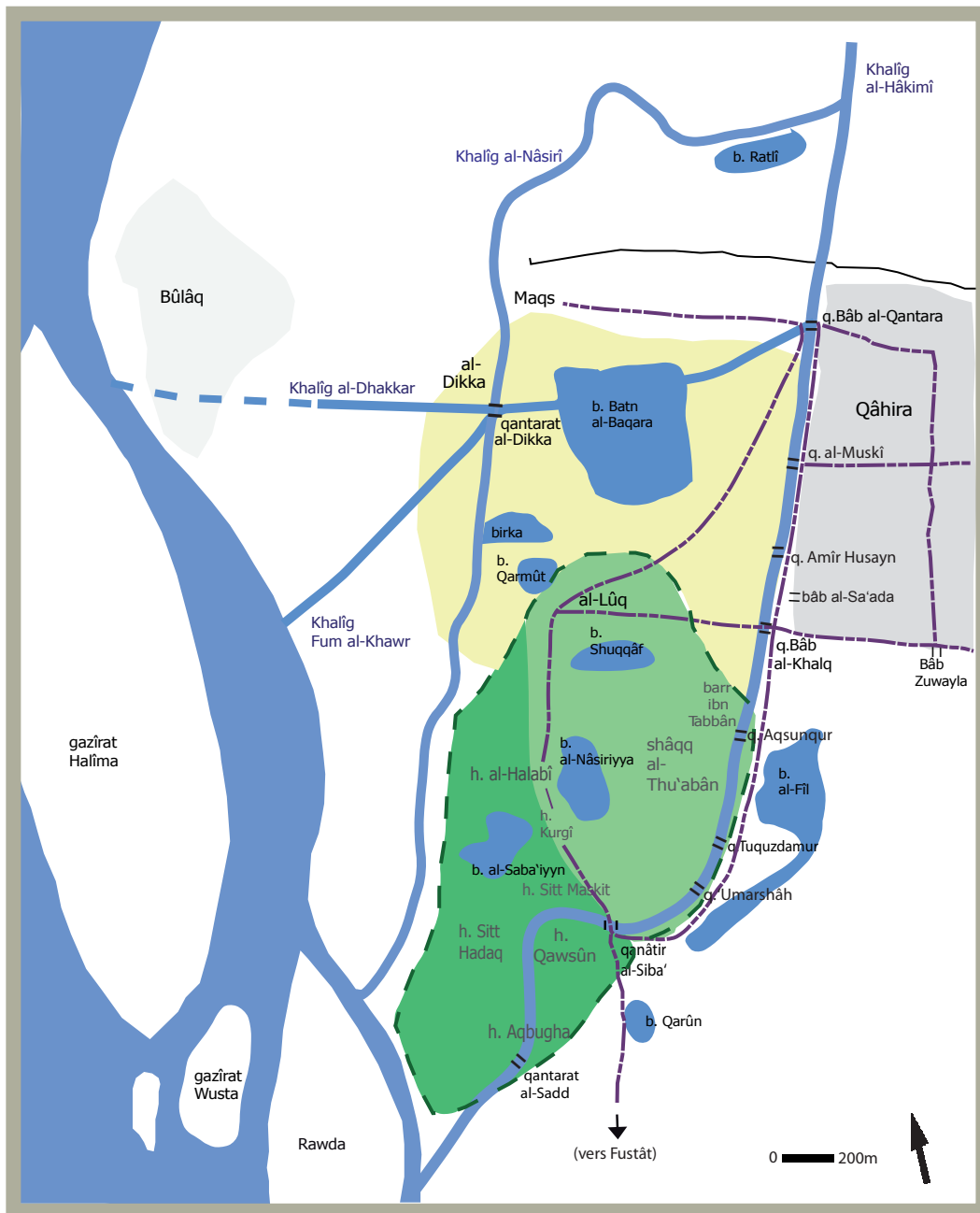
- ‘Akkām, F., « Des fondements de la propriété dans la jurisprudence musulmane », dans *Biens communs, patrimoines collectifs et gestions communautaires dans les sociétés musulmanes*, REMMM 79-80, 1997, p. 25-41.
- Ayalon, D., « The Expansion and Decline of Cairo under the Mamluks and its Background », dans *Itinéraires d’Orient. Hommage à Claude Cahen*, *Res Orientales* VI, Bures sur Yvettes, 1994, p. 13-19.
- Cahen, Cl., Rāḡib, Y., Taher, M. A., « L’achat et le waqf d’un grand domaine égyptien par le vizir fatimide Ṭalāī b. Ruzzīq », *AnIsl* XIV, 1978, p. 59-126.
- Denizeau, V., *Conduire l’eau dans Le Caire mamlūk. Installations hydrauliques et politiques d’aménagements dans la capitale égyptienne (1250-1517)*, thèse de doctorat soutenue en juillet 2010, université de Provence.
- Denoix, S., « Note sur une des significations du terme “dār” », *AnIsl* XXV, 1991, p. 285-288
- , *Décrire Le Caire*, Ifao, Le Caire, 1992.
- , « Formes juridiques, enjeux sociaux et stratégies foncières » dans *Biens communs, patrimoines collectifs et gestions communautaires dans les sociétés musulmanes*, REMMM 79-80, 1997, p. 9-22.
- Garcin, J.-Cl., « Habitat médiéval et histoire urbaine » dans J.-Cl. Garcin et al., *Palais et maisons du Caire I, Époque mamelouke (xiii^e-xvi^e)*, Cnrs, 1982, p. 144-216 et dans id., *Espaces, pouvoirs et idéologies de l’Égypte médiévale*, *Variorum Reprints*, Londres, 1987.
- , « Toponymie et topographie urbaines médiévales à Fustat et au Caire », *JESHO* XXVII/2, 1984, p. 113-155 ; et dans id., *Espaces, pouvoirs et idéologies de l’Égypte médiévale*, *Variorum Reprints*, Londres, 1987.
- Guichard, P., « L’eau dans le monde musulman médiéval », dans *L’homme et l’eau en méditerranée et au Proche-Orient II, Aménagements hydrauliques, États, législations*, Séminaire de recherche 1981-1982, Travaux de la Maison de l’Orient et de la Méditerranée, Lyon, 1982, p. 117-124.
- Levanoni, A., *A Turning Point in Mamluk History. The Third Reign of al-Nāṣir Muḥammad ibn Qalāwūn (1310-1341)*, Cologne, Brill, Leiden, New-York, 1995.
- Loiseau, J., *Reconstruire la maison du sultan. Ruine et recomposition de l’ordre urbain au Caire, 1350-1450*, Ifao, Le Caire, 2010.
- Mangin, D. et Panerai, Ph., *Projet urbain*, éd. Parenthèses, Paris, 2002.
- Raymond, André, « La localisation des bains publics au Caire au xv^e siècle d’après les *Ḥiṭaṭ* de Maqrīzī », *BEO* 30, 1978, p. 346-360.
- , « Cairo’s Area and Population in the Early Fifteenth century », *Muqarnas* 2, 1984, p. 21-31.
- (dir.), *Le Caire*, Citadelle-Mazenod, Paris, 2000.
- Williams, J. A., « The Ḥānqāh of Siryāqūs, a Mamlouk Royal Religious Foundation », dans A.H. Green (éd.), *In Quest of Islamic Humanism. Arabic and Islamic Studies in Memory of Mohamed al-Nowaihi*, AUC Press, Le Caire, 1984, p. 109-111.



(Fond de carte: *Description de l'Égypte*).

Fig. 1. Rive ouest du Haliğ au milieu du xiv^e siècle: toponymes, urbanisation et axes de circulation.

Note: les cartes présentées ici sont issues de la thèse de Valentine Denizeau: *Conduire l'eau dans Le Caire mamlûk. Les installations hydrauliques du Caire*, thèse non publiée soutenue à Aix-en-Provence le 3 juillet 2010. Le système de translittération adopté était différent de celui choisi pour les *Annales islamologiques*.



(Fond de carte : *Description de l'Égypte*).

Fig. 2. Affermage des terrains de la rive ouest du Haliğ, d'après Maqrizî (XI^e-XIV^e siècles) : schéma de synthèse.

Époque fatimide et ayyûbide

■ Terrains affermés aux XII^e et XIII^e siècles

■ Limites de l'ancien Hikr al-Zuhri (afferme aux XI^e et XII^e siècles, réafferme sous al-Nâsir Muḥammad au début du XIV^e siècle)

Époque mamlouke

■ Partie du Hikr al-Zuhri établie en waqf au profit du complexe de Siryâqûs

■ Partie du Hikr al-Zuhri affermée par les proches d'al-Nâsir

--- Voie de circulation majeure de la zone des hikr-s: al-Ṭâriq al-Fâṣil

