

L'Agglomération Urbaine de Varsovie.

La situation de Varsovie au centre d'une grande région économique impose à la capitale un certain nombre de tâches à remplir dans le plan général d'aménagement, ^{du pays} et notamment comme centre de dispositions principal de l'état, comme noeud de communications d'une grande portée en Europe Centrale, comme un des centres les plus importants de la production et enfin comme centre principal des échanges. Pour que l'accomplissement de ces tâches soit possible, une certaine région située dans le voisinage immédiat de Varsovie doit être subordonnée aux besoins de la capitale. Nous appelons cette région la Grande Région de Varsovie. Il est indispensable qu'il lui soit donnée une structure appropriée aux besoins de la ville en premier lieu, la mettant à même d'accomplir des fonctions de la meilleure façon. En outre, pour ses propres besoins, la Grande Région doit comprendre des zones urbaines, agricoles, forestières, de terrains industriels, de ravitaillement et de récréation. Sans aucun doute la disposition urbaine est la partie constituante la plus importante de l'espace de la Grande Région.

Dans les limites de la Grande Région Varsovienne il convient de souligner l'existence d'une zone d'influence et d'intérêts directs de la ville. Conjointement avec la ville elle-même, nous appellerons cette zone la Banlieue de Varsovie. Nous définissons l'étendue de la Grande Région aussi



bien que celle de la Banlieue en tenant compte du grade de l'intensité des procès d'urbanisation qui se déploient sur ces terrains. L'organisation rationnelle de l'espace de la ville exige que le développement de celle-ci s'effectue non pas sur toute l'étendue de la Banlieue, mais seulement sur une partie restreinte de celle-ci. D'autre part, le restant de l'étendue de la Banlieue doit devenir une zone d'isolement, dans laquelle tous les procès d'urbanisation doivent être refrenés à l'aide des moyens administratifs. La région de la Banlieue de Varsovie doit constituer une circonscription administrative séparée. La disposition de l'espace qui naît sur cette étendue isolée a été appelée Agglomération Urbaine de Varsovie.

Les études sur la distribution rationnelle des éléments du travail, de l'habitation et de la récréation fournissent des bases à une limitation de mouvements nettement superflus aussi bien des marchandises que des personnes. Les possibilités techniques d'aujourd'hui conjointement avec la révolution dans les idées sur l'organisation des agglomérations humaines ont pour conséquence le fait que nous passons de l'idée d'une ville compacte à l'idée d'une agglomération urbaine dispersée, différenciée, d'une structure interne logique.

Dans sa nouvelle disposition projetée, l'espace de la ville comprendra deux groupes principaux de terrains: les terrains des agglomérations humaines localisant les fonctions de l'habitation et du travail d'une part et les terrains

destinées aux autres fonctions d'une agglomération urbaine de l'autre. La relation des surfaces de ces deux groupes est approximativement de 25% et de 75%. Il en résulte, que les espaces couvertes de bâtiments ne formeront plus une masse compacte d'une ville d'autrefois, mais deviendront des éléments séparés de l'économie urbaine. Du point de vue de l'aménagement technique intense, l'espace projetée sera divisée en

- 1) terrains des agglomérations humaines, destinées aux habitations, au travail et à récréation,
- 2) terrains d'agriculture, de verdure protégée et des communications.

Dans l'étude de la disposition de l'Agglomération Urbaine Varsoivienne les espaces réservés au travail spécialisé demandent d'être pris en considération séparément. Ils se divisent en:

- 1) emplacements des lieux de disposition centrale dans les domaines économique, administratif, politique et social, aussi bien qu'emplacements de la science et des arts;
- 2) emplacements réservés à l'industrie, situés dans des quartiers d'habitation (en tant qu'il s'agit d'établissements supportable pour le voisinage et en même temps n'exigeant pas, d'être isolés en groupes séparés ou dans des quartiers de ravitaillement (fabriques de produits alimentaires), ou enfin dans des quartiers industriels spéciaux; dans ces quartiers-ci

seront placés les établissements qui doivent constituer une espace séparée de travail industriel vu leur incommode à l'entourage, la nécessité de s'appuyer sur un système de grands transports terrestres et fluviaux ou sur un système d'énergie ainsi que dans le but de pouvoir dominer des mouvements superflus des matières premières et des semi-produits;

- 3) emplacements destinés aux communications et aux transports (sans prendre en considération la superficie des voies elles-mêmes) localisant, à leur tour, les espaces de ces habitations, dont le travail sert aux installations de transports;
- 4) emplacements réservés au ravitaillement, qui, eux, se placent aux confins des terrains de la production industrielle proprement dite et des terrains destinés aux échanges, dans le but de créer ainsi une réunion idéale du mécanisme de la production avec le mécanisme de la distribution.

La disposition des communications de l'Agglomération Urbaine de Varsovie est basée sur la disposition des communications de la Grande Région, à leur tour subordonnées aux parcours des principales voies de communications du pays, liées elles-mêmes aux grandes lignes des communications terrestres européennes. La Banlieue est située dans le point de l'entrecroisement de ces voies. En nous basant sur ces principes, nous définissons pour l'Agglomération Urbaine de Varsovie la

plus petite quantité indispensable des directions collaborant à leur tour avec le système général des communications nationales. En outre nous définissons, la façon de leur jonction mutuelle dans le but d'établir la liaison des quartiers du centre de cette espace avec les quartiers les plus éloignés, aux confins de celle-ci. La participation de ces quartiers dans la structure du noeud de communications de l'Agglomération Urbaine de Varsovie se réduit au rôle des portes, par lesquelles l'intérieur du système sera lié aux secteurs correspondants de l'espace de la Banlieu aussi bien que celle de la Région.

Plan de la reconstruction des quartiers
centraux de Varsovie.

Le problème de la reconstruction de Varsovie présente un aspect extraordinaire dû au volume des destructions. Le nombre relativement restreint des bâtiments échappés à la ruine, le transfert des terrains à la commune et les changements survenus d'ordre économique et social ouvrent de nouvelles possibilités devant l'urbaniste, élargissant en même temps de beaucoup la portée de ses tâches.

Avant tout, il est tenu d'élaborer un programme définissant les fonctions de la ville, son peuplement désirable et son aspect social. Ensuite il doit passer au plan proprement dit. Comme capitale, Varsovie doit être le centre de disposition de l'état, enlacée dans le courant de la vie économique, sociale, artistique et scientifique. La grandeur de notre capitale est pour nous un problème non seulement de quantité, mais aussi de qualité. Donc, nous aspirons à ce qu'elle soit libérée d'une population superflue, produisant un accroissement indésirable de l'organisme de la ville. D'après des calculs faits à cet effet, Varsovie pourra remplir ses fonctions en ne comptant pas plus de 1.2000.000 habitants. Dans les premières 10 à 15 années le nombre des habitants ne devrait pas dépasser le chiffre de 800.000.

Les grandes lignes directrices du plan de Varsovie résultent de l'application de quelques principes théoriques fondamentaux aux conditions dictées par le terrain étudié.

En effet, la ville doit avoir une disposition fonctionnelle. Or, dans l'élaboration des plans cela équivaut à la tendance de réunir des terrains remplissant des fonctions similaires ou se complétant mutuellement et à la tendance de séparer des terrains destinés à des fonctions différentes ou à des fonctions en collision entre elles-mêmes. Pour éviter dans cette disposition une centralisation qui en dehors des avantages présenterait des désavantages nombreux (par exemple des difficultés de communications), nous aspirons à la décentralisation de toutes les fonctions de la ville qui n'exigent pas une concentration. Ce principe s'entrelace avec le principe suivant consistant en ce que nous considérons la ville comme étant un système hiératique d'unités de l'espace. L'application de ce principe permet une répartition juste des bâtiments et des installations dans le but de pouvoir servir aux besoins de la population d'une manière normale. Enfin, le quatrième principe consiste en un aménagement élastique. Nous précisons les lignes générales du plan de construction, laissant partout le jeu si nécessaire au développement libre de l'organisme de la ville.

La situation de Varsovie dans la vallée de la Vistule octroyait à la ville la direction de son développement naturel le long des rivages du fleuve. Cette direction naturelle de développement a été souvent altérée dans le passé par différents facteurs. Au moment, où les devastations ont détruit nos biens, elles ont, en même temps, rompu de nombreux qui

s'opposaient jusqu'à lors au développement régulier de la ville. Par conséquent, le but principal du plan consiste en la mise à profit dans la plus large mesure des possibilités regagnées, en la réadaptation des directions du développement de la ville aux conditions physiographiques du terrain.

En établissant le nouveau plan de Varsovie nous pouvons discerner trois grandes entités organiques d'une étendue croissante. La première, c'est le centre de la ville, espace dont la fonction est de servir aux habitations. Toutefois, cette fonction est réduite dans le plus haut degré possible au profit de la condensation des fonctions de la capitale comme telle. La structure du centre est relativement compacte. La deuxième entité est appelée Grande Varsovie. Elle fournit les lieux d'habitation au gros de la population de la capitale et les terrains aux fonctions principales de celle-ci. Sa disposition est relâchée grâce à ce qu'elle est divisée en deux chaînes de quartiers longeant la Vistule. Grande Varsovie comprend les terrains de l'ancienne capitale. La troisième entité est formée par ce que nous appelons l'Agglomération Urbaine de Varsovie. Elle est composée des lieux habités isolés les uns des autres dans l'ensemble de l'espace, séparés les uns des autres et tous ensemble de Grande Varsovie par des terrains d'agriculture et de horticulture.

Le Centre de la Ville. Selon le nouveau plan le Centre de la Ville occupe la surface de terrains qui jusqu'au moment de la catastrophe servaient aux fonctions principales de la capitale

En effet, cet emplacement nous paraît le plus approprié à ces fins vu sa situation centrale, la proximité du fleuve et du haut rivage de celui-ci, ainsi que vu les investissements considérables d'ordre économique, technique et culturel y restant encore et pouvant être mis à profit. Le Centre de la Ville sera composé de trois parties. Une d'elles formera le noyau de la vie sociale et culturelle enraciné dans les quartiers aux monuments historiques. Ce noyau s'étend de l'ancienne ville du Moyen Age le long de l'escarpe de la Vistule vers le Sud en forme d'une bande étroite, pénétrant vers l'Ouest en deux directions. Aussi, de nouveaux bâtiments s'érigeront ici, pour ne citer que le siège du parlement ou l'ensemble agrandi du Musée National d'aujourd'hui. Plus loin vers l'Ouest, jusqu'à la rue Marszałkowska artère principale de Centre, les bâtiments et les installations de caractère administratif trouveront leurs emplacements. C'est sur ce terrain présentant des conditions propices à l'emplacement des divers éléments architectoniques, que seront installés en premier lieu les bureaux de l'état et de la ville. Encore plus vers l'Ouest, au delà de la rue Marszałkowska, nous pénétrons sur un terrain, où des constructions destinées à l'économie l'emportent. Ici prédominent des institutions petites et moyennes, placées dans des bâtiments collectifs, dont une partie est projetée en forme d'un groupe de gratte - ciel. Il n'est pas douteux, qu'à part desdits trois groupes d'autres plus petits noyaux se formeront comme p.e. un centre de spectacles et de diver-

tissements avec la tendance à une centralisation dans le voisinage des voies de communication du Centre de la Ville. Enfin, le quartier des Ecoles Supérieures deviendra une partie distincte du Centre de la Ville, située dans le secteur méridional de celui-ci et comprenant les terrains de l'ancien champs de courses ainsi que ceux de l'ancien aérodrome.

L'Industrie. Le nouveau plan de Varsovie prévoit la création de trois principaux centres industriels. Le premier, c'est le quartier industriel du Centre de la Ville, situé à l'Ouest de ce Centre. On y placera l'industrie entièrement électrifiée et nullement pénible à l'entourage, et notamment en premier lieu des établissements de ravitaillement et de production de précision. Le deuxième quartier industriel, c'est Kamionek, correspondant sur la rive droite du fleuve au quartier industriel du Centre de la Ville. Le quartier industriel du Centre de la Ville, le Centre lui-même et le quartier de Kamionek se disposent en forme d'une large bande perpendiculairement à la direction principale du développement de la ville le long de la Vistule. De tous les quartiers d'habitations il est possible d'atteindre cette bande en moins de 30 minutes. Le troisième centre industriel c'est Zerań, placé dans le secteur Nord de la bande des quartiers située sur la rive droite du fleuve. On y prévoit la construction d'un port et d'un canal devant constituer une voie de communications entre la Vistule et le Bug. Les établissements énergétiques, l'industrie pénible à l'entourage et les portions indispensables de l'industrie lourde seront situés ici.

Les quartiers des habitations. Selon le nouveau plan de Varsovie, les quartiers des habitations constituent en même temps un centre considérable de la vie culturelle, de l'administration, de la production et du commerce. Ils enferment un large éventail des groupes sociaux. Ces quartiers sont formés par plusieurs unités dont chacune crée son propre noyau de la vie collective. Dans le caractère des constructions érigées dans ces quartiers des habitations, le nouveau plan de Varsovie prévoit une différenciation selon le caractère et la situation du quartier en question. Dans deux quartiers situés le plus près du Centre de la Ville la tendance vers l'accumulation d'un nombre considérable de la population amènera à de hautes constructions, de 6 étages ou plus. Dans des quartiers plus éloignés, des bâtiments de 2-3 étages l'emporteront. Enfin, nous reconstruirons des constructions basses dans les quartiers de la périphérie de Grande Varsovie et surtout dans les lieux habités de l'Agglomération Urbaine de Varsovie.

Les communications. Le Réseau des communications est lié au système des deux voies principales qui sont d'une importance générale pour le pays et parcourent l'Agglomération Urbaine de Varsovie dans les sens Nord-Sud et Est-Ouest. Elles s'y fendent en deux faisceaux étroits de voies, qui à leur tour forment l'ossature de base pour la circulation des voitures dans la ville. Le faisceau orienté du Nord vers le Sud est composé de 3 voies sur la rive gauche et de 2 sur la rive droite. L'artère, qui longe la lisière occidentale de la

bande des quartiers centraux, possède la plus grande importance pour la ville. Ce sera par là que se dirigera le trafic léger rapide. Le trafic des marchandises empruntera la voie longeant la lisière occidentale du quartier industriel du Centre. La troisième voie longeant le fleuve aura le caractère d'une voie touristique grâce à la valeur de ses paysages.

Les voies de la rive droite ont une signification d'autant moindre de celles de la rive gauche que la bande des quartiers centraux de la ville domine les quartiers du faubourg de Praga. Le faisceau des artères dirige de l'Est vers l'Ouest est composé de l'artère la plus mouvementée située entre le groupe des quartiers centraux et le groupe des quartiers septentrionaux, de deux artères parallèles à celle-là et d'une quatrième voie traversant la partie méridionale de la ville. Pour les besoins du trafic vidant des secteurs plus éloignés des voies périphériques seront créés comme, par exemple, autour des quartiers du Centre de la Ville et autour des quartiers des habitations qui encerclent le Centre de la Ville de toutes parts. Grâce à sa situation et son rang de capitale du pays, Varsovie sera également un nœud des communications ferroviaires de toutes sortes. Celles-ci s'appuieront sur deux lignes diamétrales disposant de quatre gares. La tâche d'assurer la liaison entre les quartiers de Grande Varsovie et les lieux habités de l'Agglomération Urbaine de Varsovie sera remplie par un chemin de fer métropolitain rapide, qui dans les limites de la ville assurera simultanément des

moyens de transport en masse convenables. Ce chemin de fer métropolitain sera conduit en principe à la surface ou dans un semi - fosse en assurant l'isolement des terrains voisins. Il ne passera dans un tunnel que dans les cas, où un autre parcours ne présenterait pas la possibilité d'un isolement dans une mesure suffisante. Pour les besoins de la communication aérienne le plan prévoit trois grands aérodromes, en dehors d'une série de petits aérodromes réservés aux sports.

Terrains verts. L'échelle de la verdure dans le nouveau plan de Varsovie se distingue par une très grande intensité.

Chaque unité de l'espace est pourvue selon ses besoins. La verdure devient une compagne inséparable de la plupart des voies de communications, elle encercle une série d'espaces, dans lesquelles elle devient le facteur prédominant de l'aménagement.

Au centre de la ville, à côté de petits parcs il y a des terrains couverts de verdure d'une importance générale pour la ville et la capitale. A l'endroit, où l'escarpe s'éloigne de la Vistule au Sud du dernier pont du centre de la ville, le plan prévoit des terrains réservés aux sports.

Entre le fleuve et l'escarpe, au Nord de cet ensemble réserve aux sports, on trouvera des emplacements pour des jardins, des terrains de jeux, des pavillons de musées et d'expositions etc. Par les parcs et les places de l'axe dite saxonne et les jardins de l'axe du roi Stanislas, ainsi que par le parc intérieur du quartier des Ecoles Supérieures, la

verdure de la terrasse du fleuve se joigne à la verdure séparant les divers quartiers à la limite occidentale du centre de la ville. Les quartiers de la ville et les groupes de quartiers sont isolés les uns des autres par de larges bandes de terrains, où l'on projette des jardins potagers, des vergers, des plantations de fleurs et d'arbustes ou des parcs et des installations sportives. En se reliant au paysage des lieux habités de l'Agglomération Urbaine de Varsovie la verdure des bandes situées entre les quartiers se fondra d'une manière harmonieuse dans le paysage naturel de la région.

Les bases et problèmes juridiques
de la reconstruction de Varsovie.

Le problème de la reconstruction de Varsovie diffère essentiellement de celui de la reconstruction d'autres grandes villes de l'Europe. Aussi bien le volume des devastations, que les fautes et les négligences commises jusqu'à présent dans le domaine des constructions nous ont amené à adopter la thèse principale suivante: Varsovie doit être non seulement reconstruite, mais en même temps transformée. La réalisation de cette thèse dans toute son étendue demandait la solution préalable d'une série de problèmes juridiques ne tenant pas dans la législation respective en vigueur.

Un de ces problèmes était engendré par la question du droit de disposer les terrains. La réalisation du nouveau plan nous oblige à changer la manière de l'utilisation des terrains, aussi bien qu'à augmenter dans une très grande mesure l'étendue des terrains d'utilité publique. Une expropriation contre indemnisation en argent, sur la base de l'ancienne loi en vigueur, exigerait des sommes énormes. A côté des dépenses prodigieuses entraînées par la reconstruction elle-même, cette opération financière serait nettement irréalisable. Par conséquent, le législateur a pris la décision de résoudre ce problème en transférant la propriété de tous les terrains dans les limites de la ville à la Commune de Varsovie (décret-loi du 26 octobre 1945). Par cette mesure, il a réalisé dans le plus haut degré la demande de mettre les terrains à la dispo-

sition de l'oeuvre à accomplir. L'ancien propriétaire garde le droit de propriété des bâtiments et d'autres objets se trouvant sur le terrain. En outre, il peut solliciter que le droit de bail emphytéotique ou le droit de construire lui soit attribué contre une rente symbolique. La Commune est tenue à attribuer ces droits, si toutefois l'utilisation du terrain en question par l'ancien propriétaire peut s'accorder avec l'affectation de celui-là selon le nouveau plan des constructions. Dans le cas opposé, le propriétaire doit obtenir un bail emphytéotique ou le droit de construire sur un autre terrain d'une valeur utile égale ou bien une indemnisation, qui sera concédée en titres de la ville. L'importance de l'indemnisation doit équilibrer la valeur capitalisée de la rente à payer d'un terrain d'une valeur utile égale, et, pour les bâtiments, la valeur de ceux-ci. A côté du monopole de la propriété des terrains à Varsovie, réservée à la Commune, un autre moyen, qui accorde à la Commune une voix décisive dans le domaine des constructions c'est l'institution du droit de construction introduite par le décret-loi du 26 octobre 1945. L'Etat ou la Commune comme propriétaires d'un terrain peuvent accorder le droit de construire sur ce terrain, c'est à dire le droit d'y ériger des bâtiments dans une période qui ne peut pas être inférieure à 30 ans et supérieure à 80. A l'expiration du contrat les bâtiments passent contre indemnité à la propriété du propriétaire du terrain.

Un autre problème exigeant une prompt solution était la

question des demolitions à operer en ureasse et de la réparation des bâtiments ruines et endommagés par suite de la guerre. Aussi bien la nécessité de fournir des locaux aux bureaux centraux et des habitations à la population affluente à la capitale, que la necessite de sauver les constructions partiellement endommagés d'une nouvelle deterioration, ont placé ceux, qui se charge^{nt}ient de ces travaux, devant le problème difficile de resondre la question d'un arrangement avec le propriétaire de l'immeuble à reparer ou à demolir dans le cas où ce propriétaire etoit absent où bien ne voulait où ne pouvait pas proceder aux travaux. Cette question a été réglé par le decret-loi du 26 octobre 1945 concernant la demolition et la reparation des bâtiments detruits ou endommagés par suite de la guerre. Un bâtiment endommagé, dont le propriétaire n'entreprend pas la réparation dans un temps fixe à cet effet, peut être réparé par l'Etat, la Commune, une institution publique, sociale ou une cooperative d'habitation, on bien encore par une association des locataires. Un bâtiment réparé par l'Etat ou la Commune passe sous l'administration de l'Etat ou de la Commune pour une période nécessaire à ce que les frais de la reparation y inclus les interêts (2% p.a.) soient couverts par le rentes, toutes les depenses resultant de l'entretien de l'immeuble, les mensualites des charges resultant des hypotheques et les impôts etant deduits des rentes. L'administration d'un bâtiment réparé par une des institutions mentionnées ci - dessus, est basée sur des principes analogues avec la différence.

qu'elle ne peut pas dépasser la durée de 10 ans. Des bâtiments détruits, n'étant pas propre à être reconstruits, doivent être démolis par les propriétaires dans un temps déterminé. Dans le cas opposé la démolition est opérée par l'autorité respective les matériaux passant à la propriété du sujet de droit dont l'organe avait exécuté la démolition.

Comme toute autre ville d'une certaine importance et au cours de son développement, Varsovie est entourée d'un certain espace (appelé région de Varsovie ou région de la capitale), qui s'attache à la ville par de nombreux liens et qui constitue le terrain du développement actuel et futur de l'agglomération urbaine. Aux études précédentes sur le plan de l'aménagement de cet espace, plan qui serait entièrement mis en concordance avec le plan de Varsovie et lui subordonné, manquait une coordination étroite avec les intentions générales d'ordre national, à leur tour si importantes pour Varsovie et sa région comme centre névralgique de l'Etat. Le problème d'une liaison étroite entre l'élaboration des plans visant l'espace de la ville d'une part et celle visant sa région et le pays tout entier de l'autre a été résolu par le décret-loi du 2 avril 1946 sur le plan de l'aménagement national. Selon ce décret-loi le plan national détermine l'affectation des terrains aux besoins de différents domaines de l'économie nationale ainsi qu'aux besoins de la culture et de l'instruction, de la santé et de la récréation. Les plans régionaux et les plans locaux forment le développement des bases du plan national dans le sens de leur localisation progressive. Les prescriptions dudit décret-loi déterminent

d'une façon détaillée la manière de procéder dans l'élaboration des plans. Ces prescriptions se distinguent par la tendance à assurer la maturité des jugements servant de base à la prononciation des décisions d'une aussi grande portée. D'autre part, la possibilité de se prononcer au sujet du plan lui-même et dans la défense de ses intérêts est assurée à chaque citoyen. L'autorité supérieure compétente en ce qui concerne l'aménagement de l'espace est constituée par le Bureau Central d'Aménagement de l'Espace auprès du Ministère de la Reconstruction. Il lui sont subordonnées les Directions Régionales de l'Aménagement et les offices locaux de l'aménagement. En dehors de l'élaboration des plans, dans la sphère d'activité de chacune de ces autorités entre également la réalisation du contrôle des investissements et des constructions en tant qu'il s'agit de leur conformité avec les plans, de la suspension des travaux exécutés d'une manière non-conforme aux plans ainsi que de la décision d'un rétablissement de l'état précédent. Les rapports entre l'aménagement de l'espace de la ville et l'aménagement régional ne sont pas encore éclaircis en tant qu'il s'agit des questions d'organisation. Le nouveau plan de Varsovie est élaboré par le Bureau de la Reconstruction de la Capitale, organe agissant auprès du Président de la Ville. La Direction Régionale de l'Aménagement de l'Espace ayant son siège à Varsovie déploie son activité dans la Voïvodie de Varsovie. Quoique ces deux organes collaborant étroitement, il faut supposer qu'à l'avenir leur fusion en un seul organe pour l'aménagement de Varsovie

et de sa région, la réalisation du plan respectif étant confiée à une seule autorité administrative, responsable aussi bien du bien de la ville que de la région intimement liée à celle-là.

MI.

