

L'ESPACE PUBLIC, L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE SEMI-PUBLIC DANS LA MODERNISATION DES VIEUX QUARTIERS DE LA VILLE DE POTSDAM EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE ALLEMANDE

Il me semble qu'on pourrait, sans trop simplifier, distinguer trois espaces de communication urbaine :

- un espace public, les rues et les places, où se déroule, avec une intensité plus ou moins grande, la vie publique;
- un espace privé, le logement ou la maison individuelle;
- et un espace qu'on pourrait nommer peut-être semi-public, les cours, où un nombre limité d'habitants (une communauté plus ou moins mobile) entre en relations, ce qui trouve une expression dans l'aménagement de ces espaces.

En modernisant un vieux quartier, on veut revaloriser l'espace privé (améliorer les standards de logement) et en même temps on veut revaloriser les rues, c'est-à-dire l'espace public, en modernisant les magasins et en restaurant les façades. En plus, on améliore le fonctionnement de l'espace public en construisant des écoles maternelles, des crèches et des écoles.

L'espace que nous avons nommé semi-public, avec ses particularités dans la communication des habitants de l'espace urbain, fait partie de la restauration et de la planification, et on tient compte de plus en plus des particularités de cet espace. Je voudrais vous en donner un exemple.

Les vieux quartiers conservés de Potsdam constituent un ensemble urbain fermé d'une résidence du XVIII^e siècle.

Maintenant, Potsdam est le chef-lieu d'un district, elle a presque cent-dix mille habitants.

En 1977, on a fini la modernisation de l'axe principal du deuxième élargissement de la ville effectué entre 1715 et 1724. Elle est réservée aux piétons.

L'espace de la rue est limité à l'Ouest par un arc de triomphe (construit en 1770) et à l'Est par une église (construite de 1867 à 1870).

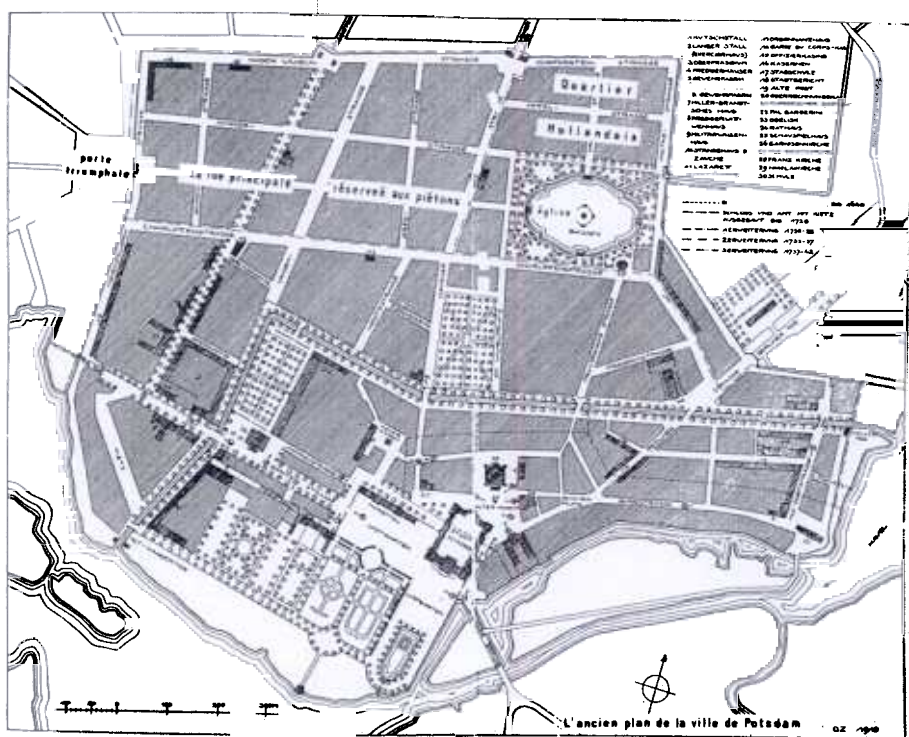
A l'origine, on y avait construit exclusivement des maisons bourgeoises de deux étages (cinq axes avec une mansarde pour le soldat qui était cantonné dans chaque famille). Plus tard, aux XIX^e et XX^e siècles, on a ajouté des grands magasins et des immeubles d'habitation plus grands.

La modernisation des maisons, la restauration des façades et le nouvel aménagement de l'espace de la rue ont été planifiés dans tous les détails et effectués au cours d'une reconstruction complexe de trois ans. Dès le début de la planification, la plus grande partie du terrain et des immeubles se trouvèrent dans la propriété nationale. Mais il y avait aussi quelques maisons en propriété privée. C'était de même pour les magasins. Tous les bâtiments et tous les magasins, ainsi que les terrains libres, pouvaient être inclus dans la reconstruction.

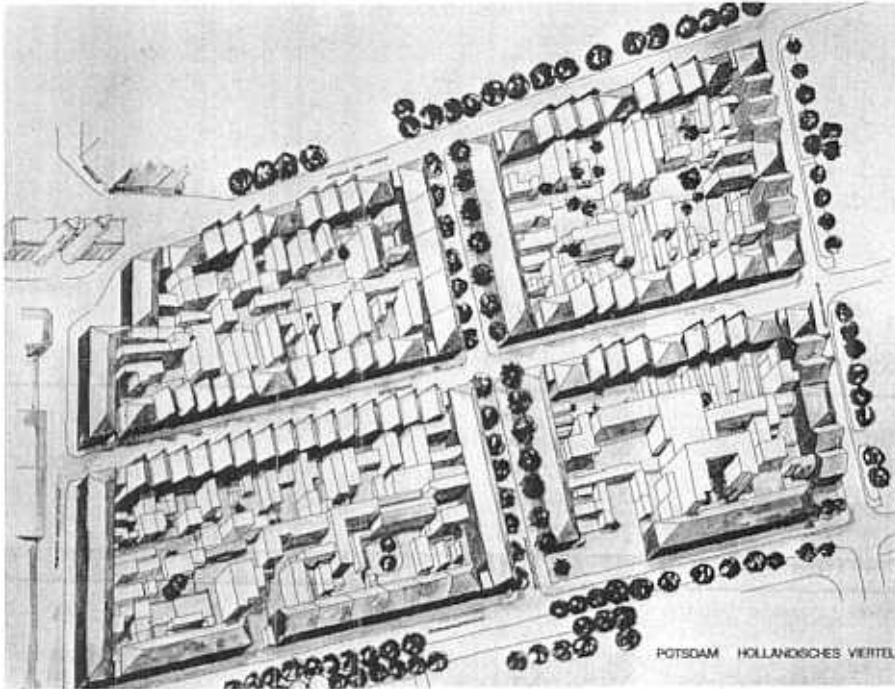
Conformément à la loi pour la conservation des monuments historiques, on a établi, en ce qui concerne les maisons du XVIII^e siècle touchées par la loi, un cahier des charges pour la restauration des façades. Des superstructures de toit gênantes ont été éliminées, des mansardes ont été reconstruites, on a recréé l'ancienne forme des fenêtres, on a ajusté la longueur des devantures à la largeur des maisons.

Ainsi, on a reconstitué, sur la place devant l'arc de triomphe, l'ancienne hauteur des bâtiments en enlevant le dernier étage d'un immeuble du XIX^e siècle et en reconstruisant les superstructures de toit originales, démolies entre-temps. Les petits magasins, les restaurants et les petites entreprises artisanales déjà existants ont été modernisés, et on en a établi de nouveaux. Cela faisait aussi partie de la planification générale.

On n'a pas seulement restauré les façades, on a modernisé aussi l'intérieur des maisons. Dans



Plan de la ville de Potsdam où l'on peut voir la rue principale réservée aux piétons et le quartier hollandais.



2. - Quartier hollandais

les logements, on a installé des toilettes, des salles de bain et un système de chauffage moderne. Et on a fixé des loyers unifiés et très modérés.

Toutes les mesures de planification et de reconstruction étaient destinées à la revalorisation de l'espace public (de la rue) et à l'amélioration de l'espace privé (du logement). Les cours débarrassées ont été adaptées à l'approvisionnement des magasins par les rues transversales. C'est pour cela qu'elles n'ont pas, ou presque pas, reçu des fonctions dans la communication des habitants. On n'en a pas beaucoup discuté cependant, parce que cette rue était depuis longtemps une rue principale de commerce, et les cours n'étaient aménagées qu'en fonction du commerce.

On rencontre une autre situation dans une zone exclusivement résidentielle de la vieille ville de Potsdam qui se trouve juste à côté de cette zone piétonnière.

Il s'agit du Quartier Hollandais qui a été construit de 1734 à 1742 en quatre quartiers fermés par des bâtiments à deux étages, en briques rouges non crépis et qui suit des modèles des Pays-Bas.

Au XVIII^e siècle, on voulait faciliter l'établisse-

ment des artisans hollandais à Potsdam en construisant pour eux un milieu leur rappelant leur pays ou, plus exactement, en construisant ce dont on croyait qu'il pourrait le leur rappeler.

Pour commencer la modernisation de tout le quartier, on y a restauré, en 1977, quatre maisons. Et c'est ainsi qu'on veut continuer.

On veut restaurer les façades des maisons qui donnent sur la rue, et revaloriser par cette mesure l'espace public.

En même temps, on va moderniser les logements dans les maisons, c'est-à-dire on va aménager l'espace privé d'après les besoins plus développés d'aujourd'hui.

En ce qui concerne les cours, on avait l'idée, à l'origine, de supprimer tous les bâtiments, très serrés et en partie dans un état misérable. On voulait rétablir l'état du quartier au temps de la fondation.

Les petites cours du quartier, organisées parfois d'une manière très originale, font partie cependant des particularités du quartier, du mode de vie de ses habitants.

La plupart des maisons dans ce quartier appartient à la propriété nationale. Jadis, c'étaient des maisons individuelles avec des ateliers arti-

sanaux. Maintenant, ce sont en général deux ou trois familles qui y habitent. Les loyers sont très modérés, ils n'augmenteront pas beaucoup après la restauration. Une grande partie des frais de la conservation est assurée par des subventions d'Etat.

Pour les habitants, il y aura la possibilité d'organiser leurs cours en tenant largement compte de leurs goûts particuliers. Dans l'organisation des cours, on voit, dans des formes extrêmement variées, l'esprit créatif des habitants, leur goût de l'aménagement d'un espace de vie limité et commun, ainsi que l'attachement à des valeurs traditionnelles.

En supprimant tous les bâtiments dans les cours et en organisant les cours d'après un concept schématique, on les réunirait dans un large espace trop public. Un tel schéma n'assurerait pas les conditions nécessaires pour que les habitants des maisons environnantes puissent utiliser, organiser et entretenir, avec leur fantaisie et leur initiative, les cours et les jardins.

Au cours de la modernisation, nous voulons créer des conditions pour reconstituer, dans les cours curetées, des espaces plus petits semi-publics.

Il ne sera pas possible de conserver toutes les cours existantes. Déjà la technologie de la modernisation, l'emploi des machines nécessitent des espaces assez grands et pour cela la suppression d'une grande partie des anciens bâtiments dans les cours. Une autre partie de ces bâtiments cependant (il s'agit de maisons d'habitation et de petites entreprises) sera conservée, avant tout s'ils ont une valeur matérielle.

Après la modernisation, on partagera les grands espaces dans les cours d'après un nouveau plan et de manière que se rétablissent des espaces limités, semi-publics (sans reprivatiser les cours).

Un espace public bien organisé, la rue, lié à un espace privé modernisé, le logement (à loyer modéré) et à un espace semi-public, la cour, correspondant aux besoins des habitants et aménagé en grande partie par eux-mêmes — ce sont les bases aptes à développer, chez les habitants, un sentiment de responsabilité débordant leur sphère privée et jouant sur leur environnement.

En reconnaissant les particularités, en gardant la valeur particulière de ces espaces différents pour la vie des habitants dans une ville, la planification d'une modernisation, qui est toujours aussi transformation, peut les intégrer dans ses plans d'aménagement.

Le but des mesures de restauration dans la zone piétonnière et dans le vieux quartier était de concevoir et de revaloriser — si possible — tous les domaines de vie des habitants, privés et publics.

Il nous semble que ces procédés se sont avérés efficaces. Ils se trouvent à la base des mesures de restauration suivantes dans d'autres vieux quartiers de la ville.

Peter Goralczyk

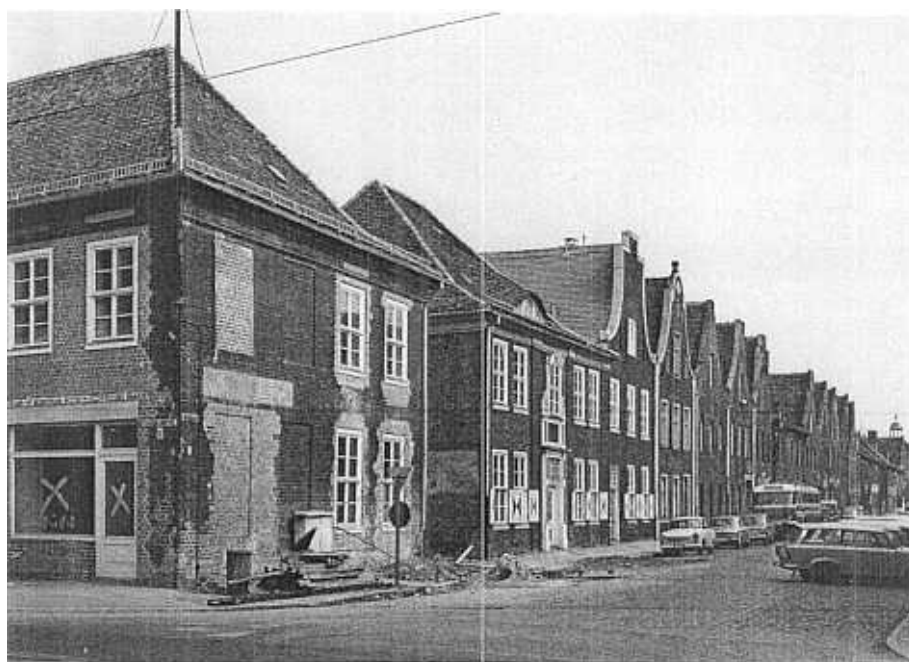
TREATMENT OF PUBLIC, PRIVATE AND SEMI-PUBLIC AREAS IN THE MODERNIZATION OF THE OLD QUARTERS OF THE TOWN OF POTSDAM IN THE GERMAN DEMOCRATIC REPUBLIC

The old quarters of Potsdam which have been preserved form a circumscribed residential area dating from the 18th century. In 1977 work was completed on the main axis of the portion built between 1715 and 1724, when the town was enlarged for the second time. The modernization of the houses facing on to the streets, the restoration of their façades and the rearrangement of street space were planned in every detail and completed under a three-year reconstruction programme. Not only have the frontages been restored; the interiors have been modernized as well. The aim of the various planning and reconstruction measures was the rehabilitation of the public areas (i.e. the streets) and the improvement of the private areas (the home).

The situation is different in the exclusively residential area of the old town of Potsdam immediately next to this pedestrian precinct. This is the Dutch Quarter, built between 1734 and 1742 in four separate sub-districts with two-storey houses of unstuccoed brick of the type to be found in the Netherlands. The work of modernizing the entire quarter began in 1977 with the restoration of four houses, and it is intended to continue along the same lines: the aim is to restore the street frontages and so rehabilitate the publicly-used areas. At the same time the interiors are to be modernized; in other words, the privately-used space is to be replanned to suit the most up-to-date requirements of the present.

The original idea for the treatment of the back yards was to do away with all the buildings that had grown up round them, which were huddled close together and sometimes in a bad state of dilapidation, and to restore the district in its earlier form: originally it was composed of individual houses, each with its craftsman's workshop, whereas today each is generally occupied by two or three families. However, residents have been free to arrange their yards to suit their own personal tastes and as they reflect, in the most varied forms, the creative spirit of those who live in them, their idea of how to arrange a space where there is a degree of community life, and their attachment to traditional values. These small yards, which are sometimes arranged in a most original way, are one of the special features of the district and of the local population's way of living. In our modernization scheme we want to make provision for the reinstatement in them of smaller semi-public areas after the unnecessary buildings have been cleared away.

The basis on which the population can be enabled to develop a feeling of responsibility reaching beyond its private universe and embracing its environment will consist in a well-organized space — the street — combined with both



3. - Quartier hollandais



4. - Quartier hollandais, maisons restaurées.

a modernized private space, namely, the (low-rent) home, and a semi-public space — the yard — meeting the requirements of its tenants and to a large extent arranged by themselves.

1. Plan of Potsdam showing the main street, now a pedestrian way, and the Dutch Quarter.
2. Dutch Quarter.
3. Dutch Quarter.
4. Dutch Quarter, restored houses.

- flux d'informations qui caractérisent l'espace et vont jusqu'à déterminer des lieux d'isolement et de convergence;
- repérage et orientation individuelle et collective;
- symbolique sociale de l'espace: lieux et critères d'identification influençant la perception d'appartenance globale à l'entité urbaine, et l'appartenance spécifique à certains groupes;
- appropriation de l'espace et territorialité: terrain propre à un groupe, par opposition au terrain neutre, où plusieurs groupes se sentent également chez eux. Espaces de transition entre le privé et le public.

4. De la liaison entre l'espace physique et l'espace social découle le champ d'action et de réaction des individus et des groupes; ici va apparaître l'expression de besoins, partiellement convergents et partiellement divergents. Une bonne connaissance de cette distribution est indispensable pour préparer des choix et dégager des priorités.

L'attrait de la vie collective est variable suivant que les rencontres se déroulent sur fond d'anonymat ou sur fond d'interconnaissance (selon que la connaissance personnelle est perçue comme un handicap ou comme un plaisir).

Ainsi une même architecture peut avoir des effets opposés suivant le type de population qui la vit.

- De même les relations entre les individus et les groupes supposent une composition variable dans le temps entre des espaces de confrontations des intérêts divergents: espaces de tension collective et d'affrontement — et des espaces de repos collectifs, d'apaisement et d'isolement.
- Ces différences ne peuvent se résoudre que par un choix de priorités qui a fatalement une dimension politique. On notera à ce propos tous les arbitrages qui sont à faire entre les besoins des résidents locaux, les désirs des visiteurs et les priorités affectant la vie collective de la ville dans son ensemble.

C) BILAN CRITIQUE DE L'EVOLUTION DE L'ESPACE SOCIAL ET PHYSIQUE

1. Dans l'évolution des dernières années, on peut relever certaines tendances qui sont des *contributions positives* à la résolution des problèmes posés:

- L'intérêt grandissant des habitants et en particulier des jeunes générations pour le patrimoine architectural et la conservation de l'héritage du passé, qu'il s'agisse des bâtiments historiques proprement dits ou de leur environnement.
- Une remise en valeur de l'espace urbain, souvent à grande échelle: ravalement et coloration des façades, mobilier urbain ...
- Un souci de développer et d'améliorer le réseau d'infrastructure: infrastructure souterraine, métro, parking.
- Une volonté d'améliorer les conditions de salubrité publique.
- Le rétablissement de rues et d'espaces piétonniers.
- La restructuration d'intérieurs d'îlots en espaces semi-publics.
- Des efforts pour réintroduire des espaces verts, même de petite échelle, par exemple: par la plantation d'espaces résiduels.

2. Mais des *tendances négatives* risquent de détériorer les possibilités de vie sociale dans les espaces collectifs.

- Multiplication d'espaces unifonctionnels juxtaposés qui handicapent les effets favorables pour la vie sociale de l'imbrication des fonctions. (La proposition d'alternatives suppose une analyse critique des relations entre fonctions en distinguant: convergence, complémentarité, neutralité, concurrence, conflit.)
- Conflit entre la diversité des activités humaines possibles dans des espaces collectifs et la prédominance de la voiture et des activités commerciales.

La résolution du conflit se fait au détriment de la vie sociale; il est donc urgent de trouver des formules nouvelles de complémentarité stimulant un renouveau de vie collective.

- Imposition d'un usage normalisé de l'espace d'où découlent des processus divers d'exclusion: multiplication des handicaps pour les individus

et les groupes non conformes à l'exigence moyenne, standardisation des usages et limitation des possibilités de différences.

Ce processus de normalisation affecte non seulement les divers groupes d'âges (jeunes de 12 à 16 ans, personnes âgées), mais également des groupes socio-économiques ou socio-culturels régis par des modes d'habiter différents.

- Croissance rapide des espaces urbains, avec peu de souci d'intégration des espaces anciens et nouveaux et en particulier des espaces anciens à caractère historique. Les opérations de sauvegarde et de réhabilitation elles-mêmes ont pu, dans bien des cas, avoir des effets inverses de ceux escomptés:

- réduction de la diversité de la population résidentielle et des fonctions, par exemple par l'appropriation du quartier par des commerces, ou par un groupe social déterminé contribuant parfois à exclure la population locale antérieure.
- développement des mouvements touristiques d'où résulte la désappropriation d'un espace à haute valeur symbolique pour les habitants.
- désorganisation de l'environnement par le cumul des utilisations des espaces collectifs et leurs séquelles.
- détérioration due à la publicité, ou à la construction de nouveaux bâtiments hors d'échelle.
- obstruction des espaces libres par suroccupation de voitures.
- pollution par le bruit, l'odeur et la fumée.

- L'accentuation de l'opposition nette entre les espaces privés et publics avec diminution de la diversité des espaces intermédiaires. En outre les espaces d'usages collectifs sont souvent dominés par des relations utilitaires et fonctionnelles, au détriment de la diversité des relations sociales et des expressions collectives.

A la limite l'espace collectif est absorbé par les espaces privés. Il importe donc d'opérer des distinctions précises entre les contributions positives et les facteurs négatifs dans l'établissement de ce bilan critique.

D) ORIENTATIONS ET LIGNES D'ACTION

Les critiques présentées dans ce bilan indiquent déjà les orientations en vue de promouvoir des solutions synthétiques possibles. Ces notes insistent néanmoins de façon plus positive sur quelques priorités qu'il convient de garder à l'esprit. Il ne s'agit pas encore de recommandations opérationnelles, mais d'orientations pour un remodelage des villes en vue de soutenir une dynamique collective.

1. Conceptions générales

Pour remodeler l'espace physique en vue d'en faire un support de la vie collective, il importe de:

- donner priorité aux usages sociaux de l'espace, ce qui ne conduit nullement à négliger les aspects visuels de l'aménagement urbanistique, dont l'importance physiologique et psychologique est considérable. Il convient de résoudre les conflits d'usages en tenant compte de l'intérêt du piéton qui est généralement sacrifié. Cela suppose la constitution de groupes pluridisciplinaires ou au moins de groupes de spécialistes ouverts aux problèmes posés par les diverses disciplines. Pour faciliter cette compénétration il serait fort utile que les sciences humaines ne se limitent pas à l'analyse et à la critique, mais acceptent de s'impliquer dans le processus des créations pratiques et opérationnelles.
- soutenir ou rétablir l'interpénétration entre les fonctions pour permettre leur stimulation mutuelle et créer des conditions favorables à l'amélioration des espaces publics. Pour ce faire il convient de bien examiner les effets de convergence et de complémentarité entre les fonctions ainsi qu'il a été signalé antérieurement.
- promouvoir la diversité sociale des usagers dans les espaces collectifs en vue de multiplier les lieux de confrontations, à l'opposé des ségrégations spatiales actuelles. Ceci suppose la mise au point d'un régime complexe de distance/proximité entre les groupes sociaux. Des meetings obligés et à tout propos entre ces groupes ne résoudraient pas le problème.

2. Options spécifiques aux espaces publics

- accorder plus d'importance aux espaces de transition c'est à dire aux niveaux intermédiaires entre les espaces strictement publics et strictement privés (courées, passages, jardins intérieurs semi-publics).
- réassurer un meilleur équilibre et une intégration des divers mouvements en ville en vue de multiplier les possibilités d'échanges et d'interaction. La généralisation des aires piétonnières n'est pas une panacée. Diminuer au maximum la circulation individuelle motorisée.

3. Contraintes particulières aux centres historiques

Définir les contraintes spécifiques qui pèsent sur chaque centre historique étant donné ses limites et ses caractéristiques propres (configuration physique, fonctions passées et présentes). Ceci implique l'établissement de principes de sélection des activités et des populations.

En effet cet espace historique a une valeur intrinsèque au niveau d'une symbolique collective du centre. Il s'en suit normalement un investissement affectif et une utilisation commune par l'ensemble de la population qu'il importe de ne pas contrarier. Comment conserver à ces espaces leur authenticité historique dans le contexte de la vie actuelle? Chaque cas demande une étude particulière qui présuppose un choix politique. Quoi qu'il en soit, la solution doit s'élaborer à partir d'un compromis entre les contraintes fonctionnelles, les contraintes sociales et les contraintes architecturales. Les centres anciens, et particulièrement les centres historiques sauvegardés, vont devenir des enjeux sociaux importants et leurs

appropriations futures vont donc peser sur l'orientation de la vie collective des villes et des régions.

4. Formation des espaces nouveaux et participation

Le problème posé jusqu'à présent, principalement dans la perspective de la qualité de l'espace social et architectural, ne sera résolu que si on l'insère dans le cadre de la formation de l'espace à partir des interventions des divers agents intéressés. Le pouvoir politique, les planificateurs et les usagers sont en effet les divers acteurs qui interviennent dans la production et l'appropriation de l'espace. Il conviendrait d'accroître le poids des usagers.

Aussi la participation des populations doit-elle requérir toute l'attention des décideurs et des concepteurs, et elle pèsera sur le déroulement des opérations, dans la mesure où seront aménagés des processus de rétroaction constants.

A cette fin, il importe de fragmenter les interventions autant que faire se peut afin de pouvoir opérer des synthèses partielles qui garantiront le respect d'une participation réelle. (Stratégie des « petits pas ».)

Cette participation demandera la mise au point d'une tactique spécifique visant à dégager les aspirations véritables. Il ne faut pas oublier que les populations s'expriment d'abord en se référant à des stéréotypes qui peuvent être assez éloignés de leurs besoins réels.

La réussite de la conception mettant un tel processus collectif en œuvre suppose une éducation et une ouverture des techniciens à l'interdisciplinarité.

CONCLUSIONS OF THE INTERNATIONAL SEMINAR ON THE PLANNING OF COLLECTIVELY-USED SPACES IN TOWNS

A. PRELIMINARY REMARKS

1. We should begin by specifying exactly what we mean by "collectively-used spaces in towns". For us, the term applies to any urban space — public, semi-public or private, and roofed or unroofed — which regularly serves as a meeting-place in the physical or social sense.

2. The international seminar on the planning of collectively-used urban spaces fell into two parts. The first was mainly devoted to exchanges of experience and the defining of the problems involved, and this preliminary encounter with the whole range of difficulties common to all made it possible, during the second, to determine a certain number of essential orientations based on common criteria and a critical analysis of recent developments.

3. Collectively-used spaces may be either:

- Existing spaces, or
- Spaces yet to be designed.

The task of giving such spaces their optimum value will be approached in an identical manner in both instances.

4. A critical analysis of existing spaces — and particularly an analysis of the urban centres of the past — will be a most valuable guide to the designing of the spaces of the future. By "centres of the past" we mean all those built before the principles contained in the Athens Charter began to be implemented. (Though in actual fact more respectful of the past than has been asserted, the Charter is known to have encouraged the kind of town-planning inspired by the industrial revolution.)

5. For collectively-used urban spaces to assume their optimum value, there must be maintenance and development of their community life, or revival of it where it has disappeared, and proper allowance must be made for the forms adopted by present-day community life.

6. Though it raises specific problems of its own, the preservation of the cultural individuality of such spaces is essential. The orientations and lines of action emerging from this seminar attempt, while making allowance for this problem, to include it in a broader perspective.

Emphasis must also be laid on the enormous differences between the highly industrialized and the developing countries with regard to the problem of which spaces are worth preserving or restoring. In the developing countries, the culture still plainly reflected in urban layout and housing is the expression of an approach to economic and social problems directly prompted by the mere need for human survival. Seen from this angle, the preservation of an architectural heritage for purely aesthetic reasons might appear to be a luxury. And even in the industrialized countries themselves there are underdeveloped areas where a similar situation obtains.

7. The present conclusions are to be interpreted as a more thorough exploration of certain of the proposals contained in the Recommendation concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas ("Nairobi Recommendation", 1976). For this reason we are not including certain subjects already dealt with in this Recommendation, such as:

- The legislative background
- The instruments for doing the work
- The training of the planners and executants
- Arrangements for participation by the public
- Financial problems and control of speculation in real estate.

8. We are attempting here, on the contrary, to make a thorough study of those aspects of collectively-used urban spaces which the Recommendation touched on only more generally. The past development of these spaces or areas will thus be examined in the light of the changes in their function, in technology and in ways of living, as well as from the point of view of their "physical" development.

9. The work of restoring their optimum value to collectively-used urban spaces must start with the establishment of criteria for their assessment. These will be the first step in our conclusions. We shall then attempt an assessment of the development of these spaces. Our third step will be the establishment of possible orientations and lines of action.