

AMENAGEMENT D'UNE VILLE ANCIENNE LJUBLJANA

Les principes de réanimation cités plus haut résultent des expériences faites et de la pratique acquise à l'occasion de l'aménagement de la vieille ville de Ljubljana. Pour les illustrer, je voudrais donner quelques informations sur le travail accompli par l'Organisme chargé de la conservation des monuments en cette ville.

1. Développement historique de la ville, considéré comme l'une des bases de l'inventaire.

On peut dire que la position géographique de Ljubljana - lieu de passage naturel permettant d'accéder facilement, par ses cols, des régions pannoniennes et subalpines vers le littoral adriatique et le bassin méditerranéen, - a conditionné sa fondation, son développement historique ainsi que sa situation économique et culturelle; cette position lui assure un rôle primordial dans les communications entre l'Europe centrale et les pays du midi.

Dès l'époque romaine, Ljubljana se développe par un afflux continu de population autour du vieux centre d'EMONA; c'était là le nom latin de cette ville qui fut, à l'origine, un point d'appui romain fortifié.

Après la chute de l'Emona romaine, au temps des grandes invasions et, plus tard, après l'arrivée de la population slovène, naît au XIII^{ème} siècle une ville de caractère médiéval aux nombreux noyaux peuplés. A cette époque, Ljubljana, comme d'ailleurs bien d'autres cités médiévales, est contrainte pour des raisons de caractère économique et défensif de trouver une position plus sûre et plus avantageuse pour le passage, et continue de se développer plutôt sur les rives du fleuve et sous les fortifications du château.

Enserré dans son cadre étroit, ce centre médiéval est ensuite soumis à une lente transformation, surtout au XVII^{ème} et au XVIII^{ème} siècles, à l'époque où le Baroque pré-

domine dans l'art et l'architecture. Mais jusqu'à la chute des remparts à la fin du XVIIIème siècle, ce centre reste la véritable ville qui puise ses richesses dans les faubourgs et l'arrière pays.

Au XIXème siècle, à la suite de l'évolution des conditions sociales et économiques et de l'accroissement de la population, une urbanisation suburbaine se manifeste et de nouveaux centres importants se forment tandis que, au même moment, les premières avenues bordées d'arbres et de verdure sont percées, pour l'agrément des habitants.

Vers le milieu du XIXème siècle, la construction de la ligne de chemin de fer Ljubljana-Trieste présente un inconvénient pour le centre citadin car la ville s'étend vers la campagne, au nord et au nord-ouest.

Mais au cours des soixante premières années du XIXème siècle, sous l'influence du développement économique et grâce à la volonté de la population de Ljubljana les bases d'un centre véritable, administratif et culturel, sont jetées.

Le tremblement de terre de 1895 a provoqué aussi, bien qu'il s'agisse d'une calamité naturelle, une transformation dans l'urbanisme de Ljubljana en ce sens que dans les années qui suivirent cette catastrophe est tracé le premier plan d'aménagement de la ville auquel contribuèrent grandement les architectes Camillo Sitte et May Fabiani. La cité renaît dans un style moderne et de nouveaux quartiers s'ajoutent aux anciens. Puis, dans les années, qui précèdent la première guerre mondiale, quelques agglomérations de banlieue sont englobées dans la ville.

Sur les bases de l'ancien plan d'aménagement et des plans d'urbanisme partiels, établis entre les deux guerres, l'architecte Plecnik, en particulier, crée - à la périphérie de la ville qui n'avait pas encore de véritable forme - des noyaux d'un grand intérêt architectural.

Tandis que l'antique Emona - à l'exception des murs d'enceinte encore visibles et de certains autres vestiges - , se trouve complètement ensevelie dans le sol, toutes les autres unités de la ville depuis le Moyen Age, forment dans le dense centre urbain une exceptionnelle mosaïque architecturale, bien qu'elles soient parfois recouvertes par la végétation.

Toutes ces unités sont classées comme monuments et sont placées sous la tutelle de l'Etat, tandis que ce qui ressort du plan d'urbanisme de la ville est étudiée à part.

Mise en valeur et protection des monuments à Ljubljana.

Les monuments et les sites peuvent être classés selon leur intérêt ou bien selon les possibilités qu'ils offrent d'être intégrés dans l'organisme moderne de la ville.

La cité ancienne de Ljubljana, ville médiévale dans ses murailles autour de la colline et de son château, est l'un des plus importants ensembles monumentaux de Slovénie, et jouit à ce titre du statut de "réserve monumentale". Par conséquent, en dehors des structures urbaines fondamentales existant déjà, toutes les modifications éventuelles dans cette zone - par exemple, les lotissements de terrain, les remaniements des façades, des volumes, des toits et de leurs couvertures, les projets éditaires et leurs détails - sont soumises à une réglementation plus ou moins étendue. En principe, toute construction nouvelle y est interdite, exception faite de celles prévues au bord du Zabjak. Là, en effet, il est permis de bâtir des édifices neufs, pourvu qu'ils respectent les caractéristiques du milieu.

Les dispositions les plus strictes sont celles qui régissent le noyau médiéval à l'intérieur des remparts, que l'on appelle "Ljubljana antique".

Les sévères règles en vigueur dans ce centre ancien - pour l'ensemble classique de la Vieille Place de la Révolution (Trg revolucije) et pour certains ensembles de la période qui précède le tremblement de terre - protègent le caractère de ces ensembles en obligeant à conserver les dimensions, les lignes générales et l'allure des façades. Les constructions nouvelles sont toutefois autorisées lorsqu'elles respectent la milieu et les caractéristiques locales.

Certaines parties des faubourgs de jadis, le centre et les avenues ombragées datant de l'époque qui a précédé le tremblement de terre, conservent un plan significatif, respectant les anciens critères et sont soumises au régime de protection.

Les zones vertes sont protégées et il est interdit d'y construire, tandis que la végétation est l'objet de soins constants.

D'autrepart, tous les objets et sites archéologiques jouissent de dispositions spéciales qui stipulent qu'un contrôle archéologique doit être effectué aux frais du futur utilisateur ou de l'organisme assurant le financement, avant de commencer une construction quelconque sur un terrain archéologique.

Le régime de protection de certains lieux prévoit également que toutes les trouvailles faites au cours de fouilles doivent être incluses dans le futur plan de construction ou d'aménagement afin qu'elles puissent rester visibles à l'avenir.

Une des tâches primordiales de la Surintendance aux Monuments historiques, consiste aussi à répondre, tout en conservant les qualités essentielles des anciennes idées urbanistiques, aux exigences de l'urbanisme et de la réglementation des espaces urbains pour lesquels il faut également prévoir les caractéristiques des monuments et trouver une possibilité de conservation. Cette tâche consiste, avant tout, à prendre en considération le caractère fonctionnel du tissu urbain qui abonde en monuments, en l'harmonisant aux nouveaux quartiers de la ville. Néanmoins, il ne sera pas possible de soutenir, partout et dans tous les cas, la nécessité de conserver tous les monuments et les ensembles.

L'intention de la Surintendance n'est d'ailleurs pas de conserver absolument tous les bâtiments anciens de la ville; il s'agit de quelque chose de bien plus important : d'une évaluation rapide et attentive du patrimoine immobilier ancien et nouveau par un jugement critique porté sur les qualités existantes ou prévues, patrimoine parmi lequel on doit faire un choix en surmontant toutes les divergences traditionnelles qui opposent conservation et urbanisme, et qui sont responsables, au moins en ces dernières années de l'après guerre, du phénomène typique auquel nous assistons dans nos villes.

3. Résultat de certaines études pour la vieille ville de Ljubljana.

La superficie de "Ljubljana antique", qui compte 291 monuments, est de 29,28 hectares. En 1957, 7.069 habitants y vivaient sur une superficie bâtie de 96.605 m², tandis que les superficies restantes, à usage commercial (magasins, locaux pour services divers, etc.) s'élevaient à 78.419 m². Centre de la Cité autrefois, le quartier se composait de l'Hôtel de Ville, de l'Université d'alors, de quatre églises et du Palais Episcopal, du marché central, autour de la colline et du château médiéval.

Les recherches et études faites sur le quartier ont fait ressortir les caractéristiques suivantes :

a. La haute densité de la population dans le centre de la vieille ville qui, avec ses constructions serrées les unes contre les autres et les adjonctions qui leur ont été apportées, atteint le chiffre important de 700 habitants par hectare.

b. Le nombre réduit de membres que comptent les foyers. En effet, chaque famille du vieux centre se compose en moyenne seulement de 2,3 personnes, alors que dans le reste de la ville les familles compte environ 3,2 personnes. En outre, d'une part certaines habitations patriciennes aux pièces grandioses sont très vastes tandis que, d'autre part, dans de nombreux locaux ajoutés aux constructions anciennes et qui sont habités par des sous-locataires, des retraités et en tout cas par des gens sans famille, on note la désorganisation des pièces habitables.

c. Le niveau de vie peu élevé des habitants; en raison du manque de confort sanitaire et des inconvénients techniques et fonctionnels de ces logements et de ces édifices, en général, les habitants jouissant d'une bonne situation financière ont déménagé et se sont installés dans les quartiers plus modernes où les logements sont plus confortables.

d. Le rapport entre les surfaces habitables et non habitables dans le quartier de l'antique Ljubljana est de 5/4, en faveur des surfaces habitables. Donc, dans la vieille cité les locaux de moindres valeur sont relativement importants. Il s'agit de locaux pour des services divers, de magasins et d'ateliers. Dans ce nombre sont compris les locaux administratifs du centre d'autrefois qui sont aujourd'hui abandonnés et dont l'état est très mauvais. Le centre administratif actuel a été transféré dans les quartiers voisins.

e. L'état de délabrement de toutes les constructions, même des bâtiments communaux, ainsi que des installations électriques, des canalisations d'eau, de l'éclairage public, des murs de soutènement sur le flanc du château, des quais du fleuve (le Lubianizza), des rues non pavées.

f. L'aspect sous lequel se présente la ville ancienne au-dessus de laquelle s'élève la colline et son château construit il y a 700 ans. La colline du château pose des problèmes à cause de sa végétation qui n'est plus luxuriante, du terrain marécageux, des possibilités d'accès pour les loisirs publics, etc..., et le château lui-même n'est guère plus présentable en raison des innombrables réfections et remaniements dont il a été l'objet dans les buts les plus divers. Comme ce château domine la ville, on devra tôt ou tard le restaurer complètement à des fins touristiques.

4. Programme et coût des travaux de réanimation.

Ainsi qu'il a été dit, le programme des travaux dans le centre ancien de Ljubljana pourra être plus aisément réalisé dans le cadre de la protection générale de cet ensemble et des éléments qui le composent.

Le caractère fonctionnel de ce quartier devra être assuré par un programme d'aménagement de l'ensemble monumental et un programme édilitaire comprenant l'introduction d'un équipement moderne pour les habitations et pour les édifices destinés à des fonctions diverses. Le point de départ du programme d'aménagement de l'ensemble peut être ainsi résumé :

a. Présenter un ensemble de voies et d'édifices ayant une valeur monumentale, ce qui signifie présenter les groupes de constructions avec leur caractère particulier, architectural et monumental, par la suppression de tous les remaniements et adjonctions sans intérêt historique.

b. Choisir pour chaque édifice une affectation conforme au caractère fonctionnel de l'ensemble.

c. Adapter ou construire des édifices pour des fins économiques et touristiques.

d. Assainir les logements du vieux quartier.

e. Aménager le château dans un but touristique-hôtelier, toute la colline devenant un lieu de promenade et de détente.

Il faut réorganiser environ 70.000 m² de la superficie habitable qui y existe actuellement. En outre, il est nécessaire et urgent d'abattre des constructions sur une superficie de 10.000 m², c'est-à-dire qu'il faut libérer les parties libres, qui ont été construites ultérieurement, des édifices qui y sont inacceptables au voisinage des monuments. En dehors de cela, on doit diminuer les logements d'au moins 20.000 m², que l'on peut remplacer par des constructions modernes qui seraient affectées plutôt à des services publics. Ainsi, une fois effectué l'aménagement de la ville ancienne, la superficie habitable du centre ne s'élèverait plus qu'à 70.000 m².

Ce chiffre comprendra surtout les spacieuses habitations patriciennes qui seront aménagées fonctionnellement et équipées de toutes les installations modernes. Etant donné leurs grandes pièces et leur caractère résidentiel, elles ne pourront être louées qu'à une catégorie de gens aisés ayant de plus grandes exigences culturelles. Pour cette raison, on peut prévoir un changement de la structure sociale actuelle du quartier et, jusqu'à un certain point, le retour de ceux qui l'habitaient jadis.

Tout l'aménagement des logements est en rapport, bien entendu, avec le départ de certains habitants de "Ljubljana

antique", dont la population diminuerait ainsi de 35 %.

Dans le cadre de la conservation de la vieille ville, on prévoit aussi l'aménagement de toutes les superficies réservées au commerce, c'est-à-dire 80.000 m² environ, auxquels s'ajoutent les 20.000 m² de locaux réservés aux services, dont nous avons déjà parlé, soit au total une superficie de 100.000 m². Par rapport à la situation actuelle ce sont les espaces réservés au commerce touristique (boutiques, hôtels, artisans-), ainsi qu'aux activités culturelles qui bénéficieront de cette extension.

Le coût approximatif de tous les travaux au programme pour le centre ancien s'élèverait selon les prix en vigueur en 1965, à la somme d'environ 23,5 milliards de dinars. Sa répartition serait la suivante (en millions de dinars) :

1. Présentation des monuments historiques.....	500
2. Adaptation et construction de :	
édifices pour la réanimation touristique et commerciale.....	16.800
dont pour le commerce.....	3.900
pour l'industrie hôtelière.....	3.900
pour l'artisanat.....	2.300
pour locaux d'administratifs et culturels.....	4.700
pour le Château.....	2.000
3. Pour l'assainissement des logements.....	4.400
4. Pour l'aménagement des installations communales.....	1.510
5. Pour l'aménagement des lieux de loisirs....	260
	<hr/>
Total ...	23.470

5. Financement du programme de mise en valeur de la vieille cité de Ljubljana.

A l'exception des crédits alloués à l'Institution au moment de sa fondation comme fonds de roulements, celle-ci ne bénéficie pas de subvention lui permettant de développer son activité. Son programme est exécuté à l'aide du financement apporté par des particuliers qui, dans le cadre de la vieille cité investissent leurs fonds dans des édifices de leur choix, soit qu'ils procèdent seuls à des adaptations, avec leurs propres crédits ou avec des fonds empruntés, soit en leur revendant les édifices après aménagement. De toute façon, ces opérations nécessitent des efforts du point de vue commercial, car l'on doit présenter le programme d'aménagement comme un devoir social et en même temps faire valoir aux intéressés

la rentabilité de es investissements.

Les bailleurs de fonds sont toujours attirés par la location des constructions de la vieille ville, en raison de sa proximité du centre actuel. Ils ne s'attachent toutefois qu'aux édifices les plus beaux qui peuvent présenter des investissements plus rentables, tandis que les édifices de moindre allure ne sont pas intéressants à aménager. Ce dernier point est, dans la phase actuelle des travaux, le problème essentiel du vieux centre.

Avec l'assainissement de l'ensemble, il est certain que les loyers et droits au bail augmenteront. Un calcul à longue échéance, effectué pour la vieille cité de Ljubljana, démontre la possibilité d'exécuter le programme complet de réanimation de l'ensemble uniquement sur la base des loyers, sur une période de 28 ans et demi. Si l'on utilisait une partie des recettes provenant de l'industrie touristique, ce délai de financement pourrait être sensiblement réduit.

Marijan KOLARIC
Directeur,
Service pour la Protection des Monuments de
la R. S. de Slovénie.

YUGOSLAVIE