

« Le nouveau quartier de Fribourg-Rieselfeld : exemple d'un projet de développement urbain durable réussi »

En réponse à l'énorme demande en logements qui a marqué la fin des années 80 et le début des années 90, les deux quartiers résidentiels de Fribourg-Rieselfeld et Vauban sont actuellement en plein essor.

Avec ses 4 200 appartements pouvant loger de 10 à 11 000 habitants, le nouveau quartier de Rieselfeld, situé à l'ouest de Fribourg, constitue l'un des plus grands projets de constructions nouvelles du Baden-Württemberg. La mise en œuvre de son concept, qui s'est inspiré du premier prix d'un concours d'urbanisme et de paysagisme, a débuté en 1994 et sera terminée d'ici quelques années.

Le quartier de Rieselfeld voit le jour sur une surface de 70 hectares située à l'est d'un terrain de 320 hectares, sur lequel furent rejetées pendant plus de cent ans les eaux usées de la partie sud-ouest de la ville. A la suite d'analyses détaillées et de mesures de la qualité des sols, le site fut déclaré constructible.

Objectifs urbanistiques

Les **objectifs de la politique de développement urbain** à la base du **concept urbanistique** sont les suivants :

- Construction d'un quartier urbain à haute densité de population (COS > 1,0) avec une majorité d'immeubles d'habitation (plus de 90 %) de cinq étages maximum.
- Un projet d'urbanisme souple permettant d'introduire des modifications en fonction des évolutions actuelles (le plan d'occupation des sols a été conçu en quatre étapes entrecoupées de deux années d'intervalle – principe de la planification adaptative).
- Prise en compte spécifique des besoins des femmes et des familles ainsi que des personnes âgées et à mobilité réduite.
- Abolition de la séparation entre lieu de travail et de résidence par l'intégration d'espaces mixtes et de surfaces commerciales (objectif : création de 1 000 emplois au sein du quartier).
- Équilibre dans l'architecture des bâtiments, par exemple par le mélange de projets à financement privé et subventionnés, de logements pour l'accession à la propriété ou la location.
- En raison de la parcellisation des espaces, diversification des types de construction afin de toucher différents groupes cibles (de la maison mitoyenne aux complexes de cinq étages avec cour urbaine).
- Des systèmes de transport tournés vers l'avenir, qui privilégient les transports publics et les déplacements à pied ou à bicyclette, avec limitation de la vitesse à 30 km/h dans tout le périmètre.

- Infrastructures privées et publiques solidement intégrées dès le départ.
- Espaces verts privés et public de grande qualité, équipements pour les loisirs.
- Prise en compte d'objectifs écologiques, par exemple avec des constructions basse-énergie, des systèmes de chauffage urbain alimentés par cogénération, l'intégration de l'énergie solaire, la récupération des eaux de pluie ou la priorité accordée au tramway. Valorisation de la partie ouest (surfaces de compensation écologique selon le code de l'urbanisme allemand), classée réserve naturelle « Freiburger Rieselfeld », avec sentiers de découverte et initiation des visiteurs à l'écologie, depuis 1995 et intégrée dans le réseau européen de sites naturels NATURA 2000 (en tant que zone FFH (Flore-Faune-Habitat) et réserve ornithologique européenne) depuis 2001.
- Cours urbaines communes pour une meilleure vie de quartier – malgré la séparation effective des terrains affectés aux différents immeubles d'habitat collectif. Volonté affirmée d'éviter toute barrière physique inutile entre les parcelles, conception et création d'espaces de plein air au sein des pâtés de maisons.

Concept urbanistique

Les idées issues du concours d'urbanisme de 1991/1992 ont été mises en application avec cohérence. La ligne de tramway dans l'avenue centrale, la Rieselfeldallee, constitue en quelque sorte la colonne vertébrale du quartier. Le parc du quartier s'étend en un véritable éventail de verdure depuis le centre en direction du nord. Diverses infrastructures sont localisées au centre du quartier, notamment une école primaire, un établissement d'enseignement secondaire, un gymnase, une salle polyvalente et un centre œcuménique. L'orientation du parc vers le nord doit permettre de rediriger une grande partie des activités de loisirs et de détente vers les secteurs de Käsbach et de Dietenbach, contribuant ainsi à préserver la réserve naturelle située à l'ouest.

La Rieselfeldallee est directement bordée par des constructions en îlots de 70 x 130 mètres de côté. Particulièrement denses au centre, elles sont plus espacées en périphérie. L'intersection avec la Besançonallee est délimitée par un arc de constructions à usage d'habitation. Les troisième et quatrième tranches de construction prévoyaient de grandes maisons en bande en tant qu'unités d'habitation minimales, mais quelques maisons jumelles ont été autorisées par la suite. Une petite zone constituée d'un mélange de surfaces d'habitation et de surfaces commerciales est située en face de la zone industrielle de Haid. Une grande partie des rez-de-chaussée de la Rieselfeldallee, axe urbain principal du quartier, est occupée par des magasins, restaurants et autres locaux commerciaux. Compte tenu de leur dépendance directe de la demande et donc de l'évolution démographique du quartier, ces implantations constituaient l'un des plus grands défis à relever pour la suite du projet. C'est pourquoi les derniers terrains libres de la Rieselfeldallee n'ont été bâtis ou ne le seront que vers la fin du projet.

Des avenues suffisamment larges, de nombreux espaces verts et plus de 20 vastes cours urbaines, qui intègrent en fait les terrains situés en retrait aux zones résidentielles attractives proprement dites du quartier, compensent la densité de l'urbanisme.

La surface volontairement réduite des parcelles constitue l'une des conditions essentielles à la réussite de la commercialisation du projet. De fait, les pâtés de maisons ne sont pas cédés à un seul investisseur, mais partagés entre cinq à dix d'entre eux, ce qui a pour effet de générer une grande variété architecturale : constructions denses en îlots le long de la Rieselfeldallee, maisons jumelles et mitoyennes, maisons de ville, constructions en bande, arc d'habitation de la Besançonallee, etc. Le but poursuivi était également de proposer à l'intérieur de chaque pâté de maisons un grand choix de formes d'habitat. Deux duplex ont été intégrés aux maisons de ville de quatre étages afin de pouvoir proposer des appartements pour l'accession à la propriété dès les premières tranches de construction. Leur succès a été immédiat.

Le réseau de rues orthogonales imposé par cette structure urbanistique constitue la base de la planification en matière de transports. Cette dernière s'appuie sur les éléments suivants :

- priorité accordée au tramway, aux piétons et à la bicyclette ;
- accès facile aux transports publics pour tous les habitants grâce aux trois arrêts repartis dans le quartier ;
- vitesse limitée à 30 km/h, priorité à droite dans tout le quartier, rues réservées aux jeux ;
- trois points d'accès au quartier pour les voitures.

Concept écologique

Dès le départ, les **objectifs écologiques** ont joué un rôle de premier plan. Le **cahier des charges énergétique** impose l'obligation de construire des bâtiments basse-énergie (valeur de consommation énergétique avérée de 65 kWh/m² par an), diverses exigences précises quant à l'orientation et à l'écart à respecter entre les différents ouvrages ainsi que l'obligation de raccorder l'ensemble des bâtiments au réseau de chauffage alimenté par la centrale de cogénération de Weingarten et d'intégrer l'utilisation des énergies renouvelables (énergie solaire, chauffages aux granulés de bois et pompes à chaleur), qui, si elles suffisent à l'auto-alimentation énergétique, dispensent de l'utilisation du chauffage urbain. A cet égard, l'expérience acquise au fil des dernières années par l'administration, les architectes, les ingénieurs et les entrepreneurs a montré l'efficacité d'une politique axée sur la **communication (et non sur les sanctions)** et est aujourd'hui mise à profit bien au-delà du projet de Rieselfeld.

Au milieu des années 1990, le nouveau quartier a été choisi comme **projet pilote du champ de recherche « minimisation des polluants urbains »**, qui s'est terminé en 1998. Ce projet a permis de démontrer du point de vue théorique qu'une densité de construction élevée, les bâtiments basse-énergie, le chauffage local avec centrale de cogénération électricité-chaaleur, des mesures d'économie d'électricité et l'amélioration des transports publics permettaient de réduire de près de 50 % les émissions de CO₂ par rapport aux zones d'habitation classiques. Les résultats des différents projets pilotes allemands dans ce champ de recherche ont été appliqués dans la planification urbaine dans tout le pays.

Les aspects **climat, air et bruit** sont insérés dans la planification, les bandes forestières périphériques ont ainsi été conservées et servent de protection contre le bruit, l'arc d'habitations de la 1^{re} tranche sert d'écran contre les bruits provenant de la Besançon-Allee.

Le concept de gestion de l'eau englobe une collecte séparée des eaux pluviales. Après un traitement biologique dans une installation de filtration, les eaux pluviales sont rejetées dans les biotopes humides de la réserve naturelle « Freiburger Rieselfeld ». Parallèlement, l'épandage des eaux pluviales sur les espaces verts déclarés zones inconstructibles ou inconstructibles en sous-sol dans les quatre plans locaux d'urbanisme partiels permet de réalimenter la nappe phréatique.

Les principales orientations du **concept de gestion des sols** reposent sur la minimisation de leur imperméabilisation (aussi bien dans le domaine privé que public) ainsi que sur la décontamination des sols pollués. Des études complètes avec prises d'échantillons ont été menées avant et après les opérations de décontamination de la couche supérieure, de 0,5 à 0,8 m, du sol afin d'assurer l'absence de tout polluant dans le sous-sol. La réserve naturelle à l'ouest de Rieselfeld est, à raison de 250 hectares, l'une des plus grandes du Bade-Wurtemberg. La plupart des mesures législatives en matière de compensation et de substitution écologique et paysagère y ont par ailleurs été mises en application. L'entretien de ce splendide espace sera à l'avenir assuré par des mesures de conservation spécifiques, entre autres avec un sentier de découverte invitant les promeneurs à parcourir « leur » réserve naturelle. Un groupe de travail composé d'habitants bénévoles du quartier se charge d'entretenir la réserve naturelle. Par ailleurs, certains de ces bénévoles se sont fait nommer gardiens de la réserve naturelle avec pour mission d'assurer un travail d'information pour sensibiliser la population à l'importance de la réserve naturelle.

Un programme de plantation d'arbres complète le **concept écologique** et confère au quartier sa structure spécifique en faisant le lien entre les cours urbaines et divers espaces verts de haute qualité. Parallèlement aux plans locaux d'urbanisme partiels, des schémas directeurs des espaces verts ont été établis. Les plans d'aménagement des espaces non bâtis à déposer en même temps que les demandes de permis de construire garantissent la mise en œuvre des schémas directeurs des espaces verts au niveau des terrains. Au nord du nouveau quartier de Rieselfeld, les travaux de planification pour le terrain de sport et de loisirs « Untere Hirschmatten » battent actuellement leur plein. Ce terrain a proximité du quartier permettra aux élèves des écoles et aux habitants de pratiquer des activités sportives. La création de ces surfaces doit permettre de rediriger vers le nord une grande partie des activités de loisirs et de détente, contribuant ainsi à préserver la réserve naturelle située à l'ouest.

Vie culturelle et sociale

Les dimensions sociales et culturelles ont occupé dès le début une place tout aussi importante que les aspects urbanistiques, techniques et commerciaux. Le groupe de travail chargé du projet était déterminé à mettre tout en œuvre pour faire de Rieselfeld une adresse de premier choix afin d'assurer le succès du projet et sa compétitivité sur le

marché immobilier fribourgeois – malgré une offre composée à plus de 90 % de logements collectifs. La mise en place précoce des infrastructures publiques nécessaires a ainsi permis de minimiser les risques financiers de la ville de Fribourg. Le développement urbanistique du quartier se poursuit jusqu'à aujourd'hui, systématiquement soutenu par une participation citoyenne sans précédent.

Au nombre des infrastructures sociales de Rieselfeld, il convient de mentionner l'établissement d'enseignement secondaire Kepler et le gymnase Sepp-Glaser, l'école primaire Clara-Grunwald, l'école Waldorf Freiburg-Rieselfeld e.V., le jardin d'enfants « Taka-Tuka-Land », la maternelle du club sportif « Freiburger Turnerschaft », deux garderies, le jardin d'enfants « Arche Noah » géré par l'association caritative Caritas, deux centres de classes vertes, une maison de quartier avec une médiathèque pour la jeunesse, le centre religieux œcuménique Maria Magdalena et une caserne de pompiers. Un nouveau gymnase a en outre été inauguré au début du mois de mai 2006 à proximité de l'école primaire Clara-Grunwald. Il sera également mis à la disposition des associations sportives et des citoyens de Rieselfeld. Le second bâtiment d'extension de l'école primaire Clara-Grunwald a été inauguré fin 2007. C'est depuis septembre 2007 la plus grande école primaire du Bade-Wurtemberg – construit sous forme d'un bâtiment multi-usage, il peut recevoir huit classes pour les besoins de pointe. Il sera affecté à d'autres utilisations ou vendu en cas de recul des effectifs d'élèves. La quatrième tranche des travaux d'extension de l'établissement d'enseignement secondaire Kepler, qui fonctionnera en journée complète, a été mise en service en octobre 2007. La maison de retraite « Pro Seniore » complète cette offre infrastructurelle. La construction d'une salle omnisports pour l'école Waldorf Freiburg Rieselfeld est en phase préparatoire.

Le nouveau quartier dispose ainsi des infrastructures nécessaires pour répondre aux besoins de ses habitants et est également en mesure d'offrir toute une série d'activités pour les jeunes et les enfants. Les deux paroisses, l'association de quartier et ses groupes de travail, l'association sportive « Sport vor Ort » ainsi que l'association de quartier K.I.O.S.K. et son extraordinaire travail de terrain et l'association sportive Freiburger Turnerschaft von 1844 e.V. constituent des partenaires de premier plan au sein du nouveau quartier aussi bien dans le domaine social que culturel. Les citoyens éditent un journal de quartier distribué à tous les foyers. Le numéro 48 est paru en juin 2008. Le calendrier des manifestations Litfaß paraît tous les mois et est également distribué dans tout le quartier. Les commerçants et artisans du quartier se sont organisés dans l'union Gerwerbeverein Rieselmesse e. V. pour regrouper leurs intérêts et faire entendre leur voix. Des manifestations annuelles régulières témoignent de l'étendue des prestations proposées.

En 1996, la décision de la ville de Fribourg de reprendre la proposition de l'Université protestante, (Evangelische Fachhochschule) de Fribourg de mettre en place parallèlement à l'aménagement des structures publiques nécessaires un véritable travail de quartier et de promouvoir et soutenir ainsi dès le début la vie sociale et citoyenne du quartier a ouvert la voie. Le point de contact pour la recherche axée sur la pratique de l'Université protestante a été chargé de réaliser ce travail de quartier pour un mandat de six ans. Le financement de base est assuré par le compte de consignation Rieselfeld.

Bien au-delà de la planification urbanistique, le succès du projet doit beaucoup au profond sens d'appartenance à leur quartier développé par les nouveaux habitants, ainsi qu'à l'image positive qui en résulte. L'association de quartier K.I.O.S.K. constitue un brillant exemple de gestion citoyenne. Issue des activités sociales des habitants, elle prend en charge depuis fin 2003 la gestion de la maison de quartier (la « maison de verre ») et de sa médiathèque pour la jeunesse en tant qu'antenne de la bibliothèque municipale. Dès les premières heures, le groupe de travail Rieselfeld a toujours encouragé de telles participations citoyennes susceptibles d'accroître la sensibilisation des habitants pour leur cadre de vie.

La course populaire annuelle « Rieselfeldmeile », qui regroupe aujourd'hui près de 2 000 participants, recueille un succès croissant non seulement auprès des habitants du quartier, mais aussi de toute la région et contribue également à l'image du quartier. La Rieselfeldmeile en sera à sa 13^e édition en 2009 et est organisée par le Physiotherapie und Laufzentrum P.u.L.Z.

Stratégie commerciale

Lancée en 1993, la très dynamique campagne de commercialisation des parcelles a été un succès. A l'origine, la planification urbanistique et la commercialisation s'étaient orientées vers la construction de logements locatifs à prix modérés financés par des subventions ou par des investisseurs privés ainsi que vers des copropriétés et la vente de maisons plurifamiliales. Néanmoins, la suppression des subventions d'Etat et des avantages fiscaux pour les investisseurs privés (pour les logements en location) à la fin des années 1990 s'est traduite par de profondes modifications dans le secteur de l'immobilier, et notamment dans l'habitat collectif.

Le groupe de travail a dû réagir à cette nouvelle situation, principalement en favorisant la construction d'immeubles en copropriété et les projets des collectifs de construction. La participation accrue des investisseurs privés a été encouragée et une stratégie commerciale plus flexible a été développée, y compris dans la conception de projets de construction économiquement rentables. Aujourd'hui encore, la demande en petits projets d'investissement s'avère excellente aussi bien chez les groupements de propriétaires privés que chez les groupements de promoteurs commerciaux. Parallèlement à de nombreux projets de toutes envergures, plus de cent groupements de promoteurs se sont formés (y compris pour des projets de copropriété et d'habitat collectif) et ont réalisé leur construction. D'autres sont en phase de construction. Une gestion très flexible (options gratuites, durées de crédit particulièrement généreuses) constitue l'une des raisons de la réussite continue de la commercialisation (malgré une proportion de projets de copropriété et d'habitat collectif supérieure à 90%), ce qui permet une gestion plus flexible de la demande pour une orientation ciblée vers les structures appropriées.

La localisation idéale du quartier à proximité directe de la zone industrielle de Haid, ainsi que la création imminente d'un grand nombre d'emplois dans le secteur tertiaire sont également des atouts de poids.

Organisation du projet

Le projet n'est pas mis en œuvre par un entrepreneur externe, mais par un groupe de travail communal opérant hors de la hiérarchie administrative habituelle en partenariat avec une entreprise de services basée à Stuttgart, la société de développement communal LBBW ImmobilienKommunalentwicklungGmbH (KE). Le noyau central du projet est constitué par le groupe de projet Rieselfeld, qui assure le management commun du projet avec l'administration municipale et la KE au sein de la direction I de la mairie. Le groupe de projet est chargé du suivi du développement du projet et de sa mise en œuvre, il constitue également l'unité de pilotage centrale de l'ensemble du projet. L'équipe comporte également des membres du service de l'urbanisme et du service des biens fonciers et du logement.

Financement du projet

Le nouveau quartier est entièrement autofinancé à partir du produit des ventes de terrains communaux. La mise en œuvre est assurée dans le cadre d'un financement fiduciaire en marge du budget communal ainsi que – dans une modeste mesure – via diverses subventions, par exemple pour la construction des écoles et de la caserne des pompiers ainsi qu'à partir d'un programme de promotion de l'habitat soutenu par le Land de Bade-Wurtemberg.

Le projet est donc également largement tributaire du succès de la commercialisation, et ce aussi bien en termes de volume que de temps. Nombre d'activités dans les secteurs de l'aménagement foncier, du cofinancement, de la planification, du développement du projet, mais également de la commercialisation et des relations publiques doivent être entièrement financées à partir des fonds fiduciaires. Il en va de même pour les frais de personnel de l'équipe de projet ainsi que tous les coûts de planification. Les coûts d'investissement pour les infrastructures publiques sont couverts par les fonds fiduciaires et les frais consécutifs via le budget communal. Le bon déroulement du financement fiduciaire est assuré par la KE après un contrôle préalable de l'administration municipale.

Situation actuelle et perspectives

Le nouveau quartier de Rieselfeld comptait début 2009 plus de 8 845 habitants pour environ 3 400 appartements. Compte tenu de la forte demande en structures à taille humaine également dans le domaine des immeubles, tous les terrains de construction ainsi qu'une grande partie des terrains à usage mixte sont actuellement sous option ou en phase de conception ou de construction. Fin août 2006, plus aucune offre en terrains ne pouvait satisfaire la demande actuelle. L'immeuble d'habitation et de commerce avec intégration d'un magasin discount sur la Geschwister-Scholl-Platz est en première phase de construction et a été achevé en septembre 2006. Les réflexions quant à l'ouverture d'un supermarché au centre du quartier prennent forme concrète. Sur la base des discussions actuelles sur les modalités d'attribution des marchés concernant la construction des terrains municipaux avec obligation de construire, le projet a fait

l'objet d'un appel d'offres européen. Le conseil municipal a arrêté sa décision d'attribution des marchés fin octobre 2008. Les travaux commenceront à l'été 2009.

Tout le long de la Rieselfeldallee, axe central du quartier, des immeubles d'habitation et des commerces de proximité voient progressivement le jour, ce qui élargit l'offre en magasins et en services et complète l'image urbanistique le long de cet axe. Début 2009, huit projets comportant environ 200 logements et de nombreuses unités commerciales sont en cours de construction. D'autres projets pour environ 380 logements sont en phase préparatoire. Le quartier devrait être plus ou moins achevé en 2010.

Une image positive, des infrastructures complètes et régulièrement adaptées aux besoins des habitants et une vie sociale très active sont autant de raisons qui motivent aussi bien les jeunes familles que les personnes âgées, qu'elles soient locataires ou propriétaires, à choisir Rieselfeld comme lieu de vie – et ce bien que les chantiers doivent encore faire partie du quotidien pour les 2 à 3 années à venir. Le groupe de travail Rieselfeld est par ailleurs constamment à l'écoute des suggestions des habitants, et encourage leur participation active au développement du quartier. A cet égard, un lien très fort s'est établi entre la commune et les nouveaux habitants, lien qui a su résister aux divers conflits inévitables dans un quartier en gestation. Dans tous les cas, l'intérêt commun l'emporte toujours, la devise étant « **moins d'administration, plus d'activité** ».

Le projet Rieselfeld est parvenu à maintenir les familles au sein de la ville et à en attirer d'autres en provenance des zones rurales environnantes. Rieselfeld a également su s'affirmer avec succès sur le marché immobilier fribourgeois. Les objectifs de développement urbain, de construction de logements et de protection de l'environnement de la ville de Fribourg y sont mis en pratique dans la perspective d'un développement durable.

Rieselfeld est bel et bien devenu une adresse de premier choix et peut être considéré à juste titre comme un exemple réussi de développement urbain durable.

Ville de Fribourg en Brisgau
Klaus Siegl, chef du
groupe de projet Rieselfeld
Fehrenbachallee 12
D-79106 Freiburg i. Br.
Tél. +49 (0) 761 201-4090
Fax. +49 (0) 761 201-4098
E-mail : Klaus.Siegl@stadt.freiburg.de
www.rieselfeld.freiburg.de

Janvier 2009