

« 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 12 000 habitants, le nouveau quartier de Rieselfeld, situé à l'ouest de Fribourg, constitue l'un des plus grands projets de constructions nouvelles du Bade-Wurtemberg. Son concept, qui s'est inspiré du premier prix d'un concours d'urbanisme et de paysagisme, est actuellement en phase de mise en œuvre.

Le quartier 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.

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 LEG (KE LEG). La ville de Fribourg et KE LEG ont nommé une équipe de management commune au sein du groupe de projet Rieselfeld, dont la tâche consiste à assurer le pilotage de la mise en œuvre ainsi qu'à centraliser l'ensemble du projet à l'intérieur de la direction générale de la construction et des transports. L'équipe est également composée de spécialistes opérant au sein du service de l'urbanisme ainsi que 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, de la direction de 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, en d'autres termes des frais qui ne sont jamais établis avec une telle transparence dans le quotidien administratif. 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 KE LEG GmbH.

Exigences en matière de planification urbaine

Les principales exigences politiques en matière de planification urbaine sont en cours de réalisation depuis 1994.

- Construction d'un quartier urbain à haute densité de population ($COS > 1,0$) avec une majorité d'immeubles d'habitation 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).
- Equilibre 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 ainsi que par l'initiation de projets pilotes.
- 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. Création de réserves naturelles avec sentiers de découverte dans les zones alentour (réserves foncières).
- Espaces verts privés et publics de grande qualité, optimisation de la qualité de loisirs.
- 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.

Projet urbanistique

Peu de projets ont mis en application avec autant de cohérence les idées issues d'un concours d'urbanisme (en l'occurrence celui de 1991/1992). 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 à 130 mètres de longueur. 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 est destinée à accueillir magasins, restaurants et autres services, ce qui, compte tenu du contexte économique actuel, constitue l'un des plus grands défis à relever pour la suite du projet.

Des avenues suffisamment larges, de nombreux espaces verts et de vastes cours urbaines se chargent de compenser 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 ;
- rues réservées aux jeux ;
- trois points d'accès au quartier pour les voitures ;
- priorité à droite dans tout le quartier.

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 (panneaux solaires, chauffage aux granulés de bois et pompes à chaleur). 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.

Pour la gestion des eaux, il a été décidé de collecter séparément les eaux de surface pour leur faire subir un traitement biologique avant de les rejeter dans la réserve naturelle située à l'ouest du quartier de Rieselfeld, ce qui permet d'assurer la pérennité de ses zones humides et marécageuses. Ces efforts sont complétés par la mise en place de diverses surfaces d'épandage des eaux usées au sein du secteur de construction.

Les principales orientations de la 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 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 programme de plantation d'arbres complète le projet écologique et confère au quartier sa structure spécifique en faisant le lien entre les cours urbaines et divers espaces verts de haute qualité.

Au nord du nouveau quartier de Rieselfeld, les travaux de planification pour le terrain de sports et de loisirs « Untere Hirschmatten » battent actuellement leur plein. Outre des surfaces intensément utilisées par deux associations sportives, une zone publique à utilisation extensive est en cours d'élaboration dans le prolongement direct de la fonction de loisirs du parc du quartier.

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 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 maternelle Clara-Grunwald est actuellement en cours de construction et sera affecté à d'autres utilisations en cas de recul des effectifs d'élèves. La quatrième étape des travaux d'agrandissement de l'établissement d'enseignement secondaire Kepler a par ailleurs été lancée au début de l'été 2006 et sa future exploitation en journée complète a été officiellement approuvée. La maison de retraite « Pro Seniore » vient compléter cette offre.

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 constituent des partenaires de premier plan au sein du nouveau quartier aussi bien dans le domaine social que culturel. En l'espace de quelques années, Rieselfeld a su développer une incroyable diversité sociale et culturelle et édite même son journal local, dont le numéro 40 est paru à l'occasion du 10^{ème} anniversaire de l'association K.I.O.S.K. pour la 11^{ème} fête du quartier en juillet 2006.

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.

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 en apportant des modifications dans les troisième et quatrième tranches du projet et en favorisant la construction d'immeubles en copropriété et de maisons plurifamiliales. 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).

D'autres sont en phase de projet ou de constitution. 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.

Situation actuelle et perspectives

Le nouveau quartier de Rieselfeld comptait Janvier 2007 plus de 7650 habitants pour environ 2830 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 concrète en terrains ne pouvait satisfaire la demande actuelle. La décision relative à la construction d'un immeuble de huit étages sur la boucle de retour du tramway vient de tomber. 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 toute la Rieselfeldallee centrale, 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 2007, plus de 370 appartements sont en construction. Environ 270 appartements entreront en construction ou en phase de conception dans le cadre d'autres projets au cours des 12 à 15 mois prochains. Concernant les habitations familiales, la totalité de l'immobilier a déjà été construit, est en construction ou a déjà été vendu en option. 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 quelques 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.

Janvier 2007

Ville de Fribourg en Brisgau
Groupe de projet Rieselfeld
Fehrenbachallee 12
D-79106 Freiburg i. Br.
Tél. 0761/2014090
Fax. 0761/2014098
Email: rieselfeld@stadt.freiburg.de
www.rieselfeld.freiburg.de