



Quartier Vauban - Objectifs du projet

Le terrain de l'ancienne caserne Vauban des forces armées françaises, d'une superficie d'environ 41 ha, est situé à la périphérie sud de la ville de Freiburg et limitrophe de la commune voisine de Merzhausen. La Ville de Freiburg a acquis ce terrain sur la base du droit régissant les mesures de développement conformément au Code de l'urbanisme dans le but d'y initier un développement urbanistique ordonné. Un aspect essentiel de cette opération consistait à mettre au point une offre permettant à de larges couches sociales de la population de devenir propriétaires dans ce quartier. En acquérant le terrain, la ville a pu diriger directement les opérations de parcellisation du terrain et de vente des parcelles.

Le plan d'aménagement urbain exécutoire est basé sur le concept urbanistique du projet du bureau d'architecture Kohlhoff & Kohlhoff, Stuttgart, auquel a été décerné le premier prix du concours d'idées lancé par la ville. Ce concept se caractérise par sa solidité et peut s'adapter à des conditions de base pouvant varier au cours du processus de développement sans qu'il n'y ait rupture avec le concept global. Il est ainsi possible de procéder à des modifications au cours du processus de planification, au sens d'une planification évolutive.

La rue "Vauban-Allee", zone 30 km/h, constitue l'axe central de développement et sert uniquement au raccordement du nouveau quartier, une liaison avec les quartiers voisins n'est pas possible. Les terrains de construction adjacents à la Vauban-Allee sont aménagés en zones résidentielles à vitesse limitée. Du fait du rattachement routier en forme de "U", il n'y pas de trafic de passage dans les zones d'habitation. Le plan d'aménagement urbain exclut des places de parking devant les immeubles. Il prévoit que les habitants propriétaires d'automobiles doivent "acheter" leur place de parking à la limite du quartier, dans des garages collectifs. Cette disposition a pour résultat que les zones à vitesse limitée ont gagné une grande qualité de vie, d'autant plus qu'aucun emplacement de parking public n'est prévu dans les zones d'habitation en forme de "U". La rue est devenue un espace de rencontre et de vie, particulièrement pour les enfants.

La structure, essentiellement constituée de petites parcelles, de l'espace à bâtir et la vente préférentielle des terrains à des particuliers et à des collectifs de construction ont permis la diversité au niveau urbanistique et architectural. À cela s'ajoute une mixité des couches sociales, le tout contribuant à doter le quartier d'une animation à multiples facettes.

Les aspects écologiques constituent un cadre commun pour les devoirs au niveau de la construction des pouvoirs publics et des investisseurs privés : l'utilisation optimale de l'espace constitue une thématique essentielle. La réalisation d'une infrastructure modérée et des rues de largeur réduite ont permis de ramener à 17 % la part de l'espace nécessaire pour la viabilisation publique. Les canalisations d'eaux pluviales habituelles ont été remplacées par des caniveaux pavés qui reçoivent aussi bien les eaux de ruissellement des rues que des toits, si ces dernières ne sont pas recueillies dans des citernes. Un système de cuvettes et de tranchées filtrantes permet d'alimenter la nappe phréatique.

Les terrains des maisons en rangée sont également découpés en fonction des surfaces, limitées, disponibles : terrains de 160 m² pour une maison de 6 m de largeur située au sein de la rangée. Pour un rapport plancher-sol de 0,5 et un coefficient d'occupation du sol de 1,4, il en résulte des maisons en rangée d'une hauteur pouvant atteindre 13 m. La pente des toits peut varier librement de 0 à 45 degrés et contribue à la diversité des constructions.

Les bâtiments d'habitation doivent être construits sur le modèle des maisons à "faible consommation d'énergie" et répondre aux exigences, dépassant la législation en matière d'isolation, du mode de calcul plus strict de la ville de Freiburg. Cette obligation est inscrite dans les contrats de vente des terrains. Cette obligation est également remplie par la commune pour la construction de l'école élémentaire et des jardins d'enfants. Le système de chauffage actuel n'est que provisoire. Il sera ultérieurement assuré par des centrales de chauffage fonctionnant aux copeaux de bois et par une centrale thermique en montage-bloc avec chauffage à distance. Un site a été réservé dans le secteur nord du quartier pour la construction de cette centrale. Souhaitant atteindre une qualité supérieure, certains constructeurs appliquent d'eux-mêmes des critères encore plus rigoureux : il en résulte des maisons dites "maisons passives" ainsi que des maisons dites à "énergie positive", c'est-à-dire des maisons produisant, sur une année, plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

Un magnifique peuplement forestier vieux d'une soixantaine d'année constitue la structure verte de base du Quartier Vauban. Ce peuplement a dû être pris en compte dès la phase d'élaboration du projet. Il en est de même des voies de circulation.

Des bandes vertes séparent les zones de construction, assurent le renouvellement de l'air et servent d'espaces de détente, de vie et de jeu pour les habitants du quartier. Les rives et les abords du ruisseau "St. Georgener Dorfbach", protégés en tant que biotope par l'article 24 de la loi sur la protection de la nature, présentent une qualité exceptionnelle.

Outre le raccordement aux transports en commun existants, le projet prévoit une ligne de tramway et permet une correspondance directe avec le réseau express régional (Regio-S-Bahn) passant à l'ouest du quartier.

Le Quartier Vauban constitue un nouveau quartier attrayant offrant une qualité de vie exceptionnelle conciliant ambiance urbaine et vie de famille.

Données juridiques concernant la planification, la construction et le droit foncier

Ces données sont basées sur le plan d'aménagement urbain, Vauban, plan nr 6-130, remplacé par la 1^{re} modification, Vauban, plan nr 6-130a, imposé par la loi à compter du 04.06.99. Les plans d'aménagement urbaines, plan nr 6-130b et nr 6-130c, sont imposé par la loi à compter du 02.11.2001 ou du 30.11.2001. Le plan d'aménagement urbaine, plan nr 6-130d, se trouve en procédure.

La Ville de Freiburg a acheté la totalité du terrain de l'ancienne caserne Vauban à la République fédérale d'Allemagne. Des procédures d'ordonnancement des sols n'ont pas été nécessaires de ce fait. La parcellisation des terrains a été réalisée en fonction directe de la commercialisation effectuée par l'intermédiaire de la Ville ou de son administrateur fiduciaire, la société de développement communal "Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH".

Garantie politique

La mise en oeuvre des mesures prévues a nécessité de nombreuses résolutions du conseil municipal.

Il faut ici souligner

- la décision concernant la mise en œuvre d'une mesure de développement conformément au Code de l'urbanisme et le statut de développement en résultant,
- la décision concernant l'organisation d'un concours d'idées urbanistiques ayant pour objectif de développer un concept de construction adapté au quartier,
- la décision concernant l'organisation d'un concours d'idées et de réalisation urbanistiques pour le secteur "Quartier Vauban", avec école élémentaire et jardins d'enfants,
- la décision du conseil municipal concernant le plan d'aménagement urbain "Vauban",
- la décision du conseil municipal concernant l'achat des terrains de l'ancienne caserne Vauban à la République fédérale d'Allemagne.

Concours financiers

Le Quartier Vauban a été aménagé sur la base du droit régissant les mesures de développement conformément au Code d'urbanisme. Le financement des mesures s'élève à environ 94 millions de €. Cette somme comprend 5 millions de € à titre de financement de lancement supporté à parts égales par le land du Baden-Württemberg et la Ville de Freiburg.

Quartier Vauban Points de vue écologiques

Zones vertes

- Maintien de l'ancien peuplement forestier
- Classement en biotope conformément à l'article 24 a de la loi sur la protection de la nature le long du ruisseau "St. Georgener Dorfbach", pas d'aménagement du cours d'eau
- Zone de biotope à l'est de la rue "Merzhauser Straße"
- Plantations sur les toits plats
- Bandes vertes pour aération du quartier

Circulation

Concept de circulation étagé

- 50 km/h sur les rues Merzhauser Straße et Wiesentalstraße
- 30 km/h sur la rue Vauban-Allee
- Zones d'habitation en "U" à vitesse limitée
- Extension du réseau de pistes cyclables

Pas d'emplacements de parking dans les zones de construction le long de la rue Vauban-Allee

Pas de circulation automobile, décision personnelle

Raccordement aux transports en commun

Bus VAG existants

Bus régionaux existants

Ligne de tramway en projet

Réseau express régional (Regio-S-Bahn) en projet

Énergie

- Type de construction à basse consommation d'énergie, 65 kWh/m²/an, selon la méthode de calcul de Freiburg, obligation contractuelle
- Type de construction à basse consommation d'énergie amélioré, < 55 kWh/m²/an, prestation volontaire du maître de l'ouvrage
- Type de construction "maison passive", 15 kWh/m²/an, prestation volontaire Maisons "à énergie positive", 15 kWh/m²/an avec installations de production d'énergie complémentaires, alimentation du réseau public en courant
- Chauffage à distance par une centrale aux copeaux de bois avec cogénération énergie-chaleur

Installations solaires et photovoltaïques, prestation volontaire

Eaux

- Remplacement des canalisations d'eaux pluviales par un système de cuvettes-tranchées filtrantes
- Citernes de récupération de l'eau de pluie, prestation volontaire
- Utilisation de l'eau de pluie pour les chasses d'eau des toilettes de l'école élémentaire

Sol

Terrains découpés en petites parcelles

Densité urbanistique élevée

Décontamination des sites pollués (sol et eau).