

4. Rieselfeld (Freiburg-im-Brisgau - DE)

<p>Description du projet</p>	<p>Le quartier de Rieselfeld situé à l'ouest de Freiburg comporte 4'200 bâtiments résidentiels pour 10 à 12'000 habitants. Sa construction a démarré en 2004 et doit se terminer vers 2010. Rieselfeld a été construit sur une parcelle de 70 ha, sise sur la partie orientale d'une zone de décharge de 320 ha utilisée pour accueillir les déchets de la partie sud-ouest de Freiburg pendant plus de 100 ans. La zone a été déclarée apte à recevoir des bâtiments destinés à l'habitat après un certain nombre d'études approfondies du sol et différentes mesures d'assainissement, comme par exemple des excavations.</p>	
<p>Objectifs</p>		<p>Les directives politiques régulant le concept d'urbanisme sont entrées en vigueur dès 1994.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Priorité aux transports publics, ainsi qu'aux déplacements piétonniers et cyclistes • Bonne intégration des infrastructures publiques et privées dès le début du chantier. • Orientation sur des objectifs écologiques : standards de construction à basse consommation d'énergie (65kWh/m²/an), réseau de chauffage centralisé alimenté par une centrale de co-génération (chaleur et électricité), intégration de l'énergie solaire, un concept de récupération de l'eau de pluie ; aménagement de la zone environnante en réserve naturelle. • Des espaces verts publics et privés ainsi que des centres de loisirs de haute qualité <ul style="list-style-type: none"> • Construction d'un quartier résidentiel de haute densité (90% habitat collectif, 10% habitat privé) • Un principe d'urbanisme flexible comportant des possibilités d'adaptation en prévision de développements futurs, au-delà de ceux qui se font actuellement • La prise en compte de problématiques spécifiques à certaines catégories de populations telle les femmes, les familles, ainsi que les handicapés et les personnes âgées. • Dépassement de la séparation des espaces de vie et de travail par l'intégration de zones mixtes et industrielles. • Equilibrage entre différentes structures et formes d'habitat.
<p>Structure de financement</p>	<p>La ville a pris en charge les coûts de planification, de développement, de mécanismes publics et de financements, pour un investissement total d'environ 145Mo€. Ce financement est couvert par une ligne budgétaire spéciale hors comptes municipaux approvisionnée par la KELEG GmbH et – dans une moindre mesure – par des subventions pour la construction d'écoles et d'autres bâtiments publics. Quelques subventions ont également été accordées par le Programme de Constructions prioritaires du Land de Bade-Wurtemberg.</p>	
<p>Partenaires et rôles</p>		<p>Le projet n'a pas été géré par des développeurs externes, mais bien par une équipe de projet appartenant à l'administration municipale, mais qui opérait cependant en dehors de la hiérarchie administrative courante. La ville de Freiburg et KELEG (une société municipale de services de Stuttgart) ont nommé conjointement une équipe de projet pour conduire le projet de Rieselfeld. Cette équipe est à la tête du projet de développement et de ses applications et fonctionne comme unité centrale de contrôle pour l'ensemble.</p> <p>L'équipe de base est soutenue par des spécialistes des services municipaux d'urbanisme, de l'immobilier et du logement.</p>

Résultats / Réalisations	<ul style="list-style-type: none"> • Transport: priorité est donnée aux transports publics, aux piétons et aux cyclistes ; accès facile aux transports publics pour les habitants ; limitation de vitesse généralisée à 30 km/h ; plusieurs « rues-à-jouer » où les enfants ont la priorité ; priorité à droite partout pour la limiter la vitesse. • Environnement: bâtiments à basse consommation d'énergie ne dépassant pas un maximum de 65 kWh/m²/an ; obligation contraignante de relier toutes les structures au réseau de chauffage à distance du quartier alimenté par la centrale de co-génération chaleur et électricité de Weingarten ; recours aux énergies renouvelables (solaire, chauffage aux granulés de bois et pompes à chaleur). • Eau: collecte séparée des eaux claires et leur recyclage complet dans la partie occidentale de la zone de Rieselfeld (réhabilitée en réserve naturelle) après bio-épuration, préservant ainsi la végétation de tourbières et marécages typiquement autochtone. • Social: la vie sociale et culturelle du quartier a été traitée avec la même attention que les aspects techniques, le marketing et la construction. Le public a marqué son intérêt et a été impliqué dans le développement du processus de construction. Les équipements sociaux comprennent une école secondaire et son gymnase, une école primaire, un jardin d'enfants, trois crèches, un terrain de sport pour tout petits, deux Jardins Robinson, un club de sport privé, un centre de quartier pour les jeunes, une médiathèque pour enfants et adolescents, une église, etc. Les habitants publient leur propre journal de quartier.
Difficultés et solutions	<p>La promotion immobilière a commencé en 1993. Tout d'abord, la planification et le marketing ont visé des logements subventionnés à bas loyer, des projets de locatifs d'investissement financés par des fonds privés, ainsi que des appartements et des maisons privatives. A la fin des années 90 cependant, à la suite de l'interruption par l'Etat de son soutien à la construction de logements et la levée des privilèges fiscaux aux investisseurs, des changements substantiels sont intervenus dans le milieu des affaires immobilières.</p> <p>L'équipe projet a réagi en modifiant sa stratégie de développement en faveur de bâtiments à logement(s) unique ou multiples. Elle a intensifié sa recherche d'investisseurs pour la construction d'immeubles destinés à la vente et a développé une stratégie flexible de marketing pour des immeubles industriels «services compris». En conséquence, la demande est restée excellente jusqu'à aujourd'hui aussi bien dans le secteur des projets pour petits investisseurs que dans celui des plus grands groupes privés et industriels.</p>
Prochaines étapes	<p>L'aménagement d'une nouvelle aire de sport et loisirs « Untere Hirschmatten » en bordure du quartier a été planifié au nord de Rieselfeld.</p> <p>Il s'agit d'une zone ouverte au grand public avec des terrains pour deux clubs sportifs qui doit fonctionner comme une extension des fonctions récréatives du parc du quartier. L'aménagement de cette zone est censé drainer une partie des activités de loisirs vers la partie nord de Rieselfeld afin de soulager la pression sur la réserve naturelle à l'ouest du quartier.</p> <p>En 2007, près de 370 unités étaient en construction. Dans le cadre de différents projets, il en est prévu environ 270 de plus, qui devraient entrer en phase de construction dans les prochains 12-15 mois. Le développement de Rieselfeld devrait être terminé en 2010.</p> 
Sources d'information en ligne	www.rieselfeld.freiburg.de
Renseignements	<p>Contact : Ville de Freiburg i.Br. Groupe de Projet Rieselfeld Fehrenbachallee 12 79106 Freiburg i.Br. Tel. 0761/2014090 Courriel : rieselfeld@stadt.freiburg.de Site web: www.rieselfeld.freiburg.de</p>