

3. Vauban (Freibourg-en-Brisgau - DE)

Description du projet	Le quartier Vauban s'est développé au sud de Freiburg, à 3 km du centre ville, sur les 38 ha du site d'anciennes casernes de l'armée française, avec pour objectif d'y loger plus de 5000 habitants et d'y créer 600 emplois. La planification du quartier a démarré en 1993 et la phase de réalisation a débuté en 1997. Dès le début, tous les problèmes (mobilité, énergie, logement, aspects sociaux, etc.) ont été discutés dans des groupes de travail ouverts aux habitants. L'information du public concernant la planification de ce quartier orienté environnement était un point crucial, puisqu'il fallait convaincre les gens que ce qui était entrepris ne l'était pas seulement pour leur propre bénéfice écologique immédiat, mais servirait aussi à économiser de l'argent à long terme. De plus, les habitants sont ouverts à d'autres politiques indirectement liées au processus de construction, comme par exemple le partage des voitures et l'usage des transports publics.	
Objectifs	Le principal objectif du projet est de mettre en place un quartier urbain de façon coopérative et participative, en conformité avec un certain nombre d'exigences écologiques, sociales, économiques et culturelles telles : • Social: équilibre des groupes sociaux, intégration des nouveaux propriétaires d'immeubles, école primaire et jardins d'enfants, centres de quartier pour les interactions sociales, événements culturels, etc. • Environnement: priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun, unités de cogénération et chauffage à courte distance, tous bâtiments pourvus au moins de systèmes améliorés de basse consommation énergétique (65 kWh/m²/an) avec préférence marquée pour les propriétaires d'immeuble qui atteignent des standards de maison passive (15 kWh/m²/an) dans des zones spécialement délimitées, usage extensif de matériaux de construction écologiques et d'énergie solaire, perméabilisation des sols, sanitaires écologiques, espaces publics verts dessinés en collaboration avec les habitants, conservation des vieux arbres et des biotopes le long du ruisseau, etc. • Economie: équilibre des zones d'habitat et de travail, commerces de première nécessité au centre du quartier, division du terrain en petits lots et allocation préférentielle à des constructeurs privés ainsi qu'à des projets coopératifs.	
Facteurs déclenchants		Le principal facteur déclenchant a été le besoin de logements pour une population en nombre croissant. Les idées, la créativité et l'engagement des gens qui se sont impliqués dans le processus avec l'objectif commun de créer un quartier durable sont aussi des facteurs déclenchants. Le principe « Apprendre en planifiant » adopté par la Ville a permis de réagir avec flexibilité aux nouveaux développements. Image verte : La popularité acquise par le quartier Vauban a largement aidé la ville de Freiburg à se faire reconnaître comme capitale verte en Allemagne.
Structure de financement	En 1992, la Ville de Freiburg achetait le terrain aux autorités fédérales pour 20 Mo€ (au prix de 54€/m² au lieu des 425 €/m² dans les environs) Les infrastructures publiques ont été financées par les autorités régionales locales à hauteur de 2,5Mo€ (pour un coût total de 30Mo€). Pour pouvoir investir ces montants, la Ville a contracté un emprunt bancaire à taux intéressant. Les entreprises de service public (eau, électricité, chauffage, etc.) ont investi dans les structures de réseau et refactureront progressivement aux usagers.	

	Le programme européen LIFE et la Fondation Fédérale pour l'Environnement ont soutenu le projet à hauteur de 42Mo€, LIFE intervenant surtout sur les questions de transport et de mobilité. Le coût global du quartier Vauban est estimé à 500Mo€, ce qui ne représente que 3-5 % de plus qu'un chantier traditionnel.
Partenaires et rôles	Les 3 acteurs principaux sont : • Le Groupe de Projet Vauban – qui assure la coordination administrative des différentes autorités locales en charge du projet • La Commission du Conseil municipal – constituée de représentants des partis politiques municipaux, de l'administration et autres membres consultatifs comme le Forum Vauban. C'est le principal organe d'échange d'information, de discussion et de prise de décision. • Le Forum Vauban - association approuvée par la Ville dès le début 1995 comme coordinatrice principale de la participation citoyenne S'y ajoutent : • La Fondation fédérale pour l'Environnement – qui a soutenu le Forum Vauban par une subvention pour un projet de recherche sur l'impact de la participation citoyenne dans une opération de planification urbaine. Ce projet a pour objectif de rassembler les savoir faire des différents acteurs (entreprises, planificateurs, architectes, scientifiques, futurs locataires, etc.) de façon à améliorer le concept de participation citoyenne. • Le projet LIFE de l'UE concernant le processus mis en place de l'écoquartier à Vauban – qui est soutenu par la Ville de Freiburg, la Compagnie municipale d'électricité publique et la coopérative d'habitation Genova. Sustainable Urban District Freiburg - Vauban: Project Structure & Main Actors
Résultats / Réalisations	 • Energie: tous les nouveaux bâtiments consomment 65 kWh/m²/année; 92 unités correspondent à des standards de bâtiments passifs, avec une consommation de 15 kWh/m²/an; 10 unités à des bâtiments passifs améliorés, à savoir des bâtiments « énergie plus » (c'est-à-dire qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment) ; un réseau de chauffage à distance pour l'ensemble du quartier et des unités de cogénération, fonctionnant soit aux granulés de bois (80%) soit au gaz (20%), un usage actif de l'énergie solaire (2500 m² de panneaux photovoltaïques et 500m² de panneaux solaires thermiques) font de Vauban l'un des plus grands quartiers solaires européens.

	• Trafic et transports publics : l'utilisation réduite de la voiture dans le quartier a produit une amélioration notable de la qualité de vie : pas de parking devant la porte (sur de larges parts de la zone résidentielle, le plan de quartier interdit la construction de places de parking sur les propriétés privées) ; les véhicules privés sont garés dans un parking municipal situé à la périphérie de la zone résidentielle, la circulation dans le quartier n'étant autorisée qu'à l'occasion d'opérations de prise en charge ou de livraison. La vitesse est limitée à 30 km/h sur la voie principale ; dans les ruelles, cette limite tombe à la vitesse piétonnière de 5km/h. Les commerces et services sont accessibles à pied ou en vélo. Pour les plus grandes distances, les habitants peuvent avoir recours à l'association d'auto-partage (1500 membres). Deux lignes de bus et un tram relient Vauban au centre ville, à la gare principale et à l'aire de loisirs de Hexental. • Eau : Infiltration des eaux de pluie dans le sol : le système couvre 80% de la zone résidentielle. Un projet pilote fonctionne avec un nouveau système de bio-épuration : les eaux noires sont aspirées par un système sous vide vers un puits de bio-gaz où les matières solides fermentent en milieu anaérobie avec les déchets organiques ménagers, générant du bio-gaz qui est utilisé pour les cuisinières. Les eaux grises restantes sont nettoyées par des plantes filtrantes et réinjectées dans le cycle de l'eau. • Social : participation citoyenne extensive dans le cadre du Forum Vauban avec ses standards de communication, d'interaction et d'intégration. Le travail social fait partie du processus de développement, aide à stabiliser la communauté et à structurer les relations de voisinage. Plusieurs groupes de propriétaires ainsi que la coopérative d'habitation Genova ont développé une vie communautaire finement équilibrée (coopérative d'alimentation, marché fermier, centre maternel, jardins et espaces verts partagés, écoles et jardins d'enfants, etc.)
Difficultés et solutions	10 à 15% des décisions ont dû être prises par les autorités locales parce que les habitants n'ont pas réussi à se mettre d'accord entre eux. A Vauban, les principes qui guident la planification font que la participation des habitants potentiels est considérée comme vitale et est valorisée avant et même par-dessus les normes légales. Comme c'est le Forum Vauban (une association privée) qui est responsable du processus, cette structure a tendance à se muer en agence au service des habitants, et par conséquent à représenter leurs intérêts particuliers plutôt que de servir des causes d'intérêt public général. Un conflit similaire affecte également les membres entre eux : du fait, par exemple, que l'association est en faveur d'un quartier sans voitures, il lui arrive de négliger les intérêts de ses membres qui possèdent un véhicule... 
Prochaines étapes	Aujourd'hui, de nombreuses visites thématiques guidées sont proposées aux visiteurs du quartier Vauban.
Petits conseils à ceux qui veulent se lancer dans la construction d'un nouvel écoquartier.	La planification coopérative locale est une des particularités remarquables qui caractérise le cas Vauban et qui pourrait être exportée vers d'autres villes. La sensibilisation et la prise en compte des intérêts individuels des habitants ont été traitées de façon exemplaire. Il est important d'obtenir un haut degré de motivation chez les habitants tout autant que chez les politiciens locaux et les personnes chargées des mises en application.
Sources d'information en ligne	www.vauban.de www.passivhaus-vauban.de www.forum-vauban.de www.freiburg.de
Renseignements	Contact : Nom: Thomas Dresel Fonction: Département de la Protection de l'Environnement Organisation: Ville de Fribourg-en-Brigau Tel: +49 761 2016146 / 6147 Courriel : Thomas.Dresel@stadt.freiburg.de Site web: www.freiburg.de