

Les quartiers « Loretto Areal » et « Französische Viertel » (Tübingen, D), des exemples de mixité fonctionnelle

A Tübingen, ville de 88'000 habitants située dans le Land de Bade-Wurtemberg (D), le départ en 1991 des troupes d'occupation françaises a libéré d'importantes surfaces de terrain dans la partie sud de la ville (« Süd-Stadt »), permettant de développer de nouveaux quartiers pour répondre à l'important déficit en logement qui touchait cette ville suite à la réunification.

Un concours d'urbanisme organisé en 1992 a ainsi permis l'émergence progressive de deux quartiers dans le « Süd-Stadt » : le « Loretto Areal », puis le « Französische Viertel ». L'un des aspects intéressants du concept proposé par les lauréats de ce concours concerne la mixité fonctionnelle. En effet, il prévoyait que **dans les nouveaux immeubles d'habitation, l'usage des rez-de-chaussée soit obligatoirement réservé à des activités économiques ou sociales**, afin d'animer l'espace urbain.

Mieux encore, **l'apport pour le quartier de l'activité prévue au rez-de-chaussée constitue l'un des critères d'attribution des terrains aux groupes d'auto-promoteurs**. Ceci se base notamment sur une liste d'infrastructures souhaitées établie par les autorités (p. ex. bureau de poste, garderie, salon de coiffure, etc.). Grâce à ces différentes mesures, les quartiers « Loretto Areal » (6.3 ha) et « Französische Viertel » (9.8 ha) accueilleront au final certes quelque 6'500 habitants, mais aussi près de 2'000 emplois répartis entre commerces, bureaux et entreprises diverses.

En plus d'assurer la mixité des fonctions, d'offrir des commerces et des services de proximité et d'apporter de la vie dans les quartiers, l'utilisation non résidentielle des rez-de-chaussée a également une conséquence inattendue contribuant à la qualité de vie de ces nouveaux quartiers : l'absence de terrasses privatisées dans les cours intérieures des îlots, au bénéfice d'un aménagement commun de ces cours entre les résidents.

Il est encore utile de relever d'une part que le processus peut être assez long jusqu'à ce qu'un rez-de-chaussée trouve son occupant idéal, engendrant parfois un certain tournus au début, ce qui est cependant tout à fait normal. D'autre part, les commerces ne représentent qu'environ 10% des activités et il s'agit pour la plupart de commerces de proximité (p. ex. boulangerie). En effet, les autres types de commerces privilégient les lieux de passage, nécessaires à leur attractivité. Or les gens de passage ne sont pas très nombreux dans le « Loretto Areal » et le « Französische Viertel », car même si ces quartiers sont situés à quelque 15 minutes à pieds seulement du centre ville, ils en sont séparés par une route nationale, le fleuve Neckar et la voie ferrée. Mis à part les commerces de proximité, les autres types de commerce qui subsistent dans ces quartiers sont plutôt des enseignes spécialisées, qui ne sont pas tributaires du passage, puisque les consommateurs se déplacent spécifiquement pour eux (p. ex. magasin de robes de mariées).

Enfin, il est intéressant de constater que l'obligation d'une utilisation non résidentielle des rez-de-chaussée n'a pas été retenue pour le « Mühlenviertel », quartier actuellement en cours de réalisation un peu plus au sud encore de la ville de Tübingen, précisément en raison de son éloignement trop important du centre ville.