

## Tübingen ou l'ancien réinventé

David Paradis

---

Numéro 143, hiver 2015

Passé recomposé

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/73213ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

---

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

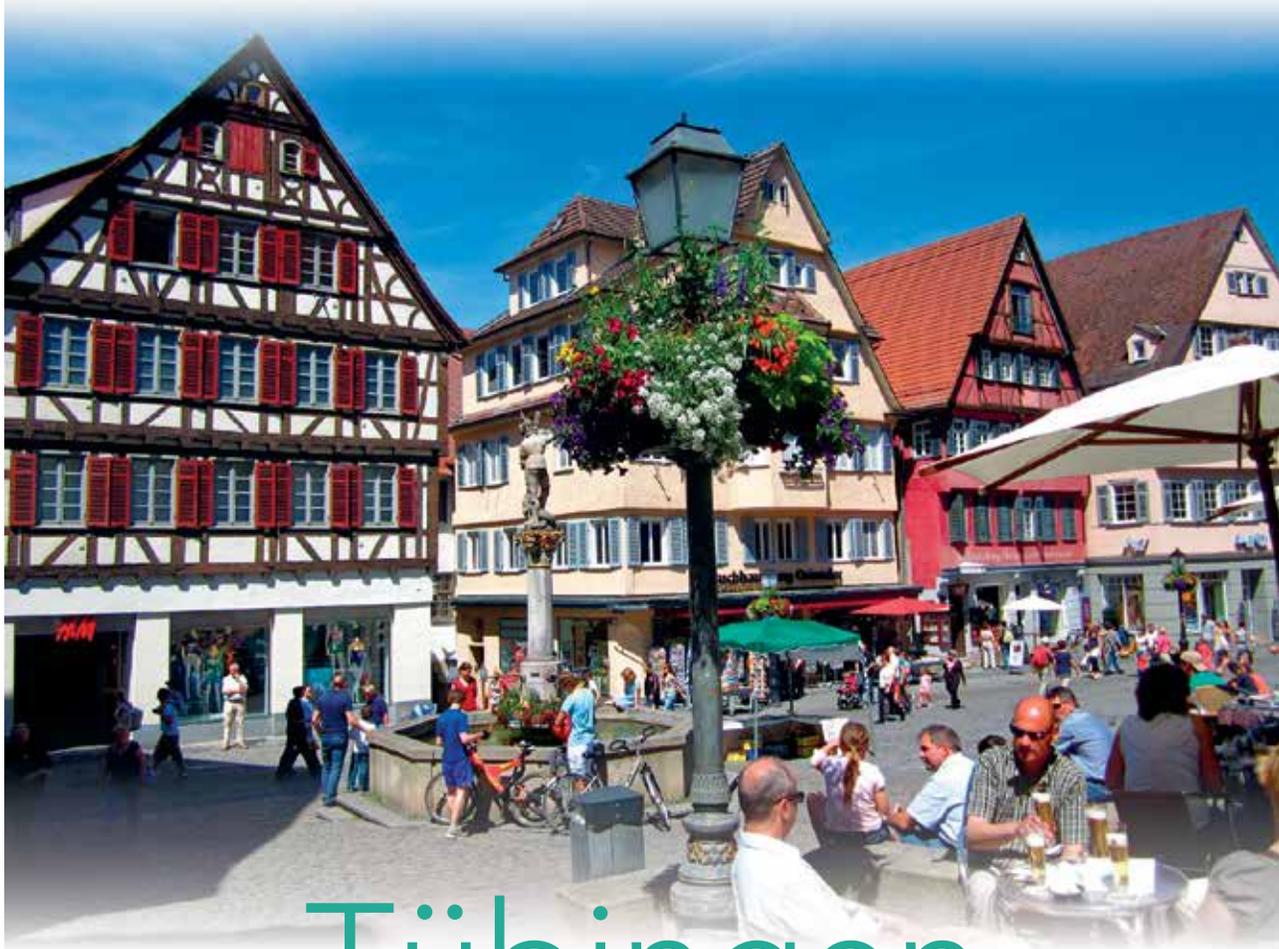
1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

---

Citer cet article

Paradis, D. (2015). Tübingen ou l'ancien réinventé. *Continuité*, (143), 33–35.



# Tübingen ou l'ancien réinventé

*Pourquoi ne pas s'inspirer de la ville ancienne pour créer la ville nouvelle ?*

*Tübingen, en Allemagne, l'a fait. Et a prouvé du même coup que densification  
et patrimoine peuvent aller de pair.*

par David Paradis

La densification des villes est au cœur de nombreuses discussions depuis quelques années. Si elle séduit les municipalités, elle rebute plusieurs résidents, qui l'associent à une perte d'intimité ou de lumière, à la coupe d'arbres, à la destruction de bâtiments anciens dignes d'estime... Bref, à une altération de leur qualité de vie. Transformer la

ville peut conduire au saccage, c'est vrai, mais cette triste issue va-t-elle de soi ? Faut-il nécessairement des mesures de conservation intégrale du cadre bâti et naturel existant pour éviter une densification sauvage ?

L'expérience allemande montre que densification urbaine et conservation patrimoniale peuvent faire bon ménage, et qu'une collectivité peut miser sur la requalification des quartiers existants pour croître, et non seulement être viable, mais également

Cœur médiéval de Tübingen, en Allemagne  
Photos: Vivre en ville

devenir enviable. Une façon d'y parvenir: s'inspirer de la ville ancienne pour créer la ville nouvelle.

#### LA CLÉ DANS LES CASERNES

Tübingen est une petite ville du Bade-Wurtemberg reconnue pour la beauté de son cœur médiéval. Située à environ 40 km de Stuttgart et siège d'une importante université, elle a connu, au cours des dernières décennies, une croissance démographique considérable qui a rendu son offre en logements nettement insuffisante et peu abordable, notamment pour les familles.

Pour freiner la crise, la Ville a élaboré une stratégie misant sur la requalification d'une grande partie de la Südstadt (partie sud de la ville), plus précisément des vastes casernes militaires abandonnées à la suite du retrait de l'armée française d'occupation depuis 1990. Pour l'occasion, un concours international d'idées a été lancé afin de doter la Südstadt d'un plan directeur d'aménagement. Les directives s'appuyaient sur l'approche privilégiée par Andreas Feldtkeller, chef du réaménagement urbain de la Ville, pour la requalification du cœur médiéval de Tübingen au cours des deux décennies précédentes. Il fallait créer une ville « des courtes distances » en misant sur la mixité des activités, la densification à échelle humaine du cadre bâti et la réduction de la place accordée à l'automobile au profit des piétons et des cyclistes. En outre, les quartiers devaient être vivants, animés et conviviaux. Les participants devaient donc penser préservation du patrimoine bâti, maintien des résidents dans leurs logements, architecture et acti-

vités diversifiées, déploiement d'un vaste réseau d'espaces publics et semi-publics.

L'équipe lauréate du concours, aujourd'hui la firme LEHEN Drei, a été invitée à accompagner la Ville dans la transformation de la Südstadt. Sa maquette illustrait une ville contemporaine où les anciens bâtiments militaires étaient recyclés et intégrés au sein de nouveaux quartiers compacts et urbains. Un concept qui s'appuyait sur l'idée que la pérennité du patrimoine bâti passe par sa réactualisation au sein de la ville et par sa réappropriation par la population, même si des modifications architecturales ou esthétiques qui peuvent sembler radicales s'avèrent nécessaires.

C'est ainsi que, au cours des 20 dernières années, différents nouveaux quartiers ont émergé de la Südstadt: le Französisches Viertel (Quartier français), le quartier Loretto, et différents sites intercalés de moindre envergure.

#### MÊME PROXIMITÉ, MÊME COMPLEXITÉ

Dans chaque quartier, la quasi-totalité des anciens baraquements ont été recyclés à des fins résidentielles ou communautaires. Autrefois destinés aux manœuvres militaires, les espaces ouverts ont été fragmentés en de multiples îlots de petites dimensions. Chacun d'eux est formé de bâtiments résidentiels d'au plus cinq étages, dont le rez-de-chaussée est utilisé à d'autres fins que l'habitation. La densité misant sur la compacité bâtie plutôt que sur la hauteur des immeubles, la diversité d'activités ainsi que la facilité des déplacements actifs ont généré une proximité similaire à celle dont

*Situé en périphérie de la ville, le Mühlenviertel est une des banlieues de nouvelle génération inspirées de la ville ancienne.*



bénéficient les résidents de la vieille ville de Tübingen.

Outre son échelle humaine, c'est la complexité socioéconomique et architecturale du cœur médiéval de Tübingen qui le rend particulièrement inspirant. La Ville a par conséquent eu recours, dans la Südstadt, à différentes mesures susceptibles de créer une diversité similaire. Pour provoquer la diversité sociale, elle a misé sur le maintien et la réappropriation du patrimoine bâti par la population. Elle a notamment invité les artisans locaux à s'installer les premiers dans les quartiers, dans les anciens bâtiments de service: entrepôts, ateliers, écuries, etc. La préservation n'a donc pas été réservée aux constructions exceptionnelles.

Pour assurer le dynamisme des commerces de proximité, la Ville a opté pour une réglementation de zonage souple qui ne dicte pas aux commerçants où s'établir. Cette décision s'appuie sur la prémisse qu'un commerçant sait mieux que quiconque où installer son établissement pour qu'il soit fréquenté. De même, pour garantir la diversité architecturale des quartiers, elle a accordé une place de choix, voire la priorité aux groupes d'autopromotion résidentielle; ce sont donc les futurs occupants et leurs architectes qui conçoivent les habitations, plutôt que des promoteurs habitués à la construction en série.

Enfin, pour créer des milieux de vie riches du point de vue expérientiel, la Ville a structuré les quartiers autour d'une trame de rues complexe, où les voies sont conçues d'abord et avant tout comme des espaces de vie plutôt que des voies de circulation. Piétons et cyclistes sont avantagés, tandis que l'animation des rues est pratiquement assurée.

### VIVRE DEHORS

Pour que cette densification inspirée du patrimoine soit un succès, il fallait tenir compte des préoccupations contemporaines de la population, notamment des jeunes familles. Chaque îlot dispose d'une cour et d'équipements dont les résidents riverains se partagent le coût et l'utilisation. Cette mise en commun évite la multiplication des cours privées, qui nuit à la compacité urbaine lorsque celles-ci sont trop vastes. Chaque ménage profite aussi d'un accès de qualité à l'extérieur: une petite cour privée pour les uns, un vaste balcon ou une terrasse en toiture pour les autres.

Enfin, ces quartiers font la part belle à la nature. Par exemple, les ruisseaux canali-



*Les dépendances du quartier Loretto (à droite) ont été recyclées et intégrées à un cadre bâti résolument contemporain.*

sés depuis plusieurs décennies sont renaturalisés et rendus accessibles. En outre, les bâtiments situés en bordure des quartiers disposent de doubles façades – côté ville et côté campagne –, ce qui permet la mise en valeur de chaque milieu.

### EXEMPLE À REPRODUIRE

Grâce à cette requalification, la Ville offre aux jeunes familles les avantages de la ville et de la banlieue, et ce, au sein de quartiers marqués par l'histoire. Le tout sans compromettre l'atteinte des cibles de densité nécessaires à la rentabilité des investissements. Et plutôt que d'être détruit ou muséifié, le patrimoine bâti des anciennes casernes militaires se voit accorder une nouvelle vocation, une deuxième vie, un avenir. Forte de l'expérience de la Südstadt, la Ville reprend désormais cette approche pour tous ses nouveaux quartiers suburbains, tout en l'adaptant au contexte propre à chaque lieu.

Au Québec, certaines villes ont choisi de suivre une démarche similaire, par exemple en s'inspirant de leur patrimoine urbain pour concevoir des écoquartiers. C'est le cas à Rivière-du-Loup, où l'écoquartier

projeté du Domaine Kogan s'inspire directement de la rue principale voisine: la rue Lafontaine. D'autres, comme Beloeil et Plessisville, ont déjà manifesté leur intérêt à emboîter le pas. Cette sensibilité nouvelle pour la combinaison du nouveau et de l'ancien augure bien pour la mise en valeur des ensembles urbains patrimoniaux.

*David Paradis est urbaniste et directeur Recherche, formation et accompagnement à Vivre en ville.*