

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	48 (1975)
Heft:	11
Artikel:	En Grande-Bretagne : où vont les villes nouvelles?
Autor:	Tiffen, C.E.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-127802

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 02.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

En Grande-Bretagne: où vont les villes nouvelles?

par C. E. Tiffen, journaliste

22

Trente ans se sont écoulés depuis que s'est ouvert en Grande-Bretagne le débat sur les villes nouvelles; maintenant, beaucoup de ces villes approchent de leur maturité et d'autres sont bien avancées. Celles de la troisième décennie, fondées sur des villes en existence capables de forte expansion, demandent un genre de planification totalement différent de celui appliqué aux premières réalisations du genre telles que Stevenage et Grawley.

Les chiffres dont on dispose pour comparer le coût de la construction d'une ville nouvelle sur un site nu en campagne et celui de la construction à partir d'un centre déjà important ne font pas apparaître d'avantages particuliers en faveur de l'une ou de l'autre méthode en termes d'investissements.

Mais on se rend beaucoup mieux compte qu'il y a trente ans de la nécessité de protéger les terres agricoles de bonne qualité dans toute la mesure du possible. Par conséquent, la construction a lieu désormais le plus possible sur des sols récupérés ou sur des bandes de terrains entre zones déjà urbanisées, lorsque les circonstances le permettent.

Besoins énergétiques

On se rend compte aussi que la nécessité de conserver l'énergie affectera les plans d'urbanisme en matière de densité de l'habitat, de transports et de conception architecturale. Les normes obligatoires d'isolation thermique des locaux d'habitation sont beaucoup plus strictes maintenant qu'il y a trente ans.

Des idées nouvelles, cherchant à répondre aux besoins énergétiques de l'avenir, trouvent leur écho dans la maison expérimentale de Milton Keynes qui doit être achevée en mars et qui est équipée de panneaux solaires de chauffage.

Les toutes dernières villes nouvelles d'Angleterre englobent les centres anciens de Northampton, de Peterborough et de Warrington. Ces sites ont un avantage sur les sites nus: il n'est pas nécessaire de commencer à zéro (avec le problème que pose l'établissement d'activités industrielles), mais il existe déjà un «capital social», un mode de vie local tout fait.

Les parties les plus vétustes de ces centres peuvent être rénovées pendant que se poursuit la construction neuve. Les travaux de rénovation peuvent être utiles, car l'opération qui consiste à faire «du neuf avec du vieux» s'accompagne généralement d'une réorganisation complète du système de circulation. Ces villes disposent déjà de municipalités anciennes et expérimentées. Autrement dit, il faut tenir compte d'une opinion publique capable de s'exprimer. Les urbanistes des villes nouvelles construites sur sites

nus se livraient à une opération dont la valeur ne pouvait être appréciée par les personnes auxquelles elle était destinée qu'après achèvement. Dans les hybrides des années 70, les gens sont déjà là, par dizaines de milliers; il faut donc rechercher leurs opinions sur la construction.

Collaboration

Chaque ville nouvelle, cependant, relève d'un organisme spécial responsable de tout ce qui a trait à son aménagement; le gouvernement y voit donc des ouvertures de collaboration raisonnable entre ces organismes publics et les conseils municipaux en existence. Northampton est l'illustration type de ce genre d'association. Les frais d'investissement de certaines réalisations neuves sont partagés, les services et la gestion sont organisés en fonction des besoins et ressources de chaque partenaire: c'est le compromis britannique classique.

Les premières villes nouvelles avaient surtout pour but de remédier au surpeuplement des grandes conurbations: ce fut le cas des huit villes de «trop-plein» de Londres, de deux autres dans l'Ouest des Midlands et de deux encore dans le bassin de la Mersey, en Angleterre du nord-ouest. D'autres devaient offrir des meilleures conditions de vie et diversifier les emplois en certains points donnés: la ville sidérurgique de Corby et la ville minière de Peterlee. Newtown, dans le centre du pays de Galles, était destinée à enrayer le dépeuplement rural.

Villes de pointes

Plus récemment, Warrington, Washington et Central Lancashire reçurent le rôle de villes de pointe pour revitaliser leur région et cristalliser la croissance spontanée.

Milton Keynes, Peterborough et Northampton peuvent être considérées comme une extension du plan de soulagement de Londres. Elles recevront la population et les industries que la ceinture originale de villes nouvelles ne saurait absorber.

Le moment semblait venu, au début de 1975, pour l'administration centrale, les régions, les collectivités locales et les organismes publics d'aménagement des villes nouvelles, d'examiner les résultats acquis et de se poser la question de l'avenir, à la manière des besoins actuels en matière de logement et de la situation énergétique.

Les prochains mois verront un échange officiel de vues, mais certaines indications permettent déjà de penser que les divers aspects des problèmes fondamentaux résolus pour la première fois en 1945-1946 seront abordés sous un angle nouveau.

Il semblerait que — à la différence de l'ensemble des gains socio-économiques nationaux — l'investissement dans les villes nouvelles puisse être quantifié par secteurs. Autrement dit, les organismes publics d'aménagement et les collectivités locales devraient obtenir une rémunération plus rapide des implantations commerciales, industrielles et commercantes.

Terrains en location seulement

Afin que la collectivité reçoive la part qui lui revient des avantages de ce genre d'aménagements, les terrains qui leur sont destinés ne seront cédés qu'à bail. Le loyer du sol sera par la suite passé en revue à intervalles réguliers pour éviter qu'il ne se laisse indûment distancer par la valeur réelle des terrains. Cela créera de délicats problèmes d'opportunité dans le temps, mais les discussions avec les entreprises intéressées ne présenteront probablement pas les difficultés qui se seraient posées dans les villes nouvelles construites sur terrains nus, où le recours rapide aux méthodes commerciales aurait facilement pu conduire à des pertes.

Dans les débuts, toutes les maisons neuves étaient destinées à la location; par la suite, la demande croissante des ménages qui souhaitaient acheter leur maison conduisit à l'objectif de 50 % des maisons en location, 50 % en propriété privée. Depuis, l'option donnée aux locataires d'acheter le logement qu'ils occupaient a détruit cet équilibre. Par conséquent, dans l'immédiat, l'accent portera dans les villes nouvelles sur la construction d'habitations destinées à la location.

Une maison et un jardin

Il faut cependant toujours allouer des terrains aux promoteurs privés qui veulent construire des habitations pour la vente.

L'une des premières constatations, dans les villes nouvelles, fut que peu de gens souhaitaient échanger l'appartement ou les pièces qu'ils occupaient dans une vieille ville contre un appartement dans une ville nouvelle. La plupart désiraient un logement avec l'agrément d'un jardin. Le nombre relatif d'appartements fut donc très vite réduit. Dans l'ensemble, cela reste une caractéristique nationale britannique, mais de nouveaux facteurs émergent qui affecteront les proportions appartements-maisons.

Naturellement, le nombre des personnes âgées s'accroît constamment dans ces villes dont la population, à l'origine, se composait surtout de jeunes, car la plupart sont les «jeunes mariés» de l'époque héroïque des villes nouvelles. Lorsqu'ils prennent leur retraite, ils souhaitent rester près de la famille qu'ils ont élevée dans la ville, mais pas nécessairement dans une maison avec jardin devant et derrière à entretenir.

Les célibataires

Le moment est venu aussi de prêter attention aux besoins des personnes seules. Il peut s'agir de travailleurs temporaires, d'étudiants, d'apprentis, d'infirmières ou d'enseignants en début de carrière, de tous les jeunes, en fait, qui ont quitté le foyer paternel pour prendre un emploi dans les villes nouvelles. Il y a aussi les adultes célibataires dont les besoins doivent être pris en ligne de compte dans toute communauté équilibrée.

Pour certains, la solution peut prendre la forme d'un

foyer résidentiel. Pour d'autres, le studio en immeuble collectif avec services communs peut être parfait. Mais il faut aussi pouvoir offrir de petits appartements entièrement indépendants.

Dans les villes nouvelles qui devaient accueillir les locataires des grandes agglomérations, la façon d'attribuer les logements n'a pas toujours été dans le meilleur intérêt des centres dont on cherchait à réduire le surpeuplement.

La priorité est allée à ceux qui avaient de bonnes perspectives d'emploi. Par conséquent, les plus défavorisés de la société tendaient à rester en arrière, au risque d'exacerber les difficultés sociales dans les grandes villes.

Assouplissement

Etant donné la mobilité accrue de la main-d'œuvre, il ne semble plus raisonnable d'exiger que le soutien de famille ait un emploi dans la ville nouvelle avant de lui attribuer un logement où sa famille peut le rejoindre. En d'autres mots, il ne faudrait pas que l'un des instruments de la politique nationale nuise à la mobilité de la main-d'œuvre.

Le gouvernement se propose d'assouplir la règle selon laquelle, pour qu'un ménage puisse louer un logement dans une ville nouvelle, il faut que le soutien de famille travaille dans la circonscription de cette ville. Il faut ici trouver un nouvel équilibre entre la stricte application de la règle qui rattache le logement à l'emploi et le risque de transformer les villes nouvelles en zones-dortoirs.

Dans l'ensemble, l'apport des villes nouvelles en cours d'aménagement aux ressources nationales de logements restera sensible jusque vers 1985. Après cela, la demande totale pourrait décliner, mais on continuera de suivre constamment le taux national de natalité pour veiller à ce que les programmes de villes nouvelles en tiennent compte.

Villes plus grandes que prévu

Quelle que soit la forme qu'elles aient prise par le passé, on constate dans les villes nouvelles une tendance à la croissance au-delà de la population prévue à l'origine. On étudie donc la possibilité d'absorber une augmentation considérable de la population dans des groupes de petits «villages» ou communes à distance raisonnable des centres d'emploi, en relation avec le rôle futur des transports en commun.

C'est précisément de cette façon que le plan général de Peterborough aborde le problème. Le centre urbain actuel, rénové et remodelé, serait entouré d'un collier de communes neuves placées chacune dans un cadre de verdure, mais toutes étroitement reliées entre elles et avec le centre.

Tel était en fait l'idéal dont Ebenezer Howard s'était fait l'avocat dans «Garden Cities of Tomorrow» (Cités-Jardins de demain), publié en 1898.

Cadre général

Les urbanistes de Peterborough ont soumis ces idées non pas comme une formule toute faite et inaltérable, mais à titre de cadre général dans lequel le détail des plans se déciderait à mesure que les travaux avanceraient vers l'achèvement de la ville, prévu pour 1985.

Mais les événements peuvent dépasser les meilleurs plans, comme l'a fait remarquer le discours présidentiel de l'an dernier lors de l'assemblée de l'Ordre britannique des architectes. Dans cette allocu-

tion, le président de l'ordre, Alex Gordon, examinait le rôle de l'architecte à l'égard du problème de conservation de l'énergie.

Comme il le signalait, «la consommation globale d'énergie, compte tenu des déperditions de chaleur, de l'éclairage, des appareils mécaniques et des transports, doit à l'avenir occuper une place importante dans l'urbanisme».

Schémas futurs

Il jugeait qu'il serait révélateur de procéder, sur cette base, à l'étude comparée d'un quartier londonien du début du siècle dernier et d'un quartier de cité-jardin abritant un nombre comparable de personnes. Les constatations seraient probablement en faveur

du quartier ancien de maisons basses et de population dense, en matière de consommation totale d'énergie. En d'autres mots, les maisons, comme les gens, ont plus chaud lorsqu'elles se serrent les unes contre les autres.

A moins qu'il ne se produise une modification radicale des conditions économiques ou que l'on ne découvre une source nouvelle d'énergie, la construction industrielle et commerciale des villes nouvelles au cours des dix ans à venir suivra très probablement le schéma «longue vie, souplesse fonctionnelle, faible énergie».

Les bâtiments construits selon ce schéma offrent des espaces non différenciés de dimensions et types divers autorisant des adaptations futures selon les besoins de la demande des fonctions éventuelles.



Cette carte donne la répartition des villes nouvelles sur le territoire de la Grande-Bretagne. Plusieurs de ces «villes nouvelles» englobent des agglomérations qui existent depuis longtemps déjà.