

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 39-40 (1967)

**Heft:** 7

  

**Artikel:** Lorsque les urbanistes retournent à la terre

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126278>

### **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:** 04.07.2025

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

## Lorsque les urbanistes retournent à la terre

28

*Le Mouvement américain des villes nouvelles croît rapidement. Septante jeunes cités sont en cours d'exécution et la grande finance y prête la main. Mais des problèmes énormes doivent être résolus.*

Le rêve d'échapper au bruit, à la foule, à la saleté des grandes villes, a agité des millions d'hommes à travers les âges: du sénateur de la Rome impériale se prélassant dans sa vaste résidence de campagne au citadin cherchant à poser sa tente sur son étroit lopin de terre, il y a des nuances à l'infini.

Le Romain n'avait pas de peine à trouver la paix qu'il cherchait. Mais l'homme d'aujourd'hui ne trouve trop souvent sa retraite bucolique qu'au milieu d'un encombrement de baraques identiques, sur des terrains arides et nus, à des milles et des milles de distance.

Récemment, urbanistes et architectes ont préconisé autre chose: des villes nouvelles. Projetées au complet, largement autonomes, ces communautés offrent à leurs habitants une large part des avantages culturels, sociaux, récréatifs et même des occupations propres aux grandes villes, mais en même temps la tranquillité sylvestre.

### Des cités créées en laboratoire

En 1898, le grand-père de l'urbanisme, Ebenezer Howard, proposa, le premier, de décongestionner Londres, sa ville natale, en créant une série de «villes nouvelles», soigneusement projetées à la fois pour l'homme et l'industrie.

Les fondateurs de Reston espèrent que leur nouvelle ville servira de modèle d'urbanisme dans d'autres régions des Etats-Unis. Ils espèrent également qu'elle incitera le Congrès à adopter une réglementation en faveur des villes nouvelles, facilitant le financement des achats de terrains, et leur groupement, ainsi que des travaux de voirie, d'adduction d'eau et d'assainissement.

En effet, les dépenses qu'entraînent l'acquisition et l'aménagement de vastes superficies au seul moyen de capitaux privés sont pour ainsi dire prohibitives, et les difficultés d'obtention de crédits suffisants pour de tels projets sont pratiquement insurmontables.

Le Congrès étudie actuellement un projet de loi présenté par le président Johnson, et portant le titre de «Loi de développement urbain». Il a pour principal objectif d'aider un certain nombre de villes choisies à mettre en œuvre des programmes coordonnés d'élimination des taudis et îlots insalubres dans une zone témoin de chacune de ces villes.

Sur les idées de Howard, des deux côtés de l'Atlantique, ses héritiers professionnels ont fondé un mouvement, presque une religion. En Angleterre, en Scandinavie, le gouvernement a bâti un certain nombre de villes où les urbanistes se rendent en pèlerinage. Dans notre pays, des financiers privés ont également construit quelques cités dans la verdure autour des grandes villes.

*Un air nouveau:* Le Mouvement des cités nouvelles reçut une bouffée d'air frais en 1963 avec le début de la construction de Reston, Virginie, à 18 milles de Washington. Au hasard d'une course en voiture, un promoteur new-yorkais, Robert E. Simon, fut séduit par le site attirant de Reston (où il retrouvait ses initiales). Cette ville est une pure création de Simon et la seule qui soit en relation directe avec le «mouvement».

Initialement, Simon était strictement seul. Il manquait – et il manque toujours – de tout soutien gouvernemental, élément indispensable aux cités nouvelles européennes. Une aide fédérale indirecte lui parvint pourtant il y a quelques mois lorsque l'U.S. Geological Survey (Direction fédérale de la géologie) décida de fixer son siège (3000 personnes) à Reston.

«Notre heure est venue» déclara Simon. Au cours des deux derniers mois, Reston a vendu des habitations pour 1,5 million de dollars; ce mois, les ventes atteignent le million (août 1966, *Réd.*). Tous les logements sont loués. Deux nouvelles industries viennent de se joindre aux

Le projet propose également une aide fédérale en matière de garantie hypothécaire en faveur des villes nouvelles. Des prêts fédéraux aideraient les organismes de mise en valeur, à l'échelon des Etats et des collectivités locales, à financer l'achat et l'aménagement des terres destinées à des agglomérations nouvelles. La construction effective des maisons, appartements, magasins, écoles, équipements culturels et récréatifs, usines, etc., serait assurée par l'entreprise privée.

Le gouvernement souhaite encourager les petites entreprises du bâtiment à participer au développement des villes nouvelles et rationnellement conçues. Par exemple, aux termes du projet de loi précité, les petits entrepreneurs pourraient acquérir et bâtir en association, des lotissements dans les villes nouvelles, possibilité qui, autrement, serait exclue pour chacun d'eux pris isolément.

«La Journée du Bâtiment»

quatre déjà installées. «Il n'y a pas de doute, nous sommes arrivés» a conclu Simon.

La grande finance a commencé à s'intéresser à l'idée de Reston. En 1964 Gulf Oil a prêté à Simon 14 millions de dollars. Cette année, John Hancock Assurances lui a avancé 15 autres millions en même temps qu'elle prêtait 20 millions à Alan H. Lindsey pour sa cité El Dorado Hills, près de Sacramento.

*Un champ d'expériences.* De tels investissements tentent également d'autres grandes compagnies. General Electric, entre autres, estime que les nouvelles cités peuvent être un stimulant et un champ d'expériences pour des techniques urbaines capables de rendre les cités plus plaisantes, de créer un cadre où la vie sociale serait plus stable et plus efficace.

L'idée, évidemment, n'est pas surgie d'un seul coup. Elle est le fruit d'une évolution. Déjà Alcod (Aluminium, *Réd.*) est profondément engagée dans des opérations immobilières. C'est pour elle un investissement en même temps qu'une exposition permanente et un moyen de vente. Mais certains hommes d'affaires vont plus loin.

*Effort créatif.* Un directeur de General Electric a déclaré devant des urbanistes que les cités nouvelles sont l'occasion d'introduire de nouveaux produits, de nouvelles techniques, sans s'exposer à l'effet négatif des bâtiments vétustes, des règlements archaïques, des liaisons déficientes, du conservatisme, en un mot de tout ce qui décourage les innovations. General Electric envisage une aide financière et technique pour les constructeurs de nouvelles cités aux idées neuves. Elle y voit, certes, son intérêt direct, mais en même temps un stimulant pour le marché de demain.

### Problèmes critiques

Les cités nouvelles sont, essentiellement, une manière de pallier la croissance explosive des villes. Aujourd'hui que tant de citoyens quittent la ville pour habiter la campagne, ce problème a pris l'importance d'un problème national. L'usage démesuré du territoire, la destruction des richesses que les citoyens avaient cru s'assurer en déménageant, ont conduit à une dispersion urbaine, à un éparpillement ou encore, comme certains ironisent, à un «non-aménagement actif».

Les prévisions de population annoncent de nouvelles concentrations. En 1980, la population des villes sera le double de celle de 1950, et cela principalement dans les

faubourgs. Les surfaces à urbaniser dans les quinze ans qui viennent couvrent l'aire de New York, Chicago, Los Angeles, Philadelphie, Detroit et Baltimore.

Où tout ce peuple vivra et travaillera est la grande énigme. Des experts parlent de bâtir de grandes cités dans les régions inhabitées. La plupart des responsables admettent au contraire que la population future ira là où les hommes ont toujours été, c'est-à-dire dans les espaces libres entre les grandes villes. Tel est le rôle des villes nouvelles.

*Des critiques.* Mais l'idée a ses opposants, sur le plan pratique et sur le plan théorique. Jane Jacobs, la conscience des urbanistes, réagit: «Ce sont vraiment de gentilles villes si vous êtes docile, si vous n'avez pas d'idées par vous-même et si vous ne cherchez pas à passer votre vie sans autre plan que ceux des autres.»

Même l'urbaniste californien Victor Gruen, qui a en route les projets de neuf cités, avertit ceux qui attendent trop des villes nouvelles. Puisque nous ne sommes pas capables d'organiser et de rebâtir convenablement les cités existantes, qui garantit que nous ferons mieux dans de nouvelles?

*Migraines.* Ce genre de critiques n'est pas de celles qui causent des migraines aux promoteurs préoccupés bien davantage à financer et à promouvoir leurs projets. L'aide des grandes compagnies peut les soulager; l'aide financière surtout, car les cités nouvelles exigent de bien plus vastes terrains que les réalisations traditionnelles.

L'expérience a d'ailleurs montré que si le terrain n'est pas très bien situé, s'il n'attire pas à la fois la population et l'industrie, même la haute finance ne garantit pas le succès.

En 1963, par exemple, la compagnie Humble s'associa avec un des plus grands constructeurs du pays pour bâtir Clear Lake City près de Houston. La fanfare habituelle vanta le plan directeur, comportant des immeubles de bureaux de haut standard, des terrains pour l'industrie légère, un shopping center et des appartements pour 140 000 personnes.

Le constructeur Webb, jusqu'alors spécialiste du marché de série, se lança dans une construction luxueuse, érigeant, sur des terrains démesurés, des villas de style «Western» avec une succession de baies et de patios. Or, la plupart des habitants de Houston vivent la moitié de l'année enfermés dans des appartements conditionnés. La cité leur apparut – et leur apparaît encore – pareille

## Reston, Virginie, une image d'une fraîcheur inattendue

par J.-P. Vouga

30

à n'importe quelle autre, rigide et peu engageante. Les ventes ne démarrèrent pas. Le constructeur abandonna, Humble revisa son projet et entreprit la construction de maisons à des prix plus bas. Clear Lake City a aujourd'hui 3500 habitants.

*Attraction.* Les cités nouvelles doivent offrir les agréments, les contacts sociaux, les occasions de travail que demande le peuple. L'urbanisme et l'architecture progressistes attirent-ils ou découragent-ils le client moyen ? La question reste ouverte.

Reston, de toute évidence, exerce un attrait particulier. Une enquête a prouvé l'enthousiasme des habitants, mais d'un millier d'entre eux seulement, dont l'éducation et le niveau social dépassent la moyenne.

Certaines nouvelles cités ne vendent ni terrain ni habitations. Le succès montre qu'il s'agit de cas spéciaux. Foster City, par exemple, dans la banlieue de San Francisco, se baptise «L'île aux bleus lagons». La location a amené là 4200 habitants depuis 1963 et près de 500 logements sont en construction.

El Dorado Hills, à quelque distance de Sacramento, a d'autres ambitions puisqu'elle prévoit une population de 75 000 habitants. Seuls 1500 y vivent aujourd'hui. Son promoteur plaçait ses espoirs sur les employés d'Aérojet et de Douglas qui l'un et l'autre licencièrent du personnel. Les amateurs éventuels sont découragés par les trente-cinq minutes du trajet jusqu'en ville.

### Garder l'idée pure

Le succès financier des villes nouvelles est donc mitigé. Dans un cas au moins, l'échec est net. Les urbanistes, pour ne pas parler des promoteurs, y recherchent les moyens de faire mieux que des habitations simplement agréables, de rétablir la balance entre la ville et les faubourgs.

La plupart des villes nouvelles sont, en effet, des réalisations destinées aux revenus moyens et élevés. Le secrétaire de «Housing & Urban Development» déclare : «Dans leur grande majorité, elles cherchent à procurer les avantages d'un country-club aux familles à haut revenu.»

*Le prix du succès.* Nombreux sont ceux qui pensent qu'il n'y aura bientôt guère de différence entre les villes nouvelles et les réalisations conventionnelles. C'est ce que fait ressortir une étude non publiée d'un constructeur californien. En dehors de certains agréments, les villes nouvelles offrent peu de chose. Plus généralement encore,

Par une fin d'après-midi de septembre, une heureuse circonstance me fait prendre la route de Reston et la séduction de cette réalisation opère aussitôt son charme. Reston est totalement différente de ces interminables quartiers résidentiels qui, aux Etats-Unis, couvrent des kilomètres carrés sans autre variété que le luxe plus ou moins raffiné, le style plus ou moins victorien des habitations.

Ici, autour d'un plan d'eau qui fait penser aux Pays-Bas, à Portofino et à Cambridge (c'est-à-dire qu'il a son originalité à lui), des constructions raffinées se côtoient et se font face, des boutiques amusantes tournent en demi-cercle autour d'une piazzetta ouverte sur l'eau, des fontaines, des emmarchements, des places de jeu se succèdent dans un perpétuel renouvellement de formes et de matériaux sans rien enlever à l'unité de conception.

L'excellent sculpteur américain qui en est l'auteur, s'est penché aussi sur tous les accessoires qui font beaucoup pour le visage d'une ville : les bancs, les candélabres, la mosaïque des pavés. Il donne l'impression de s'être royalement amusé et nous y prenons autant de plaisir que lui.

On parle peu des architectes, auteurs principaux du succès de Reston. Ce sont deux jeunes new-yorkais : Whittlesey et Couklin. On leur doit le plan directeur et les premières réalisations. Il faut souhaiter que l'esprit agréable avec lequel tout a débuté ne soit détruit ni par une fatigante répétition ni par une trop grande recherche de l'originalité. Reston peut garder sa fraîcheur. Que ses promoteurs se gardent pourtant d'en faire le village d'une exposition universelle !

---

les buts sociaux impliqués par la réalisation à sa phase finale ne sont pas à la portée des vendeurs. Le plan devrait donner à l'acheteur l'assurance que ses investissements ne seront pas mis en péril par des changements imprévus.

Robert Simon réplique «qu'il s'agit d'une mentalité de chicanier, de l'oubli de tout ce qui fait le succès de Reston». Simon projette à Reston des logements à loyers modestes. Sa méthode pour amener cette nouvelle vague dans le complexe d'une ville nouvelle sans la détruire sera observée de très près.

Traduction libre JPV

Business Week, août 1966