



**HAL**  
open science

# Habiter le toit stéphanois : dans quelle mesure la tendance des toits en centre-ville peut-elle faire renaître son attractivité résidentielle ?

Kseniia Pustovoit

## ► To cite this version:

Kseniia Pustovoit. Habiter le toit stéphanois : dans quelle mesure la tendance des toits en centre-ville peut-elle faire renaître son attractivité résidentielle ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01389404

**HAL Id: dumas-01389404**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01389404v1>**

Submitted on 28 Oct 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Projet de fin d'études

# Habiter le toit stéphanois

Dans quelle mesure la tendance d'ouverture des toits en centre-ville  
peut-elle faire renaître son attractivité résidentielle ?

Kseniia PUSTOVOIT - Septembre 2016

Directrice de mémoire : Sylvie LAROCHE

Tuteur d'Apprentissage : François PUECH – Stéphane QUADRIO





Apprentissage : du 14 Septembre 2015 au 31 Août 2016

Structure d'accueil : Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE)  
au sein de l'équipe Restauration Immobilière

Poste : Chargée d'Opérations

Maître d'apprentissage : François PUECH, Chef de Projet Restauration Immobilière,  
Stéphane QUADRIO, Directeur de l'Aménagement

Tutrice de Mémoire : Sylvie LAROCHE

Missions confiées :

- Conduite des opérations en maîtrise d'ouvrage publique : lancement et suivi des travaux préparatoires (2 opérations), ainsi que travaux de finitions (2 opérations), animation de groupes de travail ;
- Préparation de pièces marchées : consultations pour les marchés de travaux et prestations intellectuelles ;
- Montage de dossiers de demande de subventions : Anah Thirori Jacquard et Chappe Ferdinand ;
- Suivi de la consultation de Maîtrise d'Œuvre Urbaine sur l'Ilot EDEN : appui à l'analyse des candidatures et des offres, préparation du jury, préparation et lancement de la phase « offre », appui aux négociations, échanges avec les services techniques de la ville ;
- Travail sur l'intégration du logiciel Foncier 7.





## Note analytique

AUTEUR	Kseniia PUSTOVOIT	
TITRE	Habiter le toit stéphanois. Dans quelle mesure la tendance d'ouverture des toits en centre-ville peut-elle faire renaître son attractivité résidentielle ?	
DATE DE SOUTENANCE	9 septembre 2016 à 10h30	
ORGANIGRAMME D’AFFILIFATION	Institut d’Urbanisme de Grenoble Université Grenoble Alpes	Directrice du projet de fin d’études : Sylvie LAROCHE
ORGANISME DANS LEQUEL L’ALTERNANCE A ETE EFFECTUEE	Etablissement Public d’Aménagement de Saint-Etienne	Tuteur d’apprentissage : François PUECH – Stéphane QUADRIO
COLLATION	Nombre de pages : 66	Nombre d’annexes : 3
	Nombre de références bibliographiques : 27	
MOTS-CLES ANALYTIQUES	Terrasse tropézienne – terrasse de toit – renouvellement urbain – cœur de ville – réhabilitation du bâti ancien – aménagement des combles – AVAP Centre-Nord – patrimoine – ville industrielle – attractivité résidentielle – exode résidentiel	
MOTS-CLES GEORGAPIQUES	France – Saint-Etienne – Centre Nord – quartier Jacquard – Grenoble – Aix-en-Provence	
RESUME	<p>Comme plusieurs villes post-industrielles, Saint-Etienne vit encore aujourd'hui les conséquences du déclin industriel. Grace aux projets liés avec la reconversion de la ville, le territoire est en train de devenir le lieu de créativité, de design mais aussi d'innovation urbaine.</p> <p>Depuis les années 2000, les habitants s'intéressent à l'aménagement des terrasses de toits pour avoir son extérieur privé, créer un jardin et profiter de la vue sur la ville.</p> <p>Dans ce travail nous allons comprendre à quoi la création des terrasses tropéziennes en centre-ville peut contribuer à l'augmentation de l'attractivité résidentielle du cœur d'agglomération stéphanoise.</p>	
SUMMARY	<p>As well as many others post-industrial cities, Saint-Etienne is still reaping the consequences of the industrial decline today. Owing to the projects which are related with the conversion of the city, the area become not only the place of creativity and design, but also a place of urban innovation.</p> <p>Since the 2000s, the residents have been interested in the development of the terraces of roofs to obtain their private outdoor, to create a city garden and to enjoy the view over the city.</p> <p>In this work we will see how the creation of terraces "tropéziennes" in the downtown can contribute to improve the residential attractiveness in the heart of Saint-Etienne.</p>	





## Sommaire

<b>Note analytique .....</b>	<b>5</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>9</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>11</b>
<b>1. Partie I : Histoire.....</b>	<b>17</b>
1.1. Saint-Etienne, ville de paradoxes .....	17
1.2. L'évolution démographique en parallèle avec le changement de la situation foncière .....	19
1.3. Saint-Etienne - la ville fière de son histoire industrielle .....	22
<b>2. Partie II : Réaliser son projet d'aménagement de terrasse de toit.....</b>	<b>29</b>
2.1. Quelle est la réglementation concernant des terrasses de toits dans les villes françaises ? .....	29
2.2. La réglementation sur les terrasses tropéziennes à Saint-Etienne.....	31
2.3. Faire une terrasse tropézienne sur le territoire stéphanois : démarche administrative.....	35
<b>3. Partie III : Réinvention du territoire stéphanois par ces toits .....</b>	<b>43</b>
3.1. L'homme et son regard vers le haut .....	43
3.2. Vivre les toits à la stéphanoise .....	47
3.3. Conséquences économiques et sociales pour la ville .....	52
<b>Conclusion .....</b>	<b>57</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>59</b>
<b>Liste des annexes.....</b>	<b>61</b>







## Remerciements

Je souhaite remercier l'ensemble des epasiens pour leur patience, leur sympathie et leur bonne humeur.

Je tiens à remercier tout particulièrement :

Monsieur Pascal HORNUNG, pour m'avoir accueilli dans son établissement pour cette année productive et enrichissante.

Stéphane QUADRIO pour la confiance qu'il a su m'accorder et pour les missions intéressantes et formatrices qui m'ont été confiées.

François PUECH pour m'avoir accordé de l'autonomie, pour sa pédagogie et sa transmission excellente des connaissances.

Sylvie LAROCHE pour m'avoir accompagné et m'avoir soutenu au long de ce travail.

Elodie PETIT pour son ouverture d'esprit, son optimisme et sa patience.

Claire GASSENG pour sa bonne humeur, nos conversations enrichissantes et sa volonté de transmettre des connaissances de la langue française.

Laurianne DUMAS, Pierre PALMA et Lila AYEL pour leur humour et leurs encouragements.

Geoffrey ICART et Mickael TOURNADRE pour leur disponibilité et pour toutes les réponses aux mes nombreuses questions sur les marchés publics.

Mes chères amies Rita et Mariia, pour avoir partagé des moments inoubliables avec moi.

Ma famille et Kamel qui m'ont accompagné, encouragé et soutenu tout au long de mes études.





## Introduction

Aujourd'hui nous voyons la France intégrer les principes du développement durable dans tous les domaines de vie du pays. Les politiques "raisonnables" se font introduire dans les systèmes de transport, gestion des milieux naturels particuliers, même jusqu'à l'introduction des habitudes "durables" dans notre vie quotidienne.

Bien évidemment, ces orientations touchent de la manière directe le domaine d'urbanisme, de planification et de l'aménagement du territoire. Pour aller plus loin, nous ne voyons plus le métier de penser le territoire, peu importe l'échelle, sans introduire les principes du développement durable.

En regardant au plus près, nous pouvons distinguer les moyens mis en œuvre. Allons des grandes échelles : les directives et les lois européennes et les lois françaises, codes d'urbanisme et d'environnement qui imposent certaines règles à respecter. Ensuite, les schémas de cohérence territoriales et les PLU(i). Mais qu'est-ce qu'il se fait après à l'échelle de la ville? Eh bien, à cet échelle il existe plusieurs types d'action à introduire : le système des transports communs bien pensé et consommant peu d'énergie fossile, création de la trame verte et bleue, préservation des milieux naturels. Il nous semble important de distinguer l'action appliquée dans plusieurs villes et qui vise à créer un nouvel environnement de vie pour les prochaines générations, c'est celle de renouvellement urbain. Destinée à lutter contre l'étalement urbain et accompagner le passage à gestion raisonné des sols en ville<sup>1</sup>, cette intervention urbaine est aujourd'hui le vecteur de la ville de demain.

Grâce à la possibilité d'effectuer mon année d'apprentissage à l'EPA de Saint - Etienne, j'ai pu regarder de plus près comment nous pouvons intervenir sur le territoire. Saint - Etienne est une ville qui s'est vite construite avec le "boom" industriel, et ensuite, avec la chute de la production lourde, la ville était mise en situation du déclin. Les usines se fermaient l'une après l'autre, et la population ne cessait de stagner. Les couches sociales aisées et ceux qui pouvaient trouver le travail quittaient le territoire. Les ménages ne souhaitant pas quitter l'agglomération stéphanoise ont préféré, finalement, de déménager dans les banlieues pavillonnaires. Donc, au début des années 2000, la ville se trouvait avec

---

<sup>1</sup> Dominique BADARIOTTI. Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale. 2006.



des nombreuses friches industrielles en ville, les populations défavorisées, et le bâti ancien de plus en plus dégradé et insalubre.

C'est en janvier 2007, que la ville obtient un outil de reconversion de son territoire l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint – Etienne (ensuite : EPA de Saint-Etienne, EPASE), l'intervention de quelle est nommée comme l'Opération d'Intérêt National. Cette structure mène une action réfléchie sur la ville, en favorisant sa transformation de la ville de l'industrie à la ville de design et de créativité. Les différents projets sur les secteurs stratégiques de la ville ont pour intention de changer l'image de la ville, de la rendre attractive pour les entreprises et les nouvelles populations. Les projets comme Châteaureux et Pont de l'Ane - Monthieu ont pour grand objectif de changer l'image de l'entrée de la ville (par aménagement de l'autoroute ou la gare SNCF), proposant à la fois les bureaux et des locaux aux entreprises, et les nouveaux logements pour les populations intéressées. Le projet Manufacture Plaine Achille a pour l'objectif de contribuer au développement des PME sur le territoire et le développement de filière de design et de l'art.

L'équipe dans laquelle j'étais amenée à travailler, mène une action plus particulière et transversale, celle de la restauration immobilière. Le but de ce projet est de réhabiliter les logements dégradés et insalubres, pour à la fois offrir une nouvelle qualité de vie en centre-ville et de souligner la valeur architecturale du bâti présent, mais aussi rendre le cœur de ville attractif pour les populations souhaitant habiter Saint – Etienne à proximité des facilités de centre-ville. La dernière mission est difficile à accomplir.

Aujourd'hui, l'homme cherche de moins en moins d'être entouré par le milieu construit du béton et du goudron, il cherche plutôt la proximité de la nature. Donc, on se trouve en concurrence entre les produits citoyens et urbains, mais situant dans un milieu très minéral, et des produits périurbains, peu éloignés de la ville avec ces avantages, mais introduits dans le "monde" végétal. Il est important de comprendre aussi que la restauration immobilière dans la ville ancienne, contribue également à la lutte contre l'étalement urbain, la reconstruction de la ville sur la ville et sa renaissance qualitative<sup>2</sup>.

En travaillant à l'EPA de Saint-Etienne j'ai pu comprendre la vraie complexité de l'enjeu de l'habitat rénové dans ce territoire. Les produits réhabilités doivent être concurrents, bien

---

<sup>2</sup> Dominique BADARIOTTI. Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale. 2006.



évidemment, à l'habitat ancien peu ou mal entretenu, mais surtout à l'offre de l'habitat neuf en ville et en périphérie.

Il est important de mentionner que l'EPASE n'est pas la seule structure ou organisme à mener l'action pour améliorer la situation du logement et de population en cœur d'agglomération. On observe un ensemble des actions coordonné et centré sur les différentes zones de la ville, mais aussi sur les différents niveaux : financement des travaux, accompagnement des copro- ou monopropriétés, information des populations et des acteurs locaux et régionaux sur le processus en cours, etc. Toutes ces actions semblent donner des premiers fruits : la ville devient attractive pour les personnes du milieu culturel, pour des petites entreprises et pour les étudiants. Les habitants, de leur côté s'intéressent aussi à la vie urbaine et aux produits immobiliers existants ou projetés.

On doit aussi remarquer, qu'en comparant avec d'autres grands villes, le cout du foncier à Saint - Etienne est le moins élevé en France<sup>3</sup>, cela donne des résultats intéressants sur le territoire : les ménages avec les revenus moyens investissent dans l'immobilier, font des travaux et des aménagements.

Le type des travaux qui a attiré mon attention pendant mon apprentissage à l'EPASE est celui d'aménagement des combles afin d'aménager des terrasses tropéziennes. Depuis 10 ans<sup>4</sup> on remarque l'apparition des "ouvertures dans les toits" stéphanois. Nous le remarquons également dans la zone AVAP (ancien ZPPAUP).

La terrasse tropézienne souvent appelée aussi terrasse de toit, c'est un aménagement de combles qui permet de profiter de la surface inutilisable, car  $H < 180$ , et permettant d'avoir un extérieur de qualité en milieu urbain. Elle offre une vue sur les toits, sur le ciel en vous gardant en abris du vent. Elle représente souvent une plus-value importante au moment de la vente de votre logement (Ooreka).

En janvier 2016, La tribune publie un article dédié à ce sujet<sup>5</sup>. Il y a un le maire de la ville a pris la décision de faciliter l'obtention des autorisations pour ce type de travaux dans la partie nord de la ville. Selon Gaël Perdriau, le fait d'enlever des contraintes permettrait

---

<sup>3</sup> Carte coût du foncier dans les villes de France, avril 2016. Baromètre LPI – SeLoger

<sup>4</sup> Information issue de l'entretien avec Architecte des Bâtiments de France

<sup>5</sup> L'article dans Le Progrès du 21 janvier 2016



de « renforcer l'attractivité du centre-ville, grâce à des logements correspondant mieux aux demandes » (RIGOT, 2016).

Le développement de ce travail a pour l'objectif de montrer comment l'intervention sur les combles stéphanois en centre-ville peut contribuer au processus d'amélioration de l'image de la ville de Saint-Etienne et d'augmentation de son attractivité résidentielle.

Pour accomplir cet objectif, il nous semble intéressant, dans un premier temps, d'étudier l'histoire de Saint-Etienne, son passé industriel et ces conséquences que le territoire vit encore aujourd'hui. Ensuite, dans un deuxième temps, il nous semble pertinent d'étudier la réglementation sur les terrasses tropéziennes dans les villes françaises (Grenoble et Aix-en-Provence) et ensuite, étudier l'AVAP Centre-Nord de Saint-Etienne et les prescriptions de l'ABF. Nous regarderons aussi quelle est la démarche à suivre pour les personnes souhaitant transformer ces combles. Finalement, il sera intéressant de comprendre pour quelles raisons les propriétaires se lancent dans ce type de travaux et quel est l'impact sur la ville que cela peut avoir.









## 1. Partie I : Histoire

Pour mieux comprendre le contexte, les particularités et des enjeux du territoire, nous allons tout d'abord regarder l'histoire de la ville, son évolution au fil des années, sa population et ses mutations. Dans cette partie nous allons brièvement parler de l'histoire de la ville de Saint-Etienne, baisse de sa population les dernières décennies et le déclin économique. Nous ferons ensuite le regard sur les actions d'amélioration de la situation de la ville. Nous regarderons aussi les actions de l'EPASE pour le renouvellement de la ville et l'amélioration de son image.

### 1.1. Saint-Etienne, ville de paradoxes

En différence d'autres villes françaises, Saint-Etienne n'a aucune présence romaine ou galloise, et encore moins grecque. Seuls les environs de la ville présentent des traces anciennes. Donc, entre X et XVème siècle, ce n'était qu'un bourg féodal. Qu'après XVème siècle la ville commencera à développer son économie. Au milieu de XVème siècle la route de Lyon au Puy traverse la ville, qui crée des conditions favorables pour le développement de la ville.

La ville se développe ensuite autour de la rivière Furan qui est aujourd'hui sous la ville et autour de la route de Lyon à Toulouse qui perse la ville de Nord au Sud. L'économie (l'industrie et la production) de la ville se spécialise autour la métallurgie, le charbon, la pierre et, depuis XVI siècle, le tissage de ruban. A la fin du XVIII siècle, la ville de la taille non négligeable, est en prospérité liée à cette l'activité économique. C'est cette activité qui porte la croissance de la ville, et non le charbon, dont l'exploitation est fortement présente autour de la ville, vallée du Gier notamment. Il est remarquable que l'exploitation de pierre ait une place importante dans l'économie de la commune. Les carrières de pierre sont utilisées pour extraire la pierre de construction mais aussi pour la production des meules pour émoudre les canons des fusils.<sup>6</sup>

Pendant ces jours, il commence à se développer le savoir-faire de tailler la pierre non seulement pour la construction mais aussi pour sculpter.

---

<sup>6</sup> THERMEAU, J.-M., CARRIER - REYNAUD, B., RIVATTON, B., SIEGEL, C. Une histoire de Saint-Etienne.



Dans XVème siècle la ville compte que 1500 habitants, néanmoins elle fait déjà l'objet de croissance remarquable. Cela lui permet d'avoir de plus en plus d'indépendance de Lyon, et devenir plus remarquable sur la scène nationale. Saint-Etienne commence à s'agrandir

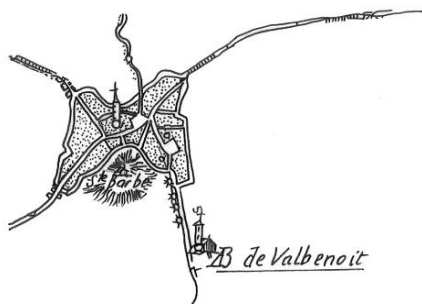


Figure 1 : Détail de la carte de Cassini 1745

vers l'Est et l'Ouest autour de l'ancien cœur de ville avec les quartiers comme Crêt-de-Roch, Tarentaize et autres. Avec cette croissance, la ville comptant 10 000 habitants en XVI et 25 000 en XVIIème siècles, comptait 56 000 habitants vers la moitié de XIX siècle, avec un territoire de 256 hectares seulement.<sup>7</sup> A cause des contraintes foncières avec l'église, la ville ne pouvant pas s'éteindre, se densifie

et se restructure sur elle-même.

Pendant ce période la ville n'avait pas de gestion d'urbanisation ou une administration qui pouvait gérer ce processus. Elle avait toutes les caractéristiques de la ville, mais n'avait pas de système de bonne organisation. En deuxième moitié de XVIIIème siècle, la ville se trouve étouffée par elle-même en manque d'espace et d'hygiène. Après la révolution, l'administration de la ville fait un appel aux architectes italiens (Pierre-Antoine et Jean-Michel Dalgabio)<sup>8</sup> pour leur confier la mission de réorganisation et création de système urbain de la ville.

A partir de l'an 1855 que les communes périphériques de Saint Etienne vont s'annexer à la ville. Pendant ces années, la ville se développe autour de l'axe Nord-Sud selon le plan en damier (plan hippodamien). La ville se construit avec une vitesse remarquable, à cette époque la population est en peu moins de 100 000 habitants. Mais la dichotomie entre deux parties de la ville se voit encore : la partie ancienne avec le plan des rues chaotique et les quartiers limitrophes avec un système des rues parallèles et perpendiculaires. Cela s'explique exhaustivement par le fait, que la ville s'est construit de toute pièce.

La veille de Première Guerre mondiale, la population de Saint Etienne comptait 150 000 habitants, la ville continuait de s'agrandir et de s'étaler. Néanmoins, elle était

<sup>7</sup> Genèse d'une ville – Saint-Etienne / Histoire & Perceptives du pays stéphanois

<sup>8</sup> <http://cretderoch.pagesperso-orange.fr/>



connue pour le manque de logement digne, car les logements étaient déjà surpeuplés et insalubres. Cela était causé par l'indifférence du peuple stéphanois à la vie politique et la gestion de la ville. Les ouvriers partaient habiter la périphérie, qui avait du mal à se construire correctement aussi. Donc, la ville se trouvait en manque de l'espace et de système pensé de gestion urbain. Cela a causé l'apparition de l'image de « la ville grise » de Saint - Etienne. La population ne cessait qu'augmenter et cela aggravait la situation, car la ville ne trouvait pas de moyens de la résoudre. La situation s'est aggravée encore plus après la Deuxième Guerre mondiale. Malgré la nécessité de se reconstruire, la ville comptant en an 1968 223 000 habitants, était en manque douloureuse de l'espace.

## 1.2. L'évolution démographique en parallèle avec le changement de la situation foncière

La ville de Saint - Etienne est un bel exemple du développement urbain à l'époque industrielle grâce à l'emplacement favorable et la présence des ressources naturelles. Le fleurissement de l'économie de ce territoire connu à l'époque était assuré par l'industrie de métallurgie, arme, exploitation minière et fabrication du tissu. Mais après la Deuxième Guerre mondiale, les industries présentant à l'époque le locomotif de l'essor de l'économie du territoire, ont devenus la raison de la chute économique. A cause de cela la ville subit une baisse importante de population. En vingt ans, entre 1968 et 2008, la ville a perdu presque 50 000 habitants (plus de 20 % de sa population).

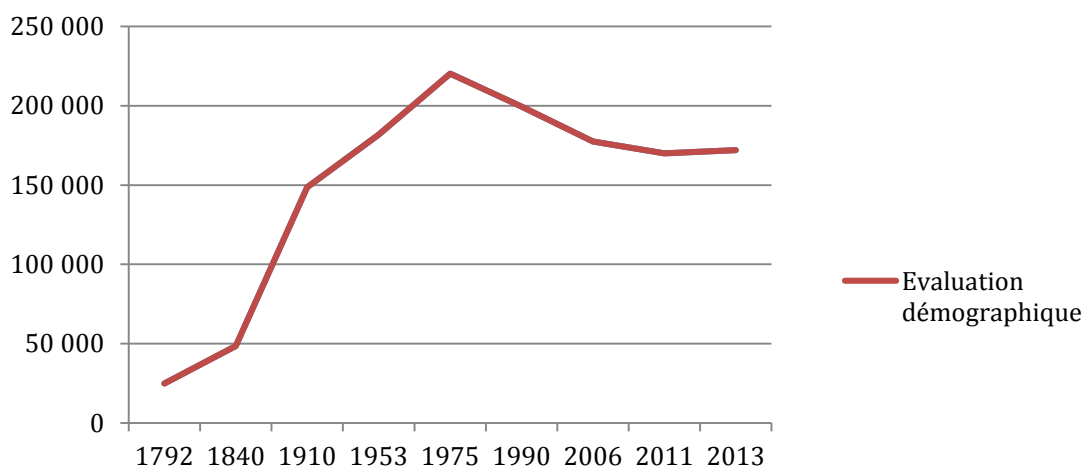


Figure 2 : Evaluation démographique de Saint - Etienne. Données INSEE



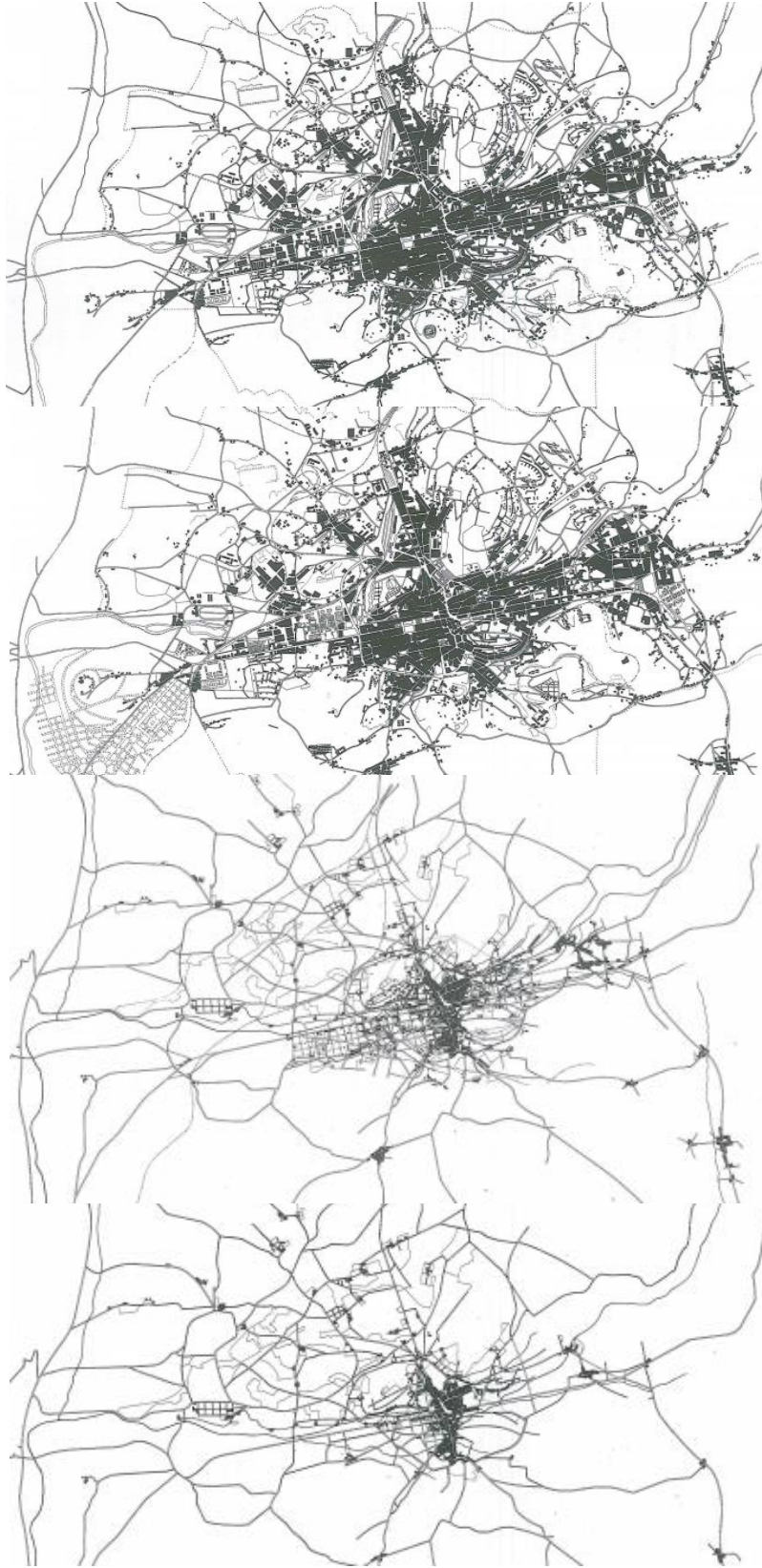


Figure 3 : Evaluation urbaine de Saint - Etienne : 1792 – 1840 – 1924 – 1953. Source : Cartes & Plans Saint - Etienne



Aujourd'hui les chiffres montrent que malgré la stagnation de la population de la ville, celle de l'agglomération reste peu changée, donc environ 400 000 habitants. Nous pouvons constater que la population de la ville-centre stagne à cause de l'immigration vers le périurbain. Les ménages ayant les moyens cherchent un confort d'habitation qui est peu présent en ville : grand extérieur privé, places de stationnement, etc. Le fait que le cout du foncier à Saint-Etienne est moins élevé que dans les autres grandes villes de France (figure 4), contribue à ce processus. Les ménages ayant les moyens préfèrent vivre en périurbain qu'en ville, parce qu'ils peuvent avoir des produits immobiliers de grand qualité en péri-urbain en même prix que les logements en ville avec moins d'avantages.

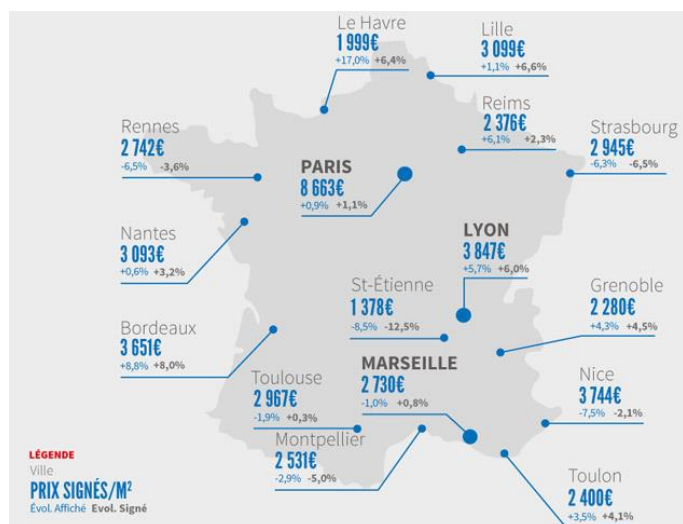


Figure 4 : Coût du foncier dans les villes de France, avril 2016. Source : Baromètre LPI – SeLoger

Le processus fortement présent aujourd'hui en ville est celui de départ de couches aisées de population en périphérie qui renforce l'augmentation du niveau de pauvreté et d'inégalité en ville. Il (ce processus) renforce aussi la dégradation du bâti ancien. Les ménages modestes qui habitent en ville n'ont pas de moyens ni de partir en périphérie, ni d'entretenir leurs bâtiments d'habitation. Nous nous retrouvons avec un cercle vicieux : les appartements dans ces immeubles coutent de moins en moins cher qu'en loyer qu'à l'achat, ce qui attire les populations modestes venir habiter en ville et ce qui fait partir les ménages plus aisés cherchant surtout la qualité de l'habitat et de leur environnement. Donc la ville se retrouve avec un parc ancien dégradé et délaissé et avec les populations financièrement fragiles ne pouvant pas aborder les couts d'entretien et de réparation / restauration devenant de plus en plus importants.



Nous observons cette situation dans plusieurs quartiers en centre-ville : quartier Jacquard, Chappe – Ferdinand, Saint – Roch et autres. Les bâtiments en monopropriété ou en copropriété rencontrent les mêmes problèmes : les travaux de réhabilitation conséquents, et, souvent, la nécessité d’avoir un architecte pour pouvoir inscrire les travaux dans le cadre de l’AVAP (ancien ZPPAUP) et pour pouvoir bien coordonner le travail des intervenants ce qui augmente le cout global à 10% environ. Ces quartiers sont importants pour la ville car ils présentent une grande partie du patrimoine dans leur parc de l’immobilier.

### 1.3. Saint-Etienne - la ville fière de son histoire industrielle

La ville de Saint - Etienne est riche en son patrimoine avec son propre style architectural. Les bâtiments typiques stéphanois ne relèvent pas ni de caractère architectural exceptionnel (comme à Lyon, Paris, Toulouse, etc.), ni de traces historique profondes : la plus grande partie de la ville était construite après 1800 :

*« Saint - Etienne est la ville des machines, des fumées, des rue toutes semblables les unes aux autres, aux monuments inexistantes où l’on peut prendre l’hôpital pour la prison et l’hôtel de ville pour l’un ou l’autre ou les deux à la fois, où on ne voit rien qui n’ait un caractère laborieux. »* (DORNA, 1970)

Néanmoins, il existe une partie de bâti en ville de l’époque médiévale ou de renaissance. Ces immeubles ont comme des traits typiques des décors sculptés et des parements en pierre.



Figure 5 : Exemple bâti de l'époque renaissance.  
Source : AVAP Centre - Nord



La ville est aussi riche en bâti passementier. Ce type de constructions se caractérise par une scission domestique et professionnelle du même volume d'habitation, ce partage donne à l'intérieur des hauteurs des planchers décalées. Les façades de ces bâtiments sont réalisées en grès houiller et se caractérisent par ces traits laconiques et l'absence de l'ornement. Ces constructions sont fortement présents dans les quartiers Jacquard et Carnot.<sup>9</sup>



Figure 6 : Exemple bâtiments passementiers. Source : AVAP Centre – Nord, archives EPASE

Le bâti typique stéphanois se caractérise par l'absence des décorations, alignement des façades et parfois, la présence des ferronneries des garde-corps et lambrequins pour le décor. Les immeubles sont réalisés en grès houiller apparent ou au enduit au ciment prompt<sup>10</sup>.



Figure 7 : Exemple constructions typiques stéphanois. Source : AVAP Centre - Nord, archive EPASE

<sup>9</sup> Réglementation AVAP Centre - Nord

<sup>10</sup> Réglementation AVAP Centre - Nord





Parmi le bâti passementier et les immeubles typique stéphanoises, nous remarquons aussi les immeubles stéphanois avec une cour intérieure, les constructions en style Art – Déco - Art Moderne, Eclectique - Art – Nouveau.

Saint-Etienne a pris conscience de l'enjeu très important de la mise en valeur de son patrimoine architecturale et industriel et l'importance d'en tirer une fierté et le réconfort. Suite à cela plusieurs actions ont été mises en place : l'entretien et la muséification des lieux, réhabilitation des bâtiments remarquables et la mise en valeur du patrimoine industriel. Le dernier point a une haute importance car la ville est riche en friches industrielles présentes partout en ville. Les lieux comme Musée de mine, ancienne manufacture d'armes en cours de reconversion ont été mises en valeur par leur ouverture au grand public.

L'EPASE est à l'appui dans cette démarche. L'une des opérations remarquables de restauration immobilière est celle de Conditions de soies. Construit en 1910, ce bâtiment se trouvant en centre-ville était désaffecté pendant 10 ans. La démarche administrative et règlementaire était assurée par l'EPA dans le cadre de l'Opération de restauration immobilière arrêté par le préfet le 16 décembre 2010. Les travaux et la commercialisation ont été effectués par Créquy, et le bâtiment est devenu le premier Monument historique de France à être réhabilité en Bâtiment Basse Consommation (BBC).



Figure 8 : Photos travaux de réhabilitation bâtiment de la Condition des Soies et aujourd'hui. Source : Groupe Créquy, archive personnel



Mais ce n'est qu'une opération parmi plusieurs projets incluant la réhabilitation des anciens bâtiments ou/et leur mise en valeur. Le grand projet Manufacture – Plaine Achille, le projet dans le quartier Jacquard sont les projets dans lesquelles les actions de valorisation de patrimoine s'articulent avec l'insertion des nouveaux éléments afin d'augmenter l'attractivité et de mettre en valeur le patrimoine architecturale et industriel de la ville.

Un moment important dans la vie de la ville est la prise de décision de relancer son développement économique malgré le départ des grandes industries et le déclin économique. La création des conditions favorables pour les Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Industries (PMI) en plus de l'appui du groupe Casino ont permis à Saint - Etienne de conforter le processus de redynamisation de son économie. Il est évident que tous ces actions et changements ont été possibles grâce à la définition de stratégie du renouvellement urbain et économique de la ville comme priorité politique municipale, régionale et nationale. Suite à la création de l'EPA en 2007, ces stratégies ont été inscrites dans les axes d'action de l'établissement.

L'EPASE mène aujourd'hui une action de reconquête de l'attractivité économique et résidentielle du territoire à travers ses cinq grands projets : Jacquard, Châteaueux, Pont de l'Ane - Monthieu, Manufacture Plaine Achille, et Saint – Roch (fig. 9). Tout d'abord ces projets intègrent la création de l'emploi à travers les conditions favorables pour les PME et PMI, et la construction des nouveaux bureaux, commerces et le grand projet de construction d'un grand centre commercial. Ensuite, le volet important est celui de la restauration immobilière qui vise à traiter les immeubles de logements les plus dégradés pour à la fois améliorer leur état et proposer des logements de haute qualité, mais aussi d'encourager les propriétaires de faire les travaux et accélérer le processus du changement de l'image du quartier. Finalement, pour mieux conjuguer ces actions, l'EPA aménage des espaces publics (rue Praire, Jardin Gachet, place Jacquard, passerelle Ferdinand, etc.), construit des nouveaux logements et des équipements publics.



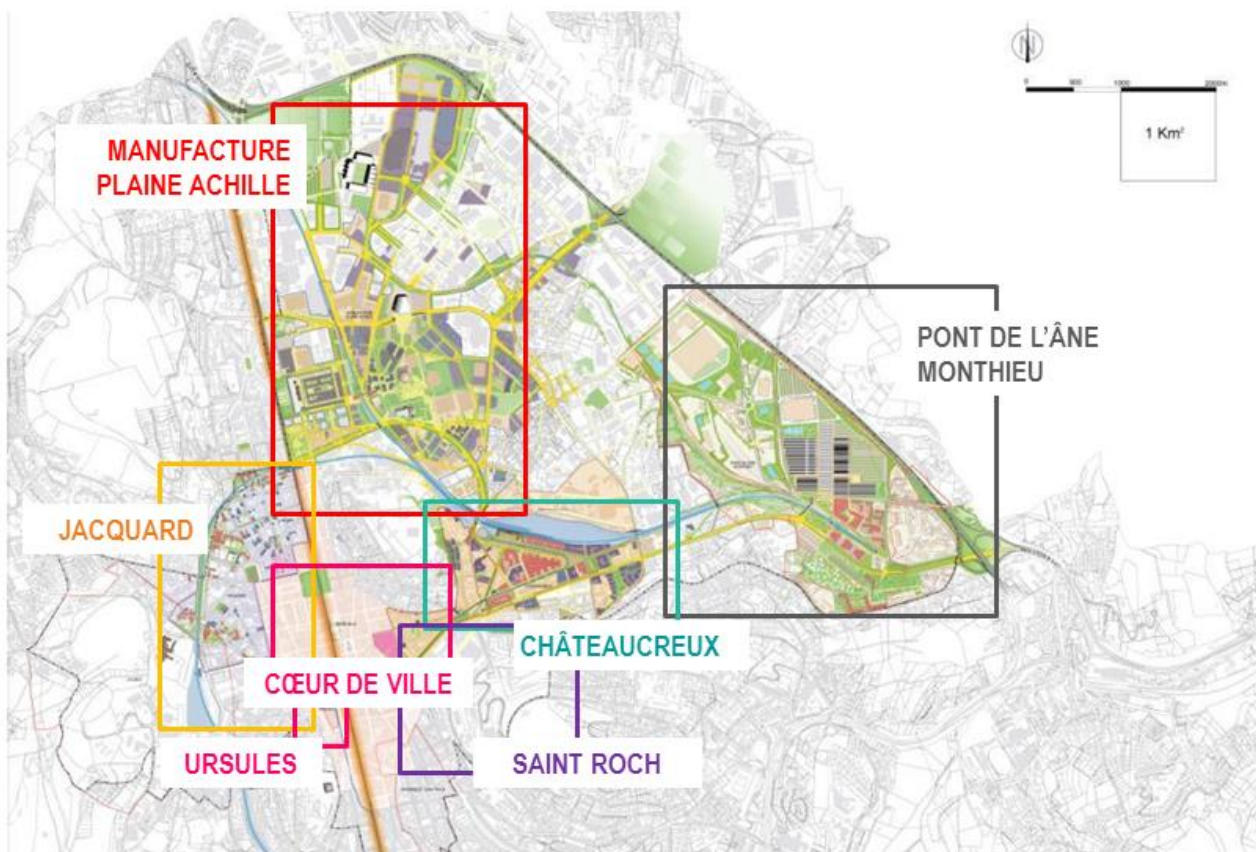


Figure 9 : Carte de grands projets de l'EPA de Saint - Etienne. Source : données EPASE

L'ensemble des actions semble de donner des premiers résultats : la commercialisation des immeubles récemment réhabilités ne semble plus d'être une démarche infructueuse. Les travaux de réhabilitation de quatre logements récemment commencés dans un petit immeuble au 40, rue Benoit Malon à Saint - Etienne vont se terminer en septembre 2016 et l'EPA a déjà des demandes pour la location. De plus, l'établissement vend des locaux aux restaurateurs ou des médecins, aux commerçants. La vente récente des terres à bâtir dans la ZAC de Châteaucreux montre bien l'intérêt des promoteurs d'investir à Saint-Etienne.

Le détail intéressant sur l'opération au 40, rue Benoît Malon est l'appartement au dernier étage. Se trouvant sous combles, avec deux niveaux de plancher, ce logement possède une terrasse tropézienne offrant une vue exceptionnelle sur la ville. L'utilisation raisonnable d'espace conçu par l'architecte ainsi que la possibilité de profiter du côté son emplacement sous les toits font de ce logement une véritable perle. Mais ce choix n'était pas fait au hasard. En effet, aujourd'hui, grâce à l'assouplissement des règles, les services d'urbanisme facilitent la création des terrasses tropéziennes dans les zones centrales de la



ville. L'EPA, comme un acteur du logement sur le territoire, essaye au mieux adapté son offre de logement à la demande existante sur le marché.

Les services de la ville nous confirment <sup>11</sup> que les demandes d'autorisation pour ce type d'aménagements dans les combles sous les toits en centre-ville ont apparus depuis les années 2000. Depuis, le nombre ne cesse qu'augmenter. Ce type d'ouverture sur les toits n'est pas typique pour la région, nous le retrouvons plutôt dans les régions au sud du pays, d'où le nom « terrasse - tropéziennne ».

En raison de forte demande des propriétaires, les services de la ville et l'ABF décident d'assouplir la réglementation sur les terrasses tropéziennes en ville, surtout dans la ZPPAUP. Commencée en 2004 cette démarche à la rencontre des demandeurs sorte aujourd'hui comme un outil possible d'augmentation d'attractivité résidentielle du cœur de ville.

---

<sup>11</sup> Architectes des Bâtiments de France





## 2. Partie II : Réaliser son projet d'aménagement de terrasse de toit

Pour mieux comprendre l'assouplissement de réglementation concernant les travaux sur les toits, nous allons tout d'abord prendre pour l'étude des exemples des AVAP (ou équivalent) dans les autres villes, telles que Grenoble et Aix-en-Provence. Ensuite, nous allons étudier la même question dans la réglementation stéphanoise

### 2.1. Quelle est la réglementation concernant des terrasses de toits dans les villes françaises ?

Pour étudier des exemples sur la réglementation concernant des terrasses de toits nous avons choisi deux villes proches à Saint-Etienne par leur taille et la population. Nous allons étudier l'AVAP Grenoble et le PSMV Aix-en-Provence surtout les règles à respecter dans le cas de demande d'autorisation de création d'une terrasse tropézienne en centre-ville.

La ville de Grenoble comptant 160 215 habitants (2013), possède de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine qui couvre une grande partie de la ville. La réglementation de l'AVAP de Grenoble liste très précisément les matériaux des toitures du périmètre ainsi que leur typologie et l'époque de construction. Par exemple, les toitures de l'époque de Moyen Age sont exécutées en tuile terre cuite de couleur rouge vieilli. L'autre typologie des toitures est celle de l'époque haussmannienne. Les toitures de ce bâti sont de couleur gris sombre en ardoise ou en zinc.

La ville de Grenoble est riche en patrimoine architecturale de XXe siècle, les toitures de ce type de constructions sont souvent plates. Les toitures terrasses sont uniquement autorisées dans les parties de la ville avec l'architecture de ce période. En termes d'aménagement de ces toitures le document entre en cohérence avec la stratégie globale de la ville, c'est-à-dire, il encourage leur végétalisation. Ce type d'aménagement est perçu comme un moyen « d'atténuer les fortes chaleurs estivales et assurer une meilleure régulation des eaux de pluie » (Ville de Grenoble, 2014) .



Concernant les terrasses tropéziennes ou les « terrasses ouvertes dans les pentes de toit » la réglementation est très précise. Ce type d'ouverture est interdit pour les immeubles identifiés en classe C2+ : Immeubles d'intérêt patrimonial exceptionnel (la liste des immeubles est présentée en annexe de l'AVAP). Pour tout autre type de bâti, l'AVAP interdit les terrasses en pentes de toit que pour certains endroits, tels que le quai et la place Xavier Jouvin, quai Mounier, place de la Cymaise, quai Perrière et quai de la France. Dans toutes autres zones les terrasses tropéziennes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et surtout depuis les points de vue. La surface est limitée à



12m<sup>2</sup> et doivent avoir une distance d'au moins 1m par rapport au bas de pente. Les parois et le sol doivent être de teinte gris neutre. En aucun cas la création d'une terrasse ne doit pas modifier la pente de toit.

**Figure 10 : Exemple réussi de terrasse dans le toit.**  
Source : AVAP Grenoble

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville d'Aix-en-Provence semble être plus stricte en ce qui concerne la création des terrasses tropéziennes. En étudiant le document nous nous apercevons qu'il interdit toute création de ce type d'ouverture sur les toits des immeubles « à conserver » tant que sur les toitures des immeubles « pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés ». Le document indique clairement que « la perforation des toitures en tuiles par des terrasses tropéziennes est interdite » (Plan de sauvegarde et de mise en valeur d'Aix en Provence, p. 96).

Néanmoins, le document de présentation du PSMV permet l'amélioration des logements du centre ancien par « les possibilités de terrasses en toiture, de balcons et loggias côté cour » (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 2012, p. 291). Le document prend en compte le fait que les terrasses sur les toitures correspondent à la demande contemporaine d'espace extérieur privatif. De cela, il interdit toute terrasse sur



rue afin de préserver la qualité paysagère du bâti, mais autorise la création des terrasses et des loggias orientées côté cour<sup>12</sup>.



Figure 11 : type de terrasses de loggias autorisées au dernier étage donnant sur cour. Source : PSMV Aix-en-Provence

## 2.2. La réglementation sur les terrasses tropéziennes à Saint-Etienne

Dans toutes les villes françaises de la taille importante, le patrimoine architectural bâti est protégé par les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – AVAP (ancien ZPPAUP) ou des PSMV. Ces aires sont installées dans les zones des villes où le patrimoine présent un intérêt esthétique, urbain et architectural. Saint-Etienne en fait partie. La ville contient plusieurs AVAP couvrant une grande partie de la ville.

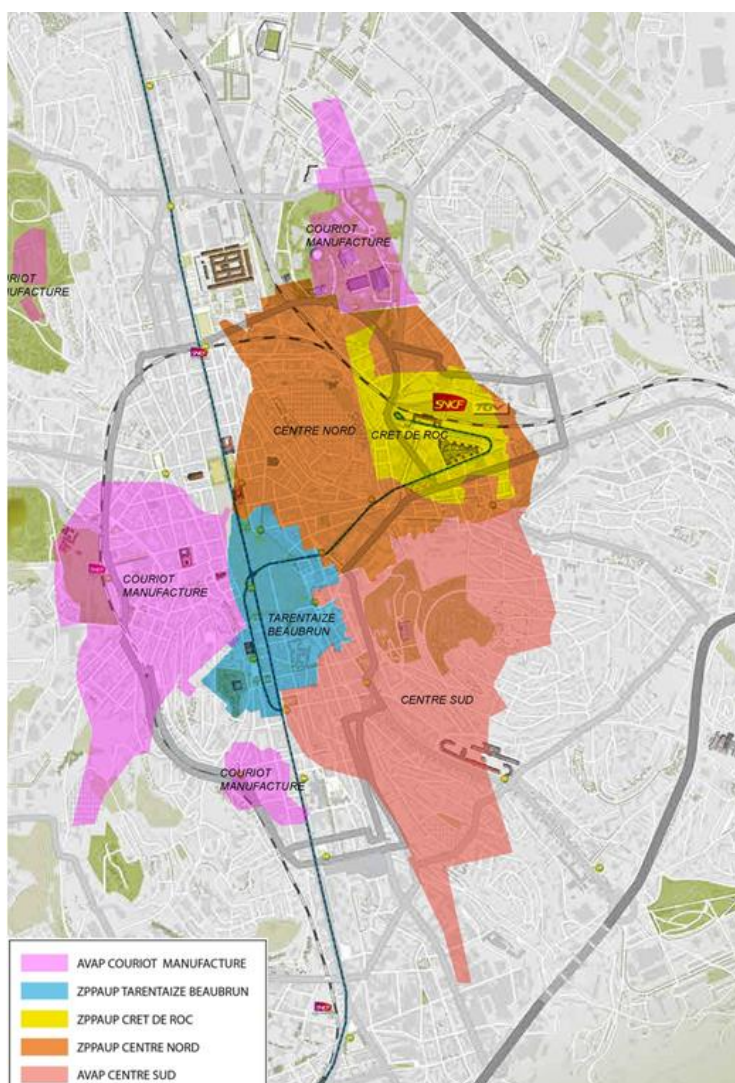
Dans les années 2000 la ville se déclare ville d'Art et d'Histoire pour son patrimoine du XIX et du XX siècle. Les deux premières Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) vont être instaurées en 2004 sur les quartiers anciens du Crêt de Roc et de Beaubrun - Tarentaize. Et en 2010 vont être validées les ZPPAUP du centre-ville (Centre Sud et Centre Nord).

---

<sup>12</sup> Cahier de recommandations PSMV Aix-en-Provence







**Figure 12 : Carte des ZPPAUP et des AVAP de Saint-Etienne.**  
**Source : Ville de Saint-Etienne**

Pour les zones ZPPAUP ou AVAP, le règlement est établie. Le cahier de réglementation décrit les styles architecturaux existants et donne des consignes de traitement de ces immeubles. Ensuite, il est établi le grand nombre de prescriptions détaillés sur le traitement de chaque partie du bâtiment : façades, portes, toitures. On trouve également les conseils sur le traitement des escaliers et ascenseurs hors œuvre, les installations sur les façades etc. Ce règlement permet de comprendre l'importance d'intervention bien réfléchie et gérée sur les objets de préservation ou de mise en valeur en ville.

Afin de contrôler le respect des prescriptions de l'AVAP dans le projet de construction ou d'aménagement, chaque Permis de Construire (PC) ou une Déclaration Préalable (DP) est soumis à une analyse par les Architectes des Bâtiments de France (ABF), l'Architecte Conseil et le service Urbanisme de la ville. Si le projet ne correspond pas aux orientations de l'AVAP, le PC pourra être suspendu par un avis négatif.



La réglementation de l'AVAP Centre-Nord traite pleinement la question d'intervention sur les toits. Les grandes orientations de ces documents au sujet des terrasses sur les toits sont claires. La ville se rend compte, d'un côté, de son patrimoine bâti méritant d'être préservé et mis en valeur et de l'autre, de la nécessité d'adaptation aux modes de vie contemporains. La ville a son relief qui lui donne une possibilité de « se faire découvrir par ses hauteurs » et offrir un paysage urbain de qualité. Les habitants qui cherchent une certaine qualité de vie, préfèrent de plus en plus créer une terrasse sur les toits pour en profiter. Donc, l'AVAP Centre – Nord, en 2010, a assoupli sa réglementation afin de simplifier la démarche pour ce type de ménages tout en préservant le côté patrimoniale du bâti.

Malgré l'assouplissement des règles il souligne l'obligation, que toute « modification de toiture ne devra provoquer ni modification de formes, ni modification de pentes, ni modification de matériaux... » (Ville de Saint - Etienne, 2015, p. 59). De cette phrase nous comprenons que l'état architectural général de l'immeuble ne peut pas être changé. Le projet doit s'inscrire à l'existant sans perturber les traits qui caractérisent une construction. Il est important aussi de remarquer, que normalement, la création d'une terrasse tropézienne n'entraîne pas des modifications globales du bâtiment. La seule partie modifiée est le toit et, rarement, la façade.

L'AVAP oblige toute une personne demandant de respecter aussi une obligation « du maintien de tout élément de décors de couronnements (corniches, pignons, clochetons, tourelles, pigeonniers, etc.) :

- Les corniches en pierre moulurée, profilée seront conservées ou restaurées ou restituées ;
- Les abouts de chevrons seront maintenus visibles. [...] Les corniches pourront être prolongées soit en pierre soit en mortier de chaux armé ;
- Tous les ouvrages tels que solins\*, rive de tête\*, rive adossée\* visibles depuis l'espace public seront de qualité (discrétion, finesse, matériaux), réalisés dans les règles de l'Art et dans des matériaux compatibles et homogènes (mortier de chaux, bâtard). » (citation AVAP p.60).

Concernant la couverture des toits, l'AVAP prescrit les refaire dans l'un des matériaux autorisés, en fonction de l'architecture de la construction. Les matériaux autorisés pour la



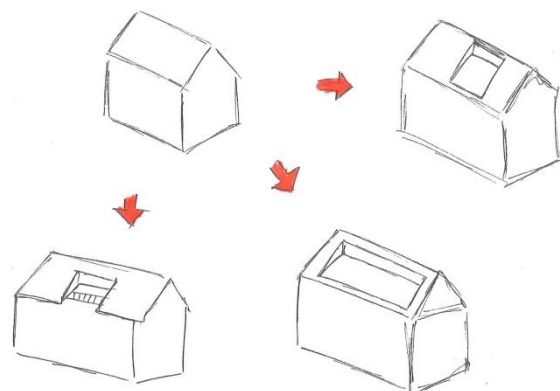
couverture sont la tuile canal, la tuile « plate petit-moule » en terre cuite et la tuile mécanique côtelée, le zinc naturel et patiné et autres matériaux. La teinte des revêtements est rouge-orangée. Les toitures à l'origine conçus couverts en ardoises et en zinc peuvent être recouverts par ces matériaux.



**Figure 13 : exemple d'une terrasse tropézienne hors règles en hyper-centre de Saint-Etienne. Source : archive personnel**

Pour passer plus précisément au sujet des terrasses tropéziennes, il faut regarder la partie nommée « percements et terrasses ». Dans cette partie, il est clairement expliqué quels sont les erreurs à ne pas commettre et les prescriptions à respecter au moment de conception de la future terrasse sur le toit. Parlons, tout d'abord, des prescriptions données. La règle générale donnée est celle que la création des terrasses doit « respecter l'ordonnancement général

de la façade » et « reprendre les grandes lignes » de sa composition. Nous comprenons déjà, que toute création de ce type d'ouverture des toits, ne doit pas impacter la vue de la façade depuis la rue. La façade d'un bâtiment doit rester inchangée.



**Figure 14 : exemples à éviter de terrasses de toit. Source : AVAP Centre-Nord.**

Pour rendre possible la création de plusieurs terrasses sur le même pan de couverture, le règlement fixe la distance minimale entre deux terrasses, qui devra correspondre à la « largeur d'un trumeau ou d'une travée de baie » (Ville de Saint - Etienne, 2015, p. 62). De la même façon, la création de ce type de surface sur le toit, ne doit pas interrompre le faîtage, ni la ligne d'égout. Une surface maximale autorisée pour chaque terrasse est de 15m<sup>2</sup>.



L'AVAP donne aussi d'autres précisions à éviter. Par exemple, la création de terrasses n'est pas autorisée sur les toits des bâtiments remarquables, sauf si c'est un projet de restitution issue de sources documentaires anciennes. Les terrasses de toit constituées de « combles brisés » (type « mansarde ») ainsi que les terrasses saillantes du plan de la toiture sont interdites.

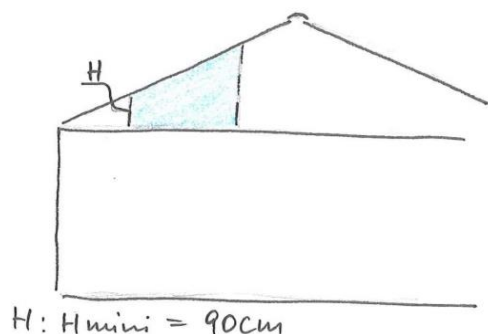


Figure 15 : schéma d'insertion d'une terrasse tropézienne dans le toit. Source : AVAP Centre-Nord, croquis réalisé à la main.

Pour la meilleure insertion de la terrasse dans les toitures il faut respecter la règle, qui dit que la création de cette surface sur une pente des toits doit « maintenir un bas de versant suffisant pour permettre une hauteur répondant aux obligations en matière de sécurité »<sup>13</sup>. En plus, le règlement prescrit que « le bas de versant doit être traité dans le même matériaux que le reste du pan de couverture »<sup>14</sup>.

### 2.3. Faire une terrasse tropézienne sur le territoire stéphanois : démarche administrative

Après la définition du projet d'aménagement de la terrasse de toit et avant l'engagement des travaux, il faut procéder à une démarche administrative. Précédemment, nous avons vu que dans plusieurs villes françaises les contraintes patrimoniales peuvent empêcher ou limiter la réalisation du projet sur les toits. Donc, quelle est la démarche administrative à suivre pour obtenir les autorisations et pouvoir engager les travaux ? Nous allons aussi étudier le cas de l'immeuble faisant objet d'un futur projet d'aménagement d'une terrasse tropézienne au dernier étage se situe en zone de l'AVAP.

<sup>13</sup> AVAP Centre-Nord

<sup>14</sup> AVAP Centre-Nord



Pour vérifier si l'immeuble est dans cette zone, il faut d'abord regarder le plan général de tous les AVAP et ZPPAUP du territoire et repérer votre immeuble. Le zonage ZPPAUP et AVAP de Saint-Etienne est présenté dans la chapitre précédente (Figure 12). Ensuite, après que l'appartenance à l'AVAP précis est identifiée, il faut regarder de près la carte de cette zone (voir annexe n°1), afin d'identifier les dispositions qui s'appliquent au projet sur l'immeuble. Ces dispositions sont décrites dans le corps du document réglementaire, ils peuvent varier en fonction du type de bâtiment et de son style. Sur cette carte nous voyons apparaître tous les immeubles de différentes époques et styles.

Après que l'immeuble est repéré sur la carte réglementaire, il faut prendre en compte la règle suivante : *« Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager »* (Ville de Saint-Etienne, 2015, p. 17).

Cette citation de règlement de l'AVAP Centre-Nord nous indique explicitement l'obligation de déposer une déclaration préalable ou un permis de construire pour les travaux d'aménagement d'une terrasse tropézienne. *« La déclaration préalable est un document administratif qui autorise la réalisation de travaux de construction en vérifiant leur conformité aux règles d'urbanisme en vigueur et leur insertion dans l'environnement »* (Centre de Gestion des Nouvelles Constructions, 2014). Ce document est obligatoire pour les travaux de faible importance. Dans la liste des travaux concernés par l'obligation du dépôt de déclaration préalable nous retrouvons la mention qui correspond aux travaux d'aménagement d'une terrasse de toit : *« Travaux concernés : <...> les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant »* (Centre de Gestion des Nouvelles Constructions, 2014).



Afin de déposer la déclaration préalable dans les services de la ville, il faut préparer certaines pièces<sup>15</sup>, telles que :

- Un formulaire de déclaration (Cerfa n°13404\*03 - \*04)
- Un plan de situation
- Un plan de masse, un plan de coupe, un plan des façades et des toitures, des photographies etc.

Les documents supplémentaires peuvent aussi être demandés, le délai d'envoi des pièces complémentaire est de 3 mois. Le dossier complet doit être envoyé à la mairie avec l'avis de réception en deux exemplaires. Les délais d'instruction est d'un mois à compter de la date de dépôt du dossier.

Chaque demande de permis de construire, d'aménager, de démolir ou les déclarations préalables sont instruites en vérifiant la conformité des travaux projetés avec les règles de l'AVAP. Pour mieux préparer le dépôt d'une déclaration préalable et surtout, mieux adapter son projet aux normes, tout en respectant les souhaits personnels, il est possible de consulter un architecte. Il pourra accompagner le demandeur dans le respect de toutes les prescriptions, mais aussi dans l'utilisation des matériaux à l'extérieur et à l'intérieur d'un logement pour profiter au maximum de cette ouverture. Il est aussi possible de consulter l'Architecte du Patrimoine de la Ville. Il peut donner des conseils précieux concernant le projet ainsi que sur la démarche administrative.

---

<sup>15</sup> Site du Centre de Gestion des Nouvelles Constructions

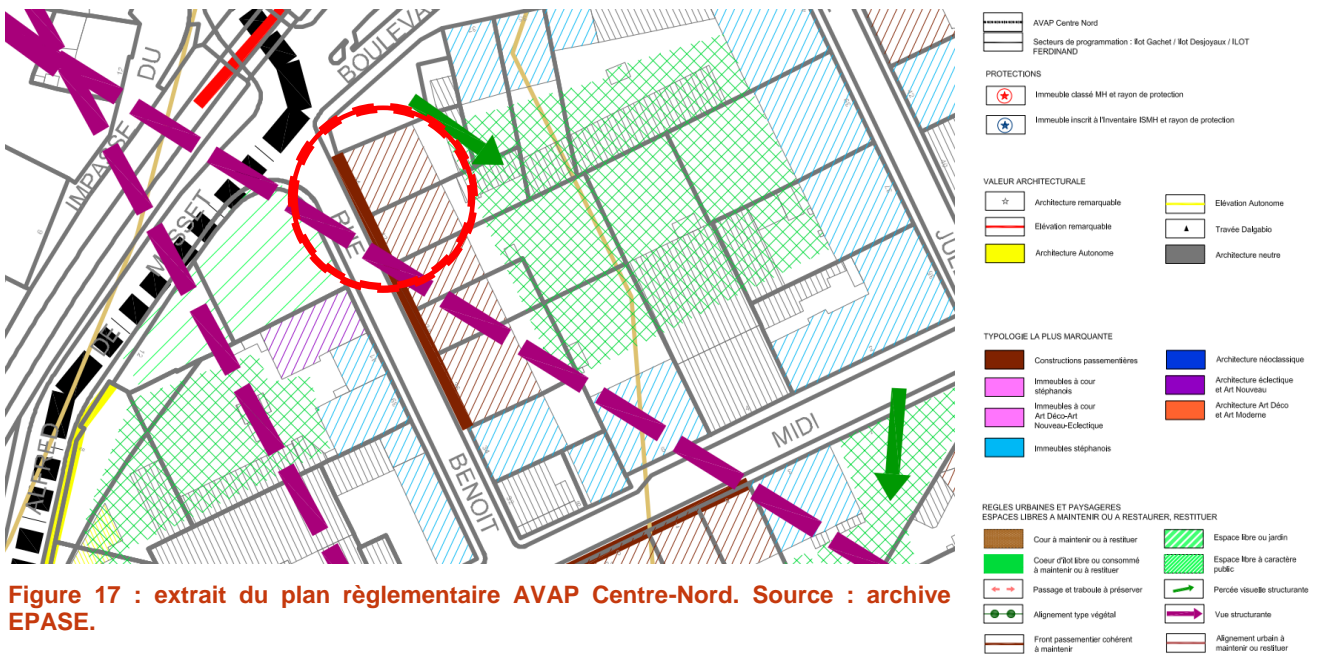




Pour mieux comprendre cette partie, nous allons regarder un exemple de l'immeuble situé au 40, rue Benoît Malon à Saint-Etienne. Cet immeuble est en propriété de l'EPA de Saint-Etienne et au moment d'aujourd'hui les travaux de réhabilitation sont en cours d'exécution.

Figure 16 : l'immeuble au 40, rue Benoît Malon avant travaux, 2008. Source : archive EPASE.

Selon les services de la ville, cet immeuble nécessitait d'avoir des travaux de réhabilitation<sup>16</sup>. Selon la carte de l'AVAP, le bâtiment se trouve dans la zone Centre-Nord, et est identifié comme « une construction passementière avec un front passementier cohérent à maintenir » et « un cœur d'îlot libre ou consommé à maintenir ou à restituer » (selon la carte de l'AVAP Centre – Nord, dont l'extrait et la légende suivent ci-après). Nous pouvons aussi repérer un « alignement urbain à maintenir ou à restituer ».



<sup>16</sup> L'adresse fait partie du périmètre de l'OPAH-RU Jacquard



L'EPASE a acquis cet immeuble et a désigné un maître d'œuvre sur ce projet. Le cabinet d'architecture stéphanois de Frédéric Busquet a été retenu. Le projet a été établi en 2012, et incluait la création d'une terrasse tropézienne au dernier étage. Au moment de la conception de ce projet, la règle imposait un seul de seulement 20% du pan de toit qui pouvaient accueillir une tropézienne.

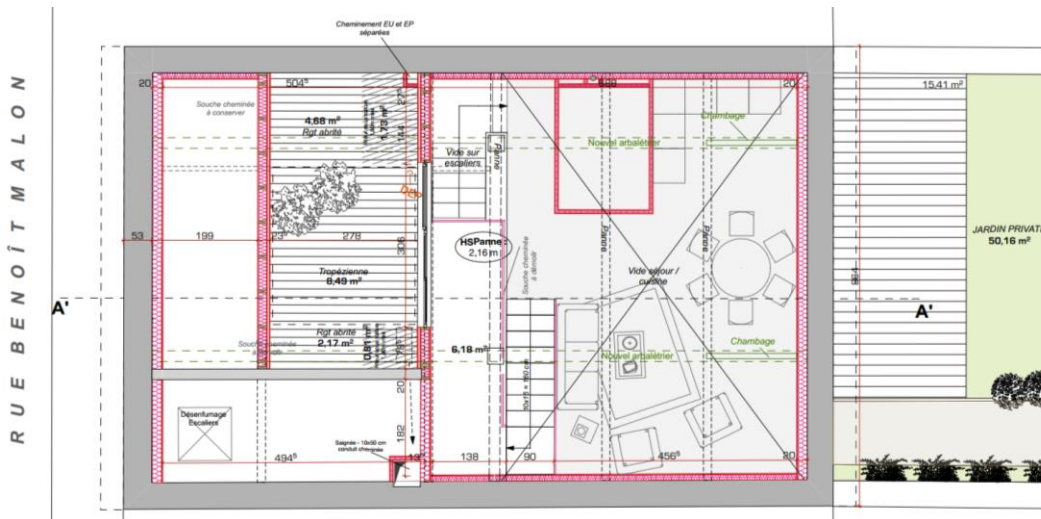


Figure 18 : Plan R+3 du bâtiment au 40, rue Benoît Malon. Source : Permis de Construire, archive EPASE.

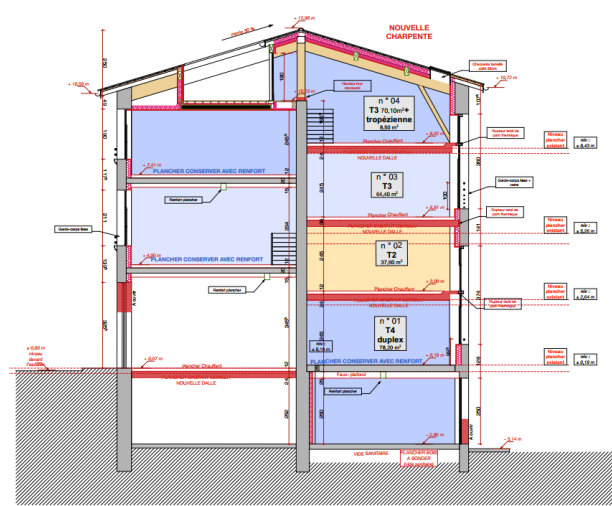
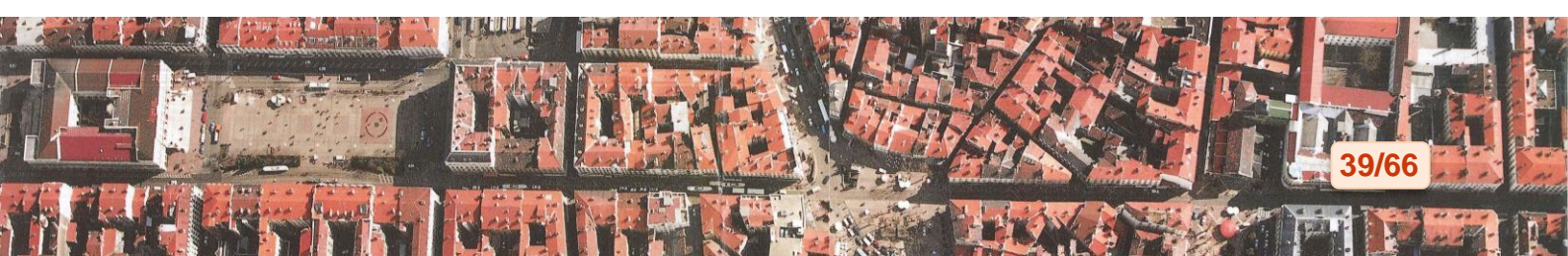


Figure 19 : Coupe du bâtiment au 40, rue Benoît Malon. Source : Permis de Construire, archive EPASE.





La terrasse au 40, rue Benoît Malon, aujourd'hui presque terminée, est située côté rue et offre la vue exceptionnelle sur les toitures stéphanoises.



**Figure 20 : vue depuis la terrasse, aujourd'hui terminée, au dernier étage de l'immeuble au 40, rue Benoît Malon. Source : archive personnel.**

Les projets des particuliers souhaitant avoir une vraie pièce à vivre dans le toit doivent surtout prévoir des travaux d'étanchéité (garantie décennale requise). La personne peut solliciter une entreprise professionnelle qui lui pourra assurer la qualité des travaux. Cette entreprise devra assurer un revêtement d'étanchéité, un isolant thermique pour isoler du chaud et du froid et un pare-vapeur contre l'humidité. Ces actions pourront augmenter le cout des travaux par rapport aux travaux en auto-construction, mais cela vaut ce prix pour garantir la tranquillité et au propriétaire et aux autres habitants de l'immeuble concerné. Comme plusieurs réalisations nous montrent il est très utile de prévoir un point d'eau sur la terrasse ainsi que quelques prises électriques. Pour protéger la terrasse du soleil il est certainement possible d'installer une pergola.







### 3. Partie III : Réinvention du territoire stéphanois par ces toits

La ville de Saint Etienne a vécu et vit encore aujourd'hui l'exode résidentiel, elle a perdu une grande partie de sa population depuis les années 80' (Figure 2). La population ayant les moyens d'acheter le foncier en périurbain cherche à avoir une maison avec un jardin afin d'avoir la qualité de vie dans la nature.

Aujourd'hui nous devons penser la ville autrement, en trouvant des moyens d'attirer des populations et de créer une envie de venir habiter la ville. La ville est attractive en elle-même et peut offrir plusieurs commodités : le réseau des transports en commun, plusieurs lignes de bus, stations de location des vélos « véli-vert », commerces, loisirs, vie culturelle, etc. Pour rendre la ville encore plus attractive en matière résidentielle, il faut proposer des produits immobiliers concurrents avec ceux de périurbain, notamment offrant l'extérieur privatif. La réponse stéphanoise à cette question est celle des terrasses dans les toits.

Comme il a été indiqué précédemment, le mouvement d'aménagement et de création des terrasses tropéziennes en centre-ville de Saint-Etienne a débuté dans les années 2000. Les services concernés ont remarqué le nombre important de demande de travaux, et ont décidé d'assouplir les règles d'autorisation pour l'aménagement des terrasses sur les toits et par cela, de créer la possibilité de personnaliser des logements. Les agents immobiliers et les entretiens avec les propriétaires nous confirment aussi que ce type d'aménagement permet d'augmenter de la manière conséquente le cout du logement au moment de la vente.

Dans cette partie, tout d'abord, nous allons comprendre quelles sont les raisons pour lesquelles l'homme aujourd'hui tourne son regard vers le « haut », vers les toits urbains. Ensuite, à travers les entretiens reposant sur des questionnaires, nous allons essayer de comprendre quelles sont les raisons pour lesquelles de nombreux stéphanois ont voulu créer une terrasse tropézienne dans leur logement. Enfin, nous allons essayer d'observer la ville et d'en tirer la réponse sur la question : quelles sont les conséquences économiques et sociales pour la ville de cette tendance.

#### 3.1. L'homme et son regard vers le haut

La destination fondamentale du toit est tout d'abord de protéger l'homme de la neige, de la pluie et du vent. Donc c'est un objet technique, qui permet de contrôler le rapport entre



l'être humain et la nature<sup>17</sup> (p.88). Au Moyen Age, Paris possède des hauts toits qui couvrent et protègent le bâti, leur structure garantis une grande portabilité des charges de la charpente et des matériaux de revêtement, mais aussi permet l'habitabilité des étages sous toits. Déjà, dans les années 1770 l'homme commence même à rêver de construire le toit plat, dit terrasse, pour l'habiter avec la verdure. Mais cela reste encore une utopie.

Avec l'époque de l'Haussmann, Paris devient une ville couverte des toits gris en zinc, plus rarement en ardoise avec les combles brisés. Cela permet de transformer les combles de l'endroit de stockage ou d'un grenier dans les logements pour les plus pauvres, et les chambres de bonne. Cela est causé par la difficulté d'accès dans ces étages à cause de grande nombre des étages. Ces usages changent avec l'invention de l'ascenseur (1867) et sa diffusion dans la fin du XIXe siècle, dès les années 1870<sup>18</sup> :



« **Le toit – proche du ciel, avec de l'air, de la lumière, des vues et peu de voisinage, avec des contraintes techniques constructives moindres – deviens objet de désir...** » (PROCHAZKA, 2015, p. 95). Toit devient l'objet du luxe, et l'est encore aujourd'hui avec les penthouses qui sont accessibles que pour les populations très aisées.

Figure 21 : Coupe sur un immeuble pré-haussmannien, avec les divisions sociales selon les étages. Source : Texier E. (1853) Tableau de Paris.

<sup>17</sup> Toit urbain. Les défis énergétiques et écosystémiques d'un nouveau territoire

<sup>18</sup> ELEB, M. Du besoin au luxe ; sous les toits de Paris.



Au début de XXe siècle le toit devient l'objet important dans l'architecture, il devient le symbole de progrès et de nouveaux modes de vie. Les architectes de mouvement moderne conçoivent ces bâtiments innovants avec les toitures terrasses. Le Corbusier inclut la toiture terrasse dans ces Cinq points de l'architecture moderne<sup>19</sup>. Dans sa conception, le toit-terrasse doit servir comme un étage de vie supplémentaire, où l'homme peut se reposer et profiter de soleil et de la vue.

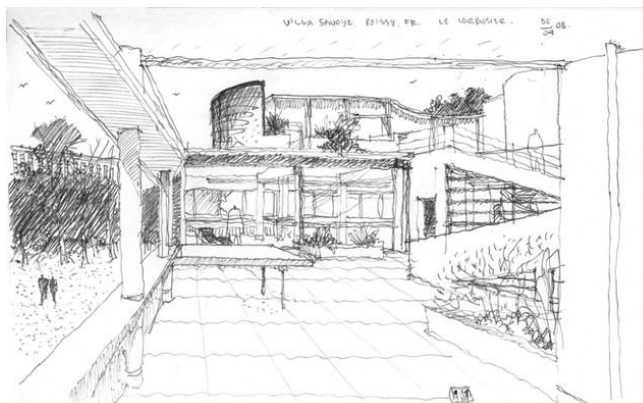


Figure 22 : Villa Savoye, 1928 - 1931, photo et croquis. Source : theaaaamagazine.com

Avec l'ère de l'avion le toit est devenue la 5<sup>ème</sup> façade. Grace aux voyages aériens l'homme peut admirer l'architecture sur la hauteur de vol d'oiseau. Le toit terrasse s'intègre bien dans cette nouvelle tendance avec sa possibilité technique d'être planté par les végétaux, l'installation des restaurants ou des lieux de récréation sont ainsi possibles. Une vraie vie sur les toits peut être imaginée.



Figure 23 : Toit terrasse avec une piscine de la Cité Radieuse à Marseille. Source : <http://archipostcard.blogspot.fr>

<sup>19</sup> Cinq points de l'architecture moderne selon Le Corbusier : les pilotis, le toit-terrasse, le plan libre, la fenêtre-bandeau et la façade libre.



Malheureusement, avec le temps, le toit devient plutôt un étage technique d'un bâtiment. Nous y retrouvons encore aujourd'hui les équipements de chauffage, de ventilation, d'ascenseur, etc.



Figures 24 : Toit plat utilisé comme un étage technique. Source : vsyaizolyatsiya.ru ; krovel.net.ua (rus).

Aujourd'hui les toits peuvent contribuer à la revalorisation immobilière et urbaine des bâtiments existants, bâti en friche par exemple, pour améliorer le niveau de vie et d'apporter les solutions aux problèmes environnementaux. Les toitures terrasses en milieu urbain peuvent être utilisés pour la diminution des ilots de chaleurs, réduction de consommation énergétique des bâtiments, enfin, pour l'élargissement des espaces de jardin, de loisirs (PROCHAZKA, 2015, p. 139).

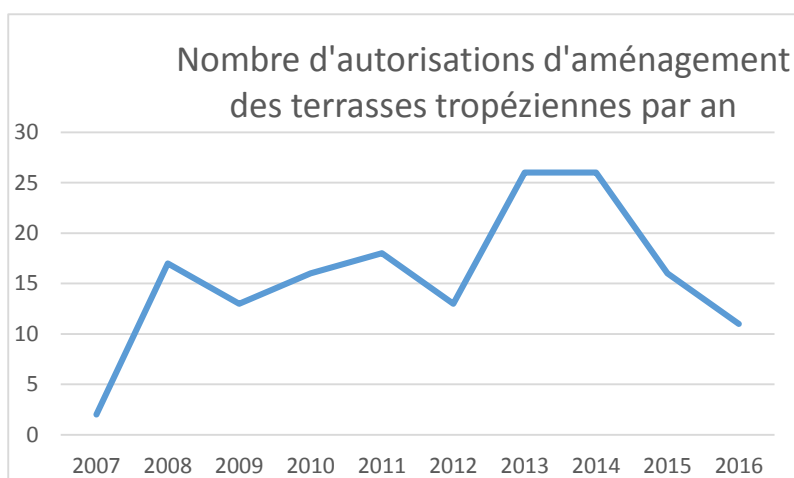


Figure 25 : Les exemples d'utilisation des toitures terrasses : terrasse privée, Paris (1), lieu d'agriculture urbaine (2), restaurant (3), New York, un projet d'un parc urbain (4). Sources : fr.wikipedia.org ; culturebox.francetvinfo.fr ; webdiscover.ru (rus) ; krovel.net.ua (rus).



### 3.2. Vivre les toits à la stéphanoise

Dans les villes denses comme Paris ou New York, nous pouvons assez facilement imaginer la vie urbaine sur les toits, ainsi que par ces élévations. Comme montrent les exemples, cela a du succès. Il existe beaucoup d'études faites autour de la question de surélévation des toits parisiens pour la création foncière dans la ville très dense. Ce n'est pas le cas de Saint-Etienne. La ville est déjà dense et il existe un besoin d'être habitée. En 2013 le recensement montre que le taux de vacance est de 11.7% (soit 11 491 logements) et les résidences principales sont présentées par 85.8% (soit 84 266 logements)<sup>20</sup>.



Les données statistiques <sup>21</sup> montrent le nombre important des demandes déposées pour les travaux d'aménagement des terrasses dans les toits (Figure 26). Cette carte nous montre clairement que la plupart des demandes déposées géographiquement se trouve en

centre-ville ou autour de cette zone urbaine active. Les demandes se localisent aussi au long de l'axe centrale nord – sud, ou à proximité immédiate d'elle (5 – 10min à pied). Les habitants de Saint – Etienne ont trouvé leur propre façon d'habiter la toiture : y aménager une terrasse tropézienne. Dans cette partie nous essayerons de comprendre les raisons pour lesquelles autant de stéphanois préfèrent le toit urbain au jardin en périurbain.

Afin de bien comprendre les raisons pour lesquelles les habitants ont décidé d'engager ce type des travaux dans leur logement, nous avons choisi de mener des entretiens directifs à l'aide des questionnaires avec les personnes qui ont déposé des déclarations préalables ou des permis de construire. Nous avons pu accéder à cette information grâce à la possibilité de l'EPA de Saint-Etienne d'instruire ces demandes, dans le périmètre de centre-ville et de prononcer son avis. Pour la zone de centre-ville, c'est le Chef de Projet

<sup>20</sup> Données Insee

<sup>21</sup> Données Ville de Saint-Etienne





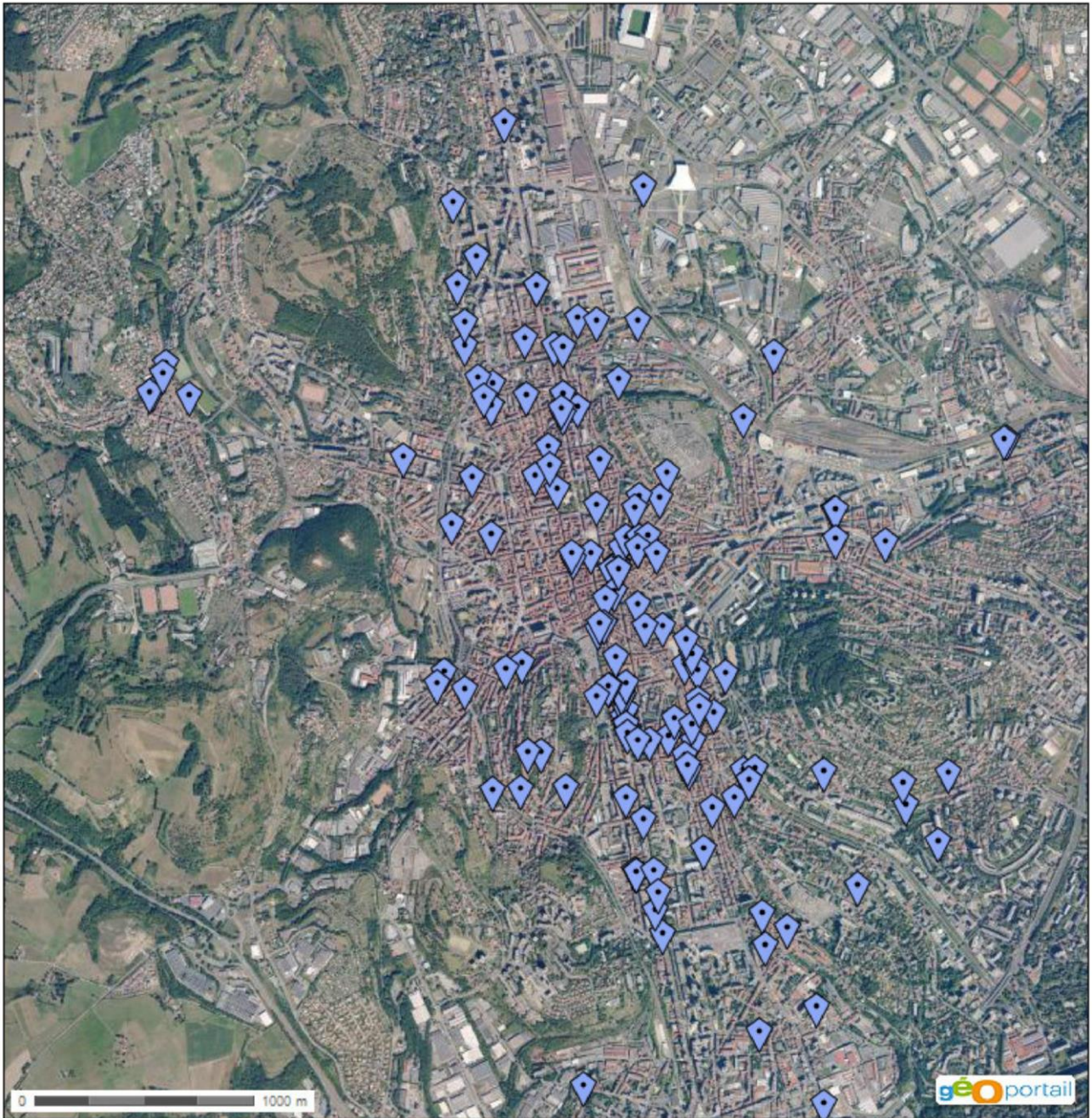


Figure 26 : Carte de localisation des demandes de travaux d'aménagement des terrasses tropéziennes à Saint-Etienne. Source : Service Droit du Sol de la Ville de Saint-Etienne.

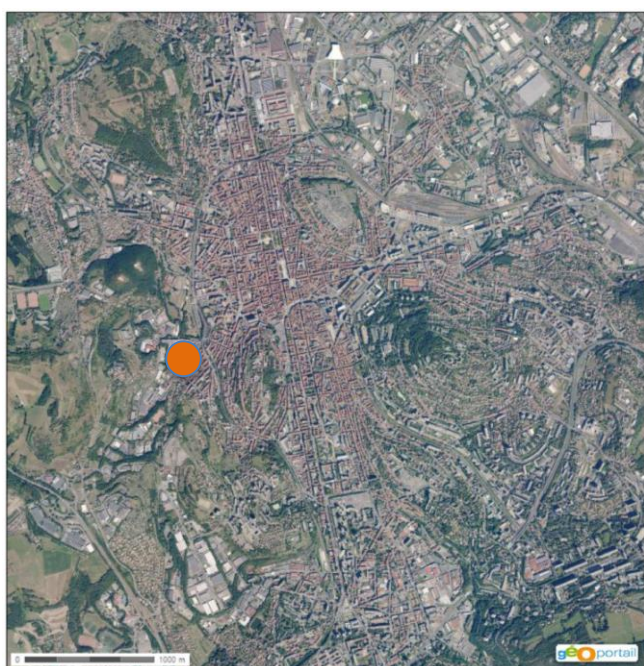


Restauration Immobilière qui les reçoit et qui a droit de se prononcer pour ou contre ce projet.

Grace à cette possibilité, nous avons pu récupérer les informations sur les propriétaires, parfois avoir les photos de l'existant, ou avoir les images du projet en question. Les demandant de l'autorisation doivent également préciser la surface de la future terrasse (rappel : selon la réglementation, la surface d'une terrasse tropézienne ne doit pas dépasser 15m<sup>2</sup>).

Nous allons étudier quelques exemples les plus informatifs, qui représentent des avis, des raisonnements qui sont communs avec les autres personnes interrogées.

Le premier exemple que nous avons étudié est celui d'un propriétaire qui a acheté son foncier dans la zone éloigné de l'hyper centre, avec un projet d'aménager une terrasse tropézienne sur l'étage sous les combles.



**Figure 27 : localisation de l'appartement. Source : déclaration préalable, ville de Saint-Etienne**

Immeuble situé à l'ouest de la ville – quartier Beaubrun. La rue où se trouve l'appartement est une voie en sens unique, éloignée du centre-ville et du réseau de tramway. Néanmoins, la rue est desservie par une ligne de bus. L'immeuble est proche des équipements publics du quartier. Le propriétaire a souligné qu'il était surtout attiré par le prix bas d'un appartement avec une grande surface. C'est un appartement en duplex, avec une surface 120m<sup>2</sup> (loi Carrez). Il était acheté en 2012, à un prix entre 60 k € et 80 k €, donc environ 570 € / m<sup>2</sup>. Les travaux de la réhabilitation de tout

l'appartement coutent aujourd'hui aux propriétaires environ 830€/m<sup>2</sup>.

Les propriétaires nous ont témoigné aussi, que le choix n'était pas fait au hasard : le couple voulait habiter à proximité du centre-ville, pour profiter de tous les facilités qui y sont.



Aujourd'hui le couple habite dans l'appartement et fait les travaux en même temps, mais leur projet est de vendre cet appartement au futur. Ils nous confirment que l'aménagement d'une terrasse dans le toit augmente de la manière importante la valeur foncière de leur appartement.

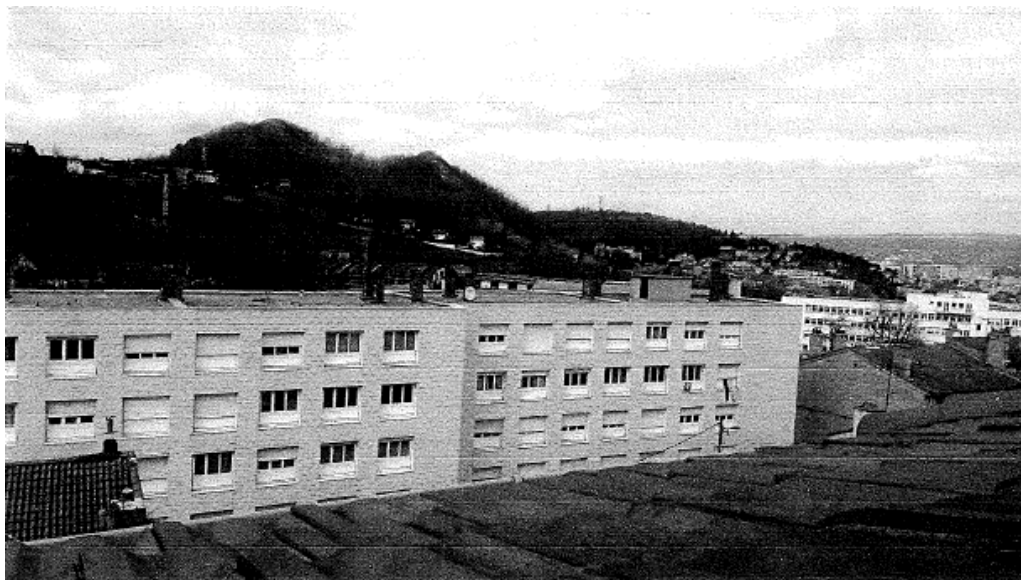


Figure 28 : vue depuis la future terrasse tropézienne. Source : déclaration préalable, ville de Saint-Etienne

De cet entretien, nous pouvons faire une conclusion : **les personnes qui n'ont pas les moyens d'acquérir le foncier en hyper-centre, mais souhaitant vivre la vie urbaine et avoir un grand logement confortable, préfèrent s'installer dans les zones éloignées de centre-ville, mais avec un avantage du foncier peu cher.**

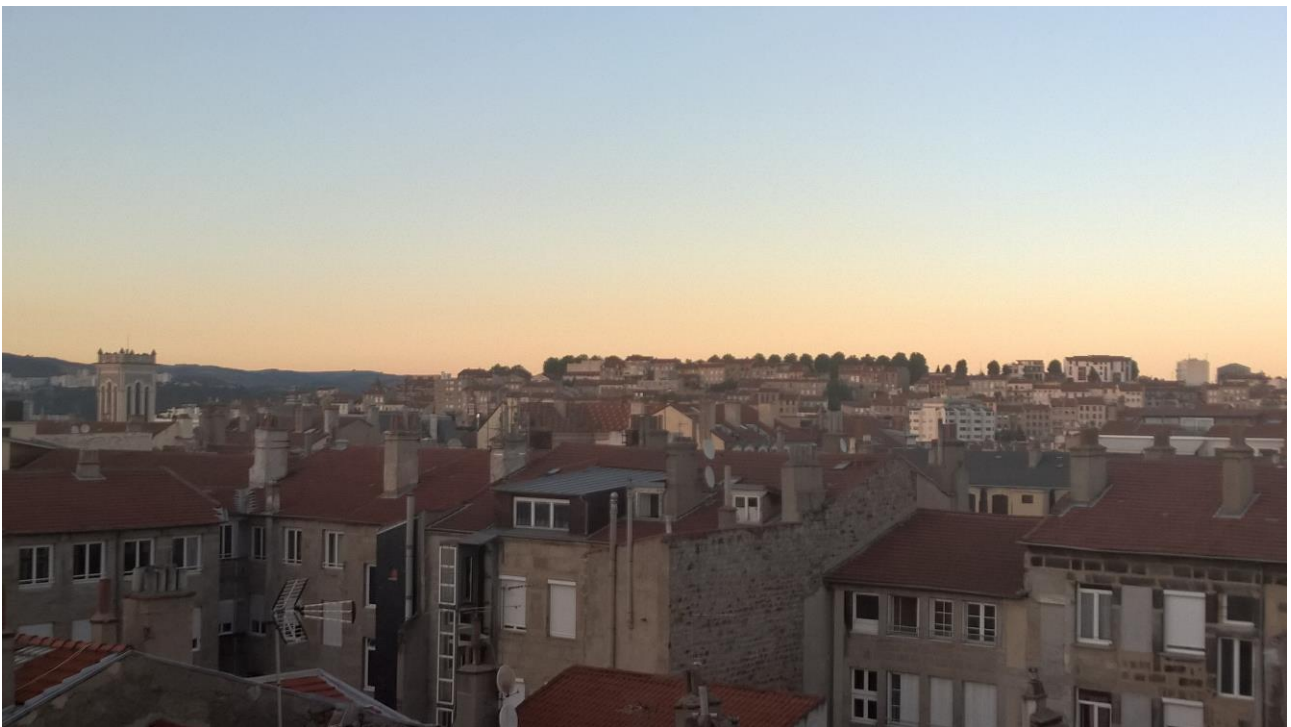
Donc, les zones éloignées du centre-ville peuvent être une réponse aux personnes cherchant habiter la ville, de profiter de tous les services y présents : restaurants et commerces, écoles, théâtres, musées, transports en communs, hôpitaux, parcs, etc. Cela peut être les ménages modestes n'ayant pas les moyens d'acquérir des logements réhabilités ou neufs dans la même zone, mais qui peuvent faire les travaux au long terme.

Un autre exemple très parlant que nous voulons présenter c'est celui d'un couple propriétaire d'un appartement en hyper-centre. L'immeuble se trouve sur un axe est-ouest voiture important, qui traverse la ville. Cette rue est en sens unique, avec 4 lignes de bus qui y passent, et qui desservent des grands quartiers populaires de la ville, rue dessert gare du clavier et parking de délestage.



Le couple nous a expliqué le choix du projet : ils préfèrent la ville à la campagne, ils sont attirés par le cadre de vie d'un citoyen, facilités de la ville : cinémas, restaurants, commerces, musées et galeries, transports en communs et leurs amis. C'est un couple qui a l'âge aujourd'hui de plus de 50 ans, et au moment de réalisation du projet (en 2003) ils n'avaient pas d'enfants en bas âge. Le projet était envisageable pour eux sous trois conditions : coût de travaux et cout du foncier devait entrer dans leur budget assez modeste (inférieur à 150 k€), ils voulaient également avoir l'extérieur et être en centre-ville.

C'est un projet des personnes qui ne sont pas jeunes, qui n'ont pas d'envie de s'endetter et de payer le prêt. Ce sont les personnes qui veulent d'avoir tout simplement leur propriété, leur logement agréable et fait pour eux. Ils ont réalisé ce projet de réhabilitation et de création d'une terrasse tropézienne pour vivre en centre-ville avec leur coin à l'extérieur tout en profitant de vue sur la ville et de ses facilités.



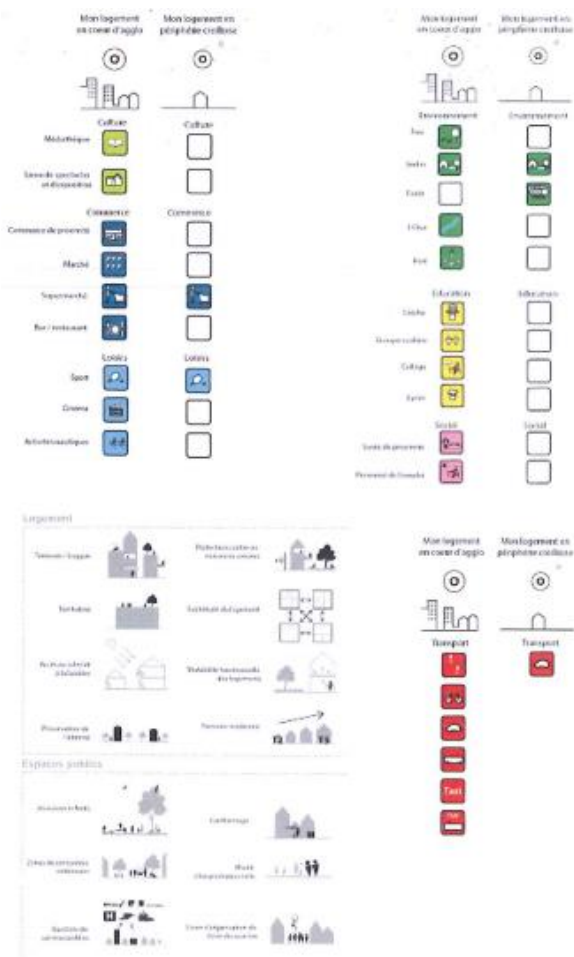
**Figure 29 : vue sur la ville depuis une terrasse tropézienne. Source : archive personnel.**



Autres entretiens avec les personnes qui ont réalisé ou souhaitent réaliser les travaux d'aménagement d'une terrasse tropézienne, nous ont conforté dans les suppositions qui nous avons pu avoir après les entretiens présentés dans ce travail. Certaines personnes nous ont volontairement souligné leur envie d'avoir le mode de vie d'un citoyen « responsable ». Ce souhait est bien exprimé par un couple de grenoblois :

**« La localisation dans l'hyper - centre est volontaire, pour la proximité des commerces et des transports en commun, afin de limiter au maximum l'usage d'un véhicule individuel et le choix d'une rue piétonne pour diminuer les nuisances (notamment sonores) »** (ALEC de Grenoble, 2010).

### 3.3. Conséquences économiques et sociales pour la ville



Selon l'étude portant sur le centre-ville de Creil<sup>22</sup>, le cœur d'agglomération est attractif par la présence des transports communs, commerces et par son offre culturelle riche et diversifiée.

En cœur d'agglomération les habitants peuvent trouver des médiathèques, expositions, spectacles et opéras. Au niveau de commerces, nous trouvons des commerces de proximité, marchés, supermarchés, bars et restaurants. L'offre de loisirs est aussi beaucoup plus diversifiée en cœur d'agglomération : sport, cinémas et activités spécifiques. Pour l'éducation, les habitants de centre de l'agglomération ont un choix parmi plusieurs crèches, écoles, lycées, collèges et même des gymnases sportifs.

Figure 30 : programmation attractive et qualification des logements et de l'espace public, étude cœur d'agglomération à Creil. Source : EPASE

<sup>22</sup> Etude cœur d'agglomération à Creil



L'atout important d'habiter la zone centrale de ville est aussi de profiter des transports en commun : tram ou bus, le parcourir à pied ou à vélo, utiliser un taxi et sauf quand il existe un besoin : prendre une voiture. En habitant la campagne ou la périphérie, l'offre de tous ces services est beaucoup moins diversifiée. Pour l'utilisation des transports, les habitants de périurbain ou rural ont le plus souvent la nécessité d'utiliser la voiture, et plus rarement un choix d'utiliser un bus ou un train.

Ces conclusions sont actuelles et pour le cœur d'agglomération stéphanoise. Le centre-ville de Saint-Etienne peut proposer des musées, galeries d'art, des commerces et des restaurants en plus des transports en commun. Nous pouvons aussi souligner la spécialité de la ville de Saint-Etienne autour de design et de créativité. Cela la rend encore plus attractive pour des personnes qui apprécient l'art, la créativité et la culture.

Les ménages ayant aménagé des terrasses tropéziennes et qui ont été interrogés pour les entretiens nous ont expliqué que leur choix de réaliser leurs projets en centre-ville ou en proximité de centre-ville était basé sur le souhait de vivre la vie urbaine et sociale active. Nous pouvons faire une supposition que le fait de créer une terrasse dans le toit peut être un atout important pour les ménages souhaitant habiter la ville et avoir leur propre extérieur privé. Donc, d'augmenter l'attractivité du centre-ville pour ce type de ménages.

Le territoire stéphanois, comme nous l'avons mentionné, n'as pas besoin d'être densifié par les toits, il a plutôt besoin d'augmenter la qualité de l'offre des logements.

**L'aménagement des terrasses sur les toits peut aider à construire la ville sur la ville, en construisant un extérieur sur la ville, un jardin.**





**Figure 31 : Roland Agnès le propriétaire de l'hôtel du Cheval Noir.**  
**Source : article Le Progrès.**

L'assouplissement des règles a permis aussi augmenter l'attractivité pour les activités économiques. Selon l'article dans « Le Progrès »<sup>23</sup> nous donne un bel exemple : investissement d'un 1.8 million d'euros pour la réhabilitation d'un hôtel en hyper centre de la ville. Les travaux ont été terminés avant l'EURO 2016, et l'hôtel de 42 chambres a accueilli des touristes et

des supporteurs. La particularité remarquable de cet hôtel c'est six chambres en dernier étage avec les tropéziennes.

Un autre article<sup>24</sup> nous donne l'avis d'un architecte stéphanois Frédéric Busquet qui a réalisé et qui réalise encore aujourd'hui beaucoup de travaux de réhabilitation et d'aménagement des terrasses tropéziennes en centre-ville ou en zone centrale de la ville. Il souligne le fait que des couples le plus souvent intéressés par ce type de projet sont « des jeunes actifs qui aiment le côté loft et des retraités qui veulent rester en ville » (BRET, Ces tropéziennes qui comblent d'aise les Stéphanois, 2011).

L'un des couples qui également témoignent sur leur expérience d'aménagement d'une terrasse dans un toit, nous explique leur choix : ils devaient choisir entre la ville avec la vie urbaine et l'esprit citadin et la campagne avec sa tranquillité. (BRET, "C'est comme une maison au troisième étage", 2011). Donc, en 2007 ils ont réalisé leur travaux de création d'une grande terrasse de 24m<sup>2</sup>, tranquille et sans aucun vis-à-vis.

<sup>23</sup> Article du 16 juillet 2016.

<sup>24</sup> L'article dans « Le Progrès » du 19 mai 2011









## Conclusion

Saint-Etienne subit encore aujourd'hui les conséquences importantes du déclin économique de fin d'ère industrielle : les industries qui étaient en cause de développement de la ville, ont été la cause de la perte de sa population. Le gouvernement de la ville a mis en place plusieurs outils d'amélioration de la situation et de réinvention du territoire. Malgré un exode résidentiel vers le péri-urbain important, la ville se batte pour ses habitants.

La tendance d'aménager des terrasses tropéziennes en centre-ville semble d'être l'une des réponses possibles à la campagne et nombreux ménages en font preuve. Les stéphanois préfèrent de plus en plus avoir un extérieur privé en ville et profiter des avantages de la ville que de résider le péri-urbain. Cela crée une nouvelle valeur immobilière et attire les ménages de la classe moyenne à habiter la ville.

Ce type de aménagés permet aussi de penser une nouvelle offre de logement urbain. L'EPA de Saint-Etienne commence déjà d'intégrer les terrasses tropéziennes dans les projets de réhabilitation des immeubles dégradés pour au mieux répondre à la demande. Les particuliers réalisent eux même les travaux dans les combles en ville pour adapter leur logement aux leurs souhaits personnels et de « personnaliser » leurs appartements. Donc, avec l'assouplissement des règles administratives, la ville obtient non seulement l'augmentation quantitative de logements en ville, mais aussi qualitative.

Le fait de faciliter l'obtention des autorisations des travaux pour les ouvertures des toits permet aussi de contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et d'attirer des nouvelles populations.

A Saint – Etienne, la recherche d'augmentation d'attractivité du centre ancien a comme but de permettre la mixité sociale et culturelle, d'apporter une réponse à la question importante de vivre la ville ensemble. L'aménagement des terrasses de toit est un outil intéressant pour cela, mais est-il possible d'éviter que l'augmentation de qualité de logements et des logements offrant l'extérieur privé, par l'augmentation du prix du foncier



déclenche un départ des populations modestes du centre-ancien ? Les nouveaux habitants sont-ils prêts de « vivre ensemble » et d'avoir les voisins moins fortunés ?

Pour répondre à ces questions, il faut surtout avoir conscience de l'ouverture d'esprit des stéphanois et de façon qu'ils cohabitent la ville. Il semble que Saint –Etienne par son histoire industrielle n'a jamais été une ville bourgeoise et aujourd'hui elle s'oriente vers l'ouverte pour toutes les populations, sans exclusion.

La rénovation urbaine de Saint-Etienne lui permet aujourd'hui se battre pour la nouvelle image accueillante et attractive, et le processus de réinvention du centre urbain par ces toits doit permettre au territoire stéphanois de construire son avenir.



## Bibliographie

- ALEC de Grenoble. (2010, septembre). *Visite renovation d'un appartement Grenoble, Isère*. Récupéré sur Site web Agence Locale de l'Energie et du Climat: [http://www.alec-grenoble.org/uploads/Document/55/WEB\\_CHEMIN\\_15099\\_1328108361.pdf](http://www.alec-grenoble.org/uploads/Document/55/WEB_CHEMIN_15099_1328108361.pdf)
- BADARIOTTI, D. (2006). *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale*. Récupéré sur HAL Archives Ouvertes: <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document>
- Bonilla David, T. F. (2005). *Cartes & Plans Saint-Etienne du XVIIIe siècle à nos jours 200 ans de représentation d'une ville industrielle*. Saint-Etienne: Publication de l'Université de Saint-Etienne.
- BRET, D. (2011, décembre 22). "C'est comme une maison au troisième étage". *Le Progrès*, p. 11.
- BRET, D. (2011, mai 19). Ces tropéziennes qui comblent d'aise les Stéphanois. *Le Progrès*.
- Centre de Gestion des Nouvelles Constructions. (2014). *Déclaration préalable de travaux*. Récupéré sur Le site officiel du Centre de Gestion des Nouvelles Constructions: <http://www.cgnc.fr/declaration-prealable-de-travaux-saint-etienne-42000.html>
- Colline de Crêt de Roch Saint-Etienne*. (s.d.). Récupéré sur Cret de Roch: <http://cretderoch.pagesperso-orange.fr/>
- CRETIN Claude, M. A.-C. (2001). *Genèse d'une ville, Saint-Etienne : histoire & perspectives du pays stéphanois*. Saint-Etienne: Chirat.
- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur. (2012, juin). *Aix-en-Provence Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Cahier de Recommandation et Exemples*. Récupéré sur Site de la Ville Aix-en-Provence: [http://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/livrev\\_cahierrecommandation\\_juin2012ok.pdf](http://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/livrev_cahierrecommandation_juin2012ok.pdf)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur. (2012, juin). *Aix-en-Provence Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Rapport de présentation*. Récupéré sur Le site de la Ville Aix-en-Provence : [http://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/psmv\\_rapport\\_juin2012.pdf](http://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/psmv_rapport_juin2012.pdf)
- DONZELOT, J. (2009). *La ville à trois vitesses*. Paris: Editions de la Villette.
- DONZELOT, J. (2012). *A quoi sert la renovation urbaine?* Paris: Presses Universitaires de France.
- DORNA, L. (1970). *Histoire de Saint-Etienne*. Saint Etienne : Editions Dumas.
- ESPRIT. (2013). *Tous périurbains*. Paris.



GILLETTE, Q. (2011). *La réhabilitation haute performance énergétique est-elle un pilier du renouvellement Urbain? Quels échos y trouve-t-on chez les acteurs de la construction?* Saint-Etienne.

Groupecrequy (Réalisateur). (2015). *La Condition des Soies de Saint-Etienne* [Film].

Le Progrès. (2016, janvier 21). *Des règles moins contraignantes*. Récupéré sur Le Progrès: <http://www.leprogres.fr/actualite/2016/01/21/des-regles-moins-contraignantes>

Le Progrès. (2016, juillet 16). L'hôtel du Cheval noir a décroché une troisième étoile. *Le Progrès*.

Ooreka. (s.d.). *Terrasse tropézienne*. Récupéré sur Ooreka: <https://terrasse.ooreka.fr/astuce/voir/374771/terrasse-tropezienne>

Plan de sauvegarde et de mise en valeur d'Aix en Provence. (s.d.).

PROCHAZKA, A. B.-M. (2015). *Toit urbain. Les défis énergétiques et écosystémiques d'un nouveau territoire*. Québec, Canada: Marquis.

RIGOT, M. (2016, janvier 21). "La tropézienne c'est un deuxième salon". *Le Progrès*.

THERMEAU, J.-M. C.-R. (2011). *Une histoire de Saint-Etienne*. Saint - Etienne: Actes Graphiques.

Ville de Grenoble. (2014, août). *Les toitures AVAP*. Récupéré sur Grenoble.fr: [https://www.grenoble.fr/cms\\_viewFile.php?idtf=4024&path=FICHE-COUVERTURE\\_WEB\\_2014.pdf](https://www.grenoble.fr/cms_viewFile.php?idtf=4024&path=FICHE-COUVERTURE_WEB_2014.pdf)

Ville de Grenoble. (s.d.). Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine - Règlement. Grenoble.

Ville de Saint - Etienne. (2015). *Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine*. Saint - Etienne.

Ville de Saint-Etienne. (2015). *Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine Centre Nord - Règlement*. Saint-Etienne.



## Liste des annexes

1. Le plan réglementaire de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine Centre-Nord de Saint-Etienne
2. Le questionnaire pour les entretiens avec les propriétaires
3. Extraits des déclarations préalables de travaux déposées au service Droit du Sol de la Ville de Saint-Etienne



**Annexe n°1 : Le plan réglementaire de l'Aire de Valorisation de  
l'Architecture et du Patrimoine Centre-Nord de Saint-Etienne**







## Annexe n°2 : Le questionnaire pour les entretiens avec les propriétaires

- Quelle est la localisation de l'appartement pour laquelle la demande d'autorisation a été déposée ?
- Pouvez-vous décrire la rue et le quartier où se trouve l'immeuble ?
- Pouvez-vous nommer les points qui ont été importants pour vous au moment du choix de localisation de futur logement ?
- Pourquoi vous avez préféré vivre en ville qu'en campagne ?
- Pourquoi avez-vous décidé de réaliser une terrasse tropézienne dans votre (futur) logement ?
- Quelle est la surface de l'appartement et d'une terrasse tropézienne ?
- Quelles sont les dates des travaux ?
- Avez-vous sollicité des entreprises pour effectuer les travaux ou le projet a été réalisé en autoconstruction ?
- Avez-vous eu le recours à l'architecte ?
- Quel était le budget coût du foncier + coût de travaux ?
- Quel est le type de financement que vous avez choisi ?
- Quelles étaient les contraintes rencontrées ?
- Quels sont les détails intéressants ?



## Annexe n°3 : Extraits des déclarations préalables de travaux déposées au service Droit du Sol de la Ville de Saint-Etienne

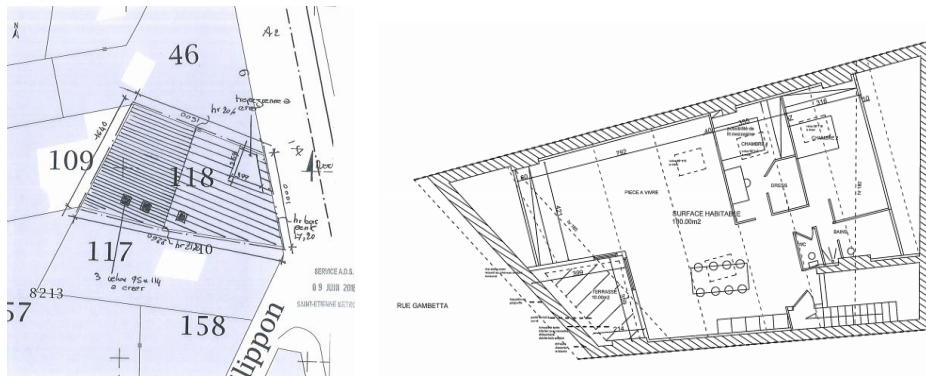


Figure 32 : Exemple de schéma d'insertion de la terrasse tropézienne



Figure 33 : Exemple d'installation d'une terrasse sur les toits en pente



Figure 34 : Photo d'une terrasse réalisée (gauche) ; photo combles avant travaux (droit)



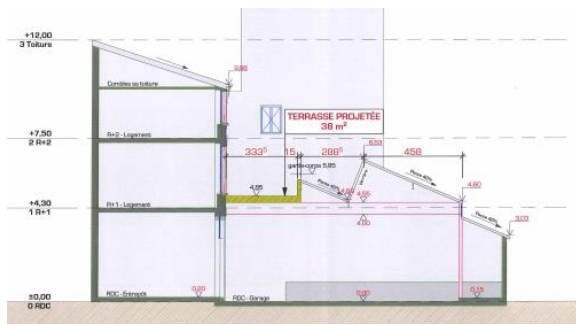


Figure 36 : Exemple d'un projet de création d'une terrasse tropézienne sur le toit d'un bâtiment industriel

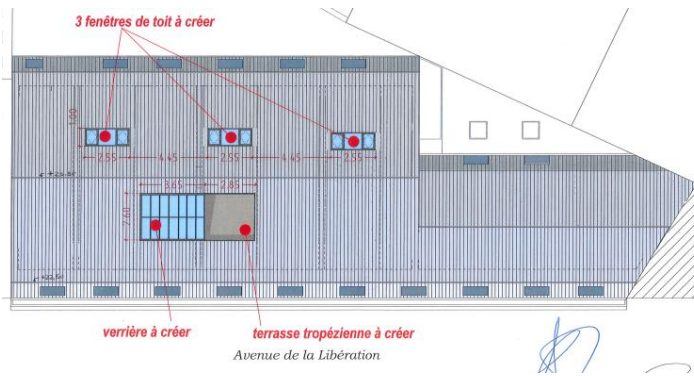


Figure 35 : extrait d'un permis de construire : projet de création d'une terrasse de toit ainsi que des fenêtres de toit

